

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 美銀上修美國今年成長預測

美國疫情降溫、國會正加快腳步準備通過大規模激勵與紓困案方案之際，基於其經濟前景持續回暖，又有一家華爾街大行宣布調升對美國經濟成長的預測，周一美國銀行將今年GDP成長預測從先前預估的6%調升至6.5%。美國銀行周一將今年美國GDP成長預測上修至6.5%，亦將明年成長預測從4.5%上修至5.0%。該銀行表示，美國可望在近期內推出規模更大的激勵方案、疫情方面的發展越來越樂觀以及令人振奮的經濟數據，是調升其成長預測的主要原因。此外，高盛經濟學家將美國2021年與2022年GDP成長預測分別調升0.2個百分點，為6.8%和4.5%，並將聯準會首次升息的時機點預測從2024年下半年提前到2024年上半年。

歐 央行執委：實質利率驟升恐削弱經濟復甦

近來公債殖利率攀升引發主要央行關切，歐洲央行執行委員會成員Isabel Schnabel 警告，實質利率驟升恐削弱歐元區的經濟增長，央行將密切關注金融市場發展。作為歐元區基準的德國10年期公債殖利率近期創下2018年1月以來最大單月漲幅，考慮到歐元區經濟相較於美國疲軟，執委會認為這種情況並不合理。Schnabel 25日受訪時強調，絕不能過早撤出相關支持政策，稱隨著全球增長前景改善，實質利率過快或過度飆升可能傷害到經濟復甦，央行將確保不會在不必要的情況下收緊融資條件。Schnabel 補充稱道，儘管地區封鎖時間延長，可能導致第1季經濟增長不如央行預期，但全年表現仍將符合上月預期的3.9%。央行預計，歐元區經濟有望在2022年中期恢復至疫情前水平。

陸 北大經濟學家預計大陸第一季GDP增速達18%

北京大學經濟政策研究所副所長顏色預計，今年第1季大陸GDP增速會達到18%，從數據上來看非常強勁，但需注意其中約12%是由於低基數效應貢獻的。受新冠疫情影響，去年第1季，大陸GDP年減6.8%，是1992年中國大陸採用國民帳戶核算體系以來的首次負增長。他認為，受到今年上半年人民幣繼續升值以及國外製造業逐步恢復的影響，全球經濟在今年下半年有望重回正軌，對大陸出口壓力或於今年下半年開始出現，下半年經濟增速將逐漸回落至5.5%左右的潛在增長率，全年GDP增速或達到8%，其中低基數效應約貢獻3%。

台 2021年經濟成長率估4.64% 大幅上修創7年新高

由於出口料將持續暢旺，主計總處大幅上修2021年台灣經濟成長率至4.64%，創下2015年以來、近7年新高水準，主計長朱澤民直言，台灣經濟正一步一腳印地穩健成長。主計總處修正2020年經濟成長率為3.11%，在全球GDP前30大國家中，台灣經濟規模排名第21名，但經濟成長率居冠；此外，主計總處也大幅上修2021年經濟成長率至4.64%，較去年11月預測值3.83%增加0.81個百分點。今年經濟成長率突破4%，主計總處綜合統計處處長蔡鈺泰表示，商品出口大幅上修是主因，考量近幾年國內投資持續大幅度增加，加上台商回流、半導體擴大投資，均讓製造業產能提升；外在需求強勁加上本身產業優勢，主計總處因而大幅上修2021年商品出口金額209億美元，增至3784億美元，年增率為9.58%，寫下4年最高水準。

信義代銷銷售個案

■ 台北市銷售個案

■ 新北市銷售個案

萬華區 榮耀西門
產品規劃：16-53坪
連絡電話：2388-2288

大同區 新碩文曲
產品規劃：18-36坪
連絡電話：2312-2888

中正區 睿泰川曜
產品規劃：20-32坪
連絡電話：2305-6888

內湖區 福一潭美
產品規劃：45-56坪
連絡電話：2796-1688

北投區 聽禾
產品規劃：21-39坪
連絡電話：2892-1688

北投區 禾碩樹晴
產品規劃：27-45坪
連絡電話：2898-5678

文山區 采采靚心
產品規劃：23-55坪
連絡電話：2932-8788

大安區 永康麗莊
產品規劃：40-93坪
連絡電話：2396-9888

南港區 德杰羽森
產品規劃：27-68坪
連絡電話：2788-8899

淡水區 宏盛新世界I
產品規劃：32-47坪
連絡電話：2622-6888

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

板橋區 大璽MASTER ONE
產品規劃：49-66坪
連絡電話：2256-1688

板橋區 信義嘉品
產品規劃：37-55坪
連絡電話：2954-8888

板橋區 潤泰文樺
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2252-8555

中和區 映象太和
產品規劃：28-72坪
連絡電話：2228-7888

中和區 青詒SOHO
產品規劃：15-37坪
連絡電話：2923-0888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

