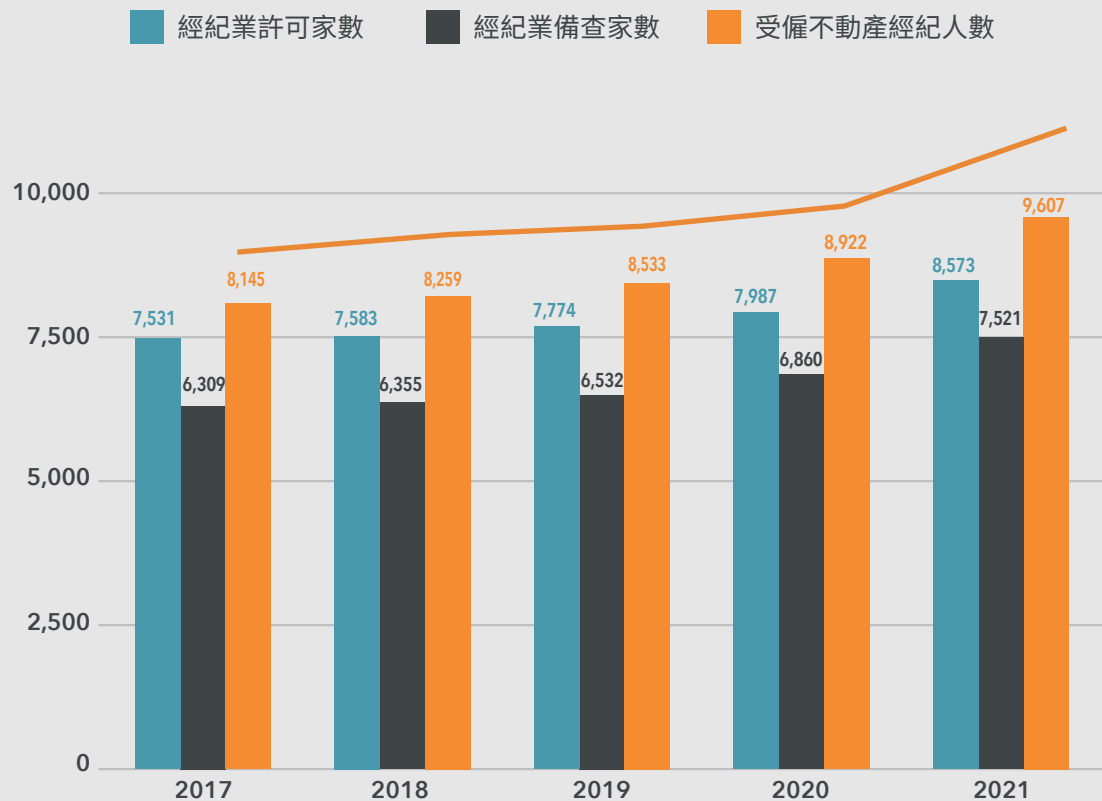




數位房仲 產業白皮書

2021 / 1 / 1 - 2021 / 6 / 30

房地產業從業人員及店家數創五年新高



橘線為「受僱不動產經紀人數」的上升趨勢線。

房地產業從業人員
與店家持續增長，
產業競爭越趨激烈

2021 年雖受到疫情衝擊及政府新制政策影響，然民眾置產、買房的剛性需求不變，台灣房地產業從業人員持續成長中。

根據內政部統計資料顯示^{註1}，經紀業許可家數、經紀業備查家數、受僱不動產經紀人數、受僱營業員數近五年來皆穩定成長，並於2021年6月創下新高，不僅經紀業許可家數達8,573間、經紀業備查家數達7,521間、受僱不動產經紀人數達9,607人、受僱之不動產經紀營業員數更達45,812人，各項數據皆顯示2021年投入不動產行業的人力有爆發性成長。

註1：內政部統計月報，不動產經紀業統計

買賣雙方期待 房仲業積極採用 數位工具

如何在房地產業日益競爭的情況下搶佔先機，成店家、房仲關注焦點，除了房地產業者推出如線上看屋、視訊簽約等防疫政策，房仲業者亦意識到數位化的強烈需求。美國全國房地產經紀人協會（National Association of Realtors）2020年研究報告^{註1}亦指出，**超過五成購屋者及六成的售屋者，認為房仲應透過數位資訊**，居中幫助買家整合、蒐集到物件的更完整資料。

因此，受國內 13 間房仲品牌總部信賴的房地資訊科技品牌 foundi，特別規劃此份報告，希望透過數據洞察台灣第一線房仲的數位需求，並助力房仲在**後疫情時代透過數據力、資訊力，掌握商機、提升業績，共同促進台灣房地產業發展。**

