

信義代銷月報



S I N Y I G R O U P



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

美 紓困法案帶來助益 上調美國第1季GDP增速至5%

在川普終於簽署規模達9000億美元的新一輪財政刺激後，投資銀行高盛發表樂觀報告，認為這將推升美國GDP成長，並將明年第一季美國GDP增速預測由3%調升至5%。高盛首席經濟學家Jan Hatzius在28日的報告中，上週美國第一季GDP預測，表示這很大程度是由於600美元刺激支票的推動，除此之外，他也將2021年全年GDP增速由5.3%上調至5.8%。報告指出，雖然財政刺激的影響重大，但預計消費者會在全年平均分配這些額外收入。以短期來看新一波疫情及州與地方政府的支出限制，仍可能影響支出，收入大幅增長對支出的影響將比以往更加滯後。相較於高盛的樂觀，華爾街其他經濟學家採取了更為審慎的態度。他們的論點是，法案只是在陷入困境的美國經濟中，堵住一個漏洞，而無法為可持續成長奠定基礎。

歐 第2波疫情肆虐 歐洲央行料推出更多振興措施

歐洲經濟受創仍要對付第2波2019 COVID-19疫情，歐洲央行10日召開今年最後一次會議時，預料將在歐元區推出更多振興方案。歐洲央行將公布新的經濟預測。鑒於冠狀病毒確診案例激增，迫使歐洲各地再度封城，歐洲央行很可能下修經濟預測；然而，疫苗可能於明年起大規模接種的前景，推升了更遠期的經濟展望。分析師普遍預料歐洲央行管理委員會將額外挹注5000億歐元至規模1.35兆歐元的「因應疫情大流行緊急採購計畫」，並將購債期限從目前訂定的2021年6月再往後延。這個計畫旨在維持低廉的借貸成本，鼓勵支出與投資，並推升經濟成長。歐洲央行也可能會依據「定向長期再融資操作」計畫，向銀行提供更多超優惠利率貸款，以換取銀行向更廣泛客戶提供借貸，刺激經濟。歐洲央行幾乎可以肯定會將利率維持在歷史低點。

陸 2021年GDP成長快 消費板塊展望強

檢視2020年股市成績單，陸股表現頗佳，2020年至12月28日止，滬深300指數漲幅為24%，表現居各主要股市之首，更勝今年來MSCI全球股市13.50%、S&P 500指數上升15.62%，原因之一是大陸經濟率先自疫情復甦，2020全年GDP為2%正增長。此外，大陸消費占GDP比重為39%，相較於美國占比61%，同為全球大經濟體，大陸居民消費總量有提升空間。各權威機構皆預估2021年大陸GDP增速為8%左右。

台 2021年GDP成長 坐三望四

智庫樂觀看待2021年經濟情勢。中華經濟研究院18日表示，隨著疫苗研發利多，各國經濟逐步回復，2021年台灣經濟成長表現持續攀升，預估全年成長表現約3.73%，較防疫成效顯著的2020年2.38%估值，增加1.35個百分點。中經院院長張傳章表示，2020年台灣經濟成長模式呈現「外熱內平」情勢，2021年將「內熱外溫」，民間消費和民間投資是動能掌旗要角，期待明年下半年邊境管制有機會解封下，再創景氣的榮景，全年經濟成長率坐三望四。中經院經濟展望中心主任彭素玲指出，就成長模式觀察，2021年成長貢獻則倚賴國內需求支撐，內需在消費與投資挹注下成長貢獻3.43個百分點；而國外淨需求貢獻0.30個百分點。受到比較基期的影響，以及疫苗研發接種時程等因素，第1季成長率約3.32%、第2季為成長高峰，成長率可望達5.48%。

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 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

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

萬華區 榮耀西門
產品規劃：16-53坪
連絡電話：2388-2288

中正區 睿泰川耀
產品規劃：20-32坪
連絡電話：2305-6888

文山區 采采親心
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

中和區 青詒SOHO
產品規劃：15-37坪
連絡電話：2923-0888

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

台灣為「璀璨明珠」
中研院估今年GDP成長率2.71%
【2020-12-16 /台灣蘋果日報】

2020年武漢肺炎席捲全球，唯有台灣經濟成長動能仍舊穩健，中研院經濟所於16日發布經濟預測，估今年經濟成長率分別達2.71%、4.24%。不過中研院經濟所周雨田示警，台灣出現「三飆」的金融現象，股價、房價、匯率都在狂飆，特別是股市，走勢已與基本面背離，泡沫有一天會破掉。中研院經濟所表示，疫情全球肆虐，重挫各國經濟成長、全球貿易，全球仍陷嚴重經濟衰退；然而，台灣因政府與全民齊心抗疫，經濟持續活絡，逆勢成長，成為全球焦點。

