

— 薜驍 AI 講座 · 2026.07

AI 對房地產代銷產業的 實際影響與應用

從全球經濟，一路講到我桌上的這支手機。



薜驍廣告 · 吳曜廷

2026.07 | 90 分鐘 | 全 58 頁

第一幕 · ACT 01

這波浪潮， 跟你想的不一樣

01

這波 AI 浪潮，正砸進高雄

北高雄「S 科技廊帶」：楠梓 → 橋頭 → 路竹 → 南科，投資累計破兆

台積電

楠梓晶圓 22 廠 · 二奈米先進製程

1.5 兆

一至五期，全期投資

華邦電

路竹 12 吋廠

3,350 億

10 年期

穩懋

砷化鎵化合物半導體 · 南科高雄園區

850 億

10 年期

國巨

橋頭園區 + 大發三廠

約 350 億

橋頭 200 億 + 大發 147 億

日月光 × 楠梓電

楠梓合資新廠

352 億

2026/5 動土 · 2029 啟用

焦點 輝達 × 鴻海

高雄軟體園區 · AI 先進算力中心

420 億起 + 上萬 GPU

首期 4,608 顆 Blackwell

47,742

點

2026/6/22 收盤 · 台股歷史新高

2026/1/5 首次收上 30,000 (收 30,105) → 6/22 收盤

47,742——不到半年，漲逾五成

7/8 收盤：_____ 點

- ◆ 背後真正原因：台灣 AI 產業相對成熟——台積電與整條供應鏈
- ◆ 護國神山，讓台灣站上全球 AI 供應鏈核心

加權指數 · 2026

+58.6% · 不到半年



”

