

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 Fed維持近零利率不變 疫苗接種有助經濟增強

美國聯準會28日決定維持利率水準在0至0.25%不變，維持每月購買債券規模，但表示在疫苗接種和政策支持下，美國經濟活動和就業都已增強，並淡化通貨膨脹的風險。針對通膨上升的情況，聯準會說，這主要反映暫時性因素，總體財務狀況保持寬鬆，部分反映支持經濟的政策措施以及信貸向美國家庭和企業的流動性。聯準會也說，保持當前每月1200億美元的債券購買規模不變，直到實現委員會的充分就業和價格穩定目標為止，購債有助於促進平穩的市場運作和寬鬆的財務狀況，從而讓信貸流向美國家庭和企業。聯準會主席鮑爾會後表示，經濟距離進一步進展還有很長的路要走，現在還不是討論升息和縮減購債規模的時候，雖然遭受疫情影響最嚴重的多個經濟領域已經出現改善跡象，但經濟復甦仍然不均衡，失業率仍然偏高。

歐洲央行持續低利率 經濟刺激政策維持不變

歐洲經濟政策保持不變，主要經濟刺激計劃保持不變，仍有近9000億歐元的預算正在醞釀之中，因為歐盟經濟在與COVID-19大流行的激烈鬥爭中落後於美國和大陸。使用歐元的19個歐盟成員國的央行維持利率在創紀錄的低位不變，並沒有調整其1.85兆歐元的債券購買刺激計劃，該刺激措施至少將持續到2022年3月。仍將在未來幾個月內使用。使用新產生的貨幣進行定期購買，可以降低公司、消費者和政府的長期借貸成本。在新冠再度大流行的情況下，延長的封鎖期以及疫苗接種的步調緩慢，使人們對最終應該強勁反彈的希望寄予厚望。去年歐元區經濟萎縮了6.6%，經濟學家表示，歐元區經濟也可能在今年第一季度衰退。預計到2022年中期，數據都不會達到大流行前的水準，遠遠落後於全球其它主要經濟體，例如美國和大陸。

大陸數位經濟騰飛 去年增速達GDP的3.2倍

中國資訊通信研究院近日發布的《中國數字經濟發展白皮書(2021)》顯示，2020年在新冠肺炎疫情衝擊和全球經濟下行影響下，大陸數位經濟依然保持9.7%的高位增長，是同期GDP名義增速的3.2倍多，成為大陸穩定經濟增長的關鍵動力。白皮書顯示，2020年大陸數位經濟規模達到39.2兆元人民幣，較上年增加3.3兆元人民幣，占GDP比重為38.6%，較上年度提升了2.4個百分點，大陸的數位經濟加速騰飛。其中，2020年數位產業化規模達到7.5兆元人民幣，占該年度數位經濟比重的19.1%；產業數位化規模達31.7兆元人民幣，占比達80.9%。

台灣今年GDP 亞銀上修至4.6%

亞銀(ADB)發布最新「亞洲開發展望」報告，拜全球加速武漢肺炎疫苗接種計畫與出口需求強勁所賜，今年亞洲開發中經濟體的經濟成長率料達7.3%，高於去年12月預估的6.8%，明年為5.3%；今年台灣經濟成長率則由3.3%大幅上修至4.6%，明年達3%。亞銀指出，由於部分經濟體仍疲於遏制病毒和新變種病毒的擴散，今年亞洲開發中經濟體的復甦將是不平均的。報告表示，在去年疫情中，台灣經濟展現韌性，GDP因電子產品出口強勁而增加，物價僅略微下跌，經常帳順差也因強勁出口而擴大；若疫情仍受控制，預估今年台灣經濟成長將進一步加速，通膨雖然回升，但仍控制在預測範圍內，經常帳順差將隨著進口增長而縮減。亞銀表示，台灣必須採取行動，以維護並強化在高科技領域具有競爭力的地位。

