

VOL. 01
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 明年Q1經濟成長看弱

Omicron變種病毒來勢洶洶，已讓今冬疫情再度急升，但對於經濟的衝擊將在明年首季顯現。由於染疫人數激增、導致企業人手不足，加上民眾居家避疫、使得消費支出銳減，促使經濟學家紛紛下調美國與全球明年第一季的經濟成長預測。穆迪分析公司首席經濟學家，已把美國明年首季經濟成長估值從先前的5.2%大砍到2.2%。經濟合作暨發展組織 (OECD) 也發出預警，表示如果現有疫苗無法有效對抗Omicron病毒，全球經濟面臨下修的幅度恐怕將高出預期。Panthoeon Macroeconomics經濟諮詢公司最近也把美國明年首季成長估值從5%調降到3%。其他經濟學家也透露可能下修美國明年初的經濟預估。

歐洲央行下修歐元區明年GDP 估通膨飆上3.2%

歐洲中央銀行將歐元區明年經濟成長率預估由4.6%調降至4.2%，因供應鏈瓶頸阻礙經濟自COVID-19疫情衝擊復甦。另針對歐元區通貨膨脹情況，歐洲央行則將預測「顯著上修」，預期今明兩年消費者物價漲幅皆將明顯超過央行的2%目標，預警明年歐元區通貨膨脹率將衝上3.2%，其後才會回跌。主因為能源價格漲勢如脫韁野馬，加上COVID-19疫情使得全球供應鏈遭遇瓶頸，使通膨升溫，歐元區今年通膨率將攀升至2.6%，明年再上飆達到3.2%，遠高於9月的前一次預估值。不過歐洲央行主席拉加德表示，到了2023和2024年，歐元區通膨率應能回穩至1.8%。

陸 2022 年經濟成長率恐顯著減速

受完全防堵新冠肺炎疫情的「清零」政策以及不動產市場降溫等因素影響，2022年中國實質GDP成長率平均預估值為5.1%、將較2021年預估值7.9%呈現顯著減速。瑞穗銀行的細川美穗子指出，「只要清零政策持續，零星發生的疫情將持續導致封城、停止生產等經濟活動停擺」；Euler Hermes的黃黎洋表示，「不動產投資隱憂和清零政策、將拉低內需」；巴克萊的常健表示，「不動產銷售投資比預期嚴重。清零政策預估將持續至明秋的中國共產黨大會為止」；東亞銀行林艷虹表示，「2022年中國不動產販售、興建動向疲弱。除地方財政之外，也將對鋼鐵、水泥等相關產業以及個人消費造成影響。」

台 今年經濟成長率上修至6.04% 明年可達3.85%

中研院公布2022年經濟展望，由於國內7月底疫情減緩，對外貿易於主要國家推動基礎建設與數位轉型加速推動下穩健擴張，第三季實質GDP年成長率達3.7%，預估2021年經濟成長率將達到6.04%，2022年經濟成長率為3.85%。民間消費受到疫情衝擊第二、三季使民間消費呈現負成長，進入第四季傳統採購旺季及疫情推升網購需求，且在振興五倍券及各部會加碼券政策激勵下，預測第四季實質民間消費成長3.56%。民間投資方面，半導體等科技大廠及相關供應鏈持續擴大投資，加上航空航運業擴增運能、電信業者積極投資5G基礎建設，第三季實質民間投資年增率為24.63%，預估2021年全年成長率將調升至18.75%。

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 台大學
產品規劃：17-38坪
連絡電話：8369-5588

中山區 袖裡紅A區
產品規劃：52-75坪
連絡電話：2563-1888

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

■ 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

三重區 久年水玥
產品規劃：25-35坪
連絡電話：8981-2888

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

台今年經濟成長率上修至6.04%
明年可達3.85%
【2021-12-22/ETODAY財經雲】

中研院公布2022年經濟展望，由於疫情減緩，對外貿易穩健擴張，預估2021年經濟成長率將達到6.04%，2022年經濟成長率為3.85%。民間消費進入第四季傳統採購旺季及疫情推升網購需求，且在振興五倍券政策激勵下，預測第四季實質民間消費成長3.56%。民間投資方面，半導體等科技大廠及相關供應鏈持續擴大投資，加上航空航運業擴增運能、電信業者積極投資5G基礎建設，第三季實質民間投資年增率為24.63%，預估2021年全年成長率將調升至18.75%。

