

# 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 2021年景氣搶搶滾 首季GDP有望V型成長10%

財經媒體CNBC報導，美國2021年經濟回到生龍活虎，第1季GDP成長可望比最美麗的預期還好，未來拜登政府還有新一輪現金將湧入；據亞特蘭大聯準銀行追蹤的實時數據估計，美國首季GDP成長將高達10%；分析師估計，美國經濟不僅可望繼續復甦至年底，且GDP在首季完全「復甦」之後，將處於創紀錄高的「擴張」區間。經濟學家先前認為，美國至少要到今年第2季或第3季，規模21.5兆美元的經濟才能復甦至疫情前水準。紐約聯準銀行總裁威廉斯上週表示，在強勁聯邦財政支持和疫苗持續施打，今年美國GDP成長可能是數十年來我們見到最強勁的1年。拜登政府正推動1.9兆美元新一輪支出計畫，此新經濟振興案已在眾議院通過。

## 歐 元區3月PMI值超越50 顯示經濟復甦進行式

據CNBC報導，IHS Markit公佈的歐元區綜合採購經理指數(PMI)，它著眼於整個製造業和服務業活動，3月為52.5與2月為48.1。高於50的數據表示經濟活動正在擴大。初步數據表明，該地區自去年9月以來首次出現經濟擴張，是7月份以來最大的成長。IHS Markit首席商業經濟學家克里斯·威廉姆森 (Chris Williamson) 表示：「歐元區3月份經濟超出預期，主要是由於製造業產出創紀錄的成長，其經濟表現好於預期。」威廉姆森說：「但是，在COVID-19感染率上升和新的封鎖措施中，前景已經惡化。因此，隨著製造商從全球需求的復蘇受益，但這種兩速增長的經濟性質可能會持續一段時間，但面向消費者的服務公司仍然受到社會距離限制的限制。」歐洲中央銀行本月早些時候估計，今年歐元區的GDP成長率為4%，2022年4.1%。但這一預測取決於大流行的演變和疫苗接種的速度。

## 陸 經濟復甦 大陸首季GDP估成長20%

大陸國家統計局3月31日發布資料顯示，3月製造業採購經理指數(PMI)、非製造業商務活動指數和綜合PMI產出指數分別為51.9%、56.3%和55.3%，比上月升1.3、4.9和3.7個百分點。分析人士指出，經濟強勁復甦有些超季節性，多家機構專家預期，第1季GDP增速有望達到20%。大陸國務院發展研究中心宏觀經濟研究部研究員張立群表示，3月PMI上升，且連續13個月保持在榮枯線上，表明經濟持續保持恢復態勢。之前受疫情影響較大的消費活動也在加快恢復，有望繼續釋放更多的消費需求。

## 台 國泰台大上修今年GDP至4.2% 今年會比去年好

國泰金與國立台灣大學24日舉辦在2021年第一季台灣「經濟氣候暨金融情勢」發表會，會中大幅調整今年經濟成長率，並指出，觀察主要項目，台積電年度資本支出意外強勁，促使上修的關鍵之一；不過去年第四季出口強勁雖可望延續到今年上半，但也意味著下半年基期更高，出口預測值僅小幅上調。國泰金說明上修我國經濟成長率的原因；受惠於疫情控制得宜，生產活動受制有限，以及新興科技應用、車用電子與遠距商機需求暢旺影響，去年下半以來，台灣景氣表現強勁，第四季GDP年成長率更達5.1%，創2011年第一季以來新高；展望2021年，美國通過新一輪大規模紓困法案且疫苗施打持續展開，疫情後國內外景氣復甦態勢將更形強化，加上5G、數位浪潮帶來的半導體與零組件需求，以及台商回流、科技供應鏈移轉趨勢不變，因此上修經濟成長率。