新莊區 雅朵花園
產品規劃：27-52坪
連絡電話：2948-8888



SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

台經院：
製造業景氣13年最熱
【2021-02-26 / 工商時報】

全球經濟動能逐漸重回正軌，1月國內製造業相關數據表現亮眼，製造業景氣持續樂觀。台灣經濟研究院25日公布最新景氣動向調查結果，製造業營業氣候測驗點連九月上揚，測驗點106.42點更創下2007年10月以來、逾13年新高紀錄。孫明德分析，目前製造業景氣居於高點，廠商對於目前及未來半年的景氣看法持平占比最多，「去年第四季的榮景延續到現在，持平就是好事」，顯示廠商並不擔心景氣回頭。2021年台灣實質GDP年增率有機會「坐4望5」。

利空-經濟

萬六得而復失
專家：台股三好三壞
【2021-03-03 / 中時新聞網】

隨美股3月開局強彈，台股2日開盤一度大漲300點，惟隨獲利賣壓出籠走低，終場萬六得而復失，收在15,946點，成交量縮至3,408億元。面對反彈失利，技術面轉弱、外資保守、指標股疲弱被視為三大利空主因，但美股月線有撐、台股成交量萎縮則是專家口中較好的現象，隨經濟復甦，中長線仍看好台股，靜待台積電止穩，將重啟攻勢。國泰證期顧問處經理蔡明翰指出，目前三大因子對台股較不利，包括：（一）技術面明顯轉弱、（二）外資態度仍保守、（三）指標股台積電走勢仍偏弱等。

利多-經濟

1月失業率3.66%
創12個月來新低
【2021-02-25 / 中央通訊社】

主計總處25日公布1月失業率3.66%，雖然創下近12個月來新低水準，仍為近4年同月新高，就業市場逐步回溫。行政院主計總處今天發布1月人力資源調查結果。主計總處國勢普查處副處長陳惠欣表示，1月失業率3.66%，較上月下降0.02個百分點，往年1月失業率都會下降，近5年大概都在持平或是下降0.03個百分點之間，這次續降0.02個百分點，位在區間水準之間。2月失業率可能會上升一點，後續仍要持續留意疫情、經濟情勢與企業營運用人狀況。

利空-政策

政府打炒房
兩年內出售擬課稅45%
【2021-02-22 / 經濟日報】

政府打炒房祭出連環計，知情官員透露，跨部會房市健全小組近期將召開會議，審視房市變化並訂出後續時程，據悉，財政部將在會中提出房地合一稅修法版本，將現行持有「一年」內課45%重稅，擬調整為持有「兩年」內也課45%重稅。此外，為避免投資公司炒房，財政部版本也將境內法人交易房產納入房地合一稅。房地合一稅修法漸趨明朗，財政部版本最為明確的方向，是將現行持有期間一年內課45%重稅，調整為持有兩年內課45%稅率，等於將短期持有期間從一年調整為兩年，遏止炒房歪風。

利多-房市

北台新建案銷量
七年新高
【2021-02-26 / 經濟日報】

根據市調機構最新統計，2020年北台灣預售、新成屋建案可售戶數74,044戶，累計成交戶數43,213戶，平均銷售率58.4%，是連四年正成長，更創七年新高，代表房市已超過五成的多空分水嶺，從盤整走向多頭格局。住展雜誌研發長何世昌表示，去年房市受惠於低利、貨幣寬鬆環境催生出的資金行情，新建案市場買氣熱絡，整體北台灣新建案年平均銷售率衝上58.4%，代表去年房市走入多頭格局。去年新屋市場買氣最強是新竹，銷售率高達70.6%。

利空-政策

實價登錄2.0
拚7月上路
【2021-02-26 / 經濟日報】

實價登錄2.0修法完成並公告後，內政部次長花敬群25日表示，要在7月1日前，將相關配套子法、表單與系統建立完成並上路。他也透露，不排除在接下來幾個月，會再發動相關聯合稽查，盼在紅單納管、實價登錄正式上路前，安定市場交易秩序，讓房市能朝穩定方向發展。高房價議題近年成為輿論焦點，行政院為平穩房市，自去年底開始推動一系列「健全房地產市場方案」，主要措施包含強力稽查紅單交易、實價登錄2.0修法、杜絕規避稅負、貸款差別授信、廣建社宅，盼健全房市、合理房價。

