



VOL. **11**
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-rem.com.tw/)

SECTION ONE 全球經濟摘要

美 創紀錄大反彈！美國第3季GDP大增33.1%

美國GDP因疫情在第2季暴跌31.7%後，於第3季現有史以來最快速增長，年化季增率高達33.1%，大幅高於道瓊調查經濟學家預期的32%，也打破美國在1950年第1季GDP增長16.7%的記錄。美國商務部29日公布美國第3季GDP，年化季增率高達33.1%，打破美國在1950年第1季GDP增長16.7%的記錄，還原至季增率為7.4%，也超越1950年寫下的3.9%季增率紀錄。增長則來自消費者活動的復甦，消費者的消費活動佔比高達2/3。儘管美國當前仍處於謹慎的重新開放狀態，但消費者已重返商店，同時房地產業的活動也很強勁。

歐 第三季GDP強彈 第四季難樂觀

拜歐洲政府解除防疫措施所賜，歐元區第三季經濟強勁反彈，較前一季激增12.7%，表現超越市場預期。不過進入秋冬後疫情升溫，專家擔心歐洲第四季確診人數攀升與政府重啟封鎖令，恐讓經濟再次跌入緊縮。根據歐盟統計局 (Eurostat) 30日公布，歐元區19國第三季國內生產毛額 (GDP) 初值季增12.7%，創下統計局自1995年開始追蹤該數據以來最大升幅，一舉扭轉第二季緊縮11.8%頹勢，並大幅超越經濟學家預估的擴張10%。雖然歐元區主要經濟體第三季GDP回復擴張，但凱投宏觀首席歐洲經濟學家肯尼漢 (Andrew Kenningham) 表示：「第二波疫情和新一輪封城措施，恐將歐元區的經濟復甦全數抹去。」

陸 經濟持續復甦 第3季GDP增4.9%

大陸第3季經濟增速繼續回升，但不如預期。大陸國家統計局19日公布，第3季GDP年成長4.9%，季增2.7%。大陸國家統計局表示，前三季經濟運行持續穩定恢復，統籌防疫和發展成效顯著。但也要看到，國際環境仍然複雜嚴峻，不穩定性不確定性較多；大陸疫情外防輸入、內防反彈的壓力不小，經濟仍處在恢復進程中，持續復甦向好基礎仍需鞏固。信報財經報導，今年前三季，大陸GDP生產總值人民幣72.28兆元，年增0.7%，符合預期。第一季GDP年下滑6.8%，為1992年有記錄以來首次出現負值；第二季恢復正增長，年增3.2%。大陸全國規模以上工業增加值年增1.2%，略高於預期的升1%。第三季年升5.8%，較第2季加快1.4個百分點。9月工業增加值增6.9%，比8月加快1.3個百分點，連續六個月增長，並高於預期的升5.8%。

台 中經院上修GDP成長率至1.76% 經濟內平外溫

中經院20日發布最新經濟預測，上修2020年經濟成長率至1.76%，成長趨勢呈現V型發展，整體經濟則為內平外溫情勢，並預測2021年經濟成長率為3.42%。中經院上修今年經濟預測為1.76%，較7月發布的基準預測值1.33%，增加0.43個百分點；今年第2季為這波經濟成長的谷底，下半年便顯著回溫，第3、4季經濟成長率分別為2.77%、2.55%。至於上修原因，中經院院長張傳章說明，全球主要國家經濟活動因武漢肺炎疫情趨緩而逐漸回復，多數機構近期多上修2020年經濟成長率，台灣下半年也一掃上半年的陰霾，在內外需求回溫帶動回升成長。中經院認為今年經濟呈現「內平外溫」，張傳章說明，上半年民間消費因為隔離、管制而呈現負成長，下半年因經濟活動回復且有二倍券挹注有所好轉，但是全年度觀察，民間消費仍負成長1.48%，不過內需維持正向貢獻，主要仰賴國內投資挹注。

信義代銷銷售個案

■ 台北市銷售個案

內湖區 福一潭美
產品規劃：45-56坪
連絡電話：2796-1688

萬華區 榮耀西門
產品規劃：16-53坪
連絡電話：2388-2288

文山區 采采靚心
產品規劃：23-55坪
連絡電話：2932-8788

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

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 信義嘉品
產品規劃：37-55坪
連絡電話：2954-8888

