

中華民國101年第4季

不動產服務業經營概況調查報告

調查期間：民國 102 年 1 月 2 日至 2 月 20 日

內政部統計處 編印

中華民國102年3月

目 錄

壹、摘要分析.....	1
貳、調查概述.....	5
一、辦理依據.....	5
二、調查目的與用途.....	5
三、調查區域範圍及對象.....	5
四、調查項目.....	6
五、調查資料時期.....	6
六、調查實施時期.....	6
七、調查方式.....	6
八、抽樣設計.....	6
九、調查結果.....	7
十、資料處理.....	8
參、調查結果分析.....	11
一、企業單位數.....	11
二、從業員工及薪資.....	14
三、營運狀況.....	18
四、收支狀況.....	22
五、企業對未來半年（102 年 6 月底前）房地產景氣看法.....	24
六、企業對政府房地產相關政策看法.....	28
肆、統計結果表.....	33
伍、附錄.....	93
附錄一：101 年不動產服務業經營概況調查實施計畫.....	93
附錄二：101 年第 4 季不動產服務業經營概況調查表.....	97
附錄三：101 年不動產服務業經營概況調查表填表說明.....	101
附錄四：101 年不動產服務業經營概況調查抽樣設計.....	107

圖 表 目 錄

圖 1.	不動產服務業之企業單位數—按地區別.....	11
圖 2.	不動產服務業之從業員工性別分析—按行業別分.....	14
表 1.	不動產服務業經營概況調查完成樣本家數.....	8
表 2.	不動產服務業經營概況調查非調查對象家數.....	8
表 3.	不動產服務業之企業單位數—按經營特性別分.....	13
表 4.	不動產服務業從業員工人數—按經營特性別分.....	15
表 5.	不動產服務業從業員工薪資—按經營特性別分.....	17
表 6.	不動產服務業營運狀況.....	20
表 7.	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.....	21
表 8.	不動產服務業收支狀況—按經營特性別分.....	23
表 9.	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.....	25
表 10.	企業對未來半年房地產市場景氣之看法—按經營特性別分.....	27
表 11.	企業對於不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對不動產案件成交是否有幫助之看法—按經營特性別分.....	29
表 12.	企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件資訊查詢服務滿意程度—按經營特性別分.....	31
表 13.	企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件資訊查詢服務之不滿意原因.....	32

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.....	33
表 2.	不動產服務業員工人數及薪資—按經營特性及業別分.....	37
表 3.	不動產服務業營運狀況—按經營特性別及業別分.....	41
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—按經營特性別及業別分.....	53
表 5.	不動產服務業成交案件—按案件所在地縣市別分.....	54
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.....	60
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.....	68
表 8.	企業對於不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對不動產案件成交是否有幫助之看法—按經營特性及業別分.....	76
表 9.	企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件資訊查詢服務滿意程度—按經營特性及業別分.....	84

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、收入規模別說明：係指 101 年 1~4 季各項收入總額合計。

五、支出規模別說明：係指 101 年 1~4 季各項支出總額合計。

壹、摘要分析

壹、摘要分析

本調查為蒐集 101 年第 4 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 101 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，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 1,180 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 101 年 12 月底全國不動產服務業總家數計 1 萬 5,017 家，其中不動產租售業 4,777 家占 31.8%，不動產經紀業 5,549 家占 37.0%，地政士事務服務業 4,691 家占 31.2%。

(一) 地區別：北北基地區占 37.1%、桃竹苗地區占 16.1%、中彰投地區占 18.9%、雲嘉南地區占 11.1%、高屏地區占 12.4%、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 651 家占 4.3%，不動產租賃計 4,126 家占 27.5%，不動產仲介計 4,974 家占 33.1%，不動產代銷計 575 家占 3.8%，地政士事務服務計 4,691 家占 31.2%。

(三) 組織型態：公司組織者計 8,695 家占 57.9%，獨資或合夥行號（事務所）者計 6,322 家占 42.1%。

(四) 經營類型：獨立經營者計 1 萬 2,148 家占 80.9%，連鎖經營總公司者計 36 家占 0.2%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,833 家占 18.9%。

二、從業員工及薪資：101 年 12 月底員工人數 7 萬 3,322 人，第 4 季總薪資 84 億元。

(一) 101 年 12 月底男性從業員工人數比例占 54.3%，女性占 45.7%。

(二) 101 年 12 月底平均每企業員工人數為 4.9 人，其中不動產租售業為 2.8 人，不動產經紀業為 9.3 人，地政士事務服務業 1.7 人。

(三) 員工薪資：101 年第 4 季從業員工每人每月平均薪資約 3 萬 8 千元。

(四) 101 年 12 月底企業從業員工人數規模以未滿 5 人小型企業家數占 76.9%最多，5 人以上未滿 50 人中型企業占 22.9%次之，而擁有 50 位員工以上之大型企業計 27 家占 0.2%。

三、營運狀況

(一) 不動產買賣

101年第4季不動產服務業買入不動產計1,379件，平均每件不動產買入金額為990萬1千元；賣出不動產計183件，平均每件不動產賣出金額為3,369萬4千元。

(二) 不動產租賃

1. 101年第4季不動產租賃成交件數為5萬3,491件，較第3季增加2.8%。平均每件出租月租金收入為5萬3千元。
2. 按案件所在地區別觀察，以中彰投地區占31.9%為最多，北北基地區占28.4%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. 101年第4季仲介買賣成交件數為4萬8,734件，較第3季增加20.7%。平均每件仲介買賣成交收取佣金31萬2千元。仲介租賃成交件數為9,060件，較第3季減少15.7%。平均每件仲介租賃成交收取佣金4萬4千元。
2. 按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區占41.4%為最多，桃竹苗及中彰投地區分別占17.6%及16.2%次之；仲介租賃以北北基地區占53.2%為最多，中彰投地區、高屏地區及桃竹苗地區分別占14.7%、12.5%及11.5%次之。
3. 按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件占85.9%為最多；仲介租賃以中古屋物件占96.2%為最多。

(四) 不動產代銷

1. 101年第4季代銷成交件數為7,636件，較第3季減少36.8%。平均每件代銷成功收取佣金119萬元。
2. 按案件所在地區別觀察，以北北基地區占34.3%為最多，高屏地區占30.6%次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占46.3%為最多，新成屋物件占32.7%次之。

(五) 地政士事務—所有權登記服務

1. 101年第4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6萬4,307件，非買賣移轉登記服務件數為7萬4,945件，分別較第3季增加7.5%及16.7%。
2. 按案件所在地區別觀察，買賣移轉以北北基地區占29.4%為最多，高屏地區占20.7%次之；非買賣移轉以北北基地區占29.1%最多，高屏地區占21.4%次之。
3. 按交易標的物別觀察，買賣移轉以中古屋物件占49.7%為最多，土地物件占31.4%次之；非買賣移轉以中古屋占57.9%為最多，土地物件占32.8%次之。

四、收支狀況

- (一) 101 年第 4 季不動產服務業收入總額為 448 億元，平均每企業收入總額為 298 萬 5 千元。
- (二) 101 年第 4 季不動產服務業各項支出總額為 285 億元，平均每企業支出總額為 189 萬 6 千元。
- (三) 101 年第 4 季不動產服務業收支差額為 164 億元，其中不動產租售業之收支差額為 69 億元，不動產經紀業之收支差額為 92 億元，地政士事務服務業之收支差額為 3 億元。