註1：National Association of REALTORS, Meeting the Needs of Buyers and Sellers During and After the Pandemic

資料來源與相關使用規範定義：

- 此份報告以 foundi 內部系統資料為抽樣母體
- 基於保護使用者之責任義務，統計資料已全面去識別化
- 以下有關系統會員行為之研究數據，主要取樣期間為 2021 年 1 月至 6 月的統計資料



目錄

04

數位房仲 輪廓調查

- 05 人數成長及年齡分布
- 06 全台地區分布
- 07 小結

08

數位房仲 習慣調查

- 09 數位房仲十大熱搜
關鍵字
- 10 最常用五大功能
- 12 數位房仲工作型態
- 13 小結

14

房地產業交易 趨勢及熱點

- 15 全台各縣市熱門
交易項目
- 16 六都熱門交易區域
- 19 小結

20

數位房仲 十大熱門課程

21

數位房仲發展 趨勢與結語

A photograph of two men in dark suits standing on a high-rise balcony, looking out at a city skyline. The man on the left is in profile, looking towards the right. The man on the right is seen from the back, looking towards the left. The background shows a blurred cityscape with tall buildings under a bright sky.

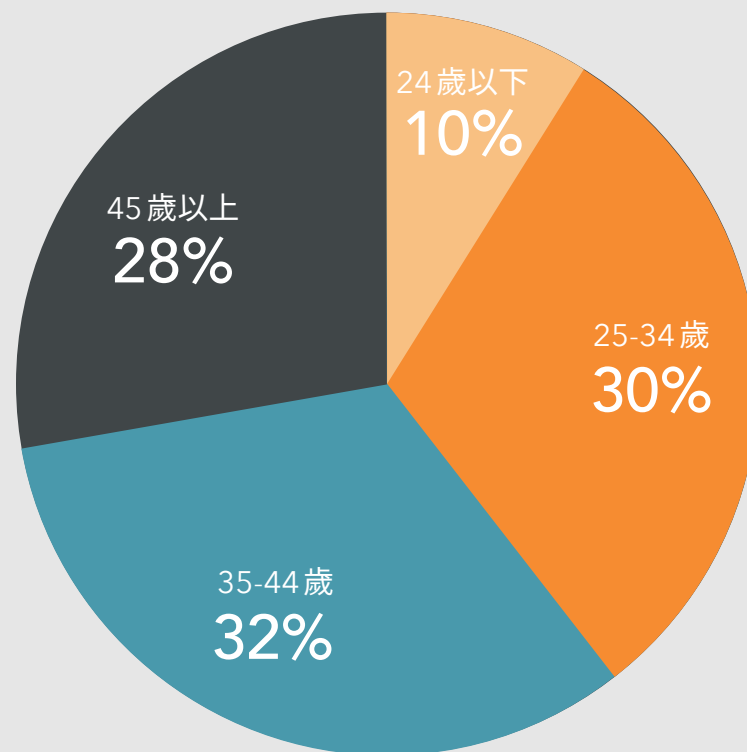
數位房仲 輪廓調查

數位房仲人數在 2021 年穩定增長， 且平均分布於各 年齡層

至2021年6月止，累計共53,181人加入使用 foundi 成為數位房仲，和2021年1月相較成長17.98%，且每月皆持續有超過1,000位加入成為數位房仲，顯示有更多房仲認知到數位工具的需求。

同時，根據 foundi 系統會員年齡層分布，數位房仲平均分布於各年齡層，25-34歲、35-44歲、45歲以上等區間。藉此可觀察到房仲採用數位工具的趨勢已逐漸普及化，不僅是數位原生世代，各年齡區間的房仲皆有相當比例使用數位工具。

數位房仲年齡層分布



foundi 各縣市會員成長率

■ 成長率 > 10% ■ 成長率 < 10%



全台數位房仲
平均成長率
13.16%

全台數位房仲快速擴張，目前近八成集中於六都

數位房仲遍布全台且快速成長中，2021年上半年各縣市的數位房仲平均成長率達 13.16%，其中全台 14 縣市成長率達 10% 以上。

根據 2021 年 6 月會員所屬地區統計，數位房仲多集中於六都地區，其中高雄市以 17.2% 領銜，台中市、桃園市、台南市分別列於第二至四名，雙北地區則位居第五、第六名。

本章節小結

2021 上半年台灣的數位房仲人數穩定增長，且平均分布於各年齡層間，年輕族群中與壯年族群都愛用數位工具，可以觀察到房仲數位工具的普及。地點的分布上，數位房仲遍及全台，各縣市的數位房仲平均成長率突破 13%，最集中的地方則是六都地區。