## 信義代銷銷售個案

### ■ 台北市銷售個案

### ■ 新北市銷售個案

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

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

中山區 揚昇松韻  
產品規劃：24-60坪  
連絡電話：2537-1688

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

文山區 結美  
產品規劃：22-37坪  
連絡電話：8663-6666

萬華區 榮耀西門  
產品規劃：16-53坪  
連絡電話：2388-2288

萬華區 德謙驛  
產品規劃：18-32坪  
連絡電話：2336-1688

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 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

永和區 和峰  
產品規劃：36-53坪  
連絡電話：3233-2888

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

新莊區 陸江蒞莊  
產品規劃：26-39坪  
連絡電話：2993-1888



## SECTION TWO

# 國內財經訊息

### 利多-經濟

景氣穩敢轉職

2月失業率微增、季調後創1年新低  
【2021-03-22 / 中央通訊社】

主計總處22日公布2月失業率較上月微增0.04個百分點，升至3.70%；若觀察經季節調整後的失業率則為3.73%，較上月下降0.02個百分點，且為近1年最低水準。主計總處國勢普查處副處長陳惠欣解釋，按照往年經驗，農曆年後都會有一波轉職潮浮現，使得就業人數下降，3月到5月失業率就會緩步下滑。陳惠欣表示，台灣防疫表現不錯，失業率在去年5月達到高點後，就逐步回穩，而且不論失業率、勞動參與率，變動幅度都沒有其他國家大，勞動市場處在穩定水準。

### 利空-經濟

中信金：

限水若逾月 衝擊GDP  
【2021-03-26 / 聯合新聞網】

台灣今年景氣回溫，尤其科技業出口旺盛，但近期水情吃緊，全球關注是否衝擊供應鏈，中信金總經理吳一揆昨天表示，預估今年台灣景氣正面發展，但現在新變數是限水，內部預估若限水長達一個月，對台灣GDP將會有影響。中信金財務長邱雅玲也表示，主計總處今年大幅上修今年GDP成長率到百分之四點六四，但內部對今年台灣經濟成長率的預估，比主計處預估略低，主要是因為缺水，恐衝擊到未來經濟成長動能；未來若開始擴大限水，將衝擊經濟，氣候變遷是今年台灣經濟不確定的影響因素。

### 利多-政策

利率連四凍！

楊金龍：升息還不到時候！  
【2021-03-19 / 時報資訊】

中央銀行18日召開第一季理事會，決議政策利率不調整，重貼現率續停留在史上最低的1.125%，已連續四季未動。對於啟動升息的時間與條件，總裁楊金龍表示，指標就是台灣的經濟表現與通膨，今年全年預估經濟成長率4.53%，並未顯現過熱，且通膨展望溫和，「升息還不到時候」。楊金龍指出，消費者信心回升，零售業營業額持續成長，加上科技廠商擴大資本支出，資本設備進口增加，經濟穩健成長，但因通膨展望溫和，決議不調整利率。

### 利空-政策

房地合一2.0打炒房立院初審通過  
生效日待協商

【2021-03-30 / 中央通訊社】

立法院財委會初審通過房地合一2.0相關修正草案，規定2016年後取得房地、預售屋及特定股權交易，2年內出售課45%，逾2年、未滿5年內出售課35%，祭出重稅抑制炒房。境內個人、企業適用重稅的「短期交易」期間，拉長持有2年內出售課45%，持有逾2年、未滿5年出售課35%，按行政院版通過，僅在企業部分增訂排除條款，因財政部公告的非自願因素出售持有期間5年以內房地，以及企業以自有土地與其他企業合作興建房屋，自土地取得日起算5年內完成銷售，可適用20%稅率。

### 利多-房市

越打房越用力買房？

三都移轉量創下10年來新高  
【2021-04-01 / 自由時報】

政府自去年底積極打炒房，日前又在透過緊縮貸款手段管控，但是1日六都地政局公布3月買賣移轉棟數，卻都繳出了年月雙增的好成績，其中新北、桃園及台中，都創下近10年3月同期最佳紀錄。新北、桃園與台中都創下2012年以來的3月同期新高。信義房屋曾敬德表示，許多指標都反映當前房市熱度，3月打炒房政策陸續明朗後，的確有達到抑制房價的效果，部分預售案也出現一小波轉手潮，待政策陸續上路後，自住當道的態勢將更為清晰，中長期房市也會較為健全。

