

內政部

102年第2季不動產服務業經營概況調查
調查報告

調查時間：102年7月15日至8月15日

委託單位：內政部

執行單位：典通股份有限公司

中華民國102年10月

目 錄

壹、摘要分析.....	3
貳、調查概述.....	11
一、辦理依據.....	11
二、調查目的.....	11
三、調查區域範圍及對象.....	11
四、調查項目.....	12
五、調查資料時期.....	13
六、調查實施時期.....	13
七、調查方法.....	13
八、抽樣設計.....	13
九、統計推估方法.....	16
十、調查執行情形.....	18
參、調查結果分析.....	23
一、企業單位數.....	23
二、從業員工及薪資.....	26
三、營運狀況.....	31
四、收支狀況.....	35
五、企業對未來半年（102年7月至12月）房地產景氣看法.....	37
六、企業對政府房地產相關政策看法.....	41
七、結論.....	45
肆、統計結果表.....	47
伍、附錄.....	109
附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫.....	111
附錄二：102年第2季不動產服務業經營概況調查表.....	115
附錄三：102年第2季不動產服務業經營概況調查填表說明.....	120

分析表目錄

表 1	102 年第 2 季不動產服務業經營概況調查接觸紀錄.....	18
表 2	102 年第 2 季不動產服務業經營概況調查樣本回收情形	19
表 3	102 年第 2 季不動產服務業經營概況調查母體結構.....	20
表 4	不動產服務業之企業單位數—按經營特性別分	25
表 5	不動產服務業從業員工人數—按經營特性別分	28
表 6	不動產服務業從業員工薪資—按經營特性別分	30
表 7	不動產服務業營運狀況	33
表 8	不動產服務業成交件數—按案件所在地區別及交易標的物別分	34
表 9	不動產服務業收支狀況—按經營特性別分	36
表 10	企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按經營特性別分	38
表 11	企業對未來半年房地產市場景氣之看法—按經營特性別分	40
表 12	企業認為未來持續推動開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定之幫助程度—按經營特性別分	42
表 13	企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案件成交速度之幫助程度—按經營特性別分	44

統計結果表目錄

表 1	不動產服務業經營概況—按經營特性及業別分.....	49
表 2	不動產服務業員工人數及薪資—按經營特性及業別分.....	53
表 3	不動產服務業營運狀況—按經營特性及業別分.....	57
表 4	不動產服務業不動產賣出案件之購買及修繕成本支出—按經營 特性及業別分	69
表 5	不動產服務業成交案件—按案件所在地縣市別分	70
表 6	企業對於未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按經營特性及 業別分	76
表 7	企業對於未來半年房地產市場景氣之看法—按經營特性及業別 分	84
表 8	企業認為未來持續推動開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩 定之幫助程度-按經營特性及業別分	92
表 9	企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 對企業不動產案件成交速度之幫助程度—按經營特性及業別分 ..	100

凡 例

一、本調查資料採用電子計算機處理，因四捨五入關係，故總計數與各細項和之尾數，容或有未能相符。

二、本報告所用各種符號之代表意義如下：

0 或 0.0：表示數值不及半單位

—：表示無數值

三、地區別說明：

本報告地區分層按縣市地理位置分層，分為北北基地區、桃竹苗地區、中彰投地區、雲嘉南地區、高屏地區、宜花東地區和離島地區等七層，包括縣市如下：

- 北北基地區：新北市、臺北市、基隆市。
- 桃竹苗地區：桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣。
- 中彰投地區：臺中市、彰化縣、南投縣。
- 雲嘉南地區：雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市。
- 高屏地區：高雄市、屏東縣。
- 宜花東地區：宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣。
- 離島地區：澎湖縣、金門縣、連江縣。

註：離島地區因企業家數及回收樣本數過少，致偏誤較大，恐代表性有不足，其數值僅供參考。

四、各企業在收入及支出規模別分類，係依據 101 年「工商及服務業普查」母體資料檔，該企業之 101 年全年收入、支出總額為分類標準。

壹、摘要分析

壹、摘要分析

本調查為蒐集 102 年第 2 季不動產服務業從業員工薪資、營業狀況、收支狀況及對房地產政策景氣看法等資料，供為估算不動產服務業產值、充實房地產資訊及制訂相關管理政策之參考。針對經主管機關核准登記有案，且於 102 年 6 月底仍繼續營業之不動產服務業為調查對象。採分業分層隨機抽樣法，採郵寄通信調查方法，受查企業填表以網路填報為主及通信回郵為輔之方式辦理，共完成 1,613 份成功樣本。茲將調查推估重要結果摘述如下：

一、一般概況：依據調查結果推估 102 年 6 月底全國不動產服務業總家數計 1 萬 4,997 家，較 102 年第 1 季增加 283 家，家數增加率 1.9%，其中不動產租售業 5,068 家占 33.8%，不動產經紀業 5,807 家占 38.7%，地政士事務服務業 4,122 家占 27.5%。

(一) 地區別：北北基地區占 37.4%、桃竹苗地區占 16.0%、中彰投地區占 19.3%、雲嘉南地區占 10.6%、高屏地區占 12.2%、宜花東地區占 4.0%及離島地區占 0.4%。

(二) 主要經營項目：主要從事不動產買賣計 795 家占 5.3%，不動產租賃計 4,273 家占 28.5%，不動產仲介計 5,013 家占 33.4%，不動產代銷計 794 家占 5.3%，地政士事務服務計 4,122 家占 27.5%。

(三) 組織型態：公司組織者計 9,099 家占 60.7%，獨資或合夥行號(事務所)者計 5,898 家占 39.3%。

(四) 經營類型：獨立經營者計 1 萬 2,166 家占 81.1%，連鎖經營總公司者計 43 家占 0.3%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,788 家占 18.6%。

二、從業員工及薪資：102年6月底員工人數7萬2,355人，較第1季增加4,994人。第2季總薪資107億元，較第1季增加33億元。

(一) 102年6月底男性從業員工人數比例占53.6%，女性占46.4%。

(二) 102年6月底平均每企業員工人數為4.8人，其中不動產租售業為2.8人，不動產經紀業為8.8人，地政士事務服務業1.7人。

(三) 員工薪資：102年第2季從業員工每人每月平均薪資約4萬9千元，較第1季每人每月平均薪資約3萬7千元增加34.3%。

(四) 102年6月底企業從業員工人數規模以未滿5人小型企業家數占75.6%最多，5人以上未滿50人中型企業占24.1%次之，而擁有50位員工以上之大型企業計52家占0.3%。

三、營運狀況

(一) 不動產買賣

102年第2季不動產服務業買入不動產計174件，平均每件不動產買入金額為1,069萬1千元；賣出不動產計864件，平均每件不動產賣出金額為1,101萬9千元。

(二) 不動產租賃

1. 102年第2季不動產租賃成交件數為5萬1,639件，較102年第1季增加17.7%，平均每件出租月租金收入為4萬5千元。

2. 按案件所在地區別觀察，以北北基地區占32.2%為最多，雲嘉南地區及高屏地區占25.0%及17.6%次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件占90.2%為最多。

(三) 不動產仲介

1. 102年第2季仲介買賣成交件數為5萬98件，較102年第1季增加32.7%，平均每件仲介買賣成交收取佣金29萬元。仲介租賃成交件數為8,006件，平均每件仲介租賃成交收取佣金4萬3千元。

2. 按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區占 48.1% 最多，桃竹苗地區占 18.6% 次之；仲介租賃以北北基地區占 45.3% 最多，桃竹苗地區占 21.1% 次之。
3. 不動產仲介成交件數按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件占 85.0% 為最多；仲介租賃亦以中古屋物件占 96.4% 為最多。

(四) 不動產代銷

1. 102 年第 2 季代銷成交件數為 1 萬 677 件，較 102 年第 1 季增加 5,821 件，平均每件代銷成功收取佣金 89 萬元。
2. 按案件所在地區別觀察，以北北基地區占 34.7% 為最多，高屏地區占 31.3% 次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占 61.2% 為最多，新成屋物件占 35.4% 次之。

(五) 地政士事務—所有權登記服務

1. 102 年第 2 季地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為 6 萬 1,093 件，較 102 年第 1 季增加 15.4%。非買賣移轉登記服務件數為 5 萬 2,031 件，較 102 年第 1 季略減少 1.1%。
2. 按案件所在地區別觀察，買賣移轉以北北基地區占 42.4% 為最多，桃竹苗及中彰投地區各占 16.7% 及 14.8% 次之；非買賣移轉以北北基地區占 32.0% 最多，中彰投地區占 19.9% 次之。
3. 按交易標的物別觀察，買賣移轉以中古屋物件占 71.4% 為最多，土地物件占 22.7% 次之；非買賣移轉以中古屋占 63.2% 為最多，土地物件占 32.9% 次之。

