

VOL. **12**
2021
研展製作

信義代銷月報



S I N Y I G R O U P



品牌資源 / 通路整合 / 網路行銷 / 客戶大數據

1 + 1 > 2 代銷新商業模式

[市場導讀]



全球經濟摘要



國內財經訊息



大台北房市分析



信義全房產

SECTION ONE

全球經濟摘要

美 1.2兆基建法案通過 預計創造1.9%經濟成長

美國眾議院11月05日，通過1.2兆美元基礎建設法案，最快可望於第四季實施。採行如此龐大的擴張性財政政策，可以預期龐大的基建內需對美國經濟之助益。各界認為基建案將對美國經濟產生正面效益，美國國會預算辦公室估計基建案對美國經濟貢獻為1.9%。穆迪分析則估計，基建法案在今年底可使美國經濟產出提升0.17%，最終總計貢獻1.93%的經濟成長，在就業方面，預估基建法案將提升就業率0.3個百分點，預估淨增加就業約為7.5萬個。然而在可預期美國內需上揚之情況下，已可預期明年經濟穩步復甦的同時，將有可能伴隨著原物料另一波上漲之壓力。

歐元區11月通膨飆升 創有紀錄以來新高

能源價格飆漲，帶動歐元區11月通膨創下有紀錄以來新高，挑戰歐洲央行反對提早收緊貨幣政策的立場。消費者物價亦攀升4.9%，不僅高於前一個月的4.1%，也創下20多以來的最高紀錄，已經是歐洲央行設定的2%通膨目標的兩倍多。隨著需求和經濟擺脫疫情封鎖的影響，全球通膨飆升，加上COVID-19 Omicron變異株出現帶來新的不確定性。歐元區各地生活成本攀漲，令歐洲央行面臨提早收緊刺激經濟措施和考慮升息的壓力。但歐洲央行目前仍堅稱，歐元區通膨升溫只是暫時的，且擔心如果太快採取行動，可能會扼殺了疫情後的經濟復甦。

陸經濟放緩 第4季拚保4

中國宏觀經濟論壇指出，受到外在因素及下半年復甦放緩影響，大陸今年的宏觀經濟走勢成「前高後低」，第4季經濟成長率預估為3.9%，全年預估8.1%，同時預測2022年全年經濟成長率落在5.5%。大陸宏觀經濟政策的過快常態化、政策疊加，是造成經濟下行的主因。大陸疫情過後經濟外貿表現亮眼，但仍存在隱憂，待海外國家恢復後，大陸製造業榮景能維持多久是一大問題，而大陸的內需消費、製造業投資動能仍疲弱，存在結構性通膨問題。中華經濟研究院第一研究所副所長更指出，大陸喊出「共同富裕」，或許是大陸經濟成長趨緩，只能重新考慮分配問題。經濟學人智庫發表的2022年風險展望報告列出的全球十大風險，其中4個也跟大陸有關，顯示大陸未來是不安定的。

台經濟成長率上修至6.09% 明年仍達4.15%

行政院主計總處公布最新國內經濟情勢展望，全球景氣回升帶動終端需求擴張，商品價格上揚，加上新興科技應用需求延續，而在內需市場方面，因全國疫情警戒降為第二級，防疫管制措施漸進微調鬆綁，預估今年全年經濟成長率為6.09%，比上次預測上修0.21%，創下11年來新高，每人GDP 32,787美元，CPI上漲1.98%。其中會上修的主要原因是民間投資上修幅度最高。另全球疫情漸獲控制，經濟活動逐步回復正常，5G、車用電子、高效能運算、物聯網等新興應用需求暢旺，國內半導體與回臺廠商產能擴增，具產業競爭優勢的科技類產品出口強勁，傳統貨品亦隨全球經濟復甦而持續成長，且三角貿易及運輸服務亦隨外貿活絡而上揚，因此預估111年經濟成長4.15%，較8月預測3.69%上修0.46%。