五、企業對房地產政策及景氣看法

(一) 企業對未來半年（102 年 6 月底前）房地產市場價格趨勢看法

企業認為未來半年（102 年 6 月底前）房地產市場價格會維持平穩者占 29.2% 最多，而認為價格會上漲者比例占 23.6%（大幅上漲占 1.5%、小幅上漲占 22.2%）與認為會下跌者之 21.2%（大幅下跌占 3.5%、小幅下跌占 17.7%）相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 26.0%。

(二) 企業對未來半年（102 年 6 月底前）房地產市場景氣看法

企業認為未來半年（102 年 6 月底前）房地產市場景氣會衰退及維持穩定者各占 29.4%（大幅衰退占 6.4%、小幅衰退占 23.0%）及 28.5% 較多、認為景氣會熱絡者占 16.1% 次之（大幅熱絡占 1.1%、小幅熱絡占 15.1%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 26.0%。

六、企業對政府房地產相關政策看法

(一) 企業對於不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對其不動產案件成交是否有幫助之看法

企業認為有幫助者比例占 35.7%（非常有幫助占 4.6%、還算有幫助占 31.1%）與認為沒有幫助者之 34.0%（非常沒幫助占 7.7%、不太有幫助占 26.3%）二者比例相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 30.4%。

(二) 企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件資訊查詢服務之滿意程度

企業認為滿意者占 48.9%（非常滿意占 3.5%、還算滿意占 45.4%）高於認為不滿意者之 12.3%（非常不滿意占 3.1%、不太滿意占 9.2%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 38.8%。

貳、調查概述

貳、調查概述

一、辦理依據

內政部（以下簡稱本部）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（101）年度本部施政計畫辦理，舉辦「不動產服務業經營概況調查」。

二、調查目的與用途

- (一)建立不動產租售業、不動產經紀業及地政士事務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、調查區域範圍及對象

- (一)調查區域範圍：包括新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市五直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。
- (二)調查對象：凡於本調查區域範圍內，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（包括常態營業處所或非常態營業處所）即為調查對象。依中華民國行業標準分類（第9次修訂）定義如下：
 - 1.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。
 - 2.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。
 - 3.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)營業類型。
- (二)從業員工人數及薪資。
- (三)整季營運狀況。
- (四)整季支出與收入狀況。
- (五)企業對房地產景氣看法。

五、調查資料時期

靜態資料以各該季底之情況為準；動態資料則以各該季營運合計數為準。

六、調查實施時期

第 1~2 季調查實施期間為民國 101 年 7 月 15 日至 8 月 25 日止。

第 3 季調查實施期間為民國 101 年 10 月 15 日至 11 月 25 日止。

第 4 季調查實施期間為民國 102 年 1 月 2 日至 2 月 20 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)以本部統計處（以下簡稱本處）建置之「通用型網路調查管理系統」提供受查企業上網填報，並由本處執行管理、複核、檢誤及資料處理等工作。

八、抽樣設計

- (一)調查母體：以「工商及服務業普查」母體資料檔及本部「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.Hidiroglou 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：在考慮信賴水準至少 95%下，抽樣誤差不超過正負 2.7 個百分點，決定每季調查樣本總數至少為 1,200 家，抽出率約為 7.2%。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。

由於大型不動產服務業企業對整體綜合不動產服務業產值影響很大，因此，本次調查指定調查年前一年全年營業收入總額超過截略點以上全查企業計 491 家。

本年調查總樣本數至少 1,200 家，扣除全查樣本後，剩下樣本為 709 家，由抽樣產生。抽樣方法採分層系統抽樣法。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。(抽樣設計與抽樣誤差之估計詳見附錄四)

九、調查結果

本年計抽取三套樣本合計 3,600 家，以相同樣本執行第 1~2 季、第 3 季及第 4 季調查，第 1~2 季剔除 346 家無效樣本(含全查企業 64 家)，第 3 季再剔除 125 家無效樣本(含全查企業 15 家)及 15 家將於第 4 季停歇業樣本後計 3,114 家樣本進行第 4 季調查，本次回收 1,180 家企業，其中全查層企業為 173 家，調查完成樣本家數及非調查對象家數如下：

表1. 不動產服務業經營概況調查完成樣本家數

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
101 年第 1~2 季總計	1,510	32	233	60	377	406	402
101 年第 3 季總計	1,390	22	174	26	347	413	408
101 年第 4 季總計	1,180	18	135	20	292	353	362
北北基地區	434	15	64	13	130	118	94
桃竹苗地區	167	-	18	2	42	53	52
中彰投地區	208	1	24	3	31	62	87
雲嘉南地區	154	-	8	2	43	38	63
高屏地區	151	2	21	-	41	43	44
宜花東地區	59	-	-	-	4	34	21
離島地區	7	-	-	-	1	5	1

表2. 不動產服務業經營概況調查非調查對象家數

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
101 年第 1~2 季總計	346	194	97	55
101 年第 3 季總計	125	70	38	17
101 年第 4 季總計	67	26	20	21
已辦理停歇業	46	11	14	21
非不動產服務業經營企業	18	13	5	-
多年未營業且尚未辦理停歇業	3	2	1	-

101 年第 4 季調查為避免資料的不足影響推估值，故將遷移不明或拒答等原因未能完成訪問之企業，以同行業、同地區別及前一年全年營業收入總額相近的企業進行推估。

十、資料處理

本次調查受查企業可自行選擇網際網路及郵寄回表二種填報方式擇一辦理。網路填報係利用本部開發之「通用型網路調查管理系統」辦理，經線上檢

核後，直接登錄本調查資料庫；選擇郵寄回表填報者之調查表資料由本部人工鍵檔，皆併入同一資料庫。而調查表之催收、管理、複核及檢誤更正等亦利用前揭系統處理。於邏輯上有問題或有明顯錯誤的答項，系統可以及時線上顯示檢誤結果，再由本部調查承辦人員再與受查企業聯繫進行問卷的複查，以確認資料的正確性。俟全部原始資料無誤後，始進行母體特徵值推計，編製統計結果表。

(一)全查樣本

受限於調查期限，第 4 季全查企業 412 家，調查接觸結果非調查對象及停歇業之樣本計 4 家予以扣除，另經多次催表後仍未回卷全查樣本有 235 家，此部分仍設法依據同業別、同地區別及前一年全年營業收入總額相近的企業資料，進行未回卷部分之資料推估及調整。

(二)抽查樣本

抽查樣本部分，首先根據母體企業的業別、地區別的抽樣機率倒數進行加權調整樣本結構。

參、調查結果分析

參、調查結果分析

本調查為蒐集 101 年第 4 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 101 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，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 1,180 份成功樣本。以下謹依行業別及經營特性分別說明調查結果分析如次：

一、企業單位數

▲101 年 12 月底不動產服務業企業單位總數為 1 萬 5,017 家，三成七家數集中在北基地區。

就行業別觀察，101 年 12 月底不動產服務業企業單位家數有 1 萬 5,017 家，其中不動產租售業 4,777 家占 31.8%，不動產經紀業 5,549 家占 37.0%，地政士事務服務業 4,691 家占 31.2%。分別較 101 年 9 月底增加 95 家、72 家及減少 9 家，家數增加率為 2.0%、1.3%及-0.2%。

