

VOL. 06  
2022  
研展製作

# 信義代銷月報

SINYI GROUP

[市場導讀]



全球經濟摘要



國內財經訊息



大台北房市分析



代銷新商業模式



市場展望



品牌資源 / 通路整合 / 網路行銷 / 線上賞屋 / 客戶大數據

[HTTPS://WWW.SINYI-REMA.COM.TW/](https://www.sinyi-rem.com.tw/)

## 美 Fed 9月可能暫緩升息

聯準會公布5/3-5/4政策會議記錄，所有決策者都同意升息兩碼抗通膨，並有多數與會者認為，6月和7月再以此幅度升息可能合適。但會議記錄也顯示，聯準會正努力在不引發衰退或大幅推高失業率的情況下降低通膨，有幾位與會者說這項任務深具挑戰性。美國銀行的策略師表示，如果經濟惡化且通膨率下降，美國聯準會Fed可能在9月暫停緊縮貨幣政策，將基準隔夜利率維持在1.75%-2%區間。知名投資人Hayman Capital投資長Kyle Bass亦認為，聯準會最終會遭遇停滯性通膨，將不得不在2023年降息。此外，由於數十年來的糟糕政策，經濟降溫的同時，會看到食品和能源價格上漲。Kyle Bass預計，今年底或明年初將出現輕微的經濟衰退。

## 歐盟2022年經濟 恐現零成長

歐盟執委會表示，歐洲地區經濟的疫後復甦已經幾乎喪失動力，全面下修歐元區今、明兩年的經濟增長預期。而在極端不利的狀況下，俄羅斯斷絕天然氣供應形成重大衝擊，物價將急速飆升，歐元區今年的經濟增長率將趨近於零。歐盟執委會在最新報告中預測，在最糟的情況下，估計歐元區今年GDP將只能勉強增長0.2%，而通貨膨脹年增率將達到9%。到2023年，歐元區的經濟增長率也將比基本預估少掉1個百分點。預估顯示，歐盟第一大經濟體德國要等到今年第4季經濟規模才能回升到疫前水準，而遭到疫情重創的西班牙，更要到明年第3季才能回復。

## 陸總理李克強示警 陸經濟恐跌出合理區間

大陸國務院召開「全國穩住經濟大盤電視電話會議」，陸媒估計大陸全國與會官員人數超過10萬人，規模之大歷來罕見。李克強在會議中表示，中國經濟4月份以來，就業、工業生產、用電貨運等指標明顯走低，困難在某些方面比2020年疫情嚴重衝擊時還大。李克強在會上指出，中國經濟有跌出合理區間的危險，作為大型經濟體，若不付出巨大代價和更長時間，將難以再回到合理增長區間。因此要求高效統籌疫情防控和經濟社會發展，把「穩增長」放在更加突出位置，著力保市場主體以保就業保民生，保護中國經濟韌性，努力確保第二季度經濟實現合理增長和失業率儘快下降，保持經濟運行在合理區間。

## 台灣經濟保4添變數 3朵烏雲罩頂

台灣經濟研究院景氣動向調查，4月製造業營業氣候測驗點為94.61點，下滑4.49點，為2020年7月以來新低紀錄。服務業營業氣候測驗點為95.49點，較上月增加0.21點；營建業營業氣候測驗點為96.10點，較3月之103.95點下滑7.85點，呈現連續第三個月下滑的走勢。整體呈現，製造業、營建業景氣降溫，服務業略升的狀態。台經院景氣預測中心主任孫明德直言，台灣面臨3朵烏雲籠罩，一是俄烏戰爭對全球物價的衝擊，使得歐美需求因原物料價格大漲而減少；二是中國封城；三是國內的疫情，因此影響廠商信心。製造業特別受中國封城干擾出現減產，由於供應鏈存在不穩定因素，讓今年經濟成長率「保4」添上變數。