四、收支狀況

- (一) 102 年第 2 季不動產服務業收入總額為 500 億元，較 102 年第 1 季增加 55.8%，平均每企業收入總額為 333 萬 4 千元。
- (二) 102 年第 2 季不動產服務業各項支出總額為 316 億元，較 102 年第 1 季增加 39.2%，平均每企業支出總額為 210 萬 7 千元。
- (三) 102 年第 2 季不動產服務業收支差額為 185 億元，較 102 年第 1 季增加 96.8%，其中不動產租售業之收支差額 81 億元，不動產經紀業之收支差額為 101 億元，地政士事務服務業之收支差額為 2 億元。

五、企業對房地產景氣看法

- (一) 企業對未來半年（102 年 7 月至 12 月）房地產市場價格趨勢看法
企業認為未來半年（102 年 7 月至 12 月）房地產市場價格維持平穩者與會上漲者相當，分別占 31.0% 及 30.3%（大幅上漲占 2.5%、小幅上漲占 27.8%）最多，認為會下跌者比例占 15.7%（大幅下跌占 2.1%、小幅下跌占 13.6%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 23.1%。
- (二) 企業對未來半年（102 年 7 月至 12 月）房地產市場景氣看法
企業認為未來半年（102 年 7 至 12 月）房地產市場景氣會維持穩定者占 31.6% 最多，認為景氣會衰退者占 26.3%（大幅衰退占 4.2%、小幅衰退占 22.1%）次之，認為景氣會熱絡者占 20.4%（大幅熱絡占 1.3%、小幅熱絡占 19.1%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 21.6%。

六、企業對政府房地產相關政策看法

(一) 企業認為開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定影響之幫助程度

企業認為沒有幫助者占 58.9% (非常沒幫助占 21.8%、不太有幫助占 37.1%)，高於認為有幫助者之 23.8% (非常有幫助占 2.6%、還算有幫助占 21.2%)，另表示不知道、很難說、沒意見者占 17.2%。

(二) 企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案件成交之幫助程度

企業認為有幫助者比例占 43.7% (非常有幫助占 5.6%、還算有幫助占 38.1%)，高於認為沒有幫助者之 37.6% (非常沒幫助占 9.4%、不太有幫助占 28.2%)，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 18.7%。

貳、調查概述

貳、調查概述

一、辦理依據

內政部為明瞭所主管「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」之營業活動實況及營運變動趨勢，依據統計法第 3 條、第 19 條與統計法施行細則第 36 條、第 37 條規定，以及本（102）年度內政部施政計畫辦理，舉辦「不動產服務業經營概況調查」。

二、調查目的

102 年不動產服務業經營概況調查主要目的在蒐集我國不動產經營業從業員工薪資、營業狀況、收支損益及對房地產政策景氣的看法等資料，調查結果做為提供估算不動產經營業產值、充實房地產資訊及制訂相關管理政策的參考，並充實住宅及其他不動產交易資訊，健全內政部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。

三、調查區域範圍及對象

(一)調查範圍

以全國為調查範圍，包括新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市 5 直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。

(二)調查對象

調查對象為在調查區域範圍內，從事「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所即為調查對象。依中華民國行業標準分類(第 9 次修訂)，上述三個業別的定義如下：

- 不動產租售業係指從事自有不動產買賣或租賃，及不動產轉租賃之行業。

- 不動產經紀業係指從事不動產買賣、租賃之居間撮合或代理之行業，包括仲介及代銷業務，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，代銷業務係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- 地政士事務服務業係指從事提供土地登記及不動產交易之法律文件申請等地政士事務服務之行業，於本調查中係專指地政士事務所或地政士聯合事務所。

四、調查項目

(一)企業營業類型

- 主要經營項目及類型
- 目前營業類型

(二)從業員工人數及薪資

- 當季僱用員工人數及薪資
- 當季自營作業者及無酬家屬工作者人數

(三)整季營運狀況

- 不動產買賣成交案件數及營運金額
- 不動產租賃成交案件數及營運金額
- 不動產仲介成交案件數及營運金額
- 不動產代銷成交案件數及營運金額
- 地政士事務所有權登記服務成交案件數及營運金額
- 縣市別成交案件分布狀況

(四)整季支出與收入狀況。

- 各項成本費用支出總額
- 各項收入總額

(五)企業對房地產景氣看法。

- 企業對未來半年房地產景氣看法
- 企業對未來半年房地產市場景氣之看法

(六)對政府房地產相關政策看法

- 企業對開徵特種貨物及勞務稅（俗稱奢侈稅）持續推動，對於整體房價穩定幫助性
- 不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對企業不動產案件成交速度幫助性

五、調查資料時期

靜態資料以各該季底之情況為準；動態資料則以各該季營運合計數為準。

六、調查實施時期

調查實施期間為民國 102 年 7 月 15 日至 8 月 15 日止。

七、調查方法

- (一)採郵寄通信調查方法，受查企業填表以網路填報為主及通信回郵為輔之方式辦理。
- (二)以內政部統計處建置之「通用型網路調查管理系統」提供受查企業上網填報。

八、抽樣設計

(一)抽樣母體

以「工商及服務業普查」母體資料檔及內政部「不動產經紀業資訊系統」中依「不動產經紀業管理條例」取得主管機關許可登錄資料，整編母體資料檔。

(二)分業標準

依中華民國行業標準分類（第 9 次修訂）為準。

(三)分層標準

以調查年前一年全年營業收入總額此項變數，採 M.A.Hidioglou 法計算截略點（變異係數 $cv=0.05$ ），截略點以上企業全查。扣除全查樣本後，以各細行業為副母體，各細行業按縣市地理位置分層，分為北北基地區（新北市、臺北市、基隆市）、桃竹苗地區（桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣）、中彰投地區（臺中市、彰化縣、南投縣）、雲嘉南地區（雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市）、高屏地區（高雄市、屏東縣）、宜花東地區（宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣）和離島地區（澎湖縣、金門縣、連江縣）等七層。

(四)抽樣方式及樣本配置

1.抽樣方法

採分業分層隨機抽樣法。

2.樣本配置

在考慮 95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負 2.2 個百分點，決定每季調查至少需完成 1,600 家有效樣本，抽出率約為 10%。每一調查年僅進行抽樣 1 次，亦即每年第 1 季所抽出之樣本需配合 4 季調查之填報。

(1)各副母體樣本配置

扣除全查樣本後，其樣本配置按各該細行業企業家數比例配置，為使各副母體被抽出樣本數有足夠代表性，當該副母體合計配置樣本數不足 138 家者一律提高至 138 家。

(2)各層樣本配置

扣除全查樣本後，各細行業各層樣本配置，採用紐曼配置法（Neyman Allocation），其中母體標準差以調查年前一年全年營業收入總額為主要變數，並針對各層抽取家數過少者，加以調整其抽出率，如樣本數不足 20 家者，若副母體內之該層母體數大於或等於 20

家時，均將樣本數提高至 20 家；若副母體內之該層母體數不足 20 家時，則予全查。

- i 細行業第 h 層樣本數

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

- 第 i 細行業第 h 層樣本抽出率：

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

其中

S_{ih} : 第 i 細行業第 h 層母體標準差。

n_{ih} : 第 i 細行業第 h 層樣本家數。

N_{ih} : 第 i 細行業第 h 層母體家數。

n_i : 第 i 細行業樣本家數。

$$n_i = \sum_{h=1}^L n_h$$

N_i : 第 i 細行業母體家數。

由於大型不動產服務業企業對整體綜合不動產服務業產值影響很大，因此，本年調查指定調查年前一年全年營業收入總額超過截略點以上全查企業計 277 家。

本年各季至少需完成 1,600 家有效樣本，扣除全查樣本後，剩下樣本為 1,323 家，由抽樣產生。抽樣方法採系統抽樣法。各地區層內之母體企業清冊以隨機抽樣法抽出樣本。因恐企業停歇業、遷徙不明或拒答等原因，多抽五組準備樣本。

九、統計推估方法

(一)全查層推估方式

全查層單位無反應的產生，主要係因是受訪者拒訪或無法聯繫所產生。針對無反應的受訪者，以下列調整係數(F_c)依據各業者所在地區及業別分組，進行單位無反應的調整。

$$F_c = \frac{I_c + NI_c}{I_c}$$

I_c ：第 c 調整組有效問卷之家數

NI_c ：第 c 調整組內仍在營運之企業，但未回卷亦未完成電訪家數

(二)抽查層推估方式

採分業分層不偏估計法推計，其公式如下：

$$\hat{X} = \sum_{h=1}^L N_h \left(\frac{1}{n_h} \sum_{j=1}^{n_h} X_{hj} \right) \quad v(\hat{X}) = \sum_{h=1}^L N_h (N_h - n_h) \frac{S_h^2}{n_h}$$

