

98 年不動產經營業經營概況調查結果摘要分析

本調查為蒐集 98 年不動產經營業從業員工薪資、營業狀況、收支損益及需政府協助項目等資料，供為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之參考。針對經主管機關核准登記有案，且於 98 年底仍繼續營業之不動產經營業為調查對象。採分業分層系統抽樣法，以網路填報與通信調查併行之調查方式，共計完成 1,964 家成功樣本。茲將調查推估重要結果摘述如下：

一、一般概況：

- (一) 依據調查結果推估 98 年底全國不動產經營業總家數計 8,270 家，其中不動產租售業（買賣、租賃）4,114 家占 49.7%，不動產經紀業（仲介、代銷）4,156 家占 50.3%。
- (二) 地區別：臺北市占 25.7%、北部其他縣市占 31.9%、中部地區占 21.1%、高雄市占 8.1%、南部其他縣市占 11.4%、東部及金馬地區占 1.9%。
- (三) 主要經營項目：主要從事不動產買賣者 1,473 家占 17.8%，從事不動產租賃者 2,641 家占 31.9%，不動產仲介者 3,881 家占 46.9%，不動產代銷者 275 家占 3.3%。
- (四) 組織型態：公司組織 7,069 家占 85.5%，獨資或合夥行號 1,201 家占 14.5%。
- (五) 經營類型：獨立經營 6,290 家占 76.1%，開放加盟連鎖 119 家占 1.4%，連鎖加盟體系之加盟者 1,861 家占 22.5%。

二、從業員工及薪資

- (一) 從業員工人數：98 年底員工總人數為 58,504 人，男性人數比例占 57.8%，女性占 42.2%。
- (二) 平均每企業員工人數為 7.1 人，其中不動產租售業為 3.3 人，不動產經紀業為 10.8 人。
- (三) 員工薪資：98 年僱用員工全年總薪資為 222 億元，每人每月平均薪資約 3 萬 2 千元。
- (四) 企業從業員工人數規模以未滿 5 人企業家數占 6 成 8 最多，而擁有百位員工以上之企業計 18 家占 0.2%。

三、全年營運狀況

- (一) 不動產買賣：98 年不動產買入計 5,829 件、賣出計 6,145 件，營運金額為買入 426 億元、賣出 468 億元，平均每件買入金額為 731.4 萬元、賣出金額為 760.8 萬元。不動產買賣成交件數按案件所在地縣市別觀察，以臺北縣占 36.6% 為最多。
- (二) 不動產租賃：98 年不動產租賃計 201,925 件，租金收入為 201 億元，平均每件出租

年租金收入為 9.9 萬元。不動產租賃成交件數按案件所在地縣市別觀察，以臺北市占 54.0% 為最多。

(三) 不動產仲介：98 年仲介買賣成功計 133,857 件，仲介租賃成功計 34,383 件，買賣佣金收入為 429 億元、租賃佣金收入為 11 億元，平均每件仲介買賣成功收取 32.0 萬元佣金、平均每件仲介租賃成功收取 3.3 萬元佣金。不動產仲介成交件數按案件所在地縣市別觀察，以臺北市占 29.5% 為最多。

(四) 不動產代銷：98 年代銷成交計 31,703 件，佣金收入為 80 億元，平均每件代銷成功收取 25.3 萬元佣金。不動產代銷成交件數按案件所在地縣市別觀察，以桃園縣占 45.2% 為最多。

四、全年損益

(一) 98 年不動產經營業全年收入總額為 1,291 億元，平均每企業全年收入總額為 1,561.7 萬元，營業收入淨額 1452.4 萬元。按收入總額規模分，以未滿 100 萬元企業家數占 41.7% 最多，1 億元以上企業計 188 家占 2.3%。

(二) 98 年不動產經營業全年各項支出總額為 1,148 億元，其中營業成本為 639 億元、各項營業費用為 434 億元，各占全年支出總額之 55.7% 及 37.9%。平均每企業全年支出總額為 1,387.9 萬元，其中營業成本 772.4 萬元、各項營業費用 525.4 萬元。按支出總額規模分，以 100 萬元以上未滿 500 萬元者占 35.5% 最多，1 億元以上企業計 209 家占 2.5%。

(三) 不動產租售業之營業成本支出大部分為支付不動產買入及修繕等費用，故其營業成本占支出總額比例 65.1% 較高，而不動產經紀業則多為提供勞務服務，營業成本比例僅為 41.9%。各項營業費用中以薪資支出占 50.6% 最多，其中不動產經紀業之薪資支出占支出總額比例為 38.2% 較高，不動產租售業則僅為 6.0%。

(四) 98 年不動產經營業全年利潤為 144 億元，利潤率（全年利潤占營業收入淨額比率）為 12.0%，其中不動產租售業利潤率為 12.0%，不動產經紀業利潤率為 11.9%。

五、98 年不動產經營業所遭遇的困難以「受經濟不景氣影響」占 37.9% 最多，而需要政府優先協助或推行措施的項目以「刺激不動產景氣配套方案」占 23.0% 最多。

六、企業對房地產政策及景氣看法

(一) 68.0% 的企業認為成交房地產交易資訊透明化對健全房地產市場有幫助（非常有幫助占 24.1%、還算有幫助占 43.9%）。

(二) 企業認為房屋位置的適當公開程度，認為公布房屋所在路段或街道名稱占 31.5% 最

多，而公布房屋所在社區大廈名稱占 19.1%次之、公布房屋所在路段街道區段門牌號碼占 17.7%再次之。

- (三) 41.5%的企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場價格維持平穩、30.9%的企業認為價格會下跌(大幅下跌占 2.6%、小幅下跌占 28.3%)、27.6%的企業認為價格會上漲(大幅上漲占 1.7%、小幅上漲占 25.9%)。
- (四) 40.4%的企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場景氣維持穩定、36.0%的企業認為景氣會衰退(大幅衰退占 4.1%、小幅衰退占 31.9%)、23.6%的企業認為景氣會熱絡(大幅熱絡占 1.1%、小幅熱絡占 22.5%)。