

# 104 年不動產服務業經營概況調查

## 摘要分析

內政部為蒐集 104 年不動產服務業從業員工人數、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，於 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日辦理「104 年不動產服務業經營概況調查」。針對主管機關核准登記有案，且於 104 年 12 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」，以派員實地訪查為主，輔以網路填報、通信回郵、傳真、E-mail 等多元回收管道方式進行，共完成 2,251 份成功樣本，在 95% 信心水準下，抽樣誤差不超過正負 2.07 個百分點。茲將調查推估重要結果摘述如下：

### 一、企業單位數

104 年底全國不動產服務業總家數計 1 萬 8,392 家，其中不動產租售業 9,041 家(占 49.2%)，不動產經紀業 5,325 家(占 29.0%)，地政士事務服務業 4,026 家(占 21.9%)。與上年比較，總家數增加 1,260 家，主要為不動產租售業增加 1,329 家。(詳摘要表 1)

(一) 地區別：北北基地區 6,749 家(占 36.7%)、中彰投地區 3,676 家(占 20.0%)、桃竹苗地區 2,828 家(占 15.4%)、高屏地區 2,226 家(占 12.1%)、雲嘉南地區 2,052 家(占 11.2%)、宜花東地區 782 家(占 4.3%) 及離島地區 79 家(占 0.4%)。

(二) 主要經營項目：主要從事不動產買賣計 1,265 家(占 6.9%)，不動產租賃計 7,776 家(占 42.3%)，不動產仲介計 4,845 家(占 26.3%)，不動產代銷計 480 家(占 2.6%)，地政士事務服務計 4,026 家(占 21.9%)。

(三) 經營類型：獨立經營者計 1 萬 5,706 家(占 85.4%)，連鎖經營總公司者 49 家(占 0.3%)，連鎖加盟體系之加盟者計 2,637

家（占 14.3%）。

摘要表 1 不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分

經營狀況	單位：家；%							
	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
103 年底	17,132		7,712		5,090		4,330	
104 年底	18,392	100.0	9,041	100.0	5,325	100.0	4,026	100.0
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	1,265	6.9	1,265	14.0	-	-	-	-
不動產租賃	7,776	42.3	7,776	86.0	-	-	-	-
不動產仲介	4,845	26.3	-	-	4,845	91.0	-	-
不動產代銷	480	2.6	-	-	480	9.0	-	-
地政士事務服務	4,026	21.9	-	-	-	-	4,026	100.0
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	15,706	85.4	8,798	97.3	2,899	54.4	4,010	99.6
開放加盟連鎖之總公司	49	0.3	11	0.1	38	0.7	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	2,637	14.3	232	2.6	2,389	44.9	16	0.4
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	6,749	36.7	4,230	46.8	1,591	29.9	928	23.1
桃竹苗地區	2,828	15.4	1,283	14.2	954	17.9	591	14.7
中彰投地區	3,676	20.0	1,447	16.0	1,272	23.9	957	23.8
雲嘉南地區	2,052	11.2	855	9.5	512	9.6	685	17.0
高屏地區	2,226	12.1	945	10.5	657	12.3	624	15.5
宜花東地區	782	4.3	248	2.7	312	5.9	222	5.5
離島地區	79	0.4	33	0.4	27	0.5	19	0.5

## 二、從業員工人數、薪資及派遣勞工使用情況

104 年底從業員工人數 7 萬 5,611 人，全年總薪資 329 億元。與上年比較，平均每企業員工減少 1.3 人，平均每人每月薪資減少 1.5 千元，各月最常使用派遣勞工人數由 103 年的 2.6 人增加為 104 年的 14.8 人。

(一) 104 年底男性從業員工人數 4 萬 354 人（占 53.4%），女性 3 萬 5,257 人（占 46.6%）。（詳摘要表 2）

(二) 平均每企業員工人數為 4.1 人，其中不動產租售業為 3.0 人，不動產經紀業為 7.9 人，地政士事務服務業 1.6 人。(詳摘要表 2)

(三) 員工薪資：104 年從業員工每人每月平均薪資約 3 萬 6 千元。(詳摘要表 3)

