

內政部

102年第3季不動產服務業經營概況調查
調查報告

調查時間：102年10月15日至11月15日

委託單位：內政部

執行單位：典通股份有限公司

中華民國102年12月

目 錄

壹、摘要分析.....	3
貳、調查概述.....	9
一、辦理依據.....	9
二、調查目的.....	9
三、調查區域範圍及對象.....	9
四、調查項目.....	10
五、調查資料時期.....	11
六、調查實施時期.....	11
七、調查方法.....	11
八、抽樣設計.....	11
九、統計推估方法.....	14
十、調查執行情形.....	16
參、調查結果分析.....	21
一、企業單位數.....	21
二、從業員工及薪資.....	24
三、營運狀況.....	29
四、收支狀況.....	33
五、企業對未來半年（102年10月至103年3月）房地產景氣看法.....	35
六、結論.....	39
肆、統計結果表.....	41
伍、附錄.....	87
附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫.....	89
附錄二：102年第3季不動產服務業經營概況調查表.....	93
附錄三：102年第3季不動產服務業經營概況調查填表說明.....	98

分析表目錄

表 1	102 年第 3 季不動產服務業經營概況調查接觸紀錄	16
表 2	102 年第 3 季不動產服務業經營概況調查樣本回收情形	17
表 3	102 年第 3 季不動產服務業經營概況調查母體結構	18
表 4	不動產服務業之企業單位數—按經營特性別分.....	23
表 5	不動產服務業從業員工人數—按經營特性別分.....	26
表 6	不動產服務業從業員工薪資—按經營特性別分.....	28
表 7	不動產服務業營運狀況.....	31
表 8	不動產服務業成交件數—按案件所在地區別及交易標的物別分	32
表 9	不動產服務業收支狀況—按經營特性別分.....	34
表 10	企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按經營特性別分	36
表 11	企業對未來半年房地產市場景氣之看法—按經營特性別分	38

統計結果表目錄

表 1	不動產服務業經營概況—按經營特性及業別分.....	43
表 2	不動產服務業員工人數及薪資—按經營特性及業別分	47
表 3	不動產服務業營運狀況—按經營特性及業別分.....	51
表 4	不動產服務業不動產賣出案件之購買及修繕成本支出—按經營特 性及業別分	63
表 5	不動產服務業成交案件—按案件所在地縣市別分.....	64
表 6	企業對於未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按經營特性及業 別分	70
表 7	企業對於未來半年房地產市場景氣之看法—按經營特性及業別分 ..	78

凡 例

一、本調查資料採用電子計算機處理，因四捨五入關係，故總計數與各細項和之尾數，容或有未能相符。

二、本報告所用各種符號之代表意義如下：

0 或 0.0：表示數值不及半單位

—：表示無數值

三、地區別說明：

本報告地區分層按縣市地理位置分層，分為北北基地區、桃竹苗地區、中彰投地區、雲嘉南地區、高屏地區、宜花東地區和離島地區等七層，包括縣市如下：

- 北北基地區：新北市、臺北市、基隆市。
- 桃竹苗地區：桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣。
- 中彰投地區：臺中市、彰化縣、南投縣。
- 雲嘉南地區：雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市。
- 高屏地區：高雄市、屏東縣。
- 宜花東地區：宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣。
- 離島地區：澎湖縣、金門縣、連江縣。

註：離島地區因企業家數及回收樣本數過少，致偏誤較大，恐代表性有不足，其數值僅供參考。

四、各企業在收入及支出規模別分類，係依據 101 年「工商及服務業普查」母體資料檔，該企業之 101 年全年收入、支出總額為分類標準。

壹、摘要分析

壹、摘要分析

本調查為蒐集 102 年第 3 季不動產服務業從業員工薪資、營業狀況、收支狀況及對房地產政策景氣看法等資料，供為估算不動產服務業產值、充實房地產資訊及制訂相關管理政策之參考。針對經主管機關核准登記有案，且於 102 年 9 月底仍繼續營業之不動產服務業為調查對象。採分業分層隨機抽樣法，採郵寄通信調查方法，受查企業填表以網路填報為主及通信回郵為輔之方式辦理，共完成 1,670 份成功樣本。茲將調查推估重要結果摘述如下：

一、一般概況：依據調查結果推估 102 年 9 月底全國不動產服務業總家數計 1 萬 5,184 家，較 102 年第 2 季增加 187 家，家數增加率 1.2%，其中不動產租售業 5,185 家占 34.1%，不動產經紀業 5,933 家占 39.1%，地政士事務服務業 4,066 家占 26.8%。

(一) 地區別：北北基地區占 37.1%、桃竹苗地區占 16.5%、中彰投地區占 19.4%、雲嘉南地區占 10.6%、高屏地區占 11.9%、宜花東地區占 4.1%及離島地區占 0.4%。

(二) 主要經營項目：主要從事不動產買賣計 723 家占 4.8%，不動產租賃計 4,462 家占 29.4%，不動產仲介計 5,155 家占 34.0%，不動產代銷計 778 家占 5.1%，地政士事務服務計 4,066 家占 26.8%。

(三) 組織型態：公司組織者計 9,246 家占 60.9%，獨資或合夥行號(事務所)者計 5,938 家占 39.1%。

(四) 經營類型：獨立經營者計 1 萬 2,224 家占 80.5%，連鎖經營總公司者計 65 家占 0.4%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,895 家占 19.1%。

二、從業員工及薪資：102年9月底員工人數7萬5,719人，較第2季增加3,364人。第3季總薪資98億元，較第2季減少9億。

(一) 102年9月底男性從業員工人數比例占53.8%，女性占46.2%。

(二) 102年9月底平均每企業員工人數為5.0人，其中不動產租售業為2.8人，不動產經紀業為9.1人，地政士事務服務業1.7人。

(三) 員工薪資：102年第3季從業員工每人每月平均薪資約4萬3千元，較第2季每人每月平均薪資約4萬9千元減少12.8%。

(四) 102年9月底企業從業員工人數規模以未滿5人小型企業家數占74.0%最多，5人以上未滿50人中型企業占25.9%次之，而擁有50位員工以上之大型企業計28家占0.2%。

三、營運狀況

(一) 不動產買賣

102年第3季不動產服務業買入不動產計89件，平均每件不動產買入金額為1,534萬2千元；賣出不動產計1,000件，平均每件不動產賣出金額為784萬6千元。

(二) 不動產租賃

1. 102年第3季不動產租賃成交件數為5萬59件，較102年第2季減少3.1%，平均每件出租月租金收入為4萬7千元。

2. 按案件所在地區別觀察，以雲嘉南地區占32.0%為最多，北基地區占23.5%次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件占93.9%為最多。

(三) 不動產仲介

1. 102年第3季仲介買賣成交件數為4萬6,238件，較102年第2季減少7.7%，平均每件仲介買賣成交收取佣金34萬2千元。仲介租賃成交件數為1萬140件，平均每件仲介租賃成交收取佣金3萬5千元。

2. 按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區占 42.0% 為最多，桃竹苗地區占 18.4% 次之；仲介租賃以北北基地區占 37.3% 為最多，桃竹苗地區占 31.0% 次之。
3. 不動產仲介成交件數按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件占 82.0% 為最多；仲介租賃亦以中古屋物件占 94.6% 為最多。

(四) 不動產代銷

1. 102 年第 3 季代銷成交件數為 9,348 件，較 102 年第 2 季減少 12.4%，平均每件代銷成功收取佣金 104 萬元。
2. 按案件所在地區別觀察，以高屏地區占 34.9% 為最多，桃竹苗地區占 23.3% 次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占 63.0% 為最多，新成屋物件占 31.5% 次之。

