

VOL. 04
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-rema.com.tw/)

美 Fed若激進升息 經濟硬著陸風險增

美國聯準會再度放鷹，暗示必要時會大踩升息油門，同時樂觀表示經濟可望軟著陸，並特舉1965年和1994年為例，Fed當時持續升息，直到過熱經濟降溫並未讓經濟失控急遽衰退。然而，當今美國通膨率遠遠高出2%目標，勞動市場比前幾次軟著陸還緊俏，實質利率低到跌入負值，意味經濟過熱。美媒指出經濟「硬著陸」的風險恐超乎Fed預期。硬著陸是一國經濟過熱並出現高通膨後，採取強力緊縮措施抑制通膨，導致經濟急速衰退，伴隨國民收入劇減及失業潮。過去Fed只要確保通膨不繼續攀升，未必要拉低通膨。但今日Fed啟動升息循環面對的是核心個人消費支出物價指數年增率飆破5%，較目標值高出3%。要壓低過高的通膨率，必須抑制需求及推高失業率。

歐經濟受俄烏戰爭衝擊 歐盟同意成員國協助企業

歐盟負責競爭事務執委維斯塔哲表示，對於受到俄羅斯入侵烏克蘭戰爭，以及俄羅斯遭制裁影響的企業，歐盟成員國可以提供有限補助和低利貸款。維斯塔哲說：「我們必須減緩這場戰爭對經濟的衝擊，以及對受嚴重衝擊的企業和產業提供援助。」歐盟經濟深深受到這場戰爭的衝擊，很多公司因為與俄羅斯和烏克蘭的直接關聯，以及能源價格飆漲的關係，受到重大影響。維斯塔哲表示，歐盟及國際夥伴施加的制裁嚴重衝擊俄羅斯經濟，但也對歐洲經濟造成傷害，未來幾個月仍將如此。

陸經濟趨緩壓力大 放寬房地產政策勢在必行

當前中國經濟面臨「需求收縮、供應衝擊、預期轉弱」三重壓力，中央宣示要穩定宏觀經濟大盤，保持經濟運行在合理區間；國務院總理李克強將今年經濟成長目標定於5.5%。在面臨經濟成長趨緩的壓力之下，作為經濟火車頭的房地產業，在經歷過去一年的嚴格監管後，中國似乎正在逐步改變監管政策，「限購、限貸、限價、限售、限商住」等五限政策也逐步放鬆。蘇州向來被視為房地產風向指標城市，近日房貸利率再度調降，首間房的房貸利率由4.65%降為4.6%；上海多家銀行今年房貸放款週期大致恢復正常，中古屋的審批和放款大多在1個月內就可完成，新房的審查速度更快，未來可望會有進一步放寬房地產政策的趨勢。

台下修台灣經濟成長率至3.7% 因四大隱憂

國泰金表示，去年原本預估台灣今年經濟成長率3.9%，這次下修到3.7%，主要奠基在4個原因。第一，俄烏戰爭對歐洲影響大，對物價上漲情勢雪上加霜；第二，全球面臨物價上漲壓力；第三，中國經濟下行風險；第四為全球金融情勢都往緊縮方向走。不過，台灣經濟成長仍具備動能，今年台灣最主要經濟成長引擎是由民間消費所帶動，投資、出口仍可維持成長，但成長幅度會較去年稍微下滑，預估今年上半年、下半年經濟成長率應該都介於3.5%到4%之間。整體來看影響2022年經濟成長與金融情勢，國泰金團隊提出6項變因，包括變種病毒等疫情風險、全球供應鏈調整與產業復甦不均衡、主要國家央行加速收緊貨幣政策、國際地緣政治風險、台灣投資與消費動能、國際景氣穩定復甦有利台灣出口成長等。

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 台太學
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

三重區 久年水玥
產品規劃：25-35坪
連絡電話：8981-2888

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 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 軸裡紅AB區
產品規劃：52-75坪
連絡電話：2563-1888

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

■ 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

出口熱
外匯存款衝7.5兆
【2022-03-25/ yahoo新聞】

中央銀行公布2月國銀外匯存款餘額首度突破7.5兆元，創下歷史新高紀錄，月增668億元，連四月上漲，年增率也高達10.97%，今年以來年增率連兩月均突破兩位數，顯示外匯存款持續激增。對此，央行官員表示，我國外匯存款餘額屢創新高，主因是出口景氣十分暢旺，餘額攀高已成既定趨勢。央行經研處副處長蔡惠美也指出，台灣出口在這一、兩年非常暢旺，廠商收入增加，會使外匯存款餘額增加，因此餘額愈來愈大，其實也不足為奇。

