

VOL. 07
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 Q1 GDP確定負成長 美股持續震盪

美國第1季國內生產毛額萎縮1.6%，是2020年第2季來首見負成長，分析師普遍預期，美國第2季的經濟表現不容樂觀。美股開平震盪，半導體股跌勢重，接近午盤時紐約三大指數在平盤附近狹幅波動，但費半卻大跌超過2%。超微跌逾4%，台積電ADR跌幅不到1%，表現相對較穩健。美國商務部經濟分析局（BEA）29日公布，第1季GDP季比年率終值下修為負1.6%，低於修正值的負1.5%，也比去年第4季的成長6.9%大幅減速。路透訪調的經濟學家原本預估，上季GDP成長率終值與修正值相符，同為負1.5%。根據華爾街經濟學家的最新預期，美國本季GDP成長率可能不到1%，有些專家更為悲觀，認為GDP成長率僅有0.1%，原因是企業減慢建立庫存的速度，並縮減投資，且民眾的消費力道也可能再次放緩。

歐 央宣布7月升息1碼 下調GDP預測

歐洲央行考慮通膨持續飆高，7月將升息1碼，同時下調今明2年GDP預測，2022年經濟增長預測大幅下調至 2.8%，2023 年增長降至2.1%。歐元區 19 個成員國的CPI在 5 月創下 8.1% 的歷史新高後，歐洲央行今天召開會議，證實7月啟動升息，預計升息幅度1碼，並預告9 月會議將會進一步升息，幅度則視通膨變化而定。歐洲央行同時上調通膨及下修GDP預測，2022年通膨率將達到 6.8%，到 2023 年和 2024 年分別降至 3.5% 和 2.1%。這與 3 月份預測的 2022 年 5.1%、2023 年和 2.1% 和 2024 年的 1.9% 相比，通膨明顯大幅上揚。

陸 經濟成長僅3.3% 低於市場共識

英國巴克萊銀行（Barclays）中國首席經濟學家常健表示，由於Omicron病毒難以完全受控，下半年大陸仍有地區可能封城，對其經濟展望持謹慎態度，預估大陸今年經濟成長僅3.3%。大陸主要城市逐步從防疫措施中解封，巴克萊預期下半年大陸仍處於局部封城狀態的地區，佔全大陸整體GDP比重5%至10%，相較4月份高峰期的25%，已大為回落。大陸重啟經濟活動，連同政府提供補貼減稅等措施下，常健指大陸非必需消費有復甦，惟較去年同期仍倒退16%。她解釋，隨著疫情踏入第三個年頭，大陸消費者態度變得謹慎，調查亦反映民眾傾向增加預防性儲蓄，尤其是在失業率攀升、收入減少，以及動態清零防疫措施短期難以扭轉的局面下。

台 景氣燈號連三綠

國發會27日發布五月景氣對策信號綜合判斷分數為28分，與上月持平，燈號亮出連續第三個綠燈；領先指標與同時指標都持續下跌，其中同時指標連續四個月下跌，且跌幅擴大，顯示景氣擴張力道趨緩。國發會表示，全球都下修經濟成長率，隨著外貿需求疲弱，台灣出口變數及挑戰比較大；但隨著疫情趨穩，暑假消費旺季來臨，七、八月在內需支撐下，對維持綠燈有一定信心。五月景氣對策信號28分，與上月同分，維持綠燈。九項構成項目中，批發、零售及餐飲業營業額由綠燈轉呈紅燈，分數增加2分，製造業銷售量指數由綠燈轉呈黃藍燈、製造業營業氣候測驗點由黃藍燈轉呈藍燈，分數各減少1分；其餘六項燈號不變。