## 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

萬華區 萬錦  
產品規劃：31-65坪  
連絡電話：2305-6888

中山區 釉裡紅AB區  
產品規劃：52-75坪  
連絡電話：2563-1888

中和區 華銘晴晨  
產品規劃：13-35坪  
連絡電話：8941-5888

新莊區 瀚羽蒔光  
產品規劃：20-36坪  
連絡電話：2991-5588

淡水區 宏盛蒙德里安  
產品規劃：32-72坪  
連絡電話：2622-6888

新店區 名毅吾山  
產品規劃：27-51坪  
連絡電話：8666-5588

### ■ 新北市銷售個案

中正區 台大學  
產品規劃：17-38坪  
連絡電話：8369-5588

北投區 新碩大砌  
產品規劃：24-47坪  
連絡電話：2828-5588

大安區 闕大安  
產品規劃：20-31坪  
連絡電話：2367-8588

中和區 擎天峰和  
產品規劃：28-60坪  
連絡電話：2948-8888

新莊區 永鼎帝京  
產品規劃：51-108坪  
連絡電話：8993-5588

新店區 河樂榮榮  
產品規劃：18-30坪  
連絡電話：2910-6688

新店區 鼎隆江晏  
產品規劃：34-49坪  
連絡電話：2918-2888

### ■ 桃園市銷售個案

桃園區 定泰甌花同  
產品規劃：17-24坪  
連絡電話：03-332-1188



## SECTION TWO

# 國內財經訊息

### 利多-經濟

3大因素推動  
4月外匯存款衝上7.8兆續創新高  
【2022-05-24/中央社】

中央銀行公布4月金融概況，台灣無畏國際局勢動盪，出口持續暢旺，助攻4月外匯存款升至新台幣7兆8644億元，續寫歷史新高紀錄，年增率為18.3%，也創下6年半以來的最大漲幅。央行經研處副處長蔡惠美，點出外匯存款續創新高的3大因素，一是4月出口維持雙位數成長，企業持續將貨款匯回國內，資金停泊在外匯存款；其次，近期國際股市震盪，部分企業及個人將海外投資盈餘獲利匯回；第三，部分銀行針對外匯存款提供優利方案以吸收資金。

### 利空-經濟

升息逢疫情攪局  
4月新承做房貸大減逾百億元  
【2022-05-24/中央社】

4月五大銀行新承做放款加權平均利率1.421%，較3月上升0.128%，主因是央行3月17日宣布升息1碼，帶動各類貸款利率上升。最受矚目的房貸利率增0.183個百分點，升至1.561%，寫下2020年4月以來新高；新承做房貸，4月降至614.78億元、月減120.1億元。同步檢視4月六都建物買賣移轉棟數，月減11.16%、年減0.36%。央行經研處副處長蔡惠美說明，新承做房貸金額減少原因除了4月初有清明假期、工作天數較少，而3月交屋量較大，4月交屋少、分戶貸款跟著減少也有影響。

### 利多-政策

行政院振興經濟  
再砸345億  
【2022-05-27/工商時報】

新一波疫情衝擊內需產業，立法院5月26日朝野協商通過紓困及振興特別條例延長一年至2023年6月30日。而為協助受疫情影響產業及個人，有效穩定國內就業，行政院同步推動新一波振興經濟作為。根據國發會規劃方向，行政院將斥資345.6億元，朝四大面向「助產業、護勞工、減負擔、穩金流」，包括提供受影響產業或勞工必要支援；延長紓困貸款；延長減徵關鍵原物料稅負及桶裝瓦斯凍漲等措施著手，協助受困產業度過挑戰，預計受惠人數達89.9萬人。

### 利空-政策

央行不排除限縮30年房貸  
將衝擊房貸族與房市  
【2022-05-25/YAHOO新聞】

中央銀行考慮再度出手打炒房，5月14日提出未來將可能「限縮30年房貸」的措施。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，目前30年期房貸已經逐漸成為市場主流，且30年期房貸在過去一段房價上漲時間，讓購屋人的房價負擔能力增加，也扮演了房市助攻的角色，尤其是中低總價市場。一旦有重大調整，影響力不容小覷，但也因為影響層面大，政府勢必會審慎考量，尤其過去政策不影響自用與首購，但不鼓勵多房與投資等方向來看，如果真的上路也會審慎評估適用的對象。

