



**TTR 台灣趨勢研究報告**

# 不動產經營及相關服務業發展趨勢

**2017 年 2 月**

TEL : (02)7709-1068

Email : [survey@twtrend.com](mailto:survey@twtrend.com)

Web : [www.twtrend.com](http://www.twtrend.com)

**台灣趨勢研究**

逆向思考 順勢而為

# 不動產經營及相關服務業

根據行政院主計總處第十次修訂之「中華民國行業標準分類」版本，將「不動產經營及相關服務業」定義為「從事不動產經營及相關服務之行業。」詳細之分類及範疇如下圖所示：

圖 1  
不動產經營及相關服務業分類範疇

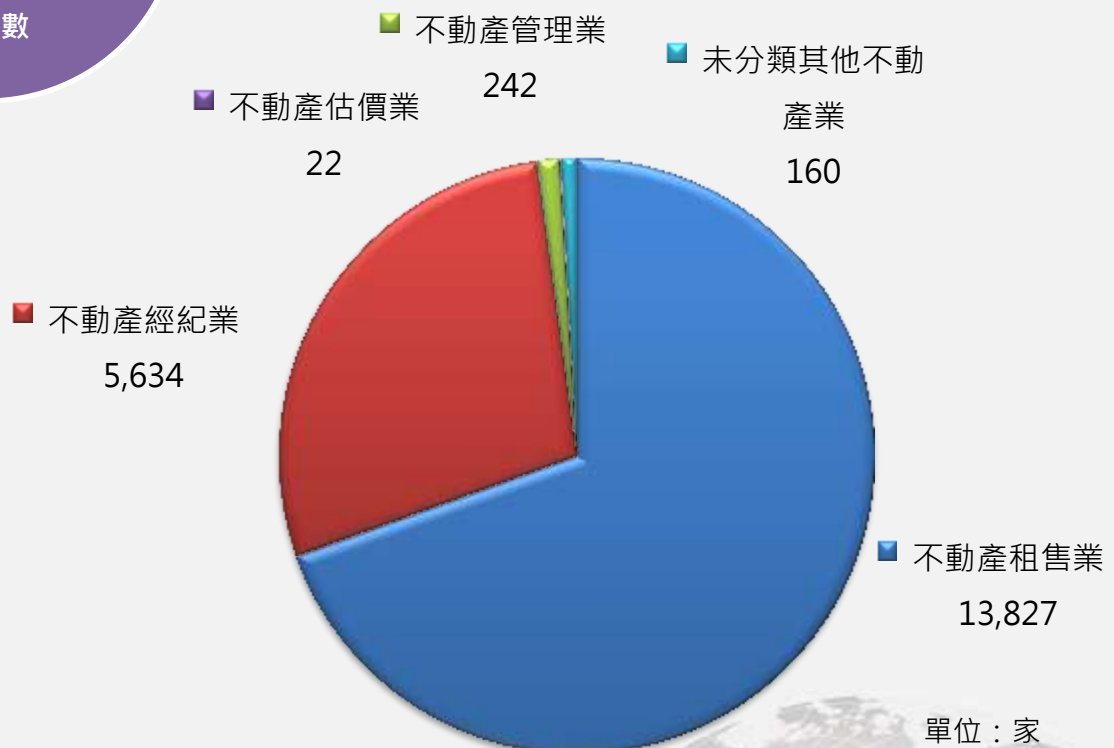


資料來源：中華民國行政院主計總處標準分類，本研究整理

其中，不動產經營業包含租售業與經紀業兩項細類別，租售業為自有不動產買賣或租賃及不動產轉租賃，而經紀業則為居間撮合不動產買賣雙方達成交易，提供房屋或土地的詳細資料、專業知識及服務，居間仲介代理。其他不動產業則是為他人管理不動產、土地、建築改良物及其相關權利估價服務，如：公寓大廈管理、物業管理及不動產估價。

而在 105 年不動產經營及相關服務業的各項產業類別家數中，從財政部統計可發現以不動產租售業家數(13,827 家)居冠，其次則為不動產經紀業(5,634 家)，此兩大類別占總家數的 97.87%，而營業家數較少之產業類別則包含：不動產管理業 242 家、不動產估價業 22 家及未分類其他不動產業 160 家。