信義代銷銷售個案

台北市銷售個案

大安區 永康麗莊
產品規劃：40-93坪
連絡電話：2396-9888

中正區 睿泰川曜
產品規劃：20-32坪
連絡電話：2305-6888

中山區 揚昇松韻
產品規劃：24-60坪
連絡電話：2537-1688

文山區 采采靚心
產品規劃：23-55坪
連絡電話：2932-8788

萬華區 榮耀西門
產品規劃：16-53坪
連絡電話：2388-2288

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

板橋區 潤泰文樺
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2252-8555

永和區 和峰
產品規劃：36-53坪
連絡電話：3233-2888

新莊區 雅朵花園
產品規劃：27-52坪
連絡電話：2948-8888

新北市銷售個案

南港區 德杰羽森
產品規劃：27-68坪
連絡電話：2788-8899

內湖區 福一潭美
產品規劃：45-56坪
連絡電話：2796-1688

北投區 禾碩樹晴
產品規劃：27-45坪
連絡電話：2898-5678

文山區 詰美
產品規劃：22-37坪
連絡電話：8663-6666

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

板橋區 信義嘉品
產品規劃：37-55坪
連絡電話：2954-8888

中和區 映象太和
產品規劃：28-72坪
連絡電話：2228-7888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

新莊區 陸江蒔莊
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

消費需求強出口旺
台經院上修今年經濟成長率衝破5%
【2021-04-23 / 中央通訊社】

樂觀展望台灣經濟，台經院發布最新經濟預測，大幅上修2021年經濟成長率至5.03%，較1月預測上修0.73%。觀察近期國際經濟情勢，儘管全球疫情反覆不定，並未對製造業造成明顯衝擊，主要國家製造業PMI繼續回升也顯示疫情影響逐漸淡化。台灣今年內需轉強，外需維持一定成長動能，使得今年經濟成長幅度比去年更高。台經院院長張建一更說，如果未來國際情勢轉佳，不排除再上修。儘管台經院經濟預測為國內預測機構最樂觀，孫明德提醒，景氣仍有多不確定性。

利空-經濟

缺料危機影響
製造業看未來景氣弱了
【2021-04-23 / 中時新聞網】

製造業缺料問題造成上游的原物料價格上漲，也觸動潛在通膨壓力，台灣經濟研究院認為，生產線缺料、搶料已阻礙正常的產程安排，龐大訂單難以準時出貨，是製造業目前看好未來半年景氣占比下降的因素之一。孫明德認為，新興科技應用需求暢旺，使得台灣的傳產與科技產品出口與接單表現亮眼。其次，半導體廠商持續投資先進製程，加上全球電信業者的5G基地台和創新應用正陸續上路，台灣五大電信也加緊投資建設中，且政府今年綠能建置速度亦將加快，均有助於帶動產業的全年表現。

利多-經濟

3月季調
失業率3.72% 近13個月新低
【2021-04-22 / 中央通訊社】

主計總處公布3月失業率3.67%，較上月下降0.03個百分點；季節調整後的失業率則為3.72%，較上月續降0.01個百分點，且為近13個月以來新低水準。主計總處國勢普查處副處長陳惠欣表示，2月多有年節、臨時性工作等因素，如果不看疫情，2016到2019年的3月失業率都較2月下降，大概下降0.04到0.07個百分點，並預期接下來4月、5月失業率還會繼續下降。陳惠欣指出，目前勞動市場穩定，1到3月就業平均為1152萬1000人，較去年同期減少3000人。

利空-政策

加碼打炒房
央行隨時會出手
【2021-04-27 / 中時新聞網】

根據央行公布的統計，今年第一季房貸餘額季增1,452億元、創歷史同期新高，打炒房似有點愈打愈熱，由於央行總裁楊金龍日前即強調，央行持續滾動檢討，將在6月理事會討論，對此，外界解讀，等於是預告可能再加碼管控。央行去年12月8日率先配合行政院健全房市方案，祭出房市新管制，但實施二個多月，還是價量齊揚，央行也發現，推出後銀行不動產貸款增幅仍大，為避免過多信用資源流向不動產市場，今年3月18日第一季理事會再加碼調整降低成數，進一步控管金融機構不動產授信風險。

利多-房市

房市熱
3月房貸餘額續衝新高
【2021-04-27 / 中時新聞網】

房市買氣熱翻天，據中央銀行最新公布的3月全體銀行購置住宅貸款(房貸)及建築貸款(土建融)餘額統計，房貸達8.188兆元，土建融為2.539兆元，續雙創歷史新高，其中房貸餘額年增率9.25%、增幅創14年半新高紀錄，尤其第一季合計爆增1,452.13億元，季增額創歷史同期新高紀錄。近年房市以自住購屋人為主，自住購屋占比維持86%，央行近二次調整信用管制內容，全針對持有多戶數者及法人，這部份在房市的占比很低，因此房貸餘額不減反增。

