

中華民國 104 年

不動產服務業經營概況
調查報告

**Report on Real Estate Services
Activities Survey, Republic of China,
2015**

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

Period of Survey : Jun. 1 to Aug. 15, 2016

內政部統計處 編印

目錄

壹、摘要分析.....	1
貳、調查概述.....	17
一、辦理依據.....	17
二、調查目的及用途.....	17
三、調查區域範圍及對象.....	17
四、調查項目.....	18
五、調查資料時期.....	19
六、調查實施時期.....	19
七、調查方法.....	19
八、抽樣設計.....	20
九、統計推估方法.....	22
十、調查執行情形.....	24
參、調查結果分析.....	29
一、企業單位數.....	29
二、從業員工人數及薪資.....	32
三、營運狀況.....	39
四、營業收支、固定資產及存貨存料變動狀況.....	47
五、企業經營遭遇之困境及認為政府應優先研訂之措施.....	59
六、企業對政府房地產相關政策看法.....	66
七、企業對未來半年（105年7月至105年12月）房地產 價格及景氣看法.....	70
八、結論.....	74
肆、統計結果表.....	79
伍、附錄	
附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫.....	231
附錄二：內政部104年不動產服務業經營概況調查表.....	237
附錄三：104年不動產服務業經營概況調查填表說明.....	253

分析表目錄

表 1	104 年不動產服務業經營概況調查接觸紀錄	24
表 2	104 年不動產服務業經營概況調查樣本回收情形	25
表 3	104 年不動產服務業經營概況調查全查層樣本未回卷者 結構分布	26
表 4	104 年不動產服務業經營概況調查樣本結構	27
表 5	104 年不動產服務業母體結構—按地區別分	28
表 6	不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分	31
表 7	不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分	35
表 8	不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分	37
表 9	不動產服務業使用派遣勞工情形—按經營狀況分	39
表 10	不動產服務業營運狀況	43
表 11	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	44
表 12	不動產服務業營運數位化概況—按經營狀況分	46
表 13	不動產服務業收支狀況—按經營狀況分	48
表 14	不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形	50
表 15	地政士事務服務業全年損益情形	50
表 16	不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形	52
表 17	地政士事務服務業營業費用支出情形	54
表 18	不動產服務業固定資產變動及存貨存料情形—按經營 狀況分	57
表 19	不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分	58
表 20	企業目前經營所遭遇之困難項目	61
表 21	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施	63
表 22	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	65
表 23	企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效滿意程度	67
表 24	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	69
表 25	企業對未來半年（105 年 7 月至 105 年 12 月）房地產市 場價格趨勢之看法	71
表 26	企業對未來半年（105 年 7 月至 105 年 12 月）房地產市 場景氣之看法	73

分析圖目錄

圖 1	不動產服務業之企業單位數—按地區別分	29
圖 2	從事不動產租賃業務之企業概況—按租賃交易件數分	30
圖 3	不動產服務業之從業員工性別—按行業別分	33

統計結果表目錄

表 1	不動產服務業經營概況—按經營狀況分	79
表 2	不動產服務業經營類型—按經營狀況分	87
表 3	不動產服務業員工人數及全年薪資—按經營狀況分	89
表 4	不動產服務業全年派遣勞工概況—按經營狀況分	97
表 5	不動產服務業營運數位化概況—按經營狀況分	101
表 6	不動產服務業營運狀況—按經營狀況分	105
表 7	不動產服務業成交案件—按案件所在地縣市別分	112
表 8	不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形 —按經營狀況分	118
表 9	不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形 —按經營狀況分	122
表 10	不動產租售業、不動產經紀業營業外損益情形 —按經營狀況分	128
表 11	地政士事務服務業全年損益情形—按經營狀況分	132
表 12	地政士事務服務業收入情形—按經營狀況分	133
表 13	地政士事務服務業支出情形—按經營狀況分	135
表 14	不動產服務業固定資產變動及存貨、存料情形 —按經營狀況分	138
表 15	不動產服務業收入規模—按經營狀況分	146
表 16	不動產服務業支出規模—按經營狀況分	150
表 17	不動產服務業員工規模—按經營狀況分	154
表 18	企業在經營上遭遇之困難—按經營狀況分	158
表 19	企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全 不動產服務業之經營管理—按經營狀況分	160
表 20	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—按經營狀況分	162
表 21	企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效之 滿意程度—按經營狀況分	164
表 22	企業認為政府推動房地產交易資訊透明化，在業務 推動上之幫助程度—按經營狀況分	168

表 23	企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法 —按經營狀況分	172
表 24	企業對未來半年房地產市場景氣之看法 —按經營狀況分	176
表 25	不動產服務業平均每企業經營概況—按經營狀況分	180
表 26	不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資 —按經營狀況分	188
表 27	不動產服務業平均每企業營運狀況—按經營狀況分	196
表 28	不動產服務業平均每企業成交案件 —按案件所在地縣市別分	202
表 29	不動產租售業、不動產經紀業平均每企業全年 損益情形—按經營狀況分	208
表 30	不動產租售業、不動產經紀業平均每企業營業費用 支出情形—按經營狀況分	212
表 31	不動產租售業、不動產經紀業平均每企業營業外 損益情形—按經營狀況分	218
表 32	地政士事務服務業平均每企業全年損益情形 —按經營狀況分	222
表 33	地政士事務服務業平均每企業收入情形 —按經營狀況分	223
表 34	地政士事務服務業平均每企業支出情形 —按經營狀況分	225
表 35	不動產服務業母體特性—按縣市別分	228

壹、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

單位：家；%

經營狀況	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
主要經營項目別								
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
按經營類型分								
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
按企業所在地區別分								
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
103 年								
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
104 年								
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
103 年總計	501	3,397	80,007	145,314	18,865	10,358	231,656	228,021
104 年總計	1,584	11,953	85,055	101,018	20,302	13,729	186,716	208,997
案件所在地區別								
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
交易標的物別								
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		
103 年總計	11,846	9,813	2,034	7,747	4,099	566	4,522	11,280	5,286
104 年總計	12,545	9,735	2,810	6,647	5,898	598	2,868	11,948	5,847
行業別									
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)
103 年總計	2,154.9	1,919.6	1,623.4	531.5	1,257.8	1,120.5	947.6	310.2
104 年總計	1,787.7	1,558.8	1,396.4	381.8	972.0	847.5	759.2	207.6
行業別								
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
不動產租售業								
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
主要經營項目別								
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
不動產經紀業								
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
主要經營項目別								
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
不動產租售業								
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
主要經營項目別								
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
不動產經紀業								
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
主要經營項目別								
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	
103 年總計	22.4	14.4	6.6	4.4	3.2	3.0	2.0	1.9	
104 年總計	27.0	14.2	7.1	3.8	2.8	2.8	1.9	1.2	
行業別									
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	
103 年總計	15.1	12.4	7.0	4.9	4.2	3.2	2.6	3.2	
104 年總計	18.6	11.8	7.5	6.6	4.4	3.4	2.8	2.8	
行業別									
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
104 年總計	19.0	5.4	5.2	5.2	4.6	3.9	3.6	3.0
行業別								
不動產租售業	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	
103 年總計	100.0	58.0	6.1	51.9	18.2	12.4	5.8	23.8
104 年總計	100.0	56.9	6.0	50.9	20.1	14.8	5.4	23.0
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	
103 年總計	100.0	53.9	6.6	47.3	25.0	17.5	7.5	21.1
104 年總計	100.0	53.5	7.0	46.5	26.6	19.2	7.4	19.9
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
103 年總計	100.0	5.6	1.0	4.6	17.7	76.7	57.0	19.7
104 年總計	100.0	7.1	0.7	6.4	28.9	64.0	50.8	13.1
行業別								
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
103 年總計	100.0	5.5	0.5	5.1	16.3	78.2	47.0	31.2
104 年總計	100.0	8.3	0.4	7.9	23.6	68.1	49.4	18.8
行業別								
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

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條及105年度施政計畫，舉辦「不動產服務業經營概況調查」。

二、調查目的及用途

(一) 調查目的

蒐集不動產服務業主要經營狀況資料，包括企業經營類型、從業員工人數及薪資、營運狀況、收支損益、資產變動狀況及對房地產景氣與相關政策的看法，以了解其營業活動實況及營運變動趨勢。

(二) 調查用途

1. 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。
2. 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。
3. 提供行政院主計總處辦理服務業營運及投資概況之參考依據。

三、調查區域範圍及對象

(一) 調查區域範圍

以全國為調查區域範圍，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

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」，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）之公司商號即為調查對象。依中華民國行業標準分類（第 10 次修訂）定義如下：

- 不動產租售業（行業代碼：6811）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（行業代碼：6812）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（行業代碼：6912）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

- 目前營業類型

(二) 企業 104 年底從業員工人數及薪資

- 104 年底僱用員工人數與全年薪資
- 104 年底自營作業者及無酬家屬工作者人數與全年薪資
- 104 年全年使用派遣勞工概況

(三) 企業 104 年全年營運狀況

- 104 年營運數位化狀況
- 104 年全年不動產服務業成交案件數及營運金額
- 104 年全年縣市別成交案件分布狀況

(四) 企業 104 年全年損益、固定資產變動及存貨存料情形

- 104 年全年損益
- 104 年全年固定資產變動情形
- 104 年存貨及存料情形

(五) 企業目前在經營上遭遇之困難

(六) 企業認為目前政府應優先研訂推行之措施

(七) 企業認為未來政府發展住宅租賃市場應優先研訂推行之措施

(八) 企業對政府不動產實價登錄相關政策看法

- 企業對政府實施不動產實價登錄制度以來，推動不動產交易資訊透明化成效之滿意程度
- 企業對政府推動不動產交易資訊透明化，在業務上之幫助程度

(九) 企業對未來半年(105 年 7 月至 105 年 12 月)房地產景氣看法

- 企業對未來半年房地產市場價格趨勢的看法
- 企業對未來半年房地產市場景氣的看法

五、調查資料時期

靜態資料以 104 年 12 月底的情況為準，動態資料則以 104 年全年營運合計數為準（或依調查項目而定）。

六、調查實施時期

調查實施期間為 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日止。

七、調查方法

採派員實地訪查為主，輔以多元回收管道方式進行。

八、抽樣設計

(一) 抽樣母體

以「工業及服務業普查」母體資料檔及內政部「不動產服務業管理作業系統」中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

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 2.0 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。總有效樣本至少回收 8 成 5 以上(2,125 個)。

(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，各細行業各地區層樣本配置，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，並針對各地區層抽取家數過少者，加以調整其抽出率，如樣本數不足 20 家者，若副母體內之該地區層母體數大於或等於 20 家時，均將樣本數提高至 20 家；若副母體內之該地區層母體數不足 20 家時，則予全查。

- 第 i 細行業第 h 地區層樣本數：

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

- 第 i 細行業第 h 地區層樣本抽出率：

$$f_{ih} = \frac{n_{ih}}{N_{ih}}$$

其中

S_{ih} ：第 i 細行業第 h 地區層母體標準差。

n_{ih} ：第 i 細行業第 h 地區層樣本家數。

N_{ih} ：第 i 細行業第 h 地區層母體家數。

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。

(五) 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。

九、統計推估方法

(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：

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

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

\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）之地區層數

N_h ：某副母體（某細行業）第 h 地區層之母體家數

n_h ：某副母體（某細行業）第 h 地區層之樣本家數

X_{hj} : 某副母體 (某細行業) 第 h 地區層中, 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 (某細行業) 第 h 地區層總變異數

以下說明如何利用完成訪問的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, 不同地區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。各地區層之抽出率 (T_i) 為：

$$T_i = \frac{\text{第 } i \text{ 地區層樣本數}}{\text{第 } i \text{ 地區層母體家數}}$$

2. 第 i 地區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 地區層有營運企業家數的加權修正估計量

N_i : 為第 i 地區層母體企業數

\hat{P}_i : 表示第 i 地區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 地區層企業具某特徵百分比的加權修正估計量

W_i : 為第 i 地區層的調整權數 ($W_i = \frac{1}{T_i}$)

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

本次調查過程寄送正取及備取樣本計 9,175 家，回收 2,251 家企業，回收率為 24.5%。其中不動產租售業回收 1,022 家，回收率 23.2%；不動產經紀業回收 746 家，回收率 27.8%；地政士事務服務業回收 483 家，回收率 23.2%。抽取之樣本經接觸後發現，非不動產服務業及停歇業等非調查對象家數合計 330 家，占 3.6%。(詳見表 1)

