



內政部

MINISTRY OF THE INTERIOR

中華民國103年 不動產服務業經營概況 調查報告

Report on Real Estate Services
Activities Survey, Republic of China,
2014

調查時間：民國104年7月6日至9月15日

Period of Survey : Jul. 6 to Sep. 15, 2015

內政部統計處 編印

中華民國 103 年

不動產服務業經營概況調查報告

**Report on Real Estate Services
Activities Survey, Republic of China,
2014**

調查時間：民國 104 年 7 月 6 日至 9 月 15 日

Period Of Survey : Jul. 6 to Sep. 15, 2015

內政部統計處 編印

國家圖書館出版品預行編目(CIP)資料

不動產服務業經營概況調查報告. 中華民國 103 年
/ 內政部統計處編著. -- 初版. -- 臺北市 :
內政部, 民 105.05
面 ; 公分
ISBN 978-986-04-8796-1(平裝)

1.不動產業 2.調查統計 3.臺灣

554.89028

105008802

書 名：中華民國 103 年不動產服務業經營概況調查報告

出版機關：內政部

地 址：10017 臺北市中正區徐州路 5 號

編 著 者：內政部統計處

網 址：<http://www.moi.gov.tw/stat/>

電 話：(02)2356-5347~55、5357

傳 真：(02)2397-6861

出版年月：中華民國 105 年 5 月編印

版 次：初版

*其他類型版本說明：本書同時登載於內政部統計處網站

網址為 <http://www.moi.gov.tw/stat/>

定 價：新臺幣 300 元整

展 售 處：國家書店松江門市

地址：10485 臺北市松江路 209 號 1 樓

電話：(02)2518-0207 (代表號)

五南文化廣場臺中總店

地址：40042 臺中市中山路 6 號

電話：(04)2226-0330 轉 27

郵政劃撥帳號：22255688

GPN：1010500794

ISBN：978-986-04-8796-1

著作財產權人：內政部

本書保留所有權利，欲利用本書部分或全部內容者，須徵求著作財產權人同意或授權。

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

...：表示數值不明

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：桃園市、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，恐代表性有所不足，其數值僅供參考。

壹、摘要分析

目錄

壹、摘要分析.....	1
貳、調查概述.....	7
一、辦理依據.....	7
二、調查目的.....	7
三、調查區域範圍及對象.....	7
四、調查項目.....	8
五、調查資料時期.....	9
六、調查實施時期.....	9
七、調查方法.....	9
八、抽樣設計.....	10
九、統計推估方法.....	12
十、調查執行情形.....	14
參、調查結果分析.....	19
一、企業單位數.....	19
二、從業員工人數及薪資.....	22
三、營運狀況.....	28
四、營業收支、固定資產及存貨存料變動狀況.....	34
五、企業對未來半年（104 年 8 月~105 年 1 月）房地產價格 及景氣看法.....	45
六、企業對政府房地產相關政策看法.....	49
七、企業經營遭遇之困境及認為政府未來應優先研訂之措施..	53
八、結論.....	57
肆、統計結果表.....	61
伍、附錄.....	209
附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫.....	209
附錄二：內政部 103 年不動產服務業經營概況調查表.....	215
附錄三：103 年不動產服務業經營概況調查填表說明.....	231

分析表目錄

表 1	103 年不動產服務業經營概況調查接觸紀錄	14
表 2	103 年不動產服務業經營概況調查樣本回收情形	15
表 3	103 年不動產服務業經營概況全查層樣本未回卷者結構分布	16
表 4	103 年不動產服務業經營概況調查樣本結構	17
表 5	不動產服務業母體結構—按地區別分	18
表 6	不動產服務業之企業單位數—按業別及經營狀況分	21
表 7	不動產服務業從業員工人數—按業別及經營狀況分	24
表 8	不動產服務業從業員工薪資—按業別及經營狀況分	26
表 9	不動產服務業使用派遣勞工情形—按業別及經營狀況分	28
表 10	不動產服務業營運狀況	31
表 11	不動產服務業營運狀況—按案件所在地區別及交易標的物 別分	31
表 12	不動產服務業營運數位化概況—按業別及經營狀況分	33
表 13	不動產服務業收支狀況—按業別及經營狀況分	35
表 14	不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形	37
表 15	地政士事務服務業全年損益情形	37
表 16	不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形	39
表 17	地政士事務服務業營業費用支出情形	41
表 18	不動產服務業固定資產變動及存貨存料情形—按業別及經 營狀況分	43
表 19	不動產服務業固定資產變動情形—按業別及經營狀況分	44
表 20	企業對未來半年（104 年 8 月至 105 年 1 月）房地產市場 價格趨勢之看法	46
表 21	企業對未來半年（104 年 8 月至 105 年 1 月）房地產市場 景氣之看法	48
表 22	企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透 明化 對企業不動產業務推動之幫助程度	50
表 23	企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效滿意程度	52
表 24	企業經營所遭遇之困難項目	55
表 25	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施	57