我們瘋的是 AI 的「股票」， 還是 AI 的「生產力」？

賺到 AI 的錢 $\neq$ 真正用到 AI 的力

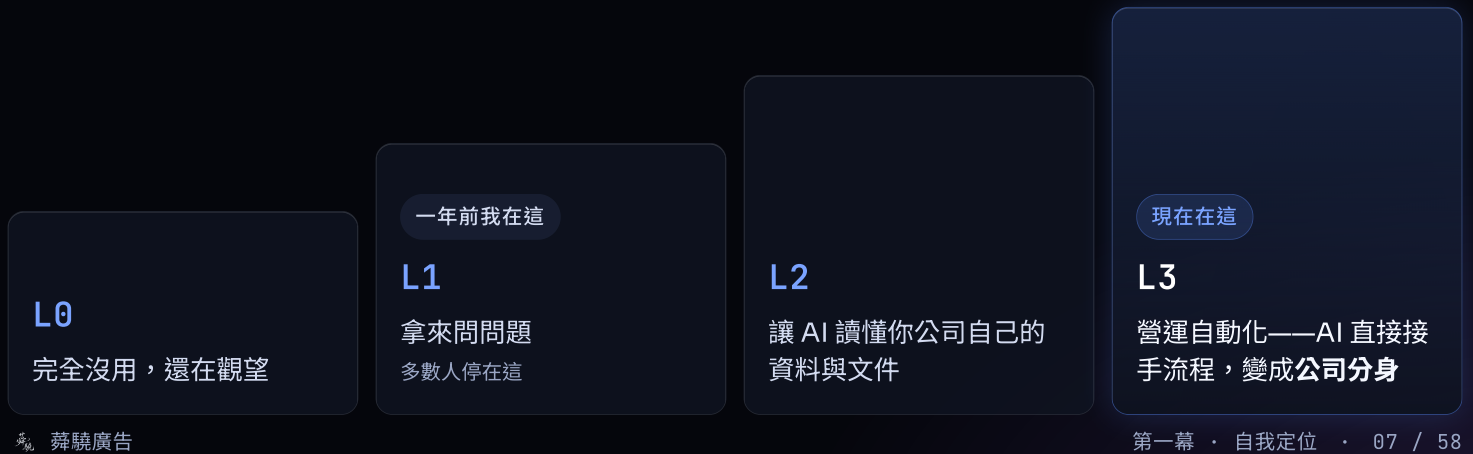
— 第一幕 · 現況

人人都知道 AI， 但具體用來做什麼？

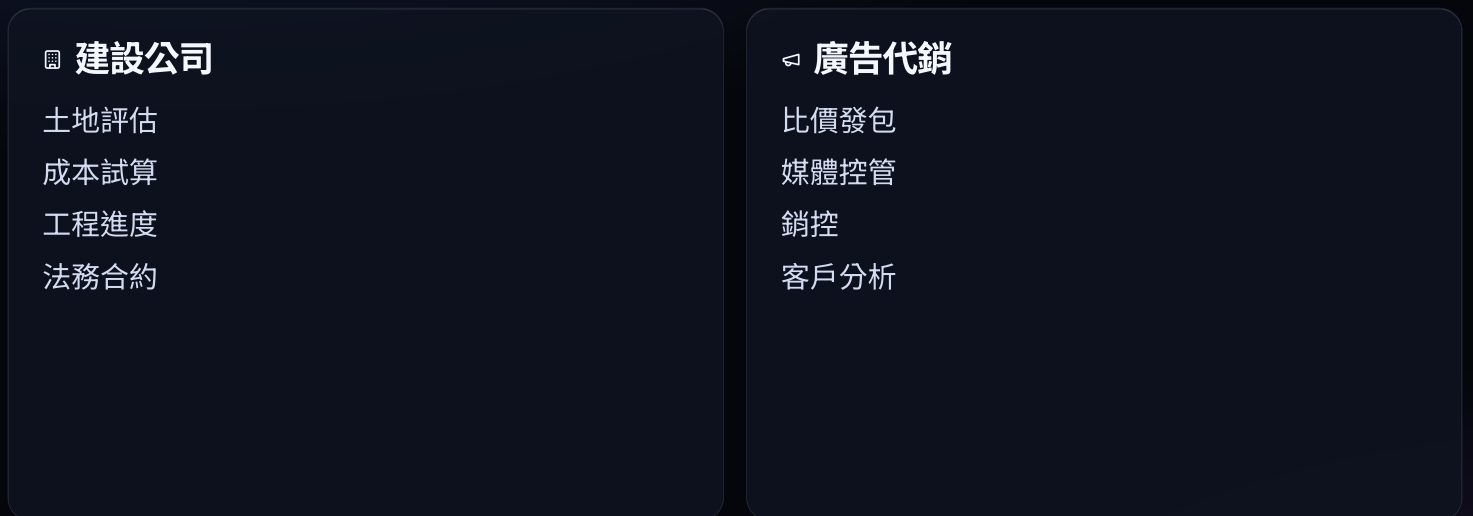
- ◆ 人人都知道 AI、知道趨勢有多前瞻
- ◆ 但「你公司具體用 AI 做了哪些事」——很少人答得出來
- ◆ 知道 $\neq$ 理解；理解 $\neq$ 真的用上

00 中間這兩步，才是今天要跨過的關鍵。

AI 使用的四個層級：你在哪一階？



建設公司 VS 廣告代銷



⚡ 共同點：大量資料密集 + 大量重複作業 → 正好是 AI 的主場。

— 第一幕 · 插曲

各位心裡其實還有一個問題：

AI，會不會又是一個 2000 年的網路泡沫？

我的看法：這次體質不一樣。 數字給各位自己判斷。

— 第一幕 · 2000 VS 2026

三個關鍵差異——數字會說話

維度	2000 網路泡沫	2026 AI 時代
領頭股估值	Cisco P/E 201 倍 巔峰，要 201 年回本	NVIDIA P/E 30 倍 FY26 營收 2,159 億美元、+65%
錢從哪來	燒投機 VC + 散戶錢 Pets.com/Webvan 沒獲利就上市	四大科技本業賺現金去燒 微軟/Google/Meta/亞馬遜 · 2026 capex 合計約 \$725B、年增 77%
產品落地	寬頻還沒鋪好 上網的人不夠	71% 企業已用 GenAI 近九成大型企業導入中