信義代銷銷售個案

台北市銷售個案

信義區 首席公館
產品規劃：118-236坪
連絡電話：8780-1888

中正區 台大
產品規劃：17-38坪
連絡電話：8369-5588

淡水區 宏盛新世界I
產品規劃：32-47坪
連絡電話：2622-6888

新店區 鼎隆江晏
產品規劃：34-49坪
連絡電話：2918-2888

三重區 久年水玥
產品規劃：25-35坪
連絡電話：8981-2888

新北市銷售個案

中正區 仁愛沐丰
產品規劃：43-62坪
連絡電話：2392-7888

萬華區 曉南門
產品規劃：22-35坪
連絡電話：2382-2288

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

桃園市銷售個案

桃園區 德友秀川
產品規劃：26-46坪
連絡電話：03-357-1688



SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

經濟成長率上修至6.09%！
創11年新高
【2021-11-26/ ETODAY新聞雲】

行政院主計總處公布最新國內經濟情勢展望，全球景氣回升帶動終端需求擴張，商品價格上揚，加上新興科技應用需求延續，內需市場方面，全國疫情降為第二級，防疫管制漸進微調鬆綁，預估今年全年經濟成長率為6.09%，比上次預測時上修了0.21個百分點，這也創下11年來新高，每人GDP 3萬2,787美元，CPI上漲1.98%。預估111年經濟成長4.15%，較8月預測3.69%上修0.46個百分點；每人GDP 3萬4,880美元，每人GNI 3萬5,394美元，CPI上漲1.61%。

利空-經濟

兩大信評：Omicron病毒
已對全球經濟成長、通膨構成風險
【2021-11-26/ ETODAY新聞雲】

信評機構惠譽與穆迪表示，變種病毒Omicron，在供應鏈趨緊、通膨走升與勞力短缺時期出現，可能衝擊年底的旅行、消費旺季需求，為全球經濟成長和通膨帶來額外風險，使總體經濟更複雜化，一些較脆弱經濟體將受到嚴重打擊。為了防堵新病毒入侵，許多國家已重新實施旅遊限制，大型航空公司迅速採取行動，對來自非洲南部國家的旅客祭出限制，預期疫苗接種率較低、旅遊業依賴程度較高，或實施財政、貨幣政策效果較低的經濟體，將受到較大衝擊。

利多-政策

實價登錄助漲
天價新建案湧現
【2021-11/25 /中時新聞網】

據住展雜誌統計，近期北台灣至少有二十餘個建案開價飆破當地新高，北北桃竹與基隆都有天價案出現，台北市多在相對低價區段，新北、桃園與新竹則多在重劃區。住展雜誌研發長何世昌表示，近期建案猛開天價，除了與景氣好、反映營造成本與通膨因素外，預售屋實價登錄助漲效果非常猛烈。全台灣預售市場正瀰漫在幾近瘋狂的漲價潮當中。建商過去多反對實價登錄，但上路後多已發現利大於弊。預售屋實價登上路後，平價案幾乎都消失了，平價建商大舉跟進漲價。

利空-政策

財部出手
打禿鷹、打炒房
【2021-11-22/工商時報】

財政部將採六大措施，打炒房並避免「禿鷹」借錢打擊上市公司。六大措施包括：確認貸款人的資金用途與公司的營運情況及資金需求是否合理相符；對於借款人過往的經營情況及負面訊息加強揭露，避免融資給動機不明的公司；強化貸後管理，尤其是資金確實的流向；落實責任金融原則，借款目的與實際資金流向不符的，從嚴落實提前回收貸款。積極控管不動產放款的成長比率；對「無地緣關係」的授信申請案進行合理性評估，避免外地投資客來借錢炒房。

利多-房市

房市續熱
五大房仲交易連四個月年增正成長
【2021-11-30/工商時報】

物價高漲、通膨壓力浮現，帶動房仲業交易量自8月以來連續四個月年增率正成長，五大房仲業者11月交易量平均較去年同期增加3~21%。業者認為，若國際政經局勢、國內疫情沒有大幅改變，這波年底購屋需求應可延續至農曆年前。信義房屋企研室經理曾敬德表示，今年受到疫情影響，房市買氣從8月就明顯回籠，第三季淡季不淡，年底旺季買氣也提前出籠，加上房市對於通膨議題有感，也讓換屋客與置產客層積極進場，市場出現首購、換屋輪動的跡象。

利空-房市

打炒房效果發酵
10月房貸建築貸款餘額年增率雙降
【2021-11-25 經濟日報】

10月房貸餘額年增率為9.37%，微降0.01%，年增率連續4個月下滑，建築貸款年增率同樣下滑且創近1年半新低，央行官員分析，可能是政府打炒房政策效益逐漸浮現。近期調整選擇性信用管制，加強對貸款成數限制，使得貸款餘額增速趨緩。建築貸款，反映建商對於房市前景的樂觀程度。今年以來，建築貸款年增率趨勢明顯向下。主因為國際原物料價格上揚，帶動營造成本走高，加上各部會健全房地產方案，建商的推案策略及開工規劃轉趨保守，更審慎評估個案條件。