\hat{X} ：某副母體某特徵值之估計值

L ：某副母體之層數

N_h ：某副母體第 h 層之母體家數

n_h ：某副母體第 h 層之樣本家數

X_{hj} ：某副母體第 h 層中，第 j 個樣本之特徵值

$v(\hat{X})$ ： \hat{X} 之變異數

S_h^2 ：某副母體第 h 層總變異數

以下說明如何利用 1,600 筆有效樣本進行其他母體參數的推估：

1. 基本權數

由於抽樣規劃有樣本增補程序，不同層樣本的抽出率不同，故先以抽出率的倒數做基本權數，進行加權調整。各層之抽出率為：

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

2. 第 i 層企業具有某特徵的總數(\hat{N}'_i)推估

$$\hat{N}'_i = N_i \times \hat{P}_i$$

\hat{N}'_i ：表示第 i 層有營運企業家數的加權修正估計量

N_i ：為第 i 層母體企業數

\hat{P}_i ：表示第 i 層企業有營運百分比的加權修正估計量

3. 整體企業具有某特徵的百分比(\hat{P})推估

$$\hat{P} = \frac{\sum_i W_i \hat{P}_i}{\sum_i W_i}$$

\hat{P}_i ：表示第 i 層企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

W_i ：為第 i 層的調整權數

4. 整體企業具有某特徵的總數(\hat{N}')推估

$$\hat{N}' = N \times \hat{P}$$

\hat{N}' ：表示整體具有某特徵企業家數的加權修正估計量

N ：為整體母體企業數

\hat{P} ：表示整體企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

十、調查執行情形

(一)接觸情形

本年第 1 季調查計抽取 4,209 家樣本，其中 343 家無效樣本，剔除後以相同樣本並補足至 4,000 家執行本年第 2 季調查，回收 1,613 家企業，回收率為 40.3%。其中，不動產租賃業回收 536 家，回收率 36.5%；不動產經紀業回收 606 家，回收率 43.5%；地政士事務服務業回收 471 家，回收率 41.3%。抽取之樣本經接觸後發現，非不動產服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等三者非調查對象家數合計 157 家，占 3.9%。(詳見表 1)

表 1 102 年第 2 季不動產服務業經營概況調查接觸紀錄

單位：家；%

接觸紀錄	總計		不動產租賃業		不動產經紀業		地政士事務服務業	
	次數	百分比	次數	百分比	次數	百分比	次數	百分比
總計	4,000	100.00	1,467	100.00	1,393	100.00	1,140	100.00
成功訪問	1613	40.33	536	36.54	606	43.50	471	41.32
催收 3 次以上未回卷	1487	37.18	497	33.88	520	37.33	470	41.23
3 次無人接聽	225	5.63	104	7.09	55	3.95	66	5.79
拒訪	185	4.63	54	3.68	57	4.09	74	6.49
非不動產服務業	83	2.08	63	4.29	17	1.22	3	0.26
停歇業	58	1.45	18	1.23	28	2.01	12	1.05
無營運但未辦理停歇業	16	0.40	3	0.20	7	0.50	6	0.53
查無此行號	42	1.05	25	1.70	13	0.93	4	0.35
電話不通或空號	109	2.73	57	3.89	33	2.37	19	1.67
電話錯誤	117	2.93	53	3.61	50	3.59	14	1.23
查無電話	65	1.63	57	3.89	7	0.50	1	0.09

(二)樣本回收情形

本調查計回收 1,613 家企業，其中全查層企業為 115 家，抽查樣本為 1,498 家。全查層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(含第 1 季)，計 231 家企業，故全查層之回收率為 49.8%。102 年第 2 季各行業別及地區別樣本回收情形，如表 2 所示。

表 2 102 年第 2 季不動產服務業經營概況調查樣本回收情形

單位：家

地區別	總計	全查樣本			抽查樣本		
		不動產 租售業	不動產 經紀業	地政士 事務 服務業	不動產 租售業	不動產 經紀業	地政士 事務 服務業
總 計	1,613	51	35	29	485	571	442
北北基地區	591	42	26	17	224	186	96
桃竹苗地區	233	3	5	4	76	90	55
中彰投地區	333	4	3	3	76	135	112
雲嘉南地區	180	-	-	4	49	40	87
高屏地區	148	2	1	1	42	55	47
宜花東地區	108	-	-	-	17	52	39
離島地區	20	-	-	-	1	13	6

(三)母體結構推計

以 102 年第 1 季底母體數為基礎，扣除推計「非不動產服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等非調查對象」之家數，加計 102 年 4-6 月新登記之業者家數後，102 年 6 月底之不動產服務業經營概況調查母體數計有 14,997 家，其中不動產租售業為 5,068 家、不動產經紀業為 5,807 家、地政士事務服務業為 4,122 家。各業別之地區結構如表 3 所示。

表 3 102 年第 2 季不動產服務業經營概況調查母體結構

單位：家

地區別	總計	不動產租售業	不動產經紀業	地政士事務服務業
總計	14,997	5,068	5,807	4,122
北北基地區	5,614	2,493	2,083	1,038
桃竹苗地區	2,395	699	1,100	596
中彰投地區	2,900	757	1,226	917
雲嘉南地區	1,595	470	444	681
高屏地區	1,834	559	630	645
宜花東地區	599	84	295	220
離島地區	60	6	29	25

參、調查結果分析

參、調查結果分析

一、企業單位數

▲102年6月底不動產服務業企業單位總數為1萬4,997家，三成七家數集中在北北基地區。

就行業別觀察，102年6月底不動產服務業企業單位家數有1萬4,997家，其中不動產租售業5,068家占33.8%，不動產經紀業5,807家占38.7%，地政士事務服務業4,122家占27.5%，分別較102年3月底增加140家、188家及減少45家，家數增加率為2.8%、3.3%及-1.1%。

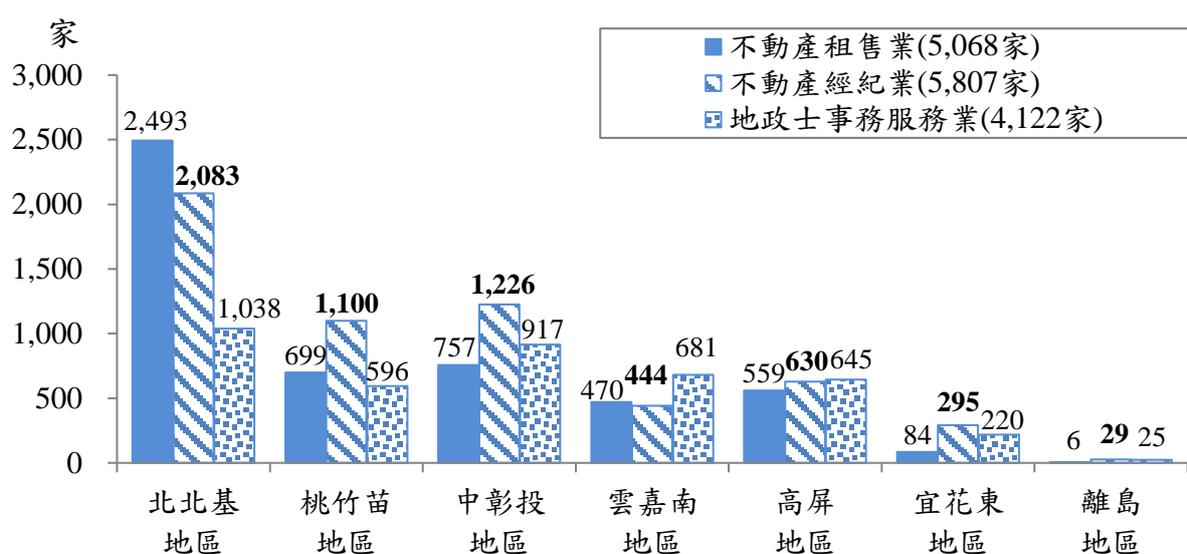


圖1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分

就組織型態別觀察，公司組織者計 9,099 家占 60.7%，獨資或合夥行號（事務所）者計 5,898 家占 39.3%。不動產租售業及不動產經紀業為公司組織者分別占 85.7%及 81.6%，另獨資或合夥行號者分別占 14.3%及 18.4%，而地政士事務服務業者依「地政士法」規定地政士應設立事務所或二人以上組織聯合事務所執行業務，故其組織型態大部分為獨資或合夥者占 99.6%，僅 0.4%為公司組織。

就主要經營項目別觀察，從事不動產買賣 795 家占 5.3%，不動產租賃 4,273 家占 28.5%，不動產仲介 5,013 家占 33.4%，不動產代銷 794 家占 5.3%，地政士事務服務 4,122 家占 27.5%。

就經營類型別觀察，獨立經營者計 1 萬 2,166 家占 81.1%，連鎖經營總公司者計 43 家占 0.3%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,788 家占 18.6%。其中不動產租售業企業全採獨立經營類型。不動產經紀業之經營類型以獨立經營者占 52.0%較多，連鎖體系加盟者占 47.3%次之，連鎖經營總公司有 43 家占 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）。地政士事務服務業之經營類型以獨立經營者占 99.0%較多，連鎖體系加盟者占 1.0%（不包括地政士聯盟組織）。

