



VOL. **12**
2020
研展製作

信義代銷月報

S I N Y I G R O U P

“消費者眼中唯一最具品牌力的銷售團隊”



品牌資源 / 通路整合 / 網路行銷 / 客戶大數據

1 + 1 > 2 代銷新商業模式

[市場導讀]



全球經濟摘要



國內財經訊息



大台北房市分析



信義全房產

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

美 經濟復甦不平衡 穆迪：就業要2024年才能恢復

高盛、穆迪發布最新報告指出，儘管美股持續牛市，甚至突破疫情前的高點，但對美國來說，如果缺少額外的財政救濟，就業要回復至少還得拖上4年。穆迪分析首席經濟學家Mark Zandi表示，生產效率低的行業，包括零售、休閒和酒店業，在今年的疫情受創最重，特別是在人員就業上，而生產效率較高的行業成為贏家，如科技、批發和專業服務。高盛週日的報告也點出類似看法，特別是經濟復甦呈現不平衡，並促使一些公司轉向科技，在久缺人員之下提高生產力，而這種策略正在奏效，但這不利於人員就業。高盛認為，如果國會在明年第1季，不通過至少7000億美元的新一輪財政刺激方案，低收入勞工的前景將變得「嚴重惡化」。

歐 經濟2023年前難返疫情前水準

歐盟執委會副主席杜姆布羅夫斯基斯 (Valdis Dombrovskis) 發表聲明說：「公布這項預測時值第2波疫情增添更多不確定性，並使我們儘快復甦的期盼破滅，歐洲經濟產出將不會在2022年重返疫情前的水準。」歐盟執委會表示，根據歐盟的最新預測，歐元區經濟明年僅成長4.2%，遠低於今年7月的預測值6.1%。歐盟執委會表示，儘管年中優於預期的經濟復甦，遏止今年空前的衰退幅度，但經濟仍喪失動力。歐盟指出，使用歐元的歐元區19國經濟，今年將萎縮7.8%，而非稍早預測的8.7%。

陸 明年GDP增速將反彈至8.2%

瑞銀首席中國經濟學家汪濤25日發布報告，預計出口和內需消費可望拉動明年大陸GDP增速反彈至8.2%。隨著全球經濟逐步走出今年的衰退，再加上疫苗加快研發和上市，預計明年大陸出口將增長11%至12%。汪濤表示，隨著經濟持續復甦，居民收入和信心應會進一步好轉，進而提振大陸消費。考慮到明年政策支持力度可能減弱，房地產活動和基建投資可能會走弱，但企業營收改善有望拉動製造業投資明顯反彈。汪濤強調，在今年陷入衰退後，明年全球經濟增速有望反彈至6.2%，海外對非防疫相關產品的需求應會走強，不過防疫物資出口可能走弱。2022年，預計大陸經濟增速可達到6%，仍繼續受到全球經濟復甦的支撐。

台 所得增加+台幣升值 明年人均GDP首破3萬美元

行政院主計總處27日公布最新GDP統計，由於出口暢旺，今年GDP大幅上修至2.54%，預測明年GDP成長3.83%，且每人GDP將達3萬38美元、首度突破3萬美元。行政院主計長朱澤民表示，人均GDP破3萬美元，除了GDP成長之外，新台幣升值也是主因。主計總處表示，今年第1季GDP由2.2%修正為2.51%，第2季GDP更由-0.58%修正為0.35%，第3季GDP也上修至3.92%，為2015年第2季以來最高；同時預測第4季GDP成長3.28%，今年GDP成長2.54%、上修0.98個百分點，每人GDP為2萬8180美元。另外，主計總處預測明年GDP成長3.83%，較8月預測下修0.09個百分點，主因今年基期墊高所致，明年每人GDP將達3萬38美元，台灣人均GDP將首度站上3萬美元。

