

中華民國 103 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,
2014**

調查時間：民國 104 年 7 月 6 日至 9 月 15 日

Period of Survey : Jul. 6 to Sep. 15, 2015

內政部統計處 編印

目錄

壹、摘要分析.....	1
貳、調查概述.....	7
一、辦理依據.....	7
二、調查目的.....	7
三、調查區域範圍及對象.....	7
四、調查項目.....	8
五、調查資料時期.....	9
六、調查實施時期.....	9
七、調查方法.....	9
八、抽樣設計.....	10
九、統計推估方法.....	12
十、調查執行情形.....	14
參、調查結果分析.....	19
一、企業單位數.....	19
二、從業員工人數及薪資.....	22
三、營運狀況.....	28
四、營業收支、固定資產及存貨存料變動狀況.....	34
五、企業對未來半年（104年8月~105年1月）房地產價格 及景氣看法.....	45
六、企業對政府房地產相關政策看法.....	49
七、企業經營遭遇之困境及認為政府未來應優先研訂之措施..	53
八、結論.....	57
肆、統計結果表.....	61
伍、附錄.....	209
附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫.....	209
附錄二：內政部103年不動產服務業經營概況調查表.....	215
附錄三：103年不動產服務業經營概況調查填表說明.....	231

分析表目錄

表 1	103 年不動產服務業經營概況調查接觸紀錄	14
表 2	103 年不動產服務業經營概況調查樣本回收情形	15
表 3	103 年不動產服務業經營概況全查層樣本未回卷者結構分布	16
表 4	103 年不動產服務業經營概況調查樣本結構	17
表 5	不動產服務業母體結構—按地區別分	18
表 6	不動產服務業之企業單位數—按業別及經營狀況分	21
表 7	不動產服務業從業員工人數—按業別及經營狀況分	24
表 8	不動產服務業從業員工薪資—按業別及經營狀況分	26
表 9	不動產服務業使用派遣勞工情形—按業別及經營狀況分	28
表 10	不動產服務業營運狀況	31
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	31
表 12	不動產服務業營運數位化概況—按業別及經營狀況分	33
表 13	不動產服務業收支狀況—按業別及經營狀況分	35
表 14	不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形	37
表 15	地政士事務服務業全年損益情形	37
表 16	不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形	39
表 17	地政士事務服務業營業費用支出情形	41
表 18	不動產服務業固定資產變動及存貨存料情形—按業別及經 營狀況分	43
表 19	不動產服務業固定資產變動情形—按業別及經營狀況分	44
表 20	企業對未來半年（104 年 8 月至 105 年 1 月）房地產市場 價格趨勢之看法	46
表 21	企業對未來半年（104 年 8 月至 105 年 1 月）房地產市場 景氣之看法	48
表 22	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	50
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	52
表 24	企業經營所遭遇之困難項目	55
表 25	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施	57

分析圖目錄

- 圖 1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分19
- 圖 2 不動產服務業之從業員工性別—按行業別分23

統計結果表目錄

表 1	不動產服務業經營概況—按業別及經營狀況分	61
表 2	不動產服務業經營類型—按業別及經營狀況分	69
表 3	不動產服務業員工人數及全年薪資—按業別及經營狀況分 ..	71
表 4	不動產服務業全年派遣勞工概況—按業別及經營狀況分	79
表 5	不動產服務業營運數位化概況—按業別及經營狀況分	83
表 6	不動產服務業營運狀況—按業別及經營狀況分	87
表 7	不動產服務業成交案件—按案件所在地縣市別分	93
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	99
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	103
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	109
表 11	地政士事務服務業全年損益情形—按經營狀況分	113
表 12	地政士事務服務業收入情形—按經營狀況分	114
表 13	地政士事務服務業支出情形—按經營狀況分	116
表 14	不動產服務業固定資產變動及存貨存料情形—按業別及經營狀況分	119
表 15	不動產服務業收入規模—按業別及經營狀況分	127
表 16	不動產服務業支出規模—按業別及經營狀況分	131
表 17	不動產服務業員工規模—按業別及經營狀況分	135
表 18	企業在經營上遭遇之困難項目—按業別及經營狀況分	139
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—按業別及經營狀況分	141
表 20	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—按業別及經營狀況分	143
表 21	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—按業別及經營狀況分	147
表 22	企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按業別及經營狀況分	151

表 23	企業對未來半年房地產市場景氣之看法—按業別及經營狀況分	155
表 24	不動產服務業平均每企業經營概況—按業別及經營狀況分	159
表 25	不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按業別及經營狀況分	167
表 26	不動產服務業平均每企業營運狀況—按業別及經營狀況分	175
表 27	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	181
表 28	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	187
表 29	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	191
表 30	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	197
表 31	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	201
表 32	地政士事務服務業平均每企業收入情形—按經營狀況分	202
表 33	地政士事務服務業平均每企業支出情形—按經營狀況分	204
表 34	不動產服務業母體特性—按縣市別分	207

壹、摘要分析

本調查為蒐集 103 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 104 年 7 月 6 日至 9 月 15 日辦理「103 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 103 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 2,248 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、一般概況

103 年底全國不動產服務業總家數計 1 萬 7,132 家，其中不動產租售業 7,712 家（占 45.0%），不動產經紀業 5,090 家（占 29.7%），地政士事務服務業 4,330 家（占 25.3%）。

（一）地區別：北北基地區 6,363 家（占 37.1%）、中彰投地區 3,342 家（占 19.5%）、桃竹苗地區 2,641 家（占 15.4%）、高屏地區 2,122 家（占 12.4%）、雲嘉南地區 1,918 家（占 11.2%）、宜花東地區 671 家（占 3.9%）及離島地區 75 家（占 0.4%）。

（二）主要經營項目：主要從事不動產買賣計 1,092 家（占 6.4%），不動產租賃計 6,620 家（占 38.6%），不動產仲介計 4,805 家（占 28.0%），不動產代銷計 285 家（占 1.7%），地政士事務服務計 4,330 家（占 25.3%）。

（三）經營類型：獨立經營者計 1 萬 4,660 家（占 85.6%），連鎖經營總公司者 79 家（占 0.5%），連鎖加盟體系之加盟者計 2,393 家（占 14.0%）。

二、從業員工人數、薪資及派遣勞工使用情況

103 年底從業員工人數 9 萬 1,729 人，總薪資 415 億元。

(一) 103 年底男性從業員工人數 4 萬 9,811 人 (占 54.3%)，女性 4 萬 1,918 人 (占 45.7%)。

(二) 平均每企業員工人數為 5.4 人，其中不動產租售業為 3.6 人，不動產經紀業為 11.0 人，地政士事務服務業 1.9 人。

(三) 員工薪資：103 年從業員工每人每月平均薪資約 3 萬 8 千元。

(四) 派遣勞工：103 年有使用派遣勞工之企業家數為 127 家 (占 0.7%)，各月最常使用人數為 2.6 人。

三、不動產服務業營運狀況

(一) 不動產買賣

1. 103 年不動產服務業買入不動產計 501 件，平均每件不動產買入金額為 1,786 萬 2 千元；賣出不動產計 3,397 件，平均每件不動產賣出金額為 1,299 萬 5 千元。

2. 不動產買賣成交件數按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區 230 件 (占 46.0%) 最多，不動產賣出亦以北北基地區 1,446 件 (占 42.6%) 最多。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件 473 件 (占 94.4%) 最多，不動產賣出亦以中古屋物件 3,099 件 (占 91.2%) 為主。

(二) 不動產租賃

1. 103 年成交件數為 8 萬零 7 件，平均每件出租之每月租金收入為 4 萬 6 千元。

2. 103 年不動產租賃成交件數，按案件所在地區別觀察，

以北北基地區 3 萬 1,927 件（占 39.9%）最多，雲嘉南地區 1 萬 8,546 件及中彰投地區 1 萬 5,802 件，分別占 23.2% 及 19.8% 次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件 7 萬 7,240 件（占 96.5%）最多。

（三）不動產仲介

1. 103 年仲介買賣成交件數為 14 萬 5,314 件，平均每件仲介買賣成交收取佣金 39 萬 9 千元。而仲介租賃成交件數為 1 萬 8,865 件，平均每件仲介租賃成交收取佣金 8 萬 9 千元。
2. 103 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 6 萬 7,911 件（占 46.7%）為最多，中彰投地區 2 萬 5,605 件（占 17.6%）次之；仲介租賃則以北北基地區 9,406 件（占 49.9%）為最多，高屏地區 3,102 件（占 16.4%）次之。
3. 103 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 12 萬 3,073 件（占 84.7%）最多；仲介租賃亦以中古屋物件 1 萬 7,638 件（占 93.5%）最多。

（四）不動產代銷

1. 103 年代銷成交件數為 1 萬 358 件，平均每件代銷成功收取佣金 140 萬 7 千元。
2. 103 年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 3,102 件、中彰投地區 2,576 件及桃竹苗地區 2,112 件較多，分別占 29.9%、24.9% 及 20.4%。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 6,788 件（占 65.5%）為最多，中古屋物件 2,371 件（占 22.9%）次之。

（五）所有權登記服務

1. 103 年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為 23 萬 1,656 件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 1 萬 1 千元。103 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 22 萬 8,021 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。
2. 103 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 8 萬 8,969 件（占 38.4%）最多，高屏地區 3 萬 9,319 件及桃竹苗地區 3 萬 3,713 件，分別占 17.0% 及 14.6% 次之；非買賣移轉則以北北基地區 9 萬 5,472 件（占 41.9%）最多，其次依序為中彰投地區 3 萬 4,021 件、雲嘉南地區 3 萬 910 件、桃竹苗地區 2 萬 6,986 件及高屏地區 2 萬 3,123 件，分別占 14.9%、13.6%、11.8% 及 10.1%。
3. 103 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 14 萬 1,105 件（占 60.9%）為主，土地物件 5 萬 8,959 件（占 25.5%）次之；非買賣移轉亦以中古屋物件 13 萬 4,845 件（占 59.1%）為主，土地物件 6 萬 8,859 件（占 30.2%）次之。

（六）營運數位化狀況

103 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 1,846 家，占全體不動產服務業總家數之 69.1%，其中不動產租售業為 3,998 家，不動產經紀業為 4,409 家，地政士事務服務業為 3,439 家。而運用於協助內部管理作業者 9,813 家，占有使用電腦或網路設備之企業家數之 82.8%，運用於網路提供營業資訊者 7,747 家，占有使用

電腦或網路設備之企業家數之 65.4%，運用於上網採購者 566 家，占有使用電腦或網路設備之企業家數之 4.8%。

四、不動產服務業收支狀況、固定資產及存貨存料變動狀況

- (一) 103 年不動產服務業收入總額 2,154.9 億元，其中不動產租售業 1,298.7 億元（占 60.3%），不動產經紀業 813.7 億元（占 37.7%），地政士事務服務業 42.6 億元（占 2.0%）；103 年不動產服務業營業收入為 1,919.6 億元，各項支出總額為 1,623.4 億元。
- (二) 103 年不動產服務業收支差額（全年損益）為 531.5 億元，其中不動產租售業之收支差額為 377.6 億元，不動產經紀業之收支差額為 153.3 億元，地政士事務服務業之收支差額為 0.6 億元。
- (三) 103 年不動產服務業平均每企業收支差額（全年損益）為 310.2 萬元，其中不動產租售業平均每企業收支差額為 489.6 萬元，不動產經紀業平均每企業收支差額為 301.2 萬元，地政士事務服務業平均每企業收支差額為 1.5 萬元。
- (四) 103 年不動產服務業固定資產增購總金額為 671.5 億元，出售總金額為 285.5 億元，103 年初不動產服務業存貨及存料總額為 898.0 億元，103 年底存貨及存料總額為 986.3 億元。

