



2017 年投資展望及 房仲業務推動營銷策略



報告人：呂翊榮

Tomorrow's opportunity are being built today !

講師簡介

呂翊榮 Leo



授課經驗場次

- 21年1700場
- 130,000學員

授課對象

- 25 銀行、8 壽險、4 券商、6 投信
- 6大工業區、公私大學
- 扶輪社等各級社團
- 證基會、資策會
- 平面與電子媒體

經歷

- BNP Cardif Sales Training Head
- 上市金控銀行 財富管理部經理
- 上市金控證券 資產管理部協理
- 上市保險公司 營業處經理
訓練部主管

學歷 ➢ 國立臺北大學國際財務金融碩士

◆ 口碑講座

1. 從房地合一稅談資產配置策略
2. 從總經數據談投資策略
3. FATCA及台美追稅下之財富管理配置
4. 從老不起的未來贏向樂活退休
5. 客訴案件處理之談判溝通策略
6. 從CRM大數據談高淨資產客戶開發
7. 從養生切入高淨資產客戶理財商機
8. 七彩星座談金融商品行銷戰略
9. 風生水起好運來居家風水看投資
10. 投資理財面面觀從面相談理財

Tomorrow's opportunity are being built today !



名明榮

輔導戰績

- 單一客戶單筆投資3億新台幣
- 單一客戶單次投資2300萬美金
- 超過20位夥伴單件投資破億
- Joint Call 成交率90%↑
- 客說會單場成交6億新台幣
- 客說會單場FYC1億新台幣









演講授課培訓經驗

- 1700場次：13萬人次
- 富裕客戶超過6萬人次
- 銀行經理超過1500人次
- 理財專員超過2萬人次
- 壽險顧問超過3萬人次
- 對會計師講FATCA實務
- 上市企業主談領導、財經
- 醫師營養師談養生
- 房仲代書講房地產合一趨勢
- 風水師講授居家開運風水
- 占星師講授七彩星座命盤

其他認證

- 1997年NLP高級講師認證
- 2010年FBI談判講師認證
- 2012年空手道黑帶2段




各大房仲業者 口碑指名！






INSTAMAG
中信房屋 激勵課程





中信房屋
中國
發展式行銷



住商不動產



第一等一第
投資金流動
投資金流動
投資金流動



全國不動產



Tomorrow's opportunity are being built today !

PART I

2017年全球投資展望



Tomorrow's opportunity are being built today !

一、後川普時期：美股短暫受選舉影響



Tomorrow's opportunity are being built today !

川普政策多 政策強度待觀察

川普當選後的政策	政策內容概述	對經濟的影響
貿易改革	對貿易對手國設置貿易保護措施，將過去外流的製造業拉回美國本土，並要求這些企業繳納更多稅並雇用更多員工	經濟 ↓ 通膨 ↑
稅制改革	降低企業稅與個人所得稅，並強調未來美國的稅制法案，將朝著追求更低、更公平、更能刺激經濟的目標前進	經濟 ↑ 通膨 ↑
擴大基礎建設	擴大美國的交通為主的基建支出，提高生活水平；並將繼續提升美國的軍事力量，確保美國不會受恐怖主義威脅	經濟 ↑ 通膨 ↑
放鬆金融業監管	廢除陶德法案(Dodd- Frank Act)，意味著華爾街的金融業者將恢復過去的交易業務範疇，並可直接投資對沖基金	經濟 ↑ 通膨 ↑
嚴格執行移民政策	重新制定美國移民法，以「美國利益」為最大優先；在美國與墨西哥邊境築牆，防止非法移民進入	仍待觀察 →
教育改革	為美國學齡兒童、中學生與廣大勞工階層，提供學習與工作同步進行的機會，並將減少教育部一切可能抹殺創新的規定	經濟 ↑ 通膨 →
重建美國能源政策	同時發展傳統與可再生能源，推動美國進入「能源革命」的新時代，使能源業為美國經濟注入數百萬的新就業人口	經濟 ↑ 通膨 →
歐巴馬健保法案改革	提倡健康保險帳戶、民眾自由購買所需的醫療保險，但同時政府仍將全力保障弱勢族群	經濟 ↑ 通膨 →

資料來源: Bloomberg, 資料日期: 2016/11。

圖文僅供參考，過去的績效不代表未來的績效，本公司未藉此作任何徵求或推薦。

Tomorrow's opportunity are being built today !