(四) 派遣勞工：104 年有使用派遣勞工之企業家數為 78 家 (占總企業家數 0.4%)，有使用派遣勞工企業中，各月最常使用人數為 14.8 人。(詳摘要表 4)

摘要表 2 不動產服務業從業員工人數

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)
103 年底	91,729		5.4	27,379		3.6	56,160		11.0	8,190		1.9
104 年底	75,611	100.0	4.1	27,161	100.0	3.0	42,032	100.0	7.9	6,418	100.0	1.6
性別												
男性	40,354	53.4	2.2	13,438	49.5	1.5	23,989	57.1	4.5	2,927	45.6	0.7
女性	35,257	46.6	1.9	13,723	50.5	1.5	18,043	42.9	3.4	3,491	54.4	0.9

摘要表 3 不動產服務業從業員工薪資

年度別	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)	平均每員工每月薪資(千元)	員工薪資(億元)	平均每員工每月薪資(千元)	員工薪資(億元)	平均每員工每月薪資(千元)	員工薪資(億元)	平均每員工每月薪資(千元)
103 年	415	37.7	130	39.4	263	39.1	22	22.6
104 年	329	36.2	141	43.4	172	34.0	16	20.2

註：平均每員工每月薪資=全年員工薪資÷平均年底員工人數÷12 個月。

摘要表 4 不動產服務業使用派遣勞工情形

年度別	年底 總企業家數 (家)	有使用派遣勞工			無使用 派遣勞工 (家)
		家數 (家)	占總企業家數 百分比(%)	各月最常 使用人數 (人)	
103 年	17,132	127	0.7	2.6	17,005
104 年	18,392	78	0.4	14.8	18,314

### 三、不動產服務業營運狀況

#### (一) 不動產買賣 (詳摘要表 5、摘要表 6)

1. 104 年不動產服務業買入不動產計 1,584 件，平均每件買入金額為 1,172 萬 5 千元；賣出不動產計 1 萬 1,953 件，平均每件賣出金額為 324 萬 7 千元。與上年比較，買入件數增加 1,083 件，平均每件買入金額減少 613 萬 7 千元，賣出件數增加 8,556 件，平均每件賣出金額減少 974 萬 8 千元。
2. 按案件所在地區別觀察，不動產買入以桃竹苗地區 722 件(占 45.6%) 最多，不動產賣出以高屏地區 8,177 件 (占 68.4%) 最多。按交易標的物別觀察，不動產買入以新成屋物件 969 件 (占 61.2%) 最多，不動產賣出以中古屋物件 8,231 件 (占 68.9%) 為主。

#### (二) 不動產租賃 (詳摘要表 5、摘要表 6)

1. 104 年成交總件數為 8 萬 5,055 件，平均每件出租之每月租金收入為 4 萬 9 千元。與上年比較，租賃件數增加 5,048 件，平均每件出租之每月租金收入增加 3 千元。
2. 按案件所在地區別觀察，不動產租賃以北北基地區 4 萬 5,077 件 (占 53.0%) 最多，雲嘉南地區 1 萬 3,869 件 (占 16.3%) 次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件 8 萬 144 件 (占 94.2%) 最多。

(三) 不動產仲介 (詳摘要表 5、摘要表 6)

1. 104 年仲介買賣成交件數為 10 萬 1,018 件，平均每件仲介買賣成交收取佣金 38 萬 1 千元。而仲介租賃成交件數為 2 萬 302 件，平均每件仲介租賃成交收取佣金 8 萬 2 千元。與上年比較，仲介買賣件數減少 4 萬 4,296 件，平均每件仲介買賣成交收取佣金減少 1 萬 8 千元，仲介租賃件數增加 1,437 件，平均每件仲介租賃成交收取佣金減少 7 千元。
2. 按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區 3 萬 6,700 件 (占 36.3%) 最多，高屏地區 2 萬 1,722 件 (占 21.5%) 次之；仲介租賃則以北北基地區 9,020 件 (占 44.4%) 最多，高屏地區 3,341 件 (占 16.5%) 及中彰投地區 3,290 件 (占 16.2%) 次之。
3. 按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件 8 萬 3,578 件 (占 82.7%) 最多；仲介租賃亦以中古屋物件 1 萬 8,672 件 (占 92.0%) 最多。

