

99 年不動產經營業經營概況調查結果分析

99 第 1~3 季調查期間：民國 99 年 10 月 15 日至 11 月 20 日

99 第 4 季調查期間：民國 100 年 1 月 1 日至 2 月 20 日

第一章 前言

為應行政院主計處期望各部會共同充實我國服務業統計之需求，以及本部為蒐集「不動產經營業」經營狀況資料及了解營運變動趨勢，爰創辦「不動產經營業經營概況調查」，並設計 99 年各季按季調查及 98 年按年調查二種調查表，調查結果供為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之參考。本調查報告係按季調查表式之結果分析。

本調查對象為從事不動產經營業之企業，根據中華民國第 8 次修訂行業標準分類定義，不動產經營業包含不動產租售業及不動產經紀業二種行業別，其中不動產租售業係指從事自有不動產之買賣及不動產租賃之行業，而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，基於二種行業別經營特性不盡相同，本調查報告將針對二行業之異同分別著墨分析。

為提供受查單位多元填報資料管道，以達成政府便民服務政策，本部統計處特建置「通用型網路調查管理系統」執行各項網路填報調查計畫之用。本調查即是本部首項以此系統做為調查平台的調查計畫，利用該系統增闢電腦網路作業方式，供受查單位上網填報完成訪查，有效減少拒查比率，以及本部執行管理、複核、檢誤及資料處理等工作，大幅提升調查結果正確度。

本調查為蒐集 99 年各季不動產經營業從業員工薪資、營業狀況、收支損益及需政府協助項目等資料，供為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之參考，分別於 99 年 10 月及 100 年 1 月辦理 99 年第 1~3 季及 99 年第 4 季兩次調查。針對經主管機關核准登記有案，且於 99 年 9 月底及 12 月底仍繼續營業之不動產經營業為調查對象。採分業分層系統抽樣法，以網路填報與通信填報併行之調查方式，分別完成 1,633 份及 1,412 份成功樣本。

本調查工作承蒙各受查廠商之充分配合，提供詳實資料，才能使調查工作如期完成並呈現調查結果，謹致謝忱。報告內容或有疏漏、未盡周詳之處，尚祈各界不吝指教，以為改進南針。

第二章 調查概述

一、辦理依據：

內政部（以下簡稱本部）為明瞭「不動產經營業」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，以及本部須辦理之統計範圍，舉辦「不動產經營業經營概況調查(以下簡稱本調查)」。

二、調查目的與用途：

(一)本調查主要為蒐集「不動產經營業」主要經營狀況資料，以了解其營業活動實況及營運變動趨勢：

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

(二)為配合行政院推動「電子化／網路化政府」及統計調查 e 化，提供受查單位多元填報資料管道，以達成政府便民服務政策，本部統計處（以下簡稱本處）特建置「通用型網路調查管理系統」執行各項網路填報調查計畫之用。本調查即是以此系統做為調查平台，增闢電腦網路作業方式，供受查單位上網填報完成訪查以及本處執行管理、複核、檢誤及資料處理等工作。

三、調查區域範圍及對象：

(一)調查區域範圍：包括臺灣省各縣市、臺北市、高雄市及福建省金門縣、連江縣。

(二)調查對象：凡於本調查區域範圍內，從事不動產經營業之公司商號，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 8 次修訂），不動產經營業包括不動產租售業及不動產經紀業：

- 1.不動產租售業係指從事自有不動產之買賣及不動產租賃之行業。
- 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。

四、調查項目：

- (一)營業類型。
- (二)從業員工人數及薪資。
- (三)各季營運狀況。
- (四)各季收支。
- (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：

99年第1~3季調查實施期間為民國99年10月15日至11月20日止。

99年第4季調查實施期間為民國100年1月1日至2月20日止。

七、調查方法：

採網路填報調查法為主，通信調查法為輔。其中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，提供受查單位彈性動態的線上填報管道。

八、抽樣設計：

- (一)調查母體：以財政部財稅資料中心營業人暨扣繳單位稅籍檔為主，輔以經濟部商業司公司及商業登記資料、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 8 次修訂）為準，不動產經營業包含不動產租售業及不動產經紀業二種行業別，再依主要經營項目別可區分為 4 細行業分別為不動產買賣業、不動產租賃業、不動產仲介業及不動產代銷業。

(三)分層標準：以資本額此項變數，採 M.A.Hidirolou 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，各細行業按地區分層，分為臺北市、高雄市、北部其他縣市、中部地區、南部其他縣市、東部地區和金馬地區等七層。

(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：在考慮信心水準至少 95%下，抽樣誤差不超過 3.1%，決定每季抽樣樣本總數為 1,000 家，抽出率約為 10.9%。

(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's Allocation），其中母體標準差以資本額為主要變數，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。

由於大型不動產經營業企業對整體綜合不動產經營業產值影響很大，因此，本次調查指定資本額超過截略點以上全查企業，計 214 家。

總樣本數 1,000 家，扣除全查樣本後，剩下樣本為 786 家，由抽樣產生。抽樣方法採分層系統抽樣法。各地區層內之母體清冊按企業資本額大小排序，然後以企業等機率系統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，多抽二組準備樣本。（抽樣設計與抽樣誤差之估計詳見附錄四）