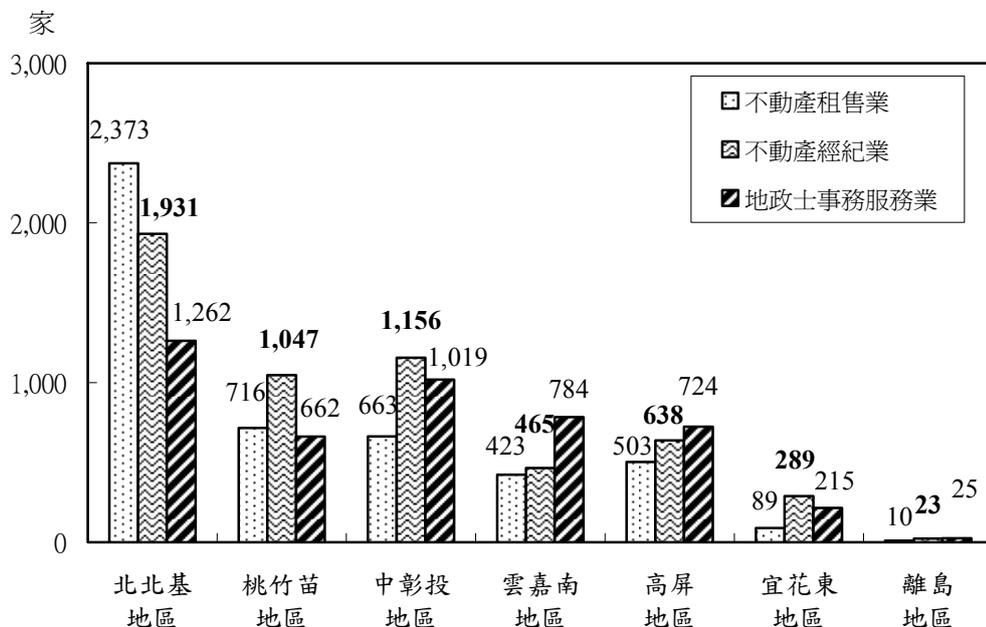


圖1. 不動產服務業之企業單位數—按地區別分

就組織型態別觀察，公司組織者計 8,695 家占 57.9%，獨資或合夥行號（事務

所)者計 6,322 家占 42.1%。不動產租售業及不動產經紀業為公司組織者分別占 86.9%及 81.7%，為獨資或合夥行號者分別占 13.1%及 18.3%，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 99.7%，僅 0.3%為公司組織。

就主要經營項目別觀察，從事不動產買賣 651 家占 4.3%，不動產租賃 4,126 家占 27.5%，不動產仲介 4,974 家占 33.1%，不動產代銷 575 家占 3.8%，地政士事務服務 4,691 家占 31.2%。

就經營類型別觀察，獨立經營者計 1 萬 2,148 家占 80.9%，連鎖經營總公司者計 36 家占 0.2%，連鎖加盟體系之加盟者計 2,833 家占 18.9%。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連鎖體系加盟者占 50.5%較多，獨立經營者占 48.9%次之，連鎖經營總公司有 36 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 99.3%較多，連鎖體系加盟者占 0.7%（不包括地政士聯盟組織）。

依地區別觀察分布情形，以北北基地區 5,566 家，占 37.1%最高，中彰投地區 2,838 家，占 18.9%次之，桃竹苗地區 2,425 家，占 16.1%再次之。（詳見表 3 及圖 1)

表3. 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
101年第2季底總計	14,643	-	4,563	-	5,376	-	4,704	-
101年第3季底總計	14,859	-	4,682	-	5,477	-	4,700	-
101年第4季底總計	15,017	100.00	4,777	100.00	5,549	100.00	4,691	100.00
組織型態別								
公司組織	8,695	57.90	4,152	86.92	4,531	81.65	12	0.26
獨資或合夥	6,322	42.10	625	13.08	1,018	18.35	4,679	99.74
主要經營項目								
不動產買賣	651	4.34	651	13.63	-	-	-	-
不動產租賃	4,126	27.48	4,126	86.37	-	-	-	-
不動產仲介	4,974	33.12	-	-	4,974	89.64	-	-
不動產代銷	575	3.83	-	-	575	10.36	-	-
地政士事務服務	4,691	31.24	-	-	-	-	4,691	100.00
經營類型別								
獨立經營	12,148	80.89	4,777	100.00	2,713	48.89	4,658	99.30
連鎖經營總公司	36	0.24	-	-	36	0.65	-	-
連鎖體系加盟者	2,833	18.87	-	-	2,801	50.48	33	0.70
地區別								
北北基地區	5,566	37.06	2,373	49.68	1,931	34.80	1,262	26.90
桃竹苗地區	2,425	16.15	716	14.99	1,047	18.87	662	14.11
中彰投地區	2,838	18.90	663	13.88	1,156	20.83	1,019	21.72
雲嘉南地區	1,672	11.13	423	8.85	465	8.38	784	16.71
高屏地區	1,865	12.42	503	10.53	638	11.50	724	15.43
宜花東地區	593	3.95	89	1.86	289	5.21	215	4.58
離島地區	58	0.39	10	0.21	23	0.41	25	0.53

二、從業員工及薪資

▲101年12月底不動產服務業之從業員工人數約7萬3,322人，平均每企業員工人數為4.9人，其中不動產租售業為2.8人，不動產經紀業為9.3人，地政士事務服務業1.7人。

▲101年第4季平均每員工每月薪資為3萬8千元，其中不動產租售業為3萬元，不動產經紀業為4萬4千元，地政士事務服務業1萬5千元。

101年12月底不動產服務業之從業員工人數為7萬3,322人，其中不動產租售業為1萬3,566人占18.5%，不動產經紀業為5萬1,852人占70.7%，地政士事務服務業7,904人占10.8%。平均每企業員工人數為4.9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9.3人，地政士事務服務業平均為1.7人。

就員工類型別觀察，僱用員工占88.7%，自營作業者及無酬家屬工作者占11.3%。

就性別觀察，男性員工3萬9,846人占全體從業員工之54.3%，較女性員工之3萬3,476人占45.7%為高。平均每企業員工人數4.9人中，男性員工為2.7人，女性員工為2.2人。(詳見圖2)

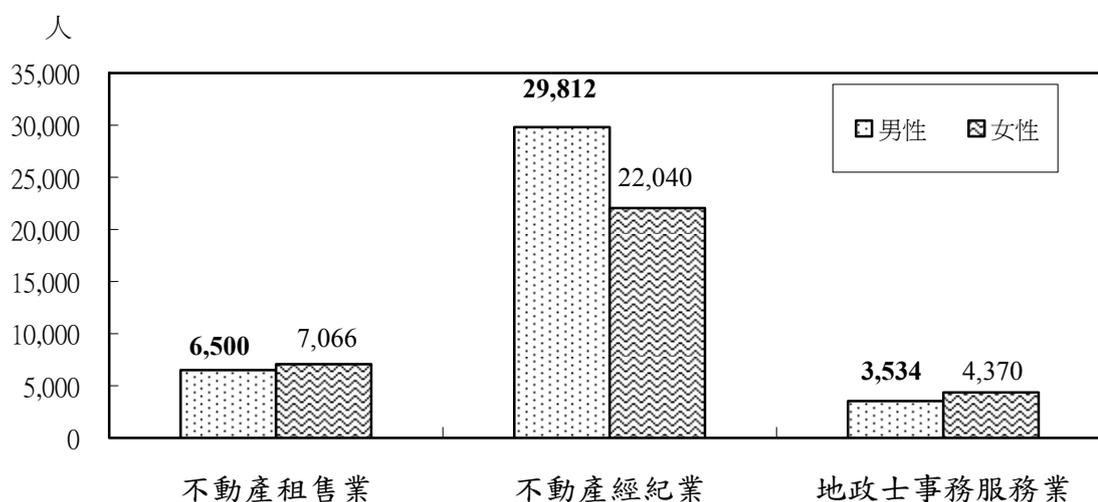


圖2. 不動產服務業之從業員工性別分析—按行業別分

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4萬7,745人占65.1%居冠，不動產租賃有1萬1,608人之占15.8%居次，地政士事務服務有7,904人占10.8%居第三，不動產代銷有4,107人占5.6%，不動產買賣有1,958人占2.7%。