隨著科技新常態時代的來臨，房仲們為了保持最佳競爭力，也紛紛採用數位工具，帶動了整體房仲產業的數位轉型。



數位房仲 習慣調查



數位房仲十大熱搜 關鍵字

根據 foundi 統計，數位房仲十大熱搜關鍵字，「邊間」、「全新」、「樓中樓」等為自用物件相關搜尋；「急售」、「收租」、「高投報」以搜尋投資型產品為主；「三角窗」則多為店面需求。

可觀察到房地科技工具的應用範圍廣泛、不侷限，不論自住、投資、商用等用途的物件資訊，房仲皆可以透過數位工具獲得資訊。

2021 年數位房仲十大熱搜關鍵字

01 | 急售

06 | 樓中樓

02 | 三角窗

07 | 高投報

03 | 收租

08 | 大面寬

04 | 邊間

09 | 景觀

05 | 全新

10 | 採光

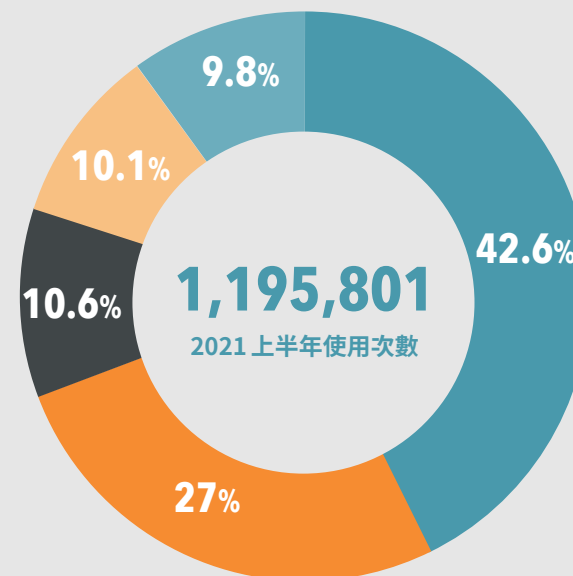
多元工作情境下的常用功能 - LINE 版

數位房仲於 LINE 版最常使用的前三大功能分別為「分析網址」、「找地址」、「定位」等三大功能，可觀察到多為房仲在外帶看物件時，需快速、有效率獲得物件、土地資訊的功能。

LINE 版特色：
在外也能快速獲得物件、土地資訊

foundi 房地快搜 LINE 版本最常用五大功能

分析網址 找地址 定位 找地號 找物件



前三大熱門功能

分析網址

分享網址，可以快速獲得可能地址、地號、25 個房仲網所彙整的案件七年內資訊，便於開發新案件。

找地址

輸入門牌資訊，可免費獲得標示部，即時了解物件歷史開賣、買賣時間、委託仲介、快速估價、調閱電傳等。

定位

無論物件或土地，皆可透過分享定位了解鄰近區域刊登中物件與詳細資訊、即時物件行情，快速掌握鄰近新案件。

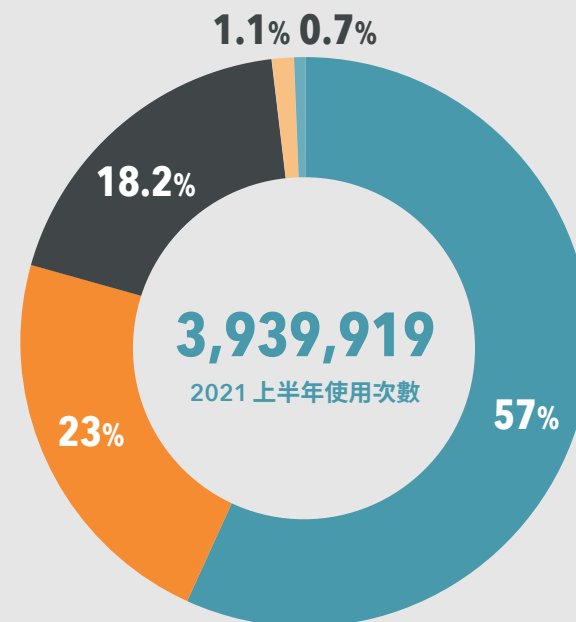
多元工作情境下的常用功能 - 網頁版

另一方面，在網頁版本則以「找物件」為最常用功能，2021 上半年使用次數近四百萬，顯示數位房仲對於蒐集物件完整履歷的需求，及行動世代下，房仲仍需透過電腦、平板等裝置登入網頁版，以掌握物件過往及即時資料。