利空-經濟

全球存4大隱憂
國泰金下修台灣經濟成長率至3.7%
【2022-03-23/中央通訊社】

國泰金表示，去年原本預估台灣今年經濟成長率3.9%，這次下修到3.7%，主要奠基在4個原因。第一，俄烏戰爭對歐洲影響大，對物價上漲情勢雪上加霜；第二，全球面臨物價上漲壓力；第三，中國經濟下行風險；第四，為全球金融情勢都往緊縮方向走。整體來看影響2022年經濟成長與金融情勢，國泰金團隊提出6項變因，包括變種病毒等疫情風險、全球供應鏈調整與產業復甦不均衡、主要國家央行加速收緊貨幣政策、國際地緣政治風險、台灣投資與消費動能、國際景氣穩定復甦有利台灣出口成長等。

利多-政策

財政部決議「青安房貸」利率凍漲
年底前維持不變
【2022-03-24/ETtoday財經雲】

央行升息，連帶衝擊到青年安心成家貸款，也就是年輕人買房首購族，原本按規定，青安貸款以中華郵政2年期定儲機動利率加碼，一段式是加碼0.555%，升息後貸款利率調高為1.65%；二段式前2年加碼0.345%，升息後為1.44%，第3年起加碼0.645%，也就是1.74%。但公股行庫主管會議，公股銀行全數出席討論，過程傾向凍漲，目前應會維持在1.4%，兩段式的前2年1.19%，第3年起1.49%利率。年底前維持不變，但仍待行政院核定，下週宣佈。

利空-政策

關注通膨3重點
央行不排除再升息
【2022-03-24/自由財經】

央行指出，全球通膨上行目前風險仍高，將密切關注三大重點，包括國際原物料情勢變化、主要經濟體貨幣政策動向、地緣政治風險等對國內物價與經濟金融情勢的影響，適時調整貨幣政策，以維持物價與金融穩定。市場認為，央行三月升息一碼恐怕只是開始。央行升息一碼後，八大公股銀行一至三年定儲存款利率均超額反映，調幅達0.28至0.3個百分點。公股銀行認為，央行雖不會每次都隨聯準會升息，但若通膨持續居高不下，央行在今年升息的次數絕對會不只一次。

利多-房市

房市熱雙貸族人數金額皆創高
就怕升息升升不息
【2022-03-21/經濟日報】

房市越熱，雙貸族的數量越多，且金額也越高。根據聯徵中心最新統計資料顯示，2014~2018年雙貸族數量維持在28~29萬人，但隨著房市景氣落底復甦而逐漸增加，去年10月首度突破33萬人，今年1月同時身兼信貸與房貸的人數，全國共有33.8萬人，創下2012年統計以來的新高。而雙貸族平均貸款總金額，2012年1月，平均為357萬元，不過今年1月已增加到592萬元，其中平均房貸金額為504萬元，平均信貸金額為88.2萬元，金額也雙創新高。

利空-房市

房貸、土建融增速
創15月新低
【2022-03-25/經濟日報】

據金管會最新統計，2月國銀承做房貸、土建融餘額合計12兆609億元，年增率10.09%，成長力道探15個月新低，顯示政府打炒房措施見效，讓房貸和土建融增速放緩，一路踩煞車。銀行局副局長林志吉說，相關部會對不動產貸款措施已逐步顯現效果「年增率下降是符合金管會期待」。銀行主管坦言，金管會2月18日拉高不動產授信風險權數、緊接著3月23日央行又升息，讓各銀行更加緊縮房貸、土建融放款，採取一手拉高利率、一手減少放款，預料3月房貸和土建融增速會再下滑。

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	2022.02	2022.03	較上月增減	行政區	2022.02	2022.03	較上月增減	行政區	2022.02	2022.03	較上月增減
松山區	137	182	132.8%	板橋區	435	765	75.9%	樹林區	105	174	65.7%
大安區	202	312	154.5%	土城區	279	352	26.2%	三峽區	53	109	105.7%
中正區	133	260	195.5%	中和區	371	581	56.6%	鶯歌區	66	72	9.1%
萬華區	127	263	207.1%	永和區	129	214	65.9%	汐止區	319	462	44.8%
大同區	79	145	183.5%	新莊區	340	496	45.9%	金山區	34	49	44.1%
中山區	308	480	155.8%	泰山區	60	59	-1.7%	萬里區	7	11	57.1%
文山區	158	221	139.9%	五股區	117	348	197.4%	淡水區	418	515	23.2%
南港區	67	125	186.6%	林口區	242	382	57.9%	三芝區	20	45	125.0%
內湖區	244	420	172.1%	三重區	367	731	99.2%	石門區	-	1	-
士林區	159	204	128.3%	蘆洲區	154	173	12.3%	八里區	83	187	125.3%
北投區	131	359	274.0%	新店區	356	630	77.0%	瑞芳區	11	17	54.5%
信義區	170	229	134.7%	深坑區	15	28	86.7%	平溪區	-	-	-
總計	1,915	3,200	167.1%	石碇區	-	-	-	雙溪區	2	2	-
				坪林區	-	-	-	貢寮區	3	3	-
				烏來區	-	-	-	總計	3,986	6,406	60.7%