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

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

中和區 映象太和
產品規劃：28-72坪
連絡電話：2228-7888

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

松山區 民生鉅月
產品規劃：47-58坪
連絡電話：2753-1788

中正區 睿泰川曜
產品規劃：20-32坪
連絡電話：2305-6888

文山區 久康青澗
產品規劃：17-32坪
連絡電話：2939-1888

淡水區 將捷之森
產品規劃：23-55坪
連絡電話：2602-8888

板橋區 英倫公園
產品規劃：25-37坪
連絡電話：2257-8888

板橋區 潤泰文樺
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2252-8555

新店區 聯上拾玉
產品規劃：19-57坪
連絡電話：2910-6688

中和區 青詒SOHO
產品規劃：15-37坪
連絡電話：2923-0888

中和區 呷陽和
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



全房產

SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

國內Q3 GDP亮眼
謝金河：台灣經濟內外皆美！
【2020-10-31 /Ettoday新聞雲】

主計總處公佈第三季GDP概估年成長達3.3%，財信傳媒董事長謝金河在臉書發文表達遠高過預期，並點出促成GDP亮眼表現的主要來自出口表現與國內消費成長，一個是第三季出口有兩個月超過300億美元的好成績，另一個是三倍券推動的國旅引爆的內需，第三季的國內消費成長5.09%，使得在疫情籠罩下的台灣經濟內外皆美。今年台灣的三個季度經濟成長率分別是1.53%，-0.73%，及3.33%，如果第四季也保持好成績，今年的數字會很好看。

利空-經濟

兩岸準戰爭狀態？
台國安局長：最近確實緊張
【2020-10-30/世界新聞網】

陸委會前副主委趙建民日前以「八項指標」分析兩岸已進入「準戰爭」狀態，國安局長邱國正昨天在立法院表示，台海最近確實滿緊張，兩岸情報戰工作也更激烈，台方會嚴密注意，國人不要緊張。邱國正說，大陸戰機頻擾台等以往所沒有的，現在看到了當然緊張，但國軍和情治單位都密切注意。事實上，對岸任何動作，台方不管透過管道、方法都會嚴密注意。任何有可能發生的狀況，都要觀察有沒有需注意的徵候，「提高警覺是正常的，現在這個階段，哪一個不會提高警覺再注意？」

利多-政策

青年安心成家貸款再延長實施2年
一段式利率擬再降
【2020-10-27 /Yahoo新聞】

財政部27日召集8家公股銀行副總級以上代表開會研議，與會財政部官員表示，為持續協助民眾，有共識青安貸款將再延長實施2年，至2022年底截止；在利率方面，考量市面上房貸利率走低，「一段式機動利率方案還有調降空間。」對一段式機動利率是否如外傳的降至1.4%，財政部官員說，會中討論利率降幅，但仍要等各公股銀行代表回去討論才能確定，雖然想儘量幫忙民眾，但也不能對公股銀行帶來太大負擔，使利差縮減太多，待公股回報後，會再報行政院核定。

利空-政策

房市過熱
財部擬調高囤房稅率
【2020-11-3/工商日報】

針對房市過熱，財政部擬再祭撒手！財長蘇建榮2日受訪表示，短期將配合內政部，針對預售屋紅單交易指示國稅局加強查核；中長期則研議調高「囤房稅」天花板稅率3.6%，讓地方政府有更多運用空間。北市府去年10月曾建議，將囤房稅最高稅率調高到4.8%，非自住者持有6戶以上即適用最高稅率4.8%。去年10月有立委提案課徵囤房稅，北市府曾建議財政部將住家用房屋稅最高稅率從3.6%提高到4.8%，非自住者持有6戶以上即適用最高稅率，但一戶且自住稅率由現行1.2%調降為0.6%。

利多-房市

央行：台商回流
房市有基之彈
【2020-10-27/經濟日報】

政府該不該出手抑制高房價？央行官員26日分析，以中科、南科為例，政府鼓勵台商返台投資，商辦、廠辦與住宅需求全面提振，屬於「有基之彈」，對產業發展將有正面幫助，但政府不樂見投資炒作，未來將密切關注房市發展。央行指出，由於台商回台投資，置產投資需求增，加以政府推動都更政策，以及市場資金充裕，今年初以來，房市交易量增加，房價也呈上漲，不過房價指數漲幅均低於上波房價擴張初期的漲幅，六都「南熱北溫」，以台中市新案價格漲幅最大。

