

內政部

102年第1季不動產服務業經營概況調查
調查報告

調查時間：102年4月22日至5月22日

內政部統計處編印

中華民國102年8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.....	32
五、企業對未來半年（102年4月至9月）房地產景氣看法.....	34
六、企業對政府房地產相關政策看法.....	38
七、結論.....	42
肆、統計結果表.....	45
伍、附錄.....	107
附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫.....	109
附錄二：102年第1季不動產服務業經營概況調查表.....	113
附錄三：102年第1季不動產服務業經營概況調查表填表說明.....	118

分析表目錄

表 1	102 年第 1 季不動產服務業經營概況調查接觸紀錄	16
表 2	102 年第 1 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 1 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	30
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 ...	31
表 9	不動產服務業收支狀況—按經營特性別分	33
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 ...	35
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	37
表 12	企業對於開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定影響之幫助程度—按經營特性別分	39
表 13	企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產案件成交之幫助程度—按經營特性別分	41

統計圖目錄

圖 1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分.....	21
圖 2 不動產服務業之從業員工性別—按行業別分.....	24

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	47
表 2	不動產服務業員工人數及薪資－按經營特性及業別分	51
表 3	不動產服務業營運狀況－按經營特性及業別分	55
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.....	67
表 5	不動產服務業成交案件－按案件所在地縣市別分	68
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.....	74
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	82
表 8	企業對於開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定影響之幫助程度-按經營特性及業別分	90
表 9	企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產案件成交之幫助程度－按經營特性及業別分	98

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 1 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 3 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 1,668 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 3 月底全國不動產服務業總家數計 1 萬 4,714 家，其中不動產租售業 4,928 家占 33.5%，不動產經紀業 5,619 家占 38.2%，地政士事務服務業 4,167 家占 28.3%。

(一) 地區別：北北基地區占 37.2%、桃竹苗地區占 16.0%、中彰投地區占 19.4%、雲嘉南地區占 10.8%、高屏地區占 12.3%、宜花東地區占 4.0%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 730 家占 5.0%，不動產租賃計 4,198 家占 28.5%，不動產仲介計 4,946 家占 33.6%，不動產代銷計 673 家占 4.6%，地政士事務服務計 4,167 家占 28.3%。

(三) 組織型態：公司組織者計 8,815 家占 59.9%，獨資或合夥行號(事務所)者計 5,899 家占 40.1%。

(四) 經營類型：獨立經營者計 1 萬 1,929 家占 81.1%，連鎖經營總公司者計 30 家占 0.2%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,754 家占 18.7%。

二、從業員工及薪資：102 年 3 月底員工人數 6 萬 7,361 人，第 1 季總薪資 74 億元。

(一) 102 年 3 月底男性從業員工人數比例占 53.7%，女性占 46.3%。

(二) 102 年 3 月底平均每企業員工人數為 4.6 人，其中不動產租售業為 2.7 人，不動產經紀業為 8.4 人，地政士事務服務業 1.7 人。

(三) 員工薪資：102 年第 1 季從業員工每人每月平均薪資約 3 萬 7 千元。

(四) 102 年 3 月底企業從業員工人數規模以未滿 5 人小型企業家數占 74.9%最多，5 人以上未滿 50 人中型企業占 24.8%次之，而擁有 50 位員工以上之大型企業計 37 家占 0.3%。

三、營運狀況

(一) 不動產買賣

102 年第 1 季不動產服務業買入不動產計 173 件，平均每件不動產買入金額為 667 萬 1 千元；賣出不動產計 669 件，平均每件不動產賣出金額為 717 萬 4 千元。

(二) 不動產租賃

1. 102 年第 1 季不動產租賃成交件數為 4 萬 3,889 件。平均每件出租月租金收入為 4 萬 8 千元。
2. 按案件所在地區別觀察，以雲嘉南地區占 34.3%為最多，北北基地區及桃竹苗地區占 22.9%及 21.5%次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件占 90.0%為最多。

(三) 不動產仲介

1. 102 年第 1 季仲介買賣成交件數為 3 萬 7,747 件，平均每件仲介買賣成交收取佣金 30 萬 3 千元。仲介租賃成交件數為 5,147 件，平均每件仲介租賃成交收取佣金 5 萬 1 千元。
2. 按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區占 33.2%最多，桃竹苗地區占 25.0%次之；仲介租賃以北北基地區占 53.9%最多，中彰投、高屏地區分別占 15.6%及 13.2%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 85.6%為最多；仲介租賃亦以中古屋物件占 93.2%為最多。

(四) 不動產代銷

1. 102 年第 1 季代銷成交件數為 4,856 件，平均每件代銷成功收取佣金 67 萬 4 千元。

2. 按案件所在地區別觀察，以北北基地區占 28.1%為最多，中彰投及高屏地區占 23.9%及 23.8%次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占 60.1%為最多，新成屋物件占 35.2%次之。

(五) 地政士事務—所有權登記服務

1. 102 年第 1 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 5 萬 2,908 件。非買賣移轉登記服務件數為 5 萬 2,623 件。
2. 按案件所在地區別觀察，買賣移轉以北北基地區占 28.3%為最多，高屏地區占 21.8%次之；非買賣移轉以北北基地區占 24.3%最多，中彰投地區占 18.3%次之。
3. 按交易標的物別觀察，買賣移轉以中古屋物件占 64.5%為最多，土地物件占 23.3%次之；非買賣移轉以中古屋占 61.0%為最多，土地物件占 33.6%次之。

四、收支狀況

- (一) 102 年第 1 季不動產服務業收入總額為 321 億元，平均每企業收入總額為 218 萬元。
- (二) 102 年第 1 季不動產服務業各項支出總額為 227 億元，平均每企業支出總額為 190 萬元。
- (三) 102 年第 1 季不動產服務業收支差額為 94 億元，其中不動產租賃業之收支差額 40 億元，不動產經紀業之收支差額為 51 億元，地政士事務服務業之收支差額為 2 億元。

五、企業對房地產政策及景氣看法

- (一) 企業對未來半年（102 年 4 月至 9 月）房地產市場價格趨勢看法
企業認為未來半年（102 年 4 月至 9 月）房地產市場價格會上漲者占 40.1%（大幅上漲占 4.7%、小幅上漲占 35.4%）最多，而認為價格維持平穩者比例占 28.4%次之，認為會下跌者比例占 9.0%（大幅下跌占 0.9%、小幅下跌占 8.1%）低於一成，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 22.4%。