就地區別觀察，分布情形以北北基地區 5,614 家，占 37.4%最高，中彰投地區 2,900 家，占 19.3%次之，桃竹苗地區 2,395 家，占 16.0%再次之。（詳見表 4 及圖 1）

表 4 不動產服務業之企業單位數—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		不動產租售業		不動產經紀業		地政士事務服務業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
102 年第 1 季底總計	14,714	-	4,928	-	5,619	-	4,167	-
102 年第 2 季底總計	14,997	100.00	5,068	100.00	5,807	100.00	4,122	100.00
組織型態別								
公司組織	9,099	60.67	4,345	85.73	4,737	81.57	18	0.44
獨資或合夥	5,898	39.33	723	14.27	1,070	18.43	4,104	99.56
主要經營項目別								
不動產買賣	795	5.30	795	15.69	-	-	-	-
不動產租賃	4,273	28.49	4,273	84.31	-	-	-	-
不動產仲介	5,013	33.42	-	-	5,013	86.33	-	-
不動產代銷	794	5.30	-	-	794	13.67	-	-
地政士事務服務	4,122	27.49	-	-	-	-	4,122	100.00
按經營類型分								
獨立經營	12,166	81.12	5,068	100.00	3,018	51.97	4,080	98.98
連鎖經營總公司	43	0.28	-	-	43	0.74	-	-
連鎖體系加盟者	2,788	18.59	-	-	2,746	47.29	42	1.02
按地區別分								
北北基地區	5,614	37.43	2,493	49.19	2,083	35.87	1,038	25.18
桃竹苗地區	2,395	15.97	699	13.79	1,100	18.94	596	14.46
中彰投地區	2,900	19.34	757	14.94	1,226	21.11	917	22.25
雲嘉南地區	1,595	10.64	470	9.27	444	7.65	681	16.52
高屏地區	1,834	12.23	559	11.03	630	10.85	645	15.65
宜花東地區	599	3.99	84	1.66	295	5.08	220	5.34
離島地區	60	0.40	6	0.12	29	0.50	25	0.61

二、從業員工及薪資

▲102年6月底不動產服務業之從業員工人數約7萬2,355人，平均每企業員工人數為4.8人，其中不動產租售業為2.8人，不動產經紀業為8.8人，地政士事務服務業1.7人。

▲102年第2季平均每員工每月薪資為4萬9千元，其中不動產租售業為3萬6千元，不動產經紀業為5萬7千元，地政士事務服務業2萬元。

102年6月底不動產服務業之從業員工人數為7萬2,355人，其中不動產租售業為1萬4,161人占19.6%，不動產經紀業為5萬1,175人占70.7%，地政士事務服務業7,021人占9.7%。平均每企業員工人數為4.8人，依各業別觀察，不動產租售業平均為2.8人，不動產經紀業平均為8.8人，地政士事務服務業平均為1.7人。若與102年第1季比較，不動產服務業之從業員工人數增加4,994人，其中不動產租售業及不動產經紀業之從業員工人數皆較上季增加，分別增加6.5%及8.9%，而地政士事務服務業之從業員工人數則略較上季減少0.8%。

就性別觀察，男性員工3萬8,815人占全體從業員工之53.6%，較女性員工之3萬3,540人占46.4%為高。平均每企業員工人數4.8人中，男性員工為2.6人，女性員工為2.2人。

就員工類型別觀察，僱用員工6萬2,867人占全體從業員工之86.9%，自營作業者及無酬家屬工作者9,489人占13.1%。（詳見表5及圖2）

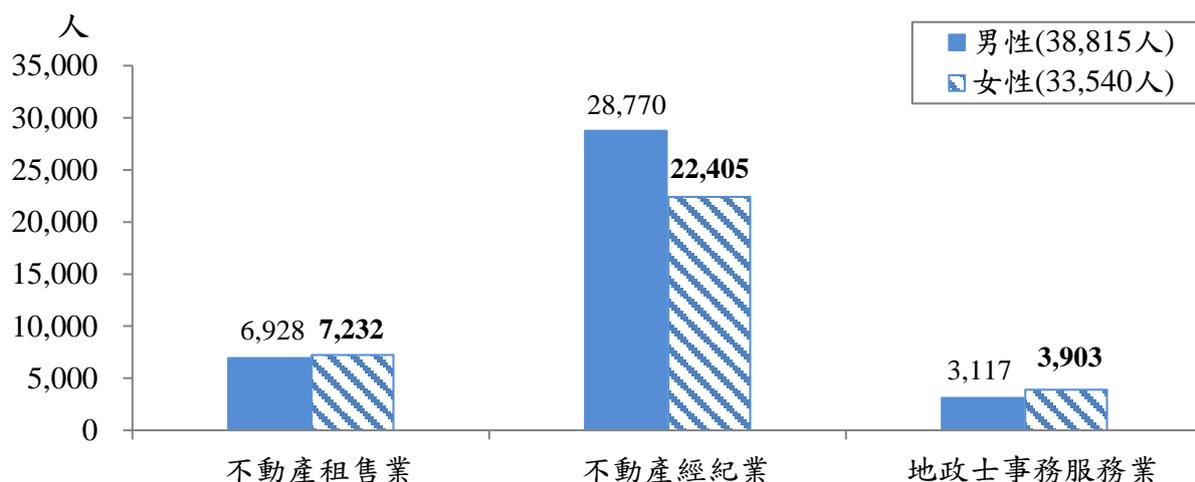


圖 2 不動產服務業之從業員工性別—按行業別分

就主要經營項目別觀察，從事不動產仲介的企業員工人數有 4 萬 2,836 人占 59.2%居冠，不動產租賃有 1 萬 1,439 人之占 15.8%居次，不動產代銷有 8,339 人占 11.5%居第三，地政士事務服務有 7,021 人占 9.7%，不動產買賣有 2,721 人占 3.8%。而平均每企業員工人數以從事不動產代銷 10.5 人及不動產仲介 8.5 人，明顯高於不動產買賣、不動產租賃及地政士事務服務的 3.4 人、2.7 人及 1.7 人。

就經營類型別觀察，獨立經營者有 3 萬 7,877 人占 52.3%，連鎖體系加盟者有 2 萬 2,457 人占 31.0%，連鎖經營總公司者有 1 萬 2,020 人占 16.6%；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司者為 282.3 人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的 8.1 人及 3.1 人。

就地區別觀察，北北基地區的企業員工人數有 3 萬 5,328 人占 48.8%居冠，桃竹苗地區及中彰投地區各有 1 萬 4,008 人及 8,714 人，分別占 19.4%及 12.0%次之。（詳見表 5）

表 5 不動產服務業從業員工人數—按經營特性別分

經營特性別	總計			不動產租售業			不動產經紀業			地政士事務服務業		
	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)									
102 年第 1 季底總計	67,361	-	4.6	13,300	-	2.7	46,985	-	8.4	7,076	-	1.7
102 年第 2 季底總計	72,355	100.00	4.8	14,161	100.00	2.8	51,175	100.00	8.8	7,021	100.00	1.7
性別												
男性	38,815	53.65	2.6	6,928	48.93	1.4	28,770	56.22	5.0	3,117	44.40	0.8
女性	33,540	46.35	2.2	7,232	51.07	1.4	22,405	43.78	3.9	3,903	55.60	0.9
員工類別												
僱用員工	62,867	86.89	4.2	10,995	77.65	2.2	48,444	94.66	8.3	3,427	48.81	0.8
自營業者及 無酬家屬工作者	9,489	13.11	0.6	3,165	22.35	0.6	2,730	5.34	0.5	3,594	51.19	0.9
主要經營項目別												
不動產買賣	2,721	3.76	3.4	2,721	19.22	3.4	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	11,439	15.81	2.7	11,439	80.78	2.7	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	42,836	59.20	8.5	-	-	-	42,836	83.71	8.5	-	-	-
不動產代銷	8,339	11.52	10.5	-	-	-	8,339	16.29	10.5	-	-	-
地政士事務服務	7,021	9.70	1.7	-	-	-	-	-	-	7,021	100.00	1.7
按經營類型分												
獨立經營	37,877	52.35	3.1	14,160	100.00	2.8	16,812	32.85	5.6	6,905	98.35	1.7
連鎖經營總公司	12,020	16.61	282.3	-	-	-	12,020	23.49	282.3	-	-	-
連鎖體系加盟者	22,457	31.04	8.1	-	-	-	22,342	43.66	8.1	116	1.65	2.7
按地區別分												
北北基地區	35,328	48.83	6.3	8,071	57.00	3.2	25,081	49.01	12.0	2,176	31.00	2.1
桃竹苗地區	14,008	19.36	5.8	1,711	12.08	2.4	11,233	21.95	10.2	1,065	15.17	1.8
中彰投地區	8,714	12.04	3.0	1,749	12.35	2.3	5,610	10.96	4.6	1,355	19.30	1.5
雲嘉南地區	4,565	6.31	2.9	1,026	7.25	2.2	2,509	4.90	5.7	1,031	14.68	1.5
高屏地區	7,570	10.46	4.1	1,439	10.16	2.6	5,216	10.19	8.3	915	13.04	1.4
宜花東地區	1,982	2.74	3.3	158	1.12	1.9	1,379	2.69	4.7	446	6.35	2.0
離島地區	187	0.26	3.1	6	0.04	1.0	147	0.29	5.1	33	0.47	1.3