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

中山區 袖裡紅AB區
產品規劃：52-75坪
連絡電話：2563-1888

松山區 恆岳尚美
產品規劃：21-22坪
連絡電話：2731-0888

中和區 擎天峰和
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2948-8888

新莊區 瀚羽蒔光
產品規劃：20-36坪
連絡電話：2991-5588

新店區 雅藏
產品規劃：16-35坪
連絡電話：2218-6888

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

北投區 新碩大砌
產品規劃：24-47坪
連絡電話：2828-5588

大安區 開大安
產品規劃：20-31坪
連絡電話：2367-8588

板橋區 誠果禾樂
產品規劃：15-40坪
連絡電話：2955-5555

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

新店區 河樂榮榮
產品規劃：18-30坪
連絡電話：2910-6688

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

桃園區 國王之森
產品規劃：22-58坪
連絡電話：03-357-1688



SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

史上最旺5月
出口連23紅
【2022-06-10/工商時報】

儘管5月中國大陸封控干擾出貨動能，但全球晶片需求迫切與原物料價格高漲，助攻進出口表現。財政部8日公布，5月我出口規模達420.8億美元，創歷年單月次高，且是歷年最強5月紀錄，年增率12.5%，出口連23紅。展望6月出口，財政部統計處長蔡美娜表示，預估出口值約落在407~421億美元，年增率約為11~15%，今年出口相比以往的「五窮六絕」可說是明顯不同，且受惠於大陸解封消費熱潮，甚至可看到出口「六追七趕」現象，推估上半年我國出口增幅約19%。

利空-經濟

憂4弊
國泰金下調今年台GDP年增至3.4%
【2022-06-27/工商時報】

國內疫情升溫、俄烏戰事陷入僵局、上海封城影響供應鏈、以及歐美央行力抗通膨影響經濟成長等四大因素，國泰金控與台大產金團隊27日宣布，下調2022年台灣經濟成長預估，由原先3.7%下修到3.4%。國泰台大團隊預估，今年上半年經濟成長率是3%，下半年則會比上半年好，應有3.8%，全年即是3.4%，有80%的機率在2.8%~4.2%之間，最壞情況可能下探2.8%，與上次預估相同，最高則是4.2%，上次則是預估4.8%。下半年台灣消費與投資動能仍會持續增加，今年「保3」應可達成。

利多-政策

沒第5波管制
楊金龍：房市冷卻
【2022-06-17/自由財經】

中央銀行此次祭出升息與提高存款準備率的「價、量並行」措施，並未實施第五波房市管制；央行總裁楊金龍昨天表示，主要是房市見到「冷卻」現象，央行持續緊縮貨幣政策也有助於強化選擇性信用管制措施成效。央行已連續兩季未再出手打炒房。楊金龍說，一方面打通膨，又加大信用管制措施，焦點會太分散；且央行近期觀察到整體銀行在建築貸款與購置住宅貸款成長趨緩，近月全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值，不動產貸款集中度持穩，因此這次暫不調整。

利空-經濟

5月失業率3.68%
創7個月新高
【2022-06-24/聯合新聞網】

疫情對就業、內需衝擊逐漸浮現。主計總處公布五月失業率百分之三點六八，創近七個月以來新高。經濟部統計處也公布五月批發、零售及餐飲業營業額，餐飲業比上月月減百分之七點四，業者也認為六月疫情還在高原期，預估六月將持續月減百分之十五點二到十三點二。主計總處昨公布五月失業率百分之三點六八，較上月增加〇點〇六個百分點，經季節調整後失業率為百分之三點七三。官員表示，非疫情年期間，五月失業率一般與四月持平或微降，五月失業率都較四月微升，應該都是疫情衝擊。

利多-房市

產業擴張推升商辦需求
商仲看好後市持續熱絡
【2022-06-28/中央通訊社】

商仲業者指出，剛性自用及科技業、製造業擴張帶動商辦需求，穩健需求有賴新供給推動市場動能，隨著商用不動產新案將陸續釋出，未來5年約可新增10萬坪供給，租戶可選擇標的增加，市場預計將持續熱絡。仲量聯行指出，今年第1季台北市頂級辦公大樓因供給有限，空置率維持2%。仲量聯行也統計，今年第2季南港及內科市場穩定，南港區空置率僅0.8%，另東區門戶計畫進行中，牽動大坪數商辦及全棟企業總部大樓需求，帶動南港市場租金。