利空-房市

打房強震
520檔推案量創4年新低
【2021-04-29 / 中時新聞網】

據住展雜誌統計，今年北台灣房市520檔新成屋、預售屋推案量預估量約2,133.81億元，較去年同期減2百多億元、年減幅約9%，並創下2018年以來、近四年同期新低。520檔推案量不增反減，主要是受到政府打房干擾，以及營建成本，導致建商降低預售推案意願所致。縱使有高達5百多億元延推案量加持，供給量依然無法放大，未來供給緊俏的問題恐將提早浮現。520檔結束之後，七月起實登2.0與房地合一2.0將同時實施；因此，若說今年520檔市況冷熱將是下半年房市的試金石，都不為過。

SECTION THREE 大台北房市分析

台北市4月買賣移轉棟數				新北市4月買賣移轉棟數				新北市4月買賣移轉棟數			
行政區	2021.03	2021.04	較上月增減	行政區	2021.03	2021.04	較上月增減	行政區	2021.03	2021.04	較上月增減
松山區	148	143	-3.4%	板橋區	695	795	14.4%	樹林區	142	143	0.7%
大安區	331	293	-11.5%	土城區	283	334	18.0%	三峽區	103	143	38.8%
中正區	176	151	-14.2%	中和區	688	680	-1.2%	鶯歌區	263	237	-9.9%
萬華區	139	152	9.4%	永和區	227	223	-1.8%	汐止區	497	582	17.1%
大同區	131	181	38.2%	新莊區	629	615	-2.2%	金山區	44	60	36.4%
中山區	359	391	8.9%	泰山區	93	88	-5.4%	萬里區	22	21	-4.5%
文山區	213	264	23.9%	五股區	161	330	105.0%	淡水區	495	544	9.9%
南港區	123	125	1.6%	林口區	300	255	-15.0%	三芝區	36	43	19.4%
內湖區	377	399	5.8%	三重區	405	494	22.0%	石門區	1	1	0.0%
士林區	247	206	-16.6%	蘆洲區	198	180	-9.1%	八里區	68	55	-19.1%
北投區	226	236	4.4%	新店區	393	466	18.6%	瑞芳區	19	16	-15.8%
信義區	194	171	-11.9%	深坑區	29	16	-44.8%	平溪區	3	-	-
總計	2,664	2,712	1.8%	石碇區	2	-	-	雙溪區	1	1	0.0%
				坪林區	-	-	-	貢寮區	-	3	-
				烏來區	-	-	-	總計	5,797	6,325	9.1%

房市熱 寫八年來最旺4月

【經濟日報 2021/05/04】

據六都公布最新4月買賣移轉棟數達2.25萬棟，與3月相較大致持平，但年增率達27.9%，單月移轉量創下近八年同期新高，寫下八年來最佳四月天。去年同期因正值疫情期間，在移轉量比較基期較低下，出現強勁成長。若與3月相較，在旺季、建案交屋潮支撐，讓移轉棟數持穩。據六都地政局最新統計，今年4月買賣移轉棟數以新北市6,325棟月成長9.1%、表現最佳，其次為台南移轉2,143棟、月增4%次之，高雄交易量3,719棟、月增1%，台中市移轉量3,864棟則是月減8.6%最多，合計六都買賣移轉棟數達2.25萬棟、維持3月穩定量能。若與去年同期相較，六都交易量全面雙位數成長、年增27.9%，創下近八年同期新高；以區域來看，高雄市年增38.6%最高，其次為新北市的37.8%，台中市、台南市、台北市年成長率分別達28.5%、26.3%、17.4%。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，4月的買賣移轉棟數主要反映3月市場穩定的買氣，由於3月正值上半年房市旺季，加上今年首季新成屋完工量較去年同期增逾4,000戶，在旺季、預售屋交屋潮帶動下，讓4月移轉棟數維持3月持穩表現；另外，去年第1季正值國內疫情高峰，對照之下買賣移轉棟數基期較低，才會出現今年4月移轉棟數年增28%的強勁態勢。

