

108 年「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「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「公寓大廈管理維護公司」、「不動產估價業」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 4 條及本部 109 年度施政計畫，舉辦 108 年「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：

蒐集不動產服務業主要經營狀況資料，以了解其營業活動實況及營運變動趨勢，作為以下用途：

- (一) 建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
- (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) 提供本部內政數據分析及決策應用。
- (四) 提供行政院主計總處編算國民所得參用。

三、調查區域範圍及對象：

- (一) 調查區域範圍：以全國為調查範圍，包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等 6 個直轄市、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「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「公寓大廈管理維護公司」、「不動產估價業」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 10 次修訂）及本部營建署定義如下：
 1. 不動產開發業係指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業。
 2. 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。不包括以銷售為目的之不動產投資興建。
 3. 不動產經紀業係指從事不動產買賣、互易、租賃之仲介或不動產代銷之行業，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。
 4. 不動產管理業係指從事為他人管理不動產之行業。

5. 公寓大廈管理維護公司係指從事公寓大廈一般事務管理服務、建築物及基地之維護及修繕、建築物附屬設施設備之檢查及修護、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持及公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護等建築物管理維護業務。
6. 不動產估價業係指從事土地、建築改良物及其相關權利估價服務之行業，於本調查中係專指估價師事務所或估價師聯合事務所。
7. 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。

(二) 經營業務項目。

(三) 從業員工人數及薪資：

1. 108年底僱用員工人數及全年薪資
2. 108年底自營業者及無酬家屬工作者人數及全年薪資

(四) 企業營運狀況：

1. 不動產投資興建成交案件數及金額
2. 不動產買賣成交案件數及金額
3. 不動產租賃成交案件數及金額
4. 不動產仲介成交案件數及金額
5. 不動產代銷成交案件數及金額
6. 包租成交案件數及金額
7. 代管成交案件數及金額
8. 公寓大廈管理維護服務成交案件及金額

(五) 企業全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形：

1. 各項收入
2. 各項成本費用支出
3. 實際運用資產狀況
4. 年初存貨及存料
5. 固定資產變動情形

(六) 企業在經營上遭遇之困難。

(七) 企業認為政府應優先研訂或推行哪些措施，以健全不動產服務業之經營管理。

(八) 企業認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先研訂或推行哪些措施。

(九) 企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例政策之看法及健全租賃住宅市場的策略：

1. 企業是否有經營租賃住宅服務業之意願。

2. 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略。

五、調查表式：依據上述調查項目設計調查表式 A 表(不動產開發業、不動產租售業、不動產經紀業、不動產管理業及公寓大廈管理維護公司)、B 表(不動產估價業、地政士事務服務業)及其填表說明各 1 式。(詳附件 1)

六、資料標準時期：靜態資料以 108 年底之情況為準；動態資料則以 108 年全年營運合計數為準(或依調查項目而定)。

七、實施調查期間及進度：

(一) 實施調查期間：於 109 年 6 至 9 月間辦理調查。

(二) 實施進度：

1. 109 年 1 至 2 月：擬訂調查實施計畫、調查表、抽樣設計及統計結果表式。
2. 109 年 3 至 4 月：完成調查實施計畫報核，取得核定文號。
3. 109 年 3 至 6 月：蒐集母體資料及編造樣本名冊。
4. 109 年 6 至 9 月：寄發致受查企業函並進行郵寄通信調查、寄發催收函、電話催收及派員實地訪查，並對填報資料進行初核。
5. 109 年 9 月：完成調查資料登錄、審核、整理。
6. 109 年 9 月：完成調查結果編製統計結果表。
7. 109 年 10 至 12 月：完成調查結果分析，撰寫提要報告及調查總報告。
8. 110 年 1 至 3 月：調查總報告印製與寄送。

八、調查方法：主要採郵寄問卷方式辦理，輔以派員實地訪查、電話訪問、傳真、電子郵件及網路填報等多元回收管道方式進行。

九、抽樣設計：

(一) 調查母體：以行政院主計總處「工業及服務業母體資料檔」及依本部「不動產經紀業管理條例」、「租賃住宅市場發展及管理條例」以及「公寓大廈管理條例」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 10 次修訂)為準。

(三) 分層標準：「不動產管理業」、「公寓大廈管理維護公司」及「不動產估價業」3 細行業企業家數較少採全查外，其餘業別企業以調查年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 $cv=0.05$)，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，分為北部區域(宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市)、中部區域(苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣)、南部區域(嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣)、東部區域(花蓮縣、臺東縣)和離島地區(澎湖縣、金門縣、連江縣)等 5 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 1.7 個百分點，決定調查樣本總數為 3,500 家，抽出率約為 9.7%，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，如樣本數不足 20 家，加以調整其抽出率，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。
 - (3) 樣本抽取方式：每年由行政院主計總處從「工業及服務業普查」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业名稱、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。

(五) 推計方法：採分層不偏估計法推計，(詳附件 2)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、結果表式及整理編製方法：

(一) 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供應用參考，並依規定期

限內編製完成。(詳附件 3)

(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。人工處理部分包括調查表等資料之審核、註號、檢誤、更正、結果表之核對、評估與分析等；電腦處理部分包括調查表等資料登錄、軟體程式設計、檢誤、結果評估及統計結果表編製列印等。

十一、調查報告之編布：本調查統計結果，依統計結果表進行分析並編撰總報告，調查報告將依規定公布於本部統計處網頁上供參。

十二、主辦、受託單位：

本調查之規劃設計及督導、抽查由本部統計處負責辦理，調查工作之執行、統計結果分析及調查報告之編撰則委託國內大專院校、研究機構或民間調查公司辦理，其掌理事項如下：

(一) 主辦單位：內政部統計處

1. 調查之規劃設計。
2. 委外辦理招標事宜。
3. 訪問員訓練工作之協助及督導。
4. 訪查工作之督導、抽查。
5. 調查統計結果及分析報告之審核。
6. 調查總報告之編印與發布。

(二) 受託單位：國內大專院校、研究機構或民間調查公司

1. 調查工作及資料處理工作之準備事宜。
2. 調查工作之執行（包括訪員徵求與訓練、調查表發送與收回等）。
3. 調查進度之控管。
4. 訪問結果資料之審核。
5. 調查資料處理、檢誤及統計結果表編製。
6. 調查報告分析之撰寫。
7. 主辦機關委辦之有關調查事項。

十三、調查經費來源及明細：本調查所需經費為新臺幣 172 萬 1,000 元整，由本部 109 年度「內政跨域服務整合計畫」項下支應新臺幣 20 萬元，餘由「統計業務專案計畫」項下經費支應。(詳附件 4)

十四、附件：

- (一) 「108年不動產服務業經營概況調查」調查表(稿)及填表說明(稿)。
- (二) 「108年不動產服務業經營概況調查」抽樣設計(稿)。
- (三) 「108年不動產服務業經營概況調查」統計結果表式(稿)。
- (四) 「108年不動產服務業經營概況調查」案經費明細表。