

VOL. 05
2022
研展製作

信義房屋

66

99

信義代銷桃園月報

SINYI GROUP

[市場導讀]



全球經濟摘要



國內財經訊息



大桃園房市分析



代銷新商業模式



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

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 華鉦晴晨
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 台大學
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

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，房價也不容易颯風再起。

SECTION THREE

大桃園房市分析

桃園市買賣移轉棟數					
行政區	2022.03	2022.04 (本月)			2021.04
	件數	MoM	件數	YoY	件數
桃園區	1,002	-27.6%	725	-31.7%	1,061
大溪區	324	-79.6%	66	-7.0%	71
中壢區	1,172	-39.0%	715	-0.7%	720
楊梅區	735	-63.4%	269	-11.5%	304
蘆竹區	338	-52.4%	161	-24.4%	213
大園區	286	-49.3%	145	15.1%	126
龜山區	555	43.6%	797	121.4%	360
八德區	427	-54.6%	194	-4.4%	203
龍潭區	408	-57.6%	173	-26.4%	235
平鎮區	657	-61.3%	254	-24.2%	335
新屋區	208	-88.9%	23	-20.7%	29
觀音區	506	-67.4%	165	65.0%	100
復興區	25	-	-	-	-
總計	6,643	-44.5%	3,687	-1.9%	3,757

六都4月房市交易 降溫

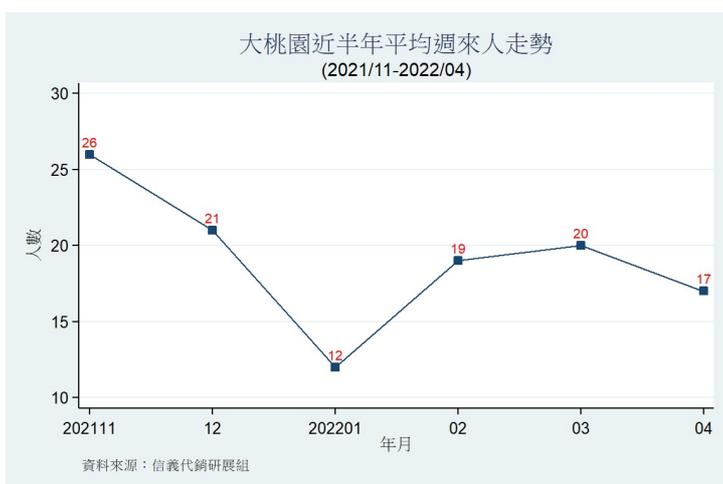
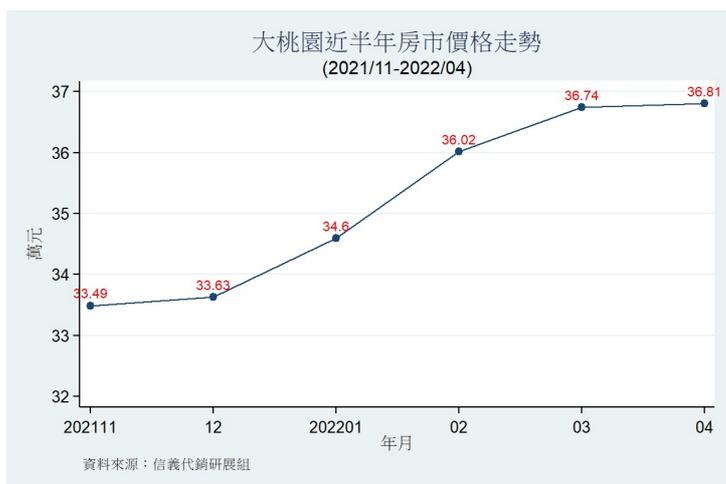
【經濟日報 2022/05/03】

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 大桃園房市分析



自上表所示，大桃園價格在歷經兩年的逐月攀升後，於本月（4月）價格幾乎與上月持平，而週來人部份則略有下滑，自上月（3月）20組下滑至17組。主要是因為疫情加劇，消費者避免外出，導致來人有下滑的跡象。再從下表來看，各重劃區差異性並不大，價格平穩、但來人略減。