信義代銷銷售個案

■ 台北市銷售個案

松山區 民生鉅月
產品規劃：47-58坪
連絡電話：2753-1788

中正區 古亭匯2
產品規劃：13-30坪
連絡電話：2365-9988

內湖區 福一潭美
產品規劃：45-56坪
連絡電話：2796-1688

淡水區 將捷之森
產品規劃：23-55坪
連絡電話：2602-8888

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

板橋區 英倫公園
產品規劃：25-37坪
連絡電話：2257-8888

板橋區 大璽MASTER ONE
產品規劃：49-66坪
連絡電話：2256-1688

新店區 聯上拾玉
產品規劃：19-57坪
連絡電話：2910-6688

中和區 映象太和
產品規劃：28-72坪
連絡電話：2228-7888

中和區 青詒SOHO
產品規劃：15-37坪
連絡電話：2923-0888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

■ 新北市銷售個案

萬華區 榮耀西門
產品規劃：16-53坪
連絡電話：2388-2288

中正區 睿泰川曜
產品規劃：20-32坪
連絡電話：2305-6888

文山區 采采觀心
產品規劃：23-55坪
連絡電話：2932-8788

淡水區 宏盛新世界I
產品規劃：32-47坪
連絡電話：2622-6888

板橋區 德謙序
產品規劃：26-38坪
連絡電話：2202-0888

板橋區 潤泰文樺
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2252-8555

板橋區 信義嘉品
產品規劃：37-55坪
連絡電話：2954-8888

新店區 御中央 III
產品規劃：46-68坪
連絡電話：2302-8888

中和區 味陽和
產品規劃：25-37坪
連絡電話：2249-6888

新莊區 雅朵花園
產品規劃：27-52坪
連絡電話：2948-8888

SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

成功保2！今年GDP達2.54%
主計總處估明年3.83%
【2020-11-27 / 台灣蘋果日報】

主計總處最新預測，今年不但保有正成長，GDP成長率還可望高達2.54%，其中第3季單季表現也創下2015年2月以來新高；明年GDP成長率也可望有3.83%，雖然較上次預測小幅下修0.09個百分點，主計長朱澤民解釋，主要是基期因素。經濟預測方面，主計總處預估第4季可達3.28%，較8月份預測上調0.72個百分點，上調主因也是因為出口表現的加持；併計下來2020年全年經濟成長率可達2.54%，上調0.98個百分點，創全國最樂觀。

利空-經濟

RCEP衝擊
被邊緣化的青年未來
【2020-11-26 / 聯合新聞網】

歷時八年協商，東協十國與中日韓澳紐五國，完成簽署區域全面經濟夥伴協定。考量RCEP目標為降低貿易障礙，創造單一整合市場，可以預期其影響力會逐漸增加，人員與服務流通將更加頻繁。台灣對RCEP的成立有兩種極端的聲音：一方認為對台灣影響不大，另一方則認為台灣更邊緣化。事實上，認為對台灣影響有限者，可能太過短視，忽略它對新世代的影響。在RCEP運作順利，在未來十年內大幅降低彼此的關稅，可以預期的是會有更多的台商選擇外移，以求更低的生產成本與更大的市場。

利多-政策

央行理監事會聚焦匯率房市
估利率連三凍
【2020-12-05 / 中央通訊社】

中央銀行第4季理監事會議預計17日舉行，今年超低利率以及資金寬鬆的情況，導致房市愈來愈熱，行政院亦已端出「健全房地產市場方案」，提出短中長期9大因應對策，當中提到，必要時，央行會依法採行選擇性信用管制措施。不過台經院六所所長吳孟道認為，台灣經濟相對其他國家不差，但也不到非常好，房市過熱屬於區域而非全面，此時央行生火還是滅火都不太對。總歸而論，市場目前普遍預期利率連三凍，重貼現率維持1.125%的歷史低點。