房市熱 六都Q1交易量衝高

【經濟日報 2022/04/02】

據最新公布3月買賣移轉棟數顯示，六都單月交易量達2.52萬棟，年增12%，累計今年首季六都移轉量能達6.49萬棟，年增4.4%，單月、單季交易量雙創近11年來同期新高，顯示今年房市延續去年交易熱絡市況。

在六都3月最新買賣移轉棟數方面，台南市單月交易量達2,426棟、年增17.8%，創下縣市合併以來同期新高。新北市與高雄市各達6,406、4,042棟，年增率各是10.5%、9.8%，均創下2012年以來單月同期新高。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，不論從單月或單季買賣移轉棟數來看，今年房市依舊延續去年交易熱絡市況，不過需留意的是，今年前三月移轉量主要反映3月初以前的交易，尚未反映這波央行升息等因素干擾，因此這次房貸利息走升對買氣影響如何，還要觀察。

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	25	26-51	Q2
中山	合砌中山曜	合砌建設/信義代銷	3	15-41	
中山	躍大直	聖得福/創意家	25	26-51	
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	4.5	-	
內湖	輕山敘	姪興開發/天廈廣告	4	27-44	
內湖	蓮園心邑	蓮園/賦盈	15	24-37	
內湖	國泰蒔美	國泰建設/創意家	36	24-43	
文山	青耘上	鴻暘建設/鴻慶	11	16-37	
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	
信義	寶茂松隆路案	橡樹建設 寶茂/-	-	16-26	
信義	潤泰信義	潤泰/自售	20	14-40	
南港	達欣經貿段案	達欣/聯碩	40	-	
南港	全陽馥	全陽建設/璞園	-	17-40	
萬華	興洋君冠	興洋建設/海悅	18	59-90	

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	-	
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	-	
大同	新總陽重慶北路案	新總陽/愛山林	40	21-33	
大安	大安富御	贊暘/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	8	26	
大安	亞昕學府段案	亞昕/昕達	45	30-47	

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	674.5	809.4

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	
林口	仟葉美	仟崎建設/永岩行銷	7	-	
林口	春木林力行段案	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	-	
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	
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 大道鑒域	新潤/新聯陽	35	26-43	
淡水	森原樹·樹之泉	興鴻暘建設/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	20	-	
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	-	
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	

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	-	
三重	茂德三重段案	茂德機構/聯碩	-	25-30	
三重	市政官邸1號	愛山林/甲山林	13	20-38	
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	40	20-40	
土城	新潤永福段案	華潤建設/鳳梨	15	24-37	
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	1228	1473.6

預估雙北市2022Q2推案量

2283億

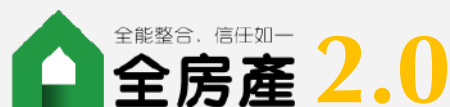
SECTION FOUR

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61%

來人成交比8:1

隨著FED決議升息一碼後，央行於3/18無預警跟進升息一碼，突然「放鷹」讓市場大感意外，也是睽違逾10年首度升息。此舉主要是要抑制通膨、及避免資金大舉匯出，不過卻也使得剛需的購屋族負擔變得更大，以貸款1000萬來說（貸款30年），每月約增加1000元房貸利息。若未來持續升息，勢必會影響客戶的出價意願。

然而，3月的央行理監事會議中，並未祭出第5波選擇性信用管制，主要是前四波信用管制中，建築貸款呆帳率、購置住宅呆帳率、信用集中度等都控管得宜，故未祭出第5波選擇性信用管制。

但值得省思的是，目前國內因信用管制及內政部推動「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」等修正草案，市場多半已剩剛需的買方，但倘若持續升息，剛需買方購屋成本持續增加，勢必影響整體市場買氣。因此，在升息循環之中，仍須留意買方的購買力，換言之，總價控制未來將更加重要。

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