圖 2  
105 年不動產經營及  
相關服務業營利事業  
之細產業類別營利事  
業家數

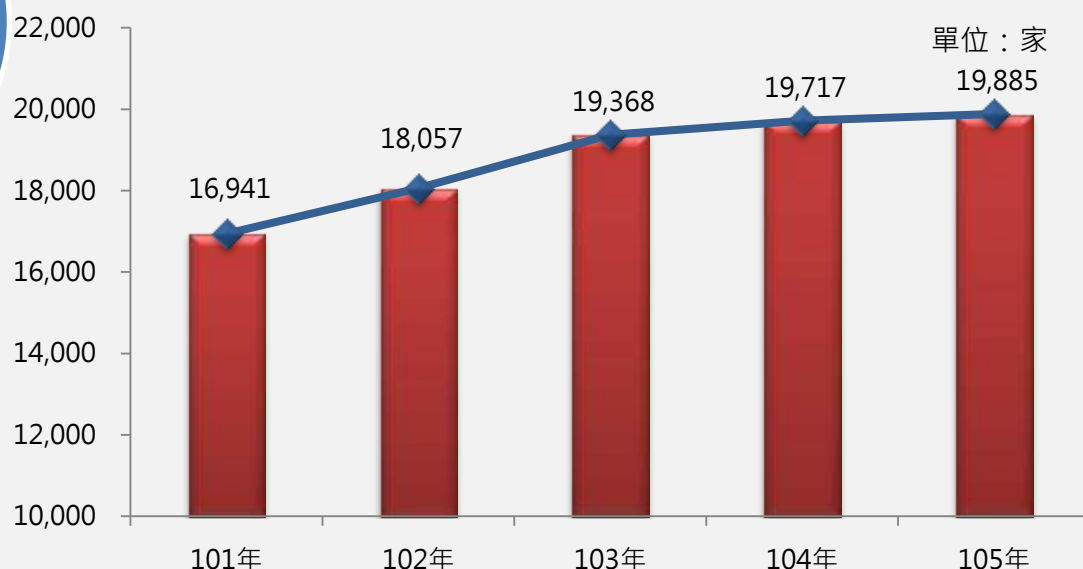


資料來源：財政部資料中心，本研究整理

不動產經營及相關服務業做為國家重要的內需型產業，是反映國家市場景氣的觀察指標，然而近年處於高房價的時代，過高的房價也使得貧富差距擴大，都會區空屋率提高；再者，金融緊縮及政府重稅政策等緣由，影響不動產經營及相關服務業的發展。

根據財政部資料顯示，近五年我國不動產經營及相關服務業之家數呈現成長漸緩的趨勢（詳見圖3），101年至103年間成長幅度較快，而103年之後成長趨緩，維持在一萬九千家左右。

圖3  
101年~105年不動產經營及相關服務業營利事業家數



資料來源：財政部資料中心，本研究整理

在總體營收方面，101年我國不動產經營及相關服務業之總體營收為3,729億元，102年增長至4,050億元；然而，由於政府實施稅改等因素，在103至105年間連續三年之營收呈現下降，至105年時總體營收為3,658億元，整體而言，近年不動產經營及相關服務業之總體營收較之前有所下降。

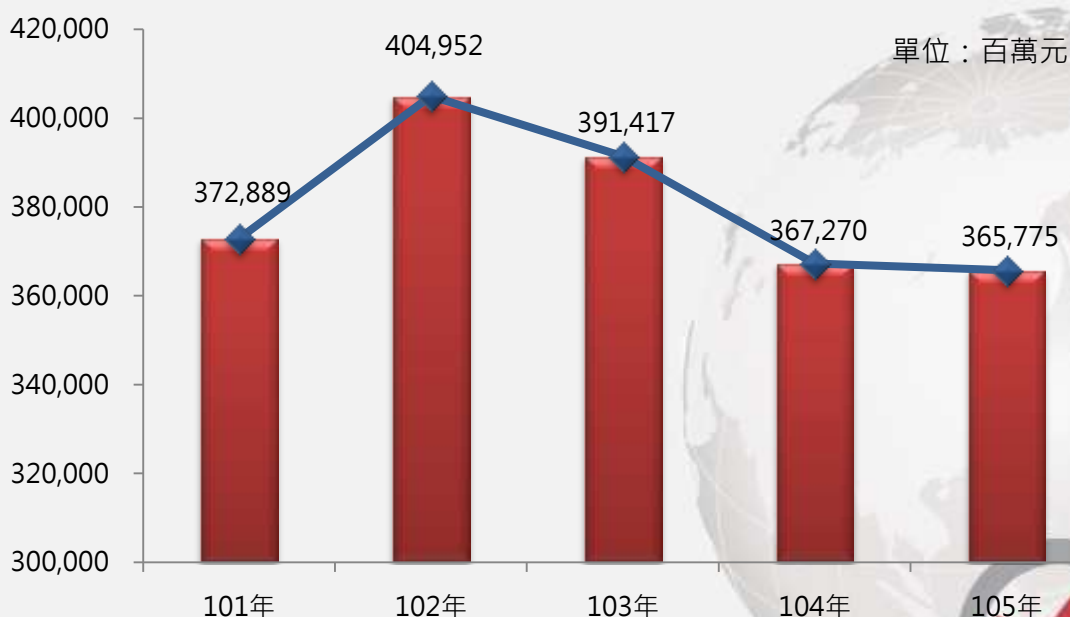
