

98 年不動產經營業經營概況調查結果分析

調查期間：民國 99 年 6 月 15 日至 8 月 15 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」，並設計按季調查及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。本調查報告係年按年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，而且依「不動產經紀業管理條例」規定，不動產經紀業需經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業。舉凡經公司及商業登記且主要經營項目為不動產買賣、租賃、仲介及代銷業務之企業即為本調查對象，基於不動產租售業及不動產經紀業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)全年營運狀況。
- (四)全年損益
- (五)經營困難及需政府優先協助項目。
- (六)企業對房地產交易資訊透明化政策及房地產景氣看法。

五、調查資料時期：

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)。

六、調查實施時期：

調查實施期間以民國 99 年 6 月 15 日至 8 月 15 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 2.1%，決定抽樣樣本總數為 2,000 家，抽出率約為 24.2%。

(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 289 家。

總樣本數 2,000 家，扣除全查樣本後，剩下樣本為 1,711 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

本次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。共回收 1,964 家企業，其中全查層企業 163 家。

全查樣本由於訪問期間停歇業 14 家、主要營業項目非為不動產經營業 61 家、遷移不明或拒答 51 家等原因，導致無法達到預計成功訪問數；抽查樣本部分因有多抽兩套樣本替換，所以大致上達到預計成功訪問數，實際完成數依 98 年全年營運狀況之成交金額重新調整細行業別歸類，即某經營項目之成交金額達全年營運金額二分之一者則認定為其企業主要經營項目。調查完成樣本家數如下：

表1. 98 年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	1,964	20	107	20	16	105	590	1,024	82
臺北市	656	13	63	11	9	49	224	263	24
高雄市	137	—	14	—	1	4	48	64	6
北部其他縣市	599	3	17	3	6	25	159	358	28
中部地區	364	1	8	4	—	17	100	223	11
南部其他縣市	151	3	5	2	—	7	49	72	13
東部地區	55	—	—	—	—	3	9	43	—
金馬地區	2	—	—	—	—	—	1	1	—

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，對未回卷的 51 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。

十一、母體結構

(一) 依據本次調查資料，樣本經加權調整後推估，98 年底繼續營業之不動產經營業共計 8,270 家。

1. 依行業別分：98 年不動產租售業 4,114 家占 49.7%，不動產經紀業 4,156 家占 50.3%。

表2. 98 年不動產經營業概況—按行業別分

業 別	家數(家)	百分比(%)
總 計	8,270	100.0
不 動 產 租 售 業	4,114	49.7
不 動 產 經 紀 業	4,156	50.3

2. 依主要經營項目別分：98 年不動產租售業依主要經營項目分為不動產買賣業 1,473 家及不動產租賃業 2,641 家，分別占全體之 17.8%及 31.9%；不動產經紀業依主要經營項目分為不動產仲介業 3,881 家及不動產代銷業 275 家，分別占全體之 46.9%及 3.3%。

表3. 98 年不動產經營業概況—按主要經營項目別分

主要經營項目別	家數(家)	百分比(%)
總 計	8,270	100.0
不 動 產 買 賣	1,473	17.8
不 動 產 租 賃	2,641	31.9
不 動 產 仲 介	3,881	46.9
不 動 產 代 銷	275	3.3

3. 依地區別分：98年不動產經營業在各區的分布以在北部地區占57.5%最多，中部及南部地區次之。

表4. 98年不動產經營業概況—按地區別分

地 區 別	家數(家)	百分比(%)
總 計	8,270	100.0
臺灣地區	8,263	99.9
北部地區	4,758	57.5
臺北市	2,123	25.7
北部其他縣市	2,635	31.9
中部地區	1,743	21.1
南部地區	1,613	19.5
高雄市	674	8.1
南部其他縣市	939	11.4
東部地區	149	1.8
金馬地區	7	0.1

4. 依行業別及地區別分：

- 不動產租售業逾六成二(62.3%)分布在北部地區，其中台北市占31.7%。
- 不動產經紀業逾五成二(52.8%)分布在北部地區，其中北部其他縣市占33.1%。

表5. 98年不動產經營業概況—按行業別及地區別分

地 區 別	總計		不動產租售業		不動產經紀業	
	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)
總 計	8,270	100.0	4,114	100.0	4,156	100.0
臺灣地區	8,263	99.9	4,109	99.9	4,154	100.0
北部地區	4,758	57.5	2,564	62.3	2,194	52.8
臺北市	2,123	25.7	1,305	31.7	818	19.7
北部其他縣市	2,635	31.9	1,259	30.6	1,376	33.1
中部地區	1,743	21.1	711	17.3	1,032	24.8
南部地區	1,613	19.5	771	18.7	842	20.3
高雄市	674	8.1	354	8.6	320	7.7
南部其他縣市	939	11.4	417	10.1	522	12.6
東部地區	149	1.8	63	1.5	86	2.1
金馬地區	7	0.1	5	0.1	2	0.0

5. 依組織型態別分：98 年不動產經營業以公司組織居多，有 7,069 家占 85.5%，獨資或合夥只有 1,201 家占 14.5%。

表6. 98 年不動產經營業概況—按組織型態別分

組織型態別	家數(家)	百分比(%)
總計	8,270	100.0
公司組織	7,069	85.5
獨資或合夥行號	1,201	14.5

6. 依資本額規模別分：98 年不動產經營業中，以資本額 1 百萬~未滿 5 百萬的 3,076 家占 37.2%最多，未滿 1 百萬元的 2,406 家占 29.1%次之。資本額 1 億元以上有 304 家占 3.7%。

依行業別而言，不動產租售業以資本額 1 千萬~未滿 5 千萬的 1,419 家占 34.5%最多，1 百萬~未滿 5 百萬的 1,078 家占 26.2%次之，資本額 1 億元以上有 279 家占 6.8%。不動產經紀業以資本額 1 百萬~未滿 5 百萬的 1,998 家占 48.1%最多，1 百萬~未滿 5 百萬的 1,809 家占 43.5%次之，資本額 1 億元以上僅有 25 家占 0.6%。

表7. 98 年不動產經營業概況—按資本額規模分

資本額規模別	總計		不動產租售業		不動產經紀業	
	家數(家)	百分比(%)	家數(家)	百分比(%)	家數(家)	百分比(%)
總計	8,270	100.0	4,114	100.0	4,156	100.0
未滿 1 百萬元	2,406	29.1	597	14.5	1,809	43.5
1 百萬元~未滿 5 百萬元	3,076	37.2	1,078	26.2	1,998	48.1
5 百萬元~未滿 1 千萬元	631	7.6	439	10.7	192	4.6
1 千萬元~未滿 5 千萬元	1,536	18.6	1,419	34.5	117	2.8
5 千萬元~未滿 1 億元	317	3.8	303	7.4	14	0.3
1 億元以上	304	3.7	279	6.8	25	0.6

7. 依開業時間別分：98 年不動產經營業中，開業未滿 5 年的企業 3,999 家占 48.4%，開業 5 年未滿 10 年的企業 2,308 家占 27.9%，開業 10 年以上企業有 1,962 家占 23.7%。

依行業別而言，不動產租售業開業未滿 5 年的企業 1,930 家占 46.9%，開業 5 年未滿 10 年的企業 1,024 家占 24.9%，開業 10 年以上企業有 1,161 家占 28.2%。不動產經紀業開業未滿 5 年的企業 2,069 家占 49.8%，開業

5年未滿10年的企業1,285家占30.9%，開業10年以上企業有801家占19.3%。

表8. 98年不動產經營業概況—按開業時間分

開業時間別	總計		不動產租售業		不動產經紀業	
	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)
總計	8,270	100.0	4,114	100.0	4,156	100.0
未滿1年	725	8.8	349	8.5	376	9.0
1~未滿2年	844	10.2	451	11.0	393	9.5
2~未滿5年	2,430	29.4	1,130	27.5	1,300	31.3
5~未滿10年	2,308	27.9	1,024	24.9	1,285	30.9
10年以上	1,962	23.7	1,161	28.2	801	19.3

8. 依經營類型別分：98年不動產經營業以獨立經營居多，有6,290家占76.1%，連鎖體系加盟者有1,861家占22.5%次之，連鎖經營總公司只有119家占1.4%。連鎖經營係透過企業直接百分之百投資或透過契約授權方式，以相同招牌、裝潢佈置、類似商品或勞務等方式進行銷售，依經營方式分為直營連鎖及加盟連鎖。值得注意的是此次調查發現有部分企業為加盟連鎖之總公司（如住商不動產、中信房屋、21世紀不動產等經營加盟品牌總公司），因其僅提供加盟平台，該總公司本身並不從事不動產買賣、租賃、仲介及代銷業務，故這類加盟連鎖總公司被認定非為本調查之對象，惟旗下之加盟店即為本調查對象。

- 不動產租售業經營類型係以獨立經營為主有4,048家，占98.4%。
- 不動產經紀業經營類型以獨立經營者有2,242家占53.9%，連鎖體系加盟者有1,802家占43.4%，另連鎖經營總公司有111家占2.7%。

表9. 98年不動產經營業概況—按經營類型別分

經營類型別	總計		不動產租售業		不動產經紀業	
	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)
總計	8,270	100.0	4,114	100.0	4,156	100.0
獨立經營	6,290	76.1	4,048	98.4	2,242	53.9
連鎖經營總公司	119	1.4	7	0.2	111	2.7
連鎖體系加盟者	1,861	22.5	59	1.4	1,802	43.4

9. 依員工規模別分：98年不動產經營業以員工人數未滿5人組成的小型企業居多，共5,604家占67.8%，員工人數5人以上未滿50人組成的中型企業2,610家占31.6%。員工人數50人以上組成的大型企業56家占0.7%。

- 不動產租售業逾八成的企業其員工規模未滿5人，而擁有百位以上員工規模之企業僅1家。
- 不動產經紀業約五成的企業其員工規模未滿5人，擁有百位以上員工規模之企業計16家。

表10. 98年不動產經營業概況—按員工規模別分

員工規模別	總計		不動產租售業		不動產經紀業	
	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)	家數 (家)	百分比 (%)
總計	8,270	100.0	4,114	100.0	4,156	100.0
未滿5人	5,604	67.8	3,334	81.0	2,270	54.6
5~9人	1,394	16.9	552	13.4	842	20.3
10~49人	1,216	14.7	210	5.1	1,005	24.2
50~99人	38	0.5	17	0.4	21	0.5
100人以上	18	0.2	1	0.0	16	0.4

10. 依收入規模別分：98年不動產經營業中，以收入總額未滿1百萬元的3,448家占41.7%最多，1百萬~未滿5百萬元的2,540家占30.7%次之。就各規模組別收入總額占全體收入總額百分比來觀察，收入總額未滿1億元的不動產經營業家數占97.7%，但其收入總額僅約占不動產經營業總收入的三成五，反觀收入總額1億元以上的不動產經營業家數僅占

2.3%，但收入總額卻占全體收入總額的六成五，足見不動產經營業收入總額的差異性極大。

依行業別而言，不動產租售業及不動產經紀業各有 3.5%及 1.1%的家數收入總額在 1 億元以上。值得注意的是大型不動產經紀業因營業規模因素而有較多成交案件，故收入總額 1 億元以上雖只有 45 家，其收入總額即占全體收入總額的 69.7%。