五、企業對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（104 年 8 月~105 年 1 月）房地產市場價格會下跌者占 76.7%（大幅下跌占 19.7%、小幅下跌占 57.0%）最多，認為會維持穩定者比例占 17.7%，認為會上漲者比例僅占 5.6%（大幅上漲占 1.0%、小幅上漲占 4.6%）。

(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(104年8月~105年1月)房地產市場景氣會衰退者占78.2%(大幅衰退占31.2%、小幅衰退占47.0%)居多,而認為景氣維持穩定者占16.3%次之,認為景氣會熱絡者僅5.5%(大幅熱絡占0.5%、小幅熱絡占5.1%)再次之。

六、企業對政府房地產相關政策看法

(一) 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

企業認為有幫助者比例占53.9%(非常有幫助占6.6%、還算有幫助占47.3%),高於認為沒有幫助者之25.0%(非常沒幫助占7.5%、不太有幫助占17.5%),另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.1%。

(二) 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58.0%(非常滿意占6.1%、還算滿意占51.9%)高於認為不滿意者之18.2%(非常不滿意占5.8%、不太滿意占12.4%),另外表示不知道、很難說、沒意見者占23.8%。

七、企業經營遭遇困難情形及對政府健全不動產服務業經營管理措施看法

(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」,再其次為「買賣雙方出價差距大,成交不易」。

(二) 企業認為政府未來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「刺激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」。

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條及本（104）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

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。

- (一) 建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
- (二) 充實住宅及其他不動產交易資訊，健全本部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。
- (三) 提供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9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

- 主要經營項目及類型
- 目前營業類型

(二) 企業 103 年底從業員工人數及薪資

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

(三) 企業 103 年全年營運狀況

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

(四) 企業 103 年全年損益、固定資產變動及存貨存料情形

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

(五) 企業 103 年經營上遭遇之困難

(六) 企業認為政府應優先研訂推行之措施

(七) 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

(八) 企業對未來半年(104 年 8 月至 105 年 1 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 103 年 12 月底的情況為準；動態資料則以 103 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

調查實施期間為民國 104 年 7 月 6 日至 9 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 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。

(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）之層數

N_h ：某副母體（某細行業）第 h 層之母體家數

n_h ：某副母體（某細行業）第 h 層之樣本家數

X_{hj} ：某副母體（某細行業）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（某細行業）第 h 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 (T_i) 為：

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

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 ($W_i = \frac{1}{T_i}$)

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

本年調查寄送正取及備取樣本計 8,835 家，回收 2,248 家企業，回收率為 25.4%。其中，不動產租售業回收 963 家，回收率 24.3%；不動產經紀業回收 700 家，回收率 26.4%；地政士事務服務業回收 585 家，回收率 26.3%。抽取之樣本經接觸後發現，非不動產服務業、停歇業及 103 年未營運等三者非調查對象家數合計 504 家，占 5.7%。(詳見表 1)

表 1 103 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	8,835	100.00	3,960	100.00	2,651	100.00	2,224	100.00
成功訪問	2,248	25.44	963	24.32	700	26.41	585	26.30
催收 3 次以上未回卷	4,946	55.98	2,379	60.08	1,526	57.56	1,041	46.81
拒訪	1,121	12.69	360	9.09	303	11.43	458	20.59
103 年未營運	29	0.33	12	0.30	12	0.45	5	0.22
非調查對象	230	2.60	178	4.49	33	1.24	19	0.85
停歇業	245	2.77	58	1.46	75	2.83	112	5.04
已搬遷且無新聯繫方式	16	0.18	10	0.25	2	0.08	4	0.18

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 331 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 2,248 家企業，其中全查層企業為 184 家，抽查樣本為 2,064 家。

原母體設定之全查層計有 331 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 304 家企業，回收 184 家，故全查層之回收率為 60.5%，全查層樣本占整體樣本 8%，全年營收占整體不動產服務業 45%，與母體相近，顯示回收樣本具代表性。103 年各行業別及地區別樣本回收情形，如表 2 所示。

表 2 103 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	2,248	76	53	55	866	668	530
北北基地區	925	61	32	33	467	206	126
桃竹苗地區	324	5	9	6	97	115	92
中彰投地區	418	5	9	9	118	147	130
雲嘉南地區	224	-	-	5	67	65	87
高屏地區	241	5	3	2	96	79	56
宜花東地區	90	-	-	-	16	41	33
離島地區	26	-	-	-	5	15	6

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 120 家，行業別觀察，不動產租售業居多占 42.5%；地區別以北北基地區占 75.83% 最高，其次為桃竹苗地區 10.83%；收入規模以 1 億元以上業者居多，占 71.67%，支出規模以 1 億元以上居多占 50.83%。

表 3 103 年不動產服務業經營概況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	120	100.00	總計	120	100.00
行業別			收入規模		
不動產租售業	51	42.50	5 百萬元~未滿 1 千萬元	18	15.00
不動產經紀業	39	32.50	1 千萬元~未滿 5 千萬元	12	10.00
地政士事務服務業	30	25.00	5 千萬元~未滿 1 億元	4	3.33
地區別			1 億元以上	86	71.67
北北基地區	91	75.83	支出規模		
桃竹苗地區	13	10.83	未滿 1 百萬元	5	4.17
中彰投地區	9	7.50	1 百萬元~未滿 3 百萬元	4	3.33
雲嘉南地區	3	2.50	3 百萬元~未滿 5 百萬元	6	5.00
高屏地區	4	3.33	5 百萬元~未滿 1 千萬元	22	18.33
			1 千萬元~未滿 5 千萬元	14	11.67
			5 千萬元~未滿 1 億元	8	6.67
			1 億元以上	61	50.83

(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，故未推估至母體，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等經營狀況進行調整。調整後樣本數如表 4 所示：

表 4 103 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	2,248	2,248	總計	2,248	2,248
業別			按員工規模分		
不動產租售業	942	1,012	未滿 5 人	1,625	1,725
不動產經紀業	721	668	5~9 人	342	302
地政士事務服務業	585	568	10~49 人	261	212
主要經營項目別			50~99 人	14	6
不動產買賣	153	143	100 人以上	6	3
不動產租賃	789	869	按收入規模分		
不動產仲介	661	630	未滿 1 百萬元	917	956
不動產代銷	60	37	1 百萬元~未滿 3 百萬元	405	419
地政士事務服務	585	568	3 百萬元~未滿 5 百萬元	189	195
按經營類型分			5 百萬元~未滿 1 千萬元	306	309
獨立經營(未開放加盟連鎖)	1,910	1,924	1 千萬元~未滿 5 千萬元	299	280
開放加盟連鎖之總公司	14	10	5 千萬元~未滿 1 億元	56	49
連鎖加盟體系之加盟者	324	314	1 億元以上	76	40
按企業所在地區別分			按支出規模分		
北北基地區	925	835	未滿 1 百萬元	907	945
桃竹苗地區	324	347	1 百萬元~未滿 3 百萬元	479	503
中彰投地區	418	439	3 百萬元~未滿 5 百萬元	214	214
雲嘉南地區	224	252	5 百萬元~未滿 1 千萬元	302	298
高屏地區	241	278	1 千萬元~未滿 5 千萬元	254	232
宜花東地區	90	88	5 千萬元~未滿 1 億元	38	27
離島地區	26	10	1 億元以上	54	28

(四) 母體結構推計

103 年 12 月底不動產服務業計有 1 萬 7,132 家，其中不動產租售業為 7,712 家、不動產經紀業為 5,090 家、地政士事務服務業為 4,330 家。就地區別觀察，以北北基地區 6,363 家（占 37.1%）最高，中彰投地區 3,342 家（占 19.5%）次之，桃竹苗地區 2,641 家（占 15.4%）再次之。（詳見表 5）

表 5 不動產服務業母體結構—按地區別分

地區別	民國 103 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	17,132	7,712	5,090	4,330	
北北基地區	6,363	3,725	1,648	990	
桃竹苗地區	2,641	1,099	914	628	
中彰投地區	3,342	1,168	1,153	1,021	
雲嘉南地區	1,918	709	453	756	
高屏地區	2,122	815	629	678	
宜花東地區	671	165	269	237	
離島地區	75	31	24	20	

參、調查結果分析

本調查為蒐集 103 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 104 年 7 月 6 日至 9 月 15 日辦理「103 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 103 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 2,248 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。以下為依業別及經營狀況分析之調查結果：

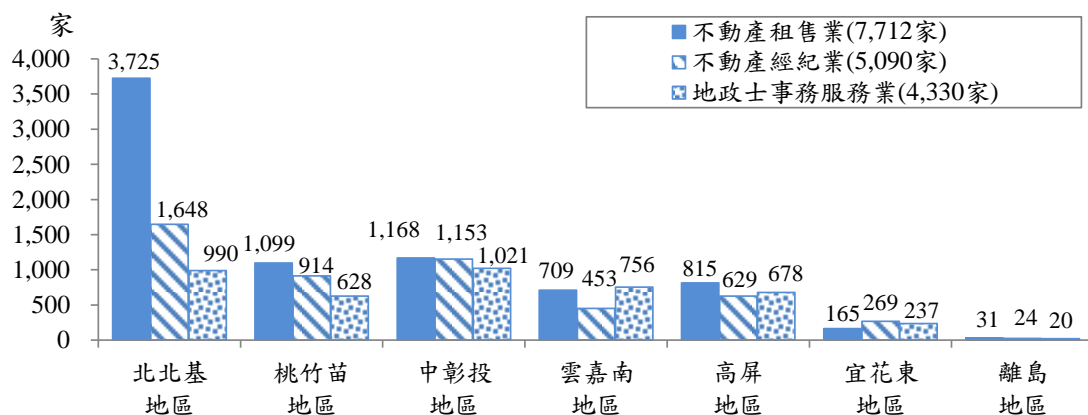
一、企業單位數

▲ 103 年底不動產服務業企業單位總數為 1 萬 7,132 家，三成七家數集中在北北基地區。

就各業別觀察，103 年底不動產服務業企業單位家數有 1 萬 7,132 家，其中不動產租售業 7,712 家（占 45.0%），不動產經紀業 5,090 家（占 29.7%），地政士事務服務業 4,330 家（占 25.3%）。

圖 1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分

民國 103 年底



就主要經營項目別觀察，從事不動產買賣 1,092 家（占 6.4%），不動產租賃 6,620 家（占 38.6%），不動產仲介 4,805 家（占 28.0%），不動產代銷 285 家（占 1.7%），地政士事務服務 4,330 家（占 25.3%）。

就經營類型別觀察，獨立經營者計 1 萬 4,660 家（占 85.6%），連鎖經營總公司者計 79 家（占 0.5%），連鎖加盟體系之加盟者計 2,393 家（占 14.0%）。其中不動產租售業企業採獨立經營類型占 99.3%；不動產經紀業之經營類型以獨立經營者占 52.6% 較多，連鎖體系加盟者占 46.0% 次之，連鎖經營總公司占 1.4%（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 99.9% 較多，連鎖體系加盟者占 0.1%（不包括地政士聯盟組織）。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，超過九成九為獨立經營。

就地區別觀察，以北北基地區 6,363 家（占 37.1%）最高，中彰投地區 3,342 家（占 19.5%）次之，桃竹苗地區 2,641 家（占 15.4%）再次之。（詳見表 6 及圖 1）