(四) 不動產代銷 (詳摘要表 5、摘要表 6)

1. 104 年代銷成交件數為 1 萬 3,729 件，平均每件代銷成交收取佣金 86 萬 3 千元。與上年比較，代銷件數增加 3,371 件，平均每件代銷成交收取佣金減少 54 萬 4 千元。
2. 按案件所在地區別觀察，不動產代銷以桃竹苗地區 3,779 件最多、北北基地區 3,050 件次之，分別占 27.5% 及 22.2%。按交易標的物別觀察，以預售屋物件 8,714 件 (占 63.5%) 最多，新成屋物件 4,807 件 (占 35.0%) 次之。

(五) 所有權登記服務 (詳摘要表 5、摘要表 6)

1. 104 年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務總件數為 18 萬 6,716 件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取

費用為 1 萬元；所有權非買賣移轉登記服務總件數（包括所有權第一次登記或拍賣、繼承、贈與及其他非買賣等）為 20 萬 8,997 件，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 6 千元。與上年比較，所有權買賣移轉登記服務件數減少 4 萬 4,940 件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用減少 1 千元；所有權非買賣移轉登記服務減少 1 萬 9,024 件，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用與 103 年維持不變，約為 6 千元。

- 按案件所在地區別觀察，所有權買賣移轉以北北基地區 4 萬 2,571 件（占 22.8%）最多，桃竹苗地區 3 萬 5,971 件（占 19.3%）次之，高屏地區 3 萬 4,175 件（占 18.3%）再次之；所有權非買賣移轉則以北北基地區 4 萬 3,154 件（占 20.6%）最多，其次依序為高屏地區 3 萬 9,298 件、桃竹苗地區 3 萬 8,251 件、中彰投地區 3 萬 7,281 件、雲嘉南地區 3 萬 6,249 件，分別占 18.8%、18.3%、17.8% 及 17.3%。
- 按交易標的物別觀察，所有權買賣移轉以中古屋物件 9 萬 1,396 件（占 48.9%）最多，新成屋物件 4 萬 8,674 件（占 26.1%）次之；所有權非買賣移轉以中古屋 11 萬 6,484 件（占 55.7%）最多，土地物件 5 萬 1,646 件（占 24.7%）次之。

摘要表 5 不動產服務業營運狀況

項目別	買賣		租賃 租金 收入	仲介		代銷 佣金	地政士事務 所有權登記服務	
	買入 金額	賣出 金額		買賣 佣金	租賃 佣金		買賣移轉 服務費	非買賣移轉 服務費
<b>103 年</b>								
總金額(億元)*	89	441	442	579	17	146	25	13
平均每件金額(千元)**	17,862	12,995	46	399	89	1,407	11	6
<b>104 年</b>								
總金額(億元)*	186	388	498	385	17	119	18	13
平均每件金額(千元)**	11,725	3,247	49	381	82	863	10	6

註 1：\*總金額(億元)於不動產買賣業係指「買賣金額」，於不動產租賃業指「租金收入」，於不動產仲介業指「佣金收入」，於不動產代銷業指「代銷佣金」，於地政士事務服務業指「所有權登記服務費」。