2017各大投研機構看法正面優於2016

各機構對2017年台灣GDP成長預測



Tomorrow's opportunity are being built today !

歐洲政治前景疑慮高

2017年歐洲政治前景疑慮高漲



Tomorrow's opportunity are being built today !

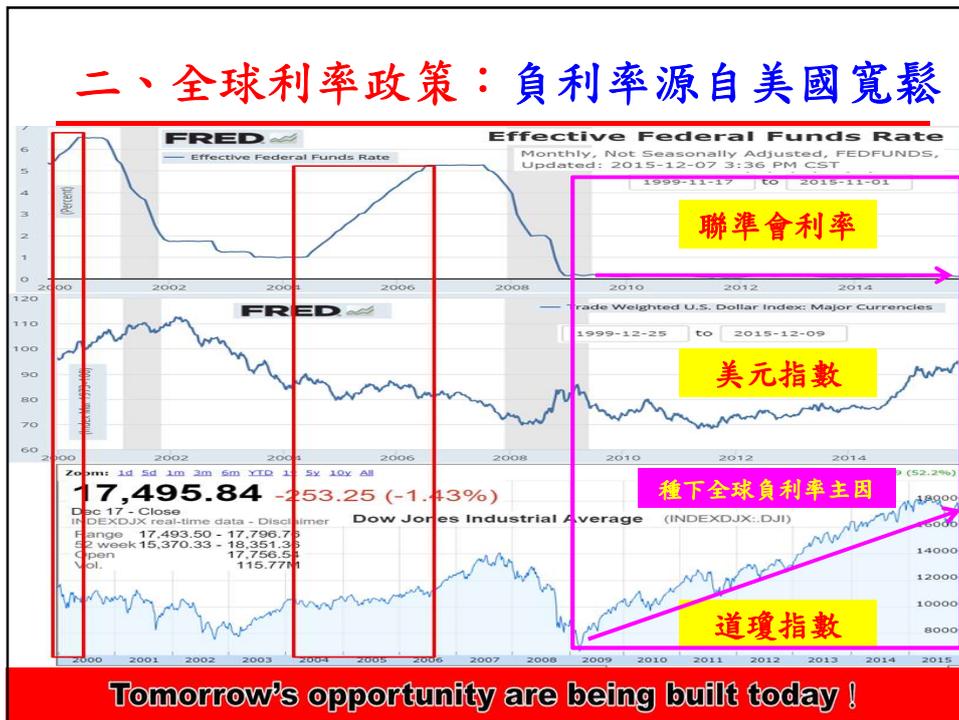
二、全球利率政策：美國緩升 各國寬鬆

國家	近期變動日期	年初至今的利率變動	目前基準利率	2015年的利率變動	政策動向
美國	2015年12月	0	0.50%	0.25%	將視全球經濟景況與物價及就業情況調整利率，預期明年升息2-3碼
歐洲	2016年3月	↓0.1%	-0.40%	↓0.1%	通膨不振，QE措施有望延長至2017年底
日本	2016年1月	↓0.20%	-0.10%	0	觀望美國貨幣政策變化，維持殖利率曲線控制，貨幣政策維持寬鬆
中國	2015年10月	0	4.35%	↓1.25%	貨幣政策中性，財政政策可能加碼推出
印度	2016年10月	↓1.00%	6.75%	↓1.25%	通膨和緩，未來仍有再降息空間，預期將降息2-3次

資料來源: Bloomberg, 資料日期: 2016/11。
圖文僅供參考，過去的績效不代表未來的績效，本公司未藉此作任何徵求或推薦。

Tomorrow's opportunity are being built today !

二、全球利率政策：負利率源自美國寬鬆



三、未來挑戰：投資人的疑慮



1. 不動產：持有稅、所得稅增加



Tomorrow's opportunity are being built today !