表11. 98 年不動產經營業概況—按收入規模分

單位：家、%

收入規模別	總計			不動產租售業			不動產經紀業		
	家數	家數占全體家數比例	金額占全體收入總額比例	家數	家數占全體家數比例	金額占全體收入總額比例	家數	家數占全體家數比例	金額占全體收入總額比例
總計	8,270	100.0	100.0	4,114	100.0	100.0	4,156	100.0	100.0
未滿 1 百萬元	3,448	41.7	0.7	1,595	38.8	0.4	1,854	44.6	1.2
1百萬元~未滿5百萬元	2,540	30.7	5.0	1,206	29.3	4.1	1,333	32.1	6.4
5百萬元~未滿1千萬元	1,102	13.3	6.1	503	12.2	4.6	598	14.4	8.3
1千萬元~未滿5千萬元	810	9.8	13.2	510	12.4	15.0	300	7.2	10.6
5千萬元~未滿1億元	183	2.2	10.0	157	3.8	14.4	26	0.6	3.8
1億元以上	188	2.3	64.9	143	3.5	61.5	45	1.1	69.7

11. 依支出規模別分：98 年不動產經營業中，以支出總額 1 百萬~未滿 5 百萬元的 2,937 家占 35.5%最多，未滿 1 百萬元的 2,888 家占 34.9%次之。就各規模組別支出總額占全體支出總額比例來觀察，支出總額未滿 1 億元的不動產經營業家數占 97.5%，但其支出總額僅約占不動產經營業總支出的三成八；反觀支出總額 1 億元以上的不動產經營業家數僅占 2.5%，其支出總額即占全體支出總額的六成二。

依行業別而言，不動產租售業及不動產經紀業各僅有 4.1%及 1.0%的企業家數支出總額在 1 億元以上，其支出總額占全體支出總額比例皆分別為 61.0%及 63.7%。

表12. 98年不動產經營業概況—按支出規模分

單位：家、%

支出規模別	總計			不動產租售業			不動產經紀業		
	家數	家數占全體家數比例	金額占全體支出總額比例	家數	家數占全體家數比例	金額占全體支出總額比例	家數	家數占全體家數比例	金額占全體支出總額比例
總計	8,270	100.0	100.0	4,114	100.0	100.0	4,156	100.0	100.0
未滿1百萬元	2,888	34.9	1.0	1,251	30.4	0.6	1,637	39.4	1.5
1百萬元~未滿5百萬元	2,937	35.5	6.3	1,443	35.1	5.3	1,494	35.9	7.9
5百萬元~未滿1千萬元	1,232	14.9	7.6	606	14.7	6.3	626	15.1	9.5
1千萬元~未滿5千萬元	887	10.7	15.9	553	13.4	17.6	333	8.0	13.4
5千萬元~未滿1億元	117	1.4	7.1	94	2.3	9.3	23	0.6	4.0
1億元以上	209	2.5	62.1	167	4.1	61.0	42	1.0	63.7

第三章 調查結果分析

以下謹就不動產經營業之企業單位數、經營規模、從事員工薪資、收支損益、勞動報酬、營運狀況、經營上困難、需政府協助項目及對房地產政策景氣看法等調查主要發現，依行業別、經營特性及經營規模分別說明分析如次：

一、企業單位數

▲98 年底不動產經營業企業單位數總數為 8,270 家，五成七家數集中在北部地區。

就行業別觀察，98 年底不動產經營業企業單位家數有 8,270 家，其中不動產租售業 4,114 家占 49.7%，不動產經紀業 4,156 家占 50.3%。

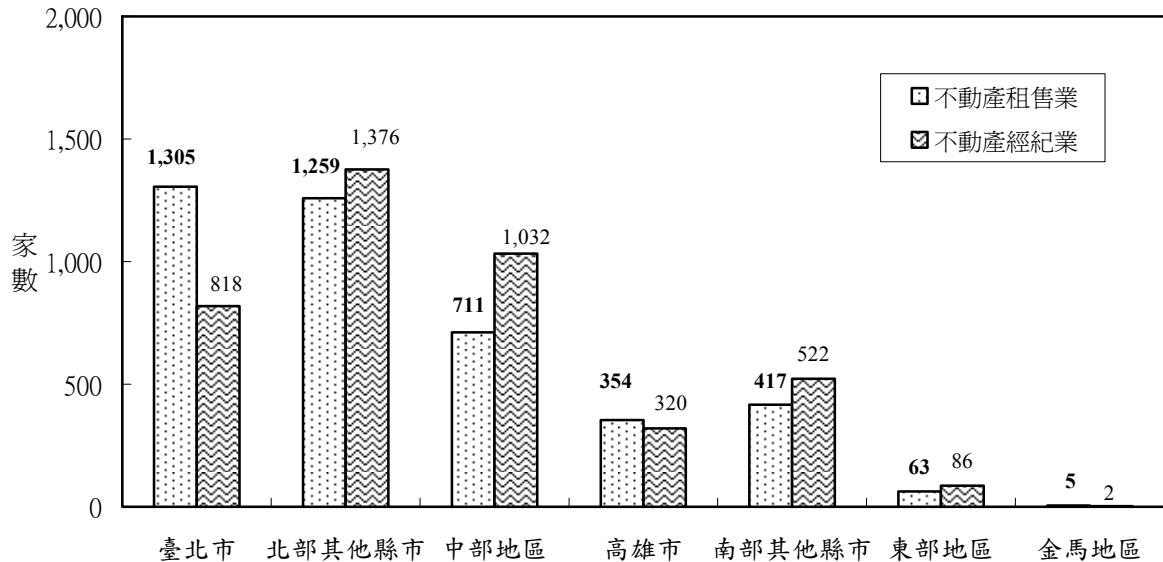


圖1. 不動產經營業之企業單位數—按地區別分

就組織型態別觀察，為公司組織者有 7,069 家占 85.5%；獨資或合夥者有 1,201 家占 14.5%。

就主要經營項目別觀察，不動產買賣業 1,473 家占 17.8%、不動產租賃業 2,641 家占 31.9%、不動產仲介業 3,881 家占 46.9%及不動產代銷業 275 家占 3.3%。

就經營類型別觀察，獨立經營者有 6,290 家占 76.1%；連鎖經營總公司有 119 家占 1.4%；連鎖體系加盟者有 1,861 家占 22.5%。98.4%的不動產租售業企業採獨立經營者，連鎖經營總公司僅 7 間占 0.2%，連鎖體系加盟者也僅占 1.4%。不動產經紀業之經營類型以獨立經營者占 53.9%較多，連鎖體系加盟者占 43.4%，連鎖經

營總公司有 111 間占 2.7%。

依地區別觀察分布情形，以北部地區 4,758 家，占 57.5%最高；中部地區 1,743 家，占 21.1%次之；南部地區 1,613 家，占 19.5%再次之。98 年不動產經營業五成七家數集中在北部地區的縣市。(詳見表 13 及圖 1)

表 13. 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
總計	8,270	100.0	4,114	100.0	4,156	100.0
組織型態別						
公司組織	7,069	85.5	3,747	53.0	3,322	47.0
獨資或合夥	1,201	14.5	345	28.7	856	71.3
主要經營項目						
不動產買賣	1,473	17.8	1,473	35.8	—	—
不動產租賃	2,641	31.9	2,641	64.2	—	—
不動產仲介	3,881	46.9	—	—	3,881	93.4
不動產代銷	275	3.3	—	—	275	6.6
經營類型別						
獨立經營	6,290	76.1	4,048	98.4	2,242	53.9
連鎖經營總公司	119	1.4	7	0.2	111	2.7
連鎖體系加盟者	1,861	22.5	59	1.4	1,802	43.4
地區別						
臺灣地區	8,263	99.9	4,109	99.9	4,154	100.0
北部地區	4,758	57.5	2,564	62.3	2,194	52.8
臺北市	2,123	25.7	1,305	31.7	818	19.7
北部其他縣市	2,635	31.9	1,259	30.6	1,376	33.1
中部地區	1,743	21.1	711	17.3	1,032	24.8
南部地區	1,613	19.5	771	18.7	842	20.3
高雄市	674	8.1	354	8.6	320	7.7
南部其他縣市	939	11.4	417	10.1	522	12.6
東部地區	149	1.8	63	1.5	86	2.1
金馬地區	7	0.1	5	0.1	2	0.0

二、企業經營規模

▲98 年不動產經營業平均每企業員工人數為 7.1 人、平均全年收入總額為 1,561 萬 7 千元、平均支出總額為 1,387 萬 9 千元。

98 年底不動產經營業平均每企業員工人數為 7.1 人；平均每企業資本額為 2,031 萬 5 千元；平均每企業全年收入總額為 1,561 萬 7 千元，支出總額為 1,387 萬 9 千

元。

就行業別觀察，不動產租售業平均每企業員工人數 3.3 人，平均資本額為 3,499 萬 8 千元及平均每企業全年收入總額為 1,847 萬 5 千元、支出總額為 1,649 萬 3 千元。不動產經紀業平均每一企業員工人數 10.8 人，平均資本額為 577 萬 8 千元，平均每企業全年收入總額為 1,278 萬 6 千元。支出總額為 1,129 萬元。二行業別經營規模之特性互有差異，不動產租售業經營的資本額較高而需用員工人數較少，不動產經紀業則資本額較低，主要以提供買賣租賃之撮合服務故所需用之員工人數相對較多。(詳見表 14)

表14. 不動產經營業平均每企業經營規模—按行業別分

行 業 別	企業 單位數(家)	平均員工 人數(人)	平均資本 額(千元)	平均全年 收入總額 (千元)	平均全年 支出總額 (千元)
總 計	8,270	7.1	20,315	15,617	13,879
不動產租售業	4,114	3.3	34,998	18,475	16,493
不動產經紀業	4,156	10.8	5,778	12,786	11,290

註：收入總額=營業收入淨額+非營業收益；支出總額=營業成本+營業各項費用+非營業損失

▲全年收入總額未滿 1 億元的不動產經營業者，家數占全體不動產經營業九成八，提供七成的工作機會，資本額也占全體之七成五，而營業收入僅約占全體之三成五；規模較大的不動產經營業家數雖少卻扮演舉足輕重的角色。

就全年收入總額分組觀察，98 年未滿 1 億元之不動產經營業者有 8,061 家，占全體不動產經營業家數的 97.7%，其從業員工占全體不動產經營業之 69.0%，資本額占全體總資本額的 75.4%，創造之營業收入淨額只占全體 35.1%。而全年收入總額在 1 億元以上之大規模業者雖僅有 209 家占 2.3%，但其所提供就業機會(31.0%)、資本額 (24.6%) 及全年營業收入淨額(64.9%)之比例均為最高。

就行業別觀察，不動產租售業 98 年未滿 1 億元之不動產經營業者約有 3,947 家，占全體不動產租售業家數的 96.5%，其提供不動產經營業 88.5%之就業機會，資本額占全體 77.8%，創造之營業收入淨額只占全體 38.7%；而全年收入總額在 1 億元以上之大規模業者僅有 167 家占 3.5%，但其所提供 11.5%的就業機會、22.0%的資本額及 61.3%的全年營業收入淨額。不動產經紀業 98 年未滿 1 億元之不動產經營業者約有 4,114 家，占全體不動產經紀業家數的 98.9%，其提供不動產經營業 63.0%之就業機會，資本額占全體 61.0%，創造之營業收入淨額只占全體 30.5%，而全年收入總額在 1 億元以上之大規模業者僅有 42 家占 1.1%，其資本額占 39.0%，但所提供就業機會(37%)及全年營業收入淨額 (69.5%) 之比例明顯最高。(詳見表

15 及圖 2)