(五) 地政士事務—所有權登記服務

1. 102 年第 3 季地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為 6 萬 991 件，較 102 年第 2 季減少 0.2%。非買賣移轉登記服務件數為 5 萬 5,731 件，較 102 年第 2 季增加 7.1%。
2. 按案件所在地區別觀察，買賣移轉以北北基地區占 38.3% 為最多，桃竹苗地區占 19.5% 次之；非買賣移轉以北北基地區占 37.0% 最多，中彰投地區占 18.9% 次之。
3. 按交易標的物別觀察，買賣移轉以中古屋物件占 62.5% 為最多，土地物件占 22.5% 次之；非買賣移轉以中古屋占 64.8% 為最多，土地物件占 23.6% 次之。

四、收支狀況

- (一) 102 年第 3 季不動產服務業收入總額為 535 億元，較 102 年第 2 季增加 7.0%，平均每企業收入總額為 352 萬 5 千元。
- (二) 102 年第 3 季不動產服務業各項支出總額為 325 億元，較 102 年第 2 季增加 2.8%，平均每企業支出總額為 213 萬 9 千元。
- (三) 102 年第 3 季不動產服務業收支差額為 210 億元，較 102 年第 2 季增加 13.5%，其中不動產租售業之收支差額 66 億元，不動產經紀業之收支差額為 142 億元，地政士事務服務業之收支差額為 3 億元。

五、企業對房地產景氣看法

- (一) 企業對未來半年（102 年 10 月至 103 年 3 月）房地產市場價格趨勢看法

企業認為未來半年（102 年 10 月至 103 年 3 月）房地產市場價格會維持平穩者占 32.7% 最多，認為會上漲者比例占 26.5%（大幅上漲占 2.2%、小幅上漲占 24.3%），認為會下跌者比例占 19.1%（大幅下跌占 1.7%、小幅下跌占 17.4%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 21.7%。

- (二) 企業對未來半年（102 年 10 月至 103 年 3 月）房地產市場景氣看法

企業認為未來半年（102 年 10 月至 103 年 3 月）房地產市場景氣會衰退者占 32.2%（大幅衰退占 4.5%、小幅衰退占 27.7%）最多，認為景氣維持穩定者占 29.9% 次之，認為景氣會熱絡者占 15.1%（大幅熱絡占 0.7%、小幅熱絡占 14.4%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 22.8%。

貳、調查概述

貳、調查概述

一、辦理依據

內政部為明瞭所主管「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」之營業活動實況及營運變動趨勢，依據統計法第 3 條、第 19 條與統計法施行細則第 36 條、第 37 條規定，以及本（102）年度內政部施政計畫辦理，舉辦「不動產服務業經營概況調查」。

二、調查目的

102 年不動產服務業經營概況調查主要目的在蒐集我國不動產經營業從業員工薪資、營業狀況、收支損益及對房地產政策景氣的看法等資料，調查結果做為提供估算不動產經營業產值、充實房地產資訊及制訂相關管理政策的參考，並充實住宅及其他不動產交易資訊，健全內政部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。

三、調查區域範圍及對象

(一)調查範圍

以全國為調查範圍，包括新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市 5 直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。

(二)調查對象

調查對象為在調查區域範圍內，從事「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所即為調查對象。依中華民國行業標準分類(第 9 次修訂)，上述三個業別的定義如下：

- 不動產租售業係指從事自有不動產買賣或租賃，及不動產轉租賃之行業。

- 不動產經紀業係指從事不動產買賣、租賃之居間撮合或代理之行業，包括仲介及代銷業務，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，代銷業務係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- 地政士事務服務業係指從事提供土地登記及不動產交易之法律文件申請等地政士事務服務之行業，於本調查中係專指地政士事務所或地政士聯合事務所。

四、調查項目

(一)企業營業類型

- 主要經營項目及類型
- 目前營業類型

(二)從業員工人數及薪資

- 當季僱用員工人數及薪資
- 當季自營作業者及無酬家屬工作者人數

(三)整季營運狀況

- 不動產買賣成交案件數及營運金額
- 不動產租賃成交案件數及營運金額
- 不動產仲介成交案件數及營運金額
- 不動產代銷成交案件數及營運金額
- 地政士事務所有權登記服務成交案件數及營運金額
- 縣市別成交案件分布狀況

(四)整季支出與收入狀況。

- 各項成本費用支出總額
- 各項收入總額

(五)企業對房地產景氣看法。

- 企業對未來半年房地產景氣看法
- 企業對未來半年房地產市場景氣之看法

五、調查資料時期

靜態資料以各該季底之情況為準；動態資料則以各該季營運合計數為準。

六、調查實施時期

調查實施期間為民國 102 年 10 月 15 日至 11 月 15 日止。

七、調查方法

- (一)採郵寄通信調查方法，受查企業填表以網路填報為主及通信回郵為輔之方式辦理。
- (二)以內政部統計處建置之「通用型網路調查管理系統」提供受查企業上網填報。

八、抽樣設計

(一)抽樣母體

以「工商及服務業普查」母體資料檔及內政部「不動產經紀業資訊系統」中依「不動產經紀業管理條例」取得主管機關許可登錄資料，整編母體資料檔。

(二)分業標準

依中華民國行業標準分類（第 9 次修訂）為準。

(三)分層標準

以調查年前一年全年營業收入總額此項變數，採 M.A.Hidioglou 法計算截略點（變異係數 $cv=0.05$ ），截略點以上企業全查。扣除全查樣本後，以各細行業為副母體，各細行業按縣市地理位置分層，分為北北基地區（新北市、臺北市、基隆市）、桃竹苗地區（桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣）、中彰投地區（臺中市、彰化縣、南投縣）、雲嘉南地區（雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市）、高屏地區（高雄市、屏東縣）、宜花東地區（宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣）和離島地區（澎湖縣、金門縣、連江縣）等七層。

(四)抽樣方式及樣本配置

1.抽樣方法

採分業分層隨機抽樣法。

2.樣本配置

在考慮 95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負 2.2 個百分點，決定每季調查至少需完成 1,600 家有效樣本，抽出率約為 10%。每一調查年僅進行抽樣 1 次，亦即每年第 1 季所抽出之樣本需配合 4 季調查之填報。

(1)各副母體樣本配置

扣除全查樣本後，其樣本配置按各該細行業企業家數比例配置，為使各副母體被抽出樣本數有足夠代表性，當該副母體合計配置樣本數不足 138 家者一律提高至 138 家。

(2)各層樣本配置

扣除全查樣本後，各細行業各層樣本配置，採用紐曼配置法（Neyman Allocation），其中母體標準差以調查年前一年全年營業收入總額為主要變數，並針對各層抽取家數過少者，加以調整其抽出率，如樣本數不足 20 家者，若副母體內之該層母體數大於或等於 20

家時，均將樣本數提高至 20 家；若副母體內之該層母體數不足 20 家時，則予全查。

- i 細行業第 h 層樣本數

$$n_{ih} = n_i \times \frac{N_{ih} S_{ih}}{\sum_{h=1}^L N_{ih} S_{ih}}$$

- 第 i 細行業第 h 層樣本抽出率：

$$f_{ih} = \frac{n_{ih}}{N_{ih}}$$

其中

S_{ih} : 第 i 細行業第 h 層母體標準差。

n_{ih} : 第 i 細行業第 h 層樣本家數。

N_{ih} : 第 i 細行業第 h 層母體家數。

n_i : 第 i 細行業樣本家數。

$$n_i = \sum_{h=1}^L n_h$$

N_i : 第 i 細行業母體家數。

由於大型不動產服務業企業對整體綜合不動產服務業產值影響很大，因此，本次調查指定調查年前一年全年營業收入總額超過截略點以上全查企業計 277 家。

本季調查總樣本數至少 1,600 家，扣除全查樣本後，剩下樣本為 1,323 家，由抽樣產生。抽樣方法採系統抽樣法。各地區層內之母體企業清冊以隨機抽樣法抽出樣本。因恐企業停歇業、遷徙不明或拒答等原因，多抽五組準備樣本。

