



VOL. 05  
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 廣 / 線 上 賞 屋 / 客 戶 大 數 據

# SECTION ONE

## 全球經濟摘要

### 美 Q1GDP意外萎縮1.4% 通膨貿易逆差打擊經濟

2021年美國GDP全年增速達 5.7%，是自1984年以來最佳成績。然而2022年第1季 GDP，意外下降 1.4%，甚至低於原本低迷的 1% 預期，更遠低於前一季的 6.9%，這是自 2020 年以來的首次收縮。今年 1 月，持續上升的 Omicron 疫情阻礙了經濟活動，而通膨飆升至 1980 年代初以來的最高水準，以及俄羅斯入侵烏克蘭，都導致經濟停滯。數據顯示，作為經濟最大組成部分的個人消費，在第一季增長 2.7%，而 2021 年底為 2.5%。服務支出對 GDP 貢獻了 1.86 個百分點，而商品支出則停滯不前，反映出消費者行為改變。經濟學家表示，第一季數據很大程度反映放緩和貿易逆差擴大，而不是消費和企業需求減弱。3 月份貿易逆差擴大近 18%，至 1253 億美元。

### 歐 洲通膨起因於能源 升息無法壓低價格

歐洲央行總裁拉加德表示，歐洲目前通貨膨脹率非常高、五成與能源價格有關，就算升息也無法壓低能源價格。因此債券購買計劃結束後的數週甚至數月內，歐元區利率都可能還是按兵不動。歐元區核心通膨率為 2.9%，ECB 必須以有序、精準的方式逐步移除寬鬆貨幣政策，以免引發經濟衰退。拉加德指出，歐洲必須透過細膩的方式減少俄羅斯藉由外銷取得戰爭融資，同時避免採取可能導致全球石油/天然氣價格上漲、進而讓俄羅斯最終受益的措施。西方盟國應該攜手設法減少俄羅斯的石油和天然氣銷售收入、這是最理想的做法，如此一來全球將不會因能源價格上漲而受創。

### 陸 清零管控衝擊經濟 第二季GDP下修到3.3%

陸委會副主委李麗珍指出，因新冠肺炎疫情影響，衝擊中國經濟成長與就業市場，今年第1季中國GDP成長率為4.8%，優於國際機構普遍預期，但疫情擴散及防疫清零政策，對經濟供需兩端（由其內需消費）構成嚴重衝擊。3月份開始經濟數據已經趨緩，國內消費衰退3.5%，陸委會預估，未來疫情防控措施將對服務業及製造業造成衝擊，並影響就業。上海等地嚴格的封控措施，可能因疫情擴大防控區域、持續更長時間，使中國第2季經濟成長下行壓力加劇，瑞銀及巴克萊銀行分別預測中國第2季GDP成長率將下降至3.3%。IMF預測中國今年經濟成長率將下修至4.4%，遠低於中國大陸今年「兩會」設定的5.5%成長目標。

### 台 2022台灣人均GDP 有望超越韓國

根據IMF最新預測，韓國今年人均GDP可望成長190美元至3萬4,990美元，台灣則預估大幅成長2,200美元至3.6萬美元，是2003年人均GDP被韓國超越後首次逆轉。台灣與韓國經濟結構類似，同為出口導向國家，且出口品項類似，人均GDP被逆轉也代表以尖端產業為核心動力的台灣產業較韓國快速成長。IMF去年底原本預估台灣人均GDP可能在2025年超越韓國，韓國全國經濟人聯合會也做出同樣預期。但若IMF最新預測準確，台灣超越韓國的時間大大提前3年。專家分析，台灣的優異出口表現主要受惠於抓住國際供應鏈重組商機，台灣對美國出口在整體占比達到17.2%史上新高時，韓國仍維持在過去15%的水準。

### 信義代銷銷售個案

台北市銷售個案	新北市銷售個案
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
萬華區 萬錦 產品規劃：31-65坪 連絡電話：2305-6888	北投區 新碩大砌 產品規劃：24-47坪 連絡電話：2828-5588
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
中和區 華鎔晴晨 產品規劃：13-35坪 連絡電話：8941-5888	新莊區 永鼎帝京 產品規劃：51-108坪 連絡電話：8993-5588
新莊區 瀚羽時光 產品規劃：20-36坪 連絡電話：2991-5588	淡水區 宏盛新世界I 產品規劃：32-47坪 連絡電話：2622-6888
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 鼎隆江晏 產品規劃：34-49坪 連絡電話：2918-2888
新店區 名毅吾山 產品規劃：27-51坪 連絡電話：8666-5588	
桃園市銷售個案	
桃園區 定泰翹花同 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