註 1：經營直營連鎖總公司之其他縣市直營店員工人數統計會納入總公司所在縣市，而直營連鎖總公司多設立在臺北市，故北北基地區員工人數遠較其他地區來的多。

註 2：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該行業別總企業家數。

102 年第 2 季不動產服務業員工薪資總計 107 億元，較 102 年第 1 季 74 億元增加 33 億，主要的差異來自於不動產經紀業；而從業員工平均每員工每月薪資為 49.3 千元，其中不動產經紀業平均每員工每月薪資為 56.9 千元高於不動產租售業 36.4 千元及地政士事務服務業 19.8 千元。

依員工類型別觀察 102 年第 2 季平均每員工每月薪資，僱用員工者為 55.3 千元，自營作業者及無酬家屬工作者為 9.2 千元。

就主要經營項目別觀察，102 年第 2 季平均每員工每月薪資以從事不動產仲介 59.0 千元最高，不動產代銷 46.1 千元次之，不動產買賣的 38.5 千元再次之，不動產租賃為 35.9 千元及地政士事務服務為 19.8 千元較低。

就經營類型別觀察，102 年第 2 季平均每員工每月薪資以連鎖經營總公司者為 91.0 千元，明顯高於連鎖體系加盟及獨立經營者的 47.5 千元及 37.1 千元。

就地區別觀察，離島地區的企業 102 年第 2 季平均每員工每月薪資 79.8 千元居冠，北北基地區之 58.1 千元次之，桃竹苗地區之 48.6 千元與高屏地區之 45.6 千元再次之，而以中彰投地區、宜花東地區及雲嘉南地區之 34.4 千元、29.9 千元及 24.7 千元相對較低。由此可見，不動產服務業從業員工之平均每月薪資呈現地區差異。（詳見表 6）

表 6 不動產服務業從業員工薪資—按經營特性和別分

經營特性和別	總計			不動產租售業			不動產經紀業			地政士事務服務業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)									
102 年第 1 季底總計	74	-	36.7	13	-	31.6	58	-	41.2	4	-	16.6
102 年第 2 季底總計	107	100.00	49.3	15	100.00	36.4	87	100.00	56.9	4	100.00	19.8
員工類別												
僱用員工	104	97.56	55.3	14	93.81	43.9	86	99.00	59.5	3	81.32	33.0
自營業者及 無酬家屬工作者	3	2.44	9.2	1	6.19	10.1	1	1.00	10.6	1	18.68	7.2
主要經營項目別												
不動產買賣	3	2.94	38.5	3	20.33	38.5	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	12	11.51	35.9	12	79.67	35.9	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	76	70.88	59.0	-	-	-	76	86.81	59.0	-	-	-
不動產代銷	12	10.77	46.1	-	-	-	12	13.19	46.1	-	-	-
地政士事務服務	4	3.90	19.8	-	-	-	-	-	-	4	100.00	19.8
按經營類型分												
獨立經營	42	39.38	37.1	15	100.00	36.4	23	25.86	44.8	4	98.07	19.8
連鎖經營總公司	33	30.68	91.0	-	-	-	33	37.58	91.0	-	-	-
連鎖體系加盟者	32	29.93	47.5	-	-	-	32	36.57	47.7	0	1.93	23.3
按地區別分												
北北基地區	62	57.59	58.1	10	61.86	39.5	51	57.85	67.2	2	36.32	23.2
桃竹苗地區	20	19.07	48.6	2	9.84	29.6	18	20.79	53.9	1	17.28	22.6
中彰投地區	9	8.41	34.4	1	8.25	24.3	7	8.04	41.7	1	16.81	17.3
雲嘉南地區	3	3.16	24.7	1	5.85	29.4	2	2.28	26.5	0	11.59	15.6
高屏地區	10	9.69	45.6	2	13.44	48.1	8	8.97	50.1	0	10.93	16.6
宜花東地區	2	1.66	29.9	0	0.74	24.2	1	1.59	33.5	0	6.66	20.8
離島地區	0	0.42	79.8	0	0.02	20.0	0	0.49	96.4	0	0.41	17.1

註：0 或 0.0：表示數值不及半單位。

三、營運狀況

(一)不動產買賣

1. 102 年第 2 季不動產服務業買入不動產計 174 件，平均每件不動產買入金額為 1,069 萬 1 千元；賣出不動產計 864 件，平均每件不動產賣出金額為 1,101 萬 9 千元。
2. 102 年第 2 季不動產買賣成交件數按案件所在地區別觀察，不動產買入以中彰投地區占 51.1% 最多，不動產賣出則以北北基地區占 44.6% 最多。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件占 45.5% 為最多，不動產賣出以新成屋物件占 52.8% 較多。

(二)不動產租賃

1. 102 年第 2 季不動產租賃成交件數為 5 萬 1,639 件，較 102 年第 1 季增加 17.7%，平均每件出租月租金收入為 4 萬 5 千元。
2. 102 年第 2 季不動產租賃成交件數按案件所在地區別觀察，以北北基地區占 32.2% 為最多，雲嘉南地區及高屏地區占 25.0% 及 17.6% 次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件占 90.2% 為最多。

(三)不動產仲介

1. 102 年第 2 季仲介買賣成交件數為 5 萬 98 件，較 102 年第 1 季增加 32.7%，平均每件仲介買賣成交收取佣金 29 萬元。
2. 102 年第 2 季仲介租賃成交件數為 8,006 件，較 102 年第 1 季增加 55.5%，平均每件仲介租賃成交收取佣金 4 萬 3 千元。
3. 102 年第 2 季不動產仲介成交件數按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區占 48.1% 為最多，桃竹苗地區占 18.6% 次之；仲介租賃以北北基地區占 45.3% 為最多，桃竹苗地區占 21.1% 次之。
4. 不動產仲介成交件數按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件占 85.0% 為最多；仲介租賃亦以中古屋物件占 96.4% 為最多。

(四)不動產代銷

1. 102 年第 2 季代銷成交件數為 1 萬 677 件，較 102 年第 1 季增加 119.9%，平均每件代銷成功收取佣金 89 萬元。
2. 102 年第 2 季不動產代銷成交件數按案件所在地區別觀察，以北北基地區占 34.7% 為最多，高屏地區占 31.3% 次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占 61.2% 為最多，新成屋物件占 35.4% 次之。

(五)地政士事務—所有權登記服務

1. 102 年第 2 季地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為 6 萬 1,093 件，較 102 年第 1 季增加 15.4%，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 8.4 千元。
2. 102 年第 2 季所有權非買賣移轉登記服務件數（包括所有權拍賣、繼承、贈與及其他非買賣等）為 5 萬 2,031 件，較 102 年第 1 季減少 1.1%，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 5.9 千元。
3. 102 年第 2 季所有權登記服務件數按案件所在地區別觀察，買賣移轉以北北基地區占 42.4% 為最多，桃竹苗地區占 16.7% 與中彰投地區占 14.8% 次之；非買賣移轉以北北基地區占 32.0% 最多，中彰投地區占 19.9% 次之。
4. 102 年第 2 季所有權登記服務件數按交易標的物別觀察，買賣移轉以中古屋物件占 71.4% 為最多，土地物件占 22.7% 次之；非買賣移轉以中古屋占 63.2% 為最多，土地物件占 32.9% 次之。（詳見表 7 及表 8）

表 7 不動產服務業營運狀況

102 年第 2 季

項目別	買賣		租賃	仲介		代銷	地政士事務 所有權登記服務	
	買入	賣出		買賣	租賃		買賣 移轉	非買賣 移轉
成交件數總計(件)								
102 年第 1 季	173	669	43,889	37,747	5,147	4,856	52,908	52,623
102 年第 2 季	174	864	51,639	50,098	8,006	10,677	61,093	52,031
營運金額總計(億元)								
102 年第 1 季	12	48	63	114	3	33	5	3
102 年第 2 季	19	95	70	145	3	95	5	3
平均每件營業金額(千元)								
102 年第 1 季	6,671.4	7,173.6	47.5*	302.5	50.7	673.9	9.8	5.4
102 年第 2 季	10,691.4	11,018.9	45.2*	289.7	43.4	889.8	8.4	5.9