註 2：\*\*平均每件金額(千元)=總金額÷成交總件數，另租賃租金收入為平均每件出租之每月租金收入，因此公式為：總金額÷成交總件數÷12。

摘要表 6 不動產服務業營運狀況—按案件所在地區別及交易標的物別分

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
<b>103 年總計</b>	<b>501</b>	<b>3,397</b>	<b>80,007</b>	<b>145,314</b>	<b>18,865</b>	<b>10,358</b>	<b>231,656</b>	<b>228,021</b>
<b>104 年總計</b>	<b>1,584</b>	<b>11,953</b>	<b>85,055</b>	<b>101,018</b>	<b>20,302</b>	<b>13,729</b>	<b>186,716</b>	<b>208,997</b>
<b>案件所在地區別</b>								
北北基地區	81	893	45,077	36,700	9,020	3,050	42,571	43,154
桃竹苗地區	722	785	7,675	15,354	1,972	3,779	35,971	38,251
中彰投地區	216	1,114	5,502	21,722	3,290	2,451	28,525	37,281
雲嘉南地區	78	810	13,869	9,266	1,869	1,876	30,993	36,249
高屏地區	469	8,177	11,453	13,127	3,341	1,909	34,175	39,298
宜花東地區	9	172	1,464	4,270	776	137	12,931	12,597
離島地區	10	0	16	582	35	54	1,552	2,167
<b>交易標的物別</b>								
土地***	276	283	1,149	11,162	999	40	36,234	51,646
新成屋	969	2,845	2,291	4,621	607	4,807	48,674	34,736
中古屋	330	8,231	80,144	83,578	18,672	101	91,396	116,484
預售屋	9	563	19	1,384	24	8,714	5,602	5,028
停車位****	0	32	1,453	274	0	66	4,812	1,104

註 1：土地\*\*\*係指無地上建物之土地。

註 2：停車位\*\*\*\*係指不與建物同案交易之停車位。

## (六) 營運數位化狀況

104 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業家數為 1 萬 2,545 家，占全體不動產服務業總家數之 68.2%，其中不動產租售業為 4,957 家，不動產經紀業為 4,496 家，地政士事務服務業為 3,092 家。而運用於協助內部管理作業者 9,735 家，占有使用電腦或網路設備之企業家數之 77.6%，運用於網路提供營業資訊者 6,647 家，占有使用電腦或網路設備之企業家數之 53.0%，運用於上網採購者 598 家，占有使用電腦或網路設備之企業家數之 4.8%。與上年比較，有使用電腦或網路設備之企業家數占全體總家數比率(68.2%)較 103 年(69.1%)略少，運用於上網採購之交易金額則減少 1,654 萬元。(詳摘要表 7)

摘要表 7 不動產服務業營運數位化概況

單位：家；萬元

行業別	有使用電腦或網路設備								無使用 電腦或 網路設 備家數
	家數	運用於協助內部 管理作業		運用於網路提供 營業資訊		運用於上網採購			
		有	無	有	無	有 交易金額 (萬元)	無		
<b>103 年總計</b>	<b>11,846</b>	<b>9,813</b>	<b>2,034</b>	<b>7,747</b>	<b>4,099</b>	<b>566</b>	<b>4,522</b>	<b>11,280</b>	<b>5,286</b>
<b>104 年總計</b>	<b>12,545</b>	<b>9,735</b>	<b>2,810</b>	<b>6,647</b>	<b>5,898</b>	<b>598</b>	<b>2,868</b>	<b>11,948</b>	<b>5,847</b>
<b>行業別</b>									
不動產租售業	4,957	3,946	1,012	2,016	2,941	187	787	4,770	4,084
不動產經紀業	4,496	3,652	844	3,642	854	292	1,698	4,204	829
地政士事務服務業	3,092	2,138	955	988	2,104	118	382	2,974	934

註 1：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。

註 2：運用於上網採購係指企業透過網路進行採購，如原物料、機械設備等之採購，包括網路平臺交易，惟不含僅利用網路查詢之交易相關資訊。

#### 四、不動產服務業收支狀況

(一) 104 年不動產服務業收入總額 1,787.7 億元，其中不動產租售業 1,206.1 億元(占 67.5%)，不動產經紀業為 549.4 億元(占 30.7%)，地政士事務服務業 32.2 億元(占 1.8%)，而收入總額中，營業收入為 1,558.8 億元；另各項支出總額則為 1,396.4 億元。與上年比較，不動產服務業收入總額減少 367.2 億元，其中營業收入減少 360.8 億元；各項支出總額減少 227.0 億元。(詳摘要表 8)

(二) 104 年不動產服務業收支差額(全年損益)為 381.8 億元，其中不動產租售業之收支差額為 291.0 億元，不動產經紀業之收支差額為 86.9 億元，地政士事務服務業之收支差額為 4.0 億元。與上年比較，不動產服務業收支差額減少 149.7 億元。(詳摘要表 8)