👉 同樣的故事不會重演，但故事會押韻——這次押在「真的有人在用、真的在賺錢」。

第二幕 · ACT 02

我們這行， 到底在痛什麼

02

— 第二幕 · 我的身分

廣告代銷公司負責人

- ◆ 我是一間代銷公司的負責人，**不是科技人**
- ◆ 會動手碰 AI，是**被產業痛點逼出來的**
- ◆ 接下來分享的，全部是**真實上線、每天在用的系統**——不是理論、不是 demo

代銷的四大階段



01

接案開發

案源評估、敲定銷售策略與媒體預算



02

PM 前置

產品定位、比價發包、接待中心施作



03

個案銷售

跑單接待、客戶資料、即時銷控



04

結案對帳

佣金結算、客戶歸檔、結案報告

每個階段，都在流血的數位痛點

- ◆ PM 在案前會議：格式百百種、紙本印不完
- ◆ 媒體預算敲定後就看不見了，花到哪、剩多少沒人說得準
- ◆ 老闆人在外面，卻要隨時掌握各案進度
- ◆ 資料散在 NAS、LINE、Excel，要用時找不到

7 大類 | 125 項

案前要追蹤的，AI 整理成一張表。每個 PM 打開就看到完成率、哪一類落後、本週紅燈必追。

案前進度儀表板

示範案場 · DEMO

68% 整體完成率 · 85 / 125 項



本週紅燈 · 3 項必追

- 媒體 CUE 表逾期
- 履保金證書待補
- 電子銷控表未建

細到什麼程度——光前兩類就 43 項

業主提供 21 項

- 建案外觀
- 各戶分坪表
- 車位編號
- 建設業績
- 刷卡機
- 履約保證
- 房地比拆款
- 管理費
- 代收款
- 買賣合約
- 權狀影本
- 建材表
- 平立面 CAD
- 梁柱門窗 CAD
- 機電二工 CAD
- 建物 SKP
- 燈光計畫
- 工期確認
- 開工日期
- 使照進度
- 交屋標準

案前前置 22 項

- 委銷合約
- 合約備查
- 經紀人牌
- 會員證
- 履保金證書
- 分設備查
- 廣告預算表
- 工程進度表
- 媒體 CUE 表
- 平立面價差分析
- 建材分析
- 管理費資料
- 付款方式
- 電子設備需求
- 電子銷控表
- 車控表
- 用印章
- 業主週報
- POP 定點
- 攝影計畫
- 3D 視角
- 其他配套

7 大類 · 125 項全貌

業主提供 21

案前前置 22

銷售物料 20

媒體發包 18

銷控建置 16

法務合約 14

驗收點交 14

看不見，不代表沒在付



時間

PM 每天找檔案、做報表、跑流程的
隱形工時



金錢

媒體超支、重複發包、漏帳，**每筆**
都在吃利潤



人才

最強的 PM 被雜事綁住，**做不了高**
價值的事

我做了什麼—— 一個叫「小吳」的 AI 分身

03

我的答案：一個叫「小吳」的 AI 助理

- ◆ 不是買的套裝軟體，是用現成 AI 工具組出來的
- ◆ 跑在 LINE 上——員工不用學新介面
- ◆ 定位：公司的 AI 營運分身，不是聊天玩具
- ◆ 24 小時在線，老闆關機也照常運作

小吳，是怎麼 run 起來的



🔗 這整套是我跟 AI 一直「盧」出來的——重點不是會不會寫程式，是你敢不敢一直問。

PM 在工地，臨時要一份市場資料

情境 PM 人在工地訪查，臨時想調某案的市場資料

以前 傳 LINE 請人幫忙找、等人傳過來

問題 對方只要不在電腦前，就拿不到資料

用講的，就能調資料

- ◆ PM 打一句「給我市場資料」，AI 自動找出檔案傳回
- ◆ 不用記指令、不用記檔名規則，講人話就好
- ◆ 分案管制：每個 PM 只能拿到自己案場的資料