註：*係為平均每件每月營業金額=營運總金額÷成交總件數÷3 個月。

表 8 不動產服務業成交件數—按案件所在地區別及交易標的物別分

102 年第 2 季

單位：件；%

項目別	買賣		租賃	仲介		代銷	地政士事務 所有權登記服務	
	買入	賣出		買賣	租賃		買賣 移轉	非買賣 移轉
成交件數總計	174	864	51,639	50,098	8,006	10,677	61,093	52,031
案件所在地區別								
北北基地區	38	385	16,607	24,086	3,627	3,707	25,871	16,663
桃竹苗地區	37	128	5,584	9,324	1,687	2,226	10,172	5,800
中彰投地區	89	190	6,506	5,296	1,170	1,099	9,061	10,342
雲嘉南地區	10	106	12,930	3,489	189	300	5,956	6,789
高屏地區	-	55	9,069	5,223	992	3,344	5,022	6,905
宜花東地區	-	-	894	2,504	335	-	4,645	5,033
離島地區	-	-	48	176	7	-	367	500
交易標的物別								
土地*	34	77	1,407	4,652	57	-	13,890	17,114
新成屋	61	456	2,637	1,855	228	3,778	3,133	1,855
中古屋	79	254	46,590	42,593	7,720	365	43,592	32,903
預售屋	-	-	-	929	-	6,535	248	54
停車位**	-	76	1,005	70	-	-	231	106
百分比	100.00	100.00						
案件所在地區別								
北北基地區	21.84	44.56	32.16	48.08	45.30	34.72	42.35	32.03
桃竹苗地區	21.26	14.81	10.81	18.61	21.07	20.85	16.65	11.15
中彰投地區	51.15	21.99	12.60	10.57	14.61	10.29	14.83	19.88
雲嘉南地區	5.75	12.27	25.04	6.96	2.36	2.81	9.75	13.05
高屏地區	-	6.37	17.56	10.43	12.39	31.32	8.22	13.27
宜花東地區	-	-	1.73	5.00	4.18	-	7.60	9.67
離島地區	-	-	0.09	0.35	0.09	-	0.60	0.96
交易標的物別								
土地*	19.49	8.96	2.72	9.29	0.72	-	22.73	32.89
新成屋	35.00	52.77	5.11	3.70	2.85	35.38	5.13	3.57
中古屋	45.51	29.42	90.22	85.02	96.43	3.41	71.35	63.24
預售屋	-	-	-	1.85	-	61.20	0.41	0.10
停車位**	-	8.85	1.95	0.14	-	-	0.38	0.20

註：1.土地*係指無地上建物之土地。

2.停車位**係指不與建物同案交易之停車位。

四、收支狀況

▲102年第2季不動產服務業收入總額為500億元，其中營業收入為417億元，支出總額為316億元，而收支差額為185億元。

102年第2季不動產服務業收入總額為500億元，較102年第1季增加55.8%，其中不動產租售業之收入總額為187億元，不動產經紀業之收入總額為304億元，地政士事務服務業之收入總額為10億元，平均每企業收入總額為333萬4千元。

102年第2季不動產服務業營業收入為417億元，較102年第1季增加48.9%，其中不動產租售業之營業收入為166億元，不動產經紀業之營業收入為243億元，地政士事務服務業之營業收入為8億元，平均每企業營業收入278萬1千元。

102年第2季不動產服務業各項支出總額為316億元，較102年第1季增加39.2%，其中不動產租售業支出總額為106億元，不動產經紀業支出總額為203億元，地政士事務服務業支出總額為7億元，平均每企業支出總額為210萬7千元。

102年第2季不動產服務業收支差額為185億元，較102年第1季增加96.8%，其中不動產租售業之收支差額為81億元，不動產經紀業之收支差額為101億元，地政士事務服務業之收支差額為2億元，平均每企業收支差額為123萬4千元。（詳見表9）

表 9 不動產服務業收支狀況—按經營特性別分

單位：億元

經營特性別	各項 收入總額	營業收入	各項 支出總額	收支差額
102 年第 1 季總計	321	280	227	94
102 年第 2 季總計	500	417	316	185
業別				
不動產租售業	187	166	106	81
不動產經紀業	304	243	203	101
地政士事務服務業	10	8	7	2
主要經營項目別				
不動產買賣	94	93	42	51
不動產租賃	94	73	63	30
不動產仲介	171	153	131	40
不動產代銷	132	89	72	60
地政士事務服務	10	8	7	2
按經營類型分	-	-	-	-
獨立經營	362	286	209	154
連鎖經營總公司	72	68	53	20
連鎖體系加盟者	66	62	54	11
按地區別分				
北北基地區	255	215	172	83
桃竹苗地區	98	85	42	56
中彰投地區	87	62	54	33
雲嘉南地區	15	14	11	4
高屏地區	39	34	31	7
宜花東地區	6	6	5	1
離島地區	0	0	1	-0
按員工規模分				
未滿 5 人	170	125	97	72
5~9 人	73	67	52	21
10~49 人	156	132	93	63
50~99 人	24	20	17	8
100 人以上	78	73	57	21

說明：本表收支差額變動量係經實際數字計算後四捨五入至整數，故部分尾數有捨位誤差。

五、企業對未來半年（102年7月至12月）房地產景氣看法

▲企業認為未來半年房地產市場價格會維持平穩與價格上漲者的比例相當，分別占31.0%與30.3%；企業認為未來半年房地產市場景氣會維持穩定者占31.6%最多。

（一）企業對未來半年（102年7月至12月）房地產市場價格趨勢之看法

企業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場價格會維持平穩與價格上漲者的占比相當，分別為31.0%與30.3%（大幅上漲占2.5%、小幅上漲占27.8%），認為會下跌者比例占15.7%（大幅下跌占2.1%、小幅下跌占13.6%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占23.1%。若與102年第1季底比較，認為房地產市場價格會上漲者比例降低了9.8個百分點，認為平穩者比例增加2.5個百分點，認為會下跌者比例增加6.7個百分點。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場價格會維持平穩者占33.8%最多，認為價格上漲者占20.2%（大幅上漲占1.9%、小幅上漲占18.3%）次之，認為會下跌者比例占14.7%（大幅下跌占2.7%、小幅下跌占12.0%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占31.3%。不動產經紀業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場價格會上漲者占41.1%（大幅上漲占4.0%、小幅上漲占37.1%）最多，認為價格維持平穩者占28.6%次之，認為價格會下跌者占13.5%（大幅下跌占1.9%、小幅下跌占11.5%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占16.8%。地政士事務服務業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場價格會維持平穩者占30.8%最多，認為價格上漲者占27.5%（大幅上漲占1.1%、小幅上漲占26.4%）次之，認為價格會下跌者占19.9%（大幅下跌占1.4%、小幅下跌占18.5%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.8%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為價格會維持平穩者占31.7%最多，認為價格上漲者占27.3%（大幅上漲占1.9%、小幅上漲占25.4%）次之，認為價格會下跌者占15.9%（大幅下跌占2.2%、小幅下跌占13.7%）再次

之。連鎖經營總公司者則認為維持平穩者比例 61.0% 高於認為會上漲者之 35.6%（無認為大幅上漲者、小幅上漲者占 35.6%），認為價格會下跌者占 3.3%（無認為大幅下跌者、小幅下跌者占 3.3%）。連鎖體系加盟者認為房地產市場價格會上漲者占 43.4%（大幅上漲占 5.2%、小幅上漲占 38.2%）最多，認為價格維持平穩者占 27.2% 次之，認為價格會下跌者占 14.9%（大幅下跌占 1.6%、小幅下跌占 13.3%）再次之。

就地區別觀察，除離島地區認為上漲的比例與維持平穩相當各占 29.7% 及 28.8% 外，宜花東地區與桃竹苗地區企業以認為房地產市場價格會上漲者的比例較高，分別占 46.8% 與 38.1%，而雲嘉南、高屏、中彰投與北北基地區企業則以認為房地產市場價格會維持平穩的比例較高，分別占 38.0%、34.1%、32.2% 及 30.5%。（詳見表 10）

表 10 企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按經營特性別分

經營特性別	總計		大幅上漲	小幅上漲	維持平穩	小幅下跌	大幅下跌	不知道/ 很難說/ 沒意見
	家數	百分比						
102 年第 1 季底總計	14,714	100.00	4.75	35.35	28.44	8.07	0.93	22.45
102 年第 2 季底總計	14,997	100.00	2.49	27.82	30.97	13.58	2.07	23.07
行業別								
不動產租售業	5,068	100.00	1.90	18.28	33.75	12.01	2.73	31.32
不動產經紀業	5,807	100.00	3.97	37.14	28.64	11.51	1.95	16.79
地政士事務服務業	4,122	100.00	1.12	26.42	30.82	18.45	1.44	21.76
主要經營項目別								
不動產買賣	795	100.00	2.41	25.53	25.57	13.17	4.54	28.78
不動產租賃	4,273	100.00	1.81	16.93	35.28	11.79	2.39	31.80
不動產仲介	5,013	100.00	4.60	37.89	27.25	11.95	2.01	16.30
不動產代銷	794	100.00	-	32.39	37.42	8.73	1.56	19.89
地政士事務服務	4,122	100.00	1.12	26.42	30.82	18.45	1.44	21.76
按經營類型分								
獨立經營	12,166	100.00	1.87	25.42	31.72	13.68	2.19	25.11
連鎖經營總公司	43	100.00	-	35.65	61.01	3.34	-	-
連鎖體系加盟者	2,788	100.00	5.24	38.15	27.21	13.32	1.58	14.50
按地區別分								
北北基地區	5,614	100.00	1.97	25.90	30.45	14.85	1.04	25.79
桃竹苗地區	2,395	100.00	1.91	36.17	25.75	11.70	1.90	22.57
中彰投地區	2,900	100.00	4.05	24.43	32.18	15.23	2.45	21.66
雲嘉南地區	1,595	100.00	3.29	24.15	37.96	9.75	3.68	21.17
高屏地區	1,834	100.00	1.34	26.32	34.07	14.47	3.64	20.16
宜花東地區	599	100.00	3.77	43.00	22.89	8.50	1.77	20.08
離島地區	60	100.00	-	29.74	28.76	16.94	-	24.55