而平均每企業員工人數以從事不動產仲介 9.6 人及不動產代銷 7.1 人，明顯高於不動產買賣、不動產租賃及地政士事務服務的 3.0 人、2.8 人及 1.7 人。

就經營類型別觀察，獨立經營者有 3 萬 5,491 人占 48.4%，連鎖體系加盟者有 2 萬 1,306 人占 29.1%，連鎖經營總公司者有 1 萬 6,524 人占 22.5%；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司者為 459.0 人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的 7.5 人及 2.9 人。

就地區別觀察，北北基地區的企業員工人數有 4 萬 3,348 人占 59.1%居冠，中彰投地區及桃竹苗地區各有 9,228 人及 7,908 人，分別占 12.6%及 10.8%次之。（詳見表 4）

表4. 不動產服務業從業員工人數—按經營特性別分

經營特性別	總計			不動產租售業			不動產經紀業			地政士事務服務業		
	員工人數(人)	百分比(%)	平均每企業員工人數(人)	員工人數(人)	百分比(%)	平均每企業員工人數(人)	員工人數(人)	百分比(%)	平均每企業員工人數(人)	員工人數(人)	百分比(%)	平均每企業員工人數(人)
101年第2季底總計	70,564	-	4.8	13,532	-	3.0	48,352	-	9.0	8,680	-	1.8
101年第3季底總計	71,383	-	4.8	13,381	-	2.9	49,881	-	9.1	8,121	-	1.7
101年第4季底總計	73,322	100.00	4.9	13,566	100.00	2.8	51,852	100.00	9.3	7,904	100.00	1.7
性別												
男	39,846	54.34	2.7	6,500	47.91	1.6	29,812	57.49	5.4	3,534	44.71	0.8
女	33,476	45.66	2.2	7,066	52.09	1.7	22,040	42.51	4.0	4,370	55.29	0.9
員工類別												
僱用員工	65,063	88.74	4.3	11,087	81.73	2.3	50,629	97.64	9.1	3,347	42.35	0.7
自營業者及無酬家屬工作者	8,259	11.26	0.5	2,479	18.27	0.5	1,223	2.36	0.2	4,557	57.65	1.0
主要經營項目												
不動產買賣	1,958	2.67	3.0	1,958	14.43	3.0	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	11,608	15.83	2.8	11,608	85.57	2.8	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	47,745	65.12	9.6	-	-	-	47,745	92.08	9.6	-	-	-
不動產代銷	4,107	5.60	7.1	-	-	-	4,107	7.92	7.1	-	-	-
地政士事務服務	7,904	10.78	1.7	-	-	-	-	-	-	7,904	100.00	1.7
經營類型別												
獨立經營	35,491	48.40	2.9	13,566	100.00	2.8	14,087	27.17	5.2	7,838	99.16	1.7
連鎖經營總公司	16,524	22.54	459.0	-	-	-	16,524	31.87	459.0	-	-	-
連鎖體系加盟者	21,306	29.06	7.5	-	-	-	21,241	40.96	7.6	66	0.84	2.0
地區別												
北北基地區	43,348	59.12	7.8	8,717	64.26	3.7	32,301	62.29	16.7	2,331	29.49	1.8
桃竹苗地區	7,908	10.79	3.3	1,210	8.92	1.7	5,654	10.90	5.4	1,043	13.20	1.6
中彰投地區	9,228	12.59	3.3	1,288	9.49	1.9	6,485	12.51	5.6	1,455	18.41	1.4
雲嘉南地區	4,014	5.47	2.4	728	5.37	1.7	1,969	3.80	4.2	1,317	16.66	1.7
高屏地區	6,725	9.17	3.6	1,436	10.59	2.9	3,940	7.60	6.2	1,349	17.07	1.9
宜花東地區	1,837	2.51	3.1	178	1.31	2.0	1,301	2.51	4.5	358	4.53	1.7
離島地區	262	0.36	4.5	10	0.07	1.0	202	0.39	8.8	50	0.63	2.0

註：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於臺北市，故北北基地區員工人數遠較其他地區來的多。

101 年第 4 季不動產服務業員工薪資總計 84 億元，而從業員工平均每員工每月薪資為 38.4 千元，其中不動產經紀業平均每員工每月薪資為 44.2 千元高於不動產租售業 29.8 千元及地政士事務服務業 14.9 千元。

依員工類型別觀察 101 年第 4 季平均每員工每月薪資，僱用員工者為 69.5 千元，自營作業者及無酬家屬工作者為 1.3 千元。

就主要經營項目別觀察，101 年第 4 季平均每員工每月薪資以從事不動產代銷 46.4 千元最高，不動產仲介 44.0 千元次之，不動產租賃的 30.8 千元再次之，不動產買賣為 24.1 千元及地政士事務服務為 14.9 千元較低。

就經營類型別觀察，101 年第 4 季平均每員工每月薪資以連鎖經營總公司者為 68.3 千元，明顯高於連鎖體系加盟及獨立經營者的 32.6 千元及 28.0 千元。

就地區別觀察，北北基地區的企業 101 年第 4 季平均每員工每月薪資 47.6 千元居冠，桃竹苗地區之 29.6 千元次之，離島地區之 28.6 千元再次之，而以高屏地區、宜花東地區及雲嘉南地區之 23.2 千元、21.3 千元及 20.2 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，尤以不動產經紀業差異最為明顯。(詳見表 5)

表5. 不動產服務業從業員工薪資—按經營特性別分

經營特性別	總計			不動產租售業			不動產經紀業			地政士事務服務業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)									
101 年第 2 季總計	86	-	40.8	11	-	27.3	71	-	48.9	4	-	16.4
101 年第 3 季總計	78	-	36.7	13	-	31.6	62	-	41.5	4	-	15.1
101 年第 4 季總計	84	100.00	38.4	12	100.00	29.8	69	100.00	44.2	4	100.00	14.9
員工類別												
僱用員工	83	98.41	69.5	12	97.08	60.5	69	99.68	76.7	3	78.21	26.0
自營作業者及無 酬家屬工作者	1	1.59	1.3	0	2.92	1.7	0	0.32	0.3	1	21.79	5.9
主要經營項目												
不動產買賣	1	1.68	24.1	1	11.66	24.1	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	11	12.70	30.8	11	88.34	30.8	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	63	74.68	44.0	-	-	-	63	91.69	44.0	-	-	-
不動產代銷	6	6.77	46.4	-	-	-	6	8.31	46.4	-	-	-
地政士事務服務	4	4.17	14.9	-	-	-	-	-	-	4	100.00	14.9
經營類型別												
獨立經營	30	35.25	28.0	12	100.00	29.8	14	20.53	33.4	4	99.44	14.9
連鎖經營總公司	34	40.07	68.3	-	-	-	34	49.20	68.3	-	-	-
連鎖體系加盟者	21	24.68	32.6	-	-	-	21	30.27	32.7	0	0.56	10.0
地區別												
北北基地區	62	73.24	47.6	9	76.71	35.6	51	74.67	53.0	1	33.23	16.8
桃竹苗地區	7	8.31	29.6	1	5.74	19.2	6	8.21	33.3	1	19.08	21.5
中彰投地區	7	8.37	25.5	1	6.79	21.3	6	8.44	29.8	0	12.51	10.1
雲嘉南地區	2	2.88	20.2	0	2.34	13.0	2	2.43	28.3	0	13.60	12.1
高屏地區	5	5.54	23.2	1	7.26	20.5	3	4.66	27.1	1	16.92	14.7
宜花東地區	1	1.39	21.3	0	1.16	26.3	1	1.33	23.5	0	3.24	10.6
離島地區	0	0.27	28.6	-	-	-	0	0.25	28.9	0	1.42	33.3