表 1 104 年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	9,175	100.00	4,407	100.00	2,687	100.00	2,081	100.00
成功訪問	2,251	24.53	1,022	23.19	746	27.76	483	23.21
催收 3 次以上未回卷	5,292	57.68	2,657	60.29	1,523	56.68	1,112	53.44
拒訪	1,222	13.32	467	10.60	340	12.65	415	19.94
104 年未營運	27	0.29	19	0.43	6	0.22	2	0.10
非調查對象	225	2.45	190	4.31	29	1.08	6	0.29
停歇業	105	1.14	21	0.48	34	1.27	50	2.40
已搬遷且無新聯繫方式	53	0.58	31	0.70	9	0.33	13	0.62

註：本表之行業歸類依據行政院主計總處原始行業歸類呈現。

(二) 樣本回收情形

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，母體全查層樣本共計 314 家，主要係針對營業收入規模較大之企業或廠商進行全查，如不動產租售業於調查年前一年全年營業收入大於 2 億元之廠商全查，不動產經紀業大於 9 億元之廠商全查，地政士事務服務業大於 711 萬元之廠商全查。本調查共計回收 2,251 家企業，其中全查樣本為 186 家，抽查樣本為 2,065 家。

原母體之全查層計有 314 家企業，經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 299 家企業，回收 186 家，故全查層之回收率為 62.2%，全查層有效樣本家數占整體有效樣本家數 8%，全年營收占整體樣本營收 39%。104 年各行業別及地區別樣本回收情形，如表 2 所示。

表 2 104 年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	2,251	93	44	49	911	719	435
北北基地區	983	73	24	33	474	257	122
桃竹苗地區	306	5	8	6	125	100	62
中彰投地區	456	8	10	4	144	187	103
雲嘉南地區	173	-	-	4	55	46	68
高屏地區	230	7	2	2	93	73	53
宜花東地區	83	-	-	-	16	43	24
離島地區	20	-	-	-	4	13	3

註：本表行業歸類係經調查後，依實際經營項目重新歸類後結果，共計有 21 家原歸類於不動產租售業，經調查後調整至不動產經紀業。

全查層未回卷業者（扣除非調查對象、已停歇業者等），共有 113 家，行業別觀察，不動產租售業居多占 56.64%；地區別以北北基地區占 69.91% 最高，其次為桃竹苗地區及中彰投地區，皆為 12.39%；收入規模以 1 億元以上業者居多占 73.45%，支出規模以 1 億元以上業者居多占 55.75%。（詳見表 3）

表 3 104 年不動產服務業經營概況調查全查層樣本未回卷者結構分布

單位：家；%					
行業及地區別	家數	百分比	收入及支出規模別	家數	百分比
總計	113	100.00	總計	113	100.00
行業別			收入規模		
不動產租售業	64	56.64	5 百萬元~未滿 1 千萬元	15	13.27
不動產經紀業	19	16.81	1 千萬元~未滿 5 千萬元	15	13.27
地政士事務服務業	30	26.55	1 億元以上	83	73.45
地區別			支出規模		
北北基地區	79	69.91	未滿 1 百萬元	4	3.54
桃竹苗地區	14	12.39	1 百萬元~未滿 3 百萬元	3	2.65
中彰投地區	14	12.39	3 百萬元~未滿 5 百萬元	7	6.19
雲嘉南地區	3	2.65	5 百萬元~未滿 1 千萬元	18	15.93
高屏地區	3	2.65	1 千萬元~未滿 5 千萬元	15	13.27
			5 千萬元~未滿 1 億元	3	2.65
			1 億元以上	63	55.75

(三) 調整後樣本結構

在企業對未來半年房地產景氣看法、政府房地產相關政策看法、企業經營遭遇之困境及認為政府未來應優先研訂之措施等題型，係反映受訪者對產業及政策看法，故改採樣本結構調整方式呈現，加權方式採事後分層方式，依業別及地區別結構進行調整。調整後樣本數如表 4 所示：

表 4 104 年不動產服務業經營概況調查樣本結構

單位：家

經營狀況	原始 樣本數	加權後 樣本數	經營狀況	原始 樣本數	加權後 樣本數
總計	2,251	2,251	總計	2,251	2,251
行業別			按員工規模分		
不動產租售業	1,004	1,107	未滿 5 人	1,909	1,996
不動產經紀業	763	652	5~9 人	84	66
地政士事務服務業	484	493	10~49 人	241	182
主要經營項目別			50~99 人	11	6
不動產買賣	148	155	100 人以上	6	1
不動產租賃	856	952	按收入規模分		
不動產仲介	675	593	未滿 1 百萬元	1,010	1,073
不動產代銷	88	59	1 百萬元~未滿 3 百萬元	429	437
地政士事務服務	484	493	3 百萬元~未滿 5 百萬元	184	189
按經營類型分			5 百萬元~未滿 1 千萬元	271	270
獨立經營(未開放加盟連鎖)	1,878	1,922	1 千萬元~未滿 5 千萬元	246	218
開放加盟連鎖之總公司	14	6	5 千萬元~未滿 1 億元	37	34
連鎖加盟體系之加盟者	359	323	1 億元以上	74	29
按企業所在地區別分			按支出規模分		
北北基地區	983	826	未滿 1 百萬元	873	929
桃竹苗地區	306	346	1 百萬元~未滿 3 百萬元	550	577
中彰投地區	456	450	3 百萬元~未滿 5 百萬元	213	213
雲嘉南地區	173	251	5 百萬元~未滿 1 千萬元	286	279
高屏地區	230	272	1 千萬元~未滿 5 千萬元	225	200
宜花東地區	83	96	5 千萬元~未滿 1 億元	44	29
離島地區	20	10	1 億元以上	60	23

註：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。

(四) 母體結構推計

104 年 12 月底不動產服務業計有 1 萬 8,392 家，其中不動產租售業為 9,041 家、不動產經紀業為 5,325 家、地政士事務服務業為 4,026 家。就地區別觀察，以北北基地區 6,749 家（占 36.7%）最高，中彰投地區 3,676 家（占 20.0%）次之，桃竹苗地區 2,828 家（占 15.4%）再次之。（詳見表 5）

表 5 104 年不動產服務業母體結構—按地區別分

地區別	民國 104 年底			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
總計	18,392	9,041	5,325	4,026
北北基地區	6,749	4,230	1,591	928
桃竹苗地區	2,828	1,283	954	591
中彰投地區	3,676	1,447	1,272	957
雲嘉南地區	2,052	855	512	685
高屏地區	2,226	945	657	624
宜花東地區	782	248	312	222
離島地區	79	33	27	19

註 1：不動產經紀業為特殊許可行業，公司行號需先至各地方政府地政單位申請登記，如該公司行號符合不動產經紀業之許可條件及備查條件，即可經營該項業務。惟公司行號可以申請經營多項行業別，如其他行業該年度營業額高於不動產經紀業營業額時，主計總處在認定上則歸類為其他行業別。故地政司不動產經紀業家數與主計總處家數或有差異可能。

註 2：104 年底地政司登記不動產經紀業計 6,801 家，行政院主計總處計 5,325 家，經比對結果有 740 家被歸類為不動產租售業，411 家被歸類為不動產開發業，298 家被歸類為廣告業…等等。

參、調查結果分析

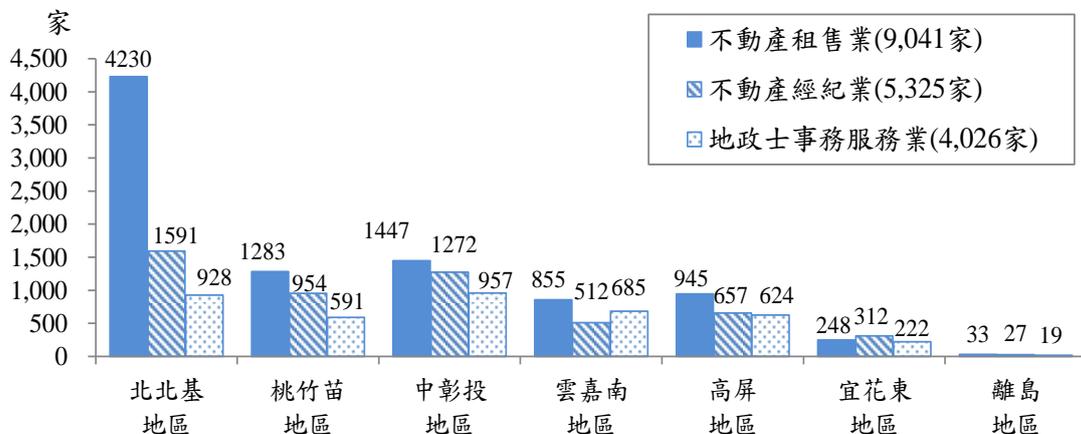
本調查為蒐集 104 年不動產服務業從業員工人數、薪資、營業狀況、收支狀況、資產變動狀況及對房地產政策景氣看法等資料，供為估算不動產服務業產值、充實房地產資訊及制訂相關管理政策之參考，於 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日辦理「104 年不動產服務業經營概況調查」。針對主管機關核准登記有案，且於 104 年 12 月底仍繼續營業之不動產服務業為調查對象。採「分業分層隨機抽樣法」，主要採派員實地訪查為主，輔以網路填報、通信回郵、傳真、E-mail 等多元回收管道方式進行，共計完成 2,251 份成功樣本，在 95% 信心水準下，抽樣誤差不超過正負 2.07 個百分點。調查結果分析如下：

一、企業單位數

▲104 年底不動產服務業企業單位總數為 1 萬 8,392 家，三成七家數集中在北北基地區。

就各業別觀察，104 年底不動產服務業企業單位家數有 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%）。

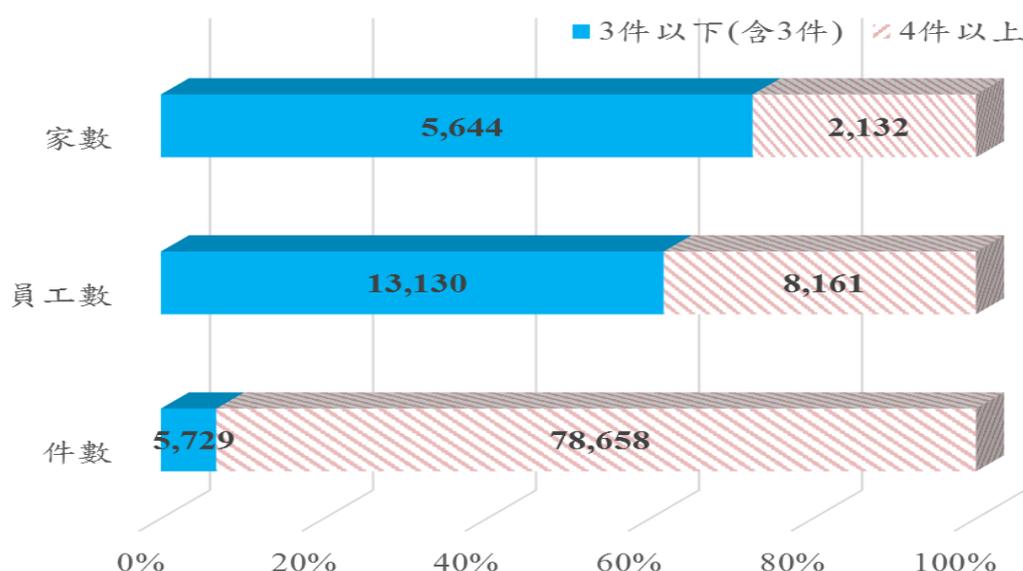
圖 1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分



就主要經營項目別觀察，從事不動產買賣 1,265 家（占 6.9%），從事不動產租賃 7,776 家（占 42.3%），從事不動產仲介 4,845 家（占 26.3%），從事不動產代銷 480 家（占 2.6%），從事地政士事務服務 4,026 家（占 21.9%）。

因從事不動產租賃業務之企業占整體不動產服務業之大宗，故觀察其企業組成概況，以租賃交易件數區分，租賃交易件數 3 件以下的業者有 5,644 家，占不動產租賃業 72.6%，員工人數有 1 萬 3,130 人（占 61.7%），其租賃交易件數 5,729 件（占 6.8%）較少；而租賃交易件數 4 件以上的業者有 2,132 家，占 27.4%，員工人數有 8,161 人（占 38.3%），其租賃交易件數 7 萬 8,658 件（占 93.2%）較多，平均每家可成交約 37 件。另有 668 件租賃交易件數為從事不動產買賣業務之企業所成交。（詳見圖 2）

圖 2 從事不動產租賃業務之企業概況—按租賃交易件數分



就經營類型別觀察，獨立經營者計 1 萬 5,706 家（占 85.4%），連鎖經營總公司計 49 家（占 0.3%），連鎖加盟體系之加盟者計 2,637 家（占 14.3%）；其中不動產租售業採獨立經營類型（占 97.3%）最多，不動產經紀業以獨立經營（占 54.4%）較多，連鎖體系加盟者（占 44.9%）次之，連鎖經營總公司則僅占 0.7%（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），