(二) 企業對未來半年(102年4月至9月)房地產市場景氣看法

企業認為未來半年(102年4月至9月)房地產市場景氣會維持穩定者占32.6%最多，認為景氣會熱絡者占29.3%(大幅熱絡占3.1%、小幅熱絡占26.2%)次之，認為景氣會衰退者占16.8%(大幅衰退占2.4%、小幅衰退占14.4%)再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.3%。

六、企業對政府房地產相關政策看法

(一) 企業對於開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定影響之幫助程度

企業認為沒有幫助者占62.6%(非常沒幫助占29.3%、不太有幫助占33.3%)，高於認為有幫助者之19.8%(非常有幫助占1.6%、還算有幫助占18.2%)，另外表示不知道、很難說、沒意見者占17.7%。

(二) 企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產案件成交之幫助程度

企業認為有幫助者比例占40.1%(非常有幫助占5.4%、還算有幫助占34.7%)與認為沒有幫助者之40.6%(非常沒幫助占12.6%、不太有幫助占28.0%)二者比例相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占19.2%。

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

(六)對政府房地產相關政策看法

- 企業對開徵特種貨物及勞務稅（俗稱奢侈稅）2年來，對於整體房價穩定看法
- 不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對企業不動產案件成交助益看法

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 4 月 22 日至 5 月 22 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1季調查計抽取4,209家，回收1,668家企業，回收率為39.63%。其中，不動產租賃業回收529家，回收率33.80%；不動產經紀業回收598家，回收率40.82%；地政士事務服務業回收541家，回收率45.89%。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343家，占8.15%。(詳見表1)

表1 102年第1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		不動產租售業		不動產經紀業		地政士事務服務業	
	次數	百分比	次數	百分比	次數	百分比	次數	百分比
總計	4,209	100.00	1,565	100.00	1,465	100.00	1,179	100.00
成功訪問	1668	39.63	529	33.80	598	40.82	541	45.89
催收3次以上未回卷	996	23.66	276	17.64	409	27.92	311	26.38
3次無人接聽	161	3.83	87	5.56	39	2.66	35	2.97
拒訪	362	8.60	125	7.99	82	5.60	155	13.15
非不動產服務業	112	2.66	81	5.18	28	1.91	3	0.25
停歇業	155	3.68	55	3.51	67	4.57	33	2.80
無營運但未辦理停歇業	76	1.81	36	2.30	9	0.61	31	2.63
查無此行號	61	1.45	27	1.73	25	1.71	9	0.76
電話不通或空號	328	7.79	196	12.52	93	6.35	39	3.31
電話錯誤	141	3.35	77	4.92	45	3.07	19	1.61
查無電話	149	3.54	76	4.86	70	4.78	3	0.25

(二)樣本回收情形

本調查計回收 1,668 家企業，其中全查層企業為 133 家，抽查樣本為 1,535 家。全查層計接觸 277 家企業，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，計 238 家企業，故全查層之回收率為 55.88%。102 年第 1 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 1 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	1,668	56	47	30	473	551	511
北北基地區	604	46	31	17	222	166	122
桃竹苗地區	232	5	7	3	65	83	69
中彰投地區	312	4	4	4	65	122	113
雲嘉南地區	178	1	-	3	42	50	82
高屏地區	169	-	5	3	44	56	61
宜花東地區	147	-	-	-	32	60	55
離島地區	26	-	-	-	3	14	9

(三)母體結構推計

以 101 年底「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，整編之母體數為基礎。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 1-3 月新登記之業者家數後，102 年 3 月底之不動產服務業經營概況調查母體數計有 14,714 家，其中不動產租售業為 4,928 家、不動產經紀業為 5,619 家、地政士事務服務業為 4,167 家。各業別之地區結構如表 3 所示。

表 3 102 年第 1 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	14,714	4,928	5,619	4,167
北北基地區	5,476	2,458	1,975	1,043
桃竹苗地區	2,349	670	1,055	624
中彰投地區	2,857	737	1,192	928
雲嘉南地區	1,582	447	454	681
高屏地區	1,805	524	637	644
宜花東地區	589	87	280	222
離島地區	56	5	26	25

參、調查結果分析

參、調查結果分析

一、企業單位數

▲102年3月底不動產服務業企業單位總數為1萬4,714家，三成七家數集中在北北基地區。

就行業別觀察，102年3月底不動產服務業企業單位家數有1萬4,714家，其中不動產租售業4,928家占33.5%，不動產經紀業5,619家占38.2%，地政士事務服務業4,167家占28.3%。

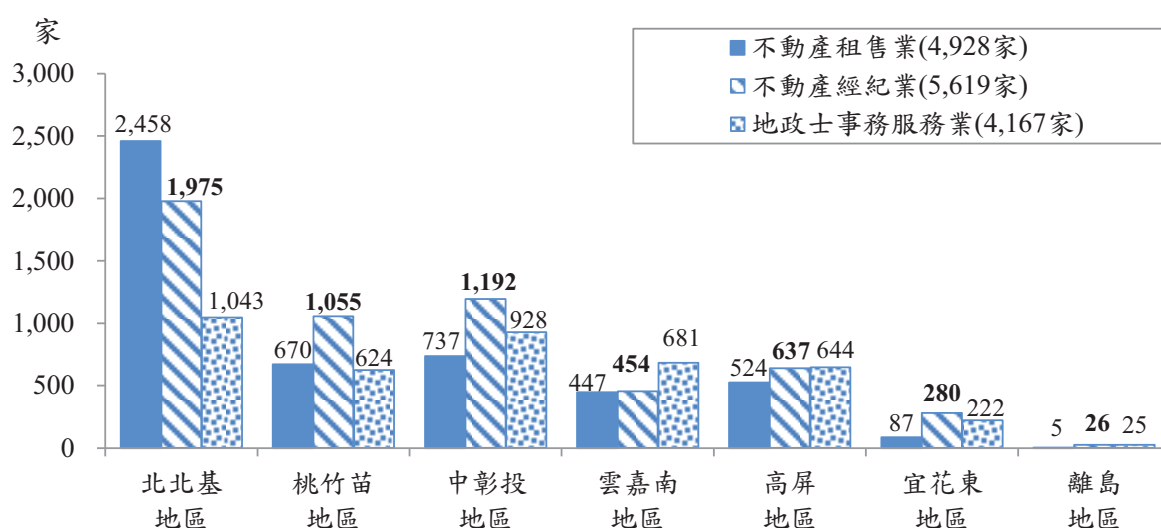


圖 1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分

就組織型態別觀察，公司組織者計 8,815 家占 59.9%，獨資或合夥行號（事務所）者計 5,899 家占 40.1%。不動產租售業及不動產經紀業為公司組織者分別占 85.7%及 80.4%，為獨資或合夥行號者分別占 14.3%及 19.6%，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 98.2%，僅 1.8%為公司組織。