表 6 不動產服務業之企業單位數—按業別及經營狀況分

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
102 年底總計	15,369	100.0	5,306	100.0	6,122	100.0	3,941	100.0
103 年底總計	17,132	100.0	7,712	100.0	5,090	100.0	4,330	100.0
主要經營項目別								
不動產買賣	1,092	6.4	1,092	14.2	-	-	-	-
不動產租賃	6,620	38.6	6,620	85.8	-	-	-	-
不動產仲介	4,805	28.0	-	-	4,805	94.4	-	-
不動產代銷	285	1.7	-	-	285	5.6	-	-
地政士事務服務	4,330	25.3	-	-	-	-	4,330	100.0
按經營類型分								
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	14,660	85.6	7,658	99.3	2,677	52.6	4,325	99.9
開放加盟連鎖之總公司	79	0.5	8	0.1	71	1.4	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	2,393	14.0	46	0.6	2,341	46.0	5	0.1
按企業所在地區別分								
北北基地區	6,363	37.1	3,725	48.3	1,648	32.4	990	22.9
桃竹苗地區	2,641	15.4	1,099	14.3	914	18.0	628	14.5
中彰投地區	3,342	19.5	1,168	15.1	1,153	22.7	1,021	23.6
雲嘉南地區	1,918	11.2	709	9.2	453	8.9	756	17.5
高屏地區	2,122	12.4	815	10.6	629	12.4	678	15.7
宜花東地區	671	3.9	165	2.1	269	5.3	237	5.5
離島地區	75	0.4	31	0.4	24	0.5	20	0.5

二、從業員工人數及薪資

- ▲103年底不動產服務業之從業員工人數約9萬1,729人，平均每企業從業員工人數為5.4人，其中不動產租售業為3.6人，不動產經紀業為11.0人，地政士事務服務業1.9人。
- ▲103年不動產服務業從業員工薪資總計415億元，平均每位從業員工每月薪資為3萬8千元，其中不動產租售業及不動產經紀業約為3萬9千元，地政士事務服務業2萬3千元。
- ▲103年不動產服務業有使用派遣勞工之企業家數為127家，各月最常使用人數為2.6人；不動產經紀業平均使用派遣勞工人數為3.1人，不動產租售業平均為2.3人，地政士事務服務業平均為2.0人。

(一) 從業員工人數

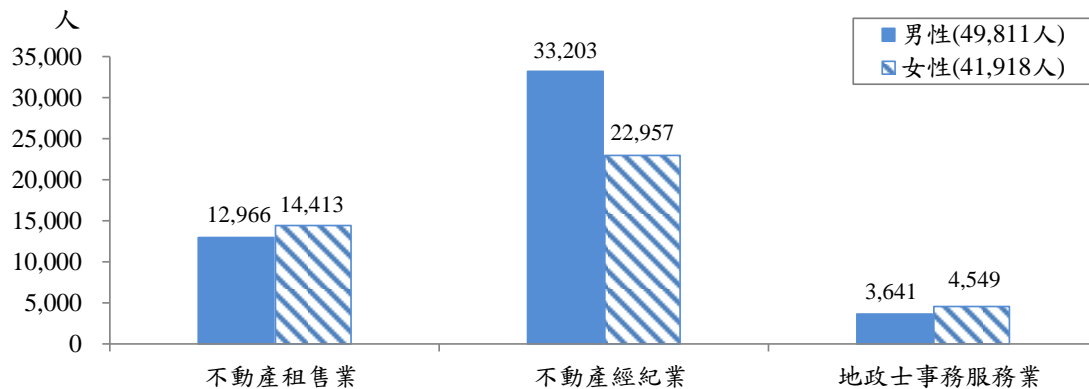
103年底不動產服務業之從業員工人數為9萬1,729人，其中不動產租售業為2萬7,379人(占29.8%)，不動產經紀業為5萬6,160人(占61.2%)，地政士事務服務業8,190人(占8.9%)。平均每企業從業員工人數為5.4人，依各業別觀察，不動產租售業平均為3.6人，不動產經紀業平均為11.0人，地政士事務服務業平均為1.9人。

就性別觀察，男性員工4萬9,811人，占全體從業員工之54.3%，較女性員工之4萬1,918人(占45.7%)為多。平均每企業從業員工人數，男性員工為2.9人，女性員工為2.5人。

就員工類型別觀察，僱用員工8萬3,302人，占全體從業員工之90.8%，自營作業者及無酬家屬工作者8,427人(占9.2%)。(詳見附表3及圖2)

圖 2 不動產服務業之從業員工性別—按行業別分

民國 103 年底



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 5 萬 1,433 人（占 56.1%）居冠，不動產租賃有 2 萬 1,928 人（占 23.9%）居次，地政士事務服務有 8,190 人（占 8.9%）居第三，不動產買賣有 5,450 人（占 5.9%），不動產代銷有 4,727 人（占 5.2%）。而平均每企業從業員工人數以從事不動產代銷 16.6 人及不動產仲介 10.7 人，明顯高於不動產買賣、不動產租賃及地政士事務服務的 5.0 人、3.3 人及 1.9 人。

就經營類型別觀察，獨立經營者有 5 萬 1,956 人（占 56.6%），連鎖體系加盟者有 2 萬 1,422 人（占 23.4%），連鎖經營總公司者有 1 萬 8,350 人（占 20.0%）；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司者為 232.3 人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的 9.0 人及 3.5 人。

就地區別觀察，北北基地區的企業員工人數有 4 萬 8,859 人（占 53.3%）居冠，究其原因，經營直營連鎖總公司之其他縣市直營店員工人員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；中彰投地區有 1 萬 5,750 人（占 17.2%）次之，桃竹苗地區則有 1 萬 902 人（占 11.9%）再次之。（詳見表 7）

表 7 不動產服務業從業員工人數—按業別及經營狀況分

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)
102 年底總計	79,815	100.0	5.2	14,631	100.0	2.8	58,542	100.0	9.6	6,642	100.0	1.7
103 年底總計	91,729	100.0	5.4	27,379	100.0	3.6	56,160	100.0	11.0	8,190	100.0	1.9
性別												
男性	49,811	54.3	2.9	12,966	47.4	1.7	33,203	59.1	6.5	3,641	44.5	0.8
女性	41,918	45.7	2.5	14,413	52.6	1.9	22,957	40.9	4.5	4,549	55.5	1.1
員工類別												
僱用員工	83,302	90.8	4.9	24,625	89.9	3.2	54,715	97.4	10.7	3,962	48.4	0.9
自營業者及 無酬家屬工作者	8,427	9.2	0.5	2,754	10.1	0.4	1,445	2.6	0.3	4,227	51.6	1.0
主要經營項目別												
不動產買賣	5,450	5.9	5.0	5,450	19.9	5.0	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	21,928	23.9	3.3	21,928	80.1	3.3	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	51,433	56.1	10.7	-	-	-	51,433	91.6	10.7	-	-	-
不動產代銷	4,727	5.2	16.6	-	-	-	4,727	8.4	16.6	-	-	-
地政士事務服務	8,190	8.9	1.9	-	-	-	-	-	-	8,190	100.0	1.9
按經營類型分												
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	51,956	56.6	3.5	27,100	99.0	3.5	16,717	29.8	6.2	8,139	99.4	1.9
開放加盟連鎖之 總公司	18,350	20.0	232.3	131	0.5	17.0	18,219	32.4	255.6	-	-	-
連鎖加盟體系之 加盟者	21,422	23.4	9.0	148	0.5	3.2	21,224	37.8	9.1	50	0.6	10.0
按企業所在地區別分												
北北基地區	48,859	53.3	7.7	16,158	59.0	4.3	30,457	54.2	18.5	2,245	27.4	2.3
桃竹苗地區	10,902	11.9	4.1	2,469	9.0	2.2	7,163	12.8	7.8	1,269	15.5	2.0
中彰投地區	15,750	17.2	4.7	4,104	15.0	3.5	10,037	17.9	8.7	1,610	19.7	1.6
雲嘉南地區	5,532	6.0	2.9	1,577	5.8	2.2	2,690	4.8	5.9	1,265	15.4	1.7
高屏地區	7,851	8.6	3.7	2,477	9.0	3.0	4,062	7.2	6.5	1,311	16.0	1.9
宜花東地區	2,577	2.8	3.8	464	1.7	2.8	1,653	2.9	6.1	460	5.6	1.9
離島地區	258	0.3	3.4	130	0.5	4.2	98	0.2	4.1	30	0.4	1.5

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。

(二) 從業員工之薪資

103 年全年不動產服務業從業員工薪資總計 415 億元，平均每位從業員工每月薪資約為 3 萬 8 千元，其中不動產租售業平均每位從業員工每月薪資與不動產經紀業相當，約 3 萬 9 千元，而地政士事務服務業僅約 2 萬 3 千元為最低。

依員工類型別觀察，103 年平均每位從業員工每月薪資，僱用員工者約為 4 萬元，自營作業者及無酬家屬工作者約為 1 萬 6 千元。

就主要經營項目別觀察，103 年平均每位從業員工每月薪資以從事不動產代銷約 5 萬元及不動產買賣約 4 萬 7 千元相對較高，不動產仲介與不動產租賃約為 3 萬 8 千元次之，而地政士事務服務約為 2 萬 3 千元較低。

就經營類型別觀察，103 年平均每位從業員工每月薪資以連鎖經營總公司者約為 6 萬 2 千元，明顯高於獨立經營及連鎖體系加盟者的 3 萬 3 千元及 2 萬 7 千元。

就地區別觀察，103 年北北基地區的企業平均每位從業員工每月薪資 4 萬 9 千元居冠，桃竹苗地區之 2 萬 8 千元、中彰投地區 2 萬 5 千元及高屏地區之 2 萬 4 千元次之，而以雲嘉南地區、宜花東地區之 2 萬 1 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 8）

表 8 不動產服務業從業員工薪資—按業別及經營狀況分

民國 103 年

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)	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)
總計	415	100.0	37.7	130	100.0	39.4	263	100.0	39.1	22	100.0	22.6
員工類別												
僱用員工	399	96.0	39.9	123	94.8	41.6	260	98.8	39.6	16	70.4	32.9
自營業者及 無酬家屬工作者	17	4.0	16.4	7	5.2	20.3	3	1.2	19.0	7	29.6	13.0
主要經營項目別												
不動產買賣	31	7.3	46.6	31	23.5	46.6	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	99	23.9	37.7	99	76.5	37.6	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	235	56.7	38.1	-	-	-	235	89.3	38.1	-	-	-
不動產代銷	28	6.8	49.7	-	-	-	28	10.7	49.7	-	-	-
地政士事務服務	22	5.3	22.6	-	-	-	-	-	-	22	100.0	22.6
按經營類型分												
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	208	50.2	33.4	129	99.8	39.8	57	21.6	28.3	22	99.3	22.6
開放加盟連鎖之 總公司	137	32.9	62.0	0	0.1	5.1	136	51.8	62.4	-	-	-
連鎖加盟體系之 加盟者	70	16.9	27.4	0	0.1	8.0	70	26.6	27.5	0	0.7	25.5
按企業所在地區別分												
北北基地區	286	69.0	48.8	96	74.0	49.5	183	69.5	50.1	7	33.0	27.2
桃竹苗地區	37	8.9	28.2	6	4.7	20.6	27	10.4	31.8	3	15.6	22.7
中彰投地區	48	11.5	25.3	16	12.1	31.8	29	11.0	24.0	3	15.0	17.2
雲嘉南地區	14	3.4	21.3	3	2.2	15.1	8	3.1	25.6	3	13.7	20.1
高屏地區	23	5.5	24.3	8	6.3	27.6	11	4.3	23.2	3	15.2	21.5
宜花東地區	7	1.6	21.2	1	0.5	12.1	4	1.6	21.7	2	7.1	28.6
離島地區	1	0.1	18.0	0	0.1	10.6	0	0.1	26.3	0	0.4	23.2