九、統計推估方法

(一)全查層推估方式

全查層單位無反應的產生，主要係因是受訪者拒訪或無法聯繫所產生。針對無反應的受訪者，以下列調整係數(F_c)依據各業者所在地區及業別分組，進行單位無反應的調整。

$$F_c = \frac{I_c + NI_c}{I_c}$$

I_c ：第 c 調整組有效問卷之家數

NI_c ：第 c 調整組內仍在營運之企業，但未回卷亦未完成電訪家數

(二)抽查層推估方式

採分業分層不偏估計法推計，其公式如下：

$$\hat{X} = \sum_{h=1}^L N_h \left(\frac{1}{n_h} \sum_{j=1}^{n_h} X_{hj} \right) \quad v(\hat{X}) = \sum_{h=1}^L N_h (N_h - n_h) \frac{S_h^2}{n_h}$$

\hat{X} ：某副母體某特徵值之估計值

L ：某副母體之層數

N_h ：某副母體第 h 層之母體家數

n_h ：某副母體第 h 層之樣本家數

X_{hj} ：某副母體第 h 層中，第 j 個樣本之特徵值

$v(\hat{X})$ ： \hat{X} 之變異數

S_h^2 ：某副母體第 h 層總變異數

以下說明如何利用 1,600 筆有效樣本進行其他母體參數的推估：

1. 基本權數

由於抽樣規劃有樣本增補程序，不同層樣本的抽出率不同，故先以抽出率的倒數做基本權數，進行加權調整。各層之抽出率為：

$$\frac{\text{第 } i \text{ 層樣本數}}{\text{第 } i \text{ 層母體家數}}$$

2. 第 i 層企業具有某特徵的總數(\hat{N}'_i)推估

$$\hat{N}'_i = N_i \times \hat{P}_i$$

\hat{N}'_i ：表示第 i 層有營運企業家數的加權修正估計量

N_i ：為第 i 層母體企業數

\hat{P}_i ：表示第 i 層企業有營運百分比的加權修正估計量

3. 整體企業具有某特徵的百分比(\hat{P})推估

$$\hat{P} = \frac{\sum_i W_i \hat{P}_i}{\sum_i W_i}$$

\hat{P}_i ：表示第 i 層企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

W_i ：為第 i 層的調整權數

4. 整體企業具有某特徵的總數(\hat{N}')推估

$$\hat{N}' = N \times \hat{P}$$

\hat{N}' ：表示整體具有某特徵企業家數的加權修正估計量

N ：為整體母體企業數

\hat{P} ：表示整體企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

十、調查執行情形

(一)接觸情形

102年第3季調查計抽取4,000家，回收1,670家企業，回收率為41.8%。其中，不動產租賃業回收605家，回收率39.6%；不動產經紀業回收587家，回收率41.9%；地政士事務服務業回收478家，回收率44.7%。抽取之樣本經接觸後發現，非不動產服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等三者非調查對象家數合計165家，占4.1%。(詳見表1)

表1 102年第3季不動產服務業經營概況調查接觸紀錄

單位：家；%

接觸紀錄	總計		不動產租賃業		不動產經紀業		地政士事務服務業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
總計	4,000	100.00	1,529	100.00	1,402	100.00	1,069	100.00
成功訪問	1,670	41.75	605	39.57	587	41.87	478	44.71
催收3次以上未回卷	1,319	32.98	423	27.67	497	35.45	399	37.32
3次無人接聽	289	7.23	125	8.18	75	5.35	89	8.33
拒訪	160	4.00	54	3.53	67	4.78	39	3.65
非不動產服務業	73	1.83	55	3.60	13	0.93	5	0.47
停歇業	71	1.78	27	1.77	37	2.64	7	0.65
無營運但未辦理停歇業	21	0.53	8	0.52	7	0.50	6	0.56
查無此行號	22	0.55	12	0.78	8	0.57	2	0.19
電話不通或空號	135	3.38	63	4.12	43	3.07	29	2.71
電話錯誤	89	2.23	40	2.62	41	2.92	8	0.75
查無電話	151	3.78	117	7.65	27	1.93	7	0.65

(二)樣本回收情形

本調查計回收 1,670 家企業，其中全查層企業為 102 家，抽查樣本為 1,568 家。全查層扣除非不動產服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等非調查對象後(含第 1 季及第 2 季)，計 227 家企業，故全查層之回收率為 44.9%。102 年第 3 季各行業別及地區別樣本回收情形，如表 2 所示。

表 2 102 年第 3 季不動產服務業經營概況調查樣本回收情形

單位：家

地區別	總計	全查樣本			抽查樣本		
		不動產 租售業	不動產 經紀業	地政士 事務 服務業	不動產 租售業	不動產 經紀業	地政士 事務 服務業
總計	1,670	37	33	32	568	554	446
北北基地區	677	29	23	19	293	203	110
桃竹苗地區	234	2	4	4	71	84	69
中彰投地區	320	4	4	3	80	121	108
雲嘉南地區	166	-	-	4	46	48	68
高屏地區	160	2	2	2	52	47	55
宜花東地區	90	-	-	-	23	39	28
離島地區	23	-	-	-	3	12	8

(三)母體結構推計

以 102 年第 2 季底母體數為基礎，扣除推計「非不動產服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等非調查對象」之家數，加計 102 年 7-9 月新登記之業者家數後，102 年 9 月底之不動產服務業經營概況調查母體數計有 15,184 家，其中不動產租售業為 5,185 家、不動產經紀業為 5,933 家、地政士事務服務業為 4,066 家。各業別之地區結構如表 3 所示。

表 3 102 年第 3 季不動產服務業經營概況調查母體結構

單位：家

地區別	總計	不動產租售業	不動產經紀業	地政士事務服務業
總計	15,184	5,185	5,933	4,066
北北基地區	5,628	2,512	2,099	1,017
桃竹苗地區	2,506	706	1,196	604
中彰投地區	2,949	789	1,253	907
雲嘉南地區	1,613	499	441	673
高屏地區	1,813	581	613	619
宜花東地區	615	91	304	220
離島地區	60	7	27	26

參、調查結果分析

參、調查結果分析

一、企業單位數

▲102年9月底不動產服務業企業單位總數為1萬5,184家，三成七家數集中在北北基地區。

就行業別觀察，102年9月底不動產服務業企業單位家數有1萬5,184家，其中不動產租售業5,185家占34.1%，不動產經紀業5,933家占39.1%，地政士事務服務業4,066家占26.8%，分別較102年6月底增加117家、126家及減少56家，家數增加率為2.3%、2.2%及-1.4%。

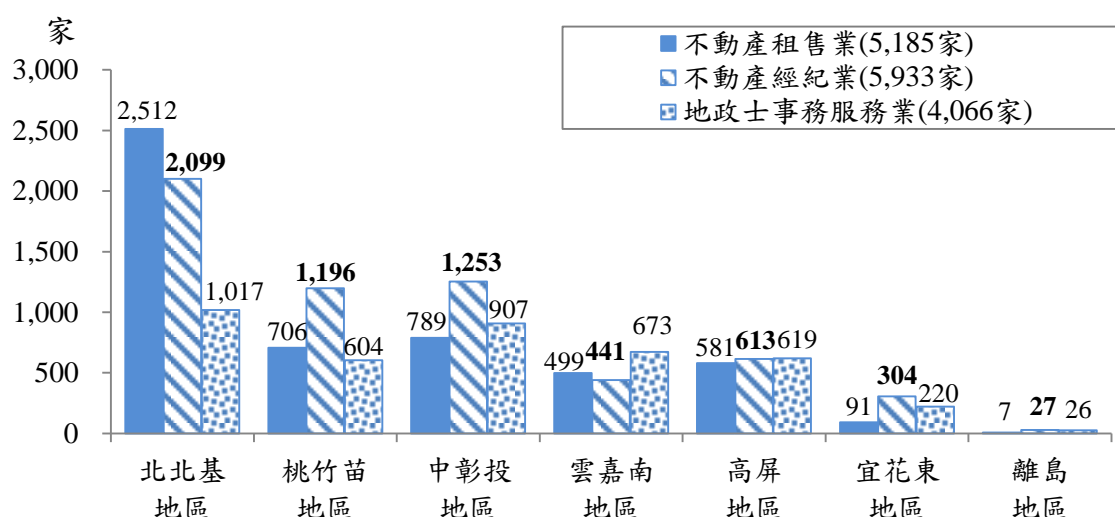


圖 1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分

就組織型態別觀察，公司組織者計 9,246 家占 60.9%，獨資或合夥行號（事務所）者計 5,938 家占 39.1%。不動產租售業及不動產經紀業為公司組織者分別占 84.3%及 81.3%，另獨資或合夥行號者分別占 15.7%及 18.7%，而地政士事務服務業者依「地政士法」規定地政士應設立事務所或二人以上組織聯合事務所執行業務，故其組織型態大部分為獨資或合夥者占 98.7%，僅 1.3%為公司組織。