九、調查結果

99 年第 1~3 季及 99 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，以同細行業、同地區別及資本額相近的企業替補。兩次調查分別回收 1,633 家及 1,412 家企業，其中全查層企業分別為 140 家及 146 家，調查完成樣本家數如下：

表1. 99 年第 1~3 季不動產經營業經營概況調查完成樣本家數

地區別	總計	全查樣本				抽查樣本			
		不動產 買賣業	不動產 租賃業	不動產 仲介業	不動產 代銷業	不動產 買賣業	不動產 租賃業	不動產 仲介業	不動產 代銷業
總計	1,633	11	93	18	18	131	441	817	104
臺北市	445	8	52	11	9	34	152	154	25
高雄市	132	—	14	—	1	17	30	45	25
北部其他縣市	535	—	14	3	6	39	117	330	26
中部地區	296	—	9	3	2	15	75	175	17
南部其他縣市	173	3	4	1	—	23	54	77	11
東部地區	49	—	—	—	—	2	12	35	—
金馬地區	3	—	—	—	—	1	1	1	—

表2. 99 年第 4 季不動產經營業經營概況調查完成樣本家數

地區別	總計	全查樣本				抽查樣本			
		不動產 買賣業	不動產 租賃業	不動產 仲介業	不動產 代銷業	不動產 買賣業	不動產 租賃業	不動產 仲介業	不動產 代銷業
總計	1,412	9	96	17	24	131	351	655	129
臺北市	391	6	60	11	13	39	107	124	31
高雄市	120	—	11	—	2	17	34	34	22
北部其他縣市	423	—	13	4	7	37	94	235	33
中部地區	254	—	8	2	2	12	59	143	28
南部其他縣市	152	3	4	—	—	23	41	66	15
東部地區	67	—	—	—	—	2	14	51	—
金馬地區	5	—	—	—	—	1	2	2	—

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。

1.全查樣本：

依據同細業別、同地區別及資本額相近的企業資料，對第 1 次未回卷 74 家及第 2 次未回卷的 68 家全查樣本進行未回答者調整。

2.抽查樣本：

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

第三章 調查結果分析

本調查為蒐集 99 年各季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景氣看法項目等資料，供為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之參考，分別於 99 年 10 月及 100 年 1 月辦理 99 年第 1~3 季及 99 年第 4 季兩次調查。針對經主管機關核准登記有案，且於 99 年 9 月底及 12 月底仍繼續營業之不動產經營業為調查對象。採分業分層系統抽樣法，以網路填報與通信填報併行之調查方式，分別完成 1,633 份及 1,412 份成功樣本。以下謹就不動產經營業之企業單位數、從事員工人數與薪資、營運狀況、收支損益及對房地產政策景氣看法等調查主要發現，依行業別及經營特性分別說明分析如次：

一、企業單位數

▲99 年底不動產經營業企業單位數總數為 9,209 家，五成八家數集中在北部地區。

就行業別觀察，99 年底不動產經營業企業單位家數有 9,209 家，其中不動產租售業 4,464 家占 48.5%，不動產經紀業 4,745 家占 51.5%。分別較 98 年底增加 350 家及 589 家，家數增加率為 8.5%及 14.2%。