表15. 不動產經營業經營概況比較—按行業別及收入規模分

行業別及 收入規模別	單位；%			
	企業 單位數	員工人數	資本額	營業收入 淨額
總計	100.0	100.0	100.0	100.0
未滿1百萬元	41.7	13.9	16.2	0.7
1百萬元~未滿5百萬元	30.7	20.1	19.0	5.2
5百萬元~未滿1千萬元	13.3	16.2	9.9	6.4
1千萬元~未滿5千萬元	9.8	15.6	21.7	13.5
5千萬元~未滿1億元	2.2	3.2	8.6	9.3
1億元以上	2.3	31.0	24.6	64.9
不動產租售業	100.0	100.0	100.0	100.0
未滿1百萬元	38.8	22.3	17.3	0.4
1百萬元~未滿5百萬元	29.3	21.5	17.1	4.3
5百萬元~未滿1千萬元	12.2	11.8	9.7	4.9
1千萬元~未滿5千萬元	12.4	26.2	23.8	15.6
5千萬元~未滿1億元	3.8	6.6	9.9	13.5
1億元以上	3.5	11.5	22.2	61.3
不動產經紀業	100.0	100.0	100.0	100.0
未滿1百萬元	44.6	11.4	9.5	1.2
1百萬元~未滿5百萬元	32.1	19.7	30.2	6.4
5百萬元~未滿1千萬元	14.4	17.5	11.5	8.4
1千萬元~未滿5千萬元	7.2	12.3	9.1	10.6
5千萬元~未滿1億元	0.6	2.2	0.8	3.9
1億元以上	1.1	37.0	39.0	69.5

註：收入總額=營業收入淨額+非營業收益

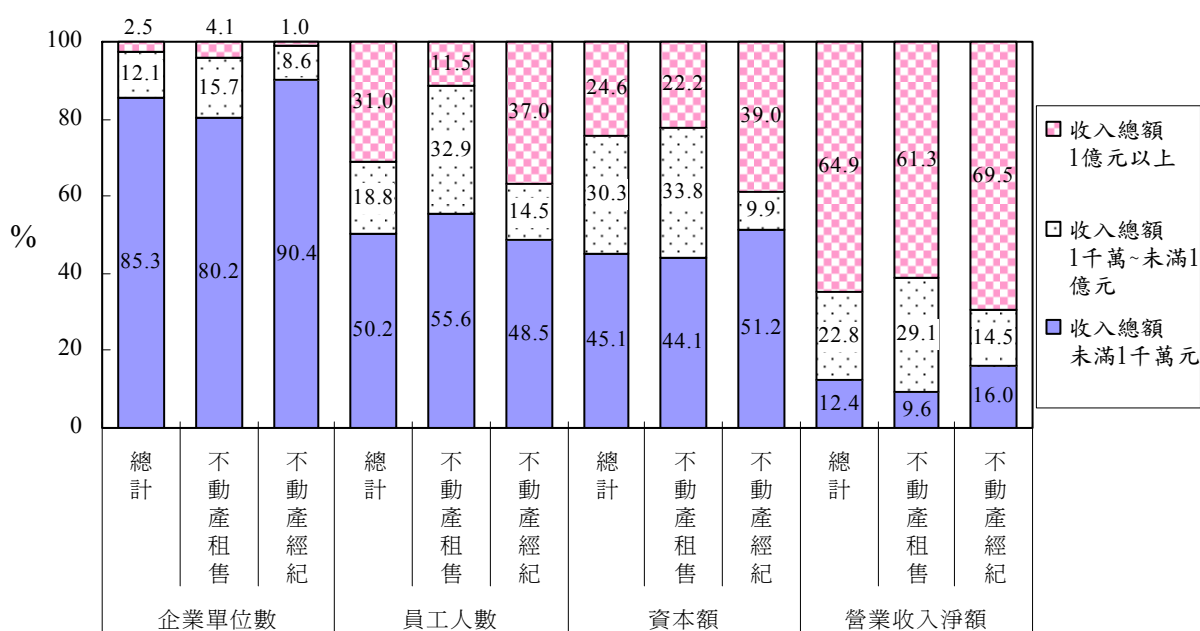


圖2. 不動產經營業經營概況比較—按收入總額分

就主要經營項目別觀察，不動產買賣業營業收入為不動產售出價格，營業成本為不動產購入及修繕價格，故平均規模較大，全年平均收入及支出總額也多，平均每企業全年收入總額為 3,073 萬 4 千元，顯著高於其他主要經營項目業別，其次為不動產代銷業，平均每企業之全年收入總額為 2,342 萬元。

就地區別觀察，北部地區平均每企業的全年收入總額 2,281 萬 6 千元明顯高於其他地區，尤其是臺北市因資本額較大規模不動產經營業比例較高，平均每企業的全年收入總額為 4,276 萬 6 千元所致，另外南部地區以 703 萬 7 千元次之，其中高雄市為 1,197 萬 1 千元。(詳見表 16 及表 17)

表 16. 不動產經營業平均每企業經營規模—按行業別及收入總額分

行業別及 收入總額規模別	企業 單位數(家)	平均員工 人數(人)	平均資本 額(千元)	平均營業 收入淨額 (千元)
總計	8,270	7.1	20,315	14,524
未滿 1 百萬元	2,888	2.8	9,427	301
1 百萬元~未滿 5 百萬元	2,937	4.0	10,854	2,142
5 百萬元~未滿 1 千萬元	1,232	7.7	13,518	6,248
1 千萬元~未滿 5 千萬元	887	10.3	41,150	18,217
5 千萬元~未滿 1 億元	117	16.1	123,666	95,564
1 億元以上	209	86.9	197,521	372,797
不動產租售業	4,114	3.3	35,002	16,492
未滿 1 百萬元	1,251	2.4	19,936	197
1 百萬元~未滿 5 百萬元	1,443	2.0	17,066	2,035
5 百萬元~未滿 1 千萬元	606	2.7	22,938	5,479
1 千萬元~未滿 5 千萬元	553	6.5	62,055	19,171
5 千萬元~未滿 1 億元	94	9.7	151,994	97,309
1 億元以上	167	9.4	191,176	249,080
不動產經紀業	4,156	10.8	5,777	12,575
未滿 1 百萬元	1,637	3.1	1,396	381
1 百萬元~未滿 5 百萬元	1,494	5.9	4,853	2,245
5 百萬元~未滿 1 千萬元	626	12.5	4,399	6,992
1 千萬元~未滿 5 千萬元	333	16.6	6,558	16,686
5 千萬元~未滿 1 億元	23	42.3	7,888	88,431
1 億元以上	42	394.9	222,749	864,717

註：收入總額=營業收入+非營業收益

表17. 不動產經營業平均每企業收入總額—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	
	家數 (家)	金額 (千元)	家數 (家)	金額 (千元)	家數 (家)	金額 (千元)
總計	8,270	15,617	4,114	18,475	4,156	12,786
主要經營項目						
不動產買賣	1,473	30,734	1,473	30,734	—	—
不動產租賃	2,641	11,636	2,641	11,636	—	—
不動產仲介	3,881	12,033	—	—	3,881	12,033
不動產代銷	275	23,420	—	—	275	23,420
經營類型別						
獨立經營	6,290	13,869	4,048	18,601	2,242	5,326
連鎖經營總公司	119	273,718	7	1,526	111	291,550
連鎖體系加盟者	1,861	5,053	59	11,964	1,802	4,827
地區別						
臺灣地區	8,263	15,629	4,110	18,497	4,154	12,792
北部地區	4,758	22,816	2,564	23,816	2,194	21,647
臺北市	2,123	42,766	1,305	38,086	818	50,238
北部其他縣市	2,635	6,742	1,259	9,017	1,376	4,662
中部地區	1,743	5,072	711	9,306	1,032	2,152
南部地區	1,613	7,037	771	10,543	842	3,827
高雄市	674	11,971	354	16,046	320	7,463
南部其他縣市	939	3,496	417	5,872	522	1,598
東部地區	149	2,665	63	3,151	86	2,308
金馬地區	7	292	5	108	2	743

註：收入總額=營業收入+非營業收益

▲臺北市大規模不動產經營業設立比例較高，平均資本額達 4,388 萬 1 千元為各地區之冠。

按資本額規模分組觀察，98 年資本額未滿 1 億元之不動產經營業者有 7,966 家，占 96.3%，其中未滿 5 百萬元之不動產經營業者有 4,482 家，超過一半(占 66.3%)。(詳見表 18)

就地區別觀察，北部地區平均每企業的資本額為 2,630 萬 2 千元居冠(其中臺北市平均每企業的資本額達 4,388 萬 1 千元)，應與臺北市不動產價值高及大規模不動產經營業設立比例較高有關；南部地區平均每企業的資本額為 1,373 萬 9 千元次之。(詳見表 19)

表18. 98年不動產經營業概況—按資本額規模分

資本額規模別	總計		不動產租售業		不動產經紀業	
	家數 (家)	金額 (千元)	家數 (家)	金額 (千元)	家數 (家)	金額 (千元)
總計	8,270	100.0	4,114	100.0	4,156	100.0
未滿1百萬元	2,406	29.1	597	14.5	1,809	43.5
1百萬元~未滿5百萬元	3,076	37.2	1,078	26.2	1,998	48.1
5百萬元~未滿1千萬元	631	7.6	439	10.7	192	4.6
1千萬元~未滿5千萬元	1,536	18.6	1,419	34.5	117	2.8
5千萬元~未滿1億元	317	3.8	303	7.4	14	0.3
1億元以上	304	3.7	279	6.8	25	0.6

表19. 不動產經營業平均每企業資本額—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	
	家數 (家)	金額 (千元)	家數 (家)	金額 (千元)	家數 (家)	金額 (千元)
總計	8,270	20,315	4,114	35,002	4,156	5,777
主要經營項目						
不動產買賣	1,473	30,551	1,473	30,551	—	—
不動產租賃	2,641	37,484	2,641	37,484	—	—
不動產仲介	3,881	5,717	—	—	3,881	5,717
不動產代銷	275	6,632	—	—	275	6,632
經營類型別						
獨立經營	6,290	24,863	4,048	35,526	2,242	5,610
連鎖經營總公司	119	76,851	7	17,142	111	81,309
連鎖體系加盟者	1,861	1,330	59	1,159	1,802	1,336
地區別						
臺灣地區	8,263	20,332	4,110	35,036	4,154	5,780
北部地區	4,758	26,302	2,564	42,118	2,194	7,819
臺北市	2,123	43,881	1,305	60,787	818	16,911
北部其他縣市	2,635	12,139	1,259	22,767	1,376	2,414
中部地區	1,743	11,788	711	26,918	1,032	1,364
南部地區	1,613	13,739	771	21,740	842	6,413
高雄市	674	13,154	354	23,926	320	1,238
南部其他縣市	939	14,158	417	19,884	522	9,584
東部地區	149	1,029	63	1,679	86	553
金馬地區	7	283	5	196	2	500

三、從業員工及薪資

▲98年底不動產經營業之從業員工人數約5萬8,504人，其中非監督及專技人員有4萬1,043人，占70.2%最多，監督及專技人員有1萬3,364人占22.8%居次。有128家使用派遣人力，每月最多使用720位派遣勞工。

98年底不動產經營業之從業員工人數為58,504人，其中不動產租售業為13,680人占23.4%，不動產經紀業為44,824人占76.6%。平均每企業員工人數為7.1人，其中不動產租售業為3.3人，不動產經紀業為10.8人。

就性別觀察，男性員工33,821人占全體從業員工之57.8%，高於女性員工24,683人占42.2%。平均每企業員工人數7.1人，其中男性員工4.1人，女性員工3.0人。（詳見圖3）

