

VOL. 03
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 財政刺激經濟效應 快速消退

美國去年第四季國內生產毛額 (GDP) 季增年率達6.9%，寫1984年最佳表現。這須歸功聯邦政府自疫情開始，為提振美國經濟所推出的將近3.6兆美元財政支出，當中包括對美國民眾直接發放現金、提高失業補助與對當地政府提供資金援助等。不過鑒於一些紓困與補貼計畫已經到期，美國民眾也開始減少消費支出。高盛美國首席經濟學家莫瑞科指出，2020年所推的疫情刺激方案直到去年第四季為止，已對美國GDP拉抬將近6個百分點，但他預估到2022年底，該方案對經濟的提振效果將縮減至不到2個百分點。野村證券美國經濟學家丹特也表示，財政對經濟的刺激削減，將使今年美國經濟成長率減少2.5到3個百分點。

歐元區2月PMI 創五個月高點

市調機構Markit公布2月歐元區綜合PMI從1月52.3點增至55.8點，不僅是去年9月以來最高點，更締造去年3月以來最大增幅。Markit首席經濟學家威廉森表示：「歐元區經濟在2月重拾成長動能，因為各國防疫限制鬆刺激旅遊、觀光、娛樂及其他服務需求。」2月製造業PMI雖從1月的58.7點降至58.4點，但製造業生產指數達到去年9月以來高點，主因是上游供應鏈混亂在各國防疫限制鬆綁後獲得緩解。歐元區服務業及製造業新訂單指數都在2月締造6個月高點，令企業看好產業前景。然而，歐洲勞工薪資成長及能源價格飆漲仍舊帶來龐大價格壓力。

陸 求穩經濟 一線大城降房貸利率

大陸經濟成長面臨沉重下滑壓力，2021年第四季GDP僅年增4%，創2020年第二季以來最低，中央經濟工作會議為此定調2022年經濟政策要「穩字當頭」。為防止房市成為「穩經濟」最大變數，進而衝擊金融領域，北京、上海、深圳等一線城市近期紛紛調降房貸利率，並提升放款效率，希望藉此活絡市場。2022年1月20日，大陸調降貸款市場報價利率 (LPR)，作為房貸利率基準的5年期LPR下降5bp (基本點) 至4.6%，為2020年4月以來首次調降。「北上廣深」一線城市調降房貸利率將引發其他城市跟進，可望讓市場開始回暖，未來房市交易可望進一步復甦。

台上修2022年經濟成長率 估俄烏戰火對台影響有限

隨著疫情趨緩，主計總處上修今年經濟成長率預估值來到4.42%，較去年11月上修0.27個百分點，物價部分預估將年成長1.93%，人均GDP來到3萬5244美元。主計長朱澤民認為，國內物價漲勢從第二季後，就會開始收斂。烏俄之間正式開戰，是否影響國內經濟，朱澤民則認為，因台灣對俄烏兩國貿易佔比不高，去年出口俄羅斯13.2億美元，佔台灣整體出口的0.3%，進口49.8億美元，佔比0.12%；對烏克蘭出口1.6億美元，佔比0.04%，進口1.7億美元，佔比0.04%，應不會有直接影響。但後續仍得關注該起事件的發展，因俄羅斯原油價格上漲會帶動國際原物料上漲，同時烏克蘭的小麥佔全球比重很高，預期全球小麥價格上漲會間接帶動台灣的物價。

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

北投區 沐晴
產品規劃：17-31坪
連絡電話：2898-5678

中山區 Greenhouse
產品規劃：29-38坪
連絡電話：2596-1688

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

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 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

三重區 久年水玥
產品規劃：25-35坪
連絡電話：8981-2888

中和區 華鎡晴晨
產品規劃：13-35坪
連絡電話：8941-5888

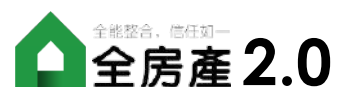
新莊區 瀚羽蔴光
產品規劃：20-36坪
連絡電話：2991-5588

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-樂山區
產品規劃：27-51坪
連絡電話：8666-5588