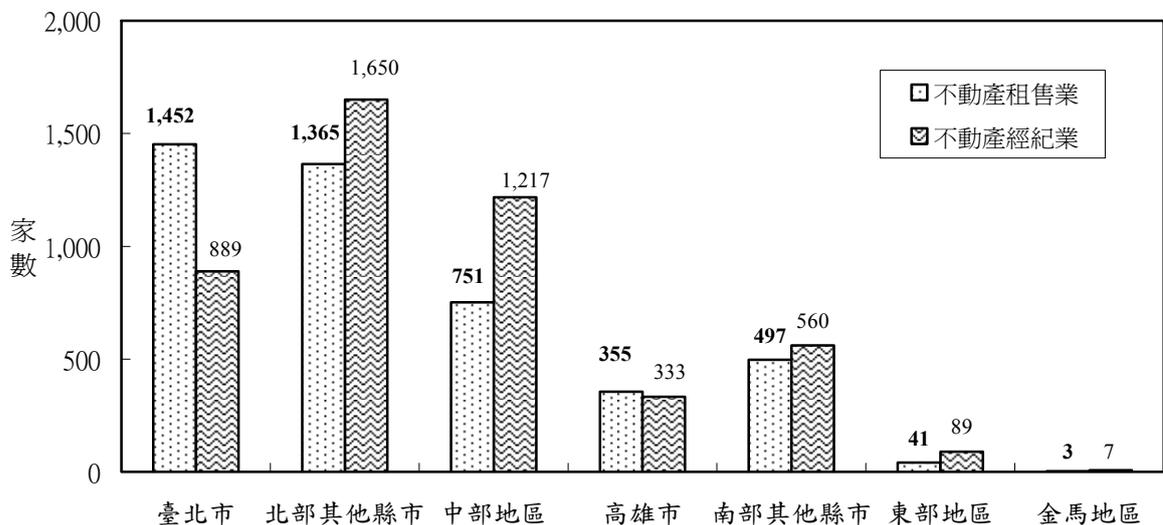


圖1. 不動產經營業之企業單位數—按地區別分

就組織型態別觀察，公司組織 7,868 家占 85.4%，獨資或合夥行號 1,341 家占 14.6%。

就主要經營項目別觀察，不動產買賣業 1,505 家占 16.3%，不動產租賃業 2,959

家占 32.1%，不動產仲介業 4,453 家占 48.4%，不動產代銷業 292 家占 3.2%。

就經營類型別觀察，獨立經營 6,992 家占 75.9%，連鎖經營總公司 91 家占 1.0%，連鎖加盟體系之加盟者 2,126 家占 23.1%。不動產租售業企業有 95.3%採獨立經營者，連鎖體系加盟者 208 家也僅占 4.7%，沒有連鎖經營總公司。不動產經紀業之經營類型以獨立經營者占 57.7%較多，連鎖體系加盟者占 40.4%，連鎖經營總公司有 91 家占 1.9%。(註：連鎖經營總公司在 98 年底調查為 119 家與本次調查結果落差大，經查部分受查公司於 98 年底調查時經營類型誤值為連鎖經營總公司，於本次調查時皆予以更正)

依地區別觀察分布情形，以北部地區 5,356 家，占 58.2%最高；中部地區 1,968 家，占 21.4%次之；南部地區 1,745 家，占 18.9%再次之。99 年底不動產經營業五成八家數集中在北部地區的縣市。(詳見表 3 及圖 1)

表3. 不動產經營業之企業單位數—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	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
98 年底總計	8,270	—	4,114	—	4,156	—
99 年底總計	9,209	100.0	4,464	100.0	4,745	100.0
組織型態別						
公司組織	7,868	85.4	4,120	92.3	3,748	79.0
獨資或合夥	1,341	14.6	344	7.7	997	21.0
主要經營項目						
不動產買賣	1,505	16.3	1,505	33.7	—	—
不動產租賃	2,959	32.1	2,959	66.3	—	—
不動產仲介	4,453	48.4	—	—	4,453	93.8
不動產代銷	292	3.2	—	—	292	6.2
經營類型別						
獨立經營	6,992	75.9	4,256	95.3	2,736	57.7
連鎖經營總公司	91	1.0	—	—	91	1.9
連鎖體系加盟者	2,126	23.1	208	4.7	1,918	40.4
地區別						
臺灣地區	9,199	99.9	4,461	99.9	4,738	99.9
北部地區	5,356	58.2	2,817	63.1	2,539	53.5
臺北市	2,341	25.4	1,452	32.5	889	18.7
北部其他縣市	3,015	32.7	1,365	30.6	1,650	34.8
中部地區	1,968	21.4	751	16.8	1,217	25.6
南部地區	1,745	18.9	852	19.1	893	18.8
高雄市	688	7.5	355	8.0	333	7.0
南部其他縣市	1,057	11.5	497	11.1	560	11.8
東部地區	130	1.4	41	0.9	89	1.9
金馬地區	10	0.1	3	0.1	7	0.1

二、從業員工及薪資

▲99年底不動產經營業之從業員工人數約5萬9,575人，平均每企業員工人數為6.5人，其中不動產租售業為3.1人，不動產經紀業為9.6人。

▲99年第4季平均每員工每月薪資為40.2千元，其中不動產租售業為35.7千元，不動產經紀業為41.6千元。

99年底不動產經營業之從業員工人數為59,575人，其中不動產租售業為14,021人占23.5%，不動產經紀業為45,554人占76.5%，分別較98年底增加341人及730人，人數增加率為2.5%及1.6%。平均每企業員工人數為6.5人，其中不動產租售業為3.1人，不動產經紀業為9.6人。

就員工類型別觀察，僱用員工占82.6%，自營作業者及無酬家屬工作者占17.4%。

就性別觀察，男性員工33,583人占全體從業員工之56.4%，高於女性員工25,992人占43.6%。平均每企業員工人數6.5人中，男性員工為3.6人，女性員工為2.8人。(詳見圖3)