就主要經營項目別觀察，從事不動產買賣 730 家占 5.0%，不動產租賃 4,198 家占 28.5%，不動產仲介 4,946 家占 33.6%，不動產代銷 673 家占 4.6%，地政士事務服務 4,167 家占 28.3%。

就經營類型別觀察，獨立經營者計 1 萬 1,929 家占 81.1%，連鎖經營總公司者計 30 家占 0.2%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,754 家占 18.7%。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 50.7%較多，連鎖體系加盟者占 48.7%次之，連鎖經營總公司有 30 家占 0.5%（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 99.6%較多，連鎖體系加盟者占 0.4%（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 5,476 家，占 37.2%最高，中彰投地區 2,857 家，占 19.4%次之，桃竹苗地區 2,349 家，占 16.0%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	100.00	4,928	100.00	5,619	100.00	4,167	100.00
組織型態別								
公司組織	8,815	59.91	4,222	85.66	4,518	80.40	76	1.81
獨資或合夥	5,899	40.09	706	14.34	1,101	19.60	4,091	98.19
主要經營項目別								
不動產買賣	730	4.96	730	14.81	-	-	-	-
不動產租賃	4,198	28.53	4,198	85.19	-	-	-	-
不動產仲介	4,946	33.61	-	-	4,946	88.02	-	-
不動產代銷	673	4.57	-	-	673	11.98	-	-
地政士事務服務	4,167	28.32	-	-	-	-	4,167	100.00
按經營類型分								
獨立經營	11,929	81.07	4,928	100.00	2,851	50.74	4,151	99.62
連鎖經營總公司	30	0.20	-	-	30	0.53	-	-
連鎖體系加盟者	2,754	18.72	-	-	2,738	48.73	16	0.38
按地區別分								
北北基地區	5,476	37.22	2,458	49.88	1,975	35.15	1,043	25.03
桃竹苗地區	2,349	15.96	670	13.60	1,055	18.78	624	14.97
中彰投地區	2,857	19.42	737	14.96	1,192	21.21	928	22.27
雲嘉南地區	1,582	10.75	447	9.07	454	8.08	681	16.34
高屏地區	1,805	12.27	524	10.63	637	11.34	644	15.45
宜花東地區	589	4.00	87	1.77	280	4.98	222	5.33
離島地區	56	0.38	5	0.10	26	0.46	25	0.60

二、從業員工及薪資

▲102年3月底不動產服務業之從業員工人數約6萬7,361人，平均每企業員工人數為4.6人，其中不動產租售業為2.7人，不動產經紀業為8.4人，地政士事務服務業1.7人。

▲102年第1季平均每員工每月薪資為3萬7千元，其中不動產租售業為3萬2千元，不動產經紀業為4萬1千元，地政士事務服務業1萬7千元。

102年3月底不動產服務業之從業員工人數為6萬7,361人，其中不動產租售業為1萬3,300人占19.7%，不動產經紀業為4萬6,985人占69.8%，地政士事務服務業7,076人占10.5%。平均每企業員工人數為4.6人，依各業別觀察，不動產租售業平均為2.7人，不動產經紀業平均為8.4人，地政士事務服務業平均為1.7人。

就性別觀察，男性員工3萬6,177人占全體從業員工之53.7%，較女性員工之3萬1,184人占46.3%為高。平均每企業員工人數4.6人中，男性員工為2.5人，女性員工為2.1人。

就員工類型別觀察，僱用員工5萬7,899人占全體從業員工之86.0%，自營作業者及無酬家屬工作者9,462人占14.0%。（詳見表5及圖2）

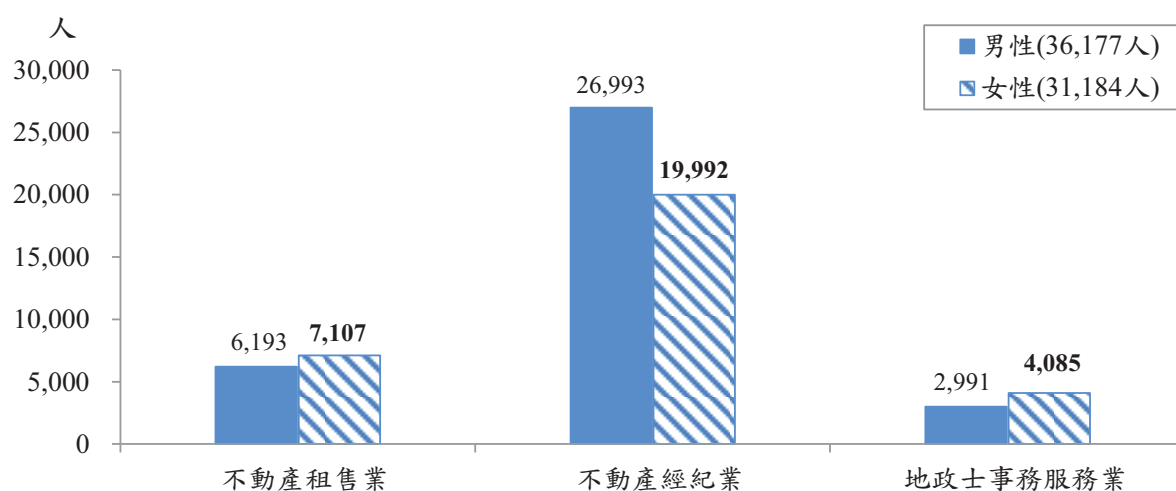


圖2 不動產服務業之從業員工性別—按行業別分

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 3,037 人占 63.9%居冠，不動產租賃有 1 萬 1,101 人之占 16.5%居次，地政士事務服務有 7,076 人占 10.5%居第三，不動產代銷有 3,949 人占 5.9%，不動產買賣有 2,198 人占 3.3%。而平均每企業員工人數以從事不動產仲介 8.7 人及不動產代銷 5.9 人，明顯高於不動產買賣、不動產租賃及地政士事務服務的 3.0 人、2.6 人及 1.7 人。