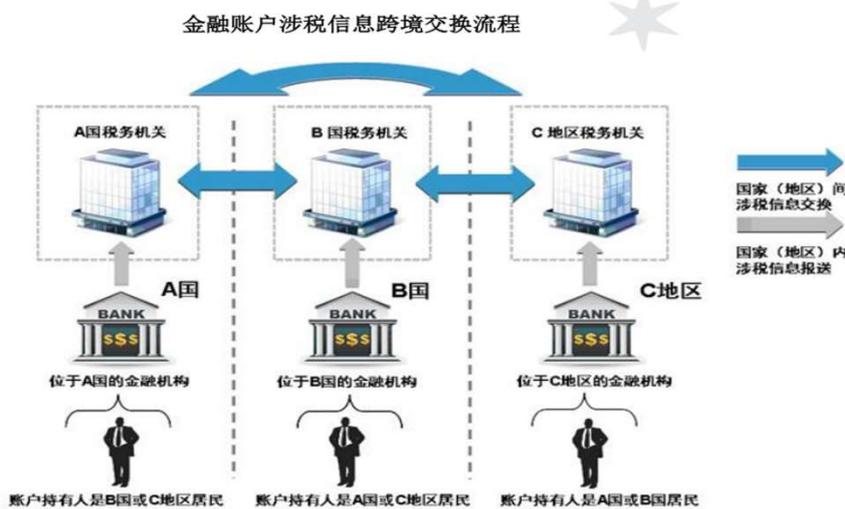
1. 不動產：各種挑戰

- 1. 人口結構 構面
- 2. 餘屋去化 構面
- 3. 法人置產 構面
- 4. 經濟發展 構面
- 5. 節稅空間 構面
- 6. 獲利周轉 構面



Tomorrow's opportunity are being built today !

2. 反避稅啟動：CRS 全球金融帳戶涉稅訊息跨境交換



Tomorrow's opportunity are being built today !

2. 全球反避稅：資產配置最重要→時間

A4 焦點 經濟日報 中華民國105年10月13日 星期三

富人避稅 單筆贈與100億

趕在長照加稅前 北市出現繳稅10億案例 前九月總稅收達140億創新高

【記者林榮夫、沈麗玉/台北報導】為籌措醫療財源，財政部將提高遺產及贈與稅，在加稅前，北市出現繳稅10億案例，創今年最高紀錄。據悉，今年前九月的總稅收達140億元，創下新高。

財政部12日公告，遺產及贈與稅自明年1月1日起，遺產稅最高稅率由15%調高至20%，贈與稅最高稅率由10%調高至15%。此外，遺產稅免稅額由100萬元調高至150萬元，贈與稅免稅額由20萬元調高至30萬元。

一位學者指出，今年房地產市場不景氣，房地產稅收不增反降，財政部在加稅前，推出這項高稅率，是為了增加稅收。他認為，這項高稅率將對富人產生更大的影響，因為富人通常擁有更多的資產。

項目	舊標準	新標準
課稅淨額與稅率	5,000萬元以下為10%	2,500萬元以下為10%
	5,000萬元~1億元為15%	2,500萬元~5,000萬元為15%
	超過1億元為20%	超過5,000萬元為20%
免稅額	100萬元	150萬元
免稅率	66%/0.4%	95%/0.46%
預估稅收增加	31億元	32億元

近一年贈與稅收表現

Tomorrow's opportunity are being built today !

3. 國際波動大：大環境波動仍大

18,146.74 +250.86 (1.40%)

Jul 8 - Close
INXDJX real-time data - Disclaimer

Range 17,971.22 - 18,166.77
52 week 15,370.33 - 18,167.63
Open 17,971.22
Vol. 93.46M



Tomorrow's opportunity are being built today !