利空-政策

政院打炒房
祭出九方案
【2020-12-03 / 經濟日報】

行政院打炒房動起來，國發會3日將於行政院報告「健全房地產市場九方案」。第一、整合不動產金融、政策、市場等指標。第二、強化預售屋稽查。第三、加速實價登錄修法。第四、加強查核不動產交易所得，建立內政部與財政部通報機制，透過查稅與資金流向，加強稽查預售屋與紅單所得。第五、防杜個人藉由公司規避不動產稅負；第六、修正住家房屋現值免徵標準，避免透過分割房屋規避稅負。第七、適時採行選擇性信用管制。第八、控管銀行授信風險。第九、強化不動產業務風險與金融檢查。

利多-房市

營建業缺工缺料
推升房價
【2020-11-25 / 經濟日報】

營建業近來深陷缺工、缺料潮，又以缺工問題最嚴重，不僅建案交屋期延長半年，更因工資大漲加重營建成本；上市櫃建商坦言，缺工、缺料雙殺，讓房價相對較低的新竹、台中、南部市場建案，已掀起漲價10%~30%不等幅度風潮。達麗建設執行副總梁景清分析，面對缺工，現在公司做法就是「工資以現金支付取代月結」，讓工人如期上工、工程按進度進行；缺料問題還好，影響不大。另外為反映成本，建案價格將分別調漲10%~30%不等幅度。

利空-政策

國稅局出手
全面查炒房
【2020-12-03 / 工商時報】

財政部出手打炒房！賦稅署長許慈美2日指出，自今年12月1日起，全台五區國稅局啟動三大查核炒房專案，包括個人、企業等不動產交易異常，及資金專法自由運用5%資金流向等三大面向，鎖定房市交易熱區，啟動至少為期一年專案查核，導正炒房歪風。首先，國稅局在「個人不動產相關所得」專案查核，針對紅單交易、預售屋、成屋、房東租賃所得等四大項目著手。第二項為「營利事業不動產交易專案查核」。第三項為「運用海外資金專法5%自由運用資金追蹤控管計畫」。

SECTION THREE 大台北房市分析

台北市11月買賣移轉棟數				新北市11月買賣移轉棟數				新北市11月買賣移轉棟數			
年月	109.10	109.11	較上月增減	行政區	109.10	109.11	較上月增減	行政區	109.10	109.11	較上月增減
松山區	145	180	24.1%	板橋區	550	612	11.3%	樹林區	139	155	11.5%
大安區	338	359	6.2%	土城區	259	260	0.4%	三峽區	122	132	8.2%
中正區	208	212	1.9%	中和區	464	506	9.1%	鶯歌區	124	127	2.4%
萬華區	175	405	131.4%	永和區	220	215	-2.3%	汐止區	579	546	-5.7%
大同區	101	118	16.8%	新莊區	811	751	-7.4%	金山區	50	52	4.0%
中山區	366	388	6.0%	泰山區	62	75	21.0%	萬里區	17	16	-5.9%
文山區	236	485	105.5%	五股區	130	211	62.3%	淡水區	555	573	3.2%
南港區	108	110	1.9%	林口區	365	391	7.1%	三芝區	38	25	-34.2%
內湖區	410	378	-7.8%	三重區	395	448	13.4%	石門區	-	2	-
士林區	217	185	-14.7%	蘆洲區	179	182	1.7%	八里區	47	114	142.6%
北投區	211	249	18.0%	新店區	407	613	50.6%	瑞芳區	10	15	50.0%
信義區	184	202	9.8%	深坑區	24	22	-8.3%	平溪區	-	-	-
總計	2,699	3,271	21.2%	石碇區	-	-	-	雙溪區	2	1	-50.0%
				坪林區	-	-	-	貢寮區	-	3	-
				烏來區	-	-	-	總計	5,549	6,047	9.0%

