

98年不動產經營業經營概況調查實施計畫

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：本調查設計按季調查及按年調查二種調查表式，按季調查表為調查基本資料，按年調查表為調查詳細資料，按季、按年調查表分別包括下列項目：

(一)按季調查表：

- 1.營業類型。
- 2.從業員工人數及薪資。
- 3.全季營運狀況。
- 4.全季支出與收入狀況。
- 5.廠商對房地產交易資訊透明化政策及房地產景氣看法。

(二)按年調查表：

- 1.營業類型。
- 2.從業員工人數及薪資。
- 3.全年營運狀況。
- 4.全年損益
- 5.經營困難及需政府優先協助項目。
- 6.廠商對房地產交易資訊透明化政策及房地產景氣看法。

五、調查表式：依據上述調查項目設計調查表式（分為按季調查及按年調查二式）及編訂其填表說明各乙種（如附件一）。

六、調查資料時期：

(一)按季調查：

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。

(二)按年調查：

靜態資料以98年底之情況為準；動態資料則以98年全年營運合計數為準。（或依調查項目而定）。

七、調查實施時期：

(一)按季調查：99年10月辦理第3季調查；100年1月辦理第4季調查。

(二)按年調查：於99年6至7月間辦理98年資料調查。

(三)民國100年起之調查，將俟本（99）年調查結束並檢討後，修訂實施計畫繼續辦理。

八、調查方法：按季調查採網路填報調查法為主，通信調查法為輔；按年調查採通信調查法為主，網路填報調查法為輔。

九、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、經濟部商業司公司及商業登記資料及本部「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 8 次修訂）為準。

(三)分層標準：以資本額此項變數，採 M.A.Hidiroglou 法計算截略點（變異係數 $cv=0.05$ ），截略點以上廠商全查。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、臺灣省北部地區、臺灣省中部地區、臺灣省南部地區、臺灣省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：採分業分層系統抽樣法。

2.樣本配置：在考慮信賴水準至少 95% 下，抽樣誤差不超過 3.1% 及 2.1%，決定抽樣家數季調查樣本總數為 1,000 家，年調查樣本總數為 2,000 家，抽出率各約為 9.0% 及 18.0%。

(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廠商家數比例配置。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。（詳細之抽樣設計詳附件二）

(五)推計方法：採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

十、調查結果表式：依調查目的及調查項目設計各種交叉分類統計表如附件三。

主要分類如下：

(一)按季調查：

- 1.地區別。
- 2.業別。
- 3.營業類型。
- 4.營運概況。

(二)按年調查：

- 1.地區別。
- 2.業別。
- 3.營業類型。
- 4.營運概況。
- 5.全年損益。
- 6.經營困難及需政府優先協助項目。

十一、辦理機關及權責：

本調查網路填報暨線上檢核系統業已建置完成；本調查之規劃、執行、統計結果分析及調查報告之編撰，均由本部統計處負責辦理。

十二、資料處理方法：

本調查資料採電腦處理為主，人工處理為輔。抽出之樣本公司商號運用國際網路填報系統提供資料，經線上檢核後，直接登錄本調查資料庫，選擇通信填報之樣本公司商號資料採人工鍵檔，另未回卷樣本再輔以通信調查或電話調查，三者皆併入同一資料庫。調查表之催收、管理、複核及檢誤更正等兼採電腦及人工處理，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。

十三、調查報告之編布：本調查統計結果，依結果表分析並編撰總報告。

十四、本調查之實施期間及工作進度：

- (一)99 年 1 至 4 月：擬訂實施計畫及調查表、蒐集母體資料及編造樣本名冊。
- (二)99 年 5 月：完成調查實施計畫報核、遴派調查工作人員及召開調查工作人員講習會。
- (三)99 年 6 月至 7 月：辦理按年調查，完成寄發致受訪單位函、辦理網路填報及通信調查、填報資料初核、寄發催收函及電話催收、調查資料登錄、審核、整理及編製統計結果表。
- (四)99 年 8 至 9 月：完成調查結果分析、撰寫提要報告及調查總報告。
- (五)99 年 10 月至 11 月：辦理第 3 季調查，完成寄發致受訪單位函、辦理網路填報及通信調查、填報資料初核、寄發催收函及電話催收、調查資料登錄、審核、整理及編製統計結果表、完成調查結果分析、撰寫提要報告及調查總報告。
- (六)100 年 1 月至 2 月：辦理第 4 季調查，完成寄發致受訪單位函、辦理網路填報及通信調查、填報資料初核、寄發催收函及電話催收、調查資料登錄、審核、整理及編製統計結果表、完成調查結果分析、撰寫提要報告及調查總報告。

十五、調查經費及來源：

本調查所需經費由內政部 99 年度預算經費項下支應，預估經費明細表如附件四。