利空-經濟

不管今年股房多強！學者提醒投資人
2021年都得當心這隻「黑天鵝」
【2020-12-31 / 經濟日報】

國際貨幣基金組織原本預估2020年全球GDP成長優於2019年，來到3.3%，沒想到新冠肺炎肆虐全球，於六月份下修全球GDP成長-4.9%，十月份略微上調至-4.4%，全球經濟萎縮，預估2021年經濟活動可望恢復，全球GDP可望成長5.2%，OECD預估今年全球GDP成長4.2%。2020上半年，各國為防止疫情擴散，採取封街、封城措施，經濟發展瞬間停頓，所幸各國央行採取QE政策，政府提出紓困方案挽救民生經濟及企業，把融資放到經濟體中，產業及經濟結構不致受到永久性傷害。

利多-政策

青年安心貸款延至2022年底
一段式利率降至1.4%
【2020-12-19 /中央通訊社】

青年貸款原訂今年底到期，財政部19日宣布，再延長實施兩年，至2022年底，且從2021年元旦起，一段式機動利率方案利率由1.43%降為1.4%；受疫情影響，經濟困難貸款戶寬限期可延長，最長可至5年。財政部表示，自2010年12月推出「青年安心成家購屋優惠貸款」，有效支援民眾購屋置產、成家立業，實施至今已歷經4次展延；原訂今年底結束，但考量民眾仍有需求，為持續落實居住正義，因此報行政院核定，再延長實施兩年，至2022年底。

利空-政策

下重手打炒房
央行祭房市信用管制
【2020-12-08 /聯合報新聞網】

中央銀行總裁楊金龍7日無預警祭出房市針對性審慎措施，鎖定公司法人、自然人、購地貸款與餘屋貸款四項，進行貸款成數限制，十年來首見；其中，公司法人、自然人與購地貸款等，均為十年前採取過的管制措施，但餘屋貸款為央行首次祭出管制，目的就是打擊建商囤房風氣。自然人部分，新增第三戶以上房貸限貸六成、無寬限期規定，高價住宅貸款維持目前六成、無寬限。楊金龍強調，本次房市管制措施僅規範高風險貸款戶，並不影響首購及換屋等絕大多數實質需求貸款案件。

利多-房市

台灣搶到2千萬劑新冠疫苗！
最快3月供貨、1千萬劑為AZ疫苗
【2020-12-30 /ETtoday新聞雲】

中央流行疫情指揮中心於30日公布國內新冠疫苗採購結果截至目前，指揮中心洽購之COVID-19疫苗總計近2,000萬劑，包含COVAX約476萬劑、AstraZeneca疫苗1,000萬劑及另一家洽談中。預期最早可能供貨時程為110年3月，疫苗所需冷鏈系統亦已規劃。另尚與數家已進行第三期臨床試驗之疫苗廠商持續洽談中。未來將視國內疫情狀況、疫苗取得數量及適用對象等滾動調整，同時將評估開放緊急特殊需求之民眾自費接種的方案。

利空-政策

實價登錄2.0三讀
交易揭露至門牌、禁紅單交易
【2020-12-30 /聯合報新聞網】

立法院院會30日通過「實價登錄」的地政三法修法，重點包括未來成交案件資訊將揭露至門牌、地號；預售屋全面納管；增訂政府查核權；加重相關罰則；建立紅單交易納管機制並禁止轉售。未來成交案件的門牌、地號將去識別化後完整揭露，並溯及已揭露案件，並增訂主管機關查核權及查核範圍；自行銷售預售屋者，應在銷售前以書面報請地方政府備查、在簽訂買賣契約書之日起30日內申報登錄。預售屋納管部分，若契約不符公告的預售屋買賣定型化契約者，可處6萬以上、30萬以下罰鍰。