房市今年交易 衝六年新高

【經濟日報 2020/12/02】

六都地政局1日公布11月房屋買賣移轉棟數共2.45萬棟，較10月增加12.9%，更較去年同期大增24.9%，合計六都前11月移轉量為22萬3,950棟，年增6.8%。業界預期，低利加上游資使房市熱呼呼，今年全台的移轉棟數可望站上32萬棟，創六年新高量。11月台中市移轉量達5,191棟、台北市3,271棟，同創近五年的單月新高；六都除了桃園、台南年增率僅9%、13.1%外，包括雙北、台中市、高雄市年增率均二成起跳，以台中增幅53.4%最多。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，11月交易量增加，一方面除了市場買氣維持高檔外，11月地政機關工作天數較10月多，可辦理更多的案件，帶動移轉棟數增加。曾敬德亦表示，受惠國內控制得當，加上降息後房市快速回穩量增，帶動過去幾年的觀望買盤逐漸回籠，不僅第3季淡季不淡，第4季也維持傳統旺季的交易熱度。12月工作天數又比11月多，同時今年第四季買氣又維持在相對高檔，推估全年移轉棟數可望超過2014年的32萬598棟。

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2020.Q4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	揚昇松韻	揚昇建設/信義代銷	5	23-56	Q4
中山	ART藏美寓	立詠建設/海悅	15	19-25	
中山	中山直美	鐵冠建設/君頤廣告	6	23-28	
中山	鑄豐	大陸建設/新聯祥	25	48-63	
中山	和歌誠美	誠美/馥鈺實業	20	37-54	
中山	美麗華BR1	鼓玄建設/自售	2	30-32	
中正	睿泰川曜	睿泰建設/信義	6.5	20-32	
中正	富邦禮仁	富邦 喬崙建設/璞園	51	80	
中正	宏璟帝璟苑	宏璟建設/海悅	50	58-88	
中正	古亭匯2	世達建設/信義代銷	5	12-30	
中正	寶舖well	寶舖建設/信義代銷	17	16-25	
中正	羅丹	合總建設/新環宇	6.5	16-21	
內湖	友座君碧	友座建設/金鼎揚	30	20-42	
文山	吉美君悅	吉美建設/傳真	10	25-46	
文山	采采靚心	御府建設/信義	4.75	19-36	
文山	元利台大公館	元興建設/海悅	25	24-36	
文山	遠雄晴川	遠雄建設/自售	40	33-72	
文山	政大爵鼎2	富鉅祿建設/儷園廣告	2	8-13	
文山	富山匯	宏廷建設/禾和行銷	8	25-36	
文山	大邑慕光	大邑開發/自售	1.5	15-23	
北投	萬企大業	萬企建設/新聯陽	50	30-60	
北投	陽明致遠	士林開發/海悅	-	46-58	
北投	吉美天悅	吉美建設/美學	10	52-55	
北投	尚禾淳	燁巒建築/自售	4	29-32	
北投	令和	精業建設/欣和	5	13-25	
北投	璞真榮華	璞真建設/政安廣告	-	41-51	
北投	聽禾	沛碩建設/信義	5.5	20-38	
松山	敦化豐華	豐華開發/新聯祥	10	45-55	
松山	衍見築	永沛開發 忠泰建設/ 璞園	60	50-80	
松山	敦北文華	磐鼎建設/桔禾行銷	-	45-55	
松山	陞遠學	陞遠建設/賦盈廣告	5	15-28	
松山	東龍小巨蛋	東龍寬頻/自售	4	17-18	
信義	東昀昀	東禧建設/慕樺廣告	21	33-60	
信義	信義一品	大師開發/華磐	25	32-80	
信義	信義CASA	汎利建設 瑞天開發/ 自售	10	14-24	