網頁版特色： 完整掌握物件履歷

foundi 房地快搜網頁版最常用五大功能

■ 找物件 ■ 找地址 ■ 找土地 ■ 我的庫存 ■ 找實價



前三大熱門功能

找物件

輸入條件快速幫使用者配對案件，掌握物件完整履歷表，包含歷史開價、物件可能地址，還能開發商圈 A 案、屋主自售等案件。

找地址

輸入門牌可免費獲得標示部，並深入了解物件歷史開價、買賣時間、委託仲介、快速估價、調閱電傳等物件詳盡資訊。

找土地

輸入地段、定位座標或框選範圍，腳下土地坪數、分區、等地上物資訊一覽無遺，輕鬆找到路邊掛售、市場上沒賣的土地。

數位房仲工作型態

週一

週二

週三

週四

週五

週六

週日

店內準備期

找物件、找地址

在外帶看屋

分析網址、定位、找地號

觀察 foundi 會員使用系統的高峰時間，反映數位房仲在店內準備期及在外帶看期間的不同功能需求。店內準備期以搜尋客戶需求、蒐集物件資訊等功能為主；假日在外帶看房時，則較常使用能即時獲得資訊的功能。

本章節小結

房地數位工具的應用範圍廣泛，可以幫助房仲獲悉不同種類、不同用途物件的完整資訊，更進一步滿足更多元的客戶需求。

行動服務世代來臨，購屋者期待房仲平時快速提供房屋資訊，實際看屋時亦期許房仲能即時回應物件資料、周遭生活機能設備等問題，因此具備行動版的數位工具，是更適合房仲工作型態的最佳利器。

透過數位工具的輔助，房仲可提前備齊物件資料、掌握物件歷史脈絡、洞悉屋主心態，協助購屋者獲得更完整資訊，加快成交效率，快速提升業績。



2021上半年 房地產業趨勢 及熱點



全台各地交易熱門項目

觀察全台各地交易熱門項目，可觀察到六都及其他各縣市的交易趨勢差異：

- 01 六都交易以住宅大樓為大宗，僅台南市較偏好透天厝。依據內政部統計，全台灣住宅中約有三成含有電梯，約七百萬人居住於電梯宅中^{註1}；且全台平均屋齡將近30年，超過40年者亦近三成^{註2}。除受到市場供給影響，都會區房屋價格、大樓管理機制、台灣社會邁向高齡化、各地政府積極推動都更或危老重建等皆為民眾的考量要素，購屋者在多重需求及考量下，較傾向購買含有電梯的物件。
- 02 其他各縣市房地交易項目仍以透天厝為主，根據foundi觀察，主因為人口密度較低的縣市偏好物件坪數較大、獨棟獨戶的透天厝；至於人口密度排名全台第三的新竹市，熱門購屋項目則為包含電梯的物件。

註1：內政部營建署，104年度住宅狀況抽樣調查報告
註2：內政部，109年第46週內政統計通報

2021年上半年全台各縣市交易熱門項目前三名

縣市	排名一	排名二	排名三
台北市	住宅大樓	公寓	華廈
新北市	住宅大樓	公寓	華廈
桃園市	住宅大樓	透天厝	華廈
台中市	住宅大樓	透天厝	華廈
台南市	透天厝	住宅大樓	華廈
高雄市	住宅大樓	透天厝	公寓
基隆市	公寓	住宅大樓	華廈
新竹市	住宅大樓	華廈	透天厝
新竹縣	住宅大樓	透天厝	華廈
苗栗縣	透天厝	華廈	住宅大樓
宜蘭縣	透天厝	華廈	住宅大樓
南投縣	透天厝	華廈	住宅大樓
彰化縣	透天厝	華廈	住宅大樓
雲林縣	透天厝	華廈	公寓
花蓮縣	透天厝	華廈	住宅大樓
嘉義縣	透天厝	華廈	住宅大樓
嘉義市	透天厝	住宅大樓	華廈
屏東縣	透天厝	華廈	住宅大樓
台東縣	透天厝	華廈	套房
金門縣	華廈	公寓	透天厝
澎湖縣	透天厝	華廈	住宅大樓