利空-房市

房市熱度降！
5月房貸餘額年增率近15個月新低
【2022-06-27/聯合新聞網】

中央銀行27日發布5月消費者貸款與建築貸款餘額，其中，購置住宅貸款(房貸)與建築貸款餘額續創新高；但央行官員表示，5月房貸餘額年增率為9.20%，增幅已明顯放緩，為去年3月以來新低，顯示房市氛圍與去年相比有放緩跡象。央行官員分析，住宅貸款餘額是只要有買賣成交就墊高上去，且現在房價較高，整體貸款餘額就會增加，但還款速度會比較慢，例如有寬限期就不會還款，整體餘額持續往上很正常，幾乎每個月都創新高；但若以年增率來看，5月年增9.20%，較上月年增9.39%已有下降。

SECTION THREE

大台北房市分析

台北市6月買賣移轉棟數				新北市6月買賣移轉棟數				新北市6月買賣移轉棟數			
行政區	2022.05	2022.06	較上月增減	行政區	2022.05	2022.06	較上月增減	行政區	2022.05	2022.06	較上月增減
松山區	189	163	-13.8%	板橋區	563	464	-17.6%	樹林區	150	133	-11.3%
大安區	237	229	-3.4%	土城區	255	295	15.7%	三峽區	102	103	1.0%
中正區	168	189	12.5%	中和區	615	570	-7.3%	鶯歌區	130	143	10.0%
萬華區	325	178	-45.2%	永和區	176	330	87.5%	汐止區	488	469	-3.9%
大同區	190	211	11.1%	新莊區	534	400	-25.1%	金山區	70	65	-7.1%
中山區	427	342	-19.9%	泰山區	150	150	-	萬里區	18	11	-38.9%
文山區	195	204	4.6%	五股區	159	120	-24.5%	淡水區	501	513	2.4%
南港區	214	83	-61.2%	林口區	312	379	21.5%	三芝區	44	30	-31.8%
內湖區	391	271	-30.7%	三重區	501	436	-13.0%	石門區	-	1	-
士林區	216	157	-27.3%	蘆洲區	217	235	8.3%	八里區	195	154	-21.0%
北投區	332	252	-24.1%	新店區	495	353	-28.7%	瑞芳區	14	15	7.1%
信義區	184	173	-6.0%	深坑區	29	18	-37.9%	平溪區	-	-	-
總計	3,068	2,452	-20.1%	石碇區	-	3	-	雙溪區	1	2	-
				坪林區	-	-	-	貢寮區	2	2	-
				烏來區	-	-	-	總計	5,721	5,394	-5.7%

房市買氣大降溫 專家：下個月移轉數據恐怕也不好

【聯合新聞網 2022/07/01】

據六都地政局最新資料顯示，6月六都建物買賣移轉棟數為2.13萬棟，年減15%、月減7%，專家分析，移轉棟數已經開始反映疫情較為嚴峻的時刻，以近月市場交易持續受到疫情等因素干擾，預料下個月的移轉數據也不會好。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，以去年經驗來看，去年5月19日全國因應疫情升級為三級管制，但移轉棟數真正大幅衰退時間是落在7月份，月減幅度高達3成，而今年4月28日新增確診人數才開始破萬人，以之前的經驗推估，6月已經開始反映疫情擴散的影響，若加上6月升息與股災多重打擊，接下來幾個月的移轉可能會備受考驗。統計移轉棟數顯示，6月六都的移轉棟數出現明顯衰退，分別月減7%，且年減15%，北市6月移轉棟數2452棟，月減2成，且年減17%，房市的確受到疫情衝擊，另外新北市表現相對穩定，年減4%且月減6%，幅度相對較小，新北交易移轉棟數以板橋區、新莊區、新店區減少較多，與2022年5月相較分別減少99棟、134棟、142棟，主要因新成屋及中古屋移轉棟數均有減少所致。至於雙北市以外的區域，桃園市6月移轉棟數3665棟，月減4%且年減14%，台中市4191棟月減3%且年減12%，台南市2244棟月持平，但年減幅度達31%，高雄市3358棟月減8%且年減2成。