3. 國際波動大：新平庸時代正式來臨

低信心、低成長、低通膨、高負債、高失業率



國際貨幣基金組織 (IMF) 總裁拉加德日前以「新平庸時代」(New Mediocre) 形容世界經濟情勢。(美聯社資料照)

國際貨幣基金組織 (IMF) 總裁拉加德日前以「新平庸時代」(New Mediocre) 形容世界經濟情勢，她認為，**全球經濟成長動能不足** 未來5年可能持續疲軟。

多項最新經濟統計數據出現收縮，日本、巴西、俄羅斯等國下月將退出量化寬鬆政策，投資者緊張不安。

IMF今年已3次下調世界經濟成長率，**高失業率**、**高負債** 等問題，**全球主要經濟體經濟成長率走勢及預測** 體潛在增速下降，削減了



在新興經濟體中，最重要的中國大陸也面臨增速放緩，21日大陸國家統計局公布第3季資料，國內生產總值 (GDP) 同比增長7.3%，創五年半以來的新低。由於中央政府加強管控地方債務問題，導致投資疲弱進而經濟成長的步伐較弱，市場預計第4季經濟仍將在底部震盪。

2014.10.02 美國華盛頓特區的喬治城大學演講提出的概念

Tomorrow's opportunity are being built today !

4. 負利率錢難賺：不要再存在銀行



負利率是想把錢逼出銀行系統的舉措

Tomorrow's opportunity are being built today !

5. 媒體渲染誤導：平常心面對



2017房市反轉？專家3棍想敲醒屋主

好房News - 2016年12月18日

包租公律師蔡志雄在奇摩房地產專欄中表示，其實2017的走勢十分... 此外，房市名嘴Sway也在東森財經《57新聞王》節目中提醒，「4房以上產品不要...



房價泡沫一戳即破

好房News - 2016年8月11日

Sway畢業於不動產相關科系，曾任職於建設、代銷及仲介公司，因為寫「黑心... 走不出大門」，所幸目前仍可不停寫稿，提供網友關於房地產的資訊。



交易價格有鬼？專家：房地產是有錢人犯罪工具

中時電子報(新聞發布) - 2016年10月9日

Sway表示，房地產是有錢的犯案工具，尤其是商辦跟豪宅。... Sway舉例，若以成交10億元並登錄，就有三種買賣價格：一、夾帶：房屋5億元，5億元...

Tomorrow's opportunity are being built today !

5. 媒體渲染誤導：平常心面對

約有 4,300 項結果 (搜尋時間: 0.28 秒)

謝金河：百年一次的資金狂潮台股必然上萬點 - ETtoday新聞雲
www.ettoday.net | 財經
2015年3月27日 - 近期全球股市齊漲，市場出現百年難得一見的資金行情，財金文化董事長謝金河預告，台股必會會上萬點！(謝金河,台股,萬點,資金)

謝金河：一個資本市場，也有兩個世界 - 蘋果日報 | Apple Daily
www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20150502/602878
2015年5月2日 - 在外資強大量進場下，本週台股不但攻破07年編政府高下9859高點，且兩度觸及萬點，這是睽違了15年之後，台股重見萬點行情。照理說，股市...

謝金河：這些股票引領台股上萬點 - 雜誌櫃 - NOWnews 今日...
mag.nownews.com/article.php?mag=1-30-2669
2015年5月7日 - 台股終於再見與連了很久的萬點行情，四月二十七日，加權指數年見一○○二五八，廿八日又見到一○○四二八，兩次萬點行情都是曇花一現，...

謝金河：不要害怕！這次台股萬點行情不會崩盤！ - 雜誌 - 新浪
magazine.sina.com/bg/invest/1828/20150507/0018127345.html
2015年5月7日 - 台股終於再見與連了很久的萬點行情，四月二十七日，加權指數年見一○○二五八，廿八日又見到一○○四二八，兩次萬點行情都是曇花一現，...

謝金河：台灣如失血病人浪頭打來倒地 - 蘋果日報 | Apple Daily
www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20150824/676417
2015年8月24日 - 台股今天崩盤式狂跌500點，毫無招架之力，財信傳媒董事長謝金河在臉書上表示，全球股災來了，... 但台灣基本面大崩壞，最關鍵的39年卻拿著刀子自...