### 利多-房市

全台首季預售市場續熱  
實價揭露金額3553億元 年增4成  
【2022-05-26/鉅亨網】

根據實價預售揭露資料顯示，今年第一季預售市場表現穩定，全台揭露的預售金額達3553億元較去年同期增加4成。今年第一季預售全國平均房價達1513.5萬元，比2021年全年平均高出總價約150萬元。信義不動產企研室專案經理曾敬德表示，第一季房市維持相對熱絡，外在有造價上漲推升房價，預售案仍普遍熱銷，直到近期央行升息與打炒房，加上疫情期間民眾減少外出，預售市場交易才逐漸轉冷。接下來較要觀察當疫情受控後，市場買氣的恢復狀況。

### 利空-房市

5月飛雪  
房市推案恐創20年來新低  
【2022-05-26/工商時報】

住展雜誌統計，截至5月25日，北台灣預售屋、新成屋推案量僅約320億元，預計5月全月推案量可能只有360億元，比SARS時更低，甚至還可能創下2002年以後、近20年來新低。住展雜誌研發長何世昌表示，由於今年5月本土疫情大爆發，單日確診人數一度逼近十萬人大關，染疫、居隔人數眾多，以及民眾自發性減少出門活動，情況比SARS封院恐慌高峰期更嚴峻，建商普遍放緩推案進度，導致新建案供給水位降至冰點。從新建案市況來看，病毒打房，顯然比政策還有效果。

# SECTION THREE 大台北房市分析

台北市5月買賣移轉棟數				新北市5月買賣移轉棟數				新北市5月買賣移轉棟數			
行政區	2022.04	2022.05	較上月增減	行政區	2022.04	2022.05	較上月增減	行政區	2022.04	2022.05	較上月增減
松山區	239	189	-20.9%	板橋區	483	563	16.6%	樹林區	172	150	-12.8%
大安區	234	237	1.3%	土城區	319	255	-20.1%	三峽區	101	102	1.0%
中正區	203	168	-17.2%	中和區	774	615	-20.5%	鶯歌區	121	130	7.4%
萬華區	153	325	112.4%	永和區	176	176	-	汐止區	405	488	20.5%
大同區	122	190	55.7%	新莊區	793	534	-32.7%	金山區	53	70	32.1%
中山區	409	427	4.4%	泰山區	66	150	127.3%	萬里區	17	18	5.9%
文山區	199	195	-2.0%	五股區	147	159	8.2%	淡水區	471	501	6.4%
南港區	157	214	36.3%	林口區	300	312	4.0%	三芝區	35	44	25.7%
內湖區	338	391	15.7%	三重區	635	501	-21.1%	石門區	2	-	-
士林區	153	216	41.2%	蘆洲區	212	217	2.4%	八里區	161	195	21.1%
北投區	330	332	0.6%	新店區	627	495	-21.1%	瑞芳區	13	14	7.7%
信義區	210	184	-12.4%	深坑區	25	29	16.0%	平溪區	1	-	-
總計	2,747	3,068	11.7%	石碇區	-	-	-	雙溪區	-	1	-
				坪林區	-	-	-	貢寮區	2	2	-
				烏來區	2	-	-	總計	6,113	5,721	-6.4%

## 5月六都移轉棟數尚穩！6月恐衰退

【今日新聞 2022/06/02】

根據六都地政局公布的移轉棟數資料顯示，今年5月六都移轉棟數為2.28萬棟，月增2%，不過年減8%，除了央行升息與政策題材發酵外，5月移轉逐漸受到疫情影響，下個月移轉棟數就會反映每日新增萬人染疫的重災期間，預料下個月的移轉可能會有出現雙位數的衰退幅度。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，由於5月地政機關上班的工作天數比起4月多出一成，因此移轉呈現月增；疫情影響則慢慢浮現，不過疫情從4月底感染人數才超過萬人且快速增加，房市買氣也明顯轉淡，但5月的交易要6月的移轉才能反映，因此下個月的移轉數據可能會呈現有感衰退，甚至出現去年疫情後的波段的低量。

曾敬德指出，以去年經驗來看，去年5月19日全國因應疫情升級為三級管制，但移轉棟數真正大幅衰退時間是落在7月份，月減幅度高達3成，而今年4月28日新增確診人數才開始破萬人，以之前的經驗推估，最快可能要到6月才會大幅反映疫情擴散的影響。