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.Q3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	鉑舍	新合茂建設/傳真	16	15-26	Q3
中山	合砌中山曜	合砌建築/信義代銷	3	15-41	
中山	冠德北安	冠德建設/-	15	-	
中山	新潤朗格	新潤建設/甲桂林	30	-	
中山	國揚吉麟	國揚建設/新聯陽	16	77-86	
中山	鼎吉中山VISION	鼎吉開發/信義代銷	20	15-45	
內湖	岳泰峰山	岳泰建設/創意家	15	32-42	
內湖	大直禮山	新富開發/謙年行銷	15	23-24	
內湖	家騰真	家騰建設/美學	-	26-32	
文山	公園首璽	僑府興/五十甲	20	27-31	
文山	自慢藏	沅利建設/信義代銷	16	28-60	
文山	綠意久康	綠意開發/美學生活	-	25-40	
北投	隆遠-心全聚	隆雲/樸群廣告	35	35-73	
北投	國泰雍萃	國泰建設/新聯陽	30	36-56	
松山	億安松河街案	億安建設/麗緻廣告	-	-	
信義	琢格77	橡樹建設 寶茂/富霖廣告	7.5	16-26	
萬華	興洋君冠	興洋建設/海悅	18	59-90	
萬華	貴陽御景	和暘建設/傳真	13	21-36	
萬華	康Home	康景建設/信義代銷	4	19-36	
萬華	和平首璽	佳宸建設 建騰開發/自售	4	23-51	

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.Q3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	青隅	麗鼎國際/自售	3	22-27	Q3
士林	恆合芝山	恆合建設/自售	7	15-38	
士林	碩樺ARTIST	碩樺建設/創意家	19	48-62	
士林	有川翩翩	長澤建設/得意佳	10	23-33	
大同	三豐雲迪	三豐建設/利置行銷	30	26-51	
大同	圓山綻	聯鉅建設/原創力	3	47	
大同	品嘉W house	品嘉建設/品嘉建設	16	14-45	
大同	永豐泰雲川	永豐泰建設/豐立富	3	15-29	
大同	聖得福首岳	聖德福/創意家	70	26-50	
大安	享享瑞安	文普建築/源慧廣告	2	9-12	
大安	亞昕學府段案	亞昕/昕達	45	30-47	
大安	日冠建設金華段案	日冠建設/登泰行銷	-	-	
大安	連雲玥恒	連雲建設/新聯陽	-	41-62	
大安	日勝生僑安新村	日勝生/新聯陽	150	24-51	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022第三季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	670.5	804.6