地政士事務服務業亦以獨立經營(占 99.6%)最多。整體而言，不動產服務業經營類型超過八成五為獨立經營，其中不動產租售業及地政士事務服務業，超過九成七為獨立經營。

就地區別觀察，以北北基地區 6,749 家 (占 36.7%) 最高，中彰投地區 3,676 家 (占 20.0%) 次之，桃竹苗地區 2,828 家 (占 15.4%) 再次之。(詳見圖 1 及表 6)

比較 103 年與 104 年調查結果，104 年底不動產服務業企業單位家數較 103 年底增加 1,260 家，其中不動產租售業增加 1,329 家，不動產經紀業增加 235 家，地政士事務服務業則是減少 304 家。

表 6 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
主要經營項目別								
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
按經營類型分								
獨立經營者 (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
按企業所在地區別分								
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概況

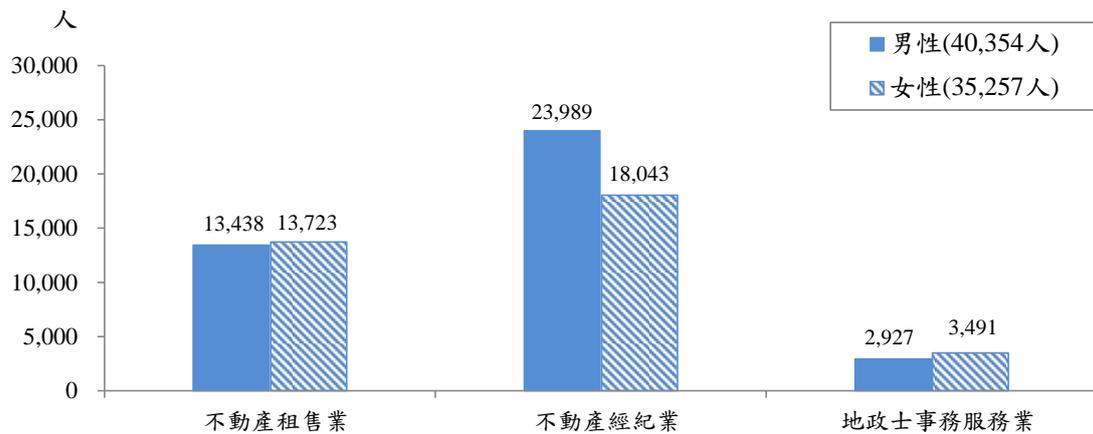
- ▲104年底不動產服務業之從業員工人數約7萬5,611人，平均每企業從業員工人數為4.1人，其中不動產租售業為3.0人，不動產經紀業為7.9人，地政士事務服務業1.6人。
- ▲104年不動產服務業從業員工薪資總計329億元，平均每位從業員工每月薪資約3萬6千元，其中不動產租售業約4萬3千元，不動產經紀業約3萬4千元，地政士事務服務業約2萬元。
- ▲104年不動產服務業有使用派遣勞工之企業家數為78家，各月最常使用人數為14.8人；不動產租售經紀業最常使用派遣勞工人數為19.4人，不動產租售業為14.0人，地政士事務服務業為1.0人。

(一) 從業員工人數

104年底不動產服務業之從業員工人數為7萬5,611人，其中不動產租售業2萬7,161人（占35.9%），不動產經紀業4萬2,032人（占55.6%），地政士事務服務業6,418人（占8.5%）。平均每企業從業員工人數為4.1人，依各業別觀察，不動產租售業平均3.0人，不動產經紀業平均7.9人，地政士事務服務業平均1.6人。

就性別觀察，男性員工4萬354人，占全體從業員工之53.4%，較女性員工之3萬5,257人（占46.6%）為多。平均每企業從業員工人數，男性員工為2.2人，女性員工為1.9人。（詳見圖3及表7）

圖 3 不動產服務業之從業員工性別—按行業別分



就員工類型別觀察，僱用員工 6 萬 7,048 人，占全體從業員工之 88.7%，自營作業者及無酬家屬工作者 8,563 人（占 11.3%）。

就主要經營項目別觀察，從事不動產仲介的企業從業員工人數有 3 萬 7,886 人（占 50.1%）居冠，從事不動產租賃有 2 萬 1,291 人（占 28.2%）居次，從事地政士事務服務有 6,418 人（占 8.5%）居第三，從事不動產買賣有 5,870 人（占 7.8%），從事不動產代銷有 4,145 人（占 5.5%）。而平均每企業從業員工人數以從事不動產代銷 8.6 人及不動產仲介 7.8 人較高，明顯高於從事不動產買賣、不動產租賃及地政士事務服務的 4.6 人、2.7 人及 1.6 人。

就經營類型別觀察，獨立經營有 4 萬 4,249 人（占 58.5%），連鎖體系加盟者有 1 萬 9,794 人（占 26.2%），連鎖經營總公司有 1 萬 1,568 人（占 15.3%）；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司為 235.8 人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的 7.5 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 8,211 人（占 50.5%）居冠，中彰投地區有 1 萬 981 人（占 14.5%）次之，桃竹苗地區則有 9,813 人（占 13.0%）再次之；究其原因，經營直營連鎖總公司之直營店，位於其他縣市之員工人數會納入總公司所在縣市統計，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。

比較 103 年與 104 年調查結果，104 年底不動產服務業之從業員工人數較 103 年底減少 1 萬 6,118 人，其中不動產租售業減少 218 人，不動產經紀業減少 1 萬 4,128 人，地政士事務服務業減少 1,772 人。平均每企業從業員工人數減少 1.3 人，依各業別觀察，不動產租售業平均減少 0.6 人，不動產經紀業平均減少 3.1 人，地政士事務服務業平均減少 0.3 人。（詳見表 7）

表 7 不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分

經營狀況	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
員工類別												
僱用員工	67,048	88.7	3.6	23,724	87.3	2.6	40,594	96.6	7.6	2,731	42.5	0.7
自營業者及 無酬家屬工作者	8,563	11.3	0.5	3,437	12.7	0.4	1,438	3.4	0.3	3,688	57.5	0.9
主要經營項目別												
不動產買賣	5,870	7.8	4.6	5,870	21.6	4.6	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	21,291	28.2	2.7	21,291	78.4	2.7	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	37,886	50.1	7.8	-	-	-	37,886	90.1	7.8	-	-	-
不動產代銷	4,145	5.5	8.6	-	-	-	4,145	9.9	8.6	-	-	-
地政士事務服務	6,418	8.5	1.6	-	-	-	-	-	-	6,418	100.0	1.6
按經營類型分												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	44,249	58.5	2.8	25,794	95.0	2.9	12,069	28.7	4.2	6,386	99.5	1.6
開放加盟連鎖之 總公司	11,568	15.3	235.8	169	0.6	14.7	11,399	27.1	303.4	-	-	-
連鎖加盟體系之 加盟者	19,794	26.2	7.5	1,198	4.4	5.2	18,564	44.2	7.8	32	0.5	2.0
按企業所在地區別分												
北北基地區	38,211	50.5	5.7	14,640	53.9	3.5	21,975	52.3	13.8	1,595	24.9	1.7
桃竹苗地區	9,813	13.0	3.5	3,150	11.6	2.5	5,736	13.6	6.0	926	14.4	1.6
中彰投地區	10,981	14.5	3.0	4,020	14.8	2.8	5,512	13.1	4.3	1,449	22.6	1.5
雲嘉南地區	4,887	6.5	2.4	1,663	6.1	1.9	2,170	5.2	4.2	1,053	16.4	1.5
高屏地區	8,530	11.3	3.8	2,824	10.4	3.0	4,719	11.2	7.2	987	15.4	1.6
宜花東地區	2,943	3.9	3.8	806	3.0	3.3	1,749	4.2	5.6	389	6.1	1.8
離島地區	247	0.3	3.1	58	0.2	1.8	170	0.4	6.3	19	0.3	1.0

註 1：經營直營連鎖總公司之直營店，位於其他縣市之員工人數會納入總公司所在縣市統計，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。

註 3：某些業者特性(如開放加盟連鎖之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

(二) 從業員工之薪資

104 年全年不動產服務業從業員工薪資總計 329 億元，平均每位從業員工每月薪資約 3 萬 6 千元，其中不動產租售業平均每位從業員工每月薪資約 4 萬 3 千元，不動產經紀業平均每位從業員工每月薪資約 3 萬 4 千元，而地政士事務服務業僅約 2 萬元為最低。

依員工類型別觀察，104 年平均每位從業員工每月薪資，僱用員工者約 3 萬 9 千元，自營作業者及無酬家屬工作者約 1 萬 4 千元。

就主要經營項目別觀察，104 年平均每位從業員工每月薪資以從事不動產買賣之 6 萬 3 千元及不動產代銷之 5 萬 5 千元相對較高，不動產租賃與不動產仲介之 3 萬 8 千元及 3 萬 2 千元次之，而地政士事務服務之 2 萬元較低。

就經營類型別觀察，104 年平均每位從業員工每月薪資以連鎖經營總公司之 4 萬 8 千元，明顯高於獨立經營及連鎖體系加盟者之 3 萬 8 千元及 2 萬 5 千元。

就地區別觀察，104 年以北北基地區的企業平均每位從業員工每月薪資 4 萬 2 千元居冠，中彰投地區 3 萬 4 千元、宜花東地區 3 萬 2 千元及高屏地區 3 萬 1 千元次之，而以雲嘉南地區 2 萬 4 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。

比較 103 年與 104 年調查結果，104 年全年不動產服務業從業員工薪資總計 329 億元，較 103 年的 415 億元減少 86 億元，平均每位從業員工每月薪資減少 1.5 千元，其中不動產租售業平均每位從業員工每月薪資增加 4.0 千元，不動產經紀業平均每位從業員工每月薪資減少 5.1 千元，而地政士事務服務業減少 2.4 千元。（詳見表 8）

表 8 不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分

經營狀況	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)									
103 年總計	415		37.7	130		39.4	263		39.1	22		22.6
104 年總計	329	100.0	36.2	141	100.0	43.4	172	100.0	34.0	16	100.0	20.2
員工類別												
僱用員工	314	95.6	39.0	134	95.1	47.2	170	98.9	34.8	10	63.7	30.3
自營業者及 無酬家屬工作者	14	4.4	14.1	7	4.9	16.7	2	1.1	11.2	6	36.3	12.8
主要經營項目別												
不動產買賣	44	13.5	62.8	44	31.3	62.8	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	97	29.6	38.0	97	68.7	38.0	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	144	43.9	31.7	-	-	-	144	84.0	31.7	-	-	-
不動產代銷	27	8.4	55.2	-	-	-	27	16.0	55.2	-	-	-
地政士事務服務	16	4.7	20.2	-	-	-	-	-	-	16	100.0	20.2
按經營類型分												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	203	61.7	38.2	133	94.1	43.0	54	31.7	37.6	15	98.9	20.1
開放加盟連鎖之 總公司	67	20.3	48.1	0	0.3	20.5	66	38.6	48.5	-	-	-
連鎖加盟體系之 加盟者	59	17.9	24.8	8	5.6	55.0	51	29.6	22.8	0	1.1	42.4
按企業所在地區別分												
北北基地區	190	58.0	41.5	82	58.2	46.8	104	60.5	39.4	4	28.3	23.0
桃竹苗地區	35	10.6	29.7	10	7.4	27.5	22	12.8	32.0	3	16.2	22.7
中彰投地區	45	13.8	34.4	26	18.3	53.6	16	9.5	24.6	3	20.8	18.6
雲嘉南地區	14	4.3	23.9	5	3.6	25.8	6	3.8	24.7	2	15.6	19.3
高屏地區	32	9.7	31.0	11	8.1	33.7	18	10.7	32.5	2	12.4	16.3
宜花東地區	11	3.4	31.5	6	4.3	62.8	4	2.4	19.3	1	6.4	21.4
離島地區	1	0.2	27.6	0	0.1	29.4	1	0.3	28.4	0	0.2	14.8

註 1：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。

註 2：不動產租售業經營類型為連鎖加盟總公司，因樣本數過低，結果僅供參考。

(三) 派遣勞工使用概況

104 年底不動產服務業有使用派遣勞工之企業家數為 78 家（占總企業家數之 0.4%），其中不動產租售業為 45 家，不動產經紀業為 27 家，分別占有使用派遣勞工企業家數之 57.2% 及 34.6%，地政士事務服務業則為 6 家（占有使用家數之 8.1%）。各月最常使用人數平均為 14.8 人，依各業別觀察，不動產經紀業平均為 19.4 人，不動產租售業平均為 14.0 人，地政士事務服務業平均為 1.0 人。