利空-經濟

景氣續亮紅燈
央行明年6月 恐升息1碼
【2021-12-28/中時新聞網】

經濟復甦力道強勁，景氣燈號連續亮出第10個紅燈，創史上最長紀錄，反映經濟穩定成長，復甦強勁且全面。國泰台大產學合作計畫協同主持人徐之強預測，隨美國展現抗通膨決心，Fed態度轉趨鷹派，台灣央行將釋放更清楚的升息意向，明年恐跟隨美國升息腳步。台灣上次升息是2011年6月，至今已經超過10年，根據以往的經驗來看，我國經濟表現平緩，每次升息半碼可能性最高，但若我國經濟熱絡、通膨持續高漲，6月就有升息1碼的空間。

利多-政策

實價登錄2.0奏效
預售議價率縮至一成以內
【2021-12/27/工商時報】

實價登錄2.0上路，加上預售屋買盤強勁，多數建商在政府打炒房氛圍下不敢貿然開高價；七都議價率縮至一成以內僅9.8%，追價意願高的新北、台中議價率低至7%以內，近來房價高漲的高雄更僅5.4%，全台最低。過去預售市場因價格透明度低，議價率甚至達二成以上，不過在預售屋實價登錄上路後，議價率已明顯縮小，一來因愈來愈多建案實施不二價銷售，二來因景氣熱度持續、追價買盤增溫，甚至出現少數建案成交均價已極接近開價的情形。

利空-政策

炒房要判刑
預售屋禁止換約
【2021-12-10/中時新聞網】

內政部出手打擊預售屋炒作，五大重點防止住宅淪為炒作工具。不少房地產業界人士都指出，預售屋從簽約到交屋時間將會有2~3年，這中間確實會有不確定的因素需要轉售，政府應更為慎重的考量。但內政部下重手，有機會讓市場稍作緩和。此次草案共有五大重點，首先將全面限制預售屋及新建成屋換約轉售，其次，嚴懲炒作最高處3年徒刑或併科5000萬罰金，同時要求預售屋解約申報登錄、管制私法人購屋、建立檢舉獎金機制等，以有效防止住宅淪為炒作工具。

利多-房市

今年全台推案總銷
1.7兆元 七年新高
【2021-12-29/工商時報】

第四季房市買盤不墜，單季案量逾5,100億元，整體而言，下半年比上半年推案量高出34%。全台今年推案量總銷1.7兆，創下2014年以來七年新高、年增率1.8%。雖然推案個案數、戶數較2020年略有縮水，不過在房價狂飆下，帶動全台房市推案金額創七年高峰。主因是熱錢湧入房市、通膨壓力下對房產保值預期心理，加上疫後遞延買盤出籠，使建商推案信心高漲。七都推案量以台中成長15%、台南成長11%、桃園成長7%較明顯，雙北、新竹推案量變化不大。

利空-房市

央行盯建商養地
土建融增幅創19月新低
【2021-12-28 自由時報】

11月全體銀行建築貸款（土建融）餘額統計2.754兆元，創歷史新高，但年增率連四降至14.25%、創一年半新低。去年到今年以來因土地成本、鋼筋水泥漲價，還有缺工種種等因素，都使得建築成本不斷上揚，建商推案轉趨謹慎，再加上央行祭出四波信用管制措施，使建商購地貸款成數從七成以上降至四成，最近更要求建商須切結一定期間內動工，否則銀行須加息或收回貸款，政策全力防堵建商囤地、養地，也相當程度減緩土建融成長速度。