■ 桃園市銷售個案

桃園區 定泰翫花同
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

台灣GDP彎道超車
2025海放南韓
【2022-02-23/自由時報】

台灣2020年經濟成長率3.1%，2021年成長6.28%；南韓2020年是負1%，2021年成長4%，台灣經濟成長已連續兩年比南韓強。按此增速，國際貨幣基金預估，2025年台灣人均GDP將超越南韓。2021年台灣人均GDP估達3.27萬美元，與南韓人均GDP的3.49萬美元差距縮小。IMF也預估，2024年兩國人均GDP將破4萬美元，到了2025年，台灣會是4.28萬美元，超越南韓的4.27萬美元。甚至日本經濟研究中心預測更指出，台灣人均GDP將在2028年超越日本。

利多-政策

公股銀行評估
美3月中升息頂多1碼或延後
【2022-02-25/工商時報】

從國內外機構及市場觀點，同時考量美國當前通膨及就業狀況，預估3月FOMC會議將至少升息1碼，後續將有可能分別於5月、6月、9月、12月各再升息1碼。但因為俄烏因素擴大戰雲密布，聯準會也會綜合考量。公股銀行最新評估指出，現階段要先觀察國際油價，若飆漲超過容忍值，聯準會將以穩定經濟考量最為優先，因此最新沙盤推演是3月中旬美國聯準會頂多升息1碼（0.25個百分點），甚至可能延後升息，以同時壓抑通膨，也不至於會影響經濟。

利多-房市

房市329檔
百億級大案遍地開花
【2022-02-25/經濟日報】

今年房市329檔期，因國內經濟成長力道不俗，剛性需求支撐，加上低利、熱錢、通膨等，代銷業者看好房市買盤積極推案，雙北、新竹及高雄是這次推案的亮點，新案潛銷詢問度相當熱烈，預期329檔期銷售有望開紅盤。今年檔期推案量冠軍為甲山林集團，全台推案量逾1,100億元，總銷最大的為三重都廳大院第一期350億及新竹帝寶300億元；海悅國際最大案量為總銷450億元的Diamond Towers；甲桂林廣告總銷逾200億元，指標案有大同區大承75億元等。

利空-經濟

俄烏危機
讓全球經濟面臨新一波威脅
【2022-02-24/科技新報】

全球經濟還沒走出COVID-19疫情的傷害，俄羅斯啟動入侵烏克蘭序曲後，讓試圖振作的全球經濟運作系統再次面臨打擊。國際油價飆升，全球基準油價短暫接近每桶100美元，俄羅斯和烏克蘭主要出口產品天然氣、鋁、小麥和鎳價也紛紛上漲。這讓飽受通膨壓力及供應鏈困局的經濟局勢更艱難，國際社會陸續對俄羅斯祭出制裁下，將進一步擾亂原物料市場與供應鏈，加深通膨壓力，甚至有分析人士認為，美國通膨恐衝破10%，對歐美GDP恐影響1%。

利空-政策

打炒房效應
房貸、建築融資降溫
【2022-02-25/經濟日報】

近兩年金管會和央行提出多項打炒房措施，防堵金融業信用資源過度流向不動產貸款。據金管會統計數據顯示，從2021年下半年開始，國銀房貸、建融及房貸加計建融，三大指標年增率都逐月下滑，顯示打炒房成效顯現。2022年1月本國銀行承做房貸、及建築融資餘額統計，國銀房貸餘額8兆8,274億元、年增9.25%是三個月新低、月減0.04個百分點。1月國銀建融餘額3兆1,870億元、年增率降到12.54%、月減0.78個百分點，連六個月走低。

利空-房市

打房加升息
全年推案恐少3500億
【2022-02-17/中國時報】

疫情、通膨、打房等多空因素交雜，商總主席賴正鎰預期，329檔預售市場因建商之前累積的土地庫存將搶著推出，推案爆量。不過，在政府持續打房、營建成本無法預測以及銀行升息等三大因素衝擊下，下半年房市整體推案將呈量縮。賴正鎰指出，去年全台推案量突破1.8兆元，今年受到政府持續打房，像內政部今年初再度提出「預售屋新五規」，準備在下半年通過立法，要讓房市持續降溫。預估今年推案量將降20%，只剩1.45兆元左右，呈現「量縮、價微揚」的格局。