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. 101 年第 4 季不動產服務業買入不動產計 1,379 件，平均每件不動產買入金額為 990 萬 1 千元；賣出不動產計 183 件，平均每件不動產賣出金額為 3,369 萬 4 千元。
2. 101 年第 4 季不動產買賣成交件數按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區占 90.8%最多，不動產賣出則以中彰投地區占 56.8%最多，北北基地區占 27.9%次之。按交易標的物別觀察，不動產買入以土地物件占 86.7%為最多，不動產賣出則以中古屋占 44.3%最多，新成屋物件占 33.3%次之。

(二)不動產租賃

1. 101 年第 4 季不動產租賃成交件數為 5 萬 3,491 件，較第 3 季增加 2.8%。平均每件出租月租金收入為 5 萬 3 千元。
2. 101 年第 4 季不動產租賃成交件數按案件所在地區別觀察，以中彰投地區占 31.9%為最多，北北基地區占 28.4%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. 101 年第 4 季仲介買賣成交件數為 4 萬 8,734 件，較第 3 季增加 20.7%。平均每件仲介買賣成交收取佣金 31 萬 2 千元。
2. 101 年第 4 季仲介租賃成交件數為 9,060 件，較第 3 季減少 15.7%。平均每件仲介租賃成交收取佣金 4 萬 4 千元。
3. 101 年第 4 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 41.4%為最多，桃竹苗及中彰投地區分別占 17.6%及 16.2%次之；仲介租賃以北北基地區占 53.2%為最多，中彰投、高屏及桃竹苗地區分別占 14.7%、12.5%及 11.5%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 85.9%為最多；仲介租賃以中古屋物件占 96.2%為最多。

(四)不動產代銷

1. 101 年第 4 季代銷成交件數為 7,636 件，較第 3 季減少 36.8%。平均每件代銷成功收取佣金 119 萬元。
2. 101 年第 4 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

34.3%為最多，高屏地區占 30.6%次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件占 46.3%為最多，新成屋物件占 32.7%次之。

(五)地政士事務—所有權登記服務

1. 101 年第 4 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 4,307 件，較第 3 季增加 7.5%。平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 9 千元。
2. 101 年第 4 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 7 萬 4,945 件，較第 3 季增加 16.7%。平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 5 千元。
3. 101 年第 4 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 29.4%為最多，高屏地區占 20.7%次之；非買賣移轉以北北基地區占 29.1%最多，高屏地區占 21.4%次之。
4. 101 年第 4 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 49.7%為最多，土地物件占 31.4%次之；非買賣移轉以中古屋占 57.9%為最多，土地物件占 32.8%次之。（詳見表 6 及表 7）

表6. 不動產服務業營運狀況

項目別	不動產買賣		不動產 租賃	不動產仲介		不動產 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)	1,775	630	214,347*	164,894	40,315	34,099	248,930	247,253
101年第1季	97	150	54,290	32,730	10,041	5,394	57,784	49,599
101年第2季	65	222	54,510	43,069	10,471	8,982	67,035	58,492
101年第3季	234	75	52,056	40,361	10,743	12,087	59,804	64,217
101年第4季	1,379	183	53,491	48,734	9,060	7,636	64,307	74,945
營運金額總計 (億元)	230	211	318	520	15	208	23	14
101年第1季	22	42	73	97	4	24	5	3
101年第2季	28	88	83	144	4	46	6	4
101年第3季	44	20	76	127	4	47	5	3
101年第4季	137	62	85	152	4	91	6	4
平均每件營業金額 (千元)	12,967.7	26,189.4	46.9**	315.5	38.2	609.0	9.0	5.5
101年第1季	22,737.6	16,160.1	40.9	297.6	38.2	441.1	9.1	5.8
101年第2季	42,336.2	30,242.8	45.8	334.3	33.8	507.2	9.4	6.1
101年第3季	18,665.2	26,705.9	48.9	313.7	37.9	392.3	8.3	5.3
101年第4季	9,901.0	33,693.8	53.0	312.3	43.6	1,190.3	9.3	5.1

註：1.*係為各季出租件次加總，若同一不動產物件 1~4 季為持續出租狀況，則各季件次計 1 件，而總計為 4 件次。

2.**係為平均每件每月營運金額=1~4 季（各季）營運總金額÷4 季（各季）成交總件數÷3 個月。

表7. 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

101年第4季

單位：件；%

項目別	不動產買賣		不動產租賃	不動產仲介		不動產代銷	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)	1,379	183	53,491	48,734	9,060	7,636	64,307	74,945
案件所在地區別								
北北基地區	1,252	51	15,191	20,161	4,819	2,622	18,878	21,800
桃竹苗地區	-	-	7,463	8,551	1,040	1,153	9,304	9,072
中彰投地區	85	104	17,075	7,905	1,328	1,088	8,494	11,136
雲嘉南地區	-	4	9,502	3,463	362	186	10,314	12,287
高屏地區	-	24	3,796	6,280	1,128	2,333	13,328	16,052
宜花東地區	43	-	454	2,222	375	255	3,487	2,707
離島地區	-	-	10	152	9	-	-	1,891
交易標的物別								
土地*	1,196	42	2,206	4,315	100	-	20,170	24,561
新成屋	54	61	1,479	1,064	112	2,493	11,637	6,653
中古屋	130	81	48,250	41,863	8,712	1,592	31,982	43,423
預售屋	-	-	-	1,311	-	3,536	111	20
停車位**	-	-	1,556	181	135	15	408	288
百分比	100.00							
案件所在地區別								
北北基地區	90.79	27.87	28.40	41.37	53.19	34.34	29.36	29.09
桃竹苗地區	-	-	13.95	17.55	11.48	15.10	14.47	12.10
中彰投地區	6.16	56.83	31.92	16.22	14.66	14.25	13.21	14.86
雲嘉南地區	-	2.19	17.76	7.11	4.00	2.44	16.04	16.39
高屏地區	-	13.11	7.10	12.89	12.45	30.55	20.73	21.42
宜花東地區	3.12	-	0.85	4.56	4.14	3.34	5.42	3.61
離島地區	-	-	0.02	0.31	0.10	-	-	2.52
交易標的物別								
土地*	86.73	22.95	4.12	8.85	1.10	-	31.37	32.77
新成屋	3.92	33.33	2.76	2.18	1.24	32.65	18.10	8.88
中古屋	9.43	44.26	90.20	85.90	96.16	20.85	49.73	57.94
預售屋	-	-	-	2.69	-	46.31	0.17	0.03
停車位**	-	-	2.91	0.37	1.49	0.20	0.63	0.38

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

▲101年第4季不動產服務業收入總額為448億元，其中營業收入為404億元，支出總額為285億元，而收支差額為164億元。

101年第4季不動產服務業收入總額為448億元，其中不動產租售業之收入總額為172億元，不動產經紀業之收入總額為264億元，地政士事務服務業之收入總額為12億元。第4季收入總額較第3季增加24.1%，平均每企業收入總額為298萬5千元。

101年第4季不動產服務業營業收入為404億元，其中不動產租售業之營業收入為144億元，不動產經紀業之營業收入為249億元，地政士事務服務業之營業收入為11億元。第4季營業收入較第3季增加42.7%，平均每企業營業收入268萬8千元。

101年第4季不動產服務業各項支出總額為285億元，其中不動產租售業之支出總額為103億元，不動產經紀業之支出總額為172億元，地政士事務服務業之支出總額為9億元。第4季支出總額較第3季增加10.1%，平均每企業支出總額為189萬6千元。