就經營類型別觀察，獨立經營者有 3 萬 3,568 人占 49.8%，連鎖體系加盟者有 2 萬 3,242 人占 34.5%，連鎖經營總公司者有 1 萬 551 人占 15.7%；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司者為 351.7 人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的 8.4 人及 2.8 人。

就地區別觀察，北北基地區的企業員工人數有 3 萬 3,593 人占 49.9%居冠，桃竹苗地區及中彰投地區各有 1 萬 730 人及 9,877 人，分別占 15.9%及 14.7%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	100.00	4.6	13,300	100.00	2.7	46,985	100.00	8.4	7,076	100.00	1.7
性別												
男性	36,177	53.71	2.5	6,193	46.56	1.3	26,993	57.45	4.8	2,991	42.27	0.7
女性	31,184	46.29	2.1	7,107	53.44	1.4	19,992	42.55	3.6	4,085	57.73	1.0
員工類別												
僱用員工	57,899	85.95	3.9	10,370	77.97	2.1	44,037	93.73	7.8	3,492	49.35	0.8
自營業者及 無酬家屬工作者	9,462	14.05	0.6	2,930	22.03	0.6	2,948	6.27	0.5	3,584	50.65	0.9
主要經營項目別												
不動產買賣	2,198	3.26	3.0	2,198	16.53	3.0	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	11,101	16.48	2.6	11,101	83.47	2.6	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	43,037	63.89	8.7	-	-	-	43,037	91.60	8.7	-	-	-
不動產代銷	3,949	5.86	5.9	-	-	-	3,949	8.40	5.9	-	-	-
地政士事務服務	7,076	10.50	1.7	-	-	-	-	-	-	7,076	100.00	1.7
按經營類型分												
獨立經營	33,568	49.83	2.8	13,300	100.00	2.7	13,216	28.13	4.6	7,052	99.66	1.7
連鎖經營總公司	10,551	15.66	351.7	-	-	-	10,551	22.46	351.7	-	-	-
連鎖體系加盟者	23,242	34.50	8.4	-	-	-	23,218	49.42	8.5	24	0.34	1.5
按地區別分												
北北基地區	33,593	49.87	6.1	7,811	58.73	3.2	23,505	50.03	11.9	2,277	32.18	2.2
桃竹苗地區	10,730	15.93	4.6	1,541	11.59	2.3	8,242	17.54	7.8	947	13.38	1.5
中彰投地區	9,877	14.66	3.5	1,705	12.82	2.3	6,890	14.66	5.8	1,282	18.12	1.4
雲嘉南地區	4,185	6.21	2.6	818	6.15	1.8	2,351	5.00	5.2	1,016	14.36	1.5
高屏地區	7,131	10.59	4.0	1,274	9.58	2.4	4,676	9.95	7.3	1,181	16.69	1.8
宜花東地區	1,655	2.46	2.8	142	1.07	1.6	1,186	2.52	4.2	327	4.62	1.5
離島地區	194	0.29	3.5	11	0.08	2.2	138	0.29	5.3	45	0.64	1.8

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 1 季不動產服務業員工薪資總計 74 億元，而從業員工平均每員工每月薪資為 36.7 千元，其中不動產經紀業平均每員工每月薪資為 41.2 千元高於不動產租售業 31.6 千元及地政士事務服務業 16.6 千元。

依員工類型別觀察 102 年第 1 季平均每員工每月薪資，僱用員工者為 41.0 千元，自營作業者及無酬家屬工作者為 10.3 千元。

就主要經營項目別觀察，102 年第 1 季平均每員工每月薪資以從事不動產代銷 45.6 千元最高，不動產仲介 40.8 千元次之，不動產租賃的 32.1 千元再次之，不動產買賣為 29.2 千元及地政士事務服務為 16.6 千元較低。

就經營類型別觀察，102 年第 1 季平均每員工每月薪資以連鎖經營總公司者為 68.9 千元，明顯高於連鎖體系加盟及獨立經營者的 32.3 千元及 29.6 千元。

就地區別觀察，北北基地區的企業 102 年第 1 季平均每員工每月薪資 44.8 千元居冠，離島地區之 39.8 千元次之，桃竹苗地區之 34.5 千元再次之，而以高屏地區、中彰投地區、雲嘉南地區及宜花東地區之 29.6 千元、25.6 千元、22.3 千元及 20.6 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	100.00	36.7	13	100.00	31.6	58	100.00	41.2	4	100.00	16.6
員工類別												
僱用員工	71	96.04	41.0	12	94.15	38.2	57	98.03	43.1	2	70.16	23.7
自營作業者及 無酬家屬工作者	3	3.96	10.3	1	5.85	8.4	1	1.97	12.9	1	29.84	9.8
主要經營項目別												
不動產買賣	2	2.59	29.2	2	15.25	29.2	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	11	14.41	32.1	11	84.75	32.1	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	53	70.96	40.8	-	-	-	53	90.70	40.8	-	-	-
不動產代銷	5	7.27	45.6	-	-	-	5	9.30	45.6	-	-	-
地政士事務服務	4	4.76	16.6	-	-	-	-	-	-	4	100.00	16.6
按經營類型分												
獨立經營	30	40.23	29.6	13	100.00	31.6	14	23.65	34.6	4	99.37	16.6
連鎖經營總公司	22	29.41	68.9	-	-	-	22	37.59	68.9	-	-	-
連鎖體系加盟者	23	30.35	32.3	-	-	-	22	38.76	32.3	0	0.63	31.0
按地區別分												
北北基地區	45	60.81	44.8	9	72.56	39.1	35	59.80	49.2	1	35.47	18.3
桃竹苗地區	11	14.98	34.5	1	7.54	20.6	10	16.47	38.7	1	17.02	21.2
中彰投地區	8	10.20	25.6	1	8.61	21.2	6	10.29	28.9	1	14.48	13.3
雲嘉南地區	3	3.77	22.3	0	3.48	17.9	2	3.44	28.3	0	10.21	11.8
高屏地區	6	8.54	29.6	1	7.29	24.1	5	8.25	34.1	1	17.77	17.7
宜花東地區	1	1.38	20.6	0	0.49	14.5	1	1.38	22.6	0	4.52	16.3
離島地區	0	0.31	39.8	0	0.03	10.4	0	0.36	50.6	0	0.53	13.9