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2020.Q4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
南港	中研苑士	大廣建設/自售	2	26-34	Q4
南港	新美齊心居	新美齊/甲桂林	12	15-34	
南港	璞松綻	璞永建設/璞信廣告	-	15-39	
南港	擎天森林	亞昕 新潤 鉅富 海悅/ 海悅	130	25-45	
萬華	樂揚熙熙	樂揚建設/自售	6	27-40	
士林	日健闊	日健建設/詮欣	13	25-43	
士林	僑駿ONARI	僑駿建設/創意家	15	30-60	
士林	聯上天母	聯上開發/慕樺廣告	25	24-54	
士林	良茂詠悅	良揚投資/海鉅	40	24-42	
士林	知鈺	品宣建設/馥鈺行銷	3	53-70	
士林	德悅悅	德悅建設/天品廣告	7	13-23	
士林	御水苑	頂格建設/海悅	-	23-60	
士林	靜安樹語II-美好日安	士林開發/慕樺	10	50-80	
大同	大橋綻	祿鼎建設/光合行銷	3	18-37	
大同	民權首富2	華誼建設/自售	-	18-28	
大同	天光之埕	樂揚建設/自售	-	25-59	
大同	新碩文曲	新碩建設/信義	9	18-36	
大同	JR中山綻	漢洋 達欣/愛山林	30	18-30	
大安	溫州院	四方開發建設/慕樺	20	47-60	
大安	德運永康	德運建設/傳真	16	80-100	
大安	璞真合和	璞真建設/自售	-	45-100	
大安	敦南御所	中興電工/海悅	50	50-150	
大安	富邦藝樹	富邦建設/海悅	20	-	
大安	六德拾翫	六德建設/元璞廣告	5	35-61	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2020第四季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	874.75	1049.7

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2020.Q4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	甘霖環翠	甘霖建設/金磚動力	3.5	28-34	Q4
板橋	德謙序	德謙建設/信義代銷	5.2	26-38	
板橋	府中晶璽	景安建設/寬禾興業	9.5	22-28	
板橋	四季行館	文傑建設/天利行銷	16	27-42	
板橋	文化風華	億德建設/華馨國際 開發	26	19-35	
板橋	信義嘉品	信義開發/信義代銷	30	37-55	
板橋	兆璞開禧	兆璞建設/傳真	45	24-42	
板橋	新板艾麗	銘乾建設/上合意	60	20-36	
板橋	江南Star	漢翔開發/甲山林	25	18-28	
板橋	永豐景	興翔開發/丰睿國際	-	15-29	
林口	宏樸CASA	宏樸建設/自售	1.5	12-15	
林口	森活+	文森建設 森聯機構/ 弘利筌廣告	4	24-29	
林口	森鄰+	文森建設 森聯機構/ 弘利筌廣告	4	25-32	
林口	薇閣雲軒	冠宸建設/自售	5	96-130	
林口	聯虹星耀	聯虹建設/新高創廣告	7.5	22-42	
林口	源峰晴境	源峰建設/自售	10	26-34	
林口	益騏高飛	益騏建設 寶佳機構/ 寶麟廣告	12.5	25-35	
林口	双丰双卉2	長耀建築/君翊行銷	17	-	
林口	聯虹君耀	聯虹建設/新高創廣告	20	30-45	
林口	仁愛康橋	晉騏建設/儷園廣告	-	25-40	
泰山	花園綻	統一工商 築億建設/ 萬騰廣告	7.5	20-34	
泰山	武泰臻愛	武泰建設/自售	8	18-37	
泰山	幸福滿滿	漢翔 茂德/甲山林	15	19-33	
淡水	宜家	興格建設/千盛家	3	30-60	
淡水	京美晴海	京美建設/自售	5	21-35	
淡水	預見兆頡	兆頡建設/兆頡建設	8	80	
淡水	湯泉如意	寶路開發/甲山林	18	33-61	
淡水	湯泉紅樹林	欣路建設/甲山林	50	16-47	
新店	央北鑫建築	鑫忠建築/聯碩	25	24-38	
新店	宏國央北案	瑞陞開發/甲山林	40	28-43	
新店	湯泉綠中海	寶路建設/水立方	60	20-120	
新店	國美德杰中央新村II	國美 德杰/海悅	60	22-43	
新店	宏普Garden Park	宏普建設/海心	70	23-68	
新店	大坪林ONE	長榮久盟開發/政安廣告	100	20-45	
新店	合環Land Mark	合銘建設/海悅	200	29-76	
新莊	幸福璞園	璞園/自售	15	28-37	
新莊	藏新幸福	華泰商銀 裕盛發建設/ 裕盛發	-	33-65	
樹林	城市DJ NO.2	統麒建設/中星興	1.8	29-42	
樹林	凱旋大苑	沅臻/黑馬創意	10	23-44	
蘆洲	夏朵蘆邑	夏朵開發/得意佳廣告	5	22-29	