就主要經營項目別觀察，從事不動產買賣 723 家占 4.8%，不動產租賃 4,462 家占 29.4%，不動產仲介 5,155 家占 34.0%，不動產代銷 778 家占 5.1%，地政士事務服務 4,066 家占 26.8%。

就經營類型別觀察，獨立經營者計 1 萬 2,224 家占 80.5%，連鎖經營總公司者計 65 家占 0.4%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,895 家占 19.1%。其中不動產租售業企業全採獨立經營類型。不動產經紀業之經營類型以獨立經營者占 50.3%較多，連鎖體系加盟者占 48.6%次之，連鎖經營總公司有 65 家占 1.1%（不包括僅經營不動產經紀加盟平台，未實際從事不動產買賣、租賃之居間撮合或代理之總公司）。地政士事務服務業之經營類型以獨立經營者占 99.7%較多，連鎖體系加盟者占 0.3%（不包括地政士聯盟組織）。

就地區別觀察，分布情形以北北基地區 5,628 家，占 37.1%最高，中彰投地區 2,949 家，占 19.4%次之，桃竹苗地區 2,506 家，占 16.5%再次之。（詳見表 4 及圖 1）

表 4 不動產服務業之企業單位數—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		不動產租售業		不動產經紀業		地政士事務服務業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
102 年第 1 季底總計	14,714	-	4,928	-	5,619	-	4,167	-
102 年第 2 季底總計	14,997	-	5,068	-	5,807	-	4,122	-
102 年第 3 季底總計	15,184	100.00	5,185	100.00	5,933	100.00	4,066	100.00
組織型態別								
公司組織	9,246	60.89	4,372	84.32	4,823	81.28	52	1.27
獨資或合夥	5,938	39.11	813	15.68	1,110	18.72	4,014	98.73
主要經營項目別								
不動產買賣	723	4.76	723	13.95	-	-	-	-
不動產租賃	4,462	29.38	4,462	86.05	-	-	-	-
不動產仲介	5,155	33.95	-	-	5,155	86.89	-	-
不動產代銷	778	5.12	-	-	778	13.11	-	-
地政士事務服務	4,066	26.78	-	-	-	-	4,066	100.00
按經營類型分								
獨立經營	12,224	80.50	5,185	100.00	2,983	50.27	4,056	99.75
連鎖經營總公司	65	0.43	-	-	65	1.10	-	-
連鎖體系加盟者	2,895	19.07	-	-	2,885	48.63	10	0.25
按地區別分								
北北基地區	5,628	37.07	2,512	48.45	2,099	35.38	1,017	25.01
桃竹苗地區	2,506	16.50	706	13.62	1,196	20.16	604	14.85
中彰投地區	2,949	19.42	789	15.22	1,253	21.12	907	22.31
雲嘉南地區	1,613	10.62	499	9.62	441	7.43	673	16.55
高屏地區	1,813	11.94	581	11.21	613	10.33	619	15.22
宜花東地區	615	4.05	91	1.76	304	5.12	220	5.41
離島地區	60	0.40	7	0.14	27	0.46	26	0.64

二、從業員工及薪資

▲102年9月底不動產服務業之從業員工人數約7萬5,719人，平均每企業員工人數為5.0人，其中不動產租售業為2.8人，不動產經紀業為9.1人，地政士事務服務業1.7人。

▲102年第3季平均每員工每月薪資為4萬3千元，其中不動產租售業為3萬5千元，不動產經紀業為4萬8千元，地政士事務服務業2萬1千元。

102年9月底不動產服務業之從業員工人數為7萬5,719人，其中不動產租售業為1萬4,724人占19.4%，不動產經紀業為5萬3,981人占71.3%，地政士事務服務業7,014人占9.3%。平均每企業員工人數為5.0人，依各業別觀察，不動產租售業平均為2.8人，不動產經紀業平均為9.1人，地政士事務服務業平均為1.7人。若與102年第2季比較，不動產服務業之從業員工人數增加3,364人，其中不動產租售業及不動產經紀業之從業員工人數皆較上季增加，分別增加4.0%及5.5%，而地政士事務服務業之從業員工人數則略較上季減少0.1%。

就性別觀察，男性員工4萬749人占全體從業員工之53.8%，較女性員工之3萬4,970人占46.2%為高。平均每企業員工人數5.0人中，男性員工為2.7人，女性員工為2.3人。

就員工類型別觀察，僱用員工6萬5,867人占全體從業員工之87.0%，自營作業者及無酬家屬工作者9,852人占13.0%。（詳見表5及圖2）

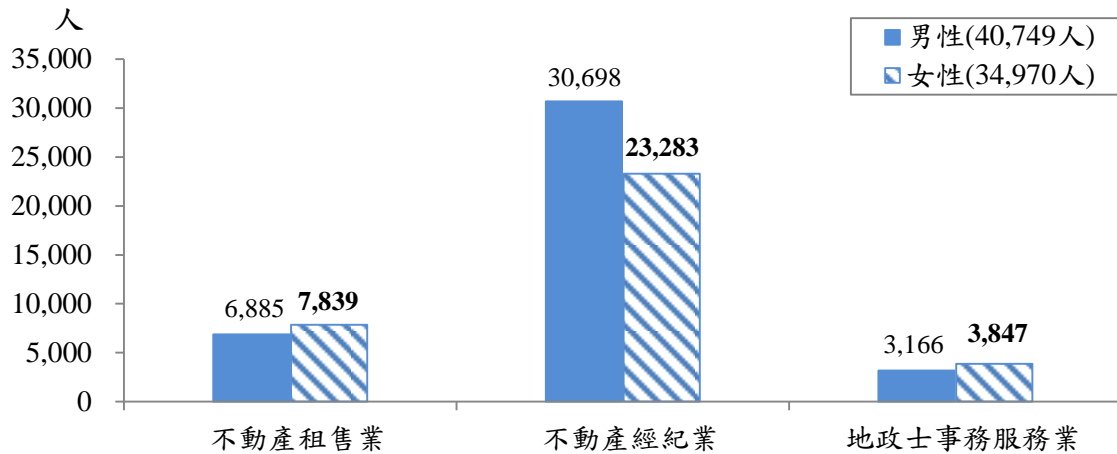


圖 2 不動產服務業之從業員工性別—按行業別分

就主要經營項目別觀察，從事不動產仲介的企業員工人數有 4 萬 9,013 人占 64.7%居冠，不動產租賃有 1 萬 2,116 人之占 16.0%居次，地政士事務服務有 7,014 人占 9.3%居第三，不動產代銷有 4,969 人占 6.6%，不動產買賣有 2,608 人占 3.4%。而平均每企業員工人數以從事不動產仲介 9.5 人及不動產代銷 6.4 人，明顯高於不動產買賣、不動產租賃及地政士事務服務的 3.6 人、2.7 人及 1.7 人。

