

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 / 網路行銷 / 線上賞屋 / 客戶大數據

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

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，可能因疫情擴大封控區域、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%历史新高時，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

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 華鉉晴晨
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

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 定泰甄花同
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
立法院逕付二讀
【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。另一位理事主要考量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，房價也不容易颶風再起。

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	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	炬興開發/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	
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	

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	新總陽重慶北路案	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	敦實建設/信義代銷	20	20-31	

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	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	
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	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	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	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	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	
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	咏暘城中央	咏暘建設/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

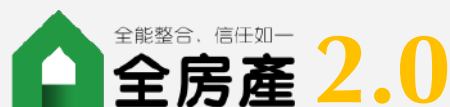
SECTION FOUR

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

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



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