IMF：2022台灣人均GDP  
有望超越韓國  
【2022-04-27/大紀元】

根據IMF最新預測，韓國今年人均GDP可望成長190美元至3萬4,990美元，台灣則預估大幅成長2,200美元至3.6萬美元，是2003年人均GDP被韓國超越後首次逆轉。IMF去年底原本預估台灣人均GDP可能在2025年超越韓國，韓國全國經濟人聯合會也做出同樣預期。但若IMF最新預測準確，台灣超越韓國的時間大大提前3年。專家分析，台灣的優異出口表現主要受惠於抓住國際供應鏈重組商機，台灣對美國出口在整體占比達到17.2%史上新高時，韓國仍維持在15%。

### 利空-經濟

台灣第一季經濟成長概估3.06%  
民間消費、投資成長幅度不如預期  
【2022-04-28/風傳媒】

主計總處公布第1季GDP概估統計，經濟成長率3.06%，主因商品出口優於預期所致。然而，民間消費成長幅度僅有0.23%，比原先預測數減少0.99個百分點；資本形成概估實質成長7.19%，也比預測數減少1.48個百分點。民間消費欲振乏力，主計總處解釋，由於近來物價上漲，下雨天數較多，影響民眾休閒娛樂意願。從數據來看，今年前2月觀光遊憩區遊客人次減少16%，娛樂稅總額呈現衰退，電影、KTV減幅大約10%，健身中心的營利銷售也減少8%，導致第一季民間消費成長幅度不如原先預期。

### 利多-政策

紓困條例延長至明年6月  
立院逕付二讀  
【2022-04-23/自由時報】

武漢肺炎本土疫情越來越嚴峻，相關防疫作為及防疫設備、物資應有繼續採行與整備之必要，且為保障配合防疫措施者之權益，並提供受疫情影響致營運或生計困難產業、民眾相關紓困及振興措施，以維持國內經濟、民生之安定。行政院函請立法院同意「嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例」及其特別預算施行期間延長至明年六月三十日；立法院民進黨團昨在院會提案逕付二讀，在場立委無異議通過，立法院長游錫堃宣告由民進黨團負責召集協商。

### 利空-政策

央行理監事會議摘要  
鷹派勢力抬頭 升息循環還沒完  
【2022-04-28/經濟日報】

央行發布監事會議事錄摘要，多名「鷹派」理事表達對台灣貨幣政策看法。央行議事錄摘要顯示，央行內部鷹派勢力抬頭，未來持續升息的機率很高。一位理事指出，目前台灣通膨率雖不高於3%，相較於其他主要國家為低，但實際的通膨壓力應較數據高出許多。預期俄烏戰爭的後續效應將相繼發生，尤其對能源交易的位移，以及供應鏈的衝擊，恐致更長久的影響與效應。另位理事主要考量2年前降息理由如今已不復見，本次升息是將政策利率調回2年前的水準，應屬合宜措施。

### 利多-房市

北溫、中南熱  
國泰房地產指數寫新高  
【2022-04-27/工商時報】

2022年Q1國泰房地產指數結果顯示，全台房市比前一季呈現「價漲量穩」，比去年同期更呈現「價漲量增」格局。本季開價及成交價明顯上揚，議價率維持穩定；推案量持穩，銷售率中幅減少，成交量持穩。觀察各地區表現，成交價相較去年同季表現佳；成交量部分，除台中有減少其餘地區為增加或穩定。從四季移動趨勢觀察，全國本季成交價格上升；但成交量，呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔中南部地區已超過前次波段高點惟南高近期成交量增幅趨緩。

### 利空-房市

確診人數破萬  
賞屋掉35% 房價榮景難重現  
【2022-04-28/蘋果新聞網】

台灣本土確診人數突破1萬1千例，對房市交易造成衝擊。近期全台建案來人少了35%、中古屋房仲也提到預約看屋數量明顯少2成。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，今年這波疫情初期對買氣影響不明顯，不過從確診人數過了5000朝向1萬飆升後，中古屋的預約看屋數量明顯少2成，尤其北市影響較重。以去年的經驗判斷，當確診人數未再持續增加後，疫情對房市影響才會逐漸淡化。但因外在情勢已和去年不同，包括升息循環來臨等狀況，即使買氣回籠，房價也不容易飆風再起。