就經營類型別觀察，獨立經營者有 3 萬 6,364 人占 48.0%，連鎖體系加盟者有 2 萬 5,000 人占 33.0%，連鎖經營總公司者有 1 萬 4,356 人占 19.0%；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司者為 219.9 人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的 8.6 人及 3.0 人。

就地區別觀察，北北基地區的企業員工人數有 3 萬 8,982 人占 51.5%居冠，桃竹苗地區、中彰投地區及高屏地區各有 1 萬 1,916 人、9,528 人及 8,839 人，分別占 15.7%、12.6%及 11.7%次之。（詳見表 5）

表 5 不動產服務業從業員工人數—按經營特性別分

經營特性別	總計			不動產租售業			不動產經紀業			地政士事務服務業		
	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)
102 年第 1 季底總計	67,361	-	4.6	13,300	-	2.7	46,985	-	8.4	7,076	-	1.7
102 年第 2 季底總計	72,355	-	4.8	14,161	-	2.8	51,175	-	8.8	7,021	-	1.7
102 年第 3 季底總計	75,719	100.00	5.0	14,724	100.00	2.8	53,981	100.00	9.1	7,014	100.00	1.7
性別												
男性	40,749	53.82	2.7	6,885	46.76	1.3	30,698	56.87	5.2	3,166	45.14	0.8
女性	34,970	46.18	2.3	7,839	53.24	1.5	23,283	43.13	3.9	3,847	54.86	0.9
員工類別												
僱用員工	65,867	86.99	4.3	11,375	77.26	2.2	51,028	94.53	8.6	3,464	49.39	0.9
自營業者及 無酬家屬工作者	9,852	13.01	0.6	3,349	22.74	0.6	2,953	5.47	0.5	3,550	50.61	0.9
主要經營項目別												
不動產買賣	2,608	3.44	3.6	2,608	17.71	3.6	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	12,116	16.00	2.7	12,116	82.29	2.7	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	49,013	64.73	9.5	-	-	-	49,013	90.80	9.5	-	-	-
不動產代銷	4,969	6.56	6.4	-	-	-	4,969	9.20	6.4	-	-	-
地政士事務服務	7,014	9.26	1.7	-	-	-	-	-	-	7,014	100.00	1.7
按經營類型分												
獨立經營	36,364	48.02	3.0	14,724	100.00	2.8	14,644	27.13	4.9	6,995	99.74	1.7
連鎖經營總公司	14,356	18.96	219.9	-	-	-	14,356	26.59	219.9	-	-	-
連鎖體系加盟者	25,000	33.02	8.6	-	-	-	24,981	46.28	8.7	18	0.26	1.8
按地區別分												
北北基地區	38,982	51.48	6.9	8,378	56.90	3.3	28,410	52.63	13.5	2,195	31.29	2.2
桃竹苗地區	11,916	15.74	4.8	1,642	11.15	2.3	9,223	17.09	7.7	1,051	14.98	1.7
中彰投地區	9,528	12.58	3.2	1,923	13.06	2.4	6,162	11.41	4.9	1,443	20.58	1.6
雲嘉南地區	4,263	5.63	2.6	1,031	7.00	2.1	2,205	4.08	5.0	1,028	14.66	1.5
高屏地區	8,839	11.67	4.9	1,524	10.35	2.6	6,391	11.84	10.4	924	13.17	1.5
宜花東地區	2,013	2.66	3.3	218	1.48	2.4	1,458	2.70	4.8	338	4.82	1.5
離島地區	178	0.23	3.0	9	0.06	1.3	133	0.25	4.9	36	0.51	1.4

註 1：經營直營連鎖總公司之其他縣市直營店員工人數統計會納入總公司所在縣市，而直營連鎖總公司多設立在臺北市，故北北基地區員工人數遠較其他地區來的多。

註 2：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該行業別總企業家數。

102 年第 3 季不動產服務業員工薪資總計 98 億元，較 102 年第 2 季 107 億元減少 9 億，主要的差異來自於不動產經紀業，其第 3 季員工薪資 78 億，較第 2 季 87 億減少 9 億；而從業員工平均每員工每月薪資為 43.0 千元，其中不動產經紀業平均每員工每月薪資為 48.2 千元高於不動產租售業 34.5 千元及地政士事務服務業 21.3 千元。

依員工類型別觀察 102 年第 3 季平均每員工每月薪資，僱用員工者為 48.4 千元，自營作業者及無酬家屬工作者為 6.9 千元。

就主要經營項目別觀察，102 年第 3 季平均每員工每月薪資以從事不動產代銷 52.7 千元最高，不動產仲介 47.7 千元與不動產買賣 47.0 千元次之，不動產租賃為 31.8 千元及地政士事務服務為 21.3 千元較低。

就經營類型別觀察，102 年第 3 季平均每員工每月薪資以連鎖經營總公司者為 78.0 千元，明顯高於連鎖體系加盟及獨立經營者的 35.8 千元及 34.2 千元。

就地區別觀察，北北基地區的企業 102 年第 3 季平均每員工每月薪資 52.4 千元居冠，高屏地區之 40.8 千元次之，桃竹苗地區之 35.7 千元與離島地區之 35.5 千元再次之，而以中彰投地區、宜花東地區及雲嘉南地區之 30.3 千元、23.6 千元及 20.4 千元相對較低。由此可見，不動產服務業從業員工之平均每月薪資呈現地區差異。（詳見表 6）

表 6 不動產服務業從業員工薪資—按經營特性別分

經營特性別	總計			不動產租售業			不動產經紀業			地政士事務服務業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
102 年第 1 季底總計	74	-	36.7	13	-	31.6	58	-	41.2	4	-	16.6
102 年第 2 季底總計	107	-	49.3	15	-	36.4	87	-	56.9	4	-	19.8
102 年第 3 季底總計	98	100.00	43.0	15	100.00	34.5	78	100.00	48.2	4	100.00	21.3
員工類別												
僱用員工	96	97.92	48.4	15	95.88	42.8	77	99.19	50.6	4	82.87	35.8
自營業者及 無酬家屬工作者	2	2.08	6.9	1	4.12	6.2	1	0.81	7.2	1	17.13	7.2
主要經營項目別												
不動產買賣	4	3.76	47.0	4	24.13	47.0	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	12	11.81	31.8	12	75.87	31.8	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	70	71.80	47.7	-	-	-	70	89.93	47.7	-	-	-
不動產代銷	8	8.04	52.7	-	-	-	8	10.07	52.7	-	-	-
地政士事務服務	4	4.59	21.3	-	-	-	-	-	-	4	100.00	21.3
按經營類型分												
獨立經營	37	38.16	34.2	15	100.00	34.5	18	22.57	40.1	4	99.53	21.3
連鎖經營總公司	34	34.37	78.0	-	-	-	34	43.05	78.0	-	-	-
連鎖體系加盟者	27	27.47	35.8	-	-	-	27	34.38	35.8	0	0.47	38.4
按地區別分												
北北基地區	61	62.72	52.4	11	70.31	42.6	49	62.49	57.2	2	40.97	27.9
桃竹苗地區	13	13.04	35.7	1	5.17	16.0	11	14.53	41.0	1	13.91	19.8
中彰投地區	9	8.86	30.3	2	11.03	29.1	6	7.93	33.5	1	17.51	18.2
雲嘉南地區	3	2.67	20.4	1	3.56	17.5	2	2.13	25.1	0	9.05	13.2
高屏地區	11	11.07	40.8	1	9.14	30.4	9	11.24	45.7	1	14.57	23.6
宜花東地區	1	1.46	23.6	0	0.76	17.7	1	1.46	26.1	0	3.68	16.3
離島地區	0	0.19	35.5	0	0.03	17.5	0	0.22	42.8	0	0.31	12.9