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2020.Q4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
鶯歌	森聯之王-森藏	寶座 森聯機構/種籽	3.6	37-47	Q4
鶯歌	森聯之王-森朵	森寶 森聯機構/種籽	5.6	25-41	
鶯歌	森聯之王-森悅	寶座 森聯機構/種籽	6.5	21-50	
鶯歌	森聯之王-森晴	永聯 森聯機構/種籽	6.5	22-41	
鶯歌	森聯之王-森闊	森聯 森聯機構/種籽	12	21-46	
鶯歌	金鶯廣場	景冠建設/自售	17	28-55	
鶯歌	景自慢	合嘉建設/翰昌	20	26-36	
八里	麗寶台北新家	福茂開發/海揚廣告	-	21-38	
三重	花園綻	唐靈建設/超悅廣告	2.7	25	
三重	睿暘水漾	綠概念建設/海沃	5	16-28	
三重	馥都悅	兆斌建設 馥都機構/ 聯頡廣告	5.4	28-39	
三重	皇鼎富邑	皇鼎建設/自售	8	-	
三重	大亮時代5	大亮建築股份有限公司/ 森信實業	10	19-26	
三重	冠德三重F案	冠德/自售	12	22-38	
三重	仁仁邑	茂德機構 漢翔/甲山 林	15	19-27	
三重	國泰和河	國泰建設/海悅	22	25-40	
三重	鴻華天水	鴻緯開發股份有限公司/ 自售	24	32-45	
三重	東村齊云	東村建設/賦盈廣告	35	-	
三重	觀瀾	昕彤建設/自售	-	30-60	
三重	悠遊居	統揚建設/永慶代銷	-	24-33	
土城	永豐ONE	皇陸建設/擎天行銷	7	-	
土城	傳賀	富利達開發/富田廣告	11	27-38	
土城	聯勤樂富Loft Town	聯勤建設/好德麥實業	12	28-56	
土城	台信樂晴市-心晴天	慶峰 台信建設/寶鼎	18	22-36	
土城	勤樸丰硯	勤樸開發/翊鼎國際	20	23-52	
土城	有富正旺-璞玉	有富國際/自售	20	22-62	
土城	有富正旺-富玉	有富國際/自售	40	16-41	
土城	風華層峰	永和順/揚鼎	-	20-28	
土城	金城欣綻	偉宸開發/永霖廣告	-	30-70	
中和	漢寶の丘	漢寶開發/甲桂林	16	20-45	
中和	雙和湯泉	誼盛/水立方國際	25	18-42	
中和	遠雄豐河	遠雄建設/自售	43	23-45	
五股	漢特綠邸	漢特建設/綠堡房屋	10	21-39	
永和	自由扉扉	誠家興建設 捷洋開發/ 新聯祥	15	25-39	
永和	和峰	星喬建設/信義代銷	20	35-53	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2020第四季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1470.3	1764.36

預估雙北市2020Q4推案量	2814.06億
----------------	----------

2020
玩轉新通路
ONLINE TO OFFLINE
全方位的解決方案！

S
I
N
Y
I

全房產



品牌資源



通路整合



網路行銷



客戶大數據

C
2
B

名單要週週更新的才有用！
全房產大數據 核心競爭力
產品定位與精準行銷之利器！

產品對了完銷就近了 # 產品定位請找信義代銷

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