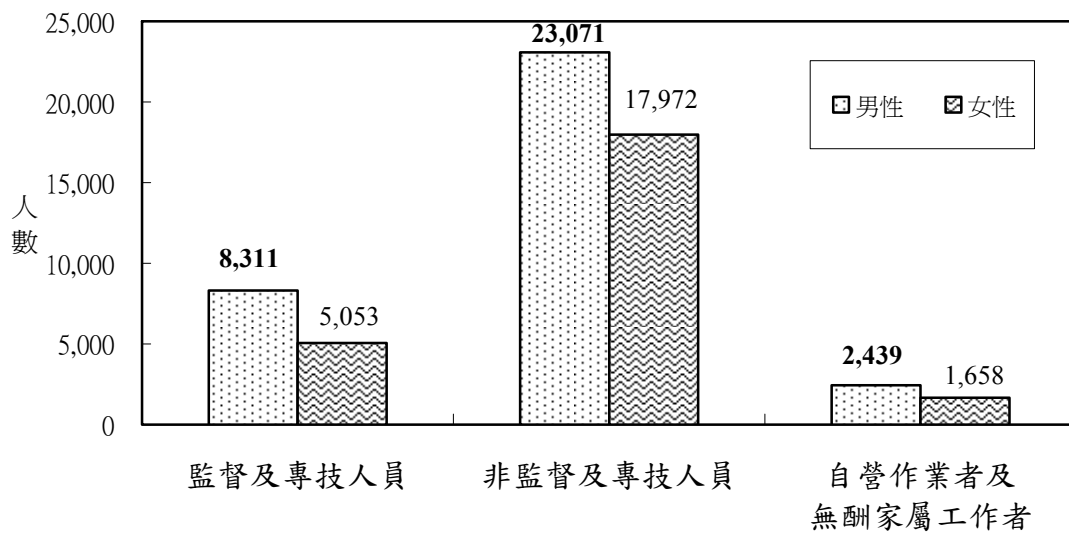


圖3. 不動產經營業之從業員工性別分析—按員工類型分

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4萬2,186人占72.1%居冠，不動產租賃業有8,204人之占14.0%居次，不動產買賣業有5,476人占9.4%居第三，不動產代銷業有2,638人占4.5%。而平均每企業員工人數以不動產仲介業10.9人及不動產代銷業9.6人，明顯高於不動產買賣業及不動產租賃業的3.7人及3.1人。

就經營類型別觀察，獨立經營者有2萬2,961人占39.2%，連鎖體系加盟者有1萬8,622人占31.8%，連鎖經營總公司者有1萬6,921人占28.9%；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司者為142.5人，明顯高於連鎖體系加盟者及獨立經營的10.0人及3.7人。

就地區別觀察，北部地區的企業員工人數有 4 萬 5,024 人占 77.0%居冠，(其中臺北市員工人數有 2 萬 8,344 人，北部其他縣市亦達 1 萬 6,680 人)，南部地區有 6,594 人占 11.3%次之，(其中高雄市為 3,433 人)。由此可見，擁有較多員工的企業多集中於北高兩市的情形，尤以臺北市最為明顯，應與連鎖經營總公司多設立在臺北市有關。(詳見表 20)

表20. 98年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)
總計	58,504	100.0	7.1	13,680	100.0	3.3	44,824	100.0	10.8
性別									
男	33,821	57.8	4.1	7,037	51.4	1.7	26,784	59.8	6.4
女	24,683	42.2	3.0	6,643	48.6	1.6	18,040	40.2	4.3
主要經營項目									
不動產買賣	5,476	9.4	3.7	5,476	40.0	3.7	—	—	—
不動產租賃	8,204	14.0	3.1	8,204	60.0	3.1	—	—	—
不動產仲介	42,186	72.1	10.9	—	—	—	42,186	94.1	10.9
不動產代銷	2,638	4.5	9.6	—	—	—	2,638	5.9	9.6
經營類型別									
獨立經營	22,961	39.2	3.7	12,384	90.5	3.1	10,577	23.6	4.7
連鎖經營總公司	16,921	28.9	142.5	19	0.1	2.7	16,902	37.7	151.7
連鎖體系加盟者	18,622	31.8	10.0	1,277	9.3	21.7	17,346	38.7	9.6
地區別									
臺灣地區	58,491	100.0	7.1	13,675	100.0	3.3	44,816	100.0	10.8
北部地區	45,024	77.0	9.5	9,674	70.7	3.8	35,350	78.9	16.1
臺北市	28,344	48.4	13.4	5,000	36.5	3.8	23,344	52.1	28.6
北部其他縣市	16,680	28.5	6.3	4,674	34.2	3.7	12,006	26.8	8.7
中部地區	6,201	10.6	3.6	1,948	14.2	2.7	4,253	9.5	4.1
南部地區	6,594	11.3	4.1	1,818	13.3	2.4	4,775	10.7	5.7
高雄市	3,433	5.9	5.1	899	6.6	2.5	2,534	5.7	7.9
南部其他縣市	3,161	5.4	3.4	919	6.7	2.2	2,242	5.0	4.3
東部地區	672	1.1	4.5	234	1.7	3.7	438	1.0	5.1
金馬地區	13	0.0	1.9	5	0.0	1	8	0.0	4

就員工類別觀察，非監督及專技人員計 4 萬 1,043 人，占 70.2%最多；而監督及專技人員計 1 萬 3,364 人占 22.8%，自營作業及無酬家屬工作者 4,097 人占 7.0%。若以各主要經營項目別觀察，不動產仲介及代銷業皆以非監督及專技人員所占比例較高。不動產買賣及租賃業有相當的比例為獨資或合夥，所以自營作業及無酬家屬工作者也各占了 15.2%及 13.8%。(詳見圖 4)

隨著產業競爭激烈，企業使用派遣人力以降低人力成本之情形日趨普及，觀察 98 年不動產經營業有使用派遣人力者共 128 家，每月最多使用派遣勞工 720 人，全年支出費用為 1 億 684 萬 2 千元。就主要經營項目別而言，不動產仲介業使用派遣勞工人數最多(每月最多使用 396 人)，其次是不動產租賃業(每月最多使用 164 人)及不動產代銷業(每月最多使用 139 人)。

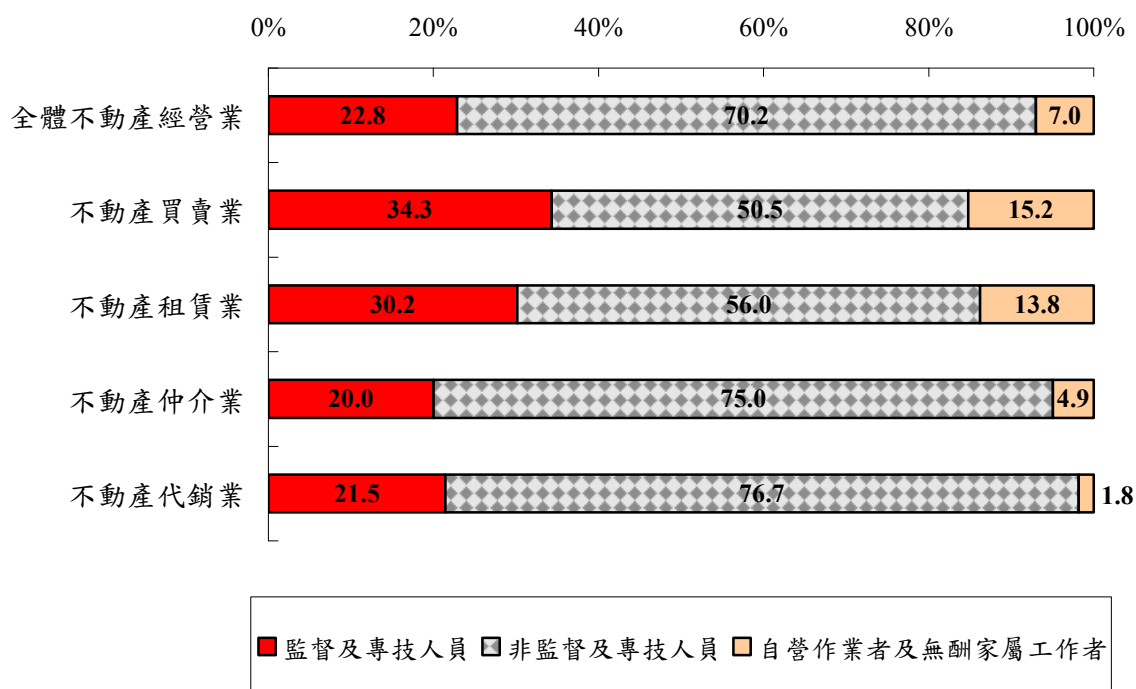


圖4. 不動產經營業從業員工人數分配

▲不動產經營業之從業員工全年薪資為 222 億元，其中不動產租賃業為 41 億元占 18.4%，不動產經紀業為 181 億元占 81.6%。平均每員工每月薪資為 31.6 千元，其中不動產租賃業為 24.8 千元，不動產經紀業為 33.7 千元。

以 98 年底不動產經營業之員工人數及全年員工薪資總額為基準，在假設人員於年中進入與退出企業人數差異不大的情況下，推計全體不動產經營業從業員工平均每員工每月薪資為 31.6 千元，其中不動產經紀業平均每員工每月薪資為 33.7 千元高於不動產租賃業 24.8 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 33.7 千元，自營業者及無酬家屬工作者為 4.0 千元。

就主要經營項目別觀察，從事不動產仲介業的企業 98 年全年薪資有 172 億元占 77.4%居冠，不動產租賃業有 26 億元占 11.6%居次，不動產買賣業有 15 億元占 6.7%，不動產代銷業有 9 億元占 4.2%。而平均每員工每月薪資以不動產仲介業 33.9

千元及不動產代銷業 29.7 千元，明顯高於不動產買賣業及不動產租賃業的 22.7 千元及 26.2 千元。

就經營類型別觀察，連鎖經營總公司者全年薪資為 111 億元占 50.1%，獨立經營者有 65 億元占 29.1%，連鎖體系加盟者有 46 億元占 20.8%；而平均每員工每月薪資，連鎖經營總公司者為 54.7 千元，明顯高於獨立經營及連鎖體系加盟者的 23.5 千元及 20.6 千元。

就地區別觀察，北部地區的企業平均每員工每月薪資 35.9 千元居冠，(其中臺北市更高達 46.3 千元)，南部地區之 18.4 千元次之，(其中高雄市較高為 22.3 千元)。由此可見，從業員工之平均每月薪資呈現地區之差異。(詳見表 21)

表21. 98年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		
	全年員工薪資(億元)	百分比(%)	平均每員工每月薪資(千元)	全年員工薪資(億元)	百分比(%)	平均每員工每月薪資(千元)	全年員工薪資(億元)	百分比(%)	平均每員工每月薪資(千元)
總計	222	100.0	31.6	41	100.0	24.8	181	100.0	33.7
員工類別									
僱用員工	220	99.1	33.7	41	99.6	28.9	179	99.0	35.0
自營作業及無酬家屬工作者	2	0.9	4.0	0	0.4	0.6	2	1.0	7.1
主要經營項目									
不動產買賣	15	6.7	22.7	15	36.6	22.7	—	—	—
不動產租賃	26	11.6	26.2	26	63.4	26.2	—	—	—
不動產仲介	172	77.4	33.9	—	—	—	172	94.8	33.9
不動產代銷	9	4.2	29.7	—	—	—	9	5.2	29.7
經營類型別									
獨立經營	65	29.1	23.5	40	97.7	26.8	25	13.7	19.5
連鎖經營總公司	111	50.1	54.7	0	0.2	27.1	111	61.3	54.8
連鎖體系加盟者	46	20.8	20.6	1	2.1	5.6	45	25.0	21.7
地區別									
臺灣地區	222	100.0	31.6	41	100.0	24.8	181	100.0	33.7
北部地區	194	87.5	35.9	32	78.3	27.5	162	89.6	38.2
臺北市	157	71.0	46.3	23	57.1	38.8	134	74.1	47.9
北部其他縣市	37	16.5	18.3	9	21.2	15.4	28	15.5	19.4
中部地區	12	5.3	15.8	4	9.6	16.7	8	4.4	15.5
南部地區	15	6.6	18.4	5	11.2	21.0	10	5.5	17.4
高雄市	9	4.1	22.3	3	6.9	25.9	6	3.5	21.0
南部其他縣市	5	2.4	14.1	2	4.4	16.2	4	2.0	13.3
東部地區	1	0.6	17.2	0	0.8	12.3	1	0.6	19.8
金馬地區	0	0.0	3.6	—	—	—	0	0.0	5.8