SECTION THREE 大台北房市分析

台北市12月買賣移轉棟數				新北市12月買賣移轉棟數				新北市12月買賣移轉棟數			
行政區	109.11	109.12	較上月增減	行政區	109.11	109.12	較上月增減	行政區	109.11	109.12	較上月增減
松山區	180	183	1.7%	板橋區	612	556	-9.2%	樹林區	155	188	21.3%
大安區	359	356	-0.8%	土城區	260	379	45.8%	三峽區	132	146	10.6%
中正區	212	213	0.5%	中和區	506	527	4.2%	鶯歌區	127	167	31.5%
萬華區	405	277	-31.6%	永和區	215	220	2.3%	汐止區	546	568	4.0%
大同區	118	208	76.3%	新莊區	751	678	-9.7%	金山區	52	47	-9.6%
中山區	388	441	13.7%	泰山區	75	68	-9.3%	萬里區	16	15	-6.3%
文山區	485	323	-33.4%	五股區	211	224	6.2%	淡水區	573	685	19.5%
南港區	110	137	24.5%	林口區	391	388	-0.8%	三芝區	25	33	32.0%
內湖區	378	423	11.9%	三重區	448	497	10.9%	石門區	2	-	-100.0%
士林區	185	244	31.9%	蘆洲區	182	218	19.8%	八里區	114	132	15.8%
北投區	249	234	-6.0%	新店區	613	633	3.3%	瑞芳區	15	12	-20.0%
信義區	202	213	5.4%	深坑區	22	17	-22.7%	平溪區	-	1	-
總計	3,271	3,252	-0.6%	石碇區	-	2	-	雙溪區	1	-	-100.0%
				坪林區	-	1	-	貢寮區	3	6	100.0%
				烏來區	-	-	-	總計	6,047	6,408	6.0%

2020六都移轉25萬棟 創下7年新高

【中時新聞網 2021/01/04】

根據六都公布的移轉資料顯示，2020六都的建物買賣移轉棟數累計25萬棟，年增8%且創下近7年以來新高，反應2020房市上半年雖受疫情影響，但在央行降息與疫情控制得當狀況下，買方下半年快速回籠，也讓2020房市創下近7年最佳買氣，移轉棟數創下近7年新高。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，雖然去年12月8號央行宣布新一波的選擇性信用管制措施，但因為不動產交易從簽約到辦理完移轉登記，大概需要一個月左右的時間，去年12月的移轉還是反應11月政策上路前的熱絡市況，另一方面，去年12月地政機關工作天數多，帶動去年12月的移轉棟數拉高，全年六都的移轉棟數創下近7年以來新高，也就是2020年買氣是7年以來最好的一年。

曾敬德表示，1月移轉棟數可以反應12月交易市況，可看出政府打炒房對市場買氣的影響程度，另外，1月的工作天數比起12月減少約13%，短期內市場移轉棟數高峰應該就落在去年12月份。

SECTION THREE
大台北房市分析
【台北市2021.Q1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	ART藏美寓	立詠建設/海悅	15	19-25	Q1
中山	和歌誠美	誠美/馥鈺實業	15	37-54	
中山	中山直美	鐵冠建設/君頤廣告	6	23-28	
中山	揚昇松韻	揚昇建設/信義代銷	5	23-56	
中山	璞園大正町	璞永建設 璞園/璞信	-	23-38	
中山	南京御邸	僑馥建築 康賀建設/ 海悅	25	56-110	
中正	安家藏玉	安家卓越/新聯陽	55	26-66	
文山	吉美君悅	吉美建設/傳真	10	23-53	
文山	喆美	左耳開發 華鈺企業/ 信義	13	20-43	
北投	長澤舞月曦	長澤/僕寰	5	25-41	
北投	聽禾	沛碩建設 新碩/信義	7	22-38	
北投	月光之水	樂揚建設/自售	-	60	
松山	松捷樂	花漾有限公司/悅田	-	50-80	
松山	敦北文華	磐鼎建設/桔禾行銷	6	20-45	
松山	松耘樸石	金年安建設/自售	10	17-40	
信義	松德88	玉承欣國際/華磐國際	20	18-36	
南港	璞松綻	璞永建設 璞園/璞信	16	15-39	
南港	擎天森林	亞昕 新潤/海悅	130	25-45	
南港	德杰羽森	濟盟建設/信義	80	16-53	
南港	金富御碩	金富建設/自售	3	13-28	

SECTION THREE
大台北房市分析
【台北市2021.Q1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
萬華	昇陽逸居	昇陽建設/傳真	12	18-28	Q1
萬華	西園町	慶嶸建設/巨將	-	21-35	
萬華	德謙驛	德謙建設/信義	6	17-30	
士林	僑駿ONARI	僑駿建設/創意家	15	30-60	
士林	靜安樹語II-美好日安	士林開發/慕樺	10	50-80	
大同	JR中山綻	漢洋建設 達欣/愛山林	30	16-40	
大同	新碩文曲	新碩建設/信義	9	18-36	
大安	德運永康	德運建設/傳真	16	67-83	
大安	永康壹號	虹光國際/創意家	7	14-30	
大安	富邦藝樹	富邦建設/海悅	20	50-84	
大安	敦南琴朗	惟瓦地建設/新聯陽	26	55-70	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第一季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	565	678

