

# 104 年不動產服務業經營概況調查抽樣設計

## 一、法令依據：

內政部（以下簡稱本部）為明瞭所主管之「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 條及本部 105 年度施政計畫，舉辦「不動產服務業經營概況調查(以下簡稱本調查)」。

## 二、抽樣母體：

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，暫提供 103 年底母體家數分配如表 1 供參考用，俟 104 年 12 月底母體家數統計表更新後修正。

表 1 不動產服務業經營概況調查母體家數統計表  
103 年 12 月底

單位：家

| 地區別   | 總計<br>(行業分類編號) | 不動產<br>租售業<br>(6811) | 不動產<br>經紀業<br>(6812) | 地政士事務<br>服務業<br>(6912) |
|-------|----------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 總計    | 17,132         | 7,712                | 5,090                | 4,330                  |
| 北北基地區 | 6,363          | 3,725                | 1,648                | 990                    |
| 桃竹苗地區 | 2,641          | 1,099                | 914                  | 628                    |
| 中彰投地區 | 3,342          | 1,168                | 1,153                | 1,021                  |
| 雲嘉南地區 | 1,918          | 709                  | 453                  | 756                    |
| 高屏地區  | 2,122          | 815                  | 629                  | 678                    |
| 宜花東地區 | 671            | 165                  | 269                  | 237                    |
| 離島地區  | 75             | 31                   | 24                   | 20                     |

### 三、抽樣方法及樣本家數：

#### (一) 分層準則：

扣除全查樣本後，以各細行業為副母體，各細行業（各副母體）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（桃園市、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 7 層。

#### (二) 全查樣本：

以調查年之前一年全年營業收入總額此項變數，採 M.A.Hidiroglou 法計算截略點（變異係數  $cv=0.05$ ），各細行業截略點以上企業全查，本次調查全查樣本數計 331 家。

#### (三) 樣本配置：

在考慮信賴水準至少為 95% 之下，抽樣誤差不超過正負 2.0 個百分點，決定調查樣本總數為 2,500 家，抽出率約為 14.6%，扣除全查樣本後，剩餘樣本以抽樣方式產生。

##### 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之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。

(1). 第  $i$  細行業第  $h$  層樣本數：

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

(2). 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。

$$n_i = \sum_{h=1}^L n_{ih}$$

$N_i$  : 第  $i$  細行業母體家數。

(四) 抽查樣本之抽取方式：

採分業(細行業)分層隨機抽樣法依上述(三)樣本配置隨機抽出應有樣本家數，因恐企業停歇業、遷徙不明或拒答未回卷，抽查樣本多抽 2 組備取樣本。

(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、營利事業暨扣繳單位統一編號、營業地址、聯絡電話及設立日期等基本資料。

#### 四、推計方法：

##### (一) 全查層無反應者調整方式

全查層單位無反應的產生，主要係因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：

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

$$V(\hat{X}) = \sum_{h=1}^L N_h (N_h - n_h) \frac{S_h^2}{n_h}$$

$\hat{X}$ ：某副母體（某細行業）某特徵值之估計值

$L$ ：某副母體（某細行業）之層數

$N_h$ ：某副母體（某細行業）第  $h$  層之母體家數

$n_h$ ：某副母體（某細行業）第  $h$  層之樣本家數

$X_{hj}$ ：某副母體（某細行業）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（某細業）第  $h$  層總變異數