(三) 104 年不動產服務業平均每家企業收支差額(全年損益)為 207.6 萬元，其中不動產租售業平均每家企業收支差額為 321.9 萬元，不動產經紀業平均每家企業收支差額為 163.2 萬元，地政士事務服務業平均每家企業收支差額為 9.9 萬元。與上年比較，不動產服務業平均每家企業收支差額減少 102.6 萬元。(詳摘要表 8)

(四) 104 年不動產租售業營業費用支出 789.2 億元，其中薪資支出 141.3 億元(占 17.9%)最高，出售不動產之土地成本 115.9 億元(占 14.7%)及兼銷商品銷貨成本 102.5 億元(占 13.0%)次之。不動產經紀業營業費用支出 446.9 億元，其中薪資支出 171.6 億元(占 38.4%)最高，佣金支出 41.1 億元(占 9.2%)次之(詳摘要表 9)。地政士事務服務業營業費用支出 27.7 億元，其中薪資支出 15.6 億元(占 56.2%)最高(詳摘要表 10)。

摘要表 8 不動產服務業收支狀況

行業別	各項 收入總額 (億元)	營業 收入 (億元)	各項 支出總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)	平均每企 業各項收 入總額 (萬元)	平均每企 業營業收 入 (萬元)	平均每企 業各項支 出總額 (萬元)	平均每企 業收支差 額 (全年損益) (萬元)
<b>103 年總計</b>	<b>2,154.9</b>	<b>1,919.6</b>	<b>1,623.4</b>	<b>531.5</b>	<b>1,257.8</b>	<b>1,120.5</b>	<b>947.6</b>	<b>310.2</b>
<b>104 年總計</b>	<b>1,787.7</b>	<b>1,558.8</b>	<b>1,396.4</b>	<b>381.8</b>	<b>972.0</b>	<b>847.5</b>	<b>759.2</b>	<b>207.6</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	1,206.1	987.1	914.2	291.0	1334.0	1091.8	1011.2	321.9
不動產經紀業	549.4	540.2	454.0	86.9	1031.7	1014.5	852.6	163.2
地政士事務服務業	32.2	31.4	28.2	4.0	80.0	78.0	70.0	9.9

註 1：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額 - 各項支出總額 - 銷貨退回及折讓(惟地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)，詳細資料詳見統計結果表之附表 8。

註 2：本表收支差額係經實際數字計算後四捨五入至小數點後 1 位，故部分尾數有捨位誤差。

摘要表 9 不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形

單位：千元

經營狀況	營業支出 合計	出售不動產 之土地成本	兼銷商品 銷貨成本	薪資 支出	職工 福利	租金 支出	佣金 支出	修繕費
<b>不動產租售業</b>								
103 年總計	78,895,321	13,274,871	12,030,153	12,957,169	335,997	2,438,305	537,604	1,653,062
104 年總計	78,919,432	11,588,852	10,249,237	14,132,235	191,891	2,018,828	431,742	1,682,152
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	27,327,573	8,727,058	5,581,017	4,421,638	47,847	239,472	235,221	154,203
不動產租賃	51,591,859	2,861,794	4,668,221	9,710,597	144,044	1,779,356	196,522	1,527,949
<b>不動產經紀業</b>								
103 年總計	65,202,345	693,257	7,652,367	26,337,038	349,868	3,757,008	4,076,732	678,885
104 年總計	44,687,766	610,264	3,779,413	17,164,084	279,708	2,597,396	4,113,719	376,674
<b>主要經營項目別</b>								
不動產仲介	33,153,316	94,360	1,055,115	14,419,409	239,862	2,261,048	3,199,018	344,118
不動產代銷	11,534,451	515,904	2,724,298	2,744,675	39,846	336,347	914,701	32,557

註 1：本案兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 104 年出售之銷貨成本。經營項目為不動產買賣業者，產業屬性特殊，經營狀況不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

摘要表 9 不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形(續)