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	南京莊	復翔建設/銓欣	6	11-26	
中正	中正H25	力天開發/群旺	4	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	詰美	左耳 華鉅/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 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	
萬華	西園町	慶嶸/巨將	7	21-35	
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	18-37	
萬華	西門H	吉峻建設/政安	-	20-25	
大同	民權首富2	華誼建設/自售	8	18-28	
大同	三豐雲極	三豐建設/巨將	40	25-50	

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	忠泰旭美	忠泰建設/自售	5	26-45	Q2
松山	鑄萃	大陸建設 馥敦飯店/ 甲桂林	65	22-45	
萬華	萬大境	峰禾 華峰/鴻慶	-	25-34	
萬華	華穗	華南金/甲桂林	15	14-31	
文山	和邦羅斯芙	和邦建設/金磚動力	3	12-49	
萬華	華造三世	華造/自售	3.5	19-26	
南港	全陽東兆	全陽建設/璞園	-	17-40	
松山	敦仰	璞永建設 豐泰/海悅	100	86-120	
中山	嘉春麗苑	嘉春建設/自售	1.5	27	
萬華	首傳晴海	首傳建設/海揚廣告	5	10-21	
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	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	1252	1502.4

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	達永建設/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	19-31	
板橋	板橋晴	私人/滙丞廣告	6	18-29	
板橋	立信天禧-天禧	立信建設 愛山林/愛山林	50	25-65	
板橋	雄鋒	僑蓮建設/自售	30	27-47	
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	
林口	立軒天諾	立軒開發/君翊欣廣告	20	20-35	
林口	璞園學	璞永建設/璞信	4	28-42	
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	
淡水	新潤心苑	新潤/君翊	9	22-36	
淡水	益翔樂多多	益翔建設/萬事通	15	-	
淡水	囍悅MRT	溪福建設/欣春廣告	7	31-46	
新店	宏普Garden Park	宏普/海心	70	23-68	
新店	聯上灃朗	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	
新店	晶璽	炬擘營造/麗緻廣告	3	17-24	
新莊	陸江蔣莊	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	
蘆洲	城市知己 維也納公寓	富元科技/巨將	18	22-38	
蘆洲	崇利中山	崇利建設/創意家	15	22-39	
鶯歌	金鶯廣場	景冠建設/自售	20	28-55	
鶯歌	捷韻雙星	品心建設/登泰廣告	-	23-35	

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
鶯歌	四季尊邸II	誠誠建設/自售	2.5	58-61	Q2
鶯歌	森聯LIFE-森睦	森寶開發/種籽	20	23-42	
鶯歌	森聯LIFE-森耀	森寶開發/種籽	18	23-46	
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	
三重	智寶家合	智寶建設/自售	3.8	23-38	
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/聯頤	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	
三重	上河匯	弘峻 寶佳/新理想	38	22-35	
三重	福德晶鑽	金鑽號事業/自售	5	19-24.5	
三重	連美One+	連美建設/東日	25	24-37	
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	13	22-33	
永和	恆詠	恆悅建設/信義	13	20-42	
永和	家格綻綻	家格建設/子鞅開發	-	20-45	
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	1379.7	1655.64

預估雙北市2021Q2推案量	3158.04億
----------------	----------

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

市場展望

根據4月移轉棟數顯示，六都移轉棟數基本上與上月持平，但年增率達27.9%，單月移轉量創下八年同期最高，代表房市在資金派對、剛性需求強烈下，仍呈現溫和復甦態勢。不過，近期國內新冠疫情又有升溫趨勢，是否影響民眾看屋心態，仍有待觀察。但根據年初部桃群聚感染的經驗來看，當時雖然看屋人數銳減，價格並沒有大幅修正，主要還是呈現量縮價穩的格局。

自信義代銷內部統計，台北市Q2推案量達1502.4億、新北市1655.6億、雙北3158億，代表建商對於房市後勢仍就看好。除此之外，缺工缺料、營建成本不斷攀升下，價格更不易鬆動。從另一個角度而論，目前股市屢創新高、景氣逐漸回穩，也就是說，目前國內的房地產仍屬於「有基之彈」。

未來房地產的走勢，主要仍須觀察政府打炒房的態度，也必須留意7月前投資客是否會有較明顯的拋售行為。但信義代銷觀察，其實自2015年房地合一稅起，短期投資客就屬少數，市場上多自住客、甚至長期置產客戶為主。估計7月的政策影響層面仍屬有限。

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