分析圖目錄

圖 1	不動產服務業之企業單位數—按地區別分	19
圖 2	不動產服務業之從業員工性別—按行業別分	23

統計結果表目錄

表 1	不動產服務業經營概況—按業別及經營狀況分	61
表 2	不動產服務業經營類型—按業別及經營狀況分	69
表 3	不動產服務業員工人數及全年薪資—按業別及經營狀況分 ..	71
表 4	不動產服務業全年派遣勞工概況—按業別及經營狀況分	79
表 5	不動產服務業營運數位化概況—按業別及經營狀況分	83
表 6	不動產服務業營運狀況—按業別及經營狀況分	87
表 7	不動產服務業成交案件—按案件所在地縣市別分	93
表 8	不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形—按經營狀況分	99
表 9	不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形—按經營狀況分	103
表 10	不動產租售業、不動產經紀業營業外損益情形—按經營狀況分	109
表 11	地政士事務服務業全年損益情形—按經營狀況分	113
表 12	地政士事務服務業收入情形—按經營狀況分	114
表 13	地政士事務服務業支出情形—按經營狀況分	116
表 14	不動產服務業固定資產變動及存貨存料情形—按業別及經營狀況分	119
表 15	不動產服務業收入規模—按業別及經營狀況分	127
表 16	不動產服務業支出規模—按業別及經營狀況分	131
表 17	不動產服務業員工規模—按業別及經營狀況分	135
表 18	企業在經營上遭遇之困難項目—按業別及經營狀況分	139
表 19	企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產服務業之經營管理—按業別及經營狀況分	141
表 20	企業對於政府推動不動產價格資訊透明化成效之滿意程度—按業別及經營狀況分	143
表 21	企業認為政府推動房地產交易資訊透明化，在業務推動上之幫助程度—按業別及經營狀況分	147
表 22	企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法—按業別及經營狀況分	151

表 23	企業對未來半年房地產市場景氣之看法—按業別及經營狀況分	155
表 24	不動產服務業平均每企業經營概況—按業別及經營狀況分	159
表 25	不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按業別及經營狀況分	167
表 26	不動產服務業平均每企業營運狀況—按業別及經營狀況分	175
表 27	不動產服務業平均每企業成交案件—按案件所在地縣市別分	181
表 28	不動產租售業、不動產經紀業平均每企業全年損益情形—按經營狀況分	187
表 29	不動產租售業、不動產經紀業平均每企業營業費用支出情形—按經營狀況分	191
表 30	不動產租售業、不動產經紀業平均每企業營業外損益情形—按經營狀況分	197
表 31	地政士事務服務業平均每企業全年損益情形—按經營狀況分	201
表 32	地政士事務服務業平均每企業收入情形—按經營狀況分	202
表 33	地政士事務服務業平均每企業支出情形—按經營狀況分	204
表 34	不動產服務業母體特性—按縣市別分	207

壹、摘要分析

本調查為蒐集 103 年不動產服務業從業員工人數、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，於 104 年 7 月 6 日至 9 月 15 日辦理「103 年不動產服務業經營概況調查」。針對主管機關核准登記有案，且於 103 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」，以派員實地訪查為主，輔以網路填報、通信回郵、傳真、E-mail 等多元回收管道方式進行，共完成 2,248 份成功樣本，在 95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負 2.07 個百分點。茲將調查推估重要結果摘述如下：

一、一般概況

103 年底全國不動產服務業總家數計 1 萬 7,132 家，其中不動產租售業 7,712 家（占 45.0%），不動產經紀業 5,090 家（占 29.7%），地政士事務服務業 4,330 家（占 25.3%）。

（一）地區別：北北基地區 6,363 家（占 37.1%）、中彰投地區 3,342 家（占 19.5%）、桃竹苗地區 2,641 家（占 15.4%）、高屏地區 2,122 家（占 12.4%）、雲嘉南地區 1,918 家（占 11.2%）、宜花東地區 671 家（占 3.9%）及離島地區 75 家（占 0.4%）。