利空-房市

央行理事示警
房市恐陷泡沫化危機
【2020-10-30/經濟日報】

金融資產與不動產市場泡沫化風險，引起中央銀行多名理事關注。中央銀行29日公布第3季理監事會議事錄摘要，數位理事關注國內房市發展，甚至有理事呼籲央行應「超前部署」，提前採取行動，以抑制房市泡沫化危機。有理事指出，國內外金融情勢寬鬆，美國聯準會零利率可能至2023年都不會改變。在全球金融寬鬆下，須關注金融資產及不動產市場泡沫的可能性。其中有位理事說，央行須密切注意房地產的狀況及銀行承作房地產貸款的情形，經周延評估，如有必要應提出選擇性信用管制措施。

SECTION THREE

大台北房市分析

台北市10月買賣移轉棟數				新北市10月買賣移轉棟數				新北市10月買賣移轉棟數			
年月	109.09	109.10	較上月增減	行政區	109.09	109.10	較上月增減	行政區	109.09	109.10	較上月增減
松山區	213	145	-31.9%	板橋區	578	550	-4.8%	樹林區	158	139	-12.0%
大安區	349	338	-3.2%	土城區	347	259	-25.4%	三峽區	135	122	-9.6%
中正區	208	208	0.0%	中和區	578	464	-19.7%	鶯歌區	130	124	-4.6%
萬華區	167	175	4.8%	永和區	262	220	-16.0%	汐止區	444	579	30.4%
大同區	130	101	-22.3%	新莊區	774	811	4.8%	金山區	44	50	13.6%
中山區	397	366	-7.8%	泰山區	68	62	-8.8%	萬里區	13	17	30.8%
文山區	295	236	-20.0%	五股區	161	130	-19.3%	淡水區	586	555	-5.3%
南港區	189	108	-42.9%	林口區	445	365	-18.0%	三芝區	57	38	-33.3%
內湖區	400	410	2.5%	三重區	596	395	-33.7%	石門區	0	0	-
士林區	288	217	-24.7%	蘆洲區	246	179	-27.2%	八里區	92	47	-48.9%
北投區	282	211	-25.2%	新店區	574	407	-29.1%	瑞芳區	14	10	-28.6%
信義區	215	184	-14.4%	深坑區	26	24	-7.7%	平溪區	1	0	-100.0%
總計	3,133	2,699	-13.9%	石碇區	1	0	-100.0%	雙溪區	0	2	-
				坪林區	0	0	-	貢寮區	0	0	-
				烏來區	1	0	-100.0%	總計	6,331	5,549	-12.4%

六都10月移轉棟數 月減一成

【工商時報 2020/11/03】

受到10月因連假多、工作天數較少的影響，六都10月建物買賣移轉棟數為2.17萬棟，月減10.9%、年增0.8%，業者觀察，雖然房市熱度並未明顯降溫，不過房價高漲、自住買方追價無力，反觀投資買盤青睞的預售屋交易磁吸市場資金，也是買賣移轉棟數減少因素之一。

9月六都買賣移轉創下房地合一實施57個月以來的單月新高，而根據六都地政局公布的10月買賣移轉棟數，相較9月除台中市月增0.6%外，其餘五都均衰退；若與去年同期相較，六都增減幅度大致在一成以內，台北市年增9.5%為最高。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，今年第三季買氣快速回籠，邁入第四季買氣未明顯衰退，10月買賣移轉棟數卻比9月明顯減少，主要因10月有中秋、國慶兩個連續假期，代書送件與地政機關收件可辦理過戶的工作天數減少18%，統計9月地政機關上班23天，但10月僅19天，對照移轉棟數僅月減約一成，顯示市場交易狀況表現仍佳。

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	
中正	睿泰川曜	睿泰建設/信義	6.5	20-32	
中正	富邦體仁	富邦 喬崴建設/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	-	16-21	
內湖	友座君碧	友座建設/金鼎揚	30	20-42	
文山	吉美柏悅	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	100	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	-	52-55	
北投	尚禾淳	燁嶸建築/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	7.5	22-38	
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	-	50-80	
信義	東昀昀	東禧建設/慕樺廣告	21	33-60	