註：0 或 0.0：表示數值不及半單位。

三、營運狀況

(一)不動產買賣

1. 102 年第 3 季不動產服務業買入不動產計 89 件，平均每件不動產買入金額為 1,534 萬 2 千元；賣出不動產計 1,000 件，平均每件不動產賣出金額為 784 萬 6 千元。
2. 102 年第 3 季不動產買賣成交件數按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區占 45.7% 最多，不動產賣出亦以北北基地區占 73.8% 最多。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件占 71.9% 為最多，不動產賣出以新成屋物件占 40.3% 較多。

(二)不動產租賃

1. 102 年第 3 季不動產租賃成交件數為 5 萬 59 件，較 102 年第 2 季減少 3.1%，平均每件出租月租金收入為 4 萬 7 千元。
2. 102 年第 3 季不動產租賃成交件數按案件所在地區別觀察，以雲嘉南地區占 32.0% 為最多，北北基地區占 23.5% 次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件占 93.9% 為最多。

(三)不動產仲介

1. 102 年第 3 季仲介買賣成交件數為 4 萬 6,238 件，較 102 年第 2 季減少 7.7%，平均每件仲介買賣成交收取佣金 34 萬 2 千元。
2. 102 年第 3 季仲介租賃成交件數為 1 萬 140 件，較 102 年第 2 季增加 26.7%，平均每件仲介租賃成交收取佣金 3 萬 5 千元。
3. 102 年第 3 季不動產仲介成交件數按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區占 42.0% 為最多，桃竹苗地區占 18.4% 次之；仲介租賃以北北基地區占 37.3% 為最多，桃竹苗地區占 31.0% 次之。
4. 不動產仲介成交件數按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件占 82.0% 為最多；仲介租賃亦以中古屋物件占 94.6% 為最多。

(四)不動產代銷

1. 102 年第 3 季代銷成交件數為 9,348 件，較 102 年第 2 季減少 12.4%，平均每件代銷成功收取佣金 104 萬元。
2. 102 年第 3 季不動產代銷成交件數按案件所在地區別觀察，以高屏地區占 34.9% 為最多，桃竹苗地區占 23.3% 次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占 63.0% 為最多，新成屋物件占 31.5% 次之。

(五)地政士事務—所有權登記服務

1. 102 年第 3 季地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為 6 萬 991 件，較 102 年第 2 季減少 0.2%，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 1 萬元。
2. 102 年第 3 季所有權非買賣移轉登記服務件數（包括所有權拍賣、繼承、贈與及其他非買賣等）為 5 萬 5,731 件，較 102 年第 2 季增加 7.1%，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 5 千元。
3. 102 年第 3 季所有權登記服務件數按案件所在地區別觀察，買賣移轉以北北基地區占 38.3% 為最多，桃竹苗地區占 19.5% 次之；非買賣移轉以北北基地區占 37.0% 最多，中彰投地區占 18.9% 次之。
4. 102 年第 3 季所有權登記服務件數按交易標的物別觀察，買賣移轉以中古屋物件占 62.5% 為最多，土地物件占 22.5% 次之；非買賣移轉以中古屋占 64.8% 為最多，土地物件占 23.6% 次之。（詳見表 7 及表 8）

表 7 不動產服務業營運狀況

102 年第 3 季

項目別	買賣		租賃	仲介		代銷	地政士事務 所有權登記服務	
	買入	賣出		買賣	租賃		買賣 移轉	非買賣 移轉
成交件數總計(件)								
102 年第 1 季	173	669	43,889	37,747	5,147	4,856	52,908	52,623
102 年第 2 季	174	864	51,639	50,098	8,006	10,677	61,093	52,031
102 年第 3 季	89	1,000	50,059	46,238	10,140	9,348	60,991	55,731
營運金額總計(億元)								
102 年第 1 季	12	48	63	114	3	33	5	3
102 年第 2 季	19	95	70	145	3	95	5	3
102 年第 3 季	14	78	70	158	4	97	6	3
平均每件營業金額(千元)								
102 年第 1 季	6,671.4	7,173.6	47.5*	302.5	50.7	673.9	9.8	5.4
102 年第 2 季	10,691.4	11,018.9	45.2*	289.7	43.4	889.8	8.4	5.9
102 年第 3 季	15,341.6	7,845.6	46.9*	341.7	34.8	1,042.4	10.4	5.4

註：*係為平均每件每月營業金額＝營運總金額÷成交總件數÷3 個月。

表 8 不動產服務業成交件數—按案件所在地區別及交易標的物別分

102 年第 3 季

單位：件；%

項目別	買賣		租賃	仲介		代銷	地政士事務 所有權登記服務	
	買入	賣出		買賣	租賃		買賣 移轉	非買賣 移轉
成交件數總計	89	1,000	50,059	46,238	10,140	9,348	60,991	55,731
案件所在地區別								
北北基地區	41	738	11,744	19,423	3,781	1,951	23,383	20,597
桃竹苗地區	10	19	5,618	8,483	3,144	2,180	11,865	7,844
中彰投地區	29	122	6,975	5,883	823	1,606	9,033	10,543
雲嘉南地區	1	98	16,009	4,107	381	55	4,872	7,522
高屏地區	-	20	8,718	5,601	1,649	3,265	7,937	6,120
宜花東地區	8	4	993	2,447	359	291	3,541	2,643
離島地區	-	-	2	295	5	-	360	462
交易標的物別								
土地*	22	97	646	4,636	286	-	13,722	13,161
新成屋	-	403	1,149	2,335	258	2,940	8,863	6,443
中古屋	64	266	47,005	37,912	9,595	522	38,128	36,085
預售屋	-	-	-	1,259	-	5,887	139	42
停車位**	3	234	1,259	96	-	-	139	-
百分比	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
案件所在地區別								
北北基地區	45.66	73.79	23.46	42.01	37.29	20.87	38.34	36.96
桃竹苗地區	11.13	1.87	11.22	18.35	31.01	23.32	19.45	14.07
中彰投地區	33.17	12.18	13.93	12.72	8.11	17.18	14.81	18.92
雲嘉南地區	1.13	9.77	31.98	8.88	3.75	0.59	7.99	13.50
高屏地區	-	2.00	17.42	12.11	16.26	34.93	13.01	10.98
宜花東地區	8.92	0.40	1.98	5.29	3.54	3.12	5.81	4.74
離島地區	-	-	0.00	0.64	0.04	-	0.59	0.83
交易標的物別								
土地*	24.72	9.70	1.29	10.03	2.82	-	22.50	23.62
新成屋	-	40.30	2.30	5.05	2.54	31.45	14.53	11.56
中古屋	71.91	26.60	93.90	81.99	94.63	5.58	62.51	64.75
預售屋	-	-	-	2.72	-	62.98	0.23	0.08
停車位**	3.37	23.40	2.52	0.21	-	-	0.23	-

註：1.土地*係指無地上建物之土地。

2.停車位**係指不與建物同案交易之停車位。

四、收支狀況

▲102年第3季不動產服務業收入總額為535億元，其中營業收入為417億元，支出總額為325億元，而收支差額為210億元。

102年第3季不動產服務業收入總額為535億元，較102年第2季增加7.0%，其中不動產租售業之收入總額為198億元，不動產經紀業之收入總額為327億元，地政士事務服務業之收入總額為10億元，平均每企業收入總額為352萬5千元。

102年第3季不動產服務業營業收入為417億元，與102年第2季持平，其中不動產租售業之營業收入為149億元，不動產經紀業之營業收入為259億元，地政士事務服務業之營業收入為9億元，平均每企業營業收入274萬8千元。

102年第3季不動產服務業各項支出總額為325億元，較102年第2季增加2.8%，其中不動產租售業支出總額為133億元，不動產經紀業支出總額為184億元，地政士事務服務業支出總額為8億元，平均每企業支出總額為213萬9千元。