(二)企業對未來半年（102年7月至12月）房地產市場景氣之看法

企業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場景氣會維持穩定者占31.6%最多，認為景氣會衰退者占26.3%（大幅衰退占4.2%、小幅衰退占22.1%）次之，認為景氣會熱絡者占20.4%（大幅熱絡占1.3%、小幅熱絡占19.1%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.6%。若與102年第1季底比較，認為房地產市場景氣會熱絡者比例減少8.9個百分點，認為維持穩定者比例相當，認為會衰退者比例增加9.5個百分點。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場景氣維持穩定者占34.6%最多，認為景氣會衰退者占21.5%（大幅衰退占3.2%、小幅衰退占18.4%）次之，認為景氣會熱絡者占14.1%（大幅熱絡占1.2%、小幅熱絡占12.9%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占29.8%。不動產經紀業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場景氣維持穩定與衰退者比例相當，分別占28.9%與28.3%（大幅衰退占5.2%、小幅衰退占23.2%）最多，認為景氣會熱絡者占26.2%（大幅熱絡占1.3%、小幅熱絡占25.0%）次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占16.5%。地政士事務服務業認為未來半年（102年7月至12月）房地產市場景氣維持穩定者占31.6%最多，認為景氣會衰退者占29.5%（大幅衰退占4.1%、小幅衰退占25.4%）次之，認為景氣會熱絡者占20.0%（大幅熱絡占1.5%、小幅熱絡占18.5%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占18.9%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為房地產市場景氣維持穩定者占31.7%最多，認為景氣會衰退者占25.0%（大幅衰退占3.7%、小幅衰退占21.3%）次之，認為景氣會熱絡者占20.0%（大幅熱絡占1.4%、小幅熱絡占18.6%）再次之。連鎖經營總公司認為市場景氣會衰退與維持穩定者比例相當，分別占35.9%（無認為大幅衰退者、小幅衰退者占35.9%）與35.0%較多，認為景氣會熱絡者占29.2%（無認為大幅熱絡者、小幅熱絡者占29.2%）次之。連鎖體系加盟者認為房地產市場景氣會衰退者與維持穩定者比例相當，分別占32.2%（大幅衰退占6.5%、小幅衰退占25.7%）及31.3%較多，認為景氣會熱

絡者占 22.0%（大幅熱絡占 1.1%、小幅熱絡占 20.9%）再次之。

就地區別觀察，宜花東地區認為房地產市場景氣熱絡的比例與維持穩定相當各占 33.7%及 33.3%，而中彰投與離島地區則認為房地產市場景氣衰退的比例與維持穩定相當，其餘地區之企業則以認為房地產市場景氣會維持穩定的比例較高，比例介於 29.5%~35.8%之間。（詳見表 11）

表 11 企業對未來半年房地產市場景氣之看法—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		大幅熱絡	小幅熱絡	維持平穩	小幅衰退	大幅衰退	不知道/ 很難說/ 沒意見
	家數	百分比						
102 年第 1 季底總計	14,714	100.00	3.13	26.17	32.58	14.41	2.39	21.34
102 年第 2 季底總計	14,997	100.00	1.31	19.09	31.61	22.15	4.20	21.64
行業別								
不動產租售業	5,068	100.00	1.20	12.85	34.64	18.37	3.16	29.77
不動產經紀業	5,807	100.00	1.27	24.96	28.95	23.16	5.16	16.50
地政士事務服務業	4,122	100.00	1.50	18.49	31.62	25.37	4.12	18.90
主要經營項目別								
不動產買賣	795	100.00	1.21	21.28	23.27	19.68	4.58	29.98
不動產租賃	4,273	100.00	1.20	11.29	36.76	18.13	2.90	29.73
不動產仲介	5,013	100.00	1.38	24.68	28.49	25.20	4.92	15.33
不動產代銷	794	100.00	0.58	26.76	31.86	10.28	6.66	23.86
地政士事務服務	4,122	100.00	1.50	18.49	31.62	25.37	4.12	18.90
按經營類型分								
獨立經營	12,166	100.00	1.36	18.65	31.67	21.29	3.69	23.35
連鎖經營總公司	43	100.00	-	29.17	34.97	35.86	-	-
連鎖體系加盟者	2,788	100.00	1.11	20.87	31.28	25.71	6.49	14.54
按地區別分								
北北基地區	5,614	100.00	1.17	17.18	31.79	23.27	3.32	23.27
桃竹苗地區	2,395	100.00	1.92	21.03	29.51	23.70	2.85	20.98
中彰投地區	2,900	100.00	0.97	17.78	30.05	26.25	4.32	20.63
雲嘉南地區	1,595	100.00	1.78	19.63	32.05	21.78	4.86	19.90
高屏地區	1,834	100.00	-	21.03	35.76	14.00	7.83	21.38
宜花東地區	599	100.00	4.71	28.96	33.27	13.10	3.66	16.30
離島地區	60	100.00	-	11.15	18.10	6.94	10.66	53.14

六、企業對政府房地產相關政策看法

▲開徵特種貨物及勞務稅屆滿2年，若未來持續推動，企業對於整體房價穩定影響以認為沒有幫助者占58.9%較高；對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產案件成交速度，企業認為有幫助者占43.7%最高。

(一)企業認為未來持續推動開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定之幫助程度

企業認為沒有幫助者比例占 58.9%（非常沒幫助占 21.8%、不太有幫助占 37.1%），高於認為有幫助者之 23.8%（非常有幫助占 2.6%、還算有幫助占 21.2%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 17.2%。

就行業別觀察，不動產租售業認為沒有幫助者占 51.0%（非常沒幫助占 14.7%、不太有幫助占 36.4%），高於認為有幫助者之 22.3%（非常有幫助占 1.2%、還算有幫助占 21.0%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 26.7%。不動產經紀業認為沒有幫助者占 64.9%（非常沒幫助占 27.2%、不太有幫助占 37.8%），高於認為有幫助者之 21.2%（非常有幫助占 2.5%、還算有幫助占 18.7%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 13.9%。地政士事務服務業認為沒有幫助者占 60.2%（非常沒幫助占 23.2%、不太有幫助占 37.0%），高於認為有幫助者之 29.4%（非常有幫助占 4.5%、還算有幫助占 24.9%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 10.4%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為沒有幫助者占 56.8%（非常沒幫助占 20.7%、不太有幫助占 36.1%），高於認為有幫助者之 24.9%（非常有幫助占 2.9%、還算有幫助占 22.0%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 18.3%。連鎖經營總公司者認為沒有幫助者之 64.1%（非常沒幫助占 6.5%、不太有幫助占 57.7%），高於認為有幫助者之 35.9%（無非常有幫助者、還算有幫助占 35.9%）。連鎖體系加盟者認為沒有幫助者占 68.1%（非常沒幫助占 26.9%、不太有幫助占 41.1%）高於認為有幫助者之 19.0%（非常有幫

助占 1.4%、還算有幫助占 17.6%)，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 12.9%。

就地區別觀察，各地區企業認為沒有幫助的比例，皆高於認為有幫助的比例，其中以中彰投、雲嘉南及桃竹苗地區相對較高，分別占 64.9%、64.8% 及 62.1%。（詳見表 12）

表 12 企業認為未來持續推動開徵特種貨物及勞務稅，對於整體房價穩定之幫助程度

—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		非常有幫助	還算有幫助	不太有幫助	非常沒幫助	不知道/ 很難說/ 沒意見
	家數	百分比					
102 年第 2 季底總計	14,997	100.00	2.62	21.19	37.10	21.85	17.24
行業別							
不動產租售業	5,068	100.00	1.24	21.03	36.38	14.66	26.69
不動產經紀業	5,807	100.00	2.49	18.70	37.77	27.17	13.88
地政士事務服務業	4,122	100.00	4.51	24.89	37.04	23.19	10.37
主要經營項目別							
不動產買賣	795	100.00	1.47	16.09	39.54	19.60	23.30
不動產租賃	4,273	100.00	1.20	21.94	35.79	13.74	27.32
不動產仲介	5,013	100.00	2.66	18.24	38.05	28.01	13.04
不動產代銷	794	100.00	1.43	21.62	35.95	21.85	19.15
地政士事務服務	4,122	100.00	4.51	24.89	37.04	23.19	10.37
按經營類型分							
獨立經營	12,166	100.00	2.91	21.97	36.10	20.74	18.29
連鎖經營總公司	43	100.00	-	35.86	57.67	6.47	-
連鎖體系加盟者	2,788	100.00	1.44	17.56	41.14	26.91	12.94
按地區別分							
北北基地區	5,614	100.00	2.15	24.78	37.04	15.83	20.19
桃竹苗地區	2,395	100.00	2.68	18.51	35.09	27.00	16.73
中彰投地區	2,900	100.00	1.83	16.99	41.71	23.21	16.26
雲嘉南地區	1,595	100.00	5.40	19.20	39.11	25.74	10.56
高屏地區	1,834	100.00	2.85	21.95	31.67	27.51	16.02
宜花東地區	599	100.00	2.83	23.25	35.06	23.39	15.47
離島地區	60	100.00	-	3.72	32.48	21.82	41.99