SECTION THREE 大台北房市分析

台北市2買賣移轉棟數				新北市2月買賣移轉棟數				新北市2月買賣移轉棟數			
行政區	2021.01	2021.02	較上月增減	行政區	2021.01	2021.02	較上月增減	行政區	2021.01	2021.02	較上月增減
松山區	181	161	-11.0%	板橋區	534	470	-12.0%	樹林區	139	75	-46.0%
大安區	278	256	-7.9%	土城區	282	176	-37.6%	三峽區	134	65	-51.5%
中正區	237	141	-40.5%	中和區	671	462	-31.1%	鶯歌區	90	47	-47.8%
萬華區	221	157	-29.0%	永和區	238	155	-34.9%	汐止區	480	381	-20.6%
大同區	186	89	-52.2%	新莊區	567	349	-38.4%	金山區	39	39	0.0
中山區	397	279	-29.7%	泰山區	63	45	-28.6%	萬里區	7	13	85.7%
文山區	277	189	-31.8%	五股區	159	153	-3.8%	淡水區	640	319	-50.2%
南港區	146	72	-50.7%	林口區	273	163	-40.3%	三芝區	26	27	3.8%
內湖區	395	259	-34.4%	三重區	453	266	-41.3%	石門區	-	-	-
士林區	207	143	-30.9%	蘆洲區	280	107	-61.8%	八里區	102	108	5.9%
北投區	244	169	-30.7%	新店區	503	264	-47.5%	瑞芳區	11	9	-18.2%
信義區	199	136	-31.7%	深坑區	26	16	-38.5%	平溪區	-	-	-
總計	2,968	2,051	-30.9%	石碇區	4	-	-100.0%	雙溪區	1	1	-
				坪林區	1	-	-100.0%	貢寮區	2	-	-100.0%
				烏來區	1	-	-100.0%	總計	5,726	3,710	-35.2%

央行打炒房後餘溫加持 前2月移轉棟數年增近2成

【Ettoday房產雲 2021/03/02】

央行在2020年打炒房，推出信用管制，不過2021年1~2月買賣移轉棟數出爐，除了台南表現平淡，其他5都的交易量皆大幅成長，年增率達到2成，專家分析，去年年底買房的民眾，申請貸款，過戶時間會落在今年初，靠著房市餘溫讓移轉棟數大增，但如果央行持續出手，房市變數不小。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，去年同期則受到疫情的干擾，因此前2月的移轉年增幅度顯著，「數字反應今年延續交易量連續反彈的趨勢，政策雖然積極打炒房，但對於一般自用影響有限。

《住展》雜誌研發長何世昌分析，每年1、2月原是房市傳統淡季，但今年淡季不淡，主要是資金行情和經濟成長力道強勁帶動購屋需求。其中，桃園2月買賣移轉棟數年增幅最大，推測是建案交屋潮所帶動，尤其是龜山、桃園等地都有大型建案陸續交屋。3月後房市進入傳統旺季，成交量應該會表現不錯，但下半年市況能否持續上攻，就要看政策面有無重大變化了。

SECTION THREE
大台北房市分析
【台北市2021.Q1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
中山	ART藏美寓	立詠建設/海悅	15	19-25	Q1
中山	和歌誠美	誠美/馥鈺實業	15	37-54	
中山	中山直美	鐵冠建設/君頤廣告	6	23-28	
中山	揚昇松韻	揚昇建設/信義代銷	5	23-56	
中山	璞園大正町	璞永建設 璞園/璞信	-	23-38	
中山	南京御邸	僑馥建築 康賀建設/ 海悅	25	56-110	
中山	璞園榮	璞永建設 璞園/璞信	30	23-38	
中山	忠泰向光	忠泰建設/傳真	10	30-50	
中山	南京薙	復翔建設/詮欣	5	-	
中山	序東騰	東騰/甲桂林	30	33-77	
中正	安家藏玉	安家卓越/新聯陽	60	26-66	
中正	寶舖care	寶舖建設/信義	14	15-29	
中正	中正H25	力天開發/群旺	3	13-17	
內湖	金砂谷NO.25	耀達建設/自售	88	-	
文山	吉美君悅	吉美建設/傳真	20	23-53	
文山	喆美	左耳開發 華鈺企業/ 信義	13	20-43	
文山	景美聯山	景美開發 聯山開發/ 元璞	20	23-67	
文山	連雲景粹	連雲建設/聯碩行銷	10	25-45	
文山	元利森活莊園	元利/新聯陽	140	-	
北投	長澤舞月曦	長澤/僕寰	3.3	25-41	
北投	聽禾	沛碩建設 新碩/信義	7	22-38	
北投	月光之水	樂揚建設/自售	-	60	
北投	禾碩樹晴	禾碩/信義	8	24-45	
北投	一青。悠	巴迪資產管理/集大成	4	12-32	
北投	旺德福	德旺開發/文樺行銷	6	25-38	
松山	松捷樂	花漾有限公司/悅田	8	50-80	
松山	敦北文華	磐鼎建設/桔禾行銷	6	20-45	
松山	松耘樸石	金年安建設/自售	10	17-40	
松山	衍見築	忠泰建設 永沛開發/ 璞全	50	50-80	
松山	璞園樸園	璞園/自售	22	63-78	
松山	陞遠學	陞遠建設/賦盈廣告	5	15-38	
信義	松德88	玉承欣國際/華磐國際	20	18-36	
南港	璞松綻	璞永建設 璞園/璞信	8	15-39	