# 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	2022.03	2022.04	較上月增減	行政區	2022.03	2022.04	較上月增減	行政區	2022.03	2022.04	較上月增減
松山區	182	117	-35.7%	板橋區	765	483	-36.9%	樹林區	174	172	-1.1%
大安區	312	238	-23.7%	土城區	352	319	-9.4%	三峽區	109	101	-7.3%
中正區	260	183	-29.6%	中和區	581	774	33.2%	鶯歌區	72	121	68.1%
萬華區	263	147	-44.1%	永和區	214	176	-17.8%	汐止區	462	405	-12.3%
大同區	145	121	-16.6%	新莊區	496	793	59.9%	金山區	49	53	8.2%
中山區	480	355	-26.0%	泰山區	59	66	11.9%	萬里區	11	17	54.5%
文山區	221	191	-13.6%	五股區	348	147	-57.8%	淡水區	515	471	-8.5%
南港區	125	122	-2.4%	林口區	382	300	-21.5%	三芝區	45	35	-22.2%
內湖區	420	289	-31.2%	三重區	731	635	-13.1%	石門區	1	2	-
士林區	204	209	2.5%	蘆洲區	173	212	22.5%	八里區	187	161	-13.9%
北投區	359	364	1.4%	新店區	630	627	-0.5%	瑞芳區	17	13	-23.5%
信義區	229	186	-18.8%	深坑區	28	25	-10.7%	平溪區	-	1	-
總計	3,200	2,582	-19.3%	石碇區	-	-	-	雙溪區	2	-	-
				坪林區	-	-	-	貢寮區	3	2	-33.3%
				烏來區	-	2	-	總計	6,406	6,113	-4.6%

## 六都4月房市交易 降溫

【經濟日報 2022/05/03】

六都4月房市交易量縮，買賣移轉棟數呈現年、月雙減，合計為22,439棟，月減11.2%、年減0.4%。專家稱，六都4月的移轉棟數顯示，今年交易量能已有放緩趨勢，市場開始出現觀望氛圍，本季房市挑戰大。

據各縣市最新公告，今年4月六都買賣移轉棟數均較3月全數下滑，跌幅在4.6~20.3%間，其中又以南二都下滑最多，顯示這一波政府出重手打炒房，不僅嚇阻投機炒作風，更讓市場觀望氛圍轉濃；惟統計今年前四月移轉量，六都合計約達87,360棟、年增3.2%，仍創下近九年新高。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，4月移轉量尚未開始反映這波國內疫情轉趨嚴峻的衝擊，認為接下來的交易量就會開始反映疫情，加上俄烏戰爭、升息效應與政策打擊炒房等，第2季房市建物移轉棟數要維持年增，挑戰相當大。總計，今年前四月六大都會區建物買賣移轉棟數達87,360棟，較去年同期增加3.2%，仍創下近九年新高。

**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	
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	
內湖	輕山敘	姪興開發/天廈廣告	4	27-44	
內湖	蓮園心邑	蓮園建設/賦盈	12	24-37	
內湖	國泰蒔美	國泰建設/創意家	36	24-43	
文山	青耘上	鴻陽建設/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	
松山	恆岳尚美	恆岳建設/信義代銷	5	21-22	
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	
信義	廣銘建設松隆路案	廣銘建設/令和廣告	-	10-18	
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	
萬華	和平首璽	佳宸建設 建騰開發/ 自售	-	23-51	
萬華	康Home	康景建設/信義代銷	4	19-36	

Q2

**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	
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	紜石仰格	紜石建設/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	新總陽重慶北路案	新總陽/愛山林	40	21-33	
大同	永筑埕曠	永筑建設/永筑建設	3	15-24	
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	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	閱大安	敦寶建設/信義代銷	20	20-31	

Q2

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	744.5	893.4

**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	
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	
林口	仟葉美	仟崎建設/永岩行銷	7	23-37	
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	
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 大道鑾域	新潤/新聯陽	35	26-43	
淡水	森原樹 · 樹之泉	興鴻陽建設/愛山林	25	27-85	
淡水	文學苑	鼎翊建設/澄果	7	22-40	Q2
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	20	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	

**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	
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	20	20-30	
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	Q2
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	咏暉城中央	咏暉建設/金鼎揚	-	20-25	
土城	天好韻2	福美國際/永傳新行銷	6	21-36	
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	1393	1671.6

預估雙北市2022Q2推案量

2565億

## 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

## 市場展望

FED 5/4再度升息，將基準利率調升0.5個百分點（50個基點，2碼），創下22年來最大的單次升息幅度，聯準會主席鮑爾也表明政府將採取強硬措施抑制通膨。而台灣已於3月跟進聯準會升息一碼，但為避免資金快速外移台灣，預期6月仍會持續升息，但應會以半碼為主。

此外，雖主計總處上修Q1經濟成長率到3.06%，但俄烏戰爭加上疫情的雪上加霜，主計總處5月將下修年度GDP預估，預計今年經濟成長率將由原先的4.42%下修至4.02%。

不僅如此，最近因疫情嚴峻，再加上升息、打房等因素，來人確實有明顯下滑的狀況，雖然各案情況不一，但平均都減少3-4成。但信義代銷認為，雖下半年干擾因素增多，但目前原物料仍處高峰，營建成本仍居高不下，房價仍具一定支撐力道，因此，信義代銷認為，價格要修正難度高，但量縮勢在必行，預期下半年將呈現價小漲但量縮的格局。

# 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