SECTION THREE 大台北房市分析

台北市2月買賣移轉棟數				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	2022.01	2022.02	較上月增減	行政區	2022.01	2022.02	較上月增減	行政區	2022.01	2022.02	較上月增減
松山區	163	137	-16.0%	板橋區	722	435	-39.8%	樹林區	186	105	-43.5%
大安區	305	202	-33.8%	土城區	397	279	-29.7%	三峽區	116	53	-54.3%
中正區	179	133	-25.7%	中和區	585	371	-36.6%	鶯歌區	90	66	-26.7%
萬華區	206	127	-38.3%	永和區	211	129	-38.9%	汐止區	459	319	-30.5%
大同區	117	79	-32.5%	新莊區	606	340	-43.9%	金山區	53	34	-35.8%
中山區	466	308	-33.9%	泰山區	67	60	-10.4%	萬里區	11	7	-36.4%
文山區	207	158	-23.7%	五股區	129	117	-9.3%	淡水區	647	418	-35.4%
南港區	93	67	-28.0%	林口區	314	242	-22.9%	三芝區	39	20	-48.7%
內湖區	345	244	-29.3%	三重區	666	367	-44.9%	石門區	2	-	-100.0%
士林區	185	159	-14.1%	蘆洲區	235	154	-34.5%	八里區	97	83	-14.4%
北投區	235	131	-44.3%	新店區	517	356	-31.1%	瑞芳區	21	11	-47.6%
信義區	219	170	-22.4%	深坑區	23	15	-34.8%	平溪區	-	-	-
總計	2,720	1,915	-29.6%	石碇區	-	-	-	雙溪區	2	2	-
				坪林區	1	-	-100.0%	貢寮區	6	3	-50.0%
				烏來區	-	-	-	總計	6,202	3,986	-35.7%

六都前2月移轉棟數持平去年同期 新北、南、高年增6-8%

【鉅亨新聞網 2022/03/01】

根據全台六都地政局公布的移轉棟數資料顯示，今年六都前兩月移轉棟數為 3.97 萬棟，大致較去年同期 3.96 萬棟持平，反映市場熱度和前一年接近，主要的都會區中，成長幅度最大的是新北市，前 2 月移轉棟數增加約 8%，其次則是有科技業投資題材的台南與高雄，前兩月移轉都年增 6%。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，2月因為農曆春節工作天數較少，2月移轉棟數通常都會較1月減少，但都屬於正常季節性變化，等到3月移轉棟數就會逐漸恢復正常，今年房市仍延續去年交易熱絡的市況，不過外在挑戰逐漸變多，包括金融市場受俄烏戰爭影響波動加大，政府打算禁止預售換約與長期利率看升等事件，都會讓今年房市出現一些挑戰。

曾敬德指出，今年開春以後全球局勢逐漸動盪，股市波動幅度加劇，打炒房的政策也陸續出爐，市場預期未來還有升息的議題，加上房價仍高居不下，後續還有許多挑戰，不過當前民眾購屋信心強勁，短時間內市場交易狀況還是相對熱絡。

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	聯洋南京東路三段案	聯洋開發/海心	10	22-39	
中山	躍大直	聖得福/創意家	25	26-51	
中正	富享榮華	富享/如悅	25	48-51	
中正	總業建設詔安街	總業/海宇	25	45-58	
中正	總統傑仕堡	新光人壽/新聯祥	100	60-70	
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	姪興開發/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	
內湖	國泰蒔美	國泰建設/創意家	36	24-43	
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	
文山	岳泰峰悅	岳泰建設/詮力	3	33-72	
北投	力麒天沐	力麒建設/海悅	50	92-98	
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	50	41-66	
北投	神隱村	富永營造/快意管理	4	-	
北投	龍霖初心	龍霖開發/新誠家	27	20-48	
北投	馥御中央	品嘉建設/自售	15	24-45	
北投	岳泰峰晴	岳泰建設/詮力	4	38-62	
北投	睦昇天朗	惟瓦地 睦昇/梁茂	20	18-36	

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
北投	家居靈玉	家居建設/自售	-	67-143	Q1
松山	皇翔敦北民生	皇翔建設/政安廣告	3	37-50	
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	
萬華	民凱萬錦	民凱建設/信義代銷	31	31-65	
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	
士林	青隅	麗鼎國際/自售	30	-	
士林	菁山邸	德合建設/自售	5	-	
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	廣朋峰源	廣朋實業/自售	11	45-50	
大同	大橋湛	第五大道建設/海悅	20	-	
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	贊暘/馥鈺行銷	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	1249.3	1499.16