就主要經營項目別觀察，不動產租賃有使用派遣勞工之企業家數有 27 家居冠（占有使用家數之 35.0%），不動產買賣有 17 家居次（占有使用家數之 22.3%），不動產仲介有 16 家居第三（占有使用家數之 20.5%），不動產代銷有 11 家（占有使用家數之 14.1%），地政士事務服務有 6 家（占有使用家數之 8.1%）。而各月最常使用人數以從事不動產代銷平均為 43.1 人及不動產買賣平均為 30.0 人，明顯高於不動產租賃、不動產仲介及地政士事務服務的 3.8 人、3.1 人及 1.0 人。

就經營類型別觀察，有使用派遣勞工之企業家數以獨立經營較多，有 70 家（占有使用家數之 89.3%），連鎖體系加盟者有 7 家（占有使用家數之 8.7%）；而各月最常使用人數以獨立經營最多，平均為 16.4 人，較連鎖經營總公司者的 3.0 人來得高。

比較 103 年與 104 年調查結果，104 年底不動產服務業有使用派遣勞工之企業家數為 78 家較 103 年底的 127 家減少 49 家，各月最常使用人數平均較 103 年增加 12.2 人。（詳見表 9）

表 9 不動產服務業使用派遣勞工情形—按經營狀況分

經營狀況	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)	百分比 (%)	各月 最常使用人 數(人)	
103 年總計	17,132	127		2.6	17,005
104 年總計	18,392	78	100.0	14.8	18,314
行業別					
不動產租售業	9,041	45	57.2	14.0	8,996
不動產經紀業	5,325	27	34.6	19.4	5,298
地政士事務服務業	4,026	6	8.1	1.0	4,020
主要經營項目別					
不動產買賣	1,265	17	22.3	30.0	1,247
不動產租賃	7,776	27	35.0	3.8	7,749
不動產仲介	4,845	16	20.5	3.1	4,830
不動產代銷	480	11	14.1	43.1	469
地政士事務服務	4,026	6	8.1	1.0	4,020
按經營類型分					
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	15,706	70	89.3	16.4	15,637
開放加盟連鎖之總公司	49	2	2.0	3.0	47
連鎖加盟體系之加盟者	2,637	7	8.7	1.0	2,630

註：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。

三、營運狀況

(一) 不動產買賣

1. 104 年不動產服務業買入不動產計 1,584 件，買入總金額為 186 億元，平均每件不動產買入金額為 1,172 萬 5 千元；賣出不動產計 1 萬 1,953 件，賣出總金額為 388 億元，平均每件不動產賣出金額為 324 萬 7 千元。
2. 104 年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 722 件（占 45.6%）最多，高屏地區 469 件（占 29.6%）次之；不動產賣出以高屏地區 8,177 件（占 68.4%）最多，中彰投地區 1,114 件（占 9.3%）次之。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

賣出則以中古屋物件 8,231 件（占 68.9%）最多。（詳見表 10、表 11）

(二) 不動產租賃

1. 104 年不動產租賃成交總件數為 8 萬 5,055 件，租金收入總金額為 498 億元，平均每件出租之每月租金收入為 4 萬 9 千元。
2. 104 年不動產租賃成交件數，依照案件所在地區別觀察，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。（詳見表 10、表 11）

(三) 不動產仲介

1. 104 年仲介買賣成交總件數為 10 萬 1,018 件，仲介買賣成交收取佣金總金額為 385 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金 38 萬 1 千元。
2. 104 年仲介租賃成交總件數為 2 萬 302 件，仲介租賃成交收取佣金總金額為 17 億元，平均每件仲介租賃成交收取佣金 8 萬 2 千元。
3. 104 年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 3 萬 6,700 件（占 36.3%）最多，中彰投地區 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 件及中彰投地區 3,290 件次之，分別占 16.5% 及 16.2%。
4. 104 年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 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。（詳見表 10、表 11）

(四) 不動產代銷

1. 104 年代銷成交總件數為 1 萬 3,729 件，代銷成交收取佣金總金額為 119 億元，平均每件代銷成交收取佣金 86 萬 3 千元。
2. 104 年不動產代銷成交件數，按案件所在地區別觀察，以桃竹苗

地區 3,779 件(占 27.5%)最多，北北基地區 3,050 件(占 22.2%)次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 8,714 件(占 63.5%)最多，新成屋物件 4,807 件(占 35.0%)次之。(詳見表 10、表 11)

(五) 所有權登記服務

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，買賣移轉登記服務費總金額為 18 億元，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 1 萬元。
2. 104 年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，非買賣移轉登記服務費總金額為 13 億元，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 6 千元。
3. 104 年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 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；非買賣移轉則以北北基地區 4 萬 3,154 件(占 20.6%)最多，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%。
4. 104 年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 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；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。(詳見表 10、表 11)

(六) 103 年與 104 年營運狀況比較

1. 不動產買賣

104 年不動產服務業買入不動產件數較 103 年增加 1,083 件，買入總金額增加 97 億元，平均每件不動產買入金額則減少 613 萬 7 千元。賣出不動產件數較增加 8,556 件，賣出總金額減少 53 億

元，平均每件不動產賣出金額則減少 974 萬 8 千元。

近十年房價飆漲，由於高房價因素，多數購屋者在所得不敷支配的情況下，便是傾向考慮中低價位、中小坪數產品，因此造成平均成交金額較往年低的情形。相對高房價的情形，預售屋不再有利可圖，加上奢侈稅之故，導致預售屋交屋二年閉鎖期之後，大量新成屋陸續出籠，造成新成屋、預售屋與中古屋競價求售，影響房價跌幅。

另外預售屋落成後交屋，加上部分屋主為節稅需求，趕在房地合一上路前完成過戶，帶動移轉數量，使得成交案件數增加。

2. 不動產租賃

104 年不動產租賃成交總件數較 103 年增加 5,048 件，租金收入總金額增加 56 億元，平均每件出租之每月租金收入增加 3 千元。

3. 不動產仲介

104 年仲介買賣成交總件較 103 年減少 4 萬 4,296 件，仲介買賣成交收取佣金總金額減少 194 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金減少 1 萬 8 千元。仲介租賃成交總件數較 103 年增加 1,437 件，仲介租賃成交收取佣金總金額與 103 年同為 17 億元，但平均每件仲介租賃成交收取佣金減少 7 千元。

104 年房市景氣衰弱，但是商業市場的需求仍在，工商投資穩定成長，以台北市公司登記家數來看，截至 104 年 12 月份公司行號登記達 22 萬 8,570 家，年增店數為 4,542 家，年增率 2%。由此可知商用市場穩定，連帶影響不動產交易。

4. 不動產代銷

104 年代銷成交總件數較 103 年增加 3,371 件，代銷成交收取佣金總金額減少 27 億元，平均每件代銷成交收取佣金減少 54 萬 4 千元。

5. 所有權登記服務

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較 103 年減少 4 萬 4,940 件，買賣移轉登記服務費總金額減少 7 億元，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）較 103 年減少 1 萬 9,024 件，非買賣移轉登記服務費總金額與 103 年同為 13 億元，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用與 103 年皆為 6 千元。

表 10 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
103 年								
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
104 年								
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 個月。

表 11 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
103 年總計	501	3,397	80,007	145,314	18,865	10,358	231,656	228,021
104 年總計	1,584	11,953	85,055	101,018	20,302	13,729	186,716	208,997
案件所在地區別								
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	-	16	582	35	54	1,552	2,167
交易標的物別								
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****	-	32	1,453	274	-	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。

(七) 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。而以下依照各項應用情形，分別說明之：

1. 運用電腦或網路於協助內部管理作業之情形

有使用電腦或網路設備的企業中（1 萬 2,545 家），有運用於協助內部管理作業者占 77.6%（9,735 家）。而針對目前已有運用內部管理作業的企業比率，按業別觀察，以不動產經紀業 81.2%（3,652 家）及不動產租售業 79.6%（3,946 家）比率較高，而地政士事務服務業 69.1%（2,138 家）相對較低。若按主要經營項目別觀察，以從事不動產買賣 83.7%（815 家）比率最高，其次依序為從事不動產仲介 81.3%（3,341 家）、不動產代銷 80.2%（311 家）及不動產租賃 78.6%（3,130 家），而從事地政士事務服務 69.1%（2,138 家）較低。

2. 運用電腦或網路於網路提供營業資訊之情形

有使用電腦或網路設備的企業中（1 萬 2,545 家），有運用於提供營業資訊者占 53.0%（6,647 家）。針對目前已有運用於網路提供營業資訊的企業比率，按業別觀察，以不動產經紀業 81.0%（3,642 家）比率最高，而不動產租售業 40.7%（2,016 家）及地政士事務服務業 32.0%（988 家）較低。若按主要經營項目別觀察，以從事不動產仲介 83.9%（3,445 家）比率最高，其次依序為從事不動產代銷 50.8%（197 家）、不動產買賣 46.0%（448 家）及不動產租賃 39.4%（1,568 家），而從事地政士事務服務 32.0%（988 家）較低。

3. 運用電腦或網路於上網採購之情形

有使用電腦或網路設備的企業中（1 萬 2,545 家），有運用於上網採購者占 4.8%（598 家）。針對目前有運用於上網採購

的企業比率，按業別觀察，以不動產經紀業 6.5%（292 家）比率最高，而地政士事務服務業 3.8%（118 家）及不動產租售業 3.8%（187 家）相對較低。若按其交易金額觀察，以不動產經紀業 1,698 萬元最高，而不動產租售業及地政士事務服務業分別為 787 萬元及 382 萬元，則相對較低。

比較 103 年與 104 年調查結果，104 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業家數（1 萬 2,545 家）占全體不動產服務業總家數（1 萬 8,392 家）之 68.2%，較 103 年的 69.1%略少。（詳見表 12）

表 12 不動產服務業營運數位化概況—按經營狀況分

單位：家；萬元

經營狀況	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	無		
103 年總計	11,846	9,813	2,034	7,747	4,099	566	4,522	11,280	5,286
104 年總計	12,545	9,735	2,810	6,647	5,898	598	2,868	11,948	5,847
行業別									
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
主要經營項目別									
不動產買賣	974	815	158	448	525	55	126	919	291
不動產租賃	3,984	3,130	853	1,568	2,416	133	661	3,851	3,793
不動產仲介	4,108	3,341	767	3,445	663	286	1,691	3,822	738
不動產代銷	388	311	77	197	191	6	7	382	91
地政士事務服務	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、營業收支、固定資產及存貨存料變動狀況

▲104年不動產服務業收入總額為1,787.7億元，其中營業收入為1,558.8億元，支出總額為1,396.4億元，收支差額(全年損益)為381.8億元。而平均每企業收支差額為207.6萬元，其中不動產租售業平均每企業收支差額為321.9萬元，不動產經紀業為163.2萬元，地政士事務服務業為9.9萬元。

▲104年不動產服務業固定資產增購總金額為609.8億元，出售總金額為147.8億元；104年初不動產服務業存貨及存料總額為1,557.7億元，104年底不動產服務業存貨及存料總額為1,671.0元。

(一) 營業收支狀況

104年不動產服務業收入總額為1,787.7億元，較103年減少367.2億元，其中不動產租售業收入總額為1,206.1億元(占67.5%)，不動產經紀業收入總額為549.4億元(占30.7%)，地政士事務服務業之收入總額為32.2億元(占1.8%)。

104年不動產服務業營業收入為1,558.8億元，較103年減少360.8億元，其中不動產租售業之營業收入為987.1億元(占63.3%)，不動產經紀業之營業收入為540.2億元(占34.7%)，地政士事務服務業之營業收入為31.4億元(占2.0%)。

104年不動產服務業各項支出總額為1,396.4億元，較103年減少227.0億元，其中不動產租售業支出總額為914.2億元(占65.5%)，不動產經紀業支出總額為454.0億元(占32.5%)，地政士事務服務業支出總額為28.2億元(占2.0%)。

104年不動產服務業各項收入總額減各項支出後之收支差額(全年損益)為381.8億元，較103年減少149.7億元，其中不動產租售業之收支差額為291.0億元(占76.2%)，不動產經紀業之收支差額

為 86.9 億元（占 22.8%），地政士事務服務業之收支差額為 4.0 億元（占 1.0%）。而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。（詳見表 13）