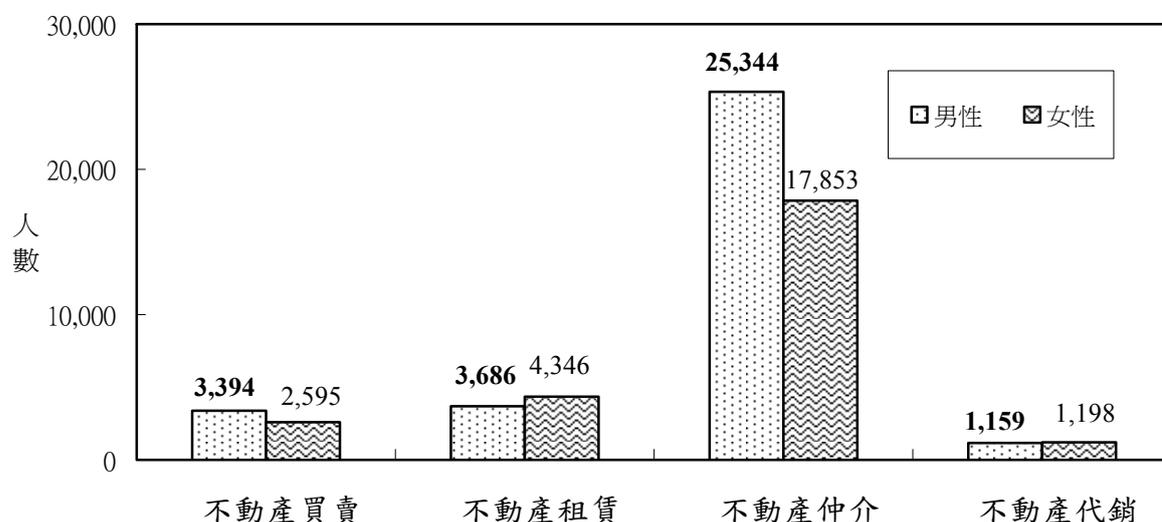


圖2. 不動產經營業之從業員工性別分析—按主要經營項目別分

就主要經營項目別觀察，從事不動產仲介業的企業員工人數有4萬3,197人占72.5%居冠，不動產租賃業有8,032人之占13.5%居次，不動產買賣業有5,989人占10.1%居第三，不動產代銷業有2,357人占4.0%。而平均每企業員工人數以不動產仲介業9.7人及不動產代銷業8.3人，明顯高於不動產買賣業及不動產租賃業的4.0

人及 2.7 人。

就經營類型別觀察，獨立經營者有 2 萬 4,203 人占 40.6%，連鎖體系加盟者有 1 萬 9,013 人占 31.9%，連鎖經營總公司者有 1 萬 6,358 人占 27.5%；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司者為 179.8 人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的 8.9 人及 3.5 人。

就地區別觀察，北部地區的企業員工人數有 4 萬 5,628 人占 76.6%居冠，(其中臺北市員工人數有 2 萬 8,527 人，北部其他縣市亦達 1 萬 7,101 人)，南部地區有 6,673 人占 11.2%次之。經營直營連鎖總公司多設立在臺北市，故臺北市員工人數遠較其他縣市來的多。(詳見表 4)

表 4. 不動產經營業從業員工人數—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		
	年底員工人數(人)	百分比(%)	平均每企業員工人數(人)	年底員工人數(人)	百分比(%)	平均每企業員工人數(人)	年底員工人數(人)	百分比(%)	平均每企業員工人數(人)
9 8 年 底 總 計	58,504	—	7.1	13,680	—	3.3	44,824	—	10.8
9 9 年 底 總 計	59,575	100.0	6.5	14,021	100.0	3.1	45,554	100.0	9.6
性 別									
男	33,583	56.4	3.6	7,080	50.5	1.6	26,503	58.2	5.6
女	25,992	43.6	2.8	6,941	49.5	1.6	19,051	41.8	4.0
主要經營項目									
不動產買賣	5,989	10.1	4.0	5,989	42.7	4.0	—	—	—
不動產租賃	8,032	13.5	2.7	8,032	57.3	2.7	—	—	—
不動產仲介	43,197	72.5	9.7	—	—	—	43,197	94.8	9.7
不動產代銷	2,357	4.0	8.1	—	—	—	2,357	5.2	8.1
經營類型別									
獨立經營	24,203	40.6	3.5	12,092	86.2	2.8	12,111	26.6	4.4
連鎖經營總公司	16,358	27.5	179.8	—	—	—	16,358	35.9	179.8
連鎖體系加盟者	19,013	31.9	8.9	1,929	13.8	9.3	17,085	37.5	8.9
地 區 別									
臺灣地區	59,560	100.0	6.5	14,013	99.9	3.1	45,547	100.0	9.6
北部地區	45,628	76.6	8.5	10,353	73.8	3.7	35,275	77.4	13.9
臺北市	28,527	47.9	12.2	6,249	44.6	4.3	22,278	48.9	25.1
北部其他縣市	17,101	28.7	5.7	4,103	29.3	3.0	12,997	28.5	7.9
中部地區	6,618	11.1	3.4	1,564	11.2	2.1	5,054	11.1	4.2
南部地區	6,673	11.2	3.8	1,982	14.1	2.3	4,691	10.3	5.3
高雄市	3,110	5.2	4.5	919	6.6	2.6	2,192	4.8	6.6
南部其他縣市	3,563	6.0	3.4	1,064	7.6	2.1	2,499	5.5	4.5
東部地區	641	1.1	4.9	114	0.8	2.8	527	1.2	5.9
金馬地區	15	0.0	1.5	8	0.1	2.7	7	0.0	1.0

以 99 年第 4 季不動產經營業從業員工平均每員工每月薪資為 40.2 千元，其中不動產經紀業平均每員工每月薪資為 41.6 千元高於不動產租售業 35.7 千元。