老闆想知道，某案廣告花多少

情境 老闆人在外面開會，想知道某案媒體預算還剩多少

以前 LINE 問 PM、PM 再去翻 Excel，來回等半天

問題 老闆只要一個數字，卻要勞動到一整串人

AI 直接給查證後的數字

1,938 萬
已花費

6,000 萬
媒體預算總額

32.3%
已執行

67.7%
剩餘

媒體預算池 · 6,000 萬

已執行 32.3%

🕒 這是 AI 去查證過的事實，不是叫你「請去問 PM」。

比價表，拍照就上傳

情境 PM 在工地驗收，廠商的議價單一張張來

以前 紙本拍回公司、等老闆覆核、才能請款

問題 單據卡在路上，廠商催款、工期被拖

AI 辨識，自動建發包單

- ◆ PM 直接拍下比價表上傳
- ◆ AI 自動辨識：廠商、品項、議定金額
- ◆ 自動建立發包單、歸檔到對應案場資料夾

📷 PM 只做了一個動作——拍照。

手機一指核准，自動扣預算

- ◆ 老闆手機收到卡片：廠商、議定金額、核准後餘額
- ◆ 回一個「核准」，自動從媒體預算池扣款
- ◆ 從拍照到核准，全程不回辦公室、不印一張紙

小吳，是 5 個現成工具拼起來的



Claude Code

用 AI 幫我寫 Bot 程式（判斷、對話）



雲端主機

部署上雲，24h 不關機



LINE Bot

員工天天在用的介面，零教育成本



加密私人通道

安全連回公司網路



公司自己的檔案主機

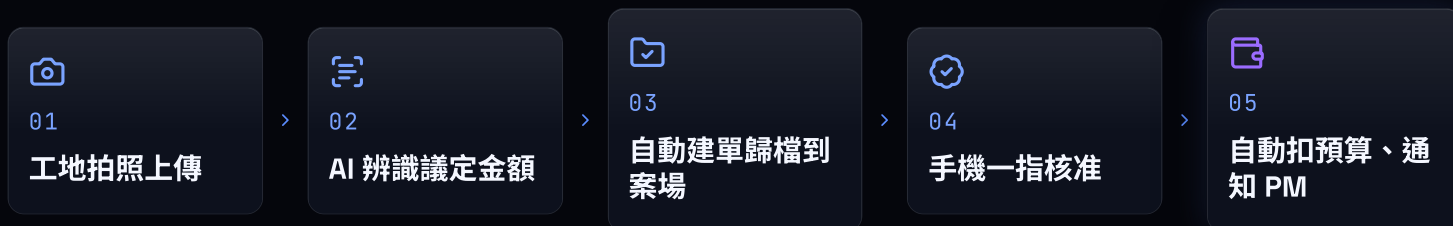
既有資料庫直接接（Gemini 看圖辨識）



不是從零開發，是知道哪個工具負責哪一段，串成一條線。

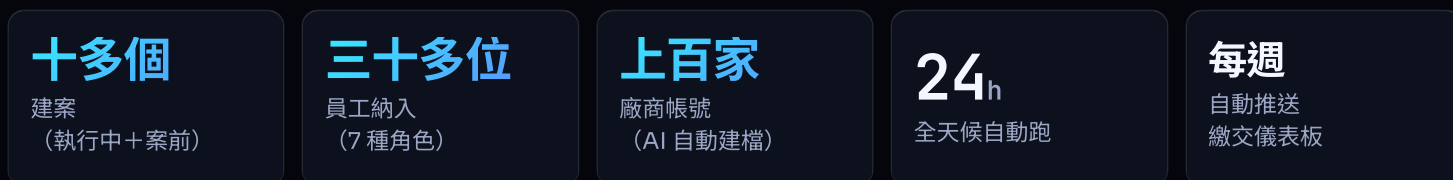