101年第4季不動產服務業收支差額為164億元，其中不動產租售業之收支差額為69億元，不動產經紀業之收支差額為92億元，地政士事務服務業之收支差額為3億元。第4季收支差額較第3季增加59.6%，平均每企業收支差額為109萬元。(詳見表8)

表8. 不動產服務業收支狀況—按經營特性格別分

單位：億元

經營特性格別	收入 總額	營業 收入	支出 總額	收支 差額
101年第1季總計	275	248	208	67
101年第2季總計	387	363	276	111
101年第3季總計	361	283	259	102
101年第4季總計	448	404	285	164
行業別				
不動產租賃業	172	144	103	69
不動產經紀業	264	249	172	92
地政士事務服務業	12	11	9	3
主要經營項目				
不動產買賣	67	57	27	40
不動產租賃	105	87	76	29
不動產仲介	169	161	132	37
不動產代銷	95	87	40	55
地政士事務服務	12	11	9	3
經營類型別				
獨立經營	306	266	175	131
連鎖經營總公司	85	83	60	26
連鎖體系加盟者	57	54	50	7
地區別				
北北基地區	333	305	197	135
桃竹苗地區	30	25	23	7
中彰投地區	36	32	26	9
雲嘉南地區	11	10	8	3
高屏地區	34	26	25	9
宜花東地區	5	5	4	1
離島地區	0	0	0	0
員工人數規模別				
未滿5人	136	121	90	46
5~49人	167	139	123	44
50人以上	146	144	72	74

註：1.營業收入係以不動產買賣業之賣出價格、不動產租賃業之租金收入、不動產仲介及代銷業佣金收入、地政士事務服務業收取費用之總計數概算。

2.收入總額=營業收入+非營業收入；支出總額=營業成本+營業費用+非營業費用及損失。

3.收支差額=收入總額－支出總額。

4.各季之收入及支出總額，係以當季之權責發生為基礎統計，對於折舊及各項耗損攤提等權責分擔未於當季反映。

5.0表示數值不及半單位。

五、企業對未來半年（102年6月底前）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者占 29.2%最多；企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退及維持平穩者各占 29.4%及 28.5%最多。

（一）企業對未來半年（102年6月底前）房地產市場價格趨勢之看法

企業認為未來半年(102年6月底前)房地產市場價格會維持平穩者占 29.2%最多，而認為價格會上漲者比例占 23.6%(大幅上漲占 1.5%、小幅上漲占 22.2%)與認為會下跌者之 21.2% (大幅下跌占 3.5%、小幅下跌占 17.7%) 相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 26.0%。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（102年6月底前）房地產市場價格會維持平穩者占 28.7%最多，認為價格上漲及下跌者分別各占 17.3%（大幅上漲占 1.8%、小幅上漲占 15.5%）及 17.2%（大幅下跌占 1.9%、小幅下跌占 15.3%）次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 36.9%。不動產經紀業認為未來半年（102年6月底前）房地產市場價格會上漲者占 32.6%最多（大幅上漲占 0.7%、小幅上漲占 31.9%），認為價格維持平穩者占 28.7%次之，認為價格會下跌者占 19.5%再次之（大幅下跌占 4.2%、小幅下跌占 15.3%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 19.2%。地政士事務服務業認為未來半年（102年6月底前）房地產市場價格維持平穩者占 30.2%最多，認為價格會下跌者占 27.3%次之（大幅下跌占 4.5%、小幅下跌占 22.8%），認為價格會上漲者占 19.4%再次之（大幅上漲占 1.9%、小幅上漲占 17.4%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 23.1%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為價格維持平穩者占 29.8%最多，認為價格會下跌者占 22.2%次之，認為價格會上漲者占 19.9%再次之。連鎖經營總公司者則認為維持平穩者比例 55.5%高於認為會上漲者之 44.5%，另無認為會下跌者。連鎖體系加盟者認為房地產市場價格會上漲者占 39.4%最多，認為價格維持平穩者占 26.4%次之，認為價格會下跌者占 17.2%再次之。

就地區別觀察，除宜花東外各地區企業皆以認為房地產市場價格會維持平穩者的比例較高，其中以桃竹苗地區及高屏地區相對較高，分別占 34.7%及 33.6%。離島地區表示不知道、很難說、沒意見者占 76.2%不予分析。（詳見表 9）

表9. 企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		大幅 上漲	小幅 上漲	維持 平穩	小幅 下跌	大幅 下跌	不知道 很難說 沒意見
	家數	百分比						
101 年第 2 季底總計	14,643	100.00	1.29	14.81	24.07	30.34	6.05	23.44
101 年第 3 季底總計	14,859	100.00	1.31	16.78	21.41	28.59	7.25	24.67
101 年第 4 季底總計	15,017	100.00	1.45	22.16	29.17	17.65	3.54	26.03
行 業 別								
不動產租售業	4,777	100.00	1.80	15.53	28.65	15.28	1.88	36.87
不動產經紀業	5,549	100.00	0.73	31.85	28.73	15.32	4.15	19.21
地政士事務服務業	4,691	100.00	1.93	17.43	30.23	22.82	4.51	23.07
主要經營項目								
不動產買賣	651	100.00	6.18	15.70	34.10	13.29	-	30.72
不動產租賃	4,126	100.00	1.11	15.50	27.78	15.59	2.18	37.84
不動產仲介	4,974	100.00	0.82	31.59	27.84	16.04	4.48	19.24
不動產代銷	575	100.00	-	34.17	36.39	9.13	1.31	19.00
地政士事務服務	4,691	100.00	1.93	17.43	30.23	22.82	4.51	23.07
經營類型別								
獨立經營	12,148	100.00	1.66	18.19	29.75	18.57	3.62	28.22
連鎖經營總公司	36	100.00	-	44.47	55.53	-	-	-
連鎖體系加盟者	2,833	100.00	0.53	38.89	26.37	13.95	3.25	17.01
地 區 別								
北北基地區	5,566	100.00	1.24	21.20	27.60	21.03	1.70	27.23
桃竹苗地區	2,425	100.00	0.62	24.49	34.73	11.58	3.93	24.65
中彰投地區	2,838	100.00	1.64	20.55	27.44	18.22	5.41	26.74
雲嘉南地區	1,672	100.00	1.33	19.19	25.64	19.00	5.43	29.40
高屏地區	1,865	100.00	0.88	25.42	33.60	16.00	4.24	19.85
宜花東地區	593	100.00	8.05	28.74	26.72	11.21	3.16	22.13
離島地區	58	100.00	-	7.93	15.86	-	-	76.21

