

附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫

一、辦理依據：

內政部（以下簡稱本部）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（101）年度本部施政計畫辦理，舉辦「不動產服務業經營概況調查(以下簡稱本調查)」。

二、調查目的與用途：

- (一)建立不動產租售業、不動產經紀業及地政士事務服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產業發展之參考。
- (二)充實住宅及其他不動產交易資訊，健全本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)調查區域範圍：包括新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市五直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。
- (二)調查對象：凡於本調查區域範圍內，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（包括常態營業處所或非常態營業處所）即為調查對象。依中華民國行業標準分類（第9次修訂）定義如下：
 - 1.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。
 - 2.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。
 - 3.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：包括下列項目：

- (一)營業類型
- (二)從業員工人數及薪資
- (三)整季營運狀況
- (四)整季支出與收入狀況
- (五)企業對房地產景氣看法
- (六)其他（視各季實際需要調整之）

五、調查表式：依據上述調查項目設計調查表式及編訂其填表說明各 1 種（如附件一）。

六、調查資料時期：靜態資料以各該季底之情況為準；動態資料以各該季營運合計數為準。

七、調查實施時期：

分別於調查年 4 月、7 月、10 月及隔年 1 月辦理前季調查，每年賡續辦理。惟 101 年第 1 季之調查期間因行政院主計總處主辦「100 年工商及服務業普查」時間相同，為避免受查企業不良反應，特予延後併入第 2 季辦理。

八、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)以本部統計處（以下簡稱本處）建置之「通用型網路調查管理系統」提供受查企業上網填報，並由本處執行管理、複核、檢誤及資料處理等工作。

九、抽樣設計：

(一)調查母體：以「工商及服務業普查」母體資料檔及本部「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：在考慮信賴水準至少 95% 下，抽樣誤差不超過正負 2.7 個百分點，決定每季調查樣本總數為 1,200 家，抽出率約為 7.2%。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。(詳細之抽樣設計詳附件二)

(五)樣本抽取方式：每年由行政院主計總處從「工商及服務業普查」母體資料檔及其更新檔中依本抽樣設計代為抽樣，並提供所抽選之樣本企業名稱、負責人、營業地址、聯絡電話及營利事業暨扣繳單位統一編號等基本資料。

(六)推計方法：採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

十、調查結果表式：依調查目的及調查項目設計各種交叉分類統計表如附件三。

十一、辦理機關及權責：

本調查之規劃、執行、統計結果分析及調查報告之編撰，均由本部統計處負責辦理。

十二、資料處理方法：

本調查資料採電腦處理為主，人工處理為輔。抽出之受查企業樣本運用本處「通用型網路調查管理系統」提供資料，經線上檢核後，直接登錄本調查資料庫，選擇通信填報之受查企業樣本資料採人工鍵檔，另未回卷樣本再輔以通信調查或電話調查，三者皆併入同一資料庫。調查表之催收、管理、複核及檢誤更正等兼採電腦及人工處理，俟全部原始資料無誤後，始進行母體特徵值推計，編製統計結果表。

十三、調查報告之編布：本調查統計結果，依結果表分析並編撰總報告。

十四、本調查之實施期間及工作進度：

(一)101 年 1 至 5 月：擬訂實施計畫及調查表、完成調查實施計畫報核。

(二)調查年 1 至 3 月：蒐集母體資料及編造樣本名冊。

- (二) 調查年 4 至 6 月：辦理第 1 季完成調查，完成寄發致受查企業函、辦理網路填報及通信調查、填報資料初核、寄發催收函及電話催收、調查資料登錄、審核、整理及編製統計結果表、完成調查結果分析、撰寫提要報告及調查總報告。
- (三) 調查年 7 至 9 月：辦理第 2 季調查，完成寄發致受查企業函、辦理網路填報及通信調查、填報資料初核、寄發催收函及電話催收、調查資料登錄、審核、整理及編製統計結果表、完成調查結果分析、撰寫提要報告及調查總報告。
- (四) 調查年 10 至 12 月：辦理第 3 季調查，完成寄發致受查企業函、辦理網路填報及通信調查、填報資料初核、寄發催收函及電話催收、調查資料登錄、審核、整理及編製統計結果表、完成調查結果分析、撰寫提要報告及調查總報告。
- (五) 隔年 1 月至 3 月：辦理第 4 季調查，完成寄發致受查企業函、辦理網路填報及通信調查、填報資料初核、寄發催收函及電話催收、調查資料登錄、審核、整理及編製統計結果表、完成調查結果分析、撰寫提要報告及調查總報告。