總體而論，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。此外，FED已於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。然而桃園近兩年房價漲幅主要為「有基之彈」，除了區域內的剛需客源外，區外的脫北者亦是此波房價上漲的關鍵，但下半年起，隨著大環境的隱憂越來越多，漲幅可能不會像過去兩年高，預期將呈現量縮價穩的格局。

桃園市各重劃區價格與來人分析										
地區	2022.03 (MoM)		2022.04 (本月)						2021.04 (YoY)	
	平均價格	平均週來人	平均價格	MoM	YoY	平均週來人	MoM	YoY	平均價格	平均週來人
龜山A7	35.8萬	26組	35.7萬	-0.3%	27.0%	21組	-19.2%	-27.6%	28.1萬	29組
經國重劃	39.0萬	13組	39.0萬	-	34.9%	7組	-46.2%	-81.6%	28.9萬	38組
中路重劃區	36.7萬	26組	37.6萬	2.5%	25.3%	17組	-34.6%	-15.0%	30.0萬	20組
中正藝文特區	44.7萬	7組	44.7萬	-	19.2%	6組	-14.3%	-70.0%	37.5萬	20組
小檜溪重劃區	38.7萬	21組	39.3萬	1.6%	15.9%	19組	-9.5%	-24.0%	33.9萬	25組
青埔特區	43.6萬	16組	43.7萬	0.2%	29.7%	16組	-	-48.4%	33.7萬	31組
大桃園地區	36.7萬	20組	36.8萬	0.3%	21.9%	17組	-15.0%	-34.6%	30.2萬	26組

桃園工業地產版圖洗牌 南桃園成下一戰區

【今日新聞 2022/04/29】

信義全球資產統計桃園工業地產實價登錄交易，2021年總交易規模達908億，為近10年新高且連5年規模成長；特別的是桃園13個行政區中，共有5個行政區2021年的交易規模較2020年成長，其中，有4個行政區位於南桃園，楊梅區更是交易規模增長金額最多的區域，顯示南桃園的工業地產正快速發展，主要是過去工業地產交易以北桃園為主，但在重點工業區供給有限下，考量設廠時機及購置成本，企業購地設廠有往南桃園發展趨勢，讓桃園工業地產交易版圖出現洗牌。

近年台商回流，電商物流等產業也有強勁的購置工業土地與廠房自用需求，加上政府輔導非法違章工廠轉型，企業為取得合法土地工廠而興起一波遷徙潮，也都帶來工業地產交易動能。桃園有許多發展成熟的重點工業區域，但近年供不應求下，價格也已攀升。

交易規模增長金額最多的楊梅區，位於南桃園的工業區核心位置，因單價行情相對較低，吸引企業進駐。加上有幼獅工業區擴大二期、馬達矽谷園區、幼獅青年創業村等開發題材，2021年交易規模較前年增加近百億之多，交易類型以工業土地佔約60%為最多。2022年也持續看到上市櫃企業在楊梅區投資設廠，包含統一企業以10.3億元買下工業土地，將作倉儲物流園區及生產使用。

桃園航空城釋300億土地 啟動招商

【工商時報 2022/04/19】

桃園航空城啟動招商，首波優先產專區合計九筆、約52公頃土地釋出標售招商，總規模超過300億元，吸引包括星宇航空、大聯大、臻鼎、寶倉物流、創奕能源、鴻海、臺灣準時達物流等160位潛在投資廠商到場，也有三成左右為開發商。

桃園航空城已進入實質招商程序，此次桃園航空城釋出標售優先產專區土地，將紓解產業用地不足問題。其中，西側六筆土地鄰近國道二號，將以生技、綠能產業、5G智慧製造、國產物流為主，各標土地面積在2,269~9,339坪；東側三標鄰近國一甲線，土地面積較大，各標土地面積在2.5至5.7萬坪間，分別鎖定航空輔助、國際物流、5G智慧製造產業，使用分區均為產四土地，建蔽率70%、容積率320%。