(二) 企業對未來半年（102年6月底前）房地產市場景氣之看法

企業認為未來半年（102年6月底前）房地產市場景氣會衰退及維持穩定者各占29.4%（大幅衰退占6.4%、小幅衰退占23.0%）及28.5%較多、認為景氣會熱絡者占16.1%次之（大幅熱絡占1.1%、小幅熱絡占15.1%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占26.0%。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（102年6月底前）房地產市場景氣維持穩定者占26.0%最多、認為景氣會衰退者占23.8%次之（大幅衰退占2.9%、小幅衰退占20.9%）、認為景氣會熱絡者占13.4%再次之（大幅熱絡占1.1%、小幅熱絡占12.3%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占36.8%。不動產經紀業認為未來半年（102年6月底前）房地產市場景氣會衰退及維持穩定者各占28.9%（大幅衰退占6.9%、小幅衰退占22.0%）及28.4%較多、認為景氣會熱絡者占22.0%次之（大幅熱絡占1.3%、小幅熱絡占20.7%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占20.6%。地政士事務服務業認為未來半年（102年6月底前）房地產市場景氣會衰退者占35.7%最多（大幅衰退占9.4%、小幅衰退占26.2%）、認為景氣維持穩定者占31.1%次之、認為景氣會熱絡者占11.9%再次之（大幅熱絡占0.7%、小幅熱絡占11.3%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占21.3%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為房地產市場景氣會衰退及維持穩定者各占29.8%（大幅衰退占6.7%、小幅衰退占23.1%）及28.4%較多、認為景氣會熱絡者占13.6%次之（大幅熱絡占0.9%、小幅熱絡占12.7%）。連鎖經營總公司認為房地產市場價格會熱絡者占51.2%最多（大幅熱絡占6.8%、小幅熱絡占44.5%）、認為景氣會衰退者占42.0%次之（無認為大幅衰退者、小幅衰退占42.0%）。連鎖體系加盟者認為房地產市場景氣維持穩定者占29.3%、會衰退者占27.5%（大幅衰退占5.2%、小幅衰退占22.3%）、會熱絡者占26.5%（大幅熱絡占1.7%、小幅熱絡占24.7%），三者比例差異不大。

就地區別觀察，北北基、中彰投、雲嘉南及宜花東地區企業以認為房地產市場景氣會衰退的比例介於29.0%~35.7%之間較高，另桃竹苗及高屏地區以認為房地產市場景氣會維持穩定的比例為37.2%及33.5%較高。離島地區高達68.3%企業表示不知道、很難說、沒意見，不予分析。（詳見表10）

表10.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 穩定	小幅 衰退	大幅 衰退	不知道 很難說 沒意見
	家數	百分比						
101年第2季底總計	14,643	100.00	0.46	8.28	18.98	35.91	12.58	23.80
101年第3季底總計	14,859	100.00	0.33	9.08	18.11	33.79	14.18	24.52
101年第4季底總計	15,017	100.00	1.06	15.06	28.49	22.99	6.42	25.98
行 業 別								
不動產租售業	4,777	100.00	1.13	12.28	26.02	20.94	2.87	36.76
不動產經紀業	5,549	100.00	1.33	20.67	28.43	22.01	6.91	20.64
地政士事務服務業	4,691	100.00	0.67	11.26	31.08	26.23	9.44	21.32
主要經營項目								
不動產買賣	651	100.00	2.77	12.79	23.67	24.52	2.77	33.49
不動產租賃	4,126	100.00	0.87	12.20	26.39	20.37	2.89	37.28
不動產仲介	4,974	100.00	1.42	20.39	27.60	23.17	7.03	20.39
不動產代銷	575	100.00	0.60	23.14	35.64	11.95	5.86	22.80
地政士事務服務	4,691	100.00	0.67	11.26	31.08	26.23	9.44	21.32
經營類型別								
獨立經營	12,148	100.00	0.89	12.72	28.37	23.09	6.72	28.22
連鎖經營總公司	36	100.00	6.76	44.47	6.76	42.01	-	-
連鎖體系加盟者	2,833	100.00	1.73	24.73	29.28	22.32	5.22	16.72
地 區 別								
北北基地區	5,566	100.00	1.28	15.16	26.21	25.65	3.31	28.39
桃竹苗地區	2,425	100.00	1.04	15.90	37.18	15.64	8.14	22.11
中彰投地區	2,838	100.00	-	15.33	23.78	24.19	9.41	27.30
雲嘉南地區	1,672	100.00	1.45	11.47	25.54	25.84	9.83	25.86
高屏地區	1,865	100.00	1.61	16.18	33.53	19.18	6.82	22.68
宜花東地區	593	100.00	1.43	17.53	29.88	28.49	3.16	19.51
離島地區	58	100.00	-	-	23.79	-	7.93	68.28

六、企業對政府房地產相關政策看法

▲對於政府不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對於企業不動產案件成交認為有幫助者與沒有幫助者各占 35.7%及 34.0%其比例相近；企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件資訊查詢服務，認為滿意者占 48.9%明顯高於不滿意者之 12.3%。

(一)企業對於不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對其不動產案件成交是 否有幫助之看法

企業認為有幫助者比例占 35.7%（非常有幫助占 4.6%、還算有幫助占 31.1%）與認為沒有幫助者之 34.0%（非常沒幫助占 7.7%、不太有幫助占 26.3%）二者比例相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 30.4%。

就行業別觀察，不動產租售業認為有幫助者占 33.0%（非常有幫助占 4.7%、還算有幫助占 28.3%）高於認為沒有幫助者之 23.6%（非常沒幫助占 5.1%、不太有幫助占 18.4%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 43.5%。不動產經紀業認為有幫助者占 39.7%（非常有幫助占 3.9%、還算有幫助占 35.7%）與認為沒有幫助者之 37.6%（非常沒幫助占 9.3%、不太有幫助占 28.3%）相當，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 22.8%。地政士事務服務業與其他兩業者看法分歧，認為沒有幫助者占 40.3%（非常沒幫助占 8.3%、不太有幫助占 32.0%）高於認為有幫助者之 33.7%（非常有幫助占 5.2%、還算有幫助占 28.5%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 26.0%。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為沒有幫助者比例占 34.3%（非常沒幫助占 8.1%、不太有幫助占 26.1%）與認為有幫助者之 32.3%相當（非常有幫助占 4.7%、還算有幫助占 27.6%），連鎖經營總公司者認為有幫助者占 58.0%（無認為非常有幫助者、還算有幫助占 58.0%）高於認為沒有幫助者之 42.0%（無非常沒幫助者、不太有幫助占 42.0%），連鎖體系加盟者認為有幫助者占 49.7%（非常有幫助占 4.2%、還算有幫助占 45.5%）高於認為沒有幫助者之 32.7%（非常沒幫助占 5.8%、不太有幫助占 26.9%）。

就地區別觀察，北北基、桃竹苗及高屏地區企業認為有幫助者的比例介於 37.6%~43.6%之間較高，另中彰投、雲嘉南、宜花東及離島地區以認為沒有幫助者的比例介於 36.4%~59.0%之間較高。（詳見表 11）

表11.企業對於不動產實價登錄制度實施後，交易資訊透明化對不動產案件成交

是否有幫助之看法—按經營特性別分

101年第4季底

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					
總計	15,017	100.00	4.60	31.08	26.31	7.66	30.35
行業別							
不動產租售業	4,777	100.00	4.74	28.26	18.41	5.14	43.46
不動產經紀業	5,549	100.00	3.94	35.74	28.29	9.28	22.75
地政士事務服務業	4,691	100.00	5.23	28.45	32.02	8.30	26.00
主要經營項目							
不動產買賣	651	100.00	8.30	36.99	21.22	10.68	22.82
不動產租賃	4,126	100.00	4.18	26.88	17.96	4.26	46.72
不動產仲介	4,974	100.00	4.34	36.70	28.04	9.28	21.64
不動產代銷	575	100.00	0.47	27.43	30.52	9.29	32.29
地政士事務服務	4,691	100.00	5.23	28.45	32.02	8.30	26.00
經營類型別							
獨立經營	12,148	100.00	4.70	27.64	26.13	8.12	33.41
連鎖經營總公司	36	100.00	-	57.99	42.01	-	-
連鎖體系加盟者	2,833	100.00	4.19	45.50	26.87	5.79	17.64
地區別							
北北基地區	5,566	100.00	5.03	32.57	25.04	5.52	31.83
桃竹苗地區	2,425	100.00	5.09	33.24	20.96	9.15	31.56
中彰投地區	2,838	100.00	2.46	29.29	26.78	9.59	31.88
雲嘉南地區	1,672	100.00	2.19	24.06	36.01	9.77	27.97
高屏地區	1,865	100.00	8.99	34.56	24.30	6.36	25.78
宜花東地區	593	100.00	1.43	28.74	33.63	11.21	24.99
離島地區	58	100.00	7.93	-	58.97	-	33.10