單位：千元

經營狀況	廣告費	稅捐及 規費	折舊	各項耗損 及攤提	研究費	呆帳 損失	各項移轉 性支出	其他 營業支出
<b>不動產租售業</b>								
103 年總計	1,037,585	3,264,774	6,430,676	586,086	13,422	394,642	2,081,527	21,859,450
104 年總計	1,244,127	2,298,513	6,618,894	474,941	26,465	81,287	4,593,514	23,286,752
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	499,656	256,177	360,049	18,029	7,976	3,836	104,679	6,670,715
不動產租賃	744,470	2,042,337	6,258,845	456,912	18,490	77,451	4,488,835	16,616,038
<b>不動產經紀業</b>								
103 年總計	3,248,944	1,008,875	834,843	286,519	47,211	21,446	216,585	15,992,767
104 年總計	2,393,338	385,135	678,638	192,327	12,344	10,182	200,817	11,893,729
<b>主要經營項目別</b>								
不動產仲介	2,021,736	325,886	599,199	176,765	11,628	9,944	145,190	8,250,039
不動產代銷	371,602	59,249	79,439	15,562	717	237	55,627	3,643,690

註 2：不動產租售業 104 年「各項移轉性支出」較 103 年增加，係因租賃件數 3 件以下業者有較高的「各項移轉性支出」(78.9%)所致。

註 3：其他營業支出包含水電瓦斯費、差旅費、雜費、郵電費、交際費、顧問費、燃料費等項，或事業單位支出項目無法歸入調查表所列之營業項目支出者，則歸入本項中。

摘要表 10 地政士事務服務業營業費用支出情形

單位：千元

年度別	營業支出 合計	委外 服務成本	交際費 或差旅費	兼銷商品 銷貨成本	薪資支出	職工福利
地政士事務服務業						
103 年	4,086,024	182,908	220,797	11,601	2,219,337	54,634
104 年	2,770,162	76,588	131,806	2,340	1,555,705	24,792

摘要表 10 地政士事務服務業營業費用支出情形(續)

單位：千元

年度別	租金支出	稅捐及規費	折舊、各項耗 竭及攤提	各項 移轉性支出 及呆帳損失	其他 營業支出
地政士事務服務業					
103 年	169,506	40,925	79,694	38,335	1,068,286
104 年	153,642	34,444	70,985	44,033	675,828

## 五、企業經營遭遇困難情形、對政府健全不動產服務業經營管理措施 及對發展住宅租賃市場推動措施之看法

- (一) 企業經營所遭遇之困難前三項，以「市場冷清，交易量減少」為主，其次為「受政府房地產政策影響，委託量減少」，再次為「買賣雙方出價差距大，成交不易」。(詳摘要表 11)
- (二) 為健全不動產服務業之經營管理，企業認為目前政府應優先研訂推行之措施前三項，以「修訂現行法令不合理規定」為主，其次為「健全不動產景氣配套方案」，再次為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」。(詳摘要表 12)
- (三) 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之措施前三項，以「提供稅制優惠」為主，其次為「成立專責處理機關」，再次為「健全消費糾紛申訴及調解機制」與「制定住宅租賃專法」。(詳摘要表 13)

摘要表 11 企業目前經營所遭遇之困難項目

		調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日					單位：重要度		
行業別	市場冷清，交易量減少	受政府房地產政策影響，委託量減少	買賣雙方出價差距大，成交不易	同行殺價競爭，成交量減少	人員流動率高	過度砍價，利潤偏低	因非法業者而權益受損	競爭力不足	
<b>103 年總計</b>	<b>22.4</b>	<b>14.4</b>	<b>6.6</b>	<b>4.4</b>	<b>3.2</b>	<b>3.0</b>	<b>2.0</b>	<b>1.9</b>	
<b>104 年總計</b>	<b>27.0</b>	<b>14.2</b>	<b>7.1</b>	<b>3.8</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>	<b>1.9</b>	<b>1.2</b>	
<b>行業別</b>									
不動產租售業	20.1	8.2	5.8	2.6	1.4	2.3	0.4	1.1	
不動產經紀業	32.5	20.6	14.5	2.8	7.0	3.3	2.6	0.8	
地政士事務服務業	35.2	19.2	-	8.0	0.5	3.1	4.3	1.8	