該案預計在4月中正式公告後，二個月的備標期，預計7月進行審查作業，8月與得標廠商簽約，2023年6月用地點交，同時要求廠商進行實質開發，並確認廠商至少三年開發三成得標面積、且取得建築執照後，才可獲得產權。

智慧醫療機能到位 青埔「高規醫療」再添利多

【udn 2022/04/29】

被列為國家級重劃區的青埔建設不斷，華泰名品城Outlet、Xpark水族館、新光影城和IKEA、環球購物中心等商業機能逐步到位後，近期清華大學宣布，清華醫院預計116年完工營運；陽明交通大學也將在此成立醫療發展學院！市長鄭文燦曾：期望青埔不僅是航空城，更能成為醫療城！

清華醫院地點位於機場捷運A16橫山站僅4百公尺處，距機場航廈僅兩站捷運，預計各類別病床共計910床，不僅補足青埔醫療資源，更造福大園、蘆竹、觀音、新屋等鄉鎮民眾。未來將發展特色醫療，AI人工智慧、物聯網及大數據的高科技醫學中心，包括核子醫學、腦科學，及台灣尚未引進的最先進基因療法及免疫療法等。陽明交通大學則是將在機場捷運A19旁設置醫療發展學院，將設置兼具教學研究功能醫療創新大樓。兩大醫療園區的設置，預料將造福桃園航空城內的25萬計畫居住人口。

青埔建設趨於完善，也表現在移入人口上，不僅桃園在地客層、雙北客、新竹科技新貴，紛紛移居至青埔購屋，青埔近兩年房價「坐四望五」態勢明顯，更有不少建案成交價已站穩五字頭。

桃園十年增16萬戶 等於多一個中壢區

【工商時報2022/04/06】

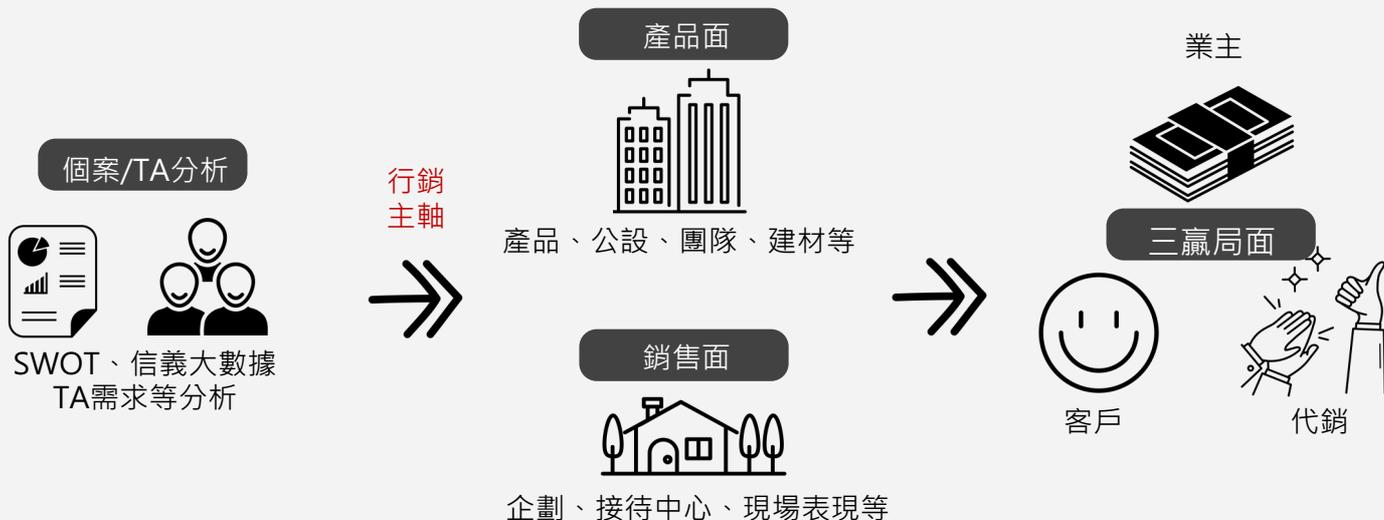
根據內政部最新統計，在少子化浪潮下，2021年全國平均粗出生率僅在6.55‰，而桃園市為六都之冠粗出生率最高，達8.9‰。根據內政部最新統計全國以及六都十年來戶數變化，六都中以桃園市戶數增幅最大，成長22.7%，增加了近15萬9,535戶，約一個中壢區戶量之多。