SECTION THREE
大台北房市分析
【台北市2021.Q1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
南港	擎天森林	亞昕 新潤/海悅	130	25-45	Q1
南港	德杰羽森	濟盟建設/信義	80	16-53	
南港	金富御碩	金富建設/自售	3	13-28	
南港	南港逸品	個人自建/大心	4	33-67	
南港	日出	久云 嘉潤/甲桂林	25	-	
萬華	昇陽逸居	昇陽建設/傳真	12	18-28	
萬華	西園町	慶嶸建設/巨將	-	21-35	
萬華	德謙驛	德謙建設/信義	6	17-30	
萬華	中正城閱	千曜開發/新聯陽	25	26-45	
萬華	曉南門	維陽建設/信義	8.5	18-37	
萬華	華造三世	華造建設/自售	4	-	
萬華	西門H	吉峻建設/政安廣告	-	20-25	
士林	僑駿ONARI	僑駿建設/創意家	15	30-60	
士林	靜安樹語II-美好日安	士林開發/慕樺	10	50-80	
士林	山隱曼曼	三穎/自售	-	20-24	
士林	原禾賦	原禾/賦盈廣告	8	36	
士林	新美齊心岳	新美齊/新聯陽	30	46-64	
大同	JR中山綻	漢洋建設 達欣/愛山林	30	16-40	
大同	新碩文曲	新碩建設/信義	9	18-36	
大同	合砌埕家	合砌建設/信義	8	22-39	
大同	大承	弘千 中鹿/甲桂林	65	-	
大安	德運永康	德運建設/傳真	25	67-83	
大安	永康壹號	虹光國際/創意家	7	14-30	
大安	富邦藝樹	富邦建設/海悅	20	50-84	
大安	敦南琴朗	惟瓦地建設/新聯陽	26	55-70	
大安	三創爵鼎	祿鼎建設/海恩	8	9-40	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第一季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	1217.8	1461.4

SECTION THREE
大台北房市分析
【新北市2021.Q1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	兆璞開禧	兆璞建設/傳真	45	24-42	Q1
板橋	立信天禧-采蝶	立信 愛山林/愛山林	33	22-45	
板橋	板橋晴	個人合建/滙丞廣告	-	18-29	
板橋	達永冬慶	達永建設/自售	40	18-57	
林口	長耀初	立鵬建設/君漾廣告	29	18-34	
林口	璞園·學	璞永建設 璞園/璞信	-	28-42	
林口	帝一堂	加基/通天	15	45-62	
林口	春木日輝	德榮建設/自售	13	35-45	
林口	居逸	聿馥建設/安家	25	26-64	
泰山	明日城2	勝華/新智力	20	29-37	
淡水	湯泉紅樹林	欣路建設/甲山林	50	16-47	
淡水	麗寶微風VILLA	麗寶建設/傳真	32	123	
淡水	崑益豐合	崑益/自售	8	23-32	
淡水	新潤心苑	新潤/君翊行銷	7	22-36	
新店	宏國大央北	瑞陞建設 宏國/旺馬	45	28-43	
新店	漢皇吾岳	漢吉建設 捷洋開發/ 新聯祥	70	20-40	
新店	宏普Garden Park	宏普建設/海心	70	23-68	
新店	江陵天碩-公園特區	江陵建設/日觀實業	32	37-64	
新店	湯泉美景	湯泉國際/水立方	-	15-36	
新店	國美德杰中央新村II	國美 德杰/海悅	40	22-43	
新店	品碧潭	奕龍綠建設/自售	3	-	
新店	新店寶	允祥/自售	10	21-44	
新莊	國美青玥	國聚開發/海悅	24	28-47	
新莊	國鉅富	國鉅建設/自售	25	21-32	
新莊	藏新幸福	華泰商銀 裕盛發建設/ 裕盛發	10	33-65	
新莊	龍譽天藝	龍譽開發 龍井/自售	15	23-40	
蘆洲	洋溢綠境	洋溢建設/創意家	15	25-42	
蘆洲	夏朵蘆邑	夏朵/得意佳	5.5	22-30	
鶯歌	金鶯廣場	景冠建設/自售	19	28-55	
鶯歌	立瑾way	立瑾建設/自售	10	-	
鶯歌	站前美學	佳承開發/五十甲	10	20-33	
鶯歌	鳳茗HOYA	協和建設/瑞康國際	4	24-46	
八里	勤樸天硯	樸遠建設/景天廣告	8	21-38	
八里	名山水案	緯豪建設/自售	1.5	28-38	
三重	冠德三重F案	冠德/自售	12	22-38	
三重	東村齊云	東村建設/賦盈廣告	35	-	