發包簽核：從拍照到扣款，一條龍



🕒 過去要跑回辦公室、印紙本、等一整天——現在在工地當場跑完。

這套系統，現在管多少



一個月，實際花多少

☁ 雲端主機

月租 · 百元等級

🧠 AI 訂閱（大腦）

月費 · 千元等級

📷 影像辨識 API

用量計費 · 幾乎免費

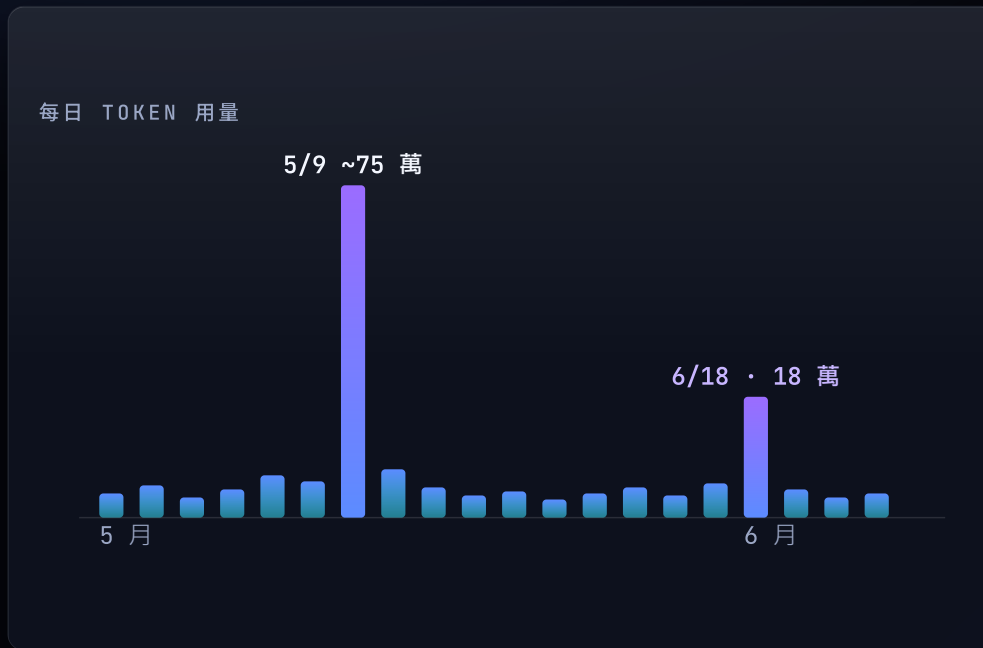
月租等級的投入，不是百萬建置——比請一個工讀生還便宜。

同樣的事，以前 vs 現在

項目	以前	現在
發包簽核	紙本跑一整天	工地當場 10 分鐘
找檔案調資料	等人回辦公室	LINE 一句話，30 秒
來人客資	下班加班人工鍵入	客戶自填，零打字
考勤排休	月底 Excel 拼一天	自動彙整進檔案主機

⌘ 省下的不是錢，是你最貴的人的時間。

兩個月，小吳吞了 214 萬 token



舜驍廣告

- ◆ 5月：合計 133 萬（輸入 117／輸出 16）
- ◆ 6月（到 6/25）：81 萬（輸入 74／輸出 7）
- ◆ 單日最高 5/9 大改系統：近 75 萬 token
- ◆ 對外網路搜尋：掛零——資料全在自己家，機密不出門

第三幕 · 實際用量 · 33 / 58

進化中 · STILL SHIPPING

你以為這樣就停了？ 這幾天，小吳又長出這些

以下全部是「最近幾天」一個人 + AI 加出來的功能。

四關把關，按錯還能反悔

- ◆ 簽核從「老闆一人」升級成四關：副 PM → 主 PM → 兩位財務 → 總監
- ◆ 附件（報價單／照片）自動「併進」歸檔的發包單 PDF，一份多頁
- ◆ 送錯？未簽核可「修正」、已簽核可「撤件重送」，原內容自動帶出
- ◆ 每一關誰簽、幾點簽，自動印在單上——完整稽核軌跡