台灣房屋集團趨勢中心協理江怡慧表示，桃園市近十年增加約16萬戶數，十年來所增長的戶數近一個中壢區行政區這麼多的戶數（目前約有16.3萬戶），平均每年增加1.6萬戶量體，主要是由於桃園產業蓬勃發展，工作機會充沛，加上各項重大建設與計劃陸續推動，帶動大量人口進桃園定居。全市各行政區皆正成長，戶數成長幅度最多的黑馬是「龜山區」達31.5%、其次是「觀音區」增幅29.7%以及緊跟在後的第3名的「八德區」有28.2%。

台灣房屋長庚直營店店長林士涵表示，龜山區會成為戶數成長區主要是受到交通便利、A7重劃區開發以及產業群聚，許多經常往返國外的商務客也選擇長庚商選為落角處，有完善的生活機能，吸引許多剛性自住客及置產客前來購屋。另外科技業、醫護所得相對穩定，買盤多為自住，因此房市有一定的需求存在，得以撐盤。

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



全能整合，信任如一

全房產 2.0

線下
經營

信義集團資源



通路整合

信義代銷結合信義集團資源，首創代銷仲介聯銷系統，每一間分店都是個案的行銷據點，為個案帶來精準且有效的準購屋客戶名單！

桃園市全區

(持續累積)

40間分店

255位經紀人

20,000筆客戶名單/年

+

線上
集客

網路行銷



線上賞屋



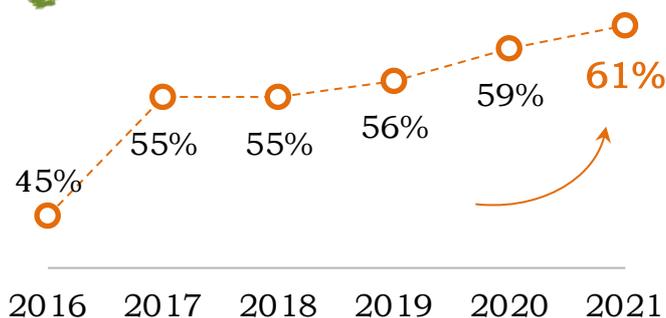
客戶大數據

信義代銷除善於傳統行銷媒體外，更結合信義集團數位智能中心，為個案篩選準確的客戶名單，增加網路廣告的準確度！

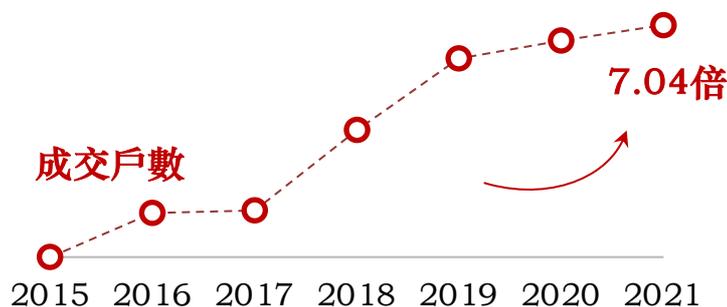
||

信義房屋官網每日瀏覽超過50萬次

手機APP已下載超過72萬人次

全房產
績效

信義代銷全房產成交占比
(全房產成交/總銷售戶數)



信義代銷成交戶數成長倍數

S I N Y I



全房產 2.0

一個接待中心真的夠嗎？信義代銷給您N個接待中心！

2022
代銷新通路
ONLINE TO OFFLINE
全方位的解決方案!

S
I
N
Y
I



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

C₂B

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