謝金河預言：繼台股後房市大崩盤要來了！期貨手續費【低價...
blog.cnyes.com/Mybaorulai/article2195097
2015年8月25日 - 謝金河日前在臉書上表示，「台灣下一個壓力在房地產。今天經濟日報社論標題是『台灣房市何去何從？』乍見『何去何從』四個字，讓我想起很多往事。

2015年8月25日 - 謝金河日前在臉書上表示，「台灣下一個壓力在房地產。今天經濟日報社論標題是『台灣房市何去何從？』乍見『何去何從』四個字，讓我想起很多往事。

謝金河預言：繼台股後房市大崩盤要來了！-聯合新聞網@顏...
jackyan.pixnet.net/.../301753139-謝金河預言：繼台股後-房市大崩盤要...
2015年8月24日 - 謝金河日前在臉書上表示，「台灣下一個壓力在房地產。今天經濟日報社論標題是『台灣房市何去何從？』乍見『何去何從』四個字，讓我想起很多往事。

【盈盈看曆】台股大崩盤謝金河 - Download jujubaze.co
jujubaze.co/film/download/3gmp44avifvcdVG797qoLgqo/-html
2015年8月25日 - 【盈盈看曆】台股大崩盤謝金河:下一個就是房災As MP4, 3GP, AVI, FLV - Download Latest ... 數字台灣HD67貴幣戰爭來了賜謝金河李勝彥羅璋

謝金河:啤酒的泡沫,你要不要喝? | 草根影響力新視野

投資難度高，財經專家也跌破眼鏡

Tomorrow's opportunity are being built today !

5. 媒體渲染誤導：平常心面對



資料來源：Google Finance 資料日期：20140926-20150925

Tomorrow's opportunity are being built today !

6. 人口結構惡化

2年後勞動人口衰退！資金大逃殺房市長線恐崩七成！

蔡佑駿/北美智權報 編輯部

2012.05.31

96	2,296 萬人	234 萬人	10.21%	1,644 萬人	7.19
97	2,304 萬人	240 萬人	10.43%	1,658 萬人	7.08
98	2,312 萬人	246 萬人	10.63%	1,673 萬人	6.96
99	2,316 萬人	249 萬人	10.74%	1,688 萬人	6.87
100	2,322 萬人	253 萬人	10.89%	1,705 萬人	6.85
101	2,332 萬人	260 萬人	11.15%	1,730 萬人	6.65
預估 110	2,327 萬人	392 萬人	16.85%	1,668 萬人	4.26
預估 115	2,285 萬人	482 萬人	21.09%	1,583 萬人	3.28
預估 120	2,231 萬人	566 萬人	25.37%	1,473 萬人	2.60
預估 130	2,045 萬人	661 萬人	32.32%	1,240 萬人	1.88
預估 140	1,772 萬人	695 萬人	39.22%	972 萬人	1.40

資料來源：內政部統計處，未來人口為經建會預估。

Tomorrow's opportunity are being built today !

PART II

客戶開發經營戰略



Tomorrow's opportunity are being built today !

建立關係深化信賴：關係建立



話題、活動

精神、物質

專業、正直、仁善

Tomorrow's opportunity are being built today !

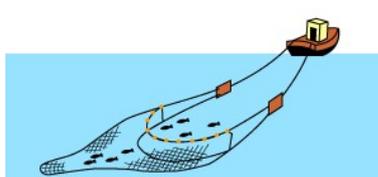
掌握建立客群來源：關係建立

想一想，符合關係建立的項目有：

- | | |
|------------------|-------------------|
| () 1. 交換名片 | () 11. 唱KTV見面 |
| () 2. 通過電話 | () 12. 約唱KTV |
| () 3. 發過EMAIL | () 13. 參加高爾夫球賽認識 |
| () 4. 餐會碰過面 | () 14. 一起打高爾夫球 |
| () 5. 餐會聊過天 | () 15. 相約到泰國打高爾夫 |
| () 6. 同學會見面 | () 16. 慈濟一起做資源回收 |
| () 7. 家樂福再度碰面寒暄 | () 17. 相約一起去訪貧 |
| () 8. 來家裡作客 | () 18. 一起到慈濟靜坐誦經 |
| () 9. 一起上插花課 | () 19. 參加小孩班親會 |
| () 10. 相約去買花材 | () 20. 相約參加小孩園遊會 |