(二)企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案件成交速度之幫助程度

企業認為有幫助者比例占 43.7%（非常有幫助占 5.6%、還算有幫助占 38.1%），高於認為沒有幫助者之 37.6%（非常沒幫助占 9.4%、不太有幫助占 28.2%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 18.7%。

就行業別觀察，不動產租售業認為有幫助者占 40.0%（非常有幫助占 5.3%、還算有幫助占 34.7%），高於認為沒有幫助者之 29.3%（非常沒幫助占 4.6%、不太有幫助占 24.8%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 30.7%。不動產經紀業認為有幫助者占 46.4%（非常有幫助占 4.8%、還算有幫助占 41.5%）與認為沒有幫助者之 40.4%相當（非常沒幫助占 12.4%、不太有幫助占 28.0%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 13.3%。地政士事務服務業認為有幫助者占 44.4%（非常有幫助占 6.9%、還算有幫助占 37.5%）與認為沒有幫助者之 44.0%（非常沒幫助占 11.2%、不太有幫助占 32.8%）相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 11.6%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為有幫助者比例占 42.2%（非常有幫助占 5.9%、還算有幫助占 36.3%）高於認為沒有幫助者之 37.1%（非常沒幫助占 9.3%、不太有幫助占 27.8%）。連鎖經營總公司者認為有幫助者占 93.5%（無非常有幫助者、還算有幫助占 93.5%）高於認為沒有幫助者之 6.5%（無非常沒幫助者、不太有幫助占 6.5%）。連鎖體系加盟者認為有幫助者占 49.1%（非常有幫助占 4.2%、還算有幫助占 45.0%）高於認為沒有幫助者之 40.4%（非常沒幫助占 10.0%、不太有幫助占 30.4%）。

就地區別觀察，除雲嘉南及中彰投地區企業認為沒有幫助者的比例較高，分別為 46.8%及 45.1%，其餘地區企業皆以認為有幫助者的比例較高，介於 43.6%~51.1%之間。（詳見表 13）

表 13 企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案件成交速度之幫助程度－按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		非常有幫助	還算有幫助	不太有幫助	非常沒幫助	不知道/ 很難說/ 沒意見
	家數	百分比					
102 年第 2 季底總計	14,997	100.00	5.56	38.11	28.23	9.41	18.68
行業別							
不動產租售業	5,068	100.00	5.32	34.69	24.75	4.57	30.67
不動產經紀業	5,807	100.00	4.81	41.54	28.01	12.38	13.25
地政士事務服務業	4,122	100.00	6.92	37.49	32.81	11.19	11.60
主要經營項目別							
不動產買賣	795	100.00	6.99	32.59	27.92	9.31	23.19
不動產租賃	4,273	100.00	5.01	35.08	24.16	3.69	32.06
不動產仲介	5,013	100.00	4.95	42.84	28.47	11.46	12.28
不動產代銷	794	100.00	3.96	33.33	25.13	18.19	19.39
地政士事務服務	4,122	100.00	6.92	37.49	32.81	11.19	11.60
按經營類型分							
獨立經營	12,166	100.00	5.90	36.35	27.80	9.31	20.64
連鎖經營總公司	43	100.00	-	93.53	6.47	-	-
連鎖體系加盟者	2,788	100.00	4.16	44.97	30.41	10.02	10.43
按地區別分							
北北基地區	5,614	100.00	3.70	40.18	26.20	7.04	22.89
桃竹苗地區	2,395	100.00	7.19	39.01	25.39	10.80	17.61
中彰投地區	2,900	100.00	5.10	33.50	34.36	10.72	16.33
雲嘉南地區	1,595	100.00	6.44	34.24	32.73	14.04	12.55
高屏地區	1,834	100.00	8.65	39.31	26.62	9.43	15.98
宜花東地區	599	100.00	7.54	43.55	23.28	8.39	17.23
離島地區	60	100.00	-	43.63	14.38	-	41.99

七、結論

- (一)就行業別觀察，102年6月底不動產服務業企業單位家數有1萬4,997家，其中不動產租售業5,068家、不動產經紀業5,807家、地政士事務服務業4,122家。不動產租售業及不動產經紀業分別較102年3月底增加140家、188家，家數增加率為2.8%及3.3%，而地政士事務服務業則減少45家，家數為減少1.1%。
- (二)102年第2季不動產服務業之從業員工人數約7萬2,355人，較102年第1季增加4,994人，不動產服務業中不動產租售業及不動產經紀業之從業員工人數因產業特性，存有逐季增加之現象。就性別觀察，男性員工3萬8,815人占全體從業員工之53.6%，較女性員工之3萬3,540人占46.4%為高。其中僅有不動產經紀業男性從業員工人數高於女性，不動產租售業及地政士事務服務業皆為女性從業員工人數高於男性。不動產經紀業工時較長，一般日晚間與假日亦須工作，因此通常男性投入職場的意願較高。
- (三)102年第2季不動產服務業員工薪資總計107億元，較102年第1季74億增加33億，變動主要來自不動產經紀業。102年第2季平均每員工每月薪資49.3千元，較102年第1季增加12.6千元，第1季屬不動產服務業產業淡季，因此員工薪資亦受成交量影響，至第2季逐漸回溫。
- (四)觀察不動產經紀業發展情形，102年第2季仲介買賣成交件數為5萬98件，較102年第1季增加1萬2,351件，交易重心為北北基地區及桃竹苗地區。仲介租賃成交件數為8,006件，較102年第1季增加2,859件。102年第2季代銷成交件數為1萬677件，較102年第1季增加5,821件，交易重心為北北基地區及高屏地區。
- (五)觀察地政士事務服務業發展情形，102年第2季地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為6萬1,093件，較102年第1季增加8,185件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為8.4千元。102年第2季所有權非買賣移轉登記服務件數（包括所有權拍賣、繼承、贈與及

其他非買賣等) 為 5 萬 2,031 件，較 102 年第 1 季減少 592 件，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 5.9 千元。

(六)102 年第 2 季不動產服務業收入總額為 500 億元，較 102 年第 1 季成長 55.8%；營業收入為 417 億元，較 102 年第 1 季成長 48.9%；各項支出總額為 316 億元，較 102 年第 1 季成長 39.2%；收支差額為 185 億元，較 102 年第 1 季成長 96.8%，其中不動產租售業之收支差額為 81 億元，不動產經紀業之收支差額為 101 億元，地政士事務服務業之收支差額為 2 億元。

(七)房地產景氣看法方面，企業認為未來半年（102 年 7 月至 12 月）房地產市場價格會維持平穩與價格上漲者的占比相當，分別為 31.0%與 30.3%較多，認為會下跌者比例占 15.7%。若與 102 年第 1 季底比較，認為房地產市場價格會上漲者比例降低了 9.8 個百分點，認為平穩者比例增加 2.5 個百分點，認為會下跌者比例增加 6.7 個百分點。企業認為未來半年（102 年 7 月至 12 月）房地產市場景氣會維持穩定者占 31.6%最多，認為景氣會衰退者占 26.3%次之，認為景氣會熱絡者占 20.4%再次之。若與 102 年第 1 季底比較，認為房地產市場景氣會熱絡者比例減少 8.9 個百分點，認為維持穩定者比例相當，認為會衰退者比例增加 9.5 個百分點。綜觀上述，企業對未來半年房地產市場價格多認為穩定看漲，而市場景氣則多認為穩定或衰退。整體來看，企業對房地產市場樂觀程度較上一季減弱。

(八)不動產成交案件實際資訊申報登錄制度自 101 年 8 月 1 日施行以來，於不動產查詢服務網提供民眾或相關業者個別交易案件之真實成交資訊，由本調查結果顯示，不動產服務業企業認為實價登錄所揭露之交易資訊透明化對於其不動產案件成交或成交速度，皆以認為有幫助比例占較高，分別占 40.1%及 43.7%。顯示政府推動不動產實價登錄制度，達落實不動產交易價格資訊透明化之目的外，對企業不動產業務成交量與成交效率亦具正向幫助。