註 1：企業在經營上遭遇之困難項目重要度計算方式為：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位。若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位。若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 1 以上的選項。

摘要表 12 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

		調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日					單位：重要度		
行業別	修訂現行法令不合理規定	健全不動產景氣配套方案	取締非法營業業者，保障合法業者權益	簡化向銀行融資、貸款程序	降低融資貸款之利率	落實相關法令規定	不動產交易資訊透明化	健全不動產資訊	
<b>103 年總計</b>	<b>15.1</b>	<b>12.4</b>	<b>7.0</b>	<b>4.9</b>	<b>4.2</b>	<b>3.2</b>	<b>2.6</b>	<b>3.2</b>	
<b>104 年總計</b>	<b>18.6</b>	<b>11.8</b>	<b>7.5</b>	<b>6.6</b>	<b>4.4</b>	<b>3.4</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>	
<b>行業別</b>									
不動產租售業	14.6	8.0	3.2	6.8	4.9	2.9	2.8	2.9	
不動產經紀業	23.2	17.1	10.8	7.6	5.2	3.6	3.0	3.6	
地政士事務服務業	21.2	13.5	12.8	4.8	2.2	4.2	2.6	4.2	

註 1：企業認為政府未來應優先研訂推行之措施重要度計算方式為：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位。若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位。若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2.5 以上的選項。

摘要表 13 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之措施

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日 單位：重要度

行業別	提供稅制優惠	成立專責處理機關	健全消費糾紛申訴及調解機制	制定住宅租賃專法	增加社會住宅供給	落實專業經營證照制度	不動產租賃資訊管理	推廣使用政府版租賃定型化契約
<b>104 年總計</b>	<b>19.0</b>	<b>5.4</b>	<b>5.2</b>	<b>5.2</b>	<b>4.6</b>	<b>3.9</b>	<b>3.6</b>	<b>3.0</b>
<b>行業別</b>								
不動產租賃業	19.3	4.5	5.3	3.6	2.7	1.8	3.7	1.9
不動產經紀業	20.7	5.7	5.4	6.5	6.2	5.6	4.0	3.7
地政士事務服務業	16.2	7.3	4.7	6.9	6.8	6.3	3.0	4.3

註 1：企業認為政府未來應優先研訂推行之措施重要度計算方式為：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位。若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位。若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 3 以上的選項。

註 3：本問項為本次調查新增問項。

## 六、企業對政府房地產相關政策看法

### (一) 企業對於推動不動產價格資訊透明化成效之滿意程度

企業認為滿意者占 56.9%（非常滿意占 6.0%、還算滿意占 51.0%）高於認為不滿意者之 20.1%（非常不滿意占 5.4%、不太滿意占 14.8%）。與上年比較，企業認為滿意程度減少 1.1 個百分點，不滿意程度增加 1.9 個百分點，變化不大。（詳摘要表 14）

### (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業務推動之幫助程度

企業認為有幫助者占 53.5%（非常有幫助占 7.0%、還算有幫助占 46.5%），高於認為沒有幫助者之 26.6%（非常沒幫助占 7.4%、不太有幫助占 19.2%）。與上年比較，企業認為有幫助程度減少 0.4 個百分點，沒有幫助程度增加 1.6 個百分點，變化不大。（詳摘要表 15）

**摘要表 14 企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效滿意程度**

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日 單位：%

行業別	總計 百分比	滿 意			不 滿 意			不知道/ 很難說/ 沒意見
		合計	非常 滿意	還算 滿意	合計	不太 滿意	非常 不滿意	
<b>103 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>58.0</b>	<b>6.1</b>	<b>51.9</b>	<b>18.2</b>	<b>12.4</b>	<b>5.8</b>	<b>23.8</b>
<b>104 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>56.9</b>	<b>6.0</b>	<b>50.9</b>	<b>20.1</b>	<b>14.8</b>	<b>5.4</b>	<b>23.0</b>
行業別								
不動產租售業	100.0	52.7	6.2	46.4	15.5	12.7	2.9	31.8
不動產經紀業	100.0	61.1	5.0	56.1	24.5	18.6	5.9	14.3
地政士事務服務業	100.0	60.8	6.6	54.3	24.7	14.4	10.3	14.5