SECTION THREE

大台北房市分析

台北市12月買賣移轉棟數				新北市12月買賣移轉棟數				新北市12月買賣移轉棟數			
行政區	2021.11	2021.12	較上月增減	行政區	2021.11	2021.12	較上月增減	行政區	2021.11	2021.12	較上月增減
松山區	190	181	-4.7%	板橋區	719	705	-1.9%	樹林區	173	258	49.1%
大安區	322	335	4.0%	土城區	472	396	-16.1%	三峽區	155	108	-30.3%
中正區	158	210	32.9%	中和區	630	570	-9.5%	鶯歌區	250	196	-21.6%
萬華區	184	210	14.1%	永和區	195	205	5.1%	汐止區	584	528	-9.6%
大同區	143	122	-14.7%	新莊區	654	702	7.3%	金山區	66	71	7.6%
中山區	381	421	10.5%	泰山區	106	89	-16.0%	萬里區	13	20	53.8%
文山區	228	224	-1.8%	五股區	162	175	8.0%	淡水區	622	734	18.0%
南港區	117	151	29.1%	林口區	550	439	-20.2%	三芝區	56	48	-14.3%
內湖區	329	368	11.9%	三重區	588	620	5.4%	石門區	3	4	33.3%
士林區	180	200	11.1%	蘆洲區	221	221	-	八里區	129	139	7.8%
北投區	231	206	-10.8%	新店區	704	642	-8.8%	瑞芳區	17	21	23.5%
信義區	248	241	-2.8%	深坑區	36	36	-	平溪區	0	1	-
總計	2,711	2,869	5.8%	石碇區	2	2	-	雙溪區	3	0	-100.0%
				坪林區	0	2	-	貢寮區	1	2	100.0%
				烏來區	2	0	-	總計	7,113	6,934	-2.5%

買氣完全煞不住車！六都移轉量寫下近8年新高紀錄

【自由時報 2022/01/03】

根據六都最新公告移轉棟數資料顯示，12月移轉棟數合計2.78萬棟，月增7%且年增6%，2021六都全年移轉棟數26.8萬棟，也寫下8年新高，12月單月買賣移轉棟數則創下近72個月新高，且今年雙北以外崛起態勢明顯，「桃中高」首見單月全數站上5000棟，交易熱度更甚大台北地區。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，2021年房市呈現價量齊揚的走勢，許多區域的房價創下新高，交易量也同步增溫，成交結構也逐漸呈現區域平衡，大台北以外的區域崛起，科技廠商設廠成為市場資金追逐的新題材，而近期特別又出現新的年終紅包驚喜，可能會見到許久不見的年終購屋行為，目前市場資金動能仍充沛，只是短期房市信心太強，房市似乎有點過熱。

曾敬德表示，以六都12月移轉成長6%估算，去年全年的買賣移轉棟數相當接近35萬棟，創下近8年新高，整體市場呈現價量齊揚走勢，現在市場上資金動能強勁，也不缺利多題材，不過政策緊盯房市的炒作行為，加上下半年可能就會有升息的聲浪，今年房市恐怕不容易出現過去半年颶風再起的盛況。

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.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	璞真之道	璞真建設/海鉅開發	30	61-89	Q1
中山	世田安	世田建築/自售	3	14-30	
中山	上城若水	若水環境整合/傳真	10	12-23	
中山	合砌中山案	合砌建設開發/信義代銷	3	15-41	
中正	總業建設詔安街	總業/海宇	25	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	姁興開發/天廈廣告	3.3	27-43	
內湖	海川內湖案	海川建設/信義代銷	12	16-34	
文山	和暘樹語院	和暘建設/美學	15	25-43	
文山	天成河悅	新添成建設/新風尚	7	17-32	
文山	忠泰湛	忠泰建設/忠泰房屋	40	65-75	
北投	原禾御	朋記建設/賦盈	10	26-36	
北投	富域	麗源建設/新聯陽	35	45-55	
北投	神隱村	富永營造/快意管理	5	-	
北投	龍霖初心	龍霖開發/新誠家	30	20-48	
北投	馥御中央	品嘉建設/自售	15	24-45	
信義	潤泰信義	潤泰/自售	20	14-40	
南港	全陽東兆	全陽建設/璞園	-	17-40	

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.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
萬華	民凱萬錦	民凱建設/信義代銷	31	31-65	Q1
萬華	友座哲園	壕華 友座/創意家	10	45-63	
士林	日日好日	誠寬 璞元/璞煦	20	35-61	
士林	紘石仰格	紘石建設/海悅	30	60-78	
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	合砌大同案	合砌建設開發/信義代銷	9	23-40	
大安	大安信藝館	御翔開發/自售	-	20-22	
大安	崑序	大陸建設/海樺廣告	30	84-92	
大安	附中仁	茂勝建設/海森廣告	-	10-13	
大安	大安富御	贊揚/待定	12	30-52	
大安	華固大安學府	華固建設/新聯昌	35	45-55	
大安	Diamond Tower	龍麟建設/海悅	400	75-150	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022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	908.3	1089.96