（二）主要經營項目：主要從事不動產買賣計 1,092 家（占 6.4%），不動產租賃計 6,620 家（占 38.6%），不動產仲介計 4,805 家（占 28.0%），不動產代銷計 285 家（占 1.7%），地政士事務服務計 4,330 家（占 25.3%）。

（三）經營類型：獨立經營者計 1 萬 4,660 家（占 85.6%），連鎖經營總公司者 79 家（占 0.5%），連鎖加盟體系之加盟者計 2,393 家（占 14.0%）。

二、從業員工人數、薪資及派遣勞工使用情況

103 年底從業員工人數 9 萬 1,729 人，總薪資 415 億元。

(一) 103 年底男性從業員工人數 4 萬 9,811 人 (占 54.3%)，女性 4 萬 1,918 人 (占 45.7%)。

(二) 平均每企業員工人數為 5.4 人，其中不動產租售業為 3.6 人，不動產經紀業為 11.0 人，地政士事務服務業 1.9 人。

(三) 員工薪資：103 年從業員工每人每月平均薪資約 3 萬 8 千元。

(四) 派遣勞工：103 年有使用派遣勞工之企業家數為 127 家 (占 0.7%)，各月最常使用人數為 2.6 人。

三、不動產服務業營運狀況

(一) 不動產買賣

1. 103 年不動產服務業買入不動產計 501 件，平均每件不動產買入金額為 1,786 萬 2 千元；賣出不動產計 3,397 件，平均每件不動產賣出金額為 1,299 萬 5 千元。
2. 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 230 件 (占 46.0%) 最多，不動產賣出亦以北北基地區 1,446 件 (占 42.6%) 最多。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件 473 件 (占 94.4%) 最多，不動產賣出亦以中古屋物件 3,099 件 (占 91.2%) 為主。

(二) 不動產租賃

1. 103 年成交件數為 8 萬零 7 件，平均每件出租之每月租金收入為 4 萬 6 千元。
2. 103 年不動產租賃成交件數，按案件所在地區別觀察，

以北北基地區 3 萬 1,927 件（占 39.9%）最多，雲嘉南地區 1 萬 8,546 件及中彰投地區 1 萬 5,802 件，分別占 23.2%及 19.8%次之。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件 7 萬 7,240 件（占 96.5%）最多。

（三）不動產仲介

1. 103 年仲介買賣成交件數為 14 萬 5,314 件，平均每件仲介買賣成交收取佣金 39 萬 9 千元。而仲介租賃成交件數為 1 萬 8,865 件，平均每件仲介租賃成交收取佣金 8 萬 9 千元。
2. 103 年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 6 萬 7,911 件（占 46.7%）為最多，中彰投地區 2 萬 5,605 件（占 17.6%）次之；仲介租賃則以北北基地區 9,406 件（占 49.9%）為最多，高屏地區 3,102 件（占 16.4%）次之。
3. 103 年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 12 萬 3,073 件（占 84.7%）最多；仲介租賃亦以中古屋物件 1 萬 7,638 件（占 93.5%）最多。

（四）不動產代銷

1. 103 年代銷成交件數為 1 萬 358 件，平均每件代銷成功收取佣金 140 萬 7 千元。
2. 103 年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 3,102 件、中彰投地區 2,576 件及桃竹苗地區 2,112 件較多，分別占 29.9%、24.9%及 20.4%。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 6,788 件（占 65.5%）為最多，中古屋物件 2,371 件（占 22.9%）次之。

（五）所有權登記服務

1. 103 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 23 萬 1,656 件，平均每件所有權買賣移轉登記服務收取費用為 1 萬 1 千元。103 年所有權非買賣移轉登記服務件數（包括所有權第一次登記或拍賣、繼承、贈與及其他非買賣等）為 22 萬 8,021 件，平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用為 6 千元。
2. 103 年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 8 萬 8,969 件（占 38.4%）最多，高屏地區 3 萬 9,319 件及桃竹苗地區 3 萬 3,713 件，分別占 17.0%及 14.6%次之；非買賣移轉則以北北基地區 9 萬 5,472 件（占 41.9%）最多，其次依序為中彰投地區 3 萬 4,021 件、雲嘉南地區 3 萬 910 件、桃竹苗地區 2 萬 6,986 件及高屏地區 2 萬 3,123 件，分別占 14.9%、13.6%、11.8%及 10.1%。
3. 103 年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 14 萬 1,105 件（占 60.9%）為主，土地物件 5 萬 8,959 件（占 25.5%）次之；非買賣移轉亦以中古屋物件 13 萬 4,845 件（占 59.1%）為主，土地物件 6 萬 8,859 件（占 30.2%）次之。