### 利空-房市

打房鋒頭下

預售新屋市場淪為重災區  
【2021-04-01 / 中時新聞網】

打房政策一波波，329檔期房市恐將旺季不旺，今天最新出爐的住展風向球顯示，3月房市，預售新屋市場淪為重災區，來人和成交成長幅度都不如預期。住展雜誌研發長何世昌表示，近來政府各部會頻頻打房，建商無福「銷售」，新建案市場慘淪重災區，今年1、2月，市況淡季不淡，3月房市原本有個好兆頭。但因政府打房下手越來越重，各大部會陸續祭出抑制措施，打得市場措手不及，3月市況雖然比2月微幅成長，但成長幅度遠低於預期，反而有點旺季不旺的景象，買盤幾乎只剩自住需求。

# SECTION THREE 大台北房市分析

台北市3月買賣移轉棟數				新北市3月買賣移轉棟數				新北市3月買賣移轉棟數			
行政區	2021.02	2021.03	較上月增減	行政區	2021.02	2021.03	較上月增減	行政區	2021.02	2021.03	較上月增減
松山區	161	148	-8.1%	板橋區	470	695	47.9%	樹林區	75	142	89.3%
大安區	256	331	29.3%	土城區	176	283	60.8%	三峽區	65	103	58.5%
中正區	141	176	24.8%	中和區	462	688	48.9%	鶯歌區	47	263	459.6%
萬華區	157	139	-11.5%	永和區	155	227	46.5%	汐止區	381	497	30.4%
大同區	89	131	47.2%	新莊區	349	629	80.2%	金山區	39	44	12.8%
中山區	279	359	28.7%	泰山區	45	93	106.7%	萬里區	13	22	69.2%
文山區	189	213	12.7%	五股區	153	161	5.2%	淡水區	319	495	55.2%
南港區	72	123	70.8%	林口區	163	300	84.0%	三芝區	27	36	33.3%
內湖區	259	377	45.6%	三重區	266	405	52.3%	石門區	-	1	-
士林區	143	247	72.7%	蘆洲區	107	198	85.0%	八里區	108	68	-37.0%
北投區	169	226	33.7%	新店區	264	393	48.9%	瑞芳區	9	19	111.1%
信義區	136	194	42.6%	深坑區	16	29	81.3%	平溪區	-	3	-
總計	2,051	2,664	29.9%	石碇區	-	2	-	雙溪區	1	1	-
				坪林區	-	-	-	貢寮區	-	-	-
				烏來區	-	-	-	總計	3,710	5,797	56.3%

## 全台六都首季房屋交易量6.22萬棟 年增16.5% 創10年同期新高

【鉅亨網 2021/04/01】

全台六都會區分別公布 2021 年 3 月「建物買賣移轉棟數」，六都交易量合計 2 萬 2576 棟，年增 13.9%，今年首季六大都會區建物買賣移轉棟數，合計 6 萬 2157 棟，年增率 16.5%，累計首季移轉量刷新 10 年新高紀錄。

今年 3 月六都建物買賣移轉棟數月增 45.4%，台北市月增 36.8%，新北市月增 19.6%，桃園市月增 25.7%，台中市月增 47.4%，台南市月增 48.4%，高雄市月增 58.2%。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，此買賣移轉數據，除反映當前房市自住需求穩定，近年新案逐漸完工落成也推高移轉棟數。曾敬德指出，去年第一季正值疫情期間，因此買賣移轉棟數基期較低，反觀今年則是民眾購屋信心偏向樂觀，移轉棟數呈現量增，政府也積極推出打炒房政策因應，三月房市價格漲勢已受壓抑，今年房市仍是自住當道。