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：目標



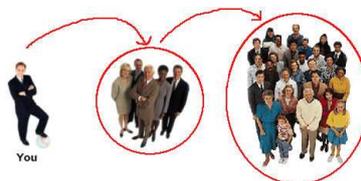
Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：取得名單管道

陌生：社交場合、社團、學校、銀行活動

緣故：親友、同學、同事、鄰居、校友、同好

轉介紹：透過他人關係牽線、引介、推薦認識



拉線之前甚麼關係？拉線之後呢？

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：Sales Approach 分析



如果能約成功

王老闆您好，今天非常榮幸可以來拜訪您，我是●●公司業務員000。我是XX同學....

對方寒暄客套

卡住....
1. 斷續聊天，找不到機會切入
2. 提到商品，對方表情不太對

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：Sales Approach 分析



餐會碰面

交換名片，王老闆您好，我是●●公司000。很榮幸認識您....

彼此點頭寒暄

卡住....
1. 話題移開，交談不太自然
2. 對方怕提到商品，表情僵硬

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：Sales Approach 分析

成功的 Sales Approach 歸納如下

師出有名：

話題適切：

建立好感：

健談自信：

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：轉介紹案例練習

客戶小王說，他鄰居小明的爸爸想買房。

→ 趕緊把握…

→ 騙肖耶~ 哪裡這麼多人想買房？

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：轉介紹階段要素

高淨資產客戶開發：轉介紹前

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：轉介紹階段要素

高淨資產客戶開發：轉介紹中

- 建立良好第一印象→喜歡
- 了解彼此配合可能性→需求
- 讓對方清楚你能做什麼→能耐

Tomorrow's opportunity are being built today !

高效率開發模式：轉介紹階段要素

高淨資產客戶開發：轉介紹後

- 生活結合
- 資訊提供
- 問題解決

Tomorrow's opportunity are being built today !

讓人脈(名片)起死回生的方法

關心，重新互動

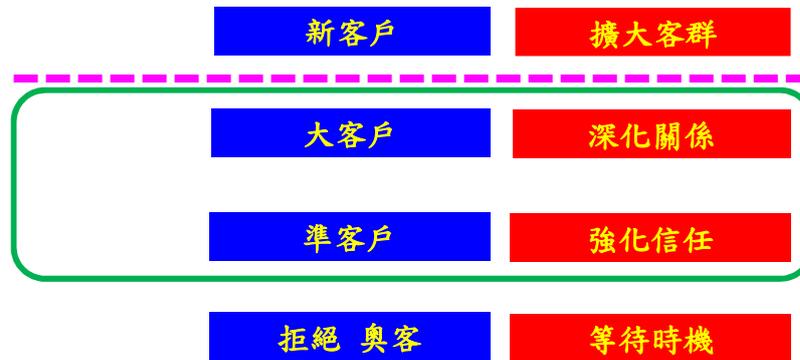
邀約，創造利益

分享，產生信賴



Tomorrow's opportunity are being built today !

客戶經營 關鍵分類：



Tomorrow's opportunity are being built today !

建立關係深化信賴：互動話題要訣

LOVE 要訣

- **Life** • 生活見聞
- **Occupation** • 工作消遣
- **Vacation** • 假期享樂
- **Expectation** • 期待未來



1. 喜歡聊天的富人，容易親近互動，
2. 不喜歡聊天的富人，獻上關心關懷。

Tomorrow's opportunity are being built today !

建立關係深化信賴：仁善信賴



Tomorrow's opportunity are being built today !

互動信賴，只是左右腦的遊戲

左腦

數字腦
理性腦



右腦

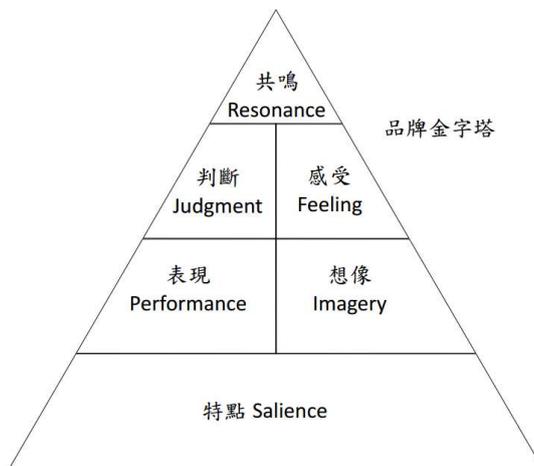
知覺腦
感性腦

關鍵在於：

- 對方習性
- 如何引導

Tomorrow's opportunity are being built today !