# SECTION THREE

## 大台北房市分析

### 【台北市2022.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	長安馥	康喬建設/自售	-	14-21	Q2
中山	合砌中山曜	合砌建築/信義代銷	3	15-41	
中山	躍大直	聖得福/創意家	25	26-51	
中山	鉅舍	新合茂建設/傳真	16	15-26	
中正	總統傑仕堡	新光人壽/新聯祥	140	60-70	
中正	仁愛旭	中星建設/聯碩	6.5	24-26	
中正	炎洲晴	旺洲開發/炎潤開發	3.5	26	
中正	向陽上冠	向陽開發/麗緻廣告	-	25-45	
內湖	輕山敘	炬興開發/天廈廣告	4	27-44	
內湖	蓮園心邑	蓮園/賦盈	12	24-37	
內湖	國泰蒔美	國泰建設/創意家	36	24-43	
內湖	家騰真	家騰建設/美學	-	26-32	
文山	青耘上	鴻暘建設/鴻慶	11	16-37	
文山	公園首璽	僑府興/五十甲	20	27-31	
北投	華固文臨	華固建設/新聯陽	32	45-55	
北投	家居璽玉	家居建設/自售	58	67-143	
北投	岳泰峰晴	岳泰建設/詮力	3	58-62	
北投	天綺	家悅國際公寓/奧利多行銷	2	11-15	
松山	恆岳尚美	恆岳建設/信義代銷	5	21-22	
松山	詠綸湛	詠綸建設/鼎虹地產	-	23-27	
信義	琢格77	橡樹建設 寶茂/富霖廣告	7.5	16-26	
信義	潤泰信義	潤泰/自售	20	14-40	
信義	信義wow	廣銘建設/令和廣告	10	10-18	
南港	達欣東匯	達欣/聯碩	40	24-38	
南港	全陽馥	全陽建設/璞園	35	18-42	
萬華	興洋君冠	興洋建設/海悅	18	59-90	
萬華	和平首璽	佳宸建設 建騰開發/自售	4	23-51	
萬華	康Home	康景建設/信義代銷	4	19-36	
萬華	萬大雙星	台灣金融聯合都更/-	-	23-27	
萬華	貴暘御景	和暘建設/傳真	13	21-36	

# SECTION THREE

## 大台北房市分析

### 【台北市2022.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
士林	榮洲天畝	榮洲建設/君翊行銷	10	21-60	Q2
士林	宏築天蘊	聯築開發/新聯洋	30	30-50	
士林	青隅	麗鼎國際/自售	30	22-27	
士林	紘石仰格	紘石建設/海悅	21	60-78	
士林	日日好日	誠寬 璞元/璞熙	18	45-63	
大同	民權首富2	華誼建設/自售	8	18-28	
大同	大橋湛	第五大道建設/海悅	20	12-36	
大同	當代1號院	新總陽/愛山林	40	21-33	
大同	永筑埕曦	永筑建設/永筑建設	3	15-24	
大同	永豐泰雲川	永豐泰建設/豐立富	3	15-29	
大安	大安富御	贊揚/馥鈺行銷	12	30-52	
大安	親家JIA	親家建設/萬群廣告	40	18-42	
大安	日冠建設金華段案	日冠建設/登泰行銷	-	-	
大安	友座安森	源座建設開發/美學	10	26	
大安	亞昕學府段案	亞昕/昕達	45	30-47	
大安	大安得逸	眾達建設/自售	-	16-27	
大安	闊大安	敦實建設/信義代銷	20	20-31	
大安	文普享享瑞安	文普建築/源慧廣告	2	9-12	
大安	師大浦玉	樺璋建設/皇鑫代銷	4.8	30-34	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022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	845.3	1014.36