SECTION THREE  
大台北房市分析  
【台北市2021.Q2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	璞園.榮	璞永建設/璞信	30	23-38	Q2
中山	南京御邸	東綺建設/海悅	25	56-110	
中山	序東騰	東騰/甲桂林	30	32-78	
中山	南京薏	復翔建設/銓欣	6	11-26	
中正	中正H25	力天開發/群旺	3	13-17	
中正	寶舖care	寶舖建設/信義代銷	14	16-25	
中正	達欣東門馥寓	達欣開發/聯碩	5	34-38	
內湖	基泰碧湖	基泰建設/甲桂林	-	18-23	
文山	喆美	左耳 華鉞/信義	12	20-43	
文山	元利森活莊園	元利建設/新聯陽	140	48-68	
文山	蔚來之森	恆德建設/光合	12	38	
文山	自慢藏	沅利 巨悅/得邦	20	35-60	
北投	璞園袖里春	璞元建設/璞園	10	37-48	
北投	禾碩樹晴	禾碩/信義	7	27-45	
北投	旺德福	德旺/文樺	5	25-38	
北投	一青.悠	巴迪資產/集大成	4	12-32	
松山	筑丰敦匯	筑丰/大元	-	61-78	
松山	璞園樸園	璞元建設/璞園	22	63-78	
松山	松耘樸石	金年安建設/自售	10	17-40	
信義	玥隱信義	連雲建設/新聯陽	120	115-230	
信義	采吉	美亞鋼管廠 鼎邦 /海鉅	10	40-65	
南港	久云嘉潤日出	久云 嘉潤/甲桂林	23	17-24	
南港	國泰悠揚	國泰建設/新聯陽	75	63-80	

SECTION THREE  
大台北房市分析  
【台北市2021.Q2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
萬華	西園町	慶嶸/巨將	7	21-35	Q2
萬華	德謙驛	德林 德謙建設/信義	6	17-30	
萬華	昇陽逸居	昇陽建設 傳真	12	18-28	
萬華	曉南門	維陽建設 水美開發/ 信義	10	22-26	
萬華	西門H	吉峻建設/政安	-	20-25	
士林	新美齊心岳	新美齊/新聯昌	40	46-64	
士林	原禾賦	原禾開發/賦盈	10	36	
士林	璞園誠寬	誠寬 璞元建設/璞煦	30	35-61	
士林	樂行館	全樂建設/信義代銷	15	25-35	
大同	宏國大道城AB區	冠宏開發/傳真	100	40-90	
大同	永筑埕光	永筑建設/大美廣告	7	24-34	
大同	大承	弘千建設 中鹿開發/ 甲桂林	-	65-138	
大同	合砌埕家	合砌建築/信義代銷	8	23-40	
大安	永康壹號	虹光/創意家	7	15-30	
大安	三創爵鼎	祿鼎建設/海恩	10	9-40	
大安	親家JIA	親家建設/萬群	34	18-42	
大安	久年銀座	久年置地/新澄地產	-	15-42	
大安	永康麗莊	富都新/信義代銷	45	40-93	
大安	大安富御	贊暘建設/自售	18	30-52	
大安	敦南竣	騰竣建設/信義代銷	5	18-36	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第二季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	940	1128