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2022.Q3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	誠果禾樂	誠果建設/信義代銷	12	15-34	Q3
板橋	立信天朗	立信/藝舍創意	47	17-33	
板橋	樂晴	潤旺建設/澄品	10	20-35	
板橋	誠果禾樂	誠果建設/信義代銷	12	15-34	
林口	長耀里	長耀建設/君翊行銷	25	18-29	
林口	潤鴻日麗	潤鴻建設/傳真	25	17-36	
林口	遇見	春宏建設/自售	20	27-41	
林口	侘壹	立陽、原昕/豐藝國際	13	18-32	
泰山	富麗旺建設工專路案	富麗旺/談美廣告	9	-	
泰山	閱讀台灣	丞石建築/自售	60	26-38	
泰山	碧瑤一品雋	碧瑤開發/禾泰廣告	11	25-50	
泰山	宏道豐滙	豐滙建設/海悅	25	25-39	
淡水	兆美萬海	兆美生活創新/元喬	20	23-42	
淡水	漫活時代2	鐵冠建設/君頤廣告	14	10-42	
淡水	鴻豐青	鴻豐建設/新理想	21	26-47	
新店	晴山滙3-香緹花園	鈺宇建設 茂德/滙丞廣告	3	106-118	
新店	宏普GRAND PARK	宏普/海心	60	42-58	
新店	三輝四季	三雋建設/自售	22	-	
新店	雅藏	中實開發/信義代銷	7	16-35	
新莊	禾蓮心家園	禾蓮開發/詮力	40	20-45	
新莊	碧瑤菁品	翰鴻建設/禾泰廣告	18	23-36	
新莊	河成湛	河成建設/弘璽地產	16	26-35	
新莊	長虹閣莊	長虹建設/新高智	20	27-50	
鶯歌	僑駿響	僑駿建設/創意家	12	35-45	

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2022.Q3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	大將仁信段	大將/海悅	18	-	Q2
三重	米蘭花園	茂德機構/聯碩	23	20-30	
三重	都廳大院	國巨投資/愛山林開發	350	20-40	
三重	大阪五谷王段	大阪開發 知森堂/大阪開發	16	-	
三重	凱風久年	久年置地/信義代銷	23	20-50	
三重	久年快晴	久年置地/信義代銷			
三峽	立信園中心	立信/藝舍創意	3	15-23	
三峽	心家家	家元建設/翰昌	4	22-28	
土城	新潤青樺	新潤建設/海悅	60	22-40	
土城	有富彩玉	洪圓建設/至富行銷	10	25-32	
土城	仁基京品	仁基建設/遇樂行銷	20	18-36	
土城	馥華青福街案	馥華集團/新聯祥	100	-	
中和	福喜璟安綻	福喜建設/海悅	4	54-64	
中和	龍瑩建設中山路案	龍瑩建設/樂洋建築行銷	18	-	
中和	南山大苑	國賓大建設/愛山林	17	35-60	
中和	寶和建設南山路案	寶和建設/寶和建設	5	-	
中和	永邦開發圓通路案	永邦開發/揚陞廣告	30	-	
中和	華鉦晴朗	華鉦/信義代銷	4	13-35	
五股	日進學-日和	茂德/滙丞廣告	6	23-29	
汐止	華鉦晴光	華鉦/信義代銷	4	23-30	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022第三季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1237	1484.4

預估雙北市2022Q3推案量

2289億

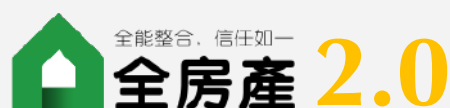
SECTION FOUR

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



↓ 細分為三

線上廣告



+

線上導覽



+

線上直播



疫情期間，信義代銷獨門銷售利器！

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

隨著疫情逐漸降溫，各地區來人稍稍回溫，平均皆回溫2成左右，但受到FED強勢升息、經濟衰退疑雲、國內跟進升息等因素，客戶出價意願明顯下滑，就算出價的價格也是低於行情，導致近期成交比並不理想。然而近期景氣不如前兩年優異，但受到通膨居高不下，建商發包成本屢創新高，預期價格短期不太可能大幅修正，但若客戶出價力道薄弱，價格仍有機會小幅修正。

然而雖然目前國際資金逐步回流美國，央行跟進升息，但這也讓原先強硬的打炒房政策稍稍降溫，原因是升息已有部份的打炒房作用，畢竟提升消費者的購屋成本，自然在追價力道上面就會相對節制。因此，雖然年底即將遇到選舉，預期應該不會再有大動作的打炒房政策。

總歸而論，目前房市已不如前兩年的熱度，客戶出價也趨於保守，未來若持續升息也再影響客戶的出價力道，因此需保守看待下半年市場。

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