表 13 不動產服務業收支狀況—按經營狀況分

經營狀況	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)	平均每家 企業各項 收入總額 (萬元)	平均每家企 業營業收入 (萬元)	平均每家 企業各項 支出總額 (萬元)	平均每家企 業收支差額 (全年損益) (萬元)
103 年總計	2,154.9	1,919.6	1,623.4	531.5	1,257.8	1,120.5	947.6	310.2
104 年總計	1,787.7	1,558.8	1,396.4	381.8	972.0	847.5	759.2	207.6
行業別								
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
主要經營項目別								
不動產買賣	373.5	351.3	288.8	84.3	2952.6	2777.1	2283.0	666.4
不動產租賃	832.6	635.8	625.4	206.7	1070.7	817.6	804.3	265.8
不動產仲介	417.4	410.3	337.2	71.7	861.5	846.9	696.0	148.0
不動產代銷	132	129.9	116.8	15.2	2750.0	2706.3	2433.3	316.7
地政士事務服務	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)，詳細資料詳見表 14 或統計結果表之附表 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。

(二) 全年損益情形

104 年不動產服務業，由於不同業別損益項目不盡相同，因此以下分別說明不動產租售業、不動產經紀業及地政士事務服務業全年損益情形：

1. 不動產租售業經費損益情形

104 年不動產租售業全年損益為 291.0 億元，比較 103 年與 104 年調查結果，104 年不動產租售業全年損益較 103 年減少 86.6 億元。針對主要經營項目觀察，從事不動產租賃全年損益為 206.7 億元，遠高於從事不動產買賣的 84.3 億元；若按經營類型觀察，因不動產租售業超過九成七為獨立經營者，故無論在營業收入淨額、營業外收入及全年損益均遠高於開放加盟連鎖之總公司及連鎖加盟體系之加盟者。（詳見表 14）

2. 不動產經紀業經費損益情形

104 年不動產經紀業全年損益為 86.9 億元，比較 103 年與 104 年調查結果，104 年不動產經紀業全年損益較 103 年減少 66.4 億元。針對主要經營項目觀察，從事不動產仲介業者全年損益為 71.7 億元，較從事不動產代銷者的 15.2 億元來得高；若按經營類型觀察，開放加盟連鎖之總公司在營業收入淨額、營業外收入及全年損益均高於獨立經營者及連鎖加盟體系之加盟業者。（詳見表 14）

3. 地政士事務服務業經費損益情形

針對主要經營項目及經營類型觀察全年經費損益，全年損益為 4.0 億元，比較 103 年與 104 年調查結果，104 年全年損益較 103 年增加 3.4 億元。各項收入合計為 32.2 億元，各項支出合計為 28.2 億元。若按經營類型觀察，因地政士事務服務業超過九成九為獨立經營者，故在各項收入、各項支出及全年損益均遠高於連鎖加盟體系之加盟業者。（詳見表 15）

表 14 不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形

單位：千元

經營狀況	營業收入 總額 (A)	銷貨退回 及折讓 (B)	營業收入 淨額 (C)=(A)-(B)	營業支出 (D)	營業淨利 (E)=(D)-(C)	營業外 收入 (F)	營業外 支出 (G)	全年損益 (H)=(E)+(F) -(G)
不動產租售業								
103 年總計	107,409,634	97,380	107,312,254	78,895,321	28,416,933	22,455,513	13,214,651	37,755,176
104 年總計	98,712,362	94,291	98,618,070	78,919,432	19,698,638	21,899,020	12,501,082	29,096,577
主要經營項目別								
不動產買賣	35,132,800	34,092	35,098,708	27,327,573	7,771,135	2,216,065	1,556,772	8,430,428
不動產租賃	63,579,562	60,200	63,519,362	51,591,859	11,927,503	19,682,955	10,944,309	20,666,149
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	98,141,425	93,399	98,048,026	76,923,692	21,124,334	21,897,594	12,500,317	30,521,610
開放加盟連鎖之總公司	304,315	893	303,422	142,064	161,359	1,274	764	161,868
連鎖加盟體系之加盟者	266,622	-	266,622	1,853,676	-1,587,054	153	-	-1,586,901
不動產經紀業								
103 年總計	80,428,643	1,386,052	79,042,591	65,202,345	13,840,245	939,245	833,099	15,332,444
104 年總計	54,018,783	853,585	53,165,197	44,687,766	8,477,431	919,117	708,564	8,687,984
主要經營項目別								
不動產仲介	41,029,454	845,363	40,184,091	33,153,316	7,030,775	706,769	566,773	7,170,771
不動產代銷	12,989,329	8,223	12,981,106	11,534,451	1,446,655	212,348	141,791	1,517,213
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	17,195,039	16,882	17,178,157	18,755,004	-1,576,846	316,673	291,614	-1,551,788
開放加盟連鎖之總公司	22,277,464	666,050	21,611,414	13,111,192	8,500,222	569,220	383,889	8,685,553
連鎖加盟體系之加盟者	14,546,280	170,653	14,375,626	12,821,570	1,554,056	33,224	33,061	1,554,218

表 15 地政士事務服務業全年損益情形

單位：千元

經營類型	各項收入 合計 (A)=(B)+(C)	營業收入 (B)	營業外 收入 (C)	各項支出 合計 (D)=(E)+(F)	營業支出 (E)	營業外 支出 (F)	全年損益 (G)=(A)-(D)
103 年總計	4,256,363	4,121,687	134,675	4,193,492	4,086,024	107,467	62,871
104 年總計	3,223,528	3,144,551	78,977	2,824,203	2,770,162	54,041	399,325
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	3,192,078	3,113,141	78,937	2,786,305	2,732,280	54,025	405,773
開放加盟連鎖之總公司	-	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	31,449	31,410	39	37,898	37,882	16	-6,448

註：地政士事務服務業之連鎖加盟體系加盟者係加盟於不動產經紀業，地政士事務服務業無開放加盟連鎖之總公司。

(三) 營業費用支出情形

1. 不動產租售業

104 年不動產租售業營業費用支出合計 789.2 億元，其中以薪資支出 141.3 億元（占 17.9%）最高，出售不動產之土地成本 115.9 億元及兼銷商品銷貨成本 102.5 億元次之，分別占 14.7% 及 13.0%。針對主要經營項目觀察，從事不動產買賣者營業費用支出合計 273.3 億元，其中以出售不動產之土地成本 87.3 億元（占 31.9%）最高，兼銷商品銷貨成本 55.8 億元（占 20.4%）次之；而從事不動產租賃者營業費用支出合計 515.9 億元，其中以薪資支出 97.1 億元（占 18.8%）最高，折舊 62.6 億元（占 12.1%）次之。針對經營類型觀察，獨立經營者營業費用支出合計 769.2 億元，其中以薪資支出 133.0 億元（占 17.3%）最高，出售不動產之土地成本 115.0 億元及兼銷商品銷貨成本 101.9 億元次之，分別占 15.0% 及 13.2%。

與 103 年調查結果比較，104 年不動產租售業營業費用支出合計增加 0.2 億元，其中薪資支出、修繕費、廣告費、折舊、研究費及各項移轉性支出皆較 103 年增加。（詳見表 16）

2. 不動產經紀業

104 年不動產經紀業營業費用支出合計 446.9 億元，其中以薪資支出 171.6 億元（占 38.4%）最高，佣金支出 41.1 億元（占 9.2%）次之。針對主要經營項目觀察，從事不動產仲介者營業費用支出合計 331.5 億元，其中以薪資支出 144.2 億元（占 43.5%）最高，其次為佣金支出 32.0 億元及租金支出 22.6 億元，分別占 9.6% 及 6.8%；而從事不動產代銷者營業費用支出合計 115.3 億元，其中以薪資支出 27.4 億元及兼銷商品銷貨成本 27.2 億元最高，分別占 23.8% 及 23.6%。針對經營類型觀察，獨立經營者營業費用支出合計 187.6 億元，其中以薪資支出 54.5 億元（占 29.0%）最高，兼銷商品銷貨成本 35.1 億元（占 18.7%）次之。

與 103 年調查結果比較，104 年不動產經紀業營業費用支出合計減少 205.1 億元，其中僅有佣金支出較 103 年增加，其他則較 103 年減少。（詳見表 16）

3. 地政士事務服務業

104 年地政士事務服務業營業費用支出合計 27.7 億元，其中以薪資支出 15.6 億元（占 56.2%）最高。

與 103 年調查結果比較，104 年地政士事務服務業營業費用支出合計減少 13.2 億元，其中僅有各項移轉性支出及呆帳損失較 103 年增加，其他則較 103 年減少。（詳見表 17）

表 16 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
不動產租售業								
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
主要經營項目別								
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
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	76,923,692	11,500,325	10,185,672	13,299,862	178,006	1,902,124	419,007	1,676,495
開放加盟連鎖之總公司	142,064	-	-	41,496	121	21,350	7,168	2,016
連鎖加盟體系之加盟者	1,853,676	88,527	63,565	790,878	13,763	95,354	5,568	3,640
不動產經紀業								
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
主要經營項目別								
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
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	18,755,004	550,990	3,508,320	5,445,602	90,291	831,561	1,650,938	121,207
開放加盟連鎖之總公司	13,111,192	-	119,116	6,629,396	102,609	880,445	381,729	123,493
連鎖加盟體系之加盟者	12,821,570	59,274	151,977	5,089,086	86,808	885,391	2,081,052	131,974

註：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。

表 16 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
不動產租售業								
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
主要經營項目別								
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
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	1,140,984	2,296,686	6,486,771	472,800	24,578	81,287	4,575,400	22,683,695
開放加盟連鎖之總公司	4,473	1,457	19,392	-	-	-	15	44,575
連鎖加盟體系之加盟者	98,670	370	112,731	2,141	1,887	-	18,099	558,482
不動產經紀業								
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
主要經營項目別								
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
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	597,325	83,031	205,919	41,014	2,748	4,547	81,150	5,540,361
開放加盟連鎖之總公司	1,227,426	227,928	288,541	108,013	538	500	41,730	2,979,728
連鎖加盟體系之加盟者	568,586	74,176	184,177	43,300	9,059	5,134	77,937	3,373,639

註 1：104 年不動產租售業「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 2：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，不列入比較。

表 17 地政士事務服務業營業費用支出情形

單位：千元

經營類型	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 年總計	4,086,024	182,908	220,797	11,601	2,219,337	54,634
104 年總計	2,770,162	76,588	131,806	2,340	1,555,705	24,792
按經營類型分						
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	2,732,280	73,202	130,201	2,340	1,539,270	24,538
開放加盟連鎖之總公司	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	37,882	3,385	1,604	-	16,435	254

註：地政士事務服務業之連鎖加盟體系加盟者係加盟於不動產經紀業，地政士事務服務業無開放加盟連鎖之總公司。

表 17 地政士事務服務業營業費用支出情形(續)

單位：千元

經營類型	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 年總計	169,506	40,925	79,694	38,335	1,068,286
104 年總計	153,642	34,444	70,985	44,033	675,828
按經營類型分					
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	150,669	34,345	69,464	43,924	664,326
開放加盟連鎖之總公司	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	2,973	99	1,520	109	11,502

註：地政士事務服務業之連鎖加盟體系加盟者係加盟於不動產經紀業，地政士事務服務業無開放加盟連鎖之總公司。

(四) 固定資產及存貨存料變動情形

1. 不動產服務業固定資產增購

104 年不動產服務業固定資產增購總金額為 609.8 億元，較 103 年減少 61.7 億元。依業別觀察，以不動產租售業 600.0 億元最高，不動產經紀業 9.5 億元次之，而地政士事務服務業 0.4 億元再次之。

104 年不動產服務業固定資產增購總金額中以土地增購 322.6 億元(占 52.9%)最高，房屋建築增購 143.8 億元(占 23.6%)居次，再其次為未完工程及預付購置設備 99.9 億元(占 16.4%)。按業別觀察，以不動產租售業者增購固定資產金額 600.0 億元較多，其中以土地增購 320.9 億元(占 53.5%)最高，房屋建築增購 143.1 億元(占 23.9%)次之，而未完工程及預付購置設備 99.8 億元(占 16.6%)再次之。針對經營類型觀察，以獨立經營者增購固定資產金額 607.2 億元較多，其中土地增購 322.6 億元(占 53.1%)最高，房屋建築增購 143.5 億元(占 23.6%)次之，而未完工程及預付購置設備 99.9 億元(占 16.5%)再次之。(詳見表 18)

2. 不動產服務業固定資產出售

104 年不動產服務業固定資產出售總金額為 147.8 億元，較 103 年減少 137.7 億元。按業別觀察，不動產租售業 143.2 億元最高，不動產經紀業 4.6 億元次之，而地政士事務服務業僅 101 萬元最低。