**摘要表 15 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業務推動之幫助程度**

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日 單位：%

行業別	總計 百分比	有 幫 助			沒 有 幫 助			不知道/ 很難說/ 沒意見
		合計	非常 有幫助	還算 有幫助	合計	不太 有幫助	非常 沒幫助	
<b>103 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>53.9</b>	<b>6.6</b>	<b>47.3</b>	<b>25.0</b>	<b>17.5</b>	<b>7.5</b>	<b>21.1</b>
<b>104 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>53.5</b>	<b>7.0</b>	<b>46.5</b>	<b>26.6</b>	<b>19.2</b>	<b>7.4</b>	<b>19.9</b>
行業別								
不動產租售業	100.0	50.1	7.2	42.9	21.9	16.2	5.6	28.0
不動產經紀業	100.0	60.9	7.6	53.3	26.7	19.7	7.1	12.4
地政士事務服務業	100.0	51.2	5.7	45.5	37.2	25.2	11.9	11.6

## 七、企業對未來半年房地產價格及景氣看法

### (一) 企業對未來半年房地產市場價格趨勢看法

企業認為未來半年（105 年 7 月至 105 年 12 月）房地產市場價格下跌者占 64.0% 最多，認為會維持平穩者占 28.9%，認為上漲者僅占 7.1%。與上年比較，企業認為市場價格下跌者減少 12.7 個百分點，維持平穩者增加 11.2 個百分點，價格上漲者則增加 1.5 個百分點。（詳摘要表 16）

## (二) 企業對未來半年房地產市場景氣看法

企業認為未來半年（105年7月至105年12月）房地產市場景氣衰退者占68.1%居多，而認為景氣維持平穩者占23.6%次之，認為景氣熱絡者僅占8.3%再次之。與上年比較，企業認為景氣衰退者減少10.1個百分點，維持平穩者增加7.3個百分點，景氣熱絡者則增加2.8個百分點。（詳摘要表17）

**摘要表 16 企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法**

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日 單位：%

行業別	總計 百分比	上 漲			維持 平穩	下 跌		
		合計	大幅 上漲	小幅 上漲		合計	小幅 下跌	大幅 下跌
<b>103 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>5.6</b>	<b>1.0</b>	<b>4.6</b>	<b>17.7</b>	<b>76.7</b>	<b>57.0</b>	<b>19.7</b>
<b>104 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>7.1</b>	<b>0.7</b>	<b>6.4</b>	<b>28.9</b>	<b>64.0</b>	<b>50.8</b>	<b>13.1</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	100.0	7.5	0.7	6.8	33.4	59.1	47.5	11.6
不動產經紀業	100.0	9.7	1.1	8.5	25.7	64.6	50.3	14.3
地政士事務服務業	100.0	2.9	0.2	2.7	23.1	74.0	58.8	15.2

**摘要表 17 企業對未來半年房地產市場景氣之看法**

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日 單位：%

行業別	總計 百分比	熱 絡			維持 平穩	衰 退		
		合計	大幅 熱絡	小幅 熱絡		合計	小幅 衰退	大幅 衰退
<b>103 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>5.5</b>	<b>0.5</b>	<b>5.1</b>	<b>16.3</b>	<b>78.2</b>	<b>47.0</b>	<b>31.2</b>
<b>104 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>8.3</b>	<b>0.4</b>	<b>7.9</b>	<b>23.6</b>	<b>68.1</b>	<b>49.4</b>	<b>18.8</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	100.0	7.3	0.2	7.1	30.1	62.6	47.9	14.7
不動產經紀業	100.0	12.8	0.8	12.0	17.8	69.4	45.6	23.8
地政士事務服務業	100.0	4.5	0.2	4.3	16.6	78.9	57.7	21.2