SECTION THREE

大台北房市分析

台北市11月買賣移轉棟數				新北市11月買賣移轉棟數				新北市11月買賣移轉棟數			
行政區	2021.10	2021.11	較上月增減	行政區	2021.10	2021.11	較上月增減	行政區	2021.10	2021.11	較上月增減
松山區	157	190	21.0%	板橋區	574	719	25.3%	樹林區	189	173	-8.5%
大安區	230	322	40.0%	土城區	420	472	12.4%	三峽區	304	155	-49.0%
中正區	131	158	20.6%	中和區	551	630	14.3%	鶯歌區	164	250	52.4%
萬華區	149	184	23.5%	永和區	198	195	-1.5%	汐止區	605	584	-3.5%
大同區	215	143	-33.5%	新莊區	604	654	8.3%	金山區	36	66	83.3%
中山區	343	381	11.1%	泰山區	72	106	47.2%	萬里區	24	13	-45.8%
文山區	213	228	7.0%	五股區	146	162	11.0%	淡水區	612	622	1.6%
南港區	90	117	30.0%	林口區	401	550	37.2%	三芝區	57	56	-1.8%
內湖區	300	329	9.7%	三重區	415	588	41.7%	石門區	9	3	-66.7%
士林區	231	180	-22.1%	蘆洲區	216	221	2.3%	八里區	154	129	-16.2%
北投區	168	231	37.5%	新店區	614	704	14.7%	瑞芳區	21	17	-19.0%
信義區	220	248	12.7%	深坑區	32	36	12.5%	平溪區	0	0	0.0%
總計	2,447	2,711	10.8%	石碇區	1	2	100.0%	雙溪區	2	3	50.0%
				坪林區	1	0	-100.0%	貢寮區	2	1	-50.0%
				烏來區	1	2	100.0%	總計	6,425	7,113	10.7%

新北、高雄11月買賣移轉棟數同創71個月新高 全台今年挑戰35萬棟

【財訊快報 2021/12/01】

六都公布最新買賣移轉棟數資料，11月六都移轉棟數合計2.59萬棟，月增9%且年增6%，全台2021年的移轉棟數有機會挑戰35萬棟，創下近8年新高。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，今年10月房市交易表現熱絡，帶動11月的建物買賣移轉棟數增溫，11月移轉棟數表現最突出的是新北市與高雄市，新北市11月移轉棟數又重新站回7000棟，高雄市4715棟，兩者都創下新北、高雄近71個月以來的新高。

台北市11月移轉棟數2711棟，月增11%但年減17%，新北11月移轉棟數7113棟，其中又以三重區、林口區、板橋區增加較多，主要因新成屋移轉棟數增加所致，而新成屋交易主要集中在二重右岸重劃區、板橋江翠、林口新市鎮等整體開發區，桃園市則是4426棟，月持平且年微增3%。

目前房市交易熱絡，12月工作天數也較10、11月還多，12月移轉棟數有機會再向上推升，全年移轉棟數有機會挑戰35萬棟，若搭配房價表現來看，2021房市是「價量齊揚」的一年。

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2021.Q4推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
大安	潤泰大安富陽	潤泰/自售	40	29-48	Q4
大安	敦南麗舍	太平洋建設/聯碩	-	12-28	
大安	大安富御	贊陽/待定	12	30-52	
大安	附中仁	茂勝建設/海森廣告	-	10-13	
大安	大安信藝館	御翔開發/自售	-	20-22	
大安	青田618	潤泰/自售	10	13-28	
中山	基泰大直	基泰建設/金鼎揚	12	16-39	
中山	中山吉美	吉美/霞飛	40	23-50	
中山	誠美知寓	誠美/馥鈺行銷	5	10-23	
中山	裏山	廣陞建設/華磐	5	20-26	
中山	嘉春麗苑	嘉春建設/自售	2	26-27	
中山	日安吉林	鉅興/馥鈺行銷	3	18-27	
中山	璞真之道	璞真建設/海鉅開發	30	61-89	
中山	上城若水	若水環境整合/傳真	10	12-23	
中正	總業建設詔安街	總業/海宇	25	45-58	
中正	富享建設寧波東街案	富享/如悅	30	-	
中正	國雄中正	國雄/海悅	22	45-58	
內湖	家騰真	家騰建設/美學	-	26-32	
內湖	江南晴園	廣宇建設/忠泰房屋	5	-	
內湖	蓮園心邑	蓮園/賦盈	15	24-37	
內湖	輕山敘	鉅興開發/自售	3.3	27-43	
內湖	碧湖海川	海川/信義代銷	12	16-34	
文山	和暘W	和暘/璞熙	30	13-35	
文山	景美聯山	景美/自售	-	23-67	
文山	和暘樹語院	和暘建設/美學	15	25-43	
文山	忠泰湛	忠泰建設/忠泰房屋	40	65-75	
文山	天成河悅	文山 麗弟/新風尚	-	17-32	
北投	樹山丘	興益發/自售	17	26-38	
北投	達永豐盛學	達永/傳真	16	25-53	
松山	松耘樸石	金年安/自售	8	17-40	