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 1 季不動產服務業買入不動產計 173 件，平均每件不動產買入金額為 667 萬 1 千元；賣出不動產計 669 件，平均每件不動產賣出金額為 717 萬 4 千元。
2. 102 年第 1 季不動產買賣成交件數按案件所在地區別觀察，不動產買入以桃竹苗地區占 43.4%最多，不動產賣出則以北北基地區占 30.1%最多。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件占 62.4%為最多，不動產賣出以新成屋及中古屋物件各占 43.9%及 43.1%較多。

(二)不動產租賃

1. 102 年第 1 季不動產租賃成交件數為 4 萬 3,889 件，平均每件出租月租金收入為 4 萬 8 千元。
2. 102 年第 1 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 34.3%為最多，北北基地區及桃竹苗地區占 22.9%及 21.5%次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件占 90.0%為最多。

(三)不動產仲介

1. 102 年第 1 季仲介買賣成交件數為 3 萬 7,747 件，平均每件仲介買賣成交收取佣金 30 萬 3 千元。
2. 102 年第 1 季仲介租賃成交件數為 5,147 件，平均每件仲介租賃成交收取佣金 5 萬 1 千元。
3. 102 年第 1 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 33.2%為最多，桃竹苗地區占 25.0%次之；仲介租賃以北北基地區占 53.9%為最多，中彰投、高屏地區分別占 15.6%及 13.2%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 85.6%為最多；仲介租賃亦以中古屋物件占 93.2%為最多。

(四)不動產代銷

1. 102 年第 1 季代銷成交件數為 4,856 件，平均每件代銷成功收取佣金 67 萬 4 千元。
2. 102 年第 1 季不動產代銷成交件數按案件所在地區別觀察，以北北基地區占 28.1%為最多，中彰投及高屏地區占 23.9%及 23.8%次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占 60.1%為最多，新成屋物件占 35.2%次之。

(五)地政士事務—所有權登記服務

1. 102 年第 1 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 5 萬 2,908 件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 9.8 千元。
2. 102 年第 1 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 2,623 件，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 5.4 千元。
3. 102 年第 1 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 28.3%為最多，高屏地區占 21.8%次之；非買賣移轉以北北基地區占 24.3%最多，中彰投地區占 18.3%次之。
4. 102 年第 1 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 64.5%為最多，土地物件占 23.3%次之；非買賣移轉以中古屋占 61.0%為最多，土地物件占 33.6%次之。（詳見表 7 及表 8）

表 7 不動產服務業營運狀況

102 年第 1 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)	173	669	43,889	37,747	5,147	4,856	52,908	52,623
營運金額總計(億元)	12	48	63	114	3	33	5	3
平均每件營業金額(千元)	6,671.4	7,173.6	47.5*	302.5	50.7	673.9	9.8	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 1 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	173	669	43,889	37,747	5,147	4,856	52,908	52,623
案件所在地區別								
北北基地區	25	201	10055	12543	2772	1365	14963	12792
桃竹苗地區	76	98	9452	9431	382	606	9169	7777
中彰投地區	25	126	5687	5704	804	1160	7532	9629
雲嘉南地區	-	102	15056	3016	303	359	5334	8461
高屏地區	36	128	3146	5639	678	1154	11546	8636
宜花東地區	12	13	479	1201	187	211	4044	4733
離島地區	-	-	13	213	20	2	319	594
交易標的物別								
土地*	1	43	2,178	3,743	142	-	12,327	17,658
新成屋	63	293	1,699	915	178	1,710	6,157	2,696
中古屋	108	288	39,485	32,315	4,798	230	34,144	32,118
預售屋	-	-	-	742	-	2,916	172	110
停車位**	2	46	528	32	29	-	108	41
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	14.45	30.09	22.91	33.23	53.86	28.09	28.28	24.31
桃竹苗地區	43.35	14.67	21.54	24.99	7.42	12.46	17.33	14.78
中彰投地區	14.45	18.86	12.96	15.11	15.62	23.89	14.24	18.30
雲嘉南地區	-	15.27	34.31	7.99	5.89	7.39	10.08	16.08
高屏地區	20.81	19.16	7.17	14.94	13.17	23.77	21.82	16.41
宜花東地區	6.94	1.95	1.09	3.18	3.63	4.35	7.64	8.99
離島地區	-	-	0.03	0.56	0.41	0.04	0.60	1.13
交易標的物別								
土地*	0.58	6.44	4.96	9.92	2.76	-	23.30	33.56
新成屋	36.42	43.86	3.87	2.42	3.46	35.22	11.64	5.12
中古屋	62.43	43.11	89.96	85.60	93.22	4.74	64.54	61.04
預售屋	-	-	-	1.97	-	60.06	0.33	0.21
停車位**	1.16	6.89	1.20	0.08	0.56	-	0.20	0.08

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1季不動產服務業收入總額為321億元，其中營業收入為280億元，支出總額為227億元，而收支差額為94億元。

102年第1季不動產服務業收入總額為321億元，其中不動產租售業之收入總額為121億元，不動產經紀業之收入總額為191億元，地政士事務服務業之收入總額為9億元，平均每企業收入總額為218萬元。

102年第1季不動產服務業營業收入為280億元，其中不動產租售業之營業收入為108億元，不動產經紀業之營業收入為164億元，地政士事務服務業之營業收入為8億元，平均每企業營業收入190萬元。

102年第1季不動產服務業各項支出總額為227億元，其中不動產租售業支出總額為80億元，不動產經紀業支出總額為140億元，地政士事務服務業支出總額為7億元，平均每企業支出總額為154萬4千元。

102年第1季不動產服務業收支差額為94億元，其中不動產租售業之收支差額為40億元，不動產經紀業之收支差額為51億元，地政士事務服務業之收支差額為2億元，平均每企業收支差額為63萬6千元。(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
業別				
不動產租售業	121	108	80	40
不動產經紀業	191	164	140	51
地政士事務服務業	9	8	7	2
主要經營項目別				
不動產買賣	35	44	28	7
不動產租賃	85	64	52	33
不動產仲介	146	132	110	36
不動產代銷	45	31	30	15
地政士事務服務	9	8	7	2
按經營類型分				
獨立經營	208	178	144	65
連鎖經營總公司	50	48	38	12
連鎖體系加盟者	63	53	46	17
按地區別分				
北北基地區	199	163	131	68
桃竹苗地區	35	32	28	7
中彰投地區	32	31	30	1
雲嘉南地區	17	16	7	11
高屏地區	35	35	29	6
宜花東地區	3	3	3	0
離島地區	0	0	0	0
按員工規模分				
未滿 5 人	94	83	62	32
5~9 人	98	80	63	35
10~49 人	62	54	52	10
50~99 人	16	13	12	4
100 人以上	51	50	39	12