依員工類型別觀察平均每員工每月薪資，僱用員工者為 64.5 千元，自營業者及無酬家屬工作者為 8.9 千元。

就主要經營項目別觀察，99 年第 4 季平均每員工每月薪資以不動產代銷業 57.7 千元最高及不動產買賣業 46.6 千元次之，不動產仲介業的 40.8 千元再次之，而以不動產租賃業的 27.6 千元最低。

就經營類型別觀察，平均每員工每月薪資以連鎖經營總公司者為 60.6 千元，明顯高於獨立經營及連鎖體系加盟者的 33.7 千元及 31.1 千元。

就地區別觀察，北部地區的企業平均每員工每月薪資 46.0 千元居冠，(其中臺北市更高達 56.1 千元)，南部地區之 24.2 千元次之(其中高雄市較高為 30.3 千元)。由此可見，不動產經營業從業員工之平均每員工每月薪資呈現地區之差異。(詳見表 5)

表5. 不動產經營業從業員工薪資—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		
	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)
99年第3季總計	60	—	34.2	10	—	26.4	50	—	36.3
99年第4季總計	72	100.0	40.2	15	100.0	35.7	57	100.0	41.6
員工類別									
僱用員工	65	90.3	64.5	14	94.7	66.9	51	89.2	63.8
自營業者及無 酬家屬工作者	7	9.7	8.9	1	5.3	3.9	6	10.8	10.8
主要經營項目									
不動產買賣	8	11.6	46.6	8	55.8	46.6	—	—	—
不動產租賃	7	9.2	27.6	7	44.2	27.6	—	—	—
不動產仲介	53	73.5	40.8	—	—	—	53	92.8	40.8
不動產代銷	4	5.7	57.7	—	—	—	4	7.2	57.7
經營類型別									
獨立經營	24	34.0	33.7	13	89.6	37.1	11	19.3	30.3
連鎖經營總公司	30	41.3	60.6	—	—	—	30	52.2	60.6
連鎖體系加盟者	18	24.7	31.1	2	10.4	27.0	16	28.4	31.6
地區別									
臺灣地區	72	100.0	40.2	15	100.0	35.7	57	100.0	41.7
北部地區	63	87.5	46.0	13	86.3	41.7	50	87.9	47.2
臺北市	48	66.7	56.1	10	68.0	54.5	38	66.4	56.5
北部其他縣市	15	20.8	29.2	3	18.3	22.3	12	21.5	31.3
中部地區	4	5.2	19.0	1	5.4	17.1	3	5.2	19.6
南部地區	5	6.7	24.2	1	8.0	20.3	4	6.4	25.9
高雄市	3	3.9	30.3	1	4.3	23.3	2	3.8	33.2
南部其他縣市	2	2.8	19.0	1	3.8	17.7	1	2.6	19.5
東部地區	0	0.5	17.1	0	0.3	11.0	0	0.5	18.4
金馬地區	0	0.0	5.0	0	0.0	9.3	—	—	—

註：0或0.0：表示數值不及半單位。

三、99 年各季營運狀況

(一)不動產買賣

1. 99 年第 2 季不動產買入成交 210 件較第 1 季增加 8.2%，第 3 季成交 313 件較第 2 季增加 49.0%，第 4 季成交 513 件較第 3 季增加 63.9%，係因第 3、4 季買入不動產物件大部分為小面積土地，所以成交件數雖較第 1、2 季增加，但成交金額反而較低。99 年第 2 季不動產賣出成交 423 件較第 1 季微減 0.2%，第 3 季成交 407 件較第 2 季減少 3.8%，第 4 季成交 388 件較第 3 季減少 4.7%，係因第 2、4 季賣出不動產物件大部分為臺北市高價土地或中古屋，所以金額較其他兩季高。
2. 99 年平均每件不動產買入金額為 1,903.3 萬元、賣出金額為 992.1 萬元。不動產買賣成交件數按案件所在地區別觀察，以北部地區最為活絡，不動產買入北部地區占 89.3%最多，不動產賣出亦以北部地區占 67.4%最多。

(二)不動產租賃

1. 99 年各季不動產租賃成交件數為 41,064 件、42,120 件、42,816 件、49,436 件，分別以 2.6%、1.7%及 15.5%的增幅逐季增加。
2. 99 年平均每件出租月租金收入為 4.0 萬元。不動產租賃成交件數按案件所在地區別觀察，以北部地區占 66.5%為最多，南部地區占 19.3%次之。

(三)不動產仲介

1. 99 年第 2 季仲介買賣成交 46,045 件較第 1 季增加 18.3%，第 3 季成交 40,393 件較第 2 季減少 12.3%，第 4 季成交 45,414 件較第 3 季增加 12.4%。99 年第 2 季仲介租賃成交 11,110 件較第 1 季增加 17.0%，第 3 季成交 10,939 件較第 2 季減少 1.5%，第 4 季成交 10,028 件較第 3 季減少 8.3%。
2. 99 年平均每件仲介買賣成交收取 29.3 萬元佣金、平均每件仲介租賃成交收取 3.4 萬元佣金。不動產仲介成交件數按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北部地區占 76.9%為最多，南部地區及中部地區各占 11.7%及 7.9%次之，仲介租賃以北部地區占 67.5%為最多，南部地區占 17.6%次之。