SECTION THREE
大台北房市分析
【新北市2021.Q1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	兆璞開禧	兆璞建設/傳真	45	24-42	Q1
板橋	立信天禧-采蝶	立信 愛山林/愛山林	33	22-45	
林口	長耀初	立鵬建設/君漾廣告	29	18-34	
林口	璞園·學	璞永建設 璞園/璞信	-	28-42	
淡水	湯泉紅樹林	欣路建設/甲山林	50	16-47	
淡水	麗寶微風VILLA	麗寶建設/傳真	32	123	
新店	宏國大央北	瑞陞建設 宏國/旺馬	45	28-43	
新店	漢皇吾岳	漢吉建設 捷洋開發/ 新聯祥	55	20-40	
新店	宏普Garden Park	宏普建設/海心	70	23-68	
新店	江陵天碩-公園特區	江陵建設/日觀實業	35	37-64	
新店	湯泉美景	湯泉國際/水立方	-	15-36	
新店	國美德杰中央新村II	國美 德杰/海悅	60	22-43	
新莊	國美青玥	國聚開發/海悅	24	28-47	
新莊	國鉅富	國鉅建設/自售	25	21-32	
新莊	藏新幸福	華泰商銀 裕盛發建設 /裕盛發	10	33-65	
鶯歌	金鶯廣場	景冠建設/自售	19	28-55	
鶯歌	立瑾way	立瑾建設/自售	10	-	
鶯歌	站前美學	佳承開發/五十甲	10	20-33	
鶯歌	鳳茗HOYA	協和建設/瑞康國際	4	24-46	
八里	勤樸天硯	樸遠建設/景天廣告	8	21-38	
三重	冠德三重F案	冠德/自售	12	22-38	
三重	東村齊云	東村建設/賦盈廣告	35	-	
三重	元信國翠	元信開發/聯頡廣告	30	26-39	
三重	上仁一品苑	上仁開發建設/巨將	13	16-25	
三峽	樂河郡No.12-豐賦	佳鋹建設/寰宇動力	3	-	

SECTION THREE
大台北房市分析
【新北市2021.Q1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
土城	有富正旺-璞玉	有富國際/自售	15	22-62	Q1
土城	有富正旺-富玉	有富國際/自售	40	16-41	
土城	聯勤樂富Loft Town	聯勤建設/好德麥實業	12	28-56	
土城	悅峰WE時代	悅峰建設/自售	4	30	
土城	綠見築	生才實業/自售	16	29-44	
中和	品嘉仁和薈	品嘉建設/自售	7	23-39	
中和	錦和苑	鴻翼建設/海悅	15	28-41	
五股	山水城州	帝洋建設 建洋建設/ 海揚	20	20-40	
五股	藏藝	自建/家河廣告	2	27-37	
永和	和峰	星喬建設/信義代銷	24	35-53	
永和	恆詠	恆悅建設/信義	13	20-42	
汐止	微笑昇樺	昇樺建設/達程	15	27-33	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第一季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	840	1008

預估雙北市2021Q1推案量	1686億
----------------	-------

2021
玩轉新通路
ONLINE TO OFFLINE
全方位的解決方案！

市場展望

2020年各國受疫情干擾，各項經濟指數低迷，但隨美國聯準會祭出無限QE、各國端出降息牛肉，各國2020年的股/房市都有亮眼的成績。而台灣2020年經濟成長預測值為2.38%，面對Co-19疫情，是少數維持正成長經濟體；惟仍較2019年之2.96%減少0.58個百分點，連續第三年成長率下緩；2021年則將恢復成長至3.73%。

然就在市場一片樂觀之際，仍須留意政府打炒房政策，並且於12月30日通過實價2.0，未來預售屋也將比照成屋市場「簽約後30日內申報」。如此一來預期投資客將逐步退場，2021年將預期會是一個剛性自住需求濃厚的一年。

根據信義代銷研展組統計，2021年Q1雙北市推案量約1686億，台北市約678億，新北市約1008億，與去年同期683億相比，成長47.5%。根據觀察，許多個案為2020年延遲推案，因此預估在329檔期前，北台灣Q1推案氣勢如虹，但Q2後則要觀察市場的變化及政府相關打房政策的態度。

S
I
N
Y
I
HOME

全房產



品牌資源



通路整合



網路行銷



客戶大數據

B
C
2

1 + 1 > 2
信義全房產 + 傳統代銷模式

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