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	樂晴	潤旺建設/澄品	8	-	Q1
板橋	鼎隆大苑	鼎隆 福隆建設/創意家	18	59-75	
板橋	東瑩日光	東瑩建設/好德麥	10	23-43	
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	合峰曜境	合峰建設/自售	16	26-36	
林口	潤鴻日麗	潤鴻建設/傳真	25	17-36	
林口	林口珍境	岱鋒建設/自售	15	38-60	
林口	山業建設民權路案	山業建設/銓佳廣告	4	-	
林口	仟葉美	仟崎建設/永岩行銷	7	-	
林口	聯太淳青	聯太建設/元石灘	5	32-37	
林口	春木林力行段案	春宏建設/自售	20	27-41	
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	新潤心晴	新潤建設/愛山林	30	23-38	
泰山	文華閣	遠宏建設/華磐	10	16-30	
淡水	森原樹	森原/甲山林	110	27-85	
淡水	慕山海	利通/自售	6	-	
淡水	銀河	湯泉國際/自售	25	21-55	
淡水	米蘭日光	富庭峰建設/自售	4.5	-	
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	15-33	
新店	泉泓沐風	泉泓建設/聲實不動產	3	30-42	
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	
新莊	中悅檀悅	中悅/璞園	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	禾蓮心家園	禾蓮開發/銓力	40	-	
新莊	全坤峰碩	全坤建設/創意家	60	23-44	
新莊	天越	天越建設/自售	4	22-33	
新莊	曾家鼎富	曾家建設/盛和地產	8	48	

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
樹林	長群樂樂	悅田建設/居台易	9	21-40	Q1
蘆洲	台北京城	崇利建設/創意家	20	21-41	
鶯歌	和耀心綻	和耀建設/元石灘	23	25-36	
三重	久年水玥	久年機構/信義代銷	6	25-35	
三重	大阪五谷王段案	大阪開發 知森堂/大阪開發	16	-	
三重	元利樂樺	樂樺建設/新聯陽	20	22-36	
三重	大將開發仁信段案	大將開發/自售	17	-	
三重	新濠漾2紐約公園	新濠建設/自售	33	20-33	
三重	國湛	元富興建設/聯頡廣告	30	23-40	
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	24-78	
土城	綠意順光天下	綠意開發/德華行銷	12	-	
土城	皇翔芋槌	皇翔建設/甲桂林	20	23-32	
中和	擎天峰和	岳泰建設/信義代銷	40	30-62	
中和	華鉞晴晨	華鉞企業/信義代銷	4	13-26	
中和	虹爵琢悅	虹爵建設/儒鴻創意行銷	10	14-35	
中和	永邦開發圓通路案	永邦開發/揚陞廣告	30	-	
五股	大道風尚	成盛發建設/新理想	12	20-38	
五股	佳陞成泰路三段案	佳陞建設/令和廣告	13	28-38	
五股	芳洲漾	漢翔 德裕/家河廣告	30	15-30	
永和	比漾好境	東家建設/自售	35	30-72	
汐止	忠孝誠藝	誠家興/新聯陽	20	20-50	

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	1466	1759.2

預估雙北市2022Q1推案量	3258.36億
----------------	----------

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



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

市場展望

自移轉棟數來看，2022年2月的移轉棟數較上月大幅下降，主要是2月適逢農曆春節，工作天數較少所致，並非房市熱度衰退。再從1-2月移轉棟數來看，事實上是與去年同期相近，代表1-2月的房市熱度不減。

原先市場擔憂3月FED升息、縮表會使得資金外移，房地產恐有修正的疑慮，但2月突如其來的烏俄戰爭，使得原物料價格再度飆升，價格雙雙齊漲。這也代表短期內原物料價格將使得房價有撐，營建成本將再度居高不下。但若烏俄戰爭持續，原油價格持續高漲，恐不利全球經濟復甦。

此外，自去2021年底內政部修正《平均地權條例》及《不動產經紀業管理條例》後，已於2月完成草案，其中最受注目莫過於預售屋是否能換約一案，若最終修法成功，勢必影響預售市場的熱度，並延後至新成屋再推案。總結而論，近期成本居高不下，價格難以鬆動，但若相關打炒房政策相繼出籠，下半年推案量勢必量縮，呈現價漲量縮的格局。

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