104 年不動產服務業固定資產出售總金額中以土地出售 76.5 億元(占 51.8%)最高，房屋建築出售 65.8 億元(占 44.5%)居次。按業別觀察，不動產租售業者出售固定資產金額中以土地出售 75.8 億元(占 53.0%)最高，房屋建築出售 62.1 億元(占 43.4%)次之；不動產經紀業者出售固定資產金額中以房屋建築

出售 3.7 億元 (占 79.8%) 最高，土地出售 0.7 億元 (占 15.2%) 次之。(詳見表 18)

3. 104 年初不動產服務業存貨及存料

104 年初不動產服務業存貨及存料總額為 1,557.7 億元，其中以不動產租售業 1435.3 億元 (占 92.1%) 最高，不動產經紀業 122.3 億元 (占 7.9%) 次之。(詳見表 19)

4. 104 年底不動產服務業存貨及存料

104 年底不動產服務業存貨及存料總額為 1,671.0 億元，其中以不動產租售業 1,545.9 億元 (占 92.5%) 最高，不動產經紀業 125.1 億元 (占 7.5%) 次之。(詳見表 19)

表 18 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	增購(加)金額							
	合計	土地	土地改良及其他營建	房屋建築	交通運輸設備	辦公設備及雜項設備	未完工程及預付購置設備	其他
103 年總計	671.5	296.0	15.0	197.3	12.9	15.2	125.6	9.4
104 年總計	609.8	322.6	21.4	143.8	3.7	6.3	99.9	12.1
行業別								
不動產租售業	600.0	320.9	21.4	143.1	2.8	4.7	99.8	7.1
不動產經紀業	9.5	1.6	0.0	0.7	0.6	1.5	0.1	4.9
地政士事務服務業	0.4	0.1	-	0.0	0.2	0.1	-	0.0
主要經營項目別								
不動產買賣	156.3	59.5	21.2	23.3	0.5	0.1	51.7	0.1
不動產租賃	443.6	261.4	0.2	119.8	2.3	4.6	48.2	7.1
不動產仲介	9.2	1.5	0.0	0.6	0.6	1.5	-	4.9
不動產代銷	0.3	0.1	-	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
地政士事務服務	0.4	0.1	-	0.0	0.2	0.1	-	0.0
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	607.2	322.6	21.4	143.5	3.6	4.9	99.9	11.3
開放加盟連鎖之總公司	1.2	-	-	-	-	0.5	-	0.8
連鎖加盟體系之加盟者	1.4	-	0.0	0.3	0.1	1.0	-	0.0

註：本表收支差額變動量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；另 0.0 代表數值不及半單位。

表 18 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分(續)

單位：億元

經營狀況	出售金額						
	合計	土地	土地改良及其他營建	房屋建築	交通運輸設備	辦公設備及雜項設備	其他
103 年總計	285.5	206.5	1.8	75.7	1.2	0.2	0.2
104 年總計	147.8	76.5	3.8	65.8	1.1	0.4	0.2
行業別							
不動產租售業	143.2	75.8	3.8	62.1	1.0	0.4	0.0
不動產經紀業	4.6	0.7	-	3.7	0.0	0.0	0.2
地政士事務服務業	0.0	-	-	-	0.0	-	-
主要經營項目別							
不動產買賣	107.7	47.7	2.3	57.4	0.2	0.0	0.0
不動產租賃	35.5	28.1	1.5	4.7	0.8	0.4	-
不動產仲介	3.2	0.7	-	2.3	0.0	0.0	0.2
不動產代銷	1.4	-	-	1.4	0.0	-	-
地政士事務服務	0.0	-	-	-	0.0	-	-
按經營類型分							
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	146.6	76.5	3.8	64.6	1.1	0.4	0.2
開放加盟連鎖之總公司	0.0	-	-	-	0.0	0.0	-
連鎖加盟體系之加盟者	1.2	-	-	1.2	-	0.0	-

註：本表收支差額變動量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；另 0.0 代表數值不及半單位。

表 19 不動產服務業存貨及存料情形—按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	年初 存貨及存料	年底 存貨及存料
104 年總計	1,557.7	1,671.0
行業別		
不動產租售業	1,435.3	1,545.9
不動產經紀業	122.3	125.1
地政士事務服務業	-	-
主要經營項目別		
不動產買賣	982.8	1,041.9
不動產租賃	452.5	504.0
不動產仲介	13.7	8.2
不動產代銷	108.6	116.9
地政士事務服務	-	-
按經營類型分		
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	1,549.0	1,667.9
開放加盟連鎖之總公司	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	8.6	3.1

註 1：本表收支差額變動量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。

註 2：本案存貨存料包含兼銷商品、原材物料及燃料，以及待出售之不動產。另不動產租售業屬性較為特殊，部分業者除經營不動產租賃外，也同時經營其他產業營業項目，故以整體企業跨行業別狀況填寫。

五、企業經營遭遇之困境及認為政府應優先研訂之措施

- ▲企業目前經營所遭遇之困難項目以「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」，再其次為「買賣雙方出價差距大，成交不易」。
- ▲企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以健全不動產服務業之經營管理，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」，再其次為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」。
- ▲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，以「提供稅制優惠」為主，其次為「成立專責處理機關」，再其次為「健全消費糾紛申訴及調解機制」與「制定住宅租賃專法」。

(一) 104 年企業經營所遭遇之困難項目

企業 104 年在經營上所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(27.0)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(14.2)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(7.1)再次之，與 103 年調查結果一致；另調查結果中，填答「無」者比率占 34.94% (詳見統計結果表之附表 18)，推測原因應與不動產服務業之業別屬性有關(尤其是不動產租售業)，當某些非不動產服務業廠商因有土地或廠房出租，且當年度租金收入高於其本業收入時而歸入不動產服務業，對於不動產服務業相關資訊及政策不甚瞭解，因此填答「無」者比率較高。

就行業別觀察，不動產租售業經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(20.1)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(8.2)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(5.8)再次之。不動產經紀業經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(32.5)最高，「受政府房地產

政策影響，委託量減少」重要度(20.6)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(14.5)再次之。地政士事務服務業經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(35.2)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(19.2)次之，而「同行殺價競爭，成交量減少」重要度(8.0)再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(26.1)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(13.1)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(5.5)再次之。開放加盟連鎖之總公司經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(22.1)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(14.9)次之，而「因非法業者而權益受損」重要度(10.8)再次之。連鎖加盟體系之加盟者經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(32.3)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(20.9)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(16.5)再次之。

就地區別觀察，各地區除了離島地區業者經營所遭遇之困難項目以「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(30.8)最高外，其他地區均以「市場冷清，交易量減少」重要度最高。(詳見表 20)

表 20 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

經營狀況	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
103 年總計	22.4	14.4	6.6	4.4	3.2	3.0	2.0	1.9
104 年總計	27.0	14.2	7.1	3.8	2.8	2.8	1.9	1.2
行業別								
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
主要經營項目別								
不動產買賣	25.7	13.4	12.0	2.0	1.2	2.8	0.3	0.3
不動產租賃	19.2	7.3	4.8	2.7	1.4	2.3	0.4	1.2
不動產仲介	32.6	20.5	14.8	2.7	7.6	3.2	2.7	0.9
不動產代銷	31.8	21.6	10.7	3.6	1.7	3.7	1.8	-
地政士事務服務	35.2	19.2	-	8.0	0.5	3.1	4.3	1.8
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	26.1	13.1	5.5	3.8	1.8	2.7	1.8	1.4
開放加盟連鎖之總公司	22.1	14.9	8.5	7.2	10.0	0.5	10.8	-
連鎖加盟體系之加盟者	32.3	20.9	16.5	3.9	8.9	3.6	1.9	0.3
按企業所在地區別分								
北北基地區	25.4	12.3	7.9	3.2	2.7	2.8	1.1	1.3
桃竹苗地區	28.2	16.4	7.5	4.3	2.5	3.7	1.6	0.5
中彰投地區	25.7	14.5	6.3	3.8	3.1	2.8	2.5	1.3
雲嘉南地區	30.4	16.3	4.1	4.6	2.4	2.5	3.4	2.0
高屏地區	28.3	13.3	8.2	4.5	1.9	2.6	1.9	0.9
宜花東地區	30.8	17.0	5.7	4.3	6.6	1.5	2.8	0.9
離島地區	22.0	30.8	8.3	3.5	7.4	1.3	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，其餘項目詳見統計結果表之附表 18。

(二) 企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以健全不動產服務業之經營管理

104 年企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以健全不動產服務業之經營管理，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(18.6)最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度(11.8)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(7.5)再次之；另調查結果中，填答「無」者比率占 33.14% (詳見統計結果表之附表 19)，推測原因應與不動產服務業之業別屬性有關(同企業經營所遭遇之困難項目)。

就行業別觀察，不動產租售業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(14.6)最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度(8.0)次之，「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度(6.8)再次之。不動產經紀業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(23.2)最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度(17.1)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(10.8)再次之。地政士事務服務業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(21.2)最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度(13.5)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(12.8)再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(17.6)最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度(10.8)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(6.7)再次之。開放加盟連鎖之總公司認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(31.2)最高，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(17.5)次之，「健全不動產景氣配套方案」重要度(12.3)再次之。連鎖加盟體系之加盟者認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(23.7)最高，「健全不

動產景氣配套方案」重要度(17.8)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(12.1)再次之。

就地區別觀察，各地區業者均認為目前政府應優先研訂推行之措施，應以「修訂現行法令不合理規定」最為重要。(詳見表 21)

表 21 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
經營狀況	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	
103 年總計	15.1	12.4	7.0	4.9	4.2	3.2	2.6	3.2	
104 年總計	18.6	11.8	7.5	6.6	4.4	3.4	2.8	2.8	
行業別									
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	
主要經營項目別									
不動產買賣	19.6	12.4	2.7	9.7	7.4	5.0	4.7	5.0	
不動產租賃	13.8	7.3	3.3	6.3	4.5	2.5	2.5	2.5	
不動產仲介	23.9	16.6	11.7	7.4	5.0	3.7	3.0	3.7	
不動產代銷	17.0	22.3	1.8	9.9	7.3	2.6	3.2	2.6	
地政士事務服務	21.2	13.5	12.8	4.8	2.2	4.2	2.6	4.2	
按經營類型分									
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	17.6	10.8	6.7	6.3	4.1	3.4	2.8	3.4	
開放加盟連鎖之總公司	31.2	12.3	17.5	4.3	1.6	-	5.9	-	
連鎖加盟體系之加盟者	23.7	17.8	12.1	8.1	6.1	3.3	2.7	3.3	
按地區別分									
北北基地區	18.0	12.4	4.1	7.4	4.7	2.9	3.2	2.9	
桃竹苗地區	17.1	12.9	8.5	6.8	5.4	3.8	3.0	3.7	
中彰投地區	18.9	10.2	9.0	5.7	4.5	3.4	2.4	3.4	
雲嘉南地區	20.9	11.1	10.0	6.0	4.0	4.1	2.3	4.1	
高屏地區	17.2	12.2	9.9	5.8	2.6	3.3	2.4	3.3	
宜花東地區	23.9	11.6	12.8	5.9	2.5	4.3	3.9	4.3	
離島地區	21.1	11.4	11.5	11.9	8.8	2.2	1.8	2.2	

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，其餘項目詳見統計結果表之附表 19。

(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

104 年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，以「提供稅制優惠」重要度(19.0)最高，「成立專責處理機關」重要度(5.4)次之，「健全消費糾紛申訴及調解機制」與「制定住宅租賃專法」重要度(5.2)再次之；另調查結果中，填答「無」者比率占 42.49% (詳見統計結果表之附表 20)，推測原因應與不動產服務業之業別屬性有關(同企業經營所遭遇之困難項目)。

就行業別觀察，不動產租售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，以「提供稅制優惠」重要度(19.3)最高，「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度(5.3)次之，「成立專責處理機關」重要度(4.5)再次之。不動產經紀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，以「提供稅制優惠」重要度(20.7)最高，「制定住宅租賃專法」重要度(6.5)次之，「增加社會住宅供給」重要度(6.2)再次之。地政士事務服務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，以「提供稅制優惠」重要度(16.2)最高，「成立專責處理機關」重要度(7.3)次之，「制定住宅租賃專法」重要度(6.9)再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者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，以「提供稅制優惠」重要度(18.5)最高，「成立專責處理機關」重要度(5.3)次之，「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度(5.1)再次之。開放加盟連鎖之總公司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，以「提供稅制優惠」重要度(35.9)最高，「增加社會住宅供給」重要度(9.6)次之，「成立專責處理機關」重要度(9.5)再次之。連鎖加盟體系之加盟者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，以「提供稅制優惠」重要度(22.0)最高，「增加社會住宅供給」重要度(6.6)次之，「成立專責處理機關」重要度(6.4)再次之。