SECTION THREE  
大台北房市分析  
【新北市2021.Q2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	達永冬慶	兆璞建設/自售	40	18-57	Q2
板橋	嘉潤青翠	嘉潤建設/海悅	16	22-36	
板橋	永翠漾	德裕建設 茂德/家河	21	17-29	
板橋	藝樹家	漢翔 茂德/甲山林	19	-	
板橋	板橋晴	私人/滙丞廣告	6	18-29	
林口	九誠建設林口案	九誠建設/絲路廣告	45	-	
林口	長虹交響苑	長虹 泰祥/自售	50	20-40	
泰山	朗朗城心	統一 築億/萬騰	7.5	20-34	
淡水	好風光I	麗源建設/大心	2	43	
淡水	麗源建設紅樹林案	麗源建設/大心	35	25-42	
淡水	蒔光泊旅	允鵬建設 東家機構/ 自售	80	-	
淡水	合嘉建設淡水案	合嘉建設/翰昌	10	25-32	
淡水	預見兆頡	兆頡建設/傳真	18	80	
新店	宏普Garden Park	宏普/海心	70	23-68	
新店	聯上灩朗	聯上/海悅	120	29-65	
新店	漢皇吾岳	漢吉 捷洋/新聯洋	70	25-40	
新店	品碧潭	奕龍綠/自售	2	17-32	
新店	碧潭我家	鴻富開發/詠心	15	18-39	
新店	河樂榮榮	市展建設/信義代銷	6	24-29	
新莊	陸江蒔莊	陸江建設/信義代銷	15	26-39	
新莊	國美青玥	國聚/霞飛廣告	25	28-37	
新莊	華固國家置地	華固/新聯陽	90	100-782	
蘆洲	九揚盧登堡	九揚建設/新富利	14	17-33	
鶯歌	金鶯廣場	景冠建設/自售	19	28-55	
鶯歌	捷韻雙星	品心建設/登泰廣告	-	23-35	
三重	上仁一品苑	上仁/巨將	8	16-25	
三重	漢特金捷	漢特建設/自售	9	18-36	
三重	順天淳美術	順鼎建設/海悅	30	25-43	

SECTION THREE  
大台北房市分析  
【新北市2021.Q2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	智寶家合	智寶建設/自售	3.8	23-38	Q2
三重	集美臻旺	億豐開發/大師	8	20-35	
三重	馥都悅2	兆斌建設 馥都/聯頡	3.6	26	
三重	漢皇鼎真	鼎極 漢皇/甲山林	16	17-42	
三重	寶石心富町	金寶石/聯安房屋	15	27-43	
三重	亞昕淳白	亞昕/甲山林	-	22-45	
三重	河樂樂	璟銳建設/自售	4	28-29	
三峽	樂河郡豐賦	佳鋹建設/寰宇動力	2.8	25-36	
土城	有富富玉	有富/自售	40	16-41	
土城	悅峰WE時代	悅峰建設/自售	4	30	
土城	中城一品	麗麒開發/華磐	7	15-36	
土城	天好運	福美/永傳新	-	20-28	
土城	新潤心城2	新潤/海鉅	40	20-40	
中和	蒲陽南山	昌慶 蒲陽/創意家	10	22-37	
中和	台灣科技公園	德恩建設 德林/自售	60	-	
五股	九揚威騰堡	九揚建設/ 拾美地產行銷	13	22-33	
永和	恆詠	恆悅建設/信義	13	20-42	
汐止	偉鉅誠品	偉鉅/新弘廣告	3	38	
汐止	優陞學	鉅陞建設/大美廣告	12	22-49	
汐止	汐止華品	汎德建設/自售	1.5	13-27	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第二季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1099.2	1319.04

預估雙北市2021Q2推案量	2447.04億
----------------	----------

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

## 市場展望

自2020年底，中央政府一連串的打炒房措施，房地合一2.0及實登2.0預計將從2021年7月正式上路。但歷經半年多以來的政策不確定因素，可望告一段落，預期未來市場將呈現溫和復甦型態，短期投機客也將消失匿跡。

根據信義代銷研展統計，雙北Q2推案量預估近2447.04億，相較2020年Q2同時期（1200.6億），增加104%，代表目前建設方仍看好今年下半年的房市。但就在政府的政策調節下，未來市場熱度將著重於剛性自住客為主、重大建設題材豐沛的區域發展。同時，隨著預售市場資訊趨於透明化，自住客掌握度越高，對於價格不必再猜忌，預期也將縮短決定的猶豫期，對於房市而言絕對是正向發展。

總結而論，目前房市利多仍在（利率、QE、經濟持續復甦等），但政府未來打炒房力道，勢必也將多少影響到房市熱度。未來半年預期仍是百家爭鳴、個案表現的市場，行銷包裝、掌握精準客戶，將是未來個案的推案邏輯。唯有掌握客戶，瞭解客戶需求，方能因應市場變化與脈動。

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