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

103 年底不動產服務業有使用派遣勞工之企業家數為 127 家(占 0.7%)，其中不動產租售業為 51 家，不動產經紀業為 50 家，分別占有使用派遣勞工企業家數之 40.3%及 39.2%，地政士事務服務業則為 26 家(占 20.6%)。各月最常使用人數平均為 2.6 人，依各業別觀察，不動產經紀業平均為 3.1 人，不動產租售業平均為 2.3 人，地政士事務服務業平均為 2.0 人。

就主要經營項目別觀察，不動產仲介有使用派遣勞工之企業家數有 50 家(占 39.2%)居冠，不動產租賃有 34 家(占 26.5%)居次，地政士事務服務有 26 家(占 20.6%)居第三，不動產買賣有 18 家(占 13.8%)。而各月最常使用人數以從事不動產仲介平均為 3.1 人及不動產買賣平均為 2.7 人，明顯高於不動產租賃及地政士事務服務的 2.1 人及 2.0 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者有 95 家(占 74.5%)較多，連鎖體系加盟者有 33 家(占 25.5%)；而各月最常使用人數以連鎖體系加盟者平均為 4.0 人，較獨立經營者的 2.1 人來得高。

就地區別觀察，有使用派遣勞工之企業家數以北北基地區的 63 家(占 49.7%)居冠，桃竹苗地區及中彰投地區各有 22 家及 18 家，分別占 17.5%及 13.8%次之。而各月派遣勞工最常使用人數，以桃竹苗地區平均為 5.3 人最高，明顯高於其他地區派遣勞工最常使用人數。(詳見表 9)

表 9 不動產服務業使用派遣勞工情形—按業別及經營狀況分

民國 103 年

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)	
總計	17,132	127	100.0	2.6	17,005
業別					
不動產租售業	7,712	51	40.2	2.3	7,661
不動產經紀業	5,090	50	39.4	3.1	5,040
地政士事務服務業	4,330	26	20.5	2.0	4,304
主要經營項目別					
不動產買賣	1,092	18	13.4	2.7	1,075
不動產租賃	6,620	34	26.8	2.1	6,586
不動產仲介	4,805	50	39.4	3.1	4,755
不動產代銷	285	-	-	-	285
地政士事務服務	4,330	26	20.5	2.0	4,304
按經營類型分					
獨立經營(未開放加盟連鎖)	14,660	95	74.0	2.1	14,566
開放加盟連鎖之總公司	79	-	-	-	79
連鎖加盟體系之加盟者	2,393	33	26.0	4.0	2,360
按企業所在地區別分					
北北基地區	6,363	63	49.6	1.8	6,300
桃竹苗地區	2,641	22	17.3	5.3	2,619
中彰投地區	3,342	18	14.2	2.7	3,324
雲嘉南地區	1,918	11	8.7	3.0	1,907
高屏地區	2,122	12	9.4	1.0	2,110
宜花東地區	671	-	-	-	671
離島地區	75	2	1.6	3.0	73

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. 103 年不動產服務業買入不動產計 501 件，買入總金額為 89 億元，平均每件不動產買入金額為 1,786 萬 2 千元；賣出不動產計 3,397 件，賣出總金額為 441 億元，平均每件不動產賣出金額為 1,299 萬 5 千元。
2. 103 年不動產買賣成交件數，按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區 230 件（占 46.0%）最多，中彰投地區 141 件（占 28.1%）次之；不動產賣出以北北基地區 1,446 件（占 42.6%）

最多，中彰投地區 870 件（占 25.6%）次之。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件 473 件（占 94.4%）最多，不動產賣出亦以中古屋物件 3,099 件（占 91.2%）最多。（詳見表 10、表 11）

（二）不動產租賃

1. 103 年不動產租賃成交總件數為 8 萬零 7 件，租金收入總金額為 442 億元，平均每件出租之每月租金收入為 4 萬 6 千元。
2. 103 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 3 萬 1,927 件（占 39.9%）最多，雲嘉南地區 1 萬 8,546 件（占 23.2%）及中彰投地區 1 萬 5,802 件（占 19.8%）次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件 7 萬 7,240 件（占 96.5%）最多。（詳見表 10、表 11）

（三）不動產仲介

1. 103 年仲介買賣成交總件數為 14 萬 5,314 件，仲介買賣成交收取佣金總金額為 579 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金 39 萬 9 千元。
2. 103 年仲介租賃成交總件數為 1 萬 8,865 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 9 千元。經查因 103 年整體產業面因科技業、4G 網路建置、來台觀光客人數提升等市場利多帶動，商用辦公室、商圈店面等租賃市場較為活絡，由於商用不動產租賃金額較高，帶動 103 年仲介業者平均每件仲介租賃佣金收入達 8 萬 9 千元。
3. 103 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 6 萬 7,911 件（占 46.7%）最多，中彰投地區 2 萬 5,605 件（占 17.6%）次之；仲介租賃則以北北基地區 9,406 件（占 49.9%）最多，高屏地區 3,102 件（占 16.4%）次之。
4. 103 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 12 萬 3,073 件（占 84.7%）最多；仲介租賃亦以中古屋物件 1 萬 7,638 件（占 93.5%）最多。（詳見表 10、表 11）

(四) 不動產代銷

1. 103 年代銷成交總件數為 1 萬 358 件，代銷成交收取佣金總金額為 146 億元，平均每件代銷成交收取佣金 140 萬 7 千元。
2. 103 年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 3,102 件最多、中彰投地區 2,576 件次之，桃竹苗地區 2,112 件再次之，分別占 29.9%、24.9% 及 20.4%。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 6,788 件（占 65.5%）最多，中古屋物件 2,371 件（占 22.9%）次之，新成屋物件 1,199 件（占 11.6%）再次之。（詳見表 10、表 11）

(五) 所有權登記服務

1. 103 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 23 萬 1,656 件，買賣移轉登記服務費總金額為 25 億元，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 1 萬 1 千元。
2. 103 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 22 萬 8,021 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. 103 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 8 萬 8,969 件（占 38.4%）最多，高屏地區 3 萬 9,319 件（占 17.0%）次之，桃竹苗地區 3 萬 3,713 件（占 14.6%）再次之；非買賣移轉則以北北基地區 9 萬 5,472 件（占 41.9%）最多，其次依序為中彰投地區 3 萬 4,021 件、雲嘉南地區 3 萬 910 件、桃竹苗地區 2 萬 6,986 件、高屏地區 2 萬 3,123 件，分別占 14.9%、13.6%、11.8% 及 10.1%。
4. 103 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 14 萬 1,105 件（占 60.9%）最多，土地物件 5 萬 8,959 件（占 25.5%）次之；非買賣移轉以中古屋 13 萬 4,845 件（占 59.1%）最多，土地物件 6 萬 8,859 件（占 30.2%）次之。（詳見表 10、表 11）

表 10 不動產服務業營運狀況

民國 103 年

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)
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

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。

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

民國 103 年

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
總計	501	3,397	80,007	145,314	18,865	10,358	231,656	228,021
案件所在地區別								
北北基地區	230	1,446	31,927	67,911	9,406	3,102	88,969	95,472
桃竹苗地區	11	265	4,609	20,046	2,610	2,112	33,713	26,986
中彰投地區	141	870	15,802	25,605	2,197	2,576	24,957	34,021
雲嘉南地區	53	169	18,546	10,063	1,078	1,657	23,577	30,910
高屏地區	55	532	8,034	15,461	3,102	832	39,319	23,123
宜花東地區	10	72	1,015	5,864	447	79	20,421	15,819
離島地區	-	43	74	365	24	-	699	1,690
交易標的物別								
土地***	28	99	1,156	10,985	274	-	58,959	68,859
新成屋	-	127	1,093	8,498	710	1,199	29,702	19,336
中古屋	473	3,099	77,240	123,073	17,638	2,371	141,105	134,845
預售屋	-	43	-	2,418	-	6,788	1,472	2,343
停車位****	-	29	519	341	244	-	418	2,639
百分比	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
案件所在地區別								
北北基地區	46.0	42.6	39.9	46.7	49.9	29.9	38.4	41.9
桃竹苗地區	2.2	7.8	5.8	13.8	13.8	20.4	14.6	11.8
中彰投地區	28.1	25.6	19.8	17.6	11.6	24.9	10.8	14.9
雲嘉南地區	10.6	5.0	23.2	6.9	5.7	16.0	10.2	13.6
高屏地區	11.0	15.7	10.0	10.6	16.4	8.0	17.0	10.1
宜花東地區	2.1	2.1	1.3	4.0	2.4	0.8	8.8	6.9
離島地區	-	1.3	0.1	0.3	0.1	-	0.3	0.7
交易標的物別								
土地***	5.6	2.9	1.4	7.6	1.5	-	25.5	30.2
新成屋	-	3.8	1.4	5.8	3.8	11.6	12.8	8.5
中古屋	94.4	91.2	96.5	84.7	93.5	22.9	60.9	59.1
預售屋	-	1.3	-	1.7	-	65.5	0.6	1.0
停車位****	-	0.9	0.6	0.2	1.3	-	0.2	1.2

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

103 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 1,846 家，占全體不動產服務業總家數之 69.1%，其中不動產租售業為 3,998 家，不動產經紀業為 4,409 家，地政士事務服務業為 3,439 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，有運用於協助內部管理作業者比例占 82.8% (9,813 家)。而針對目前已有運用的企業中，按業別觀察，不動產經紀業占 87.8% (3,871 家) 及不動產租售業占 86.3% (3,449 家)，比例相對較高，而地政士事務服務業占 72.5% (2,493 家) 相對較低。若按主要經營項目別觀察，以從事不動產買賣者占 93.0% (656 家) 比例最高，其次依序為從事不動產代銷者占 88.3% (182 家)、不動產仲介者占 87.8% (3,689 家) 及不動產租賃者占 84.8% (2,792 家)，而從事地政士事務服務者占 72.5% (2,493 家)。

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，有運用於提供營業資訊者比例占 65.4% (7,747 家)。針對目前已有運用的企業中，按業別觀察，以不動產經紀業占 86.6% (3,820 家) 比例最高，而不動產租售業占 53.6% (2,144 家) 及地政士事務服務業占 51.9% (1,784 家) 居次。若按主要經營項目別觀察，以從事不動產仲介者占 88.5% (3,721 家) 比例最高，其次依序為從事不動產買賣者占 58.9% (415 家)、不動產租賃者占 52.5% (1,729 家) 及地政士事務服務者占 51.9% (1,784 家)，而從事不動產代銷者占 48.1% (99 家)。

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，有運用於上網採購者占 4.8% (566 家)。針對目前有運用的企業中，按業別觀察，以不

動產經紀業占 8.8%(387 家)居冠，而地政士事務服務業占 3.5% (120 家) 及不動產租售業占 1.5% (59 家) 比例相對較低。若按其交易金額觀察，以不動產經紀業 3,315 萬元最高，而地政士事務服務業及不動產租售業分別為 766 萬元及 442 萬元，則相對較低。(詳見表 12)