四、全年收入總額

▲ 98 年不動產經營業全年收入總額為 1,291 億元，其中營業收入淨額 1,201 億元，占收入總額之 93.0%。

全年收入總額包含營業收入淨額與非營業收益二大部分，98 年不動產經營業全年收入總額為 1,291 億元，其中不動產租售業為 760 億元占 58.9%，不動產經紀業 531 億元占 41.1%。平均每企業收入總額 1,561 萬 7 千元，其中不動產租售業為 1,847 萬 5 千元較不動產經紀業之 1,278 萬 6 千元為高。

就主要經營項目觀察，以不動產仲介業 467 億元占 36.2%最多，不動產買賣業 453 億元占 35.1%次之，不動產租賃業 307 億元占 23.8%再次之，不動產代銷營業 64 億元占 5.0%最低。就平均每企業收入總額來看，以不動產買賣業之 3,073 萬 4 千元最高，不動產代銷業之 2,342 萬元居次。

就經營類型別觀察，獨立經營者全年收入總額有 872 億元占 67.6%最高，連鎖經營總公司者為 325 億元占 25.2%次之，連鎖體系加盟者有 94 億元僅占 7.3%；連鎖經營總公司之平均每企業收入總額為 2 億 7,371 萬 8 千元，明顯高於獨立經營及連鎖體系加盟者的 1,386 萬 9 千元及 505 萬 3 千元，規模較大之連鎖總公司其收入總額也較多。

就地區別觀察，北部地區的企業平均每企業收入總額為 2,281 萬 6 千元居冠(其中臺北市更達 4,276 萬 6 千元)，南部地區之 703 萬 7 千元居次(其中高雄市較高為 1,197 萬 1 千元)。(詳見表 22)

就收入項目觀察，不動產經營業之營業收入淨額 1,201 億元，占收入總額之 93.0%，而非營業收入 90 億元，占收入總額 7.0% (其中租金收入占 0.2%、利息收入占 0.2%及其他非營業收入占 6.6%)。再就主要經營項目觀察營業收入淨額占全年收入總額的比例，以不動產代銷業之 99.4%最高，以不動產買賣業之 88.4%最低。(詳見表 23)

表22. 不動產經營業全年收入總額—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		
	收入總額 (億元)	百分比 (%)	平均每企業收入總額 (千元)	收入總額 (億元)	百分比 (%)	平均每企業收入總額 (千元)	收入總額 (億元)	百分比 (%)	平均每企業收入總額 (千元)
總計	1,291	100.0	15,617	760	100.0	18,475	531	100.0	12,786
主要經營項目									
不動產買賣	453	35.1	30,734	453	59.6	30,734	—	—	—
不動產租賃	307	23.8	11,636	307	40.4	11,636	—	—	—
不動產仲介	467	36.2	12,033	—	—	—	467	87.9	12,033
不動產代銷	64	5.0	23,420	—	—	—	64	12.1	23,420
經營類型別									
獨立經營	872	67.6	13,869	753	99.1	18,601	119	22.5	5,326
連鎖經營總公司	325	25.2	273,718	0	0.0	1,526	325	61.2	291,550
連鎖體系加盟者	94	7.3	5,053	7	0.9	11,964	87	16.4	4,827
地區別									
臺灣地區	1,291	100.0	15,629	760	100.0	18,497	531	100.0	12,792
北部地區	1,086	84.1	22,816	611	80.3	23,816	475	89.4	21,647
臺北市	908	70.3	42,766	497	65.4	38,086	411	77.3	50,238
北部其他縣市	178	13.8	6,742	113	14.9	9,017	64	12.1	4,662
中部地區	88	6.8	5,072	66	8.7	9,306	22	4.2	2,152
南部地區	114	8.8	7,037	81	10.7	10,543	32	6.1	3,827
高雄市	81	6.2	11,971	57	7.5	16,046	24	4.5	7,463
南部其他縣市	33	2.5	3,496	24	3.2	5,872	8	1.6	1,598
東部地區	4	0.3	2,665	2	0.3	3,151	2	0.4	2,308
金馬地區	0	0.0	292	0	0.0	108	0	0.0	743

註：收入總額=營業收入+非營業收益

表23. 不動產經營業全年各項收入比重

收入別	總計	單位：%			
		不動產買賣業	不動產租賃業	不動產仲介業	不動產代銷業
全年收入總額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
營業收入淨額	93.0	88.4	90.5	98.2	99.4
非營業收入	7.0	11.6	9.5	1.8	0.6
租金收入	0.2	0.2	0.5	0.1	0.2
利息收入	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1
其他非營業收入	6.6	11.2	8.9	1.4	0.2

註：營業收入淨額=營業收入總計-銷貨退回及折讓

五、全年支出總額

▲ 98 年不動產經營業全年支出總額為 1,148 億元，其中營業支出為 1,073 億元，占全年支出總額之 93.5%。

全年支出總額包含營業成本、營業費用與非營業損失三大部分，98 年不動產經營業全年支出總額為 1,148 億元，其中不動產租售業為 679 億元占 59.1%，不動產經紀業 469 億元占 40.9%。平均每企業支出總額 1,387 萬 9 千元，其中不動產租售業為 1,649 萬 3 千元較不動產經紀業之 1,229 萬為高。

就主要經營項目觀察，以不動產仲介業及不動產買賣業分別為 408 億元及 406 億元，分別占 35.5%及 35.4%為最多，不動產租賃業 273 億元占 23.8%再次之，不動產代銷營業 62 億元僅占 5.4%最低。就平均每企業支出總額來看，以不動產買賣業 2,754 萬 7 千元最高，不動產代銷業之 2,239 萬 7 千元居次。

就經營類型別觀察，獨立經營者全年支出總額之 793 億元占 69.1%最多，連鎖經營總公司者之 257 億元占 22.4%次之，連鎖體系加盟者有 98 億元僅占 8.6%；連鎖經營總公司之平均每企業支出總額為 2 億 1,636 萬 8 千元，明顯高於獨立經營及連鎖體系加盟者的 1,260 萬元及 528 萬元，規模較大之連鎖總公司相對的支出總額也較多。

就地區別觀察，北部地區的企業平均每企業支出總額之 2,015 萬 9 千元居冠(其中臺北市更達 3,624 萬 6 千元)，南部地區之 670 萬 4 千元居次(其中高雄市較高為 1,133 萬 9 千元)。(詳見表 24)

就支出項目別觀察，營業成本為 639 億元，占全年支出總額之 55.7%，各項營業費用 434 億元占 37.9%，以上合計為營業支出共 1,073 億元占 93.6%；非營業損失 75 億元占 6.5%。不動產買賣業之營業成本支出大部分為支付不動產買入及修繕等費用，故其營業成本占支出總額比例達 77.9%相對較高。不動產代銷業為全權代理建設公司的委託執行銷售事宜，需支付所有的廣告費用、企劃費用、業務執行、人事管銷等費用，故營業成本、薪資支出、廣告費占支出總額比例較高分別為 68.6%、15.2%及 5.4%。而不動產仲介業則多為提供勞務服務成本其比例僅為 37.9%，各項營業費用中而以薪資支出占全年支出總額 41.7%最多。(詳見表 25)

表24. 不動產經營業全年支出總額—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		
	支出總額 (億元)	百分比 (%)	平均每企 業支出總 額(千元)	支出總額 (億元)	百分比 (%)	平均每企 業支出總 額(千元)	支出總額 (億元)	百分比 (%)	平均每企 業支出總 額(千元)
總計	1,148	100.0	13,879	679	100.0	16,493	469	100.0	11,290
主要經營項目									
不動產買賣	406	35.4	27,547	406	59.8	27,547	—	—	—
不動產租賃	273	23.8	10,326	273	40.2	10,326	—	—	—
不動產仲介	408	35.5	10,503	—	—	—	408	86.9	10,503
不動產代銷	62	5.4	22,397	—	—	—	62	13.1	22,397
經營類型別									
獨立經營	793	69.1	12,600	672	99.0	16,595	121	25.7	5,388
連鎖經營總公司	257	22.4	216,368	0	0.0	3,300	257	54.7	230,326
連鎖體系加盟者	98	8.6	5,280	7	1.0	11,159	92	19.5	5,087
地區別									
臺灣地區	1,148	100.0	13,890	679	100.0	16,513	469	100.0	11,295
北部地區	959	83.6	20,159	547	80.6	21,343	412	87.8	18,775
臺北市	770	67.0	36,246	424	62.4	32,464	346	73.7	42,285
北部其他縣市	190	16.5	7,198	123	18.2	9,808	66	14.1	4,810
中部地區	76	6.6	4,361	54	8.0	7,588	22	4.7	2,135
南部地區	108	9.4	6,704	75	11.1	9,740	33	7.0	3,925
高雄市	76	6.7	11,339	53	7.7	14,842	24	5.1	7,464
南部其他縣市	32	2.8	3,378	23	3.3	5,409	9	2.0	1,755
東部地區	4	0.4	2,991	2	0.3	3,636	2	0.5	2,518
金馬地區	0	0.0	208	—	—	—	0	0.0	719

註：支出總額=營業成本+各項營業費用+非營業損失

表25. 98年不動產經營業全年各項支出比重

單位：%

支出別	總計	不動產 買賣業	不動產 租賃業	不動產 仲介業	不動產 代銷業
全年支出總額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
營業成本	55.7	77.9	46.2	37.9	68.6
各項營業費用	37.9	14.9	38.5	61.4	31.1
薪資支出	19.2	3.7	9.4	41.7	15.2
租金支出	2.5	0.8	3.7	3.4	1.6
廣告費	1.9	1.1	0.9	2.9	5.4
稅捐	1.2	0.6	3.2	0.5	0.1
折舊	1.7	0.8	5.2	0.5	0.3
職工福利	0.2	0.1	0.1	0.3	0.1
佣金支出	1.1	1.6	0.2	1.2	0.9
呆帳損失及耗損攤提	1.3	2.3	1.1	0.5	0.4
其他各項營業費用	8.9	3.7	14.7	10.3	7.1
非營業損失	6.5	7.3	15.4	0.7	0.3
利息支出	2.6	1.2	8.6	0.2	0.2
其他非營業支出	3.9	6.0	6.8	0.5	0.1

六、全年損益

▲98年不動產經營業全年損益為144億元，利潤率為12.0%。經營規模員工人數達100人以上者利潤率達22.2%。

(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，98年不動產租售業之利潤為82億元，利潤率為12.0%（營業利益率為10.5%、營業外利益率1.5%）。不動產經紀業之利潤為62億元，利潤率為11.9%（營業利益率為10.8%、營業外利益率1.1%），顯示二個行業之利潤率相當。

就主要經營項目觀察，以不動產仲介業之利潤率12.9%最高、不動產租賃業之12.4%居次，不動產買賣業之11.7%居第三，不動產代銷業僅為4.4%最低。

就經營類型別觀察，以連鎖經營總公司的利潤率為21.4%最高，獨立經營者為10.1%居次，而連鎖體系加盟者之利潤率為-4.5%，呈現虧損情況。

就地區別觀察，中部地區之企業利潤率為16.2%居冠，北部地區之12.5%次之（其中臺北市利潤率為16.4%，但北部其他縣市利潤率為-7.1%為虧損情形），南部地區利潤率為5.0%再次之（其中高雄市利潤率為5.6%），東部地區利潤率為-11.2%，呈現較大虧損之狀況。（詳見表26）