SECTION THREE
大台北房市分析
【新北市2021.Q1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
三重	元信國翠	元信開發/聯頡廣告	30	26-39	Q1
三重	上仁一品苑	上仁開發建設/巨將	13	16-25	
三重	闊河	緯德建設 茂德/匯丞	19	17-28	
三重	國泰和河	國泰建設/海悅	30	25-40	
三重	集美臻旺	億豐/大師	6	20-35	
三重	大亮時代6	大亮建築/森信	8	32-36	
三重	漢特金捷	漢特建設/自售	8	18-36	
三重	悠遊居	統揚/永慶	7	16-32	
三峽	樂河郡No.12-豐賦	佳鋹建設/寰宇動力	3	-	
三峽	北大極	富總建設/自售	-	18-29	
三峽	鄉林恆美	鄉林建設/自售	60	19-49	
土城	有富正旺-璞玉	有富國際/自售	15	22-62	
土城	有富正旺-富玉	有富國際/自售	40	16-41	
土城	聯勤樂富Loft Town	聯勤建設/好德麥實業	6	28-56	
土城	悅峰WE時代	悅峰建設/自售	4	30	
土城	綠見竺	生才實業/自售	16	29-44	
土城	盛元承天	盛元/自售	8	-	
中和	品嘉仁和薈	品嘉建設/自售	7	23-39	
中和	錦和苑	鴻翼建設/海悅	15	28-41	
中和	尼斯公爵	唐三彩/匯鴻	13	33-62	
五股	藏藝	自建/家河廣告	2.7	27-37	
五股	山水城州	帝洋 建洋/海揚	20	20-40	
五股	天空之邑	寶德建設/群旺	50	-	
永和	和峰	星喬建設/信義代銷	24	35-53	
永和	恆詠	恆悅建設/信義	13	20-42	
永和	永盈世紀	永盈建設/自售	10	26-38	
汐止	微笑昇樺	昇樺建設/達程	15	27-33	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第一季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1223.7	1468.4

預估雙北市2021Q1推案量	2929.8億
----------------	---------

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

市場展望

根據信義代銷研展統計，雙北Q1推案量預估近3000億，全台土地標售高價頻傳，顯示建商仍看好2021年上半年的房市。不過隨著政府打炒房的動作頻傳，近政府擬規劃房地合一稅2.0，持有未滿兩年擬課45%的稅（過往為一年內45%），2-3年則為35%（過往1-2年為35%），無疑就是喝止炒房風氣。不過，以目前規劃方向來看，短期交易管制是增加一年而非兩年，對於房市調節力道適中，剛性自住客影響不大。整體而言，對於房市影響的衝擊應該並不會太重。

以目前市場現況來看，隨著疫苗陸續施打、全球解封在即，經濟復甦指日可待，對於房市無疑是一項重大利多。不過對於預售市場而言，實登2.0預計將在7月上路，價格隨即要在30日內揭露，客戶的猶豫期將可能會拉長。

也就是說，雖然目前為低利世代、市場難免存有投資風氣，但未來房市無疑將會是以剛性需求為主的市場。無論如何，時時刻刻為業主緊盯市場變化與脈動，是信義代銷的責任與使命。

S
I
N
Y
I
HOME

全房產



品牌資源



通路整合



網路行銷



客戶大數據

B
C
2

1 + 1 > 2
信義全房產 + 傳統代銷模式

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