已完整上線 · 每天在跑



簽核者手機卡片 · 一指核准

這幾天，還長出這些



廠商通訊錄

上百家廠商匯款資料，AI 建檔——辨識完即刪原圖，只進自家通訊錄



老闆後台

選案場、選角色，30 秒配好一個新人的權限



七種角色

總監到工讀，各看各的、各司其職

打卡、請假、排休， 全在 LINE 裡

- ◆ **打卡**：選案場、自動 GPS 定位，太遠會被擋（防代打）；外勤可選「機動中」
- ◆ **請假**：一鍵送審，老闆手機核准；事假自動要求提前 2 天
- ◆ **排休**：替案場每個人排整月班，月底一鍵產出 Excel
- ◆ 出勤與請假核准後，**自動彙整 Excel** 給財務

☐ 以前靠紙本跟 Excel 的事，**現在在 LINE 裡當場做完。**

舜驍廣告



GPS 防代打 · 上下班一指完成

進化中 · 行動辦公室 · 37 / 58

跑單最重要的生命線，搬進手機

- ◆ 過去三聯式複寫紙，下班還要人工打進電腦再上傳
- ◆ 現在：點「新增客戶」當場產生 QR，客戶自己掃、自己填
- ◆ 介面為**長輩設計**：字大、電話跳數字鍵盤、職業與管道全下拉
- ◆ 送出後立刻**通知跑單**；PM 確認後自動彙整 Excel 存回案場檔案主機
- ◆ 同支電話再填，自動標「**回籠**」，不重複建檔

☐ 一張紙跑三聯，**變成一支手機就跑完。**

舜驍廣告



為長輩設計 · 字大、免打字

進化中 · 來人客資 · 38 / 58

— 進化的意義

以上全部，是最近「幾天內」一個人 + AI 加出來的——沒有工程團隊、沒有需求單、沒有百萬建置。

想到 → 當天做 → 當天上線

第四幕 · ACT 04

我踩過的坑，
你可以少踩

04

AI 會「自信地騙你」

- ◆ AI 不知道答案時，會編一個聽起來很合理的假數字
- ◆ 解法：不能只信 AI 的嘴，要給它真工具去查證
- ◆ 教訓：把 AI 設計成「先查再答」

⚠ 它曾一本正經地說「週報已上傳，檔案 2.3MB」——全是它自己編的，根本沒這個檔。



「AI 謊報 2.3MB」對話截圖

請置入實際對話截圖
(案場名／人名請打碼)

導入的正確知識

- ◆ 別想用規則窮舉人話——要讓 AI 自己理解
- ◆ 別一次想做全部——從一個最痛的小點開始
- ◆ 每次出錯就修到根，不要頭痛醫頭
- ◆ 重點是建立「犯錯能被發現」的機制

商業機密與資料安全

- ◆ 客戶名單、底價、未公開銷售數據，**都是機密**
- ◆ 資料放自家檔案主機、權限**分案隔離**（PM 只看自己案）
- ◆ **不把機密丟進公開 AI 的訓練資料**

🔒 便利與安全，**必須同時設計**。

同業最常問我的三個問題

Q 很貴嗎？

A 月租等級，比請一個工讀生還便宜。

Q 員工會排斥嗎？

A 會，連資深專案也會抗拒；但介面就是天天用的 LINE，適應期很短。

Q 不懂程式能做嗎？

A 我自己就不是工程師，重點是動手。

第五幕 · ACT 05

這只是 冰山一角

05

— 第五幕 · 應用地圖

AI 在房地產的完整地圖



工地管理

監工比對 · 安全巡檢 · 單據入帳



銷售一條龍

客資數位化 · 意向分析 · 即時銷控



財務知識

科目解釋 · 對帳示警 · 稅務問答



廣告生成

文案 · 社群 · 渲染示意圖

建設端跟代銷端都適用——這些都不是科幻。

建案工地管理

- ◆ 監工照片 AI 比對：工程進度 vs 排程，落後自動預警
- ◆ 安全巡檢：AI 看現場照抓缺失（例如未戴安全帽）
- ◆ 材料進場、估驗單據拍照 → OCR 自動入帳
- ◆ 工班日報自動彙整，建商與代銷共用進度看板