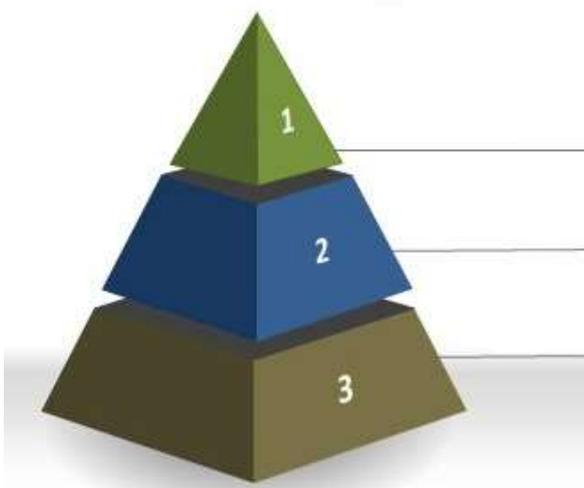
個人品牌價值的結構



資料來源：Keller (2001) ,Building Customer-Based Brand Equity

Tomorrow's opportunity are being built today !

經營模式建立：訊息強度掌握



Tomorrow's opportunity are being built today !

PART III

客戶銷售戰略



Tomorrow's opportunity are being buift today !

如果你真的想，你會找到方法

**“The best way
to predict
the future
is to
create it.”**

Abraham Lincoln



Tomorrow's opportunity are being built today !

經營與銷售決策：重新思考



Tomorrow's opportunity are being built today !

商品購買動機理論：挖掘動機的問題



SPIN 讓我們回味一下

Tomorrow's opportunity are being built today !

商品購買動機理論：驅動字眼

大數據統計的10個 **Trigger Words**

造句練習：如何放在對話/話術中？

Tomorrow's opportunity are being built today !

突破迴圈的關鍵：



Tomorrow's opportunity are being built today !

驅動人類前進最強大的動力…



外：

薪水、利息、美食、旅遊
名車、豪宅、穿著、名牌

內：

成長、責任、歸屬、挑戰
榮譽、慈善、權力、情感

生存

繁衍

發展

進化

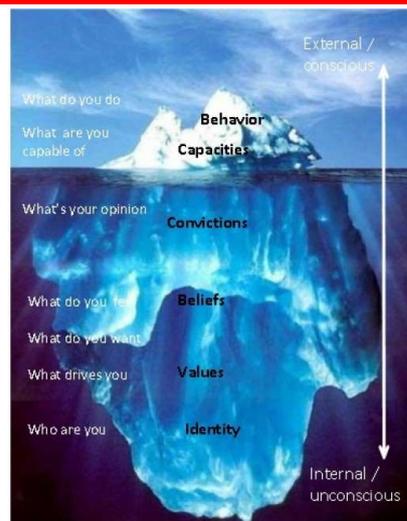
生理 → 安全 → 社會 → 尊重 → 自我實踐

Tomorrow's opportunity are being built today !

動能：信念系統

- 內在信念與潛意識具有絕對影響力
- 信念系統建立來自於

1. 的改變
2. 點滴 累積
3. 的慣性
4. 回饋



Tomorrow's opportunity are being built today !

結論：只要開始，就離成功更近

真心喜歡自己的工作

一次又一次絕不放棄

榮耀，必將歸屬於你



Tomorrow's opportunity are being built today !

Q&A 時間

祝福大家 業績長紅 圓滿順心

FB財經讀書會專頁



上課心動
教材學通
下課行動
業績長紅

LEO 老師 LINE ID



Tomorrow's opportunity are being built today !