(二) 企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件資訊查詢服務之滿意程度

企業認為滿意者占 48.9% (非常滿意占 3.5%、還算滿意占 45.4%) 高於認為不滿意者之 12.3% (非常不滿意占 3.1%、不太滿意占 9.2%)，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 38.8%。

就行業別觀察，不動產租售業認為滿意者占 44.4% (非常滿意占 4.6%、還算滿意占 39.7%) 高於認為不滿意者之 7.5% (非常不滿意占 5.3%、不太滿意占 2.2%)，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 48.2%。不動產經紀業認為滿意者占 51.9% (非常滿意占 3.4%、還算滿意占 48.6%) 高於認為不滿意者之 15.6% (非常不滿意占 3.5%、不太滿意占 12.1%)，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 32.5%。地政士事務服務業認為滿意者占 49.9% (非常滿意占 2.5%、還算滿意占 47.4%) 高於認為不滿意者之 13.4% (非常不滿意占 3.7%、不太滿意占 9.7%)，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 36.7%。

就經營類型別觀察，認為滿意的比例皆高於不滿意者，其中以連鎖經營總公司者認為滿意的比例占 86.5% 相對最高，連鎖體系加盟者及獨立經營者分別占 55.0% 及 47.4% 次之。

就地區別觀察，各地區企業皆以認為滿意的比例較高，其中以宜花東地區相對較高占 58.4%，桃竹苗、北北基及高屏地區次之，分別占 52.8%、51.4% 及 51.2%。(詳見表 12)

本次調查針對此問項回答不太滿意或非常不滿意之企業續問其不滿意的原因，其中受訪企業有回答不滿意原因者計 101 家，就行業別統計如次：

1. 不動產租售業：有回答不滿意原因企業僅 10 家，其不滿意原因以「沒有全部物件皆有登錄或系統所公布物件比例偏低」占 30.0% 較高，「公布時間落後太久或資訊更新未即時」及「認為實價登錄及查詢系統無法達透明化及抑制房價目的，無實質效益」各占 20.0% 次之。
2. 不動產經紀業：有回答不滿意原因企業計 62 家，不滿意原因以「資訊公布不足或不完整如欄位分類不夠詳細、沒有土地使用分區差異比較、沒有樓層資訊、是否有裝潢等」占 30.7% 較高，「實價查詢系統之網頁設計不佳、查詢流程不便民、建議取消強制斷線」占 16.1% 次之，「公布時間落後太久或資訊更新未即時」占 11.3% 再次之。

3. 地政士事務服務業：有回答不滿意原因企業計 29 家，不滿意原因以「實價查詢系統之網頁設計不佳、查詢流程不便民、建議取消強制斷線」占 24.1% 較高，「資訊公布不足或不完整如欄位分類不夠詳細、沒有土地使用分區差異比較、沒有樓層資訊、是否有裝潢等」占 20.7%次之，「沒有全部物件皆有登錄或系統所公布物件比例偏低」、「無法呈現實際價格及實況，登錄房價偏低易誤導民眾」及「網路連線速度過慢、查詢時易卡住當機、建議增加頻寬」均各占 10.3%再次之。(詳見表 13)

表12. 企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件
資訊查詢服務滿意程度—按經營特性別分

101 年第 4 季底

單位：家；%

經營特性別	總計		非常滿意	還算滿意	不太滿意	非常不滿意	不知道 很難說 沒意見
	家數	百分比					
總計	15,017	100.00	3.48	45.40	9.20	3.14	38.77
行業別							
不動產租售業	4,777	100.00	4.62	39.73	5.27	2.22	48.16
不動產經紀業	5,549	100.00	3.36	48.56	12.13	3.46	32.48
地政士事務服務業	4,691	100.00	2.47	47.44	9.73	3.70	36.66
主要經營項目							
不動產買賣	651	100.00	5.53	50.96	-	5.38	38.13
不動產租賃	4,126	100.00	4.47	37.96	6.10	1.72	49.74
不動產仲介	4,974	100.00	3.35	49.52	12.81	3.07	31.25
不動產代銷	575	100.00	3.51	40.29	6.29	6.84	43.08
地政士事務服務	4,691	100.00	2.47	47.44	9.73	3.70	36.66
經營類型別							
獨立經營	12,148	100.00	3.49	43.87	8.13	3.07	41.45
連鎖經營總公司	36	100.00	-	86.48	13.52	-	-
連鎖體系加盟者	2,833	100.00	3.51	51.45	13.72	3.52	27.79
地區別							
北北基地區	5,566	100.00	3.86	47.58	10.27	2.01	36.28
桃竹苗地區	2,425	100.00	4.73	48.04	6.78	1.49	38.95
中彰投地區	2,838	100.00	2.19	35.37	11.16	4.45	46.83
雲嘉南地區	1,672	100.00	2.77	46.35	8.41	7.03	35.44
高屏地區	1,865	100.00	3.86	47.36	7.37	3.86	37.55
宜花東地區	593	100.00	1.43	56.93	7.75	1.43	32.45
離島地區	58	100.00	7.93	7.93	7.93	-	76.21

表13. 企業對於內政部「不動產交易實價查詢服務網」所提供不動產成交案件
資訊查詢服務之不滿意原因

101年第4季底

單位：家；%

原因別	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
總計	101	100.00	10	100.00	62	100.00	29	100.00
資訊公布不足或不完整如欄位分類不夠詳細、沒有土地使用分區差異比較、沒有樓層資訊、是否有裝潢等	26	25.74	1	10.00	19	30.65	6	20.69
實價查詢系統之網頁設計不佳、查詢流程不便民、建議取消強制斷線	18	17.82	1	10.00	10	16.13	7	24.14
公布時間落後太久或資訊更新未即時	11	10.89	2	20.00	7	11.29	2	6.90
沒有全部物件皆有登錄或系統所公布物件比例偏低	10	9.90	3	30.00	4	6.45	3	10.34
無法呈現實際價格及實況，登錄房價偏低易誤導民眾	8	7.92	-	-	5	8.06	3	10.34
網路連線速度過慢、查詢時易卡住當機、建議增加頻寬	7	6.93	-	-	4	6.45	3	10.34
認為實價登錄及查詢系統無法達透明化及抑制房價目的，無實質效益	7	6.93	2	20.00	4	6.45	1	3.45
車位坪數及價格未能分開標示，導致單價計算偏低	6	5.94	-	-	4	6.45	2	6.90
實價登錄資料不確實，未按實際價格及狀況登錄	2	1.98	-	-	2	3.23	-	-
系統容易當機或出現 bug	2	1.98	-	-	1	1.61	1	3.45
查詢系統應提供結合地圖搜尋功能	1	0.99	-	-	1	1.61	-	-
實價登錄在偏遠地區參考價值低	1	0.99	1	10.00	-	-	-	-
特殊原因之交易案件，未能顯現交易特性	1	0.99	-	-	-	-	1	3.45
系統資訊中地址呈現應區別單、雙號	1	0.99	-	-	1	1.61	-	-

註：1.本調查企業若對本項服務回答不滿意者（含不太滿意及非常不滿意），有續追問其不滿意原因。

2.受訪企業有回答不滿意原因者有 101 家，本表僅就其家數、不滿意原因百分比統計，不作推計處理。