102年第3季不動產服務業收支差額為210億元，較102年第2季增加13.5%，其中不動產租售業之收支差額為66億元，不動產經紀業之收支差額為142億元，地政士事務服務業之收支差額為3億元，平均每企業收支差額為138萬5千元。（詳見表9）

表 9 不動產服務業收支狀況—按經營特性別分

單位：億元

經營特性別	各項 收入總額	營業收入	各項 支出總額	收支差額
102 年第 1 季總計	321	280	227	94
102 年第 2 季總計	500	417	316	185
102 年第 3 季總計	535	417	325	210
業別				
不動產租售業	198	149	133	66
不動產經紀業	327	259	184	142
地政士事務服務業	10	9	8	3
主要經營項目別				
不動產買賣	84	79	38	47
不動產租賃	114	70	95	19
不動產仲介	177	170	137	40
不動產代銷	150	89	48	102
地政士事務服務	10	9	8	3
按經營類型分				
獨立經營	386	274	213	173
連鎖經營總公司	78	75	59	19
連鎖體系加盟者	71	69	53	18
按地區別分				
北北基地區	314	268	172	142
桃竹苗地區	63	51	43	20
中彰投地區	92	40	35	56
雲嘉南地區	12	11	7	4
高屏地區	48	41	63	-14
宜花東地區	6	5	5	1
離島地區	0	0	0	0
按員工規模分				
未滿 5 人	147	125	102	45
5~9 人	106	82	64	43
10~49 人	198	128	98	100
50~99 人	16	15	7	9
100 人以上	68	68	55	13

說明：本表收支差額變動量係經實際數字計算後四捨五入至整數，故部分尾數有捨位誤差。

五、企業對未來半年（102年10月至103年3月）房地產景氣看法

▲企業認為未來半年房地產市場價格會維持平穩者占32.7%最多；企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占32.2%最多。

（一）企業對未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場價格趨勢之看法

企業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場價格會維持平穩者占32.7%最多，認為會上漲者比例占26.5%（大幅上漲占2.2%、小幅上漲占24.3%），認為會下跌者比例占19.1%（大幅下跌占1.7%、小幅下跌占17.4%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.7%。若與102年第2季底比較，認為房地產市場價格會上漲者比例降低了3.8個百分點，認為平穩者比例增加1.7個百分點，認為會下跌者比例增加3.5個百分點。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場價格會維持平穩者占32.8%最多，認為價格上漲者與下跌者分別占18.8%（大幅上漲占0.3%、小幅上漲占18.6%）與17.4%（大幅下跌占1.9%、小幅下跌占15.5%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占31.1%。不動產經紀業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場價格會上漲者占33.3%（大幅上漲占4.4%、小幅上漲占28.9%）與維持平穩占33.1%較多，認為價格會下跌者占20.3%（大幅下跌占1.2%、小幅下跌占19.1%）次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占13.3%。地政士事務服務業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場價格會維持平穩者占32.0%最多，認為價格上漲者占26.5%（大幅上漲占1.6%、小幅上漲占25.0%）次之，認為價格會下跌者占19.6%（大幅下跌占2.2%、小幅下跌占17.4%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.9%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為價格會維持平穩者占31.5%最多，認為價格上漲者占24.7%（大幅上漲占1.2%、小幅上漲占23.5%）次之，認為價格會下跌者占19.3%（大幅下跌占1.9%、小幅下跌占17.4%）再次

之。連鎖經營總公司者則認為會上漲者比例 53.2%（無認為大幅上漲者、小幅上漲者占 53.2%）高於認為維持平穩者之 39.6%，認為價格會下跌者僅占 4.8%（無認為大幅下跌者、小幅下跌者占 4.8%）。連鎖體系加盟者認為房地產市場價格維持平穩者占 37.3% 最多，認為價格會上漲者占 33.6%（大幅上漲占 6.5%、小幅上漲占 27.1%）次之，認為價格會下跌者占 18.7%（大幅下跌占 1.2%、小幅下跌占 17.6%）再次之。

就地區別觀察，宜花東地區與中彰投地區企業以認為房地產市場價格會上漲者的比例較高，分別占 42.6% 與 31.3%，而北北基、雲嘉南、離島、高屏與桃竹苗地區企業則以認為房地產市場價格會維持平穩的比例較高，分別占 36.0%、35.3%、33.5%、32.8% 及 30.1%。（詳見表 10）

表 10 企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		大幅上漲	小幅上漲	維持平穩	小幅下跌	大幅下跌	不知道/ 很難說/ 沒意見
	家數	百分比						
102 年第 1 季底總計	14,714	100.00	4.75	35.35	28.44	8.07	0.93	22.45
102 年第 2 季底總計	14,997	100.00	2.49	27.82	30.97	13.58	2.07	23.07
102 年第 3 季底總計	15,184	100.00	2.24	24.31	32.68	17.41	1.71	21.66
行業別								
不動產租售業	5,185	100.00	0.27	18.55	32.77	15.45	1.92	31.05
不動產經紀業	5,933	100.00	4.40	28.91	33.05	19.12	1.21	13.30
地政士事務服務業	4,066	100.00	1.58	24.96	32.00	17.40	2.17	21.89
主要經營項目別								
不動產買賣	723	100.00	-	23.99	29.57	13.28	1.15	32.01
不動產租賃	4,462	100.00	0.32	17.66	33.29	15.80	2.04	30.89
不動產仲介	5,155	100.00	5.07	28.48	33.37	19.07	1.20	12.82
不動產代銷	778	100.00	-	31.79	30.96	19.47	1.31	16.48
地政士事務服務	4,066	100.00	1.58	24.96	32.00	17.40	2.17	21.89
按經營類型分								
獨立經營	12,224	100.00	1.23	23.50	31.54	17.44	1.85	24.44
連鎖經營總公司	65	100.00	-	53.17	39.64	4.80	-	2.40
連鎖體系加盟者	2,895	100.00	6.53	27.11	37.31	17.55	1.16	10.34
按地區別分								
北北基地區	5,628	100.00	1.34	20.10	35.95	19.02	1.60	21.99
桃竹苗地區	2,506	100.00	1.69	25.19	30.10	18.21	0.56	24.24
中彰投地區	2,949	100.00	4.27	27.01	29.90	15.87	2.47	20.48
雲嘉南地區	1,613	100.00	2.36	26.00	35.34	14.33	2.52	19.46
高屏地區	1,813	100.00	2.76	24.51	32.76	19.26	1.23	19.47
宜花東地區	615	100.00	1.27	41.37	19.14	10.18	3.19	24.85
離島地區	60	100.00	-	24.31	33.47	9.17	-	33.06

(二)企業對未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場景氣之看法

企業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場景氣會衰退者占32.2%（大幅衰退占4.5%、小幅衰退占27.7%）最多，認為景氣維持穩定者占29.9%次之，認為景氣會熱絡者占15.1%（大幅熱絡占0.7%、小幅熱絡占14.4%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占22.8%。若與102年第2季底比較，認為房地產市場景氣會熱絡者比例減少5.3個百分點，認為維持穩定者比例減少1.7個百分點，認為會衰退者比例增加5.9個百分點。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場景氣維持穩定者占31.8%最多，認為景氣會衰退者占23.5%（大幅衰退占2.9%、小幅衰退占20.6%）次之，認為景氣會熱絡者占11.7%（無認為大幅熱絡者、小幅熱絡占11.7%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占33.0%。不動產經紀業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場景氣會衰退者占37.2%（大幅衰退占5.6%、小幅衰退占31.6%）最多，認為景氣維持穩定者占28.3%次之，認為景氣會熱絡者占19.2%（大幅熱絡占1.1%、小幅熱絡占18.1%）次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占15.3%。地政士事務服務業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場景氣會衰退者占36.1%（大幅衰退占4.9%、小幅衰退占31.2%）最多，認為景氣維持穩定者占29.7%次之，認為景氣會熱絡者占13.5%（大幅熱絡占1.1%、小幅熱絡占12.4%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占20.7%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為房地產市場景氣會衰退與維持穩定者比例相當，分別占31.0%（大幅衰退占4.0%、小幅衰退者占27.0%）與30.2%較多，認為景氣會熱絡者占13.9%（大幅熱絡占0.6%、小幅熱絡占13.2%）次之。連鎖經營總公司認為市場景氣維持穩定者占41.6%最多，認為景氣會熱絡者占35.7%（認為大幅熱絡者、小幅熱絡者占35.7%）次之，認為景氣會衰退者占20.4%（無大幅衰退者、小幅衰退者占20.4%）再次之。連鎖體系加盟者認為房地產市場景氣會衰退者占37.6%（大幅衰退占6.8%、小幅衰退占