表26. 不動產經營業全年損益—按經營特性別分

經營特性別	營業收入淨額 (億元)	營業支出 (億元)	營業利益 (億元)	營業外利益 (億元)	全年損益 (億元)	營業利益率 (%)	營業外利益率 (%)	利潤率 (%)
總計	1,201	1,073	128	16	144	10.6	1.3	12.0
行業別								
不動產租售業	679	607	71	10	82	10.5	1.5	12.0
不動產經紀業	523	466	57	6	62	10.8	1.1	11.9
主要經營項目								
不動產買賣	400	376	24	23	47	6.0	5.7	11.7
不動產租賃	278	231	47	-13	35	17.0	-4.6	12.4
不動產仲介	459	405	54	5	59	11.8	1.2	12.9
不動產代銷	64	61	3	0	3	4.1	0.3	4.4
經營類型別								
獨立經營	789	720	70	10	80	8.8	1.3	10.1
連鎖經營總公司	318	255	63	5	68	19.8	1.6	21.4
連鎖體系加盟者	94	98	-5	0	-4	-4.8	0.3	-4.5
地區別								
臺灣地區	1,201	1,073	128	16	144	10.6	1.3	12.0
北部地區	1,012	893	119	7	126	11.8	0.7	12.5
臺北市	844	720	124	14	138	14.7	1.7	16.4
北部其他縣市	168	173	-5	-7	-12	-3.0	-4.2	-7.1
中部地區	77	71	6	6	12	7.8	8.4	16.2
南部地區	108	105	3	2	5	2.7	2.2	5.0
高雄市	76	75	1	3	4	1.6	3.9	5.6
南部其他縣市	32	30	2	-1	1	5.3	-1.8	3.5
東部地區	4	4	0	0	-1	-10.4	-1.8	-12.2
金馬地區	0	0	0	—	0	28.6	—	28.6

註：1.營業利益=營業收入淨額-營業支出；營業支出=營業成本+各項營業費用；營業利益率=營業利益/營業收入淨額*100%。

2.營業外利益=非營業收益-非營業損失；營業外利益率=營業外利益/營業收入淨額*100%。

3.全年損益=營業利益-非營業利益；利潤率=全年損益/營業收入淨額*100%。

(二)按經營規模別分析

就員工人數規模觀察，100人以上規模之不動產經營業僅有18家，但全年利潤率最高達22.2%，員工人數10~49人之企業利潤率11.8%次之，員工人數5~9人之企業利潤率8.0%再次之，值得注意的是員工人數50~99人之企業利潤率-6.3%呈現虧損。若再按行業別觀察，不動產租售業不論員工人數規模分組其利潤率皆為獲利情況，但不動產經紀業則僅員工人數規模分組為100人以上之企業呈現獲利狀況，其餘為虧損或打平狀況。

就收入總額規模觀察，收入總額未滿1千萬元的企業其98年損益情形皆為虧損（利潤率為負值），且利潤率隨收入總額規模愈小而負值愈大；收入總額1千萬

元以上的企業其 98 年損益情形皆為盈餘，且利潤率隨收入總額規模愈大而增加；1 億元以上收入之不動產經營業僅有 188 家，但全年利潤率為最高達 20.9%。

就支出總額規模觀察，支出總額未滿 1 百萬元的企業其 98 年利潤率為-7.6%呈現虧損；1 億元以上支出之不動產經營業僅有 209 家，但全年利潤率為最高達 15.3%。(詳見表 27 及圖 5)

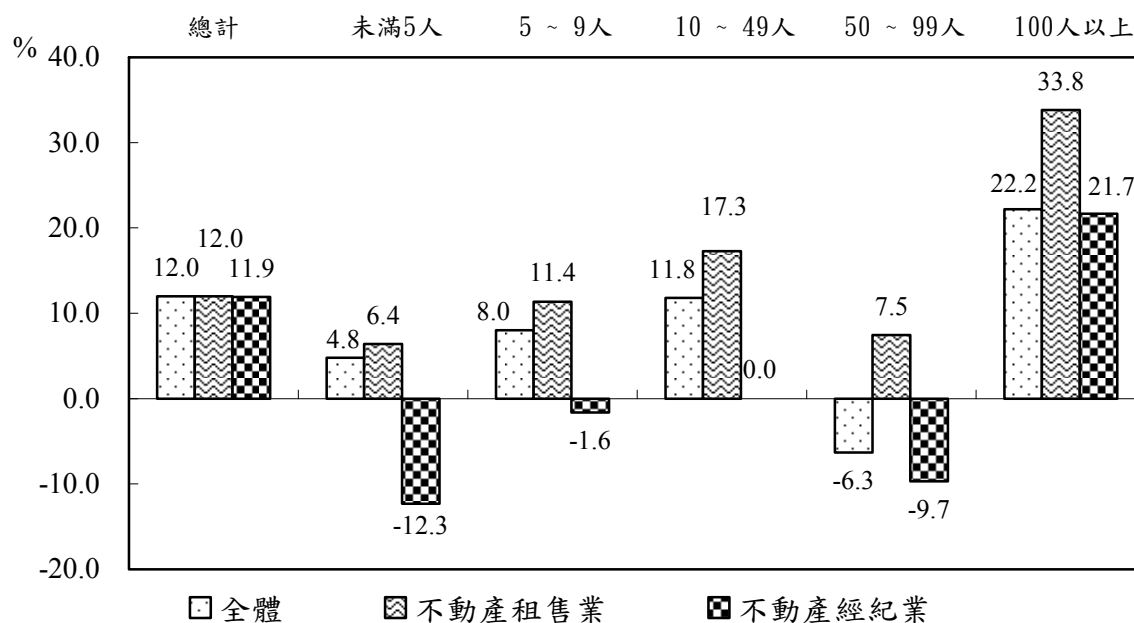


圖 5 不動產經營業利潤率比較

表27. 不動產經營業全年損益—按經營規模分

經營特性別	營業收入淨額 (億元)	營業支出 (億元)	營業利益 (億元)	營業外利益 (億元)	全年損益 (億元)	營業利率 (%)	營業外利率 (%)	利潤率 (%)
總計	1,201	1,073	128	128	144	10.6	1.3	12.0
員工人數規模別								
未滿5人	301	269	32	-17	15	10.6	-5.8	4.8
5~9人	176	164	12	2	14	7.0	1.0	8.0
10~49人	368	351	17	27	43	4.5	7.2	11.8
50~99人	26	28	-2	1	-2	-8.6	2.3	-6.3
100人以上	330	261	69	4	73	20.9	1.3	22.2
收入總額規模別								
未滿1百萬元	9	27	-19	-3	-22	-215.9	-36.0	-251.9
1百萬元~未滿5百萬元	63	71	-9	-8	-16	-13.5	-12.3	-25.8
5百萬元~未滿1千萬元	77	77	0	-2	-3	-0.6	-3.0	-3.6
1千萬元~未滿5千萬元	162	142	19	-13	6	11.9	-7.9	3.9
5千萬元~未滿1億元	112	101	11	5	16	9.9	4.0	13.9
1億元以上	779	654	125	37	163	16.1	4.8	20.9
支出總額規模別								
未滿1百萬元	9	11	-2	1	-1	-20.8	13.1	-7.6
1百萬元~未滿5百萬元	71	70	1	0	1	1.6	0.5	2.1
5百萬元~未滿1千萬元	81	82	-1	-1	-2	-1.2	-1.8	-3.0
1千萬元~未滿5千萬元	183	164	19	3	21	10.2	1.4	11.6
5千萬元~未滿1億元	76	67	8	-4	4	10.9	-5.2	5.7
1億元以上	782	680	103	17	120	13.1	2.2	15.3

註：1.營業利益=營業收入淨額-營業支出；營業支出=營業成本+各項營業費用；營業利率=營業利益/營業收入淨額*100%。

2.營業外利益=非營業收益-非營業損失；營業外利率=營業外利益/營業收入淨額*100%。

3.全年損益=營業利益-非營業利益；利潤率=全年損益/營業收入淨額*100%。

七、勞動報酬

▲98年不動產經營業全年勞動報酬支出為222億元，占支出總額之19.3%；不動產經紀業平均每企業全年勞動報酬支出為434萬5千元居冠。

勞動報酬支出包括薪資及非薪資報酬，薪資係包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、退休金、退職金、養老金、資遣費、按期定額給付之交通費及膳宿費、各種補助費及其他給與。非薪資報酬支出係指職工福利也就是其他非薪資的福利津貼支出（如職工福利金提存與其他福利支出）及雇主提撥的保險費、全民健保費等。98年不動產經營業勞動報酬支出為222億元，其中薪資支出為220億元占99.1%，職工福利支出為2億元占0.9%。（詳見表28）

表28. 98年不動產經營業全年勞動報酬支出之分配情形

勞 動 報 酬 支 出 別	金額 (億元)	百分比 (%)	平均每企業全 年勞動報酬 (千元)
全年勞動報酬支出	222	100.0	2,682
薪 資 支 出	220	99.1	2,659
職 工 福 利	2	0.9	24

就主要經營項目觀察，不動產仲介業平均每企業全年勞動報酬支出為440萬9千元居冠，不動產代銷業344萬1千元次之，不動產買賣業103萬4千元再次之，而是不動產租賃業最少，僅98萬6千元。

就經營類型觀察，連鎖經營總公司者平均每企業全年勞動報酬有9,393萬2千元，獨立經營者有103萬5千元，連鎖體系加盟者有242萬7千元，可見不動產經營業規模會影響所付出之勞動報酬。

就地區別觀察，北部地區平均每企業全年勞動報酬409萬7千元顯著高於其他地區，其中臺北市平均每企業全年勞動報酬達744萬5千元是主因。（詳見表20）

表29. 不動產經營業平均每企業勞動報酬—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	
	家數	金額 (千元)	家數	金額 (千元)	家數	金額 (千元)
總計 / 平均	8,270	2,682	4,114	1,003	4,156	4,345
主要經營項目						
不動產買賣	1,473	1,034	1,473	1,034	—	—
不動產租賃	2,641	986	2,641	986	—	—
不動產仲介	3,881	4,409	—	—	3,881	4,409
不動產代銷	275	3,441	—	—	275	3,441
經營類型別						
獨立經營	6,290	1,035	4,048	997	2,242	1,105
連鎖經營總公司	119	93,932	7	847	111	100,031
連鎖體系加盟者	1,861	2,427	59	1,474	1,802	2,458
地區別						
臺灣地區	8,263	2,685	4,110	1,005	4,154	4,347
北部地區	4,758	4,097	2,564	1,254	2,194	7,419
臺北市	2,123	7,445	1,305	1,800	818	16,458
北部其他縣市	2,635	1,399	1,259	687	1,376	2,050
中部地區	1,743	672	711	570	1,032	743
南部地區	1,613	871	771	611	842	1,110
高雄市	674	1,285	354	793	320	1,829
南部其他縣市	939	574	417	457	522	668
東部地區	149	760	63	576	86	894
金馬地區	7	34	5	—	2	118

就勞動報酬支出占支出總額比例觀察，98年不動產經營業全年勞動報酬支出占全年支出總額之19.3%；以主要經營項目來看，以不動產仲介業勞動報酬支出占支出總額的比例占42.0%較大，不動產代銷業占15.4%次之。不動產經紀業的營業特性為企業會給付高比例獎金給撮合不動產買賣交易成功之經紀人員，獎金亦列入薪資支出統計，故不動產經紀業在人事成本支出上相對較多。(詳見表30)

表30. 不動產經營業平均每企業勞動報酬支出—按主要經營項目別分

主要經營項目別	勞動報酬支出 (億元)	支出總額 (億元)	勞動報酬支出 占支出總額 比例(%)
98年總計	222	1,148	19.3
不動產買賣	15	406	3.8
不動產租賃	26	273	9.6
不動產仲介	171	408	42.0
不動產代銷	9	62	15.4