2021 上半年六都交易熱點

台北市 2021上半年 10 大交易熱點



台北市交易熱點集中在蛋白區內湖區及中山、信義等傳統蛋黃區，其中又以內湖區民權東路六段、中山區林森北路及中山北路二段此三路段為最熱門。

新北市 2021 上半年 10 大交易熱點



新北市交易熱點分散於新莊、林口、中和、淡水、新店、汐止、板橋區，以新莊區中正路、林口區文化三路一段、中和區景平路佔據前三名。

2021 上半年六都交易熱點

桃園市 2021上半年 10大交易熱點



桃園市過半交易熱點皆落在桃園區內，並以蘆竹區富興段表現最為亮眼，其次則為桃園區大興西路二段及幸福路。

台中市 2021 上半年 10大交易熱點

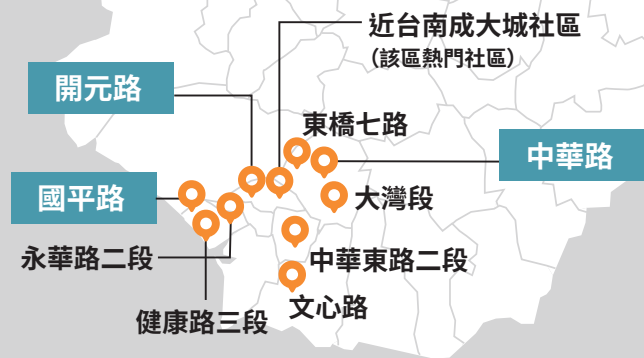


台中市排名前二的熱點皆位於火車站前的東區公園東路周邊，北屯區文心路四段則位居第三，與北屯區為2021上半年人口淨遷入數最多的行政區相關。

2021 上半年六都交易熱點

台南市 2021上半年 10大交易熱點

- 前三大交易熱點
- 前十大交易熱點



全年房市最熱的台南市，熱區集中在永康與安平等蛋白區，前三名分別為永康區中華路、北區開元路及安平區國平路。

高雄市 2021上半年 10大交易熱點

- 前三大交易熱點
- 前十大交易熱點



高雄市以三民區為熱區，由康平街與三塊厝車站周邊包辦前三名，其餘熱點則多集中在前鎮區，僅龍華街位於小港區。

本章節小結

綜觀 foundi 系統內統合的六都交易熱點，2021 上半年在台北、台中、台南等地區的交易熱點多位於蛋白區，顯示不少民眾購屋時的考量，選擇以交通時間與距離換取更符合預算需求的房屋。房仲們透過交易熱點資訊分析，可以更好地掌握各縣市成交數較高的區域，亦能藉此洞察各區域消費者的購屋偏好，可為之後的區域開發擬定更合適的策略。

透過台灣各縣市交易熱門物件統計及 foundi 分析，都會地區民眾在看屋時，含有電梯的物件漸成民眾購屋首選；而其他縣市的民眾則傾向選擇透天厝，享有較寬廣的生活及活動空間。



十大熱門課程

統整 foundi 系統內「房地教學」前十大熱門課程，前十大課程總觀看數累計突破 36,000 次，房地快搜 - Line 版的四大課程全數進入榜單內，可見[立即取得資訊](#)對房仲的重要性；同時，房仲採用數位工具後，如何更[深入掌握數位工具的新功能及應用](#)、[了解新制法規](#)對房仲的影響等，也是房仲在自我精進時的主要學習方向。

2021年「房地教學」前十大熱門課程

- 01 教你找到屋主的撇步
- 02 7/1 上路的房地合一稅 2.0 房仲需知三大點
- 03 新功能介紹
- 04 做土地必備-指定開發、自動比對、使用分區
- 05 分析網址，丟網址送地址/地號 (房地快搜-Line版)
- 06 在 25 個房仲網比對案件，零操作學習！(房地快搜-房地小幫手)
- 07 成為主動開發土地的房仲！
- 08 全台行情一鍵分析、標示部免費取得 (房地快搜-Line版)
- 09 一隻手機讓你成為土地達人 (房地快搜-Line版)
- 10 開發達人，破解臉書+刊登廣告 (房地快搜-Line版)

數位工具將成為房仲競爭力關鍵

總結 2021 上半年的數位房仲發展趨勢，疫情影響及產業日益競爭，房仲更需善用數位工具提前掌握物件資訊。對於不同年齡層、各地區房仲而言，資訊力及數據力是成交的致勝關鍵。讓房仲更有機會借力使力，藉數位工具整合資訊，掌握區域熱賣物件，提高成交效率。

同時，房仲工作情境多元，若數位工具能即時提供專業的數據分析，無論在店內作業、或在外帶看，房仲都能即時回應客戶問題，展現專業，強化客戶關係，在激烈競爭中脫穎而出的關鍵。

疫情加速產業變革，唯有房仲、店家及早布局，以數據深化專業能量、掌握市場脈動，讓房地產交易者，包含房仲、店家、買賣方都能快速精準做出決策，將商機轉為漂亮業績，共同促成更繁榮的台灣房地產業景況。

foundi

助你成交好房地



掃描QRcode
更多客戶案例