(四)不動產代銷

1. 99 年第 2 季代銷成交 4,482 件較第 1 季增加 29.5%，第 3 季成交 3,605 件較第 2 季減少 19.6%、第 4 季成交 4,988 件較第 3 季增加 38.4%。
2. 99 年平均每件代銷成功收取 77.2 萬元佣金。不動產代銷成交件數按案件所

在地區別觀察，以北部地區占 69.7%為最多，南部地區占 17.5%次之。

(五)99 年各季趨勢分析

就近 5 年土地及建物買賣移轉登記件數統計觀察，第 2 季件數均較第 1 季增加，而第 3 季件數較第 2 季減少，第 4 季件數則互有消長，以上統計結果與本調查結果相呼應，不動產買賣交易係存在季節性因素影響，如受到春節工作天數減少、農曆鬼月國人民情不喜買賣不動產影響，以致買賣交易件數波動。(詳見表 6、表 7)

表6. 99 年各季不動產經營業營運狀況

項 目 別	不動產買賣		不動產 租賃	不動產仲介		不動產 代銷
	買入	賣出		買賣	租賃	
成交件數總計(件)	1,230	1,642	175,436*	170,771	41,571	16,535
第 1 季	194	424	41,064	38,919	9,494	3,460
第 2 季	210	423	42,120	46,045	11,110	4,482
第 3 季	313	407	42,816	40,393	10,939	3,605
第 4 季	513	388	49,436	45,414	10,028	4,988
營運金額總計(億元)	234.1	162.9	209.3	500.9	14.1	127.7
第 1 季	76.1	20.6	51.1	108.0	2.8	21.9
第 2 季	78.1	56.9	51.3	132.6	4.0	39.3
第 3 季	38.5	26.6	52.2	109.3	3.4	30.1
第 4 季	41.4	58.8	54.7	151.0	3.9	36.4
平均每件營業金額(萬元)	1,903.3	992.1	4.0**	29.3	3.4	77.2

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=4 季營運總金額÷4 季成交總件數÷3 個月。

表7. 99 年不動產經營業成交件數按案件所在地區別分

項 目 別	不動產買賣		不動產 租賃	不動產仲介		不動產 代銷
	買入	賣出		買賣	租賃	
成交件數總計(件)	1,230	1,642	175,436	170,771	41,571	16,535
北部地區	1,099	1,107	116,683	131,407	28,060	11,527
中部地區	38	106	24,060	16,618	5,612	2,114
南部地區	83	411	33,941	19,993	7,306	2,895
東部及金馬地區	9	16	753	2,754	592	0
百 分 比	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
北部地區	89.3	67.4	66.5	76.9	67.5	69.7
中部地區	3.1	6.5	13.7	9.7	13.5	12.8
南部地區	6.7	25.0	19.3	11.7	17.6	17.5
東部及金馬地區	0.7	1.0	0.4	1.6	1.4	—

四、收支損益

▲99年不動產經營業收入總額為1,077億元，其中營業收入淨額為901億，支出總額為935億元，而收支損益為盈餘142億元，利潤率為15.8%。

(一)按經營特性別分析

利潤率為全年利潤占營業收入淨額之比率，其代表每增加一元之營業收入，可以產生多少的利潤。利潤率係評估企業獲利能力的指標，99年不動產經營業收入總額為1,077億元，其中營業收入淨額為901億元，支出總額為935億元，而收支損益為盈餘142億元，利潤率為15.8%。其中不動產租售業之利潤為48億元，利潤率為17.6%，不動產經紀業之利潤為94億元，利潤率為15.0%。因部分公司行號將折舊及耗損金額設定在第4季攤提，故第4季之利潤呈現虧損。與上(98)年比較，99年利潤率較98年上升3.8個百分點(註：98年資料蒐集方式為請各受訪企業依年度申報營利事業所得稅之損益及稅額計算表欄位填報，經會計師簽證金額較為精確，99年係根據按季調查受查廠商所填短表收入支出金額概算而得，因資料來源不同故兩年差異頗大)。

就主要經營項目觀察，以不動產租賃業之利潤率20.9%最高、不動產代銷業之17.2%居次，不動產仲介業之14.6%居第三，不動產買賣業之13.4%為最低。

就經營類型別觀察，以獨立經營者的利潤率為16.7%最高，連鎖經營總公司為15.6%居次，而連鎖體系加盟者之利潤率為13.2%再次之。

就地區別觀察，北部地區的企業利潤率為16.6%居冠(其中臺北市利潤率為17.4%，北部其他縣市利潤率為13.4%)，中部地區之14.0%次之，東部地區、南部地區利潤率為分別為9.9%及9.8%再次之。(詳見表8)

(二)按經營規模別分析

就員工人數規模觀察，員工人數50人以上的大型規模企業之99年利潤率最高達16.8%，員工人數5~49人的中型規模企業之利潤率16.3%次之，員工人數未滿5人的小型規模企業之利潤率13.1%居第三。