註：支出總額=營業成本+營業費用支出+非營業損失

八、全年營運狀況

(一)不動產買賣

▲不動產經營業在 98 年營運項目中，不動產買入計 5,829 件、426 億元，平均每件買入金額為 731.4 萬元。

按不動產買入案件之交易標的物別觀察，買入中古屋 3,552 件占 60.9%最多，新成屋 1,431 件占 24.5%次之，土地（無地上建物者）846 件占 14.5%。

按不動產買入案件之所在地縣市別觀察，以臺北縣占 35.9%為最多，桃園縣占 23.9%次之，臺南縣占 13.4%再次之。

若再就交易標的物別與所在地縣市別交叉分析觀察，買入土地（無地上建物者）以臺中縣 561 件占 66.3%為最多，買入新成屋以桃園縣 1,044 件占 73.0%為最多，買入中古屋以臺北縣 2,027 件占 57.1%為最多。

▲不動產經營業在 98 年營運項目中，不動產賣出計 6,145 件、468 億元，平均每件賣出金額為 760.8 萬元。

按不動產賣出案件之交易標的物別觀察，賣出中古屋 3,736 件占 60.8%最多，新成屋 2,206 件占 35.9%次之，土地（無地上建物者）203 件占 3.3%。

按不動產賣出案件之所在地縣市別觀察，以臺北縣占 37.3%為最多，桃園縣占 23.6%次之，臺中縣占 9.8%再次之。

若再就交易標的物別與所在地縣市別交叉分析觀察，賣出土地（無地上建物者）以臺北市 64 件占 31.5%為最多，賣出新成屋以桃園縣 874 件占 39.6%為最多，賣出中古屋以臺北縣 2,217 件占 59.3%為最多。

(二)不動產租賃

▲不動產經營業在 98 年營運項目中，不動產租賃計 201,925 件，租金收入金額計 201 億元，平均每件年租金收入金額為 9.9 萬元。

按不動產租賃案件之交易標的物別觀察，租賃中古屋 115,805 件占 57.4%最多，土地（無地上建物者）80,896 件占 40.1%次之，新成屋 4,295 件占 2.1%。

按不動產租賃案件之所在地縣市別觀察，以臺北市占 54.0%為最多，臺北縣占 26.7%次之，二縣市合計占全體租賃案件達 8 成以上。

若再就交易標的物別與所在地縣市別交叉分析觀察，租賃土地（無地上建物

者)以臺北市 75,348 件占 93.1%為最多，租賃新成屋以臺南縣及臺東縣各 1,527 件及 1,024 件，分別占 35.6%及 23.8%為最多，租賃中古屋以臺北縣 53,519 件占 46.2%為最多。

(三)不動產仲介

▲不動產經營業在 98 年營運項目中，不動產仲介買賣成功計 133,857 件，收取佣金金額計 429 億元，平均每件仲介買賣成功收取佣金金額為 32.0 萬元。

按不動產仲介買賣成功案件之交易標的物別觀察，仲介成功中古屋 117,459 件占 87.7%最多，新成屋 9,149 件占 6.8%次之，土地(無地上建物者) 5,425 件占 4.1%，預售屋 1,825 件占 1.4%。

按不動產仲介買賣成功案件之所在地縣市別觀察，多集中在北部縣市，以臺北市占 29.3%為最多，臺北縣占 28.7%次之，桃園縣占 10.9%再次之。

若再就交易標的物別與所在地縣市別交叉分析觀察，仲介土地買賣成功(無地上建物者)以臺北縣 1,516 件占 27.9%為最多，仲介新成屋買賣成功以臺北市 4,364 件占 47.7%為最多，仲介中古屋買賣成功以臺北縣及臺北市各 34,758 件及 33,939 件，分別占 29.6%及 28.9%為最多，仲介預售屋買賣成功以臺北市 1,690 件占 92.6%為最多。

▲不動產經營業在 98 年營運項目中，不動產仲介租賃成功計 34,383 件，收取佣金金額計 11 億元，平均每件仲介租賃成功收取佣金金額為 3.3 萬元。

按不動產仲介租賃成功案件之交易標的物別觀察，仲介租賃成功中古屋 32,570 件占 94.7%最多，新成屋 1,393 件占 4.1%次之，土地(無地上建物者) 399 件占 1.2%，預售屋僅 21 件占 0.1%。

按不動產仲介租賃成功案件之所在地縣市別觀察，亦多集中在北部縣市，以占臺北市 30.3%為最多，臺北縣占 18.6%次之，桃園縣占 14.6%再次之。

若再就交易標的物別與所在地縣市別交叉分析觀察，仲介土地租賃成功(無地上建物者)以臺中市及高雄縣同為 103 件，各占 25.8%為最多，仲介新成屋租賃成功以臺北市 555 件占 39.8%為最多，仲介中古屋租賃成功以臺北市 9,840 件占 30.2%為最多，仲介預售屋租賃成功以臺北市 14 件占 66.7%為最多。

(四)不動產代銷

▲不動產經營業在 98 年營運項目中，不動產代銷買賣成功計 31,703 件，收取佣金金額計 80 億元，平均每件代銷買賣成功收取佣金金額為 25.3 萬元。

按不動產代銷買賣成功案件之交易標的物別觀察，代銷買賣成功新成屋 24,820 件占 78.3%最多，預售屋 4,633 件占 14.6%次之，中古屋 2,249 件占 7.1%。

按不動產代銷買賣成功案件之所在地縣市別觀察，以桃園縣占 45.2%為最多，臺北縣占 15.6%次之，高雄市占 14.3%再次之。

若再就交易標的物別與所在地縣市別交叉分析觀察，代銷新成屋買賣成功以桃園縣 14,303 件占 57.6%為最多，代銷中古屋買賣成功以屏東縣 1,942 件占 86.3%為最多，代銷預售屋買賣成功以臺北市 2,619 件占 56.5%為最多。(詳見表 31 及附錄統計表表 5)

表31.不動產經營業全年營運狀況

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	
成交案件數(件)	5,829	6,145	201,925	133,857	34,383	31,703
交易標的物						
土地	846	203	80,896	5,425	399	—
新成屋	1,431	2,206	4,295	9,149	1,393	24,820
中古屋	3,552	3,736	115,805	117,459	32,570	2,249
預售屋	—	—	—	1,825	21	4,633
成交案件 所在地縣市別						
臺北市	366	511	109,107	39,228	10,414	2,945
基隆市	53	—	329	1,830	248	150
臺北縣	2,092	2,294	53,841	38,451	6,401	4,960
桃園縣	1,394	1,453	4,161	14,632	5,037	14,320
新竹市	3	—	231	3,612	197	491
新竹縣	—	17	139	3,146	266	159
宜蘭縣	17	104	632	744	139	38
苗栗縣	—	9	103	963	539	4
臺中市	197	251	3,267	10,002	3,641	263
臺中縣	561	605	1,393	2,110	1,628	42
彰化縣	19	80	75	1,158	271	67
南投縣	—	—	68	567	125	42
雲林縣	4	—	538	531	181	—
高雄市	147	148	3,147	6,687	2,968	4,534
嘉義市	—	—	277	1,012	55	—
嘉義縣	45	13	615	182	76	4
臺南市	143	196	3,367	2,466	390	496
臺南縣	779	418	6,545	1,175	299	36
高雄縣	8	13	658	2,060	896	986
屏東縣	—	—	57	1,012	255	2,159
澎湖縣	—	—	—	383	—	—
臺東縣	—	25	1,044	250	52	—
花蓮縣	—	6	12,270	1,654	300	2
金門縣	—	—	15	4	4	6
連江縣	—	—	46	—	—	—
營運金額(億元)	426	468	201	429	11	80
平均每件成交金額 (千元)	7,314	7,608	99	320	33	253

九、企業經營上的困難與需政府優先研訂或推行的措施

▲98年不動產經營業所遭遇的困難以受經濟不景氣影響的比例最多，而相對的需要政府優先研訂或推行的措施是刺激不動產景氣配套方案。

(一) 企業在經營上遭遇之困難

97年9月總體經濟景氣受到金融海嘯之衝擊，連帶影響不動產市場，因此98年不動產經營業表示在經營上遭遇困難的優先順序，若以加權計算後之重要度衡量以「受經濟不景氣影響」重要度37.9最高，「同行殺價競爭成交量減少」重要度為15.3次之，「過度砍價利潤偏低」重要度為10.3再次之，其他項的困難之重要度皆在10以下，另外有8.2%的不動產經營業表示無經營上困難。

就行業別觀察，不動產租售業及經紀業在經營上所遭遇的困難順序大致相同，但表示無困難的比例不動產租售業之重要度14.6，明顯高於不動產經紀業之重要度1.8。

就經營類型而言，不動產經營業無論何種類型所遭遇的困難順序大致相同。此外，遭遇「同行殺價競爭成交量減少」及「過度砍價利潤偏低」困難的比例以連鎖經營總公司及連鎖體系加盟者明顯較高於獨立經營者。(詳見表32)

表32. 企業在經營上遭遇之困難—按經營特性別分

單位：重要度

經營特性別	家數	受經濟不 景氣影響	管理人員 不足	法律專業 知識不足	買賣租賃 糾紛難排 解	同行殺價 競爭成交 量減少	資金調度 困難
總計	8,270	37.9	5.4	2.5	1.6	15.3	4.5
行業別							
不動產租售業	4,114	40.3	4.1	4.0	2.0	8.8	6.5
不動產經紀業	4,156	35.6	6.8	1.0	1.1	21.8	2.7
主要經營項目							
不動產買賣	1,473	36.2	4.1	3.9	1.8	8.4	11.0
不動產租賃	2,641	42.6	4.0	4.0	2.2	9.0	3.9
不動產仲介	3,881	34.9	7.1	1.0	1.1	22.2	2.5
不動產代銷	275	45.6	2.8	1.5	1.1	15.2	4.8
經營類型別							
獨立經營	6,290	38.9	5.0	3.0	1.7	12.2	5.3
連鎖經營總公司	119	32.7	8.9	1.5	4.6	22.6	0.5
連鎖體系加盟者	1,861	34.9	6.8	0.7	1.1	25.4	2.2

表 32. 企業在經營上遭遇之困難—按經營特性別分 (續)

單位：重要度

經營特性別	競爭力不足	過度砍價利潤偏低	因非法業者而權益受損	不動產資訊不足	其他	無困難
總計	5.5	10.3	4.6	3.0	1.1	8.2
行業別						
不動產租售業	5.4	7.7	1.5	4.1	1.0	14.6
不動產經紀業	5.6	12.8	7.8	1.8	1.2	1.8
主要經營項目						
不動產買賣	7.3	8.3	1.3	3.1	1.3	13.3
不動產租賃	4.4	7.4	1.6	4.7	0.8	15.4
不動產仲介	5.5	12.8	8.2	1.7	1.2	1.8
不動產代銷	6.0	12.8	2.2	3.6	1.6	2.9
經營類型別						
獨立經營	6.2	8.7	3.9	3.5	1.2	10.5
連鎖經營總公司	2.1	12.5	8.7	2.9	0.3	2.6
連鎖體系加盟者	3.4	15.4	7.0	1.2	1.0	0.9

註：1. 企業在經營上遭遇之困難，可複選 3 個並按優先排序為第一優先、第二優先和第三優先困難項目。

2. 企業在經營上遭遇之困難重要度計算方式為：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。並除以總單位數，使合計為 100%。

(二) 企業需政府優先研訂或推行之措施

98 年不動產經營業需政府優先研訂或推行之措施為「刺激不動產景氣配套方案」之重要度 23.0 最高，其次是「修訂現行法令不合理規定」、「協助向銀行融資、貸款」、「取締非法營業業者，保障合法業者權益」、「協助降低融資貸款之利率」，重要度分別為 14.1、13.4、11.6 和 11.0，至於其他的措施之重要度皆在 10 以下。

