

壹、摘要分析

106 年住宅價格指數創近 5 年來新高，顯示房價仍居高不下，且依據本次調查結果，不動產服務業對房市景氣持保守態度。雖然不動產服務業中的不動產租售業家數及賣出件數與金額增加，但主要係由於非屬本調查範圍之不動產開發業，部分業者於 106 年出現僅售出餘屋而未有新建案推出之情形，故行政院主計總處將其改歸為不動產租售業(屬不動產服務業項下)所致；另不動產服務業的第 2 個主要業別不動產仲介業則受建物賣方開價與買方可接受的價格差距較大影響，產生成交件數減少，轉而租賃件數增加之情形。併計地政士事務服務業，整體而言，106 年不動產服務業之平均每家企業收入、支出及全年損益均為減少。以下就本次調查結果，重點摘述如次：

一、不動產服務業總家數計 1 萬 9,338 家，較 104 年底增加 946 家

106 年底全國不動產服務業總家數計 1 萬 9,338 家，較 104 年底增加 946 家，包括不動產租售業 1 萬 499 家（占 54.3%），不動產經紀業 4,889 家（占 25.3%），地政士事務服務業 3,950 家（占 20.4%）。

二、不動產服務業從業員工男性略多於女性

106 年底從業員工人數 8 萬 1,327 人，其中男性從業員工人數 4 萬 2,281 人（占 52.0%），女性 3 萬 9,046 人（占 48.0%）。

三、平均薪資以不動產經紀業之 4 萬 1 千元較高

106 年底從業員工，每員工每月平均薪資 3 萬 5 千元，其中以不動產經紀業每員工每月平均薪資 4 萬 1 千元較高，不動產租售業 3 萬 1 千元次之，地政士事務服務業 2 萬 4 千元較低。與 104 年相較，不動產經紀業及地政士事務服務業每月平均薪資分別增加 6.6 千元及 3.7 千元，另不動產租售業每月平均薪資減少 1 萬 2 千元。

四、不動產服務業營運狀況：

(一) 不動產賣出件數及總金額均較 104 年大幅上升

106 年不動產服務業買入不動產計 1,502 件，買入總金額為 271 億元，賣出不動產計 1 萬 7,577 件，賣出總金額為 720 億元。與 104 年比較，買入件數減少 82 件，買入總金額增加 85 億元(增幅 4 成 6)，賣出件數增加 5,624 件(增幅 4 成 7)，賣出總金額增加 332 億元(增幅 8 成 6)。按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區 807 件最多，不動產賣出以北北基、桃竹苗地區各 4,367 件及高屏地區 4,366 件較多。

(二) 不動產仲介之買賣成交件數持續減少，仲介租賃件數則增幅 3 成

106 年不動產仲介買賣成交件數為 9 萬 9,548 件，而仲介租賃成交件數為 2 萬 6,329 件。與 104 年比較，仲介買賣件數減少 1,470 件，仲介租賃件數增加 6,027 件(增幅 3 成)。按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區 3 萬 3,328 件最多；仲介租賃則以北北基地區 1 萬 3,954 件最多。按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件 7 萬 8,973 件最多；仲介租賃亦以中古屋物件 2 萬 4,077 件最多。

(三) 不動產代銷之成交件數有 5 成 5 集中於桃竹苗地區及北北基地區

106 年不動產代銷成交件數為 1 萬 9,785 件，與 104 年比較，代銷件數增加 6,056 件(增幅 4 成 4)。按所在地區別觀察，不動產代銷件數以桃竹苗地區 5,682 件最多。按交易標的物別觀察，代銷成交件數以新成屋物件 1 萬 619 件最多。

(四) 地政士事務服務業經辦所有權移轉登記服務件數持續減少

106 年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為 14 萬 3,803 件，所有權非買賣移轉登記服務總件數為 15 萬 8,575 件。與 104 年比較，所有權買賣移轉登記服務件數減少 4 萬 2,913 件，所有權非買賣移轉登記服務減少 5 萬 422 件，減幅皆 2 成。按所在地區別觀察，皆以北北基地區最多。按交易標的物別觀察，皆以中古屋物件最多。

(五) 有使用電腦或網路設備之企業占全體比率超過七成

106 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業占全體不動產服務業總家數之 72.8%，較 104 年之 68.2%，增加 4.6 個百分點。

五、不動產服務業收支狀況：

(一) 不動產服務業平均每家企業收入及支出均較 104 年減少

106 年不動產服務業收入總額 1,808.2 億元，平均每家企業收入 935.0 萬元，支出總額則為 1,461.5 億元，平均每家企業支出 755.8 萬元。與 104 年比較，不動產服務業收入及支出總額均增加，平均每家企業收入及支出則減少。

(二) 不動產服務業平均每家企業收支差額均較 104 年減少

106 年不動產服務業收支差額(全年損益)為 346.7 億元，其中不動產租售業之收支差額為 330.5 億元，不動產經紀業為 18.8 億元，地政士事務服務業則為-2.6 億元。106 年不動產服務業平均每家企業收支差額為 179.3 萬元，其中不動產租售業平均每家企業收支差額為 314.8 萬元，不動產經紀業為 38.5 萬元，地政士事務服務業則為-6.6 萬元。與 104 年比較，不動產服務業收支差額及平均每家企業收支差額均為減少。

六、企業經營遭遇困難情形、對政府健全不動產服務業經營管理措施及對發展住宅租賃市場推動措施之看法：

(一) 企業經營所遭遇之困難前三項，依序為「市場冷清，交易量減少」(重要度 24.6)、「受政府房地產政策影響，委託量減少」(重要度 11.5)及「買賣雙方出價差距大」(重要度 7.6)。

(二) 為健全不動產服務業之經營管理，企業認為目前政府應優先研訂推行之措施前四項，依序為「修訂現行法令不合理規定」(重要度 15.8)、「健全不動產景氣配套方案」(重要度 10.6)、

「取締非法營業業者，保障合法業者權益」及「簡化向銀行融資、貸款程序」（重要度 6.5 及 6.4）。

- (三) 企業認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先研訂或推行之措施前三項，依序為「提供稅制優惠」（重要度 21.2）、「健全消費糾紛申訴及調解機制」（重要度 7.2）及「成立專責處理機關」（重要度 7.0）。

七、企業對政府房地產相關政策看法：

(一) 企業知悉租賃專法已立法通過者占 5 成 6

企業知悉租賃專法已立法通過者占 56.2%；9.5%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業。企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略依序為「提供個人房東租稅優惠」（重要度 13.3）、「強化租賃權利義務關係」（重要度 9.2）及「發展租賃住宅服務業」（重要度 7.7）。

(二) 企業對於推動不動產價格資訊透明化成效滿意者占 5 成 6

企業認為滿意者占 55.5%，高於認為不滿意者之 14.8%，認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目依序為「提供真實門牌及地號」（重要度 12.1）、「申報登錄流程簡便性」（重要度 11.3）及「強化資訊查核」（重要度 11.2）。

八、企業對房地產市場價格及景氣認為下跌(衰退)者接近 5 成

企業認為未來半年（107 年 7 月至 107 年 12 月）房地產市場價格下跌者占 46.1%最多，認為會維持平穩者占 42.4%，認為上漲者僅占 11.4%；認為房地產市場景氣衰退者占 50.1%居多，而認為景氣維持平穩者占 38.5%次之，認為景氣熱絡者僅占 11.4%再次之。