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2021.Q4推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
松山	中工碧硯閣	中工/自售	40	30-40	Q4
松山	揚昇君隆	楊昇/五十甲	15	21-47	
松山	吉美艾麗	吉美/好德麥	-	14-26	
信義	潤泰信義	潤泰/自售	20	14-40	
南港	信義逸居	華非建設/天合	5	18-43	
南港	國泰悠境	國泰/新聯昌	26	24-42	
萬華	久年慕舍	久年/荷實	6	17-29	
萬華	友座哲園	壕華 友座/創意家	10	45-63	
萬華	華造峰格	華造/自售	4	19-26	
萬華	首傳晴海	首傳建設/海揚廣告	4	10-21	
萬華	華穗	華南金/甲桂林	15	14-31	
士林	陽明松疆	泰禾/璞石開發	-	30-68	
士林	樂行館	全樂/信義代銷	13	25-35	
士林	璞知溪	璞永 璞園/璞信	20	28-66	
士林	日日好日	誠寬 璞元/璞煦	20	35-61	
士林	天母桓琚	桓鉅建設/慕樺	6	37-43	
大同	亞昕華威	亞昕 華威/愛山林	30	70-130	
大同	永保安康	金騰建設/金鼎揚	4	22-37	
大同	日新好好	瑞天/金鼎揚	8	23-26	
大同	新總陽重慶北路案	新總陽/愛山林	40	21-33	
大同	年豐有鄰	年豐建設/傳真	10	29-49	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第四季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	703.3	843.96

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2021.Q4推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
板橋	文化金鎂	皇勝建設/金磚動力	-	22-33	Q4
板橋	新板東京	吉慶建設/信義代銷	18	20-36	
板橋	三松Jade Park	三松開發/海宇	24	22-40	
板橋	日健滙	日健/桔禾行銷 盛和地產	3.5	20-32	
板橋	樹學院	和峻/海宇國際	8	17-25	
板橋	東瑩日光	東瑩建設/好德麥	10	23-43	
林口	新潤Double	新潤/君翊	-	16-36	
林口	亞昕昕銀座	亞昕/昕達	50	-	
林口	家悅/家泰林口案	家泰 家悅/君漾廣告	12	-	
林口	力璞學	力馥/新理想	17	-	
林口	九揚華都	九誠建設/絲路廣告	40	25-52	
金山	太川茗園	太川國際/自售	3.5	32-45	
泰山	築億峰尚	築億建設/新理想	13	26-40	
泰山	新潤A5-新捷境	新潤/新聯陽	35	-	
泰山	藝舍	立源建設/揚智	3.5	-	
淡水	水問山	兆頡建設/傳真	18	80	
淡水	聯硯繪	聯硯/自售	4.7	29-36	
淡水	光風光2	麗源/大心	35	25-42	
淡水	富利欣	富利興/富麗廣告	13	-	
淡水	新市二丁目	合嘉/翰昌動力	11	25-36	
淡水	名軒海樂地	名軒 麗寶/寶穎	200	24-42	
淡水	慕山海	利通/自售	6	-	
淡水	森原樹	森原/甲山林	110	-	
新店	名毅吾山	名毅/信義代銷	45	27-52	
新店	鼎隆江晏	福隆/信義代銷	10	35-71	
新店	宏盛心中央	宏盛 宏泰/海悅	32	25-42	
新店	江陵天碩-中央特區	江陵/日觀	150	45-67	
新店	河樂榮榮	市展/信義代銷	6	24-29	
新店	將捷央旅	將捷建設/樂勤行銷	7	44-48	
新莊	富都新向	富都新/自售	6	21-34	
新莊	亞昕森中央	亞昕/昕達	116	28-51	
新莊	馱森	益通 知森堂/益通	40	-	
新莊	永恆之新	裕盛發建設 亦臣/自售	10	28-39	
新莊	百邑建設中央路案	百邑/新聯昌	50	-	
新莊	海研A3光點	海研 海悅/海悅	15	18-30	