就收入總額規模觀察，收入總額未滿5百萬元及5千萬元以上未滿1億元的企業其99年損益情形為虧損(利潤率為負值)，其餘的企業其99年損益情形為盈餘，收入總額1億元以上之不動產經營業僅有165家，惟99年利潤率最高達26.2%。

就支出總額規模觀察，支出總額以未滿1百萬元的企業之利潤率40.8%為最高，1百萬元以上未滿5百萬元者之利潤率29.6%次之。(詳見表8)

表8. 不動產經營業收支損益—按經營特性及經營規模別分

經營特性別	收入 總額 (億元)	營業收入 淨額 (億元)	支出 總額 (億元)	收支 損益 (億元)	利潤率 (%)
98年全年度總計	1,291	1,201	1,148	144	12.0
99年全年度總計	1,077	901	935	142	15.8
第1季	235	204	195	40	19.6
第2季	328	284	264	64	22.5
第3季	262	222	220	42	18.9
第4季	252	191	256	-4	-2.0
行業別					
不動產租賃業	465	274	417	48	17.6
不動產經紀業	612	627	518	94	15.0
主要經營項目					
不動產買賣	225	122	208	16	13.4
不動產租賃	240	152	208	32	20.9
不動產仲介	528	539	449	79	14.6
不動產代銷	84	89	69	15	17.2
經營類型別					
獨立經營	641	462	564	77	16.7
連鎖經營	314	298	268	46	15.6
連鎖體系加盟者	121	141	103	19	13.2
地區別					
臺灣地區	1077	901	935	142	15.8
北部地區	903	760	777	126	16.6
臺北市	738	604	633	105	17.4
北部其他縣市	165	156	144	21	13.4
中部地區	86	56	78	8	14.0
南部地區	85	81	77	8	9.8
高雄市	32	35	28	4	10.8
南部其他縣市	53	46	49	4	9.1
東部地區	3	5	3	0	9.9
金馬地區	0	0	0	0	-22.1
員工人數規模別					
未滿5人	282	204	255	27	13.1
5~49人	448	349	391	57	16.3
50人以上	347	348	288	58	16.8
收入總額規模別					
未滿1百萬元	11	13	23	-12	-90.8
1百萬元~未滿5百萬元	81	91	87	-6	-6.9
5百萬元~未滿1千萬元	83	89	65	19	21.0
1千萬元~未滿5千萬元	175	150	144	31	20.5
5千萬元~未滿1億元	77	80	92	-14	-17.9
1億元以上	649	477	524	125	26.2
支出總額規模別					
未滿1百萬元	26	29	14	12	40.8
1百萬元~未滿5百萬元	119	113	86	33	29.6
5百萬元~未滿1千萬元	84	81	67	17	20.5
1千萬元~未滿5千萬元	153	138	142	11	8.2
5千萬元~未滿1億元	83	92	73	11	11.6
1億元以上	611	448	553	58	13.1

註：1.營業收入淨額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.收支損益=收入總額-支出總額；利潤率=收支損益/營業收入淨額*100%。

4.0表示數值不及半單位。

五、企業對未來半年（100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上漲者占 48.1%最多；企業認為未來半年房地產市場景氣會熱絡者占 30.5%最多。

（一）企業對未來半年（100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（100年6月底前）房地產市場價格會上漲者者占 48.1%最多（大幅上漲占 4.5%、小幅上漲占 43.6%）、認為價格會維持平穩占 27.3%次之、認為價格下跌者占 5.4%再次之（大幅下跌占 0.7%、小幅下跌占 4.7%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 19.2%。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（100年6月底前）房地產市場價格會上漲者占 42.2%最多（大幅上漲占 3.6%、小幅上漲占 38.6%），認為價格維持平穩者占 28.5%次之，認為價格會下跌者占 6.7%再次之（大幅下跌占 0.6%、小幅下跌占 6.1%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占 22.6%。不動產經紀業認為未來半年（100年6月底前）房地產市場價格會上漲者占 53.6%（大幅上漲占 5.4%、小幅上漲占 48.3%）最多，認為價格維持平穩者占 26.2%次之，認為價格會下跌者占 4.2%（大幅下跌占 0.8%、小幅下跌占 3.4%）再次之，另外表示不知道、很難說、沒意見者占 16.0%。

就經營類型別觀察，連鎖經營總公司者認定為房地產市場價格會上漲的比例最高占 72.5%，連鎖體系加盟者占 57.5%次之，獨立經營者占 45.0%再次之。

就地區別觀察，企業認為房地產市場價格會上漲的比例以北部、中部地區較高，分別占 49.2%及 49.0%，而以南部、東部及金馬地區較低，分別占 44.1%及 45.0%；認為價格維持平穩的比例以東部及金馬地區較高占 35.7%，而以中部地區較低占 25.6%；認為價格會下跌的比例以中部地區較高占 6.1%，而以東部及金馬地區較低占 2.9%。（詳見表 9）