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
信義	信義一品	大師開發/華磐	25	32-80	Q4
信義	信義CASA	汎利建設 瑞天開發/ 自售	10	14-24	
南港	中研苑士	大廣建設/自售	2	26-34	
南港	新美齊心居	新美齊/甲桂林	12	15-34	
士林	日健閣	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	
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	-	

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	613.25	735.9

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	四季行館	文傑建設/天利行銷	16	27-42	Q4
板橋	新板艾麗	銘乾建設/上合意	60	20-36	
板橋	信義嘉品	信義開發/信義代銷	30	37-55	
板橋	甘霖環翠	甘霖建設/金磚動力	3.5	28-34	
板橋	德謙序	德謙建設/信義代銷	8	26-38	
板橋	江南Star	漢翔開發/甲山林	-	18-28	
板橋	永豐景	興翔開發/丰睿國際	-	15-29	
板橋	府中晶璽	景安建設/寬禾興業	12	22-28	
板橋	文化風華	億德建設/華磐國際開發	26	19-35	
板橋	兆璞開禧	兆璞建設/傳真	45	24-42	
林口	益騏高飛	益騏建設 寶佳機構/ 寶麟廣告	12.5	25-35	
林口	森活+	文森建設 森聯機構/ 弘利笙廣告	4	24-29	
林口	森鄰+	文森建設 森聯機構/ 弘利笙廣告	4	25-32	
林口	源峰晴境	源峰建設/自售	10	26-34	
林口	微閣雲軒	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	双丰双卉2	長耀建築/君翊行銷	17	-	
林口	宏樸CASA	宏樸建設/自售	1.5	12-15	
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	5	18-37	
淡水	預見兆頡	兆頡建設/兆頡建設	8	80	
淡水	京美晴海	京美建設/自售	5	21-35	
淡水	湯泉紅樹林	欣路建設/甲山林	50	16-47	
淡水	湯泉如意	寶路開發/甲山林	18	33-61	
新店	湯泉綠中海	寶路建設/水立方	60	20-120	
新店	央北鑫建築	鑫忠建築/聯碩	25	24-38	
新店	合環Land Mark	合銘建設/海悅	200	29-76	
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	-	20-45	
新店	宏國央北案	瑞陞開發/甲山林	40	28-43	
新店	國美德杰中央新村II	國美 德杰/海悅	30	22-43	
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	凱旋大苑	沅臻/黑馬創意	10	23-44	

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
樹林	城市DJ NO.2	統麒建設/中星興	-	29-42	Q4
鶯歌	金鶯廣場	景冠建設/自售	17	28-55	
鶯歌	森聯之王-森悅	寶座建設 森聯機構/ 種子	6.5	21-50	
鶯歌	森聯之王-森晴	永聯建設 森聯機構/ 種子	6.5	22-41	
鶯歌	森聯之王-森闊	森聯國際 森聯機構/ 種子	12	21-46	
鶯歌	森聯之王-森朵	森寶開發 森聯機構/ 種子	5.6	25-41	
鶯歌	森聯之王-森藏	寶座建設 森聯機構/ 種子	3.6	37-47	
鶯歌	景自慢	合嘉建設/翰昌	20	26-36	
三重	花園綻	唐璽建設/超悅廣告	2.7	25	
三重	皇鼎富邑	皇鼎建設/自售	8	-	
三重	鴻華天水	鴻緯開發股份有限公司/ 自售	24	32-45	
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	東村齊云	東村建設/賦盈廣告	35	-	
三重	國泰和河	國泰建設/海悅	22	25-40	
三重	觀瀾	昕彤建設/自售	-	30-60	
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	
土城	風華層峰	永和順/揚鼎	-	20-28	
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	勤樸丰硯	勤樸開發/翊鼎國際	20	23-52	
土城	金城欣綻	偉宸開發/永霖廣告	-	30-70	
土城	台信樂晴市-心晴天	慶峰 台信建設/寶鼎	18	22-36	
土城	永豐ONE	皇陸建設/擎天行銷	7	-	
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	
永和	和峰	星喬建設/信義代銷	20	35-53	
永和	自由扉扉	誠家興建設 捷洋開發/ 新聯祥	12	25-39	

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	1129.8	1355.76

預估雙北市2020Q4推案量	2091.66億
----------------	----------

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-rema.com.tw/)