就地區別觀察，各地區業者均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，應以「提供稅制優惠」最為重要。（詳見表 22）

表 22 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

經營狀況	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
104 年總計	19.0	5.4	5.2	5.2	4.6	3.9	3.6	3.0
行業別								
不動產租售業	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
主要經營項目別								
不動產買賣	25.2	4.3	6.4	4.7	4.4	1.5	5.1	2.9
不動產租賃	18.3	4.5	5.1	3.4	2.4	1.8	3.5	1.8
不動產仲介	20.6	5.7	5.6	6.3	6.3	5.9	4.2	3.9
不動產代銷	21.1	5.7	3.6	8.6	5.5	1.6	1.7	2.3
地政士事務服務	16.2	7.3	4.7	6.9	6.8	6.3	3.0	4.3
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	18.5	5.3	5.1	5.0	4.3	3.4	3.5	2.9
開放加盟連鎖之總公司	35.9	9.5	2.4	4.4	9.6	4.6	2.2	0.4
連鎖加盟體系之加盟者	22.0	6.4	5.8	6.0	6.6	6.2	4.3	3.4
按地區別分								
北北基地區	18.5	5.1	5.3	5.1	3.9	2.5	3.6	2.4
桃竹苗地區	18.8	5.6	5.5	4.8	3.4	4.6	4.8	2.9
中彰投地區	17.8	5.2	4.5	5.1	5.2	5.8	3.7	3.6
雲嘉南地區	21.3	6.0	6.5	6.5	5.3	3.9	2.9	2.7
高屏地區	20.4	6.4	5.1	4.7	6.0	3.3	3.0	3.3
宜花東地區	19.2	5.0	4.0	4.9	6.9	5.0	2.5	5.2
離島地區	25.0	9.2	1.3	8.7	2.7	3.5	1.3	1.8

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，其餘項目詳見統計結果表之附表 20。

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

▲對於政府推動不動產價格資訊透明化成效，認為滿意者占56.9%。

▲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，認為有幫助者占53.5%。

(一) 企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效之滿意程度

104 年企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效認為滿意者占 56.9%（非常滿意 6.0%、還算滿意 50.9%），高於認為不滿意者之 20.1%（非常不滿意 5.4%、不太滿意 14.8%）。與 103 年調查比較，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。

就行業別觀察滿意程度，不動產經紀業認為滿意者占 61.1%（非常滿意 5.0%、還算滿意 56.1%），高於地政士事務服務業的 60.8%（非常滿意 6.6%、還算滿意 54.3%）及不動產租售業的 52.7%（非常滿意 6.2%、還算滿意 46.4%）。

就經營項目別觀察滿意程度，從事不動產仲介認為滿意者占 61.7%（非常滿意 5.1%、還算滿意 56.6%）最高，從事地政士事務服務者占 60.8%（非常滿意 6.6%、還算滿意 54.3%）居次，從事不動產代銷者 54.8%（非常滿意 3.9%、還算滿意 50.9%）、不動產買賣者 54.5%（非常滿意 3.7%、還算滿意 50.8%）及不動產租賃者 52.4%（非常滿意 6.6%、還算滿意 45.7%）較低。

就經營類型別觀察滿意程度，開放加盟連鎖之總公司認為滿意者占 65.2%（非常滿意 3.2%、還算滿意 62.0%）最高，連鎖加盟體系之加盟者 64.2%（非常滿意 4.1%、還算滿意 60.1%）次之，獨立經營者 55.6%（非常滿意 6.3%、還算滿意 49.4%）較低。

就地區別觀察滿意程度，以宜花東地區（占 68.0%）相對較高，桃竹苗、高屏及中彰投地區次之，分別占 57.6%、57.5%及 57.2%，雲嘉南及北北基地區再次之，分別占 56.9%及 55.1%。（詳見表 23）

表 23 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：%

經營狀況	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	
103 年總計	100.0	58.0	6.1	51.9	18.2	12.4	5.8	23.8
104 年總計	100.0	56.9	6.0	50.9	20.1	14.8	5.4	23.0
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
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	54.5	3.7	50.8	20.6	18.6	2.0	24.8
不動產租賃	100.0	52.4	6.6	45.7	14.7	11.7	3.0	32.9
不動產仲介	100.0	61.7	5.1	56.6	24.9	18.9	6.0	13.4
不動產代銷	100.0	54.8	3.9	50.9	20.7	15.2	5.6	24.4
地政士事務服務	100.0	60.8	6.6	54.3	24.7	14.4	10.3	14.5
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	55.6	6.3	49.4	19.6	14.1	5.5	24.8
開放加盟連鎖之總公司	100.0	65.2	3.2	62.0	31.4	31.4	-	3.4
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	64.2	4.1	60.1	23.4	18.7	4.7	12.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	55.1	6.3	48.8	18.2	13.8	4.3	26.8
桃竹苗地區	100.0	57.6	6.2	51.3	19.1	15.7	3.4	23.3
中彰投地區	100.0	57.2	5.6	51.6	19.6	13.3	6.4	23.2
雲嘉南地區	100.0	56.9	4.3	52.6	21.6	13.8	7.8	21.5
高屏地區	100.0	57.5	7.1	50.4	25.3	19.8	5.5	17.2
宜花東地區	100.0	68.0	5.4	62.6	23.0	12.7	10.3	9.0
離島地區	100.0	49.9	-	49.9	39.6	34.4	5.3	10.4

(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

104 年企業認為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有幫助者占 53.5%（非常有幫助 7.0%、還算有幫助 46.5%），高於認為沒有幫助者之 26.6%（非常沒幫助 7.4%、不太有幫助 19.2%）。與 103 年調查比較，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。

就行業別觀察幫助程度，不動產經紀業認為有幫助者占 60.9%（非常有幫助 7.6%、還算有幫助 53.3%），高於地政士事務服務業的 51.2%（非常有幫助 5.7%、還算有幫助 45.5%）及不動產租售業的 50.1%（非常有幫助 7.2%、還算有幫助 42.9%）。

就經營項目別觀察幫助程度，從事不動產仲介認為有幫助者占 62.2%（非常有幫助 8.0%、還算有幫助 54.2%）最高，從事不動產買賣者 54.4%（非常有幫助 2.4%、還算有幫助 52.0%）及地政士事務服務者 51.2%（非常有幫助 5.7%、還算有幫助 45.5%）居次，從事不動產租賃者 49.4%（非常有幫助 8.0%、還算有幫助 41.4%）及不動產代銷者 47.7%（非常有幫助 3.6%、還算有幫助 44.1%）較低。

就經營類型別觀察幫助程度，連鎖加盟體系之加盟者認為有幫助者占 64.1%（非常有幫助 7.1%、還算有幫助 57.0%），高於開放加盟連鎖之總公司 54.8%（非常有幫助 9.7%、還算有幫助 45.2%）及獨立經營者 51.7%（非常有幫助 7.0%、還算有幫助 44.7%）。

就地區別觀察，宜花東地區企業認為有幫助者之比率較高，占 61.4%，桃竹苗地區（占 56.4%）次之，而高屏、中彰投、雲嘉南及北北基地區再次之，分別占 53.4%、53.3%、53.1%及 51.4%。（詳見表 24）

表 24 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：%

經營狀況	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	
103 年總計	100.0	53.9	6.6	47.3	25.0	17.5	7.5	21.1
104 年總計	100.0	53.5	7.0	46.5	26.6	19.2	7.4	19.9
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
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	54.4	2.4	52.0	24.9	17.2	7.6	20.7
不動產租賃	100.0	49.4	8.0	41.4	21.4	16.0	5.3	29.2
不動產仲介	100.0	62.2	8.0	54.2	26.4	19.5	6.9	11.4
不動產代銷	100.0	47.7	3.6	44.1	30.2	21.4	8.8	22.1
地政士事務服務	100.0	51.2	5.7	45.5	37.2	25.2	11.9	11.6
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	51.7	7.0	44.7	26.9	19.0	7.9	21.5
開放加盟連鎖之總公司	100.0	54.8	9.7	45.2	31.4	31.4	-	13.7
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	64.1	7.1	57.0	25.0	20.1	5.0	10.8
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	51.4	7.7	43.7	23.8	16.4	7.4	24.8
桃竹苗地區	100.0	56.4	7.4	49.0	24.9	18.9	6.0	18.7
中彰投地區	100.0	53.3	6.3	47.0	27.9	19.2	8.7	18.8
雲嘉南地區	100.0	53.1	5.4	47.8	29.6	22.6	7.0	17.3
高屏地區	100.0	53.4	6.3	47.1	32.3	25.0	7.4	14.2
宜花東地區	100.0	61.4	10.0	51.4	25.6	16.9	8.7	13.0
離島地區	100.0	63.0	2.6	60.4	37.0	34.4	2.6	-

七、企業對未來半年（105年7月至105年12月）房地產價格及景氣看法

▲企業認為未來半年（105年7月至105年12月）房地產市場價格會下跌者占64.0%最多；企業認為此半年房地產市場價格會維持平穩占28.9%，而認為會上漲者僅占7.1%。

▲企業認為未來半年（105年7月至105年12月）房地產市場景氣會衰退者占68.1%居多；企業認為此半年房地產市場景氣會維持平穩占23.6%，而認為會上漲者僅占8.3%。

（一）企業對未來半年（105年7月至105年12月）房地產市場價格趨勢之看法

104年企業認為未來半年房地產市場價格會下跌者占64.0%（大幅下跌13.1%、小幅下跌50.8%）最多，認為會維持平穩者占28.9%，認為會上漲者僅占7.1%（大幅上漲0.7%、小幅上漲6.4%）。顯示有六成以上的企業對於未來房地產市場價格較為悲觀，大多數均認為未來房地產市場價格將衰退。與103年調查比較，企業認為未來半年房地產市場價格會下跌者比率大幅降低12.7個百分點，認為維持平穩者比率大幅增加11.2個百分點，認為會上漲者比率則微幅增加1.5個百分點。

就行業別觀察，地政士事務服務業認為未來半年房地產市場價格會下跌者占74.0%（大幅下跌15.2%、小幅下跌58.8%）最高，不動產經紀業64.6%（大幅下跌14.3%、小幅下跌50.3%）次之，不動產租售業59.1%（大幅下跌11.6%、小幅下跌47.5%）較低。

就經營項目別觀察，從事地政士事務服務者認為未來半年房地產市場價格會下跌者占74.0%（大幅下跌15.2%、小幅下跌58.8%）最高，依序為從事不動產仲介者65.0%（大幅下跌14.7%、小幅下跌50.4%），不動產買賣者64.7%（大幅下跌18.5%、小幅下跌46.1%），不動產代銷者60.4%（大幅下跌10.6%、小幅下跌49.8%），不動產租賃者58.2%（大幅下跌10.4%、小幅下跌47.8%）。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為未來半年房地產市場價格會下跌者占 65.1%（大幅下跌 13.6%、小幅下跌 51.5%）最多，連鎖加盟體系之加盟者 57.4%（大幅下跌 10.5%、小幅下跌 46.9%）次之，開放加盟連鎖之總公司者 54.1%（無大幅下跌者）較低。

就地區別觀察，各地區別認為未來半年房地產市場價格會下跌者比率由高至低依序為高屏、北北基、宜花東、中彰投、桃竹苗、雲嘉南地區，分別占 68.0%、66.6%、64.7%、62.0%、61.2%及 58.1%。（詳見表 25）

表 25 企業對未來半年（105 年 7 月至 105 年 12 月）房地產市場價格趨勢看法

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日								
經營狀況	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
103 年總計	100.0	5.6	1.0	4.6	17.7	76.7	57.0	19.7
104 年總計	100.0	7.1	0.7	6.4	28.9	64.0	50.8	13.1
行業別								
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
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	11.6	2.0	9.6	23.7	64.7	46.1	18.5
不動產租賃	100.0	6.8	0.5	6.4	35.0	58.2	47.8	10.4
不動產仲介	100.0	9.1	1.1	8.1	25.8	65.0	50.4	14.7
不動產代銷	100.0	15.1	2.0	13.1	24.5	60.4	49.8	10.6
地政士事務服務	100.0	2.9	0.2	2.7	23.1	74.0	58.8	15.2
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	6.6	0.7	5.9	28.4	65.1	51.5	13.6
開放加盟連鎖之總公司	100.0	20.2	-	20.2	25.7	54.1	54.1	-
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	10.4	1.0	9.4	32.3	57.4	46.9	10.5
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	5.7	0.2	5.5	27.6	66.6	53.9	12.7
桃竹苗地區	100.0	7.4	0.3	7.1	31.4	61.2	45.9	15.3
中彰投地區	100.0	7.9	1.8	6.1	30.1	62.0	51.5	10.5
雲嘉南地區	100.0	10.4	1.8	8.6	31.5	58.1	40.7	17.4
高屏地區	100.0	6.3	-	6.3	25.6	68.0	56.0	12.0
宜花東地區	100.0	7.5	0.9	6.6	27.7	64.7	51.9	12.8
離島地區	100.0	15.7	-	15.7	28.8	55.5	36.9	18.7