表9. 企業對未來半年（100年6月底前）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
	實數	百分比						
98年底總計	8,270	100.0	1.7	25.9	41.5	28.3	2.6	—
99年底總計	9,209	100.0	4.5	43.6	27.3	4.7	0.7	19.2
行業別								
不動產租售業	4,464	100.0	3.6	38.6	28.5	6.1	0.6	22.6
不動產經紀業	4,745	100.0	5.4	48.3	26.2	3.4	0.8	16.0
主要經營項目								
不動產買賣	1,505	100.0	4.6	49.4	25.9	5.6	—	14.6
不動產租賃	2,959	100.0	3.1	33.2	29.8	6.3	0.9	26.7
不動產仲介	4,453	100.0	5.1	48.3	26.3	3.5	0.7	16.0
不動產代銷	292	100.0	8.9	47.9	24.0	2.4	2.1	14.7
經營類型別								
獨立經營	6,992	100.0	3.8	41.2	27.1	4.9	0.9	22.0
連鎖經營總公司	91	100.0	—	72.5	20.9	—	—	7.7
連鎖體系加盟者	2,126	100.0	7.1	50.4	28.3	4.1	—	10.3
地區別								
北部地區	5,356	100.0	3.5	45.6	27.7	4.9	0.5	17.8
中部地區	1,968	100.0	6.5	42.6	25.6	4.5	0.5	20.4
南部地區	1,745	100.0	5.6	38.5	27.5	4.5	1.6	22.3
東部及金馬地區	140	100.0	2.1	42.9	35.7	1.4	1.4	17.1

註：99年各季調查本題選項新增「不知道/很難說/沒意見」。

(二) 企業對未來半年（100年6月底前）房地產市場景氣之看法

企業認為未來半年（100年6月底前）房地產市場景氣會熱絡者占42.4%最多（大幅熱絡占5.2%、小幅熱絡占37.2%）、認為景氣維持穩定者占30.1%次之、認為景氣會衰退者占7.5%再次之（大幅衰退占1.2%、小幅衰退占6.3%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占19.9%。

就行業別觀察，不動產租售業認為未來半年（100年6月底前）房地產市場景氣會熱絡者占38.4%最多（大幅熱絡占4.6%、小幅熱絡占33.8%），認為景氣維持穩定者占31.4%次之，認為景氣會衰退者占6.9%再次之（大幅衰退占0.9%、小幅衰退占6.0%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占23.3%。不動產經紀業認為未來半年（100年6月底前）房地產市場景氣會熱絡者占46.2%最多（大幅熱絡占5.8%、小幅熱絡占40.4%），認為景氣維持穩定者占29.0%次之，企業認為景氣會衰退者占8.1%再次之（大幅衰退占1.4%、小幅衰退占6.6%），另外表示不知道、很難說、沒意見者占16.8%。

就經營類型別觀察，連鎖經營總公司者及連鎖體系加盟者認為房地產市場價格會上漲的比例最高，分別皆占49.5%，獨立經營者占40.2%次之。

就地區別觀察，企業認為房地產市場景氣會熱絡的比例以北、中、南部地區較高，分別占41.1%~43.8%，而以東部及金馬地區較低占32.1%；認為景氣維持穩定的比例以東部及金馬地區較高占45.0%，而以中部、南部地區較低，分別占28.2%及28.5%；認為景氣會衰退的比例以中部、東部及金馬地區較高，分別皆占8.6%，而以南部地區較低占6.5%。（詳見表10）

表10.企業對未來半年（100年6月底前）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
	實數	百分比						
98年底總計	8,270	100.0	1.1	22.5	40.4	31.9	4.1	—
99年底總計	9,209	100.0	5.2	37.2	30.1	6.3	1.2	19.9
行業別								
不動產租售業	4,464	100.0	4.6	33.8	31.4	6.0	0.9	23.3
不動產經紀業	4,745	100.0	5.8	40.4	29.0	6.6	1.4	16.8
主要經營項目								
不動產買賣	1,505	100.0	6.0	38.9	31.9	6.9	0.8	15.6
不動產租賃	2,959	100.0	3.9	31.3	31.1	5.5	0.9	27.3
不動產仲介	4,453	100.0	5.9	40.0	29.1	6.9	1.4	16.7
不動產代銷	292	100.0	4.1	47.6	26.4	2.4	1.4	18.2
經營類型別								
獨立經營	6,992	100.0	4.2	36.0	30.1	5.5	1.5	22.7
連鎖經營總公司	91	100.0	8.8	40.7	35.2	—	—	14.3
連鎖體系加盟者	2,126	100.0	8.2	41.3	30.1	9.4	—	11.1
地區別								
北部地區	5,356	100.0	4.7	38.0	31.0	6.6	0.7	19.0
中部地區	1,968	100.0	5.0	36.1	28.2	7.4	1.2	22.1
南部地區	1,745	100.0	7.0	36.8	28.5	4.0	2.5	21.1
東部及金馬地區	140	100.0	2.1	30.0	45.0	7.1	1.4	14.3

註：99年各季調查本題選項新增「不知道/很難說/沒意見」。