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4月至9月）房地產景氣看法

▲企業認為未來半年房地產市場價格會上漲者占40.1%最多；企業認為未來半年房地產市場景氣會維持平穩者占32.6%最多。

（一）企業對未來半年（102年4月至9月）房地產市場價格趨勢之看法

企業認為未來半年（102年4月至9月）房地產市場價格會上漲者占40.1%（大幅上漲占4.7%、小幅上漲占35.4%）最多，而認為價格維持平穩者比例占28.4%次之，認為會下跌者比例占9.0%（大幅下跌占0.9%、小幅下跌占8.1%）低於一成，另外表示不知道、很難說、沒意見者占22.4%。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（102年4月至9月）房地產市場價格會維持平穩者占31.8%最多，認為價格上漲者占28.0%（大幅上漲占3.3%、小幅上漲占24.7%）次之，認為會下跌者比例占8.5%（大幅下跌占1.2%、小幅下跌占7.3%）低於一成，另外表示不知道、很難說、沒意見者占31.8%。不動產經紀業認為未來半年（102年4月至9月）房地產市場價格會上漲者占49.3%（大幅上漲占5.9%、小幅上漲占43.4%）最多，認為價格維持平穩者占28.5%次之，認為價格會下跌者占7.1%（大幅下跌占0.4%、小幅下跌占6.7%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占15.1%。地政士事務服務業認為未來半年（102年4月至9月）房地產市場價格會上漲者占42.1%（大幅上漲占5.0%、小幅上漲占37.1%）最多，認為價格維持平穩者占24.4%次之，認為價格會下跌者占12.2%（大幅下跌占1.3%、小幅下跌占10.9%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.2%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為價格會上漲者占36.6%（大幅上漲占4.5%、小幅上漲占32.1%）最多，維持平穩者占28.9%次之，認為價格會下跌者占9.6%（大幅下跌占1.1%、小幅下跌占8.5%）再次之。連鎖經營總公司者則認為維持平穩者比例57.3%高於認為會上漲者之42.7%（無認為大幅上漲者、小幅上漲者占42.7%），另無認為會下跌者。連鎖體系加盟

者認為房地產市場價格會上漲者占 55.0%（大幅上漲占 5.7%、小幅上漲占 49.3%）最多，認為價格維持平穩者占 26.2%次之，認為價格會下跌者占 6.9%（大幅下跌占 0.4%、小幅下跌占 6.5%）再次之。

就地區別觀察，除離島地區認為上漲的比例與維持平穩相當各占 39.4% 及 37.8%外，其餘各地區企業皆認為房地產市場價格會上漲者的比例較高，其中以桃竹苗、高屏、宜花東地區相對較高，分別占 46.1%、44.7%及 43.2%。（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
行業別								
不動產租售業	4,928	100.00	3.26	24.73	31.76	7.25	1.20	31.80
不動產經紀業	5,619	100.00	5.86	43.37	28.54	6.71	0.40	15.14
地政士事務服務業	4,167	100.00	5.02	37.12	24.40	10.87	1.35	21.24
主要經營項目別								
不動產買賣	730	100.00	9.38	26.58	21.78	7.40	1.92	32.94
不動產租賃	4,198	100.00	2.19	24.41	33.49	7.23	1.07	31.60
不動產仲介	4,946	100.00	5.71	43.36	27.61	7.57	0.45	15.30
不動產代銷	673	100.00	6.93	43.39	35.38	0.35	-	13.94
地政士事務服務	4,167	100.00	5.02	37.12	24.40	10.87	1.35	21.24
按經營類型分								
獨立經營	11,929	100.00	4.54	32.13	28.89	8.45	1.07	24.92
連鎖經營總公司	30	100.00	-	42.67	57.33	-	-	-
連鎖體系加盟者	2,754	100.00	5.73	49.26	26.17	6.49	0.35	11.99
按地區別分								
北北基地區	5,476	100.00	2.70	32.33	29.06	7.28	0.64	28.00
桃竹苗地區	2,349	100.00	7.49	38.62	26.44	7.45	1.79	18.21
中彰投地區	2,857	100.00	3.35	38.36	28.08	8.88	1.13	20.20
雲嘉南地區	1,582	100.00	6.14	33.30	27.75	9.41	0.52	22.87
高屏地區	1,805	100.00	8.25	36.47	31.86	8.43	0.58	14.40
宜花東地區	589	100.00	5.23	38.01	23.03	10.01	1.61	22.11
離島地區	56	100.00	4.96	34.44	37.76	-	-	22.85

(二)企業對未來半年(102年4月至9月)房地產市場景氣之看法

企業認為未來半年(102年4月至9月)房地產市場景氣會維持穩定者占32.6%最多，認為景氣會熱絡者占29.3%(大幅熱絡占3.1%、小幅熱絡占26.2%)次之，認為景氣會衰退者占16.8%(大幅衰退占2.4%、小幅衰退占14.4%)再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.3%。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年(102年4月至9月)房地產市場景氣維持穩定者占33.2%最多，認為景氣會熱絡者占21.6%(大幅熱絡占2.0%、小幅熱絡占19.6%)次之，認為景氣會衰退者占16.5%(大幅衰退占1.5%、小幅衰退占15.0%)再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占28.8%。不動產經紀業認為未來半年(102年4月至9月)房地產市場景氣會熱絡者占38.7%(大幅熱絡占5.2%、小幅熱絡占33.5%)最多，認為景氣會維持穩定者占33.3%次之，認為景氣會衰退者占12.7%(大幅衰退占2.4%、小幅衰退占10.3%)再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占15.4%。地政士事務服務業認為未來半年(102年4月至9月)房地產市場景氣維持穩定者占31.0%最多，認為景氣會熱絡者占25.8%(大幅熱絡占1.7%、小幅熱絡占24.1%)次之，認為景氣會衰退者占22.6%(大幅衰退占3.4%、小幅衰退占19.2%)再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占20.6%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為房地產市場景氣維持穩定者占32.5%最多，認為景氣會熱絡者占26.1%(大幅熱絡占2.4%、小幅熱絡占23.7%)次之，認為景氣會衰退者占17.9%(大幅衰退占2.5%、小幅衰退占15.4%)再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占23.5%。連鎖經營總公司認為市場景氣維持穩定者占56.1%最多，認為景氣會熱絡者占40.0%次之(無認為大幅熱絡者、小幅熱絡者占40.0%)，認為景氣會衰退者占3.9%(無認為大幅熱絡者、小幅熱絡者占3.9%)。連鎖體系加盟者認為房地產市場景氣會熱絡者占43.0%(大幅熱絡占6.1%、小幅熱絡占36.9%)最多，認為景氣會維持穩定者占32.5%次之，認為景氣會衰退者占12.2%(大幅衰退占1.8%、小幅衰退占10.3%)再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占12.4%。