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2022.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	鼎隆大苑	鼎隆 福隆建設/創意家	18	59-75	Q1
板橋	東瑩日光	東瑩建設/好德麥	10	23-43	
板橋	吉慶板橋案	吉慶建設/信義代銷	18	20-36	
板橋	樂晴	潤旺建設/澄品	8	-	
板橋	統創曜	統能開發建設/新聯祥	40	24-48	
林口	立軒天頤	銘軒開發/天聚行銷	17	21-37	
林口	合峰建設力行段案	合峰建設/自售	16	-	
金山	太川茗園	太川國際/自售	3.5	32-45	
泰山	新潤A5-新捷境	新潤/新聯陽	35	18-34	
泰山	文華閣	遠宏建設/華磐	10	16-30	
泰山	新潤心晴	新潤建設/愛山林	30	23-38	
淡水	銀河	湯泉國際/自售	25	-	
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	市展大坪林案	市展建設/信義代銷	6	24-29	
新店	唯我	鼎實建設/金鼎揚	30	24-36	
新店	安可	鈞美建設/禾晴	7	-	
新莊	中悅檀悅	中悅/自售	80	100	
新莊	亞昕森中央	亞昕/昕達	116	28-51	
新莊	科達花園	科達建築/海悅	25	22-36	
新莊	青青	精業建設/海沃	-	16-31	
新莊	瀚羽蒔光	盲人重建院/信義代銷	25	20-35	
樹林	長群樂樂	悅田建設/居台易	9	21-40	
蘆洲	台北京城	崇利建設/創意家	20	21-41	

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2022.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
鶯歌	和耀心綻	和耀建設/元石灘	23	25-36	Q1
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	中城一品	麗麒開發/華磐	7	15-36	
土城	新潤心城II	新潤興業/海鉅	40	20-40	
土城	永富公園家	隆旺建設/自售	3	13-28	
土城	大同莊園3	尚志開發/海悅	140	-	
土城	綠意順光天下	綠意開發/德華行銷	12	-	
中和	岳泰中和案	岳泰建設/信義代銷	40	30-62	
中和	華鉅晴晨	華鉅企業/信義代銷	4	13-26	
中和	虹爵連勝街案	虹爵建設/自售	10	-	
五股	大道風尚	成盛發建設/新理想	12	20-38	
文山	岳泰景美案	岳泰建設/信義代銷	25	24-55	
永和	比漾好境	東家建設/自售	35	30-72	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022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	1082.5	1299

預估雙北市2022Q1推案量

2388.96

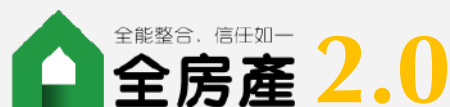
SECTION FOUR

信義代銷新商業模式

價值塑造



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



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67%

來人成交比8:1

2021年受惠於資金熱度、通膨效應、原物料飆漲等因素，使得2021年的房地產迎來一大多頭，從移轉棟數來看，2021六都移轉棟數達26.8萬棟，創下8年之最，12月移轉棟數更是創下近72個月新高。

不過隨著FED升息、縮表時程步步進逼，加上2022年底九合一選舉即將到來，相關打房政策相繼出籠（信用管制、預售禁止換約等議題）的情況，預期2022年量縮已成定局。但2022年Q1資金仍存、且2021年建照普遍遞延的情況下，2022年Q1雙北推案量為2,388億，相較去年Q1增加42%，台北市1,090億（年增63%）、新北市1,299億（年增29%）。主要反應2021年遞延的房市熱度。

展望2022年，在各種政策出籠情況下，量能勢必呈現萎縮，但在原物料高漲的情況下，價格難有鬆動的情況。因此，信義代銷認為：2022年預期是一個量縮、但價小漲的態勢。

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



2022

代銷新通路

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