表 12 不動產服務業營運數位化概況—按業別及經營狀況分

民國 103 年 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		
						交易金額(萬元)			
總計	11,846	9,813	2,034	7,747	4,099	566	4,522	11,280	5,286
業別									
不動產租售業	3,998	3,449	549	2,144	1,854	59	442	3,939	3,714
不動產經紀業	4,409	3,871	538	3,820	590	387	3,315	4,022	681
地政士事務服務業	3,439	2,493	947	1,784	1,656	120	766	3,319	891
主要經營項目別									
不動產買賣	705	656	48	415	290	19	326	685	388
不動產租賃	3,293	2,792	501	1,729	1,564	39	115	3,254	3,327
不動產仲介	4,203	3,689	514	3,721	482	387	3,315	3,816	602
不動產代銷	206	182	24	99	108	-	-	206	79
地政士事務服務	3,439	2,493	947	1,784	1,656	120	766	3,319	891

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、營業收支、固定資產及存貨存料變動狀況

▲103年不動產服務業收入總額為2,154.9億元，其中營業收入為1,919.6億元，支出總額為1,623.4億元，收支差額(全年損益)為531.5億元。而平均每企業收支差額為310.2萬元，其中不動產租售業平均每企業收支差額為489.6萬元，不動產經紀業為301.2萬元，地政士事務服務業為1.5萬元。

▲103年不動產服務業固定資產增購總金額為671.5億元，出售總金額為285.5億元；103年初不動產服務業存貨及存料總額為898.0億元，103年底不動產服務業存貨及存料總額為986.3億元。

(一) 營業收支狀況

103年不動產服務業收入總額為2,154.9億元，其中不動產租售業收入總額為1,298.7億元(占60.3%)，不動產經紀業收入總額為813.7億元(占37.7%)，地政士事務服務業之收入總額為42.6億元(占2.0%)。

103年不動產服務業營業收入為1,919.6億元，其中不動產租售業之營業收入為1,074.1億元(占56.0%)，不動產經紀業之營業收入為804.3億元(占41.9%)，地政士事務服務業之營業收入為41.2億元(占2.1%)。

103年不動產服務業各項支出總額為1,623.4億元，其中不動產租售業支出總額為921.1億元(占56.7%)，不動產經紀業支出總額為660.4億元(占40.7%)，地政士事務服務業支出總額為41.9億元(占2.6%)。

103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531.5億元，其中不動產租售業之收支差額為377.6億元(占71.0%)，不動產經紀業之收支差額為153.3億元(占28.8%)，

地政士事務服務業之收支差額為 0.6 億元（占 0.1%）。而平均每企業收支差額（全年損益）為 310.2 萬元，其中不動產租售業平均每企業收支差額為 489.6 萬元，不動產經紀業平均每企業收支差額為 301.2 萬元，地政士事務服務業平均每企業收支差額為 1.5 萬元。（詳見表 13）

表 13 不動產服務業收支狀況—按業別及經營狀況分

民國 103 年

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)
總計	2,154.9	1,919.6	1,623.4	531.5	1,257.8	1,120.5	947.6	310.2
業別								
不動產租售業	1,298.7	1,074.1	921.1	377.6	1,684.0	1,392.8	1,194.4	489.6
不動產經紀業	813.7	804.3	660.4	153.3	1,598.6	1,580.2	1,297.4	301.2
地政士事務服務業	42.6	41.2	41.9	0.6	98.3	95.2	96.8	1.5
主要經營項目別								
不動產買賣	419.4	365.2	304.0	115.4	3,840.3	3,344.3	2,783.3	1,057.0
不動產租賃	879.2	708.9	617.1	262.1	1,328.2	1,070.8	932.2	396.0
不動產仲介	645.6	636.7	523.4	122.2	1,343.6	1,325.4	1,089.3	254.3
不動產代銷	168.1	167.6	137.0	31.2	5,895.2	5,860.1	4,802.8	1,092.5
地政士事務服務	42.6	41.2	41.9	0.6	98.3	95.2	96.8	1.5

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。

(二) 全年損益情形

103 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

103 年不動產租售業全年損益為 377.6 億元，針對主要經營項目觀察，從事不動產租賃業者全年損益為 262.1 億元，遠高於從事不動產買賣業者的 115.4 億元；若按經營類型觀察，獨立經營者無論在營業收入淨額、營業外收入合計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業者。(詳見表 14)

2. 不動產經紀業經費損益情形

103 年不動產經紀業全年損益為 153.3 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 122.2 億元，較從事不動產代銷者的 31.2 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、營業外收入合計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 0.6 億元，各項收入合計為 42.6 億元，且各項支出合計亦約為 41.9 億元，因此大致呈現收支平衡的狀態。若按經營類型觀察，獨立經營及連鎖加盟體系之加盟者業者，皆有相同情形。(詳見表 15)

表 14 不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形

民國 103 年

單位：千元

經營狀況	營業收入 總額	銷貨 退回 及折讓	營業收入 淨額	營業支出 合計	營業 淨利	營業外 收入 合計	營業外 支出 合計	全年 損益
不動產租售業	107,409,634	97,380	107,312,254	78,895,321	28,416,933	22,455,513	13,214,651	37,755,176
主要經營項目別								
不動產買賣	36,517,390	9,600	36,507,790	27,781,640	8,726,150	5,424,071	2,615,539	11,544,282
不動產租賃	70,892,244	87,780	70,804,464	51,113,680	19,690,784	17,031,442	10,599,112	26,210,894
按經營類型分								
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	107,186,634	97,380	107,089,254	78,762,005	28,327,249	22,455,491	13,214,651	37,665,469
開放加盟連鎖之總公司	63,371	-	63,371	57,360	6,011	-	-	6,011
連鎖加盟體系之加盟者	159,629	-	159,629	75,955	83,673	23	-	83,696
不動產經紀業	80,428,643	1,386,052	79,042,591	65,202,345	13,840,245	939,245	833,099	15,332,444
主要經營項目別								
不動產仲介	63,672,608	1,354,051	62,318,557	51,567,217	10,751,340	883,531	771,947	12,216,975
不動產代銷	16,756,035	32,001	16,724,034	13,635,128	3,088,905	55,714	61,152	3,115,469
按經營類型分								
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	27,532,335	173,562	27,358,773	21,538,534	5,820,239	322,617	365,715	5,950,703
開放加盟連鎖之總公司	33,929,166	1,012,667	32,916,499	28,024,104	4,892,395	553,503	400,354	6,058,211
連鎖加盟體系之加盟者	18,967,142	199,824	18,767,318	15,639,707	3,127,611	63,125	67,031	3,323,530

表 15 地政士事務服務業全年損益情形

民國 103 年

單位：千元

經營類型	各項收入 合計	營業收入	營業外 收入	各項支出 合計	營業支出	營業外 支出	全年損益
地政士事務服務業	4,256,363	4,121,687	134,675	4,193,492	4,086,024	107,467	62,871
按經營類型分							
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	4,220,484	4,085,813	134,671	4,163,333	4,060,596	102,738	57,151
開放加盟連鎖之總公司	-	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	35,878	35,874	4	30,158	25,429	4,730	5,720

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

103年不動產租售業營業支出合計為789.0億元，其中以出售不動產之土地成本132.7億元(占16.8%)最高，薪資支出129.6億元(占16.4%)及兼銷商品銷貨成本120.3億元(占15.2%)次之。針對主要經營項目觀察，從事不動產買賣者營業支出合計為277.8億元，以兼銷商品銷貨成本74.6億元(占26.9%)最高，出售不動產之土地成本61.2億元(占22.0%)次之；而從事不動產租賃者營業支出合計為511.1億元，以薪資支出99.1億元(占19.4%)最高，出售不動產之土地成本71.5億元(占14.0%)次之。針對經營類型觀察，獨立經營者營業支出合計為787.6億元，以出售不動產之土地成本132.7億元(占16.8%)最高，薪資支出129.3億元(占16.4%)次之，兼銷商品銷貨成本120.0億元(占15.2%)再次之。(詳見表16)

2. 不動產經紀業

103年不動產經紀業營業支出合計為652.0億元，其中以薪資支出263.4億元(占40.4%)最高，兼銷商品銷貨成本76.5億元(占11.7%)次之。針對主要經營項目觀察，從事不動產仲介者營業支出合計為515.7億元，以薪資支出235.2億元(占45.6%)最高，其次為兼銷商品銷貨成本38.4億元及佣金支出36.2億元次之，分別占7.4%及7.0%；而從事不動產代銷者營業支出合計為136.4億元，以兼銷商品銷貨成本38.1億元(占27.9%)最高，薪資支出28.2億元(占20.7%)次之。針對經營類型觀察，開放加盟連鎖之總公司營業支出合計為280.2億元，以薪資支出136.5億元(占48.7%)最高，租金支出及兼銷商品銷貨成本之20.3億元次之，各占7.2%；獨立經營者營業支出合計為215.4億元，以薪資支出為56.9億元(占26.4%)最高，兼銷商品銷貨成本50.1億元(占23.3%)次之；連鎖加盟體系之加盟者營

業支出合計為 156.4 億元，以薪資支出 70.0 億元（占 44.8%）最高，佣金支出 17.4 億元（占 11.1%）次之。（詳見表 16）

3. 地政士事務服務業

103 年地政士事務服務業營業支出合計為 40.9 億元，其中以薪資支出 22.2 億元（占 54.3%）最高。（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

		民國 103 年					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	78,895,321	13,274,871	12,030,153	12,957,169	335,997	2,438,305	537,604	1,653,062	
主要經營項目別									
不動產買賣	27,781,640	6,123,946	7,464,813	3,050,730	89,121	617,530	217,213	476,487	
不動產租賃	51,113,680	7,150,925	4,565,340	9,906,439	246,876	1,820,775	320,390	1,176,575	
按經營類型分									
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	78,762,005	13,267,182	11,995,579	12,934,869	288,021	2,437,481	536,316	1,651,410	
開放加盟連鎖之總公司	57,360	-	34,555	8,067	1,835	771	1,287	1,369	
連鎖加盟體系之加盟者	75,955	7,689	18	14,234	46,141	52	-	283	
不動產經紀業	65,202,345	693,257	7,652,367	26,337,038	349,868	3,757,008	4,076,732	678,885	
主要經營項目別									
不動產仲介	51,567,217	556,619	3,838,694	23,519,116	278,990	3,289,066	3,616,791	607,115	
不動產代銷	13,635,128	136,638	3,813,673	2,817,922	70,879	467,942	459,941	71,770	
按經營類型分									
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	21,538,534	275,171	5,010,874	5,685,458	81,208	821,833	1,634,606	300,278	
開放加盟連鎖之總公司	28,024,104	290,131	2,030,918	13,648,681	171,840	2,032,449	703,876	206,178	
連鎖加盟體系之加盟者	15,639,707	127,956	610,575	7,002,899	96,821	902,726	1,738,250	172,429	

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 103 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)

民國 103 年

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	1,037,585	3,264,774	6,430,676	586,086	13,422	394,642	2,081,527	21,859,450
主要經營項目別								
不動產買賣	745,068	632,587	1,139,478	106,227	-	391,019	240,803	6,486,619
不動產租賃	292,517	2,632,187	5,291,197	479,859	13,422	3,622	1,840,724	15,372,831
按經營類型分								
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	1,034,982	3,260,104	6,430,247	586,086	13,422	394,642	2,081,527	21,850,137
開放加盟連鎖之總公司	2,247	301	212	-	-	-	-	6,717
連鎖加盟體系之加盟者	356	4,370	216	-	-	-	-	2,596
不動產經紀業	3,248,944	1,008,875	834,843	286,519	47,211	21,446	216,585	15,992,767
主要經營項目別								
不動產仲介	2,873,264	794,691	702,927	248,753	44,952	21,258	189,265	10,985,717
不動產代銷	375,680	214,184	131,917	37,766	2,258	188	27,320	5,007,051
按經營類型分								
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	615,182	195,595	191,445	80,977	17,393	7,784	84,031	6,536,699
開放加盟連鎖之總公司	2,114,350	622,199	508,273	118,859	0	-	72,407	5,503,944
連鎖加盟體系之加盟者	519,412	191,081	135,125	86,683	29,817	13,662	60,147	3,952,124