就行業別觀察，不動產經紀業在需政府優先研訂或推行之措施順序表示「取締非法營業業者，保障合法業者權益」的重要度為 17.6，明顯高於不動產租售業之重要度 5.6，顯示自民國 88 年「不動產經紀業管理條例」公布施行以來，不動產市場上仍存在非法經紀業者違法營業，為保護買賣不動產民眾，政府單位宜再加強取締非法以保障合法。

就經營類型而言，不動產經營業在需政府優先研訂或推行之順序大致相同。此外，表示「取締非法營業業者，保障合法業者權益」的比例以連鎖經營總公司及連鎖體系加盟者明顯較高於獨立經營者。(詳見表 33)

表33. 企業需政府優先研訂或推行之措施—按經營特性別分

單位：重要度

經營特性別	家數	修訂現行法令不合理規定	加開專業人員教育訓練	協助向銀行融資、貸款	協助調解消費糾紛	協助降低融資貸款之利率
總計	8,270	14.1	5.6	13.4	3.1	11.0
行業別						
不動產租售業	4,114	16.1	5.4	13.1	2.7	12.8
不動產經紀業	4,156	12.1	5.9	13.7	3.6	9.1
主要經營項目						
不動產買賣	1,473	16.9	4.9	17.3	2.3	13.1
不動產租賃	2,641	15.7	5.7	10.8	2.9	12.7
不動產仲介	3,881	12.2	6.1	13.8	3.7	8.9
不動產代銷	275	10.3	2.9	11.8	1.4	12.4
經營類型別						
獨立經營	6,290	14.9	5.2	13.2	2.9	11.4
連鎖經營總公司	119	9.7	9.5	14.4	6.7	7.5
連鎖體系加盟者	1,861	11.4	6.7	14.1	3.8	9.5

表 33. 企業需政府優先研訂或推行之措施—按經營特性別分（續）

單位：重要度

經營特性別	健全不動產資訊	落實相關法令規定	取締非法營業業者，保障合法業者權益	刺激不動產景氣配套方案	增修訂各種定型化契約供運用	其他
總計	8.3	4.9	11.6	23.0	2.7	2.3
行業別						
不動產租售業	10.3	5.5	5.6	21.6	3.2	3.7
不動產經紀業	6.5	4.2	17.6	24.3	2.2	0.9
主要經營項目						
不動產買賣	9.3	4.5	5.6	23.4	1.5	1.2
不動產租賃	10.8	6.1	5.6	20.6	4.1	5.1
不動產仲介	6.2	4.3	18.1	23.7	2.2	0.8
不動產代銷	9.8	3.5	9.8	33.0	3.0	2.2
經營類型別						
獨立經營	9.2	5.1	9.6	22.6	3.0	2.9
連鎖經營總公司	6.1	6.0	19.3	19.2	0.5	1.0
連鎖體系加盟者	5.6	3.9	18.1	24.5	1.8	0.4

註：1.企業需政府優先協助的項目，可複選3個並按優先排序為第一優先、第二優先和第三優先協助項目。
2.需政府優先協助項目計算方式為：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。並除以總單位數，使合計為100%。

十、企業對房地產交易資訊透明化政策看法

▲不動產經營業認為房地產交易資訊透明化對健全房地產市場有幫助者占 68.0%，企業認為房屋位置的適當公開程度以公布房屋所在路段或街道名稱者占 31.5% 最多。

(一) 房地產交易資訊透明化對健全房地產市場有無幫助

企業認為房地產交易資訊透明化對健全房地產市場有幫助者占 68.0%（非常有幫助占 24.1%、還算有幫助占 43.9%）；企業認為成交房地產交易資訊透明化對健全房地產市場沒有幫助者占 16.9%（非常沒有幫助占 2.6%、不太有幫助占 14.3%）；企業表示不知道、很難說或無意見者占 15.2%。

就主要經營項目別觀察，不動產租賃業認為房地產交易資訊透明化對健全房地產市場沒有幫助者的比例占 8.9%（非常沒有幫助占 0.9%、不太有幫助占 8.0%）明顯低於其他業別。

就經營類型觀察，不動產經營業無論何種經營類型企業對房地產交易資訊透明化對健全房地產市場有無幫助看法大致相同。（詳見表 34）

表34. 企業認為房地產交易資訊透明化對健全房地產市場看法—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	非常沒有幫助	不知道、很難說、沒意見
	實數	百分比					
總計	8,270	100.0	24.1	43.9	14.3	2.6	15.2
行業別							
不動產租售業	4,114	100.0	24.7	46.4	9.9	1.7	17.3
不動產經紀業	4,156	100.0	23.5	41.4	18.6	3.4	13.2
主要經營項目							
不動產買賣	1,473	100.0	21.4	51.3	13.3	3.1	10.9
不動產租賃	2,641	100.0	26.5	43.7	8.0	0.9	20.9
不動產仲介	3,881	100.0	23.6	41.3	18.6	3.1	13.4
不動產代銷	275	100.0	21.1	42.4	17.6	7.6	11.2
經營類型別							
獨立經營	6,290	100.0	24.7	44.1	12.1	2.4	16.6
連鎖經營總公司	119	100.0	21.7	45.5	26.1	-	6.7
連鎖體系加盟者	1,861	100.0	22.3	43.0	20.6	3.1	11.1

(二) 企業認為房屋位置的適當公開程度

98年不動產經營業企業認為房屋位置的適當公開程度，認為公布房屋所在路段或街道名稱者占31.5%最多，而公布房屋所在社區大廈名稱者占19.1%次之、公布房屋所在路段街道區段門牌號碼者占17.7%再次之。

就行業別觀察，不動產租售業認為房屋位置的適當公開程度，認為公布房屋所在路段或街道名稱者占27.8%最多，公布房屋所在路段街道區段門牌號碼者占18.4%次之、公布房屋所在完整地址者占17.9%再次之。不動產經紀業認為房屋位置的適當公開程度，認為公布房屋所在路段或街道名稱者占35.1%最多，公布房屋所在社區大廈名稱者占21.7%次之、公布房屋所在路段街道區段門牌號碼者占17.0%再次之。(詳見表35)

表35. 企業認為房屋位置的適當公開程度—按經營特性別分

單位：家；%

經營特性別	總計		完整地址	社區或大廈名稱	路段或街道的區段門牌號碼	路段或街道名稱	其他	不知道、很難說、沒意見
	實數	百分比						
總計	8,270	100.0	15.0	19.1	17.7	31.5	1.3	15.4
行業別								
不動產租售業	4,114	100.0	17.9	16.5	18.4	27.8	0.4	19.1
不動產經紀業	4,156	100.0	12.2	21.7	17.0	35.1	2.1	11.8
主要經營項目								
不動產買賣	1,473	100.0	15.1	18.2	20.3	31.2	—	15.1
不動產租賃	2,641	100.0	19.4	15.5	17.3	26.0	0.6	21.3
不動產仲介	3,881	100.0	12.1	20.7	17.7	35.9	2.0	11.6
不動產代銷	275	100.0	13.0	36.5	7.0	24.3	4.5	14.7
經營類型別								
獨立經營	6,290	100.0	16.5	18.5	16.3	29.6	1.1	18.1
連鎖經營總公司	119	100.0	8.2	31.7	20.1	31.8	5.1	3.1
連鎖體系加盟者	1,861	100.0	10.5	20.2	22.4	37.9	1.6	7.3

十一、企業對未來半年（99年下半年）房地產景氣看法

▲企業認為未來半年房地產市場價格維持平穩者占 41.5%最多；企業認為未來半年房地產市場景氣維持穩定者占 40.4%最多。

（一）企業對未來半年（99年下半年）房地產市場價格趨勢之看法

企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場價格維持平穩者占 41.5%最多、企業認為價格會下跌者占 30.9%次之(大幅下跌占 2.6%、小幅下跌占 28.3%)、企業認為價格會上漲者占 27.6%再次之(大幅上漲占 1.7%、小幅上漲占 25.9%)。

就行業別觀察，不動產租售業企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場價格維持平穩者占 44.9%最多、企業認為價格會上漲者占 27.8%次之(大幅上漲占 1.9%、小幅上漲占 25.9%)、企業認為價格會下跌者占 27.3%再次之(大幅下跌占 1.9%、小幅下跌占 25.4%)。不動產經紀業企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場價格維持平穩者占 38.2%最多、企業認為價格會下跌者占 34.4%次之(大幅下跌占 3.2%、小幅下跌占 31.2%)、企業認為價格會上漲者占 27.5%(大幅上漲占 1.5%、小幅上漲占 26.0%)再次之。(詳見表 36)

表36.企業對未來半年（99年下半年）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
	實數	百分比					
總計	8,270	100.0	1.7	25.9	41.5	28.3	2.6
行業別							
不動產租售業	4,114	100.0	1.9	25.9	44.9	25.4	1.9
不動產經紀業	4,156	100.0	1.5	26.0	38.2	31.2	3.2
主要經營項目							
不動產買賣	1,473	100.0	—	27.5	40.6	30.6	1.2
不動產租賃	2,641	100.0	3.0	24.9	47.2	22.5	2.4
不動產仲介	3,881	100.0	1.4	25.1	38.9	31.3	3.3
不動產代銷	275	100.0	2.1	38.5	27.7	30.1	1.5
經營類型別							
獨立經營	6,290	100.0	1.7	26.8	42.8	26.5	2.2
連鎖經營總公司	119	100.0	3.1	31.6	34.5	30.9	—
連鎖體系加盟者	1,861	100.0	1.5	22.6	37.6	34.4	3.9

(二) 企業對未來半年(99年下半年)房地產市場景氣之看法

企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場景氣維持穩定者占40.4%最多、企業認為景氣會衰退者占36.0%次之(大幅衰退占4.1%、小幅衰退占31.9%)、企業認為景氣會熱絡者占23.6%再次之(大幅熱絡占1.1%、小幅熱絡占22.5%)。

就行業別觀察，不動產租售業企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場景氣維持穩定者占44.8%最多、企業認為景氣會衰退者占30.2%次之(大幅衰退占3.5%、小幅衰退占26.7%)、企業認為景氣會熱絡者占25.0%再次之(大幅熱絡占1.0%、小幅熱絡占24.0%)。不動產經紀業企業認為未來半年(99年下半年)房地產市場景氣會衰退者占41.7%最多(大幅衰退占4.7%、小幅衰退占37.0%)，企業認為景氣維持穩定者占36.0%次之、企業認為景氣會熱絡者占22.2%再次之(大幅熱絡占1.2%、小幅熱絡占21.0%)。因此，不動產經紀業認為會衰退者的比例大於熱絡或維持穩定，尤其是北部地區營業的企業認為會衰退者的比例大於其他地區(詳見表37)

表37. 企業對未來半年(99年下半年)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
	實數	百分比					
總計	8,270	100.0	1.1	22.5	40.4	31.9	4.1
行業別							
不動產租售業	4,114	100.0	1.0	24.0	44.8	26.7	3.5
不動產經紀業	4,156	100.0	1.2	21.0	36.0	37.0	4.7
主要經營項目							
不動產買賣	1,473	100.0	—	25.3	41.1	28.8	4.8
不動產租賃	2,641	100.0	1.5	23.2	46.8	25.6	2.8
不動產仲介	3,881	100.0	1.2	21.2	35.7	36.9	5.0
不動產代銷	275	100.0	1.5	18.1	39.6	39.3	1.5
經營類型別							
獨立經營	6,290	100.0	1.1	23.7	42.0	29.5	3.6
連鎖經營總公司	119	100.0	3.1	28.5	31.7	34.5	2.3
連鎖體系加盟者	1,861	100.0	0.9	17.8	35.2	39.8	6.2

統計結果表

附 錄