# SECTION THREE

## 大台北房市分析

### 【新北市2022.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
板橋	來青	皇翔建設/甲桂林	20	18-31	Q2
板橋	川琦	益琦建設/奇奕國際	30	25-37	
板橋	誠果禾樂	誠果建設/信義代銷	12	15-34	
板橋	樂晴	潤旺建設/澄品	-	20-35	
林口	仟葉美	仟崎建設/永岩行銷	7	23-37	
林口	遇見	春宏建設/自售	20	27-41	
林口	林口珍境	岱鋒建設/自售	15	38-60	
林口	長耀里	立鵬資產/-	25	18-29	
林口	潤鴻日麗	潤鴻建設/傳真	25	17-36	
林口	時尚ONE	康宸建設/橄欖樹廣告	2	16	
林口	山業建設民權路案	山業建設/銓佳廣告	-	26-41	
林口	聯太淳青	聯太建設/元石灘	5	37	
泰山	輔大院	興榮建設/自售	7	-	
泰山	新潤潤見築	新潤建設/愛山林	30	24-40	
泰山	新潤A5 II 大道鑿域	新潤/新聯陽	35	26-43	
淡水	森原樹·樹之泉	興鴻陽建設/愛山林開發	25	27-85	
淡水	文學苑	鼎翊建設/澄果	7	22-40	
淡水	合嘉素晴	合嘉建設/翰昌	18	24-36	
新店	泉泓沐風	泉泓建設/聲寶不動產	3	30-42	
新店	河樂榮榮	市展建設/信義代銷	6	24-29	
新店	三輝四季	三雋建設/自售	22	-	
新莊	科達花園	科達建築/海悅	25	22-36	
新莊	宸熙丰悅	宸熙建設/藝舍	40	21-46	
新莊	豐盛	秀泰 向田建設/登泰廣告	30	25-45	
新莊	禾蓮心家園	禾蓮開發/詮力	40	20-45	
新莊	瀚羽蒔光	盲人重建院/信義代銷	25	20-35	
新莊	國美衍月	國聚開發/好漾廣告	20	23-37	
新莊	全坤峰碩	全坤建設/創意家	60	24-43	
新莊	碧瑤菁品	翰鴻建設/禾泰廣告	18	23-36	
樹林	敦美復興路案	敦美建設/自售	17	-	
樹林	泓昇原宿	泓昇建設/自售	2.5	20-39	
樹林	全邑興美	全邑興/自售	7	20-39	
蘆洲	鴻悅微風	鴻悅建設/自售	6.5	22-32	
鶯歌	僑駿響	僑駿建設/創意家	12	35-45	

# SECTION THREE

## 大台北房市分析

### 【新北市2022.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	新濠漾2紐約公園	新濠建設/自售	33	20-33	Q2
三重	都廳大院	國巨投資/愛山林開發	350	20-40	
三重	元利樂樺	樂樺建設 元利機構/ 新聯陽	20	22-36	
三重	大將開發仁信段案	大將開發/自售	18	-	
三重	漾漾Taipei	中德建設/愛山林開發	28	22-32	
三重	米蘭花園	茂德機構/聯碩	23	20-30	
三重	市政官邸1號	愛山林/甲山林	13	20-38	
三重	大阪五谷王段	大阪開發 知森堂/大 阪開發	16	-	
三重	河成湛	河成建設 / 弘璽地產	-	26-35	
土城	悅峰 I Home	悅峰建設/自售	-	23	
土城	綠意順光天下	綠意開發/德華行銷	12	-	
土城	新潤心城II	新潤興業/海鉅	50	20-40	
土城	新潤永福段案	華潤建設/鳳梨	15	24-37	
土城	馥華青福街案	馥華集團/新聯祥	100	-	
土城	味暘城中央	味暘建設/金鼎揚	5	20-25	
土城	天好韻2	福美國際/永傳新行銷	6	21-36	
土城	有富彩玉	洪圓建設/自售	10	25-32	
中和	寶和南山路案	寶和建設/待定	5	-	
中和	永邦開發圓通路案	永邦開發/揚陞廣告	30	-	
五股	芳洲漾	漢翔開發 茂德/家河	30	15-30	
五股	佳陞景漾	佳陞建設/令和廣告	11	28-38	
五股	祥德開發登林路案	祥德開發/-	55	25-100	