註：其他營業支出包含水電瓦斯費、差旅費、雜費、郵電、交際、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。

表 17 地政士事務服務業營業費用支出情形

民國 103 年

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	4,086,024	182,908	220,797	11,601	2,219,337	54,634
按經營類型分						
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	4,060,596	180,825	220,417	11,601	2,203,954	546,22
開放加盟連鎖之總公司	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	25,429	2,083	380	-	15,383	12

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)

民國 103 年

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	169,506	40,925	79,694	38,335	1,068,286
按經營類型分					
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	168,463	40,351	79,690	38,334	1,062,338
開放加盟連鎖之總公司	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	1,043	574	5	1	5,948

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

103 年不動產服務業固定資產增購總金額為 671.5 億元，依業別觀察，以不動產租售業 609.4 億元最高，不動產經紀業 61.2 億元次之，而地政士事務服務業 0.9 億元再次之。（詳見表 18）

103 年不動產服務業固定資產增購總金額中以土地增購 296.0 億元(占 44.1%)最高，房屋建築增購 197.3 億元(占 29.4%)居次，再其次為未完工程及預付購置設備 125.6 億元(占 18.7%)。按業別觀察，以不動產租售業者增購固定資產金額 609.4 億元較多，其中以土地增購 258.1 億元(占 42.4%)最高，房屋建築增購 183.1 億元(占 30.0%)次之，而未完工程及預付購置設備 123.1 億元(占 20.2%)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 666.2 億元較多，其中土地增購 295.3 億元(占 44.3%)最高，房屋建築增購 197.2 億元(占 29.6%)次之，而未完工程及預付購置設備 125.7 億元(占 18.9%)再次之。（詳見表 19）

2. 不動產服務業固定資產出售

103 年不動產服務業固定資產出售總金額為 285.5 億元，按業別觀察，不動產租售業 261.3 億元最高，不動產經紀業 24.2 億元次之，而地政士事務服務業僅 321 萬元最低。（詳見表 18 及附表 14）

103 年不動產服務業固定資產出售總金額中以土地出售 206.5 億元(占 72.3%)最高，房屋建築出售 75.7 億元(占 26.5%)居次。按業別觀察，不動產租售業者出售固定資產金額(261.3 億)中以土地出售 186.1 億元(占 71.2%)最高，房屋建築出售 72.3 億元(占 27.7%)次之；不動產經紀業者出售固定資產金額(24.2 億元)中以土地出售 20.4 億元(占 84.3%)最高，房屋建築出售 3.5 億元(占 14.5%)次之。（詳見表 19）

3. 103 年初不動產服務業存貨及存料

103 年初不動產服務業存貨及存料總額為 898.0 億元，其中以不動產租售業 837.7 億元（占 93.3%）最高，不動產經紀業 60.4 億元（占 6.7%）次之。（詳見表 18）

4. 103 年底不動產服務業存貨及存料

103 年底不動產服務業存貨及存料總額為 986.3 億元，其中以不動產租售業 915.9 億元（占 92.9%）最高，不動產經紀業 70.4 億元（占 7.1%）次之。（詳見表 18）

表 18 不動產服務業固定資產變動及存貨存料情形—按業別及經營狀況分

民國 103 年				
單位：億元				
經營狀況	固定資產 增購金額合計	固定資產 出售金額合計	103 年初 存貨及存料	103 年底 存貨及存料
總計	671.5	285.5	898.0	986.3
業別				
不動產租售業	609.4	261.3	837.7	915.9
不動產經紀業	61.2	24.2	60.4	70.4
地政士事務服務業	0.9	0.0	-	-
主要經營項目別				
不動產買賣	155.1	59.6	208.9	235.9
不動產租賃	454.3	201.7	628.7	680.0
不動產仲介	47.8	24.2	46.7	45.6
不動產代銷	13.4	0.0	13.7	24.8
地政士事務服務	0.9	0.0	-	-
按經營類型分				
獨立經營(未開放加盟連鎖)	666.2	284.7	860.5	954.0
開放加盟連鎖之總公司	4.5	0.0	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	0.8	0.8	37.5	32.3

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；另 0.0 代表數值不及半單位。

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。不動產租賃業，產業屬性較為特殊，部分業者除經營租賃業外，也同時經營其他產業營業項目，103 年存貨存料之金額係以整體企業跨行業別狀況填寫。

表 19 不動產服務業固定資產變動情形—按業別及經營狀況分

民國 103 年

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
總計	671.5	296.0	15.0	197.3	12.9	15.2	125.6	9.4
業別								
不動產租售業	609.4	258.1	14.5	183.1	11.1	11.2	123.1	8.2
不動產經紀業	61.2	37.8	0.5	14.1	1.4	3.7	2.6	1.0
地政士事務服務業	0.9	0.0	-	0.0	0.3	0.3	0.0	0.2
主要經營項目別								
不動產買賣	155.1	31.7	13.3	70.3	2.5	2.1	34.2	1.0
不動產租賃	454.3	226.4	1.2	112.8	8.7	9.1	88.9	7.2
不動產仲介	47.8	32.3	0.5	9.1	1.4	3.6	-	1.0
不動產代銷	13.4	5.6	-	5.1	0.0	0.1	2.6	0.0
地政士事務服務	0.9	0.0	-	0.0	0.3	0.3	0.0	0.2
按經營類型分								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	666.2	295.3	14.5	197.2	12.5	12.2	125.7	8.7
開放加盟連鎖之總公司	4.5	0.7	0.5	-	-	2.5	-	0.8
連鎖加盟體系之加盟者	0.8	-	-	0.0	0.4	0.4	-	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 不動產服務業固定資產變動情形—按業別及經營狀況分(續)

民國 103 年

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
總計	285.5	206.5	1.8	75.7	1.2	0.2	0.2
業別							
不動產租售業	261.3	186.1	1.8	72.3	1.0	0.1	0.1
不動產經紀業	24.2	20.4	-	3.5	0.2	0.1	0.1
地政士事務服務業	0.0	-	-	-	0.0	0.0	0.0
主要經營項目別							
不動產買賣	59.6	29.4	1.8	28.3	0.0	-	0.1
不動產租賃	201.7	156.7	-	43.9	1.0	0.1	-
不動產仲介	24.2	20.4	-	3.5	0.1	0.1	0.1
不動產代銷	0.05	-	-	-	0.0	0.0	-
地政士事務服務	0.0	-	-	-	0.0	0.0	0.0
按經營類型分							
獨立經營(未開放加盟連鎖)	284.7	205.9	1.8	75.5	1.1	0.0	0.2
開放加盟連鎖之總公司	0.0	-	-	-	0.0	0.2	-
連鎖加盟體系之加盟者	0.8	0.6	-	0.2	0.1	-	-

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。

五、企業對未來半年（104年8月至105年1月）房地產價格及景氣看法

▲企業認為未來半年（104年8月至105年1月）房地產市場價格會下跌者占76.7%最多；企業認為此半年房地產市場價格會維持穩定占17.7%，而認為會上漲者僅占5.6%。

▲企業認為未來半年（104年8月至105年1月）房地產市場景氣會衰退者占78.2%居多；企業認為此半年房地產市場景氣會維持穩定占16.3%，而認為會上漲者僅占5.5%。

（一）企業對未來半年（104年8月至105年1月）房地產市場價格趨勢之看法

本次調查，企業認為未來半年房地產市場價格會下跌者占76.7%（大幅下跌19.7%、小幅下跌57.0%）最多，認為會維持穩定者比例占17.7%，認為會上漲者比例僅占5.6%（大幅上漲1.0%、小幅上漲4.6%）。顯示已有七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。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年房地產市場價格會下跌者占72.4%（大幅下跌16.8%、小幅下跌55.6%）最多，認為價格會維持平穩者占22.6%，認為價格會上漲者占4.9%（大幅上漲1.1%、小幅上漲3.8%）。不動產經紀業認為未來半年房地產市場價格會下跌者占78.7%（大幅下跌20.0%、小幅下跌58.7%）居多，認為價格會維持平穩者占15.1%，認為價格會上漲者占6.3%（大幅上漲0.9%、小幅上漲5.4%）。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82.0%（大幅下跌24.7%、小幅下跌57.4%）比例最高，而認為價格會維持平穩者占11.9%，認為價格會上漲者占6.1%（大幅上漲1.0%、小幅上漲5.2%）。

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76.6%（大幅下跌20.0%、小幅下跌56.6%）最多，認為價格會維持平穩者占18.1%次之，而認為價格會上漲者僅5.4%（大幅上漲0.9%、小幅上漲4.4%）。開放加盟連鎖之總公司者認為未來

半年房地產市場價格會下跌者占 60.8%（大幅下跌 9.8%、小幅下跌 51.0%）最多，認為價格會維持平穩者占 29.4%次之，而認為小幅上漲者僅 9.8%（無大幅上漲者）。連鎖加盟體系之加盟者認為未來半年房地產市場價格會下跌者占 78.0%（大幅下跌 18.4%、小幅下跌 59.6%）最多，認為價格會維持平穩者占 14.7%次之，而認為價格會上漲者僅 7.3%（大幅上漲 1.6%、小幅上漲 5.7%）。

就地區別觀察，除離島地區企業認為未來半年房地產市場價格會維持平穩者與認為價格會下跌者比例相當外，北北基、中彰投、桃竹苗、宜花東、高屏與雲嘉南地區企業皆認為未來半年房地產市場價格會下跌的比例較高，分別占 81.0%、78.0%、76.4%、72.3%、71.0%及 69.7%。（詳見表 20）

表 20 企業對未來半年（104 年 8 月至 105 年 1 月）房地產市場價格趨勢之看法

調查時間：民國 104 年 7 月 6 日至 9 月 15 日

單位：%

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
總計	100.0	5.6	1.0	4.6	17.7	76.7	57.0	19.7
行業別								
不動產租售業	100.0	4.9	1.1	3.8	22.6	72.4	55.6	16.8
不動產經紀業	100.0	6.3	0.9	5.4	15.1	78.7	58.7	20.0
地政士事務服務業	100.0	6.1	1.0	5.2	11.9	82.0	57.4	24.7
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	2.8	0.8	2.1	17.6	79.6	59.8	19.8
不動產租賃	100.0	5.3	1.2	4.1	23.5	71.3	54.9	16.3
不動產仲介	100.0	6.3	1.0	5.4	15.1	78.6	59.2	19.4
不動產代銷	100.0	6.0	-	6.0	14.5	79.6	50.8	28.8
地政士事務服務	100.0	6.1	1.0	5.2	11.9	82.0	57.4	24.7
按經營類型分								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	100.0	5.4	0.9	4.4	18.1	76.6	56.6	20.0
開放加盟連鎖之總公司	100.0	9.8	-	9.8	29.4	60.8	51.0	9.8
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	7.3	1.6	5.7	14.7	78.0	59.6	18.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	4.4	0.4	4.1	14.6	81.0	62.6	18.4
桃竹苗地區	100.0	4.5	0.7	3.8	19.2	76.4	52.5	23.9
中彰投地區	100.0	5.7	1.3	4.4	16.3	78.0	57.8	20.2
雲嘉南地區	100.0	9.2	1.1	8.1	21.1	69.7	51.2	18.5
高屏地區	100.0	6.3	2.1	4.2	22.7	71.0	53.3	17.8
宜花東地區	100.0	9.1	3.6	5.5	18.5	72.3	47.6	24.8
離島地區	100.0	4.3	-	4.3	50.3	45.4	32.3	13.2