（六）營運數位化狀況

103 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業家數為 1 萬 1,846 家，占全體不動產服務業總家數之 69.1%，其中不動產租售業為 3,998 家，不動產經紀業為 4,409 家，地政士事務服務業為 3,439 家。而運用於協助內部管理作業者 9,813 家，占有使用電腦或網路設備之企業家數之 82.8%，運用於網路提供營業資訊者 7,747 家，占有使用

電腦或網路設備之企業家數之 65.4%，運用於上網採購者 566 家，占有使用電腦或網路設備之企業家數之 4.8%。

四、不動產服務業收支狀況、固定資產及存貨存料變動狀況

- (一) 103 年不動產服務業收入總額 2,154.9 億元，其中不動產租售業 1,298.7 億元（占 60.3%），不動產經紀業 813.7 億元（占 37.7%），地政士事務服務業 42.6 億元（占 2.0%）；103 年不動產服務業營業收入為 1,919.6 億元，各項支出總額為 1,623.4 億元。
- (二) 103 年不動產服務業收支差額（全年損益）為 531.5 億元，其中不動產租售業之收支差額為 377.6 億元，不動產經紀業之收支差額為 153.3 億元，地政士事務服務業之收支差額為 0.6 億元。
- (三) 103 年不動產服務業平均每企業收支差額（全年損益）為 310.2 萬元，其中不動產租售業平均每企業收支差額為 489.6 萬元，不動產經紀業平均每企業收支差額為 301.2 萬元，地政士事務服務業平均每企業收支差額為 1.5 萬元。
- (四) 103 年不動產服務業固定資產增購總金額為 671.5 億元，出售總金額為 285.5 億元，103 年初不動產服務業存貨及存料總額為 898.0 億元，103 年底存貨及存料總額為 986.3 億元。

五、企業對房地產價格及景氣看法

(一) 企業對未來半年房地產市場價格趨勢看法

企業認為未來半年（104 年 8 月~105 年 1 月）房地產市場價格會下跌者占 76.7%（大幅下跌占 19.7%、小幅下跌占 57.0%）最多，認為會維持穩定者比例占 17.7%，認為會上漲者比例僅占 5.6%（大幅上漲占 1.0%、小幅上漲占 4.6%）。

(二) 企業對未來半年房地產市場景氣看法

企業認為未來半年(104年8月~105年1月)房地產市場景氣會衰退者占 78.2% (大幅衰退占 31.2%、小幅衰退占 47.0%)居多,而認為景氣維持穩定者占 16.3%次之,認為景氣會熱絡者僅 5.5% (大幅熱絡占 0.5%、小幅熱絡占 5.1%) 再次之。

六、企業對政府房地產相關政策看法

(一) 企業對於政府推動不動產實價登錄制度所提供交易資訊透明化對企業不動產業務推動之幫助程度

企業認為有幫助者比例占 53.9%(非常有幫助占 6.6%、還算有幫助占 47.3%),高於認為沒有幫助者之 25.0%(非常沒幫助占 7.5%、不太有幫助占 17.5%),另外表示不知道、很難說、沒意見者占 21.1%。

(二) 企業對於推動不動產價格資訊透明化成效之滿意程度

企業認為滿意者占 58.0%(非常滿意占 6.1%、還算滿意占 51.9%) 高於認為不滿意者之 18.2% (非常不滿意占 5.8%、不太滿意占 12.4%),另外表示不知道、很難說、沒意見者占 23.8%。

七、企業經營遭遇困難情形及對政府健全不動產服務業經營管理措施看法

(一) 企業經營所遭遇之困難前三項,以「市場冷清,交易量減少」為主,其次為「受政府房地產政策影響,委託量減少」,再其次為「買賣雙方出價差距大,成交不易」。

(二) 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施前三項,以「修訂現行法令不合理規定」為主,其次為「刺激不動產景氣配套方案」,再其次為「取締非法營業業者,保障合法業者權益」。

貳、調查概述

一、辦理依據

內政部為明瞭所主管「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條及本（104）年度施政計畫，舉辦「不動產服務業經營概況調查」。

二、調查目的

蒐集不動產服務業主要經營狀況資料，包括企業經營類型、從業員工人數及薪資、營運狀況、收支損益、資產變動狀況及對房地產景氣與相關政策的看法，以了解其營業活動實況及營運變動趨勢。

- （一）建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
- （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）提供行政院主計總處辦理服務業營運及投資概況之參考依據。

三、調查區域範圍及對象

（一）調查區域範圍

以全國為調查區域範圍，包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等6個直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。