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2021.Q4推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
新莊	科達花園	科達建築/海悅	25	22-36	Q4
新莊	中悅檀悅	中悅/自售	80	100	
鶯歌	和耀心綻	和耀建設/元石灘	22	25-36	
八里	龍井天鑄	龍井開發/自售	3	27-47	
三重	寶石心富町	金寶石/聯安房屋	15	27-43	
三重	冠德天韻	冠德/自售	22	23-37	
三重	大阪五谷王段案	大阪開發 知森堂/大阪開發	16	-	
三重	久年水玥	久年機構/信義代銷	6	25-35	
土城	永富公園家	隆旺建設/隆旺建設	1.5	13-28	
土城	大同莊園3	尚志開發/海悅	140	-	
土城	馥華城奕	欣羽 馥華/新創智	28	49-58	
土城	風華藏峰	億德建設/揚鼎國際	0.6	31-40	
土城	皇翔芋翠	皇翔/甲桂林	12	27-34	
土城	新潤新城2	新潤/海悅	40	20-40	
土城	中城一品	麗麒開發/華磐國際	7	15-36	
土城	綠意順光天下	綠意開發/德華行銷	12	-	
土城	天好運	福美國際/永傳新	3.6	20-28	
中和	千德晴靚	千德建設/新誠家	7	31-41	
中和	弘暉大禧	弘昇開發 弘暉/新弘禾	30	-	
中和	華固月光	華固建設/新聯祥	40	25-55	
中和	遠雄PARK ONE	遠雄/自售	45	136	
中和	蒲陽南山	昌慶 蒲陽/創意家	10	22-37	
五股	乙揚成泰路案	乙陽建設/自售	7	18-48	
永和	豐后	瀚鼎 創悅/金磚動力	8	-	
永和	詠大賞	大賞建設/永慶代銷	7	-	
永和	比漾好境	東家建設/自售	12	30-72	
汐止	耕謙駢	耕薪 德謙/樂勤	6	22-38	
汐止	鉢田心境	鉢田建設/自售	9	18-46	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第四季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1736.9	2084.28

預估雙北市2021Q4推案量	2928.24億
----------------	----------

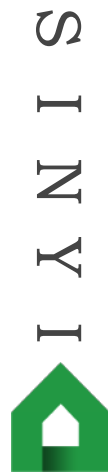
2021
玩轉新通路
ONLINE TO OFFLINE
全方位的解決方案！

市場展望

根據11月移轉棟數所示，房市持續復甦，新北、高雄移轉棟數雙雙創下71個月新高，六都移轉棟數合計2.59萬棟，月增9%、年增6%，顯示目前台灣房地產的熱度。根據信義代銷研展組統計，2021Q4雙北預估推案量達2928.24億元，相較去年同期增長4%，也代表自2020年底至今，房地產熱度不減。

房地產熱度主要還是歸因於通膨效應、營建成本、土地成本的上揚，原物料的漲幅，使得房價居高不下的主因。不過隨著聯準會11月初宣布即刻起啟動縮表，也正式宣布長達一年半的QE將逐漸告個段落。但隨著變種病毒omicron的出現，若疫情再度加劇，勢必也會影響聯準會的縮表時程，也就代表縮表力道不至於過大，應該仍會處於緩和購債的格局。

展望2022年房市，目前國際及台灣的總體經濟體質良好，經濟呈現持續復甦，上半年熱度應該不減，但2022年下半年預期將有隱憂，包含升息時程、縮表力道、2022年年底選舉相關打炒房緊縮政策。因此，2022年房市將呈現謹慎但樂觀格局。



全房產

2.0



品牌資源



通路整合



網路行銷



線上賞屋



客戶大數據

B
2
C

1 + 1 > 2
信義全房產2.0 + 價值塑造

產品定位請找信義代銷

產品正確完銷就不遠了

成交才付費的行銷利器