(二) 企業對未來半年（104年8月至105年1月）房地產市場景氣之看法

本次調查，企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占78.2%（大幅衰退31.2%、小幅衰退47.0%）居多，而認為景氣維持穩定者占16.3%次之，認為景氣會熱絡者僅5.5%（大幅熱絡0.5%、小幅熱絡5.1%）再次之。顯示已有七成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。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占71.5%（大幅衰退24.2%、小幅衰退47.3%）居多，而認為景氣維持穩定者占24.2%次之，認為景氣會熱絡者僅4.3%（大幅熱絡0.4%、小幅熱絡3.9%）再次之。不動產經紀業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者比例占82.2%（大幅衰退37.0%、小幅衰退45.3%）最高，而認為景氣維持穩定者及熱絡者比例相當，分別占9.3%及8.5%（大幅熱絡0.8%、小幅熱絡7.8%）。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85.3%（大幅衰退37.0%、小幅衰退48.3%）居多，而認為景氣維持穩定者占10.4%次之，認為景氣會熱絡者僅4.3%（大幅熱絡0.3%、小幅熱絡3.9%）再次之。

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78.0%（大幅衰退30.1%、小幅衰退47.9%）居多，而認為景氣維持穩定者占17.6%次之，認為景氣會熱絡者僅4.4%（大幅熱絡0.4%、小幅熱絡4.0%）再次之。開放加盟連鎖之總公司者認為未來半年房地產市場景氣會衰退者比例占80.4%（大幅衰退14.5%、小幅衰退65.9%）最高，而認為景氣維持穩定者及小幅熱絡者比例相當，均占9.8%（無大幅熱絡者）。連鎖加盟體系之加盟者認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占79.0%（大幅衰退占38.4%、小幅衰退占40.7%）居多，認為景氣會熱絡者占12.2%（大幅熱絡占1.0%、小幅熱絡占11.2%）次之，而認為景氣維持穩定者僅占8.8%再次之。

就地區別觀察，除離島地區企業認為未來半年房地產市場景氣會維持平穩者與認為下跌者比例相當外，中彰投、北北基、桃竹苗、宜花東、高屏與雲嘉南地區企業皆認為未來半年房地產市場價格會衰退的比例較高，分別占 83.2%、78.6%、78.3%、77.1%、74.3% 及 73.5%。（詳見表 21）

表 21 企業對未來半年（104 年 8 月至 105 年 1 月）房地產市場景氣之看法

調查時間：民國 104 年 7 月 6 日至 9 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
總計	100.0	5.5	0.5	5.1	16.3	78.2	47.0	31.2
行業別								
不動產租售業	100.0	4.3	0.4	3.9	24.2	71.5	47.3	24.2
不動產經紀業	100.0	8.5	0.8	7.8	9.3	82.2	45.3	37.0
地政士事務服務業	100.0	4.3	0.3	3.9	10.4	85.3	48.3	37.0
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	3.0	-	3.0	18.1	78.9	48.8	30.1
不動產租賃	100.0	4.5	0.4	4.1	25.3	70.3	47.1	23.2
不動產仲介	100.0	8.9	0.8	8.1	9.1	82.1	45.6	36.4
不動產代銷	100.0	2.7	-	2.7	12.8	84.4	38.8	45.6
地政士事務服務	100.0	4.3	0.3	3.9	10.4	85.3	48.3	37.0
按經營類型分								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	100.0	4.4	0.4	4.0	17.6	78.0	47.9	30.1
開放加盟連鎖之總公司	100.0	9.8	-	9.8	9.8	80.4	65.9	14.5
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	12.2	1.0	11.2	8.8	79.0	40.7	38.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	6.3	0.4	6.0	15.1	78.6	47.7	31.0
桃竹苗地區	100.0	4.8	0.3	4.5	16.9	78.3	44.1	34.2
中彰投地區	100.0	4.9	0.5	4.4	11.9	83.2	50.4	32.8
雲嘉南地區	100.0	5.1	0.9	4.2	21.4	73.5	47.0	26.5
高屏地區	100.0	4.1	-	4.1	21.6	74.3	45.6	28.7
宜花東地區	100.0	10.8	2.6	8.2	12.1	77.1	40.2	36.9
離島地區	100.0	-	-	-	50.3	49.7	30.1	19.6

六、企業對政府房地產相關政策看法

▲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53.9%最高。

▲對於政府推動不動產價格資訊透明化成效，認為滿意者占58.0%。

(一) 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

本次調查，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比例占 53.9%（非常有幫助 6.6%、還算有幫助 47.3%），高於認為沒有幫助者之 25.0%（非常沒幫助 7.5%、不太有幫助 17.5%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 21.1%。

就行業別觀察，不動產租售業認為有幫助者占 48.4%（非常有幫助 4.7%、還算有幫助 43.8%），高於認為沒有幫助者之 19.6%（非常沒幫助 4.9%、不太有幫助 14.7%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 31.9%。不動產經紀業認為有幫助者占 63.3%（非常有幫助 8.2%、還算有幫助 55.1%），高於認為沒有幫助者之 25.1%（非常沒幫助 6.9%、不太有幫助 18.1%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 11.7%。地政士事務服務業認為有幫助者占 52.8%（非常有幫助 8.3%、還算有幫助 44.5%），高於認為沒有幫助者之 34.5%（非常沒幫助 12.8%、不太有幫助 21.7%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 12.8%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為有幫助者占 51.2%（非常有幫助 6.5%、還算有幫助 44.8%），高於認為沒有幫助者之 25.5%（非常沒幫助 7.7%、不太有幫助 17.8%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 23.3%。開放加盟連鎖之總公司者認為有幫助者占 80.3%（非常有幫助 4.7%、還算有幫助 75.6%），遠高於認為沒有幫助者之 19.7%。連鎖加盟體系之加盟者認為有幫助者占 69.6%（非常有幫助 7.7%、還算有幫助 61.9%），高於認為沒有幫助者之 22.2%

（非常沒幫助 6.4%、不太有幫助 15.8%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 8.3%。

就地區別觀察，宜花東地區及中彰投企業認為有幫助者的比例較高，分別為 60.5% 及 59.8%，桃竹苗地區認為有幫助者的比例 56.2% 次之，而北北基、雲嘉南及高屏地區認為有幫助者的比例分別為 51.6%、50.5% 及 50.1% 再次之。另離島地區認為有幫助者的比例僅占 45.1% 為最低。（詳見表 22）

表 22 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 104 年 7 月 6 日至 9 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	
總計	100.0	53.9	6.6	47.3	25.0	17.5	7.5	21.1
行業別								
不動產租售業	100.0	48.4	4.7	43.8	19.6	14.7	4.9	31.9
不動產經紀業	100.0	63.3	8.2	55.1	25.1	18.1	6.9	11.7
地政士事務服務業	100.0	52.8	8.3	44.5	34.5	21.7	12.8	12.8
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	44.9	2.8	42.1	20.0	14.7	5.3	35.1
不動產租賃	100.0	49.0	5.0	44.0	19.6	14.7	4.9	31.4
不動產仲介	100.0	65.0	8.4	56.7	23.5	17.1	6.4	11.5
不動產代銷	100.0	33.6	5.2	28.4	51.5	35.9	15.7	14.9
地政士事務服務	100.0	52.8	8.3	44.5	34.5	21.7	12.8	12.8
按經營類型分								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	100.0	51.2	6.5	44.8	25.5	17.8	7.7	23.3
開放加盟連鎖之總公司	100.0	80.3	4.7	75.6	19.7	19.7	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	69.6	7.7	61.9	22.2	15.8	6.4	8.3
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	51.6	6.1	45.6	25.4	18.7	6.6	23.0
桃竹苗地區	100.0	56.2	7.8	48.4	22.4	14.9	7.5	21.4
中彰投地區	100.0	59.8	6.5	53.3	24.3	15.6	8.6	15.9
雲嘉南地區	100.0	50.5	6.2	44.2	25.5	18.4	7.1	24.0
高屏地區	100.0	50.1	6.6	43.6	26.7	17.3	9.5	23.1
宜花東地區	100.0	60.5	9.3	51.2	28.7	23.6	5.2	10.8
離島地區	100.0	45.1	2.1	42.9	21.4	11.0	10.4	33.5

(二) 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

本次調查，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 58.0%（非常滿意 6.1%、還算滿意 51.9%），高於認為不滿意者之 18.2%（非常不滿意 5.8%、不太滿意 12.4%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 23.8%。

就行業別觀察，不動產租售業認為滿意者占 52.7%（非常滿意 4.6%、還算滿意 48.1%），高於認為不滿意者之 12.3%（非常不滿意 3.3%、不太滿意 9.0%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 35.0%。不動產經紀業認為滿意者占 63.5%（非常滿意 6.6%、還算滿意 56.8%），高於認為不滿意者之 21.1%（非常不滿意 6.4%、不太滿意 14.6%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 15.5%。地政士事務服務業認為滿意者占 61.0%（非常滿意 8.2%、還算滿意 52.8%），高於認為不滿意者之 25.1%（非常不滿意 9.6%、不太滿意 15.6%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 13.8%。

就經營類型別觀察，無論各類型企業認為滿意的比例皆高於不滿意者，其中以開放加盟連鎖之總公司者認為滿意的比例占 80.3% 相對最高，連鎖加盟體系之加盟者及獨立經營者滿意比例分別占 69.2% 及 56.0% 次之。

就地區別觀察，各地區企業皆以認為滿意的比例較高，其中以宜花東及中彰投地區相對較高，分別占 65.3% 及 62.3%，而桃竹苗、北北基及雲嘉南地區次之，分別占 57.3%、57.2% 及 56.9%。（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 104 年 7 月 6 日至 9 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	
總計	100.0	58.0	6.1	51.9	18.2	12.4	5.8	23.8
行業別								
不動產租售業	100.0	52.7	4.6	48.1	12.3	9.0	3.3	35.0
不動產經紀業	100.0	63.5	6.6	56.8	21.1	14.6	6.4	15.5
地政士事務服務業	100.0	61.0	8.2	52.8	25.1	15.6	9.6	13.8
主要經營項目別								
不動產買賣	100.0	51.3	5.6	45.8	16.8	13.0	3.8	31.9
不動產租賃	100.0	52.9	4.5	48.5	11.6	8.4	3.2	35.5
不動產仲介	100.0	65.1	6.9	58.3	20.4	14.1	6.3	14.5
不動產代銷	100.0	35.5	2.4	33.0	33.0	24.3	8.7	31.5
地政士事務服務	100.0	61.0	8.2	52.8	25.1	15.6	9.6	13.8
按經營類型分								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	100.0	56.0	6.0	50.1	18.1	12.5	5.6	25.9
開放加盟連鎖之總公司	100.0	80.3	4.7	75.6	9.8	9.8	-	9.8
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	69.2	6.9	62.3	19.0	11.8	7.1	11.8
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	57.2	5.0	52.2	16.9	12.3	4.5	26.0
桃竹苗地區	100.0	57.3	7.4	50.0	16.5	12.2	4.3	26.2
中彰投地區	100.0	62.3	5.8	56.5	19.4	10.6	8.8	18.3
雲嘉南地區	100.0	56.9	8.1	48.8	18.8	12.5	6.3	24.3
高屏地區	100.0	53.7	5.4	48.2	19.2	13.5	5.7	27.1
宜花東地區	100.0	65.3	10.4	54.9	23.6	17.4	6.2	11.1
離島地區	100.0	45.1	-	45.1	34.1	17.2	17.0	20.8