銷售一條龍系統

- ◆ **已完成** 來客接待 → 客戶資料數位化（見進化·來人客資）
- ◆ 下一步 → AI 自動分群、分析客戶意向
- ◆ 數位銷控表即時同步，根治「兩組賣掉同一戶」
- ◆ AI 提醒業務：哪個客戶該回訪、哪個快流失
- ◆ 老闆手機即時戰報：今天幾組、收幾定、各房型剩幾戶

全員の AI 財務小老師

- ◆ 解釋會計科目、傳票邏輯給非財務的 PM
- ◆ 媒體預算 vs 實際支出即時對帳，超支示警
- ◆ 佣金退佣試算、稅務法規（房地合一、預售新制）即時問答
- ◆ 把「只有會計懂」變成全員可問

廣告與視覺生成

- ◆ AI 生成銷售文案、FB 廣告稿、社群貼文（多客層 A/B 版）
- ◆ AI 生成建築外觀／室內情境示意圖（質感渲染）
- ◆ 海報、DM、提案簡報草稿，現場先出版本
- ◆ 把「等設計公司來回」變成「先有草稿再優化」

第六幕 · ACT 06

對我們 所有人的意義

06

— 第六幕 · 對產業的影響

AI 會接手哪些工作

- ◆ 重複性查詢：找檔案、調資料、報數字
- ◆ 行政歸檔：自動分類、存到對的地方
- ◆ 初步審核：單據辨識、金額核對、異常標記
- ◆ 數據彙整：週報摘要、繳交狀態追蹤

↻ 共通點：耗時、重複、不需要人情判斷。

AI 取代不了的，才是代銷的真本事

- ◆ 與業主長期的合作默契與信任
- ◆ 產品定位與銷售策略的臨場判斷
- ◆ 接待現場的察言觀色與成交臨門一腳
- ◆ 帶團隊、搏感情、處理人的問題

💡 AI 把雜事接走，讓我們專注在「人」身上。

後台，不再是大公司的專利

- ◆ 完整後台系統，過去只有大代銷養得起工程團隊
- ◆ 動輒百萬級建置，中小公司想都不敢想
- ◆ 現成 AI 工具 + 一個願意動手的人，就能蓋
- ◆ 成本降到月租級——中小公司彎道超車的窗口期

接下來：從 LINE 擴到完整網頁系統

- ◆ 上線在跑 發包簽核：拍單送審 → 四關把關 → 自動扣款歸檔
- ◆ 上線在跑 來人客資：QR 填單 → 通知跑單 → PM 確認 → 進檔案主機
- ◆ 下一步：把這些從 LINE 擴到網頁——行政、財務、業務各有完整介面
- ◆ 再下一步：數位銷控表、客戶意向分析

你的公司，明天可以怎麼開始



① 不要貪大

挑一件最痛、最重複的小事

>



② 先理清楚

盤點既有資料在哪 (NAS/雲端/Excel)

>



③ 零學習成本

用員工已在用的介面切入 (LINE)

>



④ 修穩再擴

小範圍試跑、修到穩，再擴大



心態：先求一個能動的，再求完美。

— OPEN FLOOR

Q & A

你的公司，卡在哪一步？歡迎提問。

成本與投資報酬

資料安全

員工接受度

導入需要多久

從哪裡開始

沒有工程師可以嗎

— 結語

AI 不是來取代代銷的，
它是讓我們更像人。

對地段的判斷 × 對人的理解——這才是代銷的核心。

葉凱