(二) 企業對未來半年（105年7月至105年12月）房地產市場景氣之看法

104年企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占68.1%（大幅衰退18.8%、小幅衰退49.4%）居多，而認為景氣維持平穩者占23.6%次之，認為景氣會熱絡者僅占8.3%（大幅熱絡0.4%、小幅熱絡7.9%）再次之。顯示已有六成五以上的企業對於未來房地產市場景氣較為悲觀，大多數均認為未來半年房地產市場景氣將衰退。與103年調查比較，企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者比率大幅降低10.1個百分點，認為維持平穩者比率增加7.3個百分點，認為會上漲者比率則小幅增加2.8個百分點。

就行業別觀察，地政士事務服務業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占78.9%（大幅衰退21.2%、小幅衰退57.7%）最高，不動產經紀業69.4%（大幅衰退23.8%、小幅衰退45.6%）居次，不動產租售業62.6%（大幅衰退14.7%、小幅衰退47.9%）較低。

就經營項目別觀察，從事地政士事務服務者認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占78.9%（大幅衰退21.2%、小幅衰退57.7%）最高，依序為從事不動產仲介者69.5%（大幅衰退24.8%、小幅衰退44.7%），不動產代銷者68.0%（大幅衰退13.7%、小幅衰退54.3%），不動產買賣者65.9%（大幅衰退21.9%、小幅衰退44.0%），不動產租賃者62.0%（大幅衰退13.5%、小幅衰退48.5%）。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占69.7%（大幅衰退18.4%、小幅衰退51.3%）最高，連鎖加盟體系59.2%（大幅衰退占21.5%、小幅衰退占37.7%）次之，開放加盟連鎖之總公司者37.0%（無大幅衰退者）最低；另開放加盟連鎖之總公司者有四成以上（42.8%）認為未來半年房地產市場景氣維持平穩，高於認為衰退之比率。

就地區別觀察，各地區別認為未來半年房地產市場景氣會衰退之比率由高至低依序為宜花東、高屏、雲嘉南、桃竹苗、中彰投及北北基地區，分別占 74.0%、70.6%、70.0%、68.5%、67.3%及 66.3%。
(詳見表 26)

表 26 企業對未來半年(105 年 7 月至 105 年 12 月)房地產市場景氣看法

調查時間：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日 單位：%

經營狀況	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
103 年總計	100.0	5.5	0.5	5.1	16.3	78.2	47.0	31.2
104 年總計	100.0	8.3	0.4	7.9	23.6	68.1	49.4	18.8
行業別								
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
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	11.8	-	11.8	22.3	65.9	44.0	21.9
不動產租賃	100.0	6.6	0.2	6.3	31.4	62.0	48.5	13.5
不動產仲介	100.0	12.6	0.9	11.7	17.9	69.5	44.7	24.8
不動產代銷	100.0	15.0	-	15.0	17.0	68.0	54.3	13.7
地政士事務服務	100.0	4.5	0.2	4.3	16.6	78.9	57.7	21.2
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	6.5	0.3	6.2	23.8	69.7	51.3	18.4
開放加盟連鎖之總公司	100.0	20.2	-	20.2	42.8	37.0	37.0	-
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	18.6	0.8	17.7	22.2	59.2	37.7	21.5
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	8.6	0.3	8.2	25.1	66.3	48.7	17.6
桃竹苗地區	100.0	9.7	0.7	9.0	21.8	68.5	46.2	22.4
中彰投地區	100.0	9.2	0.8	8.4	23.5	67.3	51.2	16.1
雲嘉南地區	100.0	7.0	-	7.0	23.0	70.0	49.5	20.5
高屏地區	100.0	4.9	-	4.9	24.5	70.6	52.1	18.4
宜花東地區	100.0	8.5	-	8.5	17.6	74.0	49.4	24.6
離島地區	100.0	15.7	-	15.7	18.3	66.0	47.4	18.5

八、結論

- (一)就行業別觀察，104 年底不動產服務業企業單位家數有 1 萬 8,392 家，其中不動產租售業 9,041 家、不動產經紀業 5,325 家、地政士事務服務業 4,026 家。整體而言，不動產服務業經營類型超過八成五為獨立經營，其中不動產租售業及地政士事務服務業超過九成七為獨立經營；企業分布地區以業別來看，不動產租售業多以北北基地區為主，不動產經紀業則以北北基地區、中彰投地區及桃竹苗地區為主，而地政士事務服務業除了宜花東地區及離島地區分布比率不到一成外，其餘地區約在一成四至二成四之間。
- (二) 104 年底不動產服務業之從業員工人數約 7 萬 5,611 人，平均每企業員工人數為 4.1 人，其中不動產租售業平均為 3.0 人，不動產經紀業平均為 7.9 人，地政士事務服務業平均為 1.6 人。就性別觀察，男性員工 4 萬 354 人（占 53.4%），較女性員工之 3 萬 5,257 人（占 46.6%）為多；平均每企業員工人數 4.1 人中，男性員工為 2.2 人，女性員工為 1.9 人。
- (三) 104 年不動產服務業企業家數較 103 年增加，但從業員工人數卻減少。究其原因為 104 年房地產景氣明顯趨緩，市場交易量縮減，影響不動產服務業之經營，企業面對此困境，可能先透過減少聘僱員工人數，以降低營運成本，同時持續觀望市場事態，若仍無起色才會選擇退出市場。以 104 年 12 月資料顯示，台北市房仲公司會員家數為 862 家，新增入會家數 129 家，退會家數 92 家。新增入會家數較退出者多，而從近幾年公會會員家數變動來看，還沒出現「倒店潮」，主要是業者要關店是有時間落差的，當景氣不佳時，首先員工遇缺不補，或以派遣、掛單方式為主，故企業家數未有明顯縮減，但員工人數明顯縮減，即員工人數為市場景氣之先期指標，建議未來應長期監測。

- (四) 104 年不動產服務業員工薪資總計 329 億元，平均每員工每月薪資約為 3 萬 6 千元，其中不動產租售業約為 4 萬 3 千元，不動產經紀業約為 3 萬 4 千元，地政士事務服務業約為 2 萬元。就地區別觀察，104 年北北基地區的企業平均每位員工每月薪資約 4 萬 2 千元居冠，而雲嘉南地區為 2 萬 4 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。
- (五) 104 年底不動產服務業使用派遣勞工之企業家數為 78 家，其中不動產租售業為 45 家及不動產經紀業為 27 家，分別占有使用派遣勞工家數之 57.2% 及 34.6%，地政士事務服務業為 6 家，僅占 8.1%。各月最常使用人數為 14.8 人，依各業別觀察，不動產經紀業平均為 19.4 人，不動產租售業平均為 14.0 人，地政士事務服務業平均為 1.0 人。
- (六) 觀察不動產租售業發展情形，104 年不動產買入計 1,584 件，平均每件不動產買入金額為 1,172 萬 5 千元；不動產賣出計 1 萬 1,953 件，平均每件不動產賣出金額為 324 萬 7 千元；其不動產買入以桃竹苗地區為主，不動產賣出以高屏地區為主，交易標的物不動產買入新成屋為大宗；不動產賣出則以中古屋為大宗。104 年租賃成交件數為 8 萬 5,055 件，平均每件出租月租金收入為 4 萬 9 千元；其交易重心為北北基地區，交易標的物亦以中古屋為大宗。
- (七) 觀察不動產經紀業發展情形，104 年仲介買賣成交件數為 10 萬 1,018 件，平均每件不動產仲介買賣成交收取佣金為 38 萬 1 千元；仲介租賃成交件數為 2 萬 302 件，平均每件不動產仲介租賃成交收取佣金為 8 萬 2 千元；其交易重心皆以北北基地區為主，交易標的物則以中古屋為大宗。104 年代銷成交件數為 1 萬 3,729 件，平均每件不動產代銷成交收取佣金為 86 萬 3 千元；其交易重心為桃竹苗地區及北北基地區，交易標的物則以預售屋為大宗。

(八)觀察地政士事務服務業發展情形，104年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數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。104年所有權非買賣移轉登記服務件數（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；其交易重心皆以北北基地區為主，交易標的物則以中古屋為大宗。

(九)104年不動產服務業買入不動產件數較103年增加，平均每件不動產買入金額則減少；賣出不動產件數較103年增加，賣出總金額則減少，平均每件不動產賣出金額也是減少。究其原因，近十年房價飆漲，由於高房價因素，多數購屋者在所得不敷支配的情況下，便傾向考慮中低價位、中小坪數產品，因此造成平均成交金額較往年低的情形。由於相對高房價的情形，預售屋不再有利可圖，加上奢侈稅之故，導致預售屋交屋二年閉鎖期之後，大量新成屋陸續出籠，造成新成屋、預售屋與中古屋競價求售，影響房價跌幅。另外預售屋落成後交屋，加上部分屋主節稅需求，趕在房地合一制上路前完成過戶，帶動移轉數量，使得成交案件數增加。

(十)104年不動產服務業收入總額為1,787.7億元，其中營業收入為1,558.8億元，支出總額為1,396.4億元，而收支差額（全年損益）為381.8億元。按業別觀察，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。

(十一)104年不動產租售業營業費用支出合計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合計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。地政士事務服務業營業費用支出合計 27.7 億元，其中薪資支出 15.6 億元(占 56.2%)最高。

(十二) 104 年不動產服務業固定資產增購總額為 609.8 億元，出售總額為 147.8 億元；104 年初不動產服務業存貨及存料總額為 1,557.7 億元，104 年底不動產服務業存貨及存料總額為 1,671.0 億元。

(十三) 104 年企業目前經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」、「受政府房地產政策影響，委託量減少」及「買賣雙方出價差距大，成交不易」最為重要。企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以健全不動產服務業之經營管理，以「修訂現行法令不合理規定」、「健全不動產景氣配套方案」及「取締非法營業業者，保障合法業者權益」最為重要。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，以「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」與「制定住宅租賃專法」最為重要。建議未來針對企業重視的「修訂現行法令不合理規定」、「提供稅制優惠」之意涵做深入探討。自 100 年至 105 年間，房地稅制進行調整¹，從事不動產相關業者普遍認為政府此舉是影響國內房地產價格變動的主要因素，也讓不動產市場交易更為保守，導致近年房地產景氣明顯衰退，呈現買氣低迷狀態。建議政府實施房地稅制政策時，在調整時機及調整幅度上可考量緩和漸進。此外，政府若能推動有利於穩定房地產市場的策略，進一步考量合理的金融政策，著重在稅制與法令的配合，應可適度達到穩定房價的效果，改善房地產買氣低迷的問題。

¹ 100 年高級住宅加價課徵房屋稅、奢侈稅、豪宅稅；101 年實價登錄、103 年房屋稅條例第 5 條修正、囤房稅；105 年公告地價調整、公告土地現值調整、房地合一稅。

- (十四)不動產服務業對政府房地產相關政策看法，企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效認為滿意者占 56.9%，高於認為不滿意者之 20.1%；與 103 年調查比較，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。
- (十五)不動產服務業認為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有幫助者占 53.5%，高於認為沒有幫助者之 26.6%；與 103 年調查比較，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。
- (十六)不動產服務業對未來半年（105 年 7 月至 105 年 12 月）房地產價格及景氣看法方面，企業認為未來半年房地產市場價格會衰退者占 64.0%最多，認為會維持平穩者占 28.9%，而認為會上漲者僅占 7.1%；與 103 年調查比較，企業認為未來半年房地產市場價格會下跌者比率大幅降低 12.7 個百分點，認為維持平穩者比率大幅增加 11.2 個百分點，認為會上漲者比率則微幅增加 1.5 個百分點。
- (十七)不動產服務業對未來半年（105 年 7 月至 105 年 12 月）房地產市場景氣看法，企業認為會衰退者占 68.1%居多，認為會維持平穩者占 23.6%，而認為會上漲者僅占 8.3%。因此無論是由市場價格、景氣層面觀察，不動產服務業企業對房地產市場看法較為悲觀，多數認為未來房地產市場衰退；與 103 年調查比較，企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者比率大幅降低 10.1 個百分點，認為維持平穩者比率增加 7.3 個百分點，認為會上漲者比率則小幅增加 2.8 個百分點。