七、企業經營遭遇之困境及認為政府未來應優先研訂之措施

▲企業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」。

▲企業認為政府未來應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」為主，其次為「刺激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」。

(一) 103 年企業經營所遭遇之困難項目

企業 103 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(22.4)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(14.4)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(6.6)再次之。

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(14.0)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(6.5)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(4.6)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(29.2)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(19.9)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(13.9)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(29.6)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(21.8)次之，而「同行殺價競爭，成交量減少」重要度(8.2)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(21.1)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(13.3)次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度(5.1)再次之。開放加盟連鎖之總公司者經營所

遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度（36.2）最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度（27.3）次之，而「人員流動率高」重要度（9.3）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（30.2）最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度（20.4）次之，而「買賣雙方出價差距大，成交不易」重要度（15.9）再次之。

就地區別觀察，各地區除了宜花東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（24.3）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 24）

表 24 企業經營所遭遇之困難項目

調查時間：民國 104 年 7 月 6 日至 9 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	無
總計	22.4	14.4	6.6	4.4	3.2	3.0	36.0
行業別							
不動產租售業	14.0	6.5	4.6	2.4	1.4	2.4	59.4
不動產經紀業	29.2	19.9	13.9	4.2	7.6	3.5	12.9
地政士事務服務業	29.6	21.8	1.6	8.2	1.1	3.6	21.4
主要經營項目別							
不動產買賣	19.2	11.1	6.7	1.5	1.7	1.9	52.3
不動產租賃	13.2	5.8	4.3	2.6	1.4	2.5	60.5
不動產仲介	28.6	19.4	14.0	4.3	7.9	3.7	13.0
不動產代銷	37.9	28.8	11.8	3.0	1.4	0.6	10.8
地政士事務服務	29.6	21.8	1.6	8.2	1.1	3.6	21.4
按經營類型分							
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	21.1	13.3	5.1	4.5	2.0	2.8	40.7
開放加盟連鎖之總公司	36.2	27.3	8.1	5.3	9.3	3.3	-
連鎖加盟體系之加盟者	30.2	20.4	15.9	4.1	10.3	4.7	7.9
按企業所在地區別分							
北北基地區	22.7	12.1	6.9	3.6	3.0	2.5	40.9
桃竹苗地區	22.1	15.8	6.8	3.2	3.7	2.4	37.7
中彰投地區	23.6	15.4	7.1	5.0	2.9	3.9	29.8
雲嘉南地區	21.8	15.5	4.6	6.3	2.7	3.5	34.4
高屏地區	22.1	13.6	7.0	4.7	2.7	3.5	34.4
宜花東地區	19.0	24.3	5.6	7.0	6.3	3.7	22.0
離島地區	17.7	10.1	5.7	9.4	7.9	3.3	35.2

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 3 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表之附表 18。

(二) 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

本次調查，企業認為政府未來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(15.1)最高，「刺激不動產景氣配套方案」重要度(12.4)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(7.0)再次之。

就行業別觀察，不動產租售業認為政府未來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(10.9)最高，「刺激不動產景氣配套方案」重要度(7.1)次之，「協助向銀行融資、貸款」重要度(4.4)再次之。不動產經紀業認為政府未來應優先研訂推行之措施，以「刺激不動產景氣配套方案」重要度(19.3)最高，「修訂現行法令不合理規定」重要度(18.4)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(12.3)再次之。地政士事務服務業認為政府未來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(18.6)最高，「刺激不動產景氣配套方案」重要度(13.7)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(9.1)再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為政府未來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(14.3)最高，「刺激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(5.6)再次之。開放加盟連鎖之總公司者認為政府未來應優先研訂推行之措施，以「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(28.0)最高，「修訂現行法令不合理規定」重要度(23.6)次之，「推動房地合一制，廢除奢侈稅」重要度(9.8)再次之(詳見附表 19)。連鎖加盟體系之加盟者認為政府未來應優先研訂推行之措施，以「刺激不動產景氣配套方案」重要度(22.2)最高，「修訂現行法令不合理規定」重要度(19.6)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(15.2)再次之。

就地區別觀察，各地區業者均認為政府未來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 25）

表 25 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

調查時間：民國 104 年 7 月 6 日至 9 月 15 日

單位：重要度

經營狀況	修訂現行法令不合理規定	刺激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	協助向銀行融資、貸款	協助降低融資貸款之利率	健全不動產資訊	落實相關法令規定	無
總計	15.1	12.4	7.0	4.9	4.2	3.2	3.2	37.0
行業別								
不動產租售業	10.9	7.1	2.3	4.4	4.1	3.3	1.9	55.8
不動產經紀業	18.4	19.3	12.3	6.2	5.7	3.3	3.7	17.8
地政士事務服務業	18.6	13.7	9.1	4.5	2.7	3.1	4.8	26.2
主要經營項目別								
不動產買賣	11.9	11.5	2.7	4.7	4.7	2.5	3.7	47.9
不動產租賃	10.7	6.3	2.3	4.3	4.0	3.4	1.6	57.1
不動產仲介	18.5	19.0	12.9	6.1	5.2	3.3	3.7	17.9
不動產代銷	17.3	24.2	2.4	7.5	13.6	3.0	2.8	15.7
地政士事務服務	18.6	13.7	9.1	4.5	2.7	3.1	4.8	26.2
按經營類型分								
獨立經營 (未開放加盟連鎖)	14.3	10.8	5.6	4.9	3.9	3.2	3.2	41.2
開放加盟連鎖之總公司	23.6	8.1	28.0	9.8	1.6	6.5	1.6	2.4
連鎖加盟體系之加盟者	19.6	22.2	15.2	4.9	6.0	3.5	3.4	12.7
按地區別分								
北北基地區	14.9	13.4	4.2	5.1	4.5	4.1	2.7	39.2
桃竹苗地區	13.8	10.8	7.5	4.6	3.5	2.8	4.1	40.0
中彰投地區	16.1	13.5	9.2	4.4	3.9	2.6	3.4	31.9
雲嘉南地區	12.8	11.5	9.1	5.9	3.0	2.8	3.4	39.6
高屏地區	14.5	10.7	8.9	4.5	6.1	2.5	2.4	37.6
宜花東地區	24.1	11.2	8.9	6.0	2.6	3.9	4.6	21.0
離島地區	19.6	6.8	6.6	6.7	4.3	0.7	5.0	35.2

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 3 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表之附表 19。

八、結論

- (一)就行業別觀察，103 年底不動產服務業企業單位家數有 1 萬 7,132 家，其中不動產租售業 7,712 家、不動產經紀業 5,090 家、地政士事務服務業 4,330 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九為獨立經營；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例不到一成外，其餘地區分布比率約在一成四至二成四之間。
- (二) 103 年底不動產服務業之從業員工人數約 9 萬 1,729 人，平均每企業員工人數為 5.4 人，其中不動產租售業為 3.6 人，不動產經紀業為 11.0 人，地政士事務服務業 1.9 人。就性別觀察，男性員工 4 萬 9,811 人（占 54.3%），較女性員工之 4 萬 1,918 人（占 45.7%）為多；平均每企業員工人數 5.4 人中，男性員工為 2.9 人，女性員工為 2.5 人。從業員工中不動產租售業及地政士事務服務業皆以女性從業員工人數高於男性，僅有不動產經紀業男性從業員工人數多於女性，推論應與工時較長，平常日晚間與假日亦須工作等因素有關，因此通常男性投入職場的意願較女性高。
- (三) 103 年不動產服務業員工薪資總計 415 億元，平均每員工每月薪資約為 3 萬 8 千元，其中不動產租售業及不動產經紀業約為 3 萬 9 千元，地政士事務服務業約為 2 萬 3 千元。就地區別觀察，103 年北北基地區的企業平均每位員工每月薪資約 4 萬 9 千元居冠，而雲嘉南地區及宜花東地區之 2 萬 1 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。
- (四) 103 年底不動產服務業使用派遣勞工之企業家數為 127 家，其中不動產租售業為 51 家及不動產經紀業為 50 家，分別占 40.3% 及

39.2%，地政士事務服務業為 26 家，僅占 20.6%。各月最常使用人數為 2.6 人，依各業別觀察，不動產經紀業平均為 3.1 人，不動產租售業平均為 2.3 人，地政士事務服務業平均為 2.0 人。

(五)觀察不動產租售業發展情形，103 年不動產買入計 501 件，平均每件不動產買入金額為 1,786 萬 2 千元；不動產賣出計 3,397 件，平均每件不動產賣出金額為 1,299 萬 5 千元；其交易重心皆以北北基地區及中彰投地區為主，交易標的物則以中古屋為大宗。103 年租賃成交件次為 8 萬零 7 件，平均每件出租月租金收入為 4 萬 6 千元；其交易重心為北北基地區、雲嘉南地區及中彰投地區，交易標的物亦以中古屋為大宗。

(六)觀察不動產經紀業發展情形，103 年仲介買賣成交件數為 14 萬 5,314 件，平均每件不動產仲介買賣成交收取佣金為 39 萬 9 千元；仲介租賃成交件數為 1 萬 8,865 件，平均每件不動產仲介租賃成交收取佣金為 8 萬 9 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。103 年代銷成交件數為 1 萬 358 件，平均每件不動產代銷成交收取佣金為 140 萬 7 千元；其交易重心為北北基地區、中彰投地區及桃竹苗地區，交易標的物則以預售屋為大宗。

(七)觀察地政士事務服務業發展情形，103 年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數 23 萬 1,656 件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 1 萬 1 千元。103 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 22 萬 8,021 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。

(八)103 年不動產服務業收入總額為 2,154.9 億元，其中營業收入為 1,919.6 億元，支出總額為 1,623.4 億元，而收支差額（全年損益）為 531.5 億元。按業別觀察，不動產租售業之收支差額為 377.6

億元，不動產經紀業之收支差額為 153.3 億元，地政士事務服務業之收支差額為 0.6 億元。

(九) 103 年不動產服務業固定資產增購總額為 671.5 億元，出售總額為 285.5 億元；103 年初不動產服務業存貨及存料總額為 898.0 億元，103 年底不動產服務業存貨及存料總額為 986.3 億元。

(十) 不動產服務業對未來半年（104 年 8 月至 105 年 1 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 76.7% 最多，認為會維持穩定者占 17.7%，而認為會上漲者僅占 5.6%。而企業對未來半年房地產市場景氣看法，認為會衰退者占 78.2% 居多，認為會維持穩定者占 16.3%，而認為會上漲者僅占 5.5%。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。

(十一) 103 年企業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。企業認為政府未來應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」為主，其次為「刺激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」。整體而言，房地產市場於 103 年呈現買氣低迷的狀態，然而房地產市場價格受政府政策影響甚大，業者認為政府所實施之奢侈稅及實價登錄制度政策，是影響國內房地產價格變動的主要因素，於 103 年房屋稅修法三讀通過，希望抑制市場囤房現象，此舉讓不動產市場交易情形更為保守。因此，業者對於政府實施房地產政策，認為政府若能擴大推動有利於穩定房地產市場發展的策略，並進一步擴充到合理的金融政策，並著重在稅制與法令的配合，應可適度達到穩定房價的效果，並進一步解決房地產買氣低迷的問題。