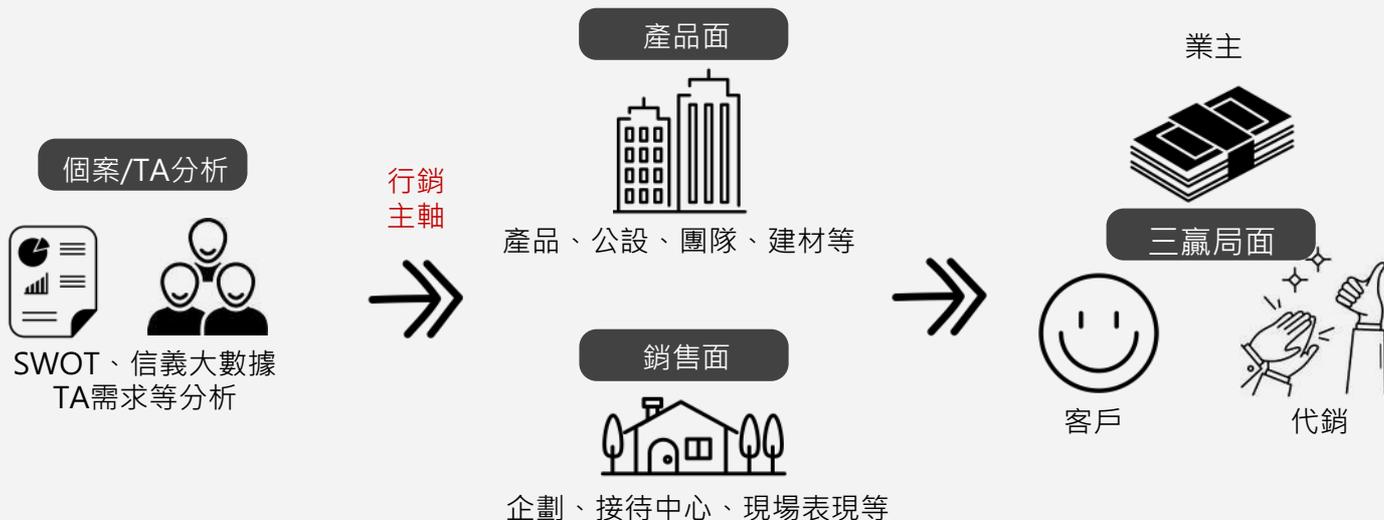
資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022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	1447	1736.4

預估雙北市2022Q2推案量	2750.76億
----------------	----------

# SECTION FOUR 信義代銷新商業模式

## 價值塑造



## 全房產2.0

### 全能整合，信任如一 全房產 2.0

I  
通路  
整合



II  
客戶  
大數據



III  
網路  
行銷



IV  
線上  
賞屋



V  
品牌  
資源



↓ 細分為三

線上廣告



+

線上導覽



+

線上直播



疫情期間，信義代銷獨門銷售利器！

## 2021

# 1 + 1 > 2

信義全房產 2.0 + 價值塑造

# 結案銷售率 97%

# 全房產成交佔比 61%

# 來人成交比 8:1

因近2年的無限QE、烏俄衝突始終未停歇，使得通膨問題居高不下，FED祭出升息、縮表希望緩解高漲的CPI。但FED鷹派的舉動，使得資金快速流回美國，美元不斷升值，新興市場外資快速被抽離，因此全球都需留意經濟衰退的問題。

根據國際各大機構（IMF、IHS Markit、WTO、EIU）於Q2發表的2022年全球經濟成長率，下修0.6-1.3%，最新預測為2.8-3.6%。代表高通膨、升息、戰爭、縮表的背後，可能將多少影響經濟的成長性。

然而，目前國內經濟狀況仍屬健全，主要機構預測2022年臺灣經濟成長介於3.2-4.42%，高於全球經濟成長。但比較要留意的是央行跟進FED升息的幅度，6月預計將升息半或一碼，此外，目前也在討論是否針對特定區域非首購取消30年房貸，這對於換屋客群殺傷力極大。總歸而論，目前國內經濟無虞，唯獨央行升息幅度、打房政策需要多加留意。

## 信義全房產

2.0



品牌資源



通路整合



網路行銷



線上賞屋



客戶大數據



# 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