就地區別觀察，桃竹苗地區企業以認為房地產市場景氣會熱絡的比例較高，為 36.3%，雲嘉南、高屏及宜花東地區認為景氣熱絡及維持穩定比例相當，其餘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，比例介於 32.8~45.4%之間。（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
行業別								
不動產租售業	4,928	100.00	1.98	19.58	33.17	15.00	1.49	28.79
不動產經紀業	5,619	100.00	5.17	33.48	33.24	10.34	2.40	15.37
地政士事務服務業	4,167	100.00	1.73	24.09	30.98	19.19	3.43	20.57
主要經營項目別								
不動產買賣	730	100.00	3.17	26.58	36.95	13.33	1.77	18.20
不動產租賃	4,198	100.00	1.77	18.36	32.51	15.29	1.44	30.63
不動產仲介	4,946	100.00	4.83	34.26	31.24	11.45	2.73	15.50
不動產代銷	673	100.00	7.69	27.76	47.93	2.23	-	14.39
地政士事務服務	4,167	100.00	1.73	24.09	30.98	19.19	3.43	20.57
按經營類型分								
獨立經營	11,929	100.00	2.44	23.66	32.55	15.38	2.52	23.46
連鎖經營總公司	30	100.00	-	40.01	56.06	3.94	-	-
連鎖體系加盟者	2,754	100.00	6.15	36.86	32.45	10.31	1.84	12.40
按地區別分								
北北基地區	5,476	100.00	2.37	23.58	32.77	14.08	1.97	25.22
桃竹苗地區	2,349	100.00	4.73	31.57	32.30	10.28	2.65	18.46
中彰投地區	2,857	100.00	3.57	24.01	32.81	17.70	3.97	17.93
雲嘉南地區	1,582	100.00	1.67	24.99	27.55	19.32	1.71	24.76
高屏地區	1,805	100.00	4.51	30.47	37.41	10.20	1.24	16.17
宜花東地區	589	100.00	1.25	29.12	28.15	18.44	3.09	19.95
離島地區	56	100.00	3.32	24.83	45.35	6.63	-	19.87

六、企業對政府房地產相關政策看法

▲對於開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定影響認為沒有幫助者占 62.6%；企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產案件成交，認為有幫助者與沒有幫助者各占 40.1%及 40.6%，其比例相近。

(一)企業對於開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定影響之幫助程度

企業認為沒有幫助者占 62.6%（非常沒幫助占 29.3%、不太有幫助占 33.3%），高於認為有幫助者之 19.8%（非常有幫助占 1.6%、還算有幫助占 18.2%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 17.7%。

就行業別觀察，不動產租售業認為沒有幫助者占 53.1%（非常沒幫助占 19.5%、不太有幫助占 33.6%），高於認為有幫助者之 16.2%（非常有幫助占 0.4%、還算有幫助占 15.8%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 30.7%。不動產經紀業認為沒有幫助者占 66.1%（非常沒幫助占 36.0%、不太有幫助占 30.1%），高於認為有幫助者之 21.0%（非常有幫助占 1.9%、還算有幫助占 19.1%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 12.9%。地政士事務服務業認為沒有幫助者占 69.0%（非常沒幫助占 31.9%、不太有幫助占 37.1%），高於認為有幫助者之 22.1%（非常有幫助占 2.4%、還算有幫助占 19.7%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 8.9%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為沒有幫助者占 61.1%（非常沒幫助占 27.9%、不太有幫助占 33.2%），高於認為有幫助者之 19.4%（非常有幫助占 1.6%、還算有幫助占 17.8%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 19.5%。連鎖經營總公司者認為沒有幫助者之 60.0%（非常沒幫助占 3.3%、不太有幫助占 56.7%），高於認為沒有幫助者之 40.0%（無非常沒幫助者、不太有幫助占 40.0%）。連鎖體系加盟者認為沒有幫助者占 68.9%（非常沒幫助占 35.5%、不太有幫助占 33.4%）高於認為有幫助者之 20.8%（非常有幫助占 1.5%、還算有幫助占 19.3%）。另外表示不知道、很難說、沒意見

者占 10.3%。

就地區別觀察，各地區企業認為沒有幫助的比例，皆高於認為有幫助的比例，其中以離島、中彰投及高屏地區相當較高，分別占 70.5%、68.6% 及 67.1%。（詳見表 12）

表 12 企業對於開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定影響之幫助程度
—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		非常有幫助	還算有幫助	不太有幫助	非常沒幫助	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	1.56	18.15	33.25	29.31	17.72
行業別							
不動產租售業	4,928	100.00	0.42	15.82	33.56	19.51	30.68
不動產經紀業	5,619	100.00	1.94	19.08	30.10	35.99	12.89
地政士事務服務業	4,167	100.00	2.40	19.66	37.14	31.89	8.91
主要經營項目別							
不動產買賣	730	100.00	-	9.29	34.39	37.34	18.98
不動產租賃	4,198	100.00	0.50	16.96	33.42	16.41	32.72
不動產仲介	4,946	100.00	2.20	18.77	30.52	35.82	12.68
不動產代銷	673	100.00	-	21.34	26.99	37.27	14.41
地政士事務服務	4,167	100.00	2.40	19.66	37.14	31.89	8.91
按經營類型分							
獨立經營	11,929	100.00	1.58	17.84	33.17	27.95	19.47
連鎖經營總公司	30	100.00	-	40.01	56.70	3.30	-
連鎖體系加盟者	2,754	100.00	1.51	19.29	33.36	35.50	10.34
按地區別分							
北北基地區	5,476	100.00	0.98	20.05	32.72	23.56	22.69
桃竹苗地區	2,349	100.00	1.73	21.84	35.64	28.44	12.34
中彰投地區	2,857	100.00	0.57	15.34	34.01	34.58	15.50
雲嘉南地區	1,582	100.00	4.95	12.06	29.71	34.67	18.62
高屏地區	1,805	100.00	1.79	17.80	33.46	33.66	13.29
宜花東地區	589	100.00	1.48	17.66	31.58	34.47	14.81
離島地區	56	100.00	-	9.95	57.26	13.27	19.53