30.8%)最多，認為景氣維持穩定者占 28.1%次之，認為景氣會熱絡者占 19.9% (大幅熱絡占 1.2%、小幅熱絡占 18.8%) 再次之。

就地區別觀察，高屏地區與宜花東地區之企業則以認為房地產市場景氣會維持穩定的比例較高，分別為 31.9%與 32.5%。中彰投地區與離島地區認為房地產市場景氣衰退的比例與維持穩定相當，中彰投地區分別占 32.6%與 31.9%及離島地區分別占 27.5%與 26.0%，而北北基、桃竹苗與雲嘉南地區則認為房地產市場景氣衰退的比例較高，分別為 33.8%、33.2%及 35.1%。(詳見表 11)

表 11 企業對未來半年房地產市場景氣之看法—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		大幅熱絡	小幅熱絡	維持平穩	小幅衰退	大幅衰退	不知道/ 很難說/ 沒意見
	家數	百分比						
102 年第 1 季底總計	14,714	100.00	3.13	26.17	32.58	14.41	2.39	21.34
102 年第 2 季底總計	14,997	100.00	1.31	19.09	31.61	22.15	4.20	21.64
102 年第 3 季底總計	15,184	100.00	0.74	14.38	29.88	27.72	4.50	22.78
行業別								
不動產租售業	5,185	100.00	-	11.70	31.79	20.62	2.90	32.99
不動產經紀業	5,933	100.00	1.13	18.11	28.33	31.55	5.63	15.26
地政士事務服務業	4,066	100.00	1.10	12.37	29.72	31.20	4.88	20.73
主要經營項目別								
不動產買賣	723	100.00	-	15.89	29.38	19.67	2.29	32.77
不動產租賃	4,462	100.00	-	11.02	32.18	20.77	3.00	33.03
不動產仲介	5,155	100.00	1.18	17.66	28.44	31.61	6.24	14.88
不動產代銷	778	100.00	0.77	21.11	27.63	31.16	1.56	17.76
地政士事務服務	4,066	100.00	1.10	12.37	29.72	31.20	4.88	20.73
按經營類型分								
獨立經營	12,224	100.00	0.64	13.23	30.24	27.03	3.98	24.88
連鎖經營總公司	65	100.00	-	35.69	41.55	20.37	-	2.40
連鎖體系加盟者	2,895	100.00	1.16	18.77	28.12	30.81	6.79	14.36
按地區別分								
北北基地區	5,628	100.00	0.18	11.34	30.50	29.16	4.63	24.19
桃竹苗地區	2,506	100.00	1.15	15.46	26.12	30.00	3.25	24.02
中彰投地區	2,949	100.00	0.91	12.93	31.86	29.02	3.54	21.74
雲嘉南地區	1,613	100.00	2.36	14.25	26.86	28.97	6.16	21.40
高屏地區	1,813	100.00	-	22.01	31.89	21.52	5.43	19.15
宜花東地區	615	100.00	1.27	22.30	32.50	14.63	5.72	23.59
離島地區	60	100.00	-	18.75	25.97	22.08	5.42	27.78

六、結論

- (一)就行業別觀察，102 年 9 月底不動產服務業企業單位家數有 1 萬 5,184 家，其中不動產租售業 5,185 家、不動產經紀業 5,933 家、地政士事務服務業 4,066 家。不動產租售業及不動產經紀業分別較 102 年 6 月底增加 117 家及 126 家，家數增加率為 2.3%及 2.2%，而地政士事務服務業則減少 56 家，家數為減少 1.4%。
- (二)102 年第 3 季不動產服務業之從業員工人數約 7 萬 5,719 人，較 102 年第 2 季增加 3,364 人，不動產服務業中不動產租售業及不動產經紀業之從業員工人數因產業特性，存有逐季增加之現象。就性別觀察，男性員工 4 萬 749 人占全體從業員工之 53.8%，較女性員工之 3 萬 4,970 人占 46.2%為高。其中僅有不動產經紀業男性從業員工人數高於女性，不動產租售業及地政士事務服務業皆為女性從業員工人數高於男性。不動產經紀業工時較長，一般日晚間與假日亦須工作，因此通常男性投入職場的意願較高。
- (三)102 年第 3 季不動產服務業員工薪資總計 98 億元，較 102 年第 2 季 107 億元減少 9 億，變動主要來自不動產經紀業。102 年第 3 季平均每員工每月薪資 43.0 千元。相較於其他季別，第 3 季逢農曆鬼月，房市成交量受影響，造成不動產服務業員工薪資減少之現象。
- (四)觀察不動產經紀業發展情形，102 年第 3 季仲介買賣成交件數為 4 萬 6,238 件，較 102 年第 2 季減少 3,860 件，交易重心為北北基地區及桃竹苗地區。仲介租賃成交件數為 1 萬 140 件，較 102 年第 2 季增加 2,134 件。102 年第 3 季代銷成交件數為 9,348 件，較 102 年第 2 季減少 1,329 件，交易重心為高屏地區及北北基地區。

(五)觀察地政士事務服務業發展情形，102年第3季地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為6萬991件，較102年第2季減少102件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為1萬元。102年第3季所有權非買賣移轉登記服務件數（包括所有權拍賣、繼承、贈與及其他非買賣等）為5萬5,731件，較102年第2季增加3,700件，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為5千元。

(六)102年第3季不動產服務業收入總額為535億元，較102年第2季成長7.0%；營業收入為417億元，與102年第2季持平；各項支出總額為325億元，較102年第2季成長2.8%；收支差額為210億元，較102年第2季成長13.5%，其中不動產租售業之收支差額為66億元，不動產經紀業之收支差額為142億元，地政士事務服務業之收支差額為3億元。

(七)房地產景氣看法方面，企業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場價格會維持平穩者占32.7%最多，認為會上漲者比例占26.5%。若與102年第2季底比較，為房地產市場價格會上漲者比例降低了3.8個百分點，認為平穩者比例增加1.7個百分點，認為會下跌者比例增加3.5個百分點。企業認為未來半年（102年10月至103年3月）房地產市場景氣會衰退者占32.2%最多，認為景氣維持穩定者占29.9%次之，認為景氣會熱絡者占15.1%再次之。若與102年第2季底比較，認為房地產市場景氣會熱絡者比例減少5.3個百分點，認為維持穩定者比例減少1.7個百分點，認為會衰退者比例增加5.9個百分點。綜觀上述，企業對未來半年房地產市場價格多認為穩定或看漲，但就102年第1至3季變動趨勢觀察，認為維持平穩者微幅增加，認為上漲者比例逐季遞減，反之認為下跌者比例逐季遞增，而市場景氣則多認為穩定或衰退，就102年第1至3季變動趨勢觀察，認為維持穩定者變動不大，認為熱絡者比例逐季遞減，反之認為衰退者比例逐季遞增，因此無論是由景氣或市場價格層面觀察，102年1至3季不動產服務業企業對房地產市場看法愈顯不樂觀及保守。