(二) 企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產案件成交之幫助程度

企業認為有幫助者比例占 40.1%（非常有幫助占 5.4%、還算有幫助占 34.7%）與認為沒有幫助者之 40.6%（非常沒幫助占 12.6%、不太有幫助占 28.0%）二者比例相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 19.2%。

就行業別觀察，不動產租售業認為有幫助者占 37.3%（非常有幫助占 4.2%、還算有幫助占 33.1%）高於認為沒有幫助者之 29.9%（非常沒幫助占 8.1%、不太有幫助占 21.8%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 32.8%。不動產經紀業認為有幫助者占 44.0%（非常有幫助占 5.6%、還算有幫助占 38.4%）與認為沒有幫助者之 43.7%（非常沒幫助占 13.5%、不太有幫助占 30.2%）相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 12.3%。地政士事務服務業認為沒有幫助者占 49.2%（非常沒幫助占 16.8%、不太有幫助占 32.4%）高於認為有幫助者之 38.4%（非常有幫助占 6.7%、還算有幫助占 31.7%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 12.4%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為沒有幫助者比例占 39.6%（非常沒幫助占 12.8%、不太有幫助占 26.8%）與認為有幫助者之 39.2%相當（非常有幫助占 5.3%、還算有幫助占 33.9%），連鎖經營總公司者認為有幫助者占 64.6%（非常有幫助占 3.9%、還算有幫助占 60.6%）高於認為沒有幫助者之 32.1%（無非常沒幫助者、不太有幫助占 32.1%），連鎖體系加盟者認為沒有幫助者占 45.2%（非常沒幫助占 12.2%、不太有幫助占 33.0%）與認為有幫助者之 44.1%相當（非常有幫助占 5.9%、還算有幫助占 38.2%）。

就地區別觀察，北北基及宜花東地區企業認為有幫助者的比例較高，分別為 41.3%及 41.7%，另中彰投、雲嘉南及離島地區以認為沒有幫助者的比例較高，介於 45.7%~48.5%之間，桃竹苗及高屏地區企業認為有幫助和沒有幫助者的比例相當，皆約 42%左右。（詳見表 13）

表 13 企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產案件成交之幫助程度－按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		非常有幫助	還算有幫助	不太有幫助	非常沒幫助	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	5.43	34.73	27.98	12.62	19.23
行業別							
不動產租售業	4,928	100.00	4.21	33.05	21.76	8.14	32.84
不動產經紀業	5,619	100.00	5.61	38.44	30.15	13.47	12.34
地政士事務服務業	4,167	100.00	6.65	31.72	32.43	16.77	12.43
主要經營項目別							
不動產買賣	730	100.00	4.64	36.42	20.69	15.25	23.01
不動產租賃	4,198	100.00	4.14	32.47	21.94	6.91	34.55
不動產仲介	4,946	100.00	6.12	38.08	30.28	13.44	12.08
不動產代銷	673	100.00	1.83	41.05	29.19	13.70	14.23
地政士事務服務	4,167	100.00	6.65	31.72	32.43	16.77	12.43
按經營類型分							
獨立經營	11,929	100.00	5.34	33.87	26.81	12.75	21.22
連鎖經營總公司	30	100.00	3.94	60.63	32.13	-	3.30
連鎖體系加盟者	2,754	100.00	5.86	38.16	33.01	12.20	10.77
按地區別分							
北北基地區	5,476	100.00	2.85	38.46	24.16	10.05	24.48
桃竹苗地區	2,349	100.00	8.16	34.63	28.85	13.04	15.32
中彰投地區	2,857	100.00	5.49	30.90	33.36	15.17	15.08
雲嘉南地區	1,582	100.00	7.44	28.14	33.84	11.85	18.74
高屏地區	1,805	100.00	8.19	34.67	26.06	15.89	15.19
宜花東地區	589	100.00	5.01	36.68	22.78	15.26	20.27
離島地區	56	100.00	-	37.76	42.72	4.96	14.57

七、結論

- (一)就行業別觀察，102年3月底不動產服務業企業單位家數有1萬4,714家，其中不動產租售業4,928家、不動產經紀業5,619家、地政士事務服務業4,167家。
- (二)本季(102年第1季)不動產服務業之從業員工人數約6萬7,361人，員工薪資總計74億元。就性別觀察，男性員工3萬6,177人占全體從業員工之53.7%，較女性員工之3萬1,184人占46.3%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，一般日與假日亦須工作，因此通常男性投入職場的意願較高。
- (三)觀察不動產經紀業發展情形，102年第1季仲介買賣成交件數為3萬7,747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5,147件，102年第1季代銷成交件數為4,856件，交易重心為北北基地區、中彰投地區及高屏地區。
- (四)觀察地政士事務服務業發展情形，102年第1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5萬2,908件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為9.8千元。102年第1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5萬2,623件，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為5.4千元。
- (五)102年第1季不動產服務業收入總額為321億元、營業收入為280億元、各項支出總額為227億元、收支差額為94億元，其中不動產租售業之收支差額為40億元，不動產經紀業之收支差額為51億元，地政士事務服務業之收支差額為2億元。

(六)房地產景氣看法方面，若以市場價格而言，企業認為未來半年（102年4月至9月）房地產市場價格會上漲者占40.1%最多，而認為價格維持平穩者比例占28.4%次之，認為會下跌者比例低於一成。若以市場景氣而言，企業認為未來半年（102年4月至9月）房地產市場景氣會維持穩定者占32.6%最多，認為景氣會熱絡者占29.3%次之，認為景氣會衰退者占16.8%再次之。綜觀上述相關數據顯示，不動產服務業企業大多認為未來半年房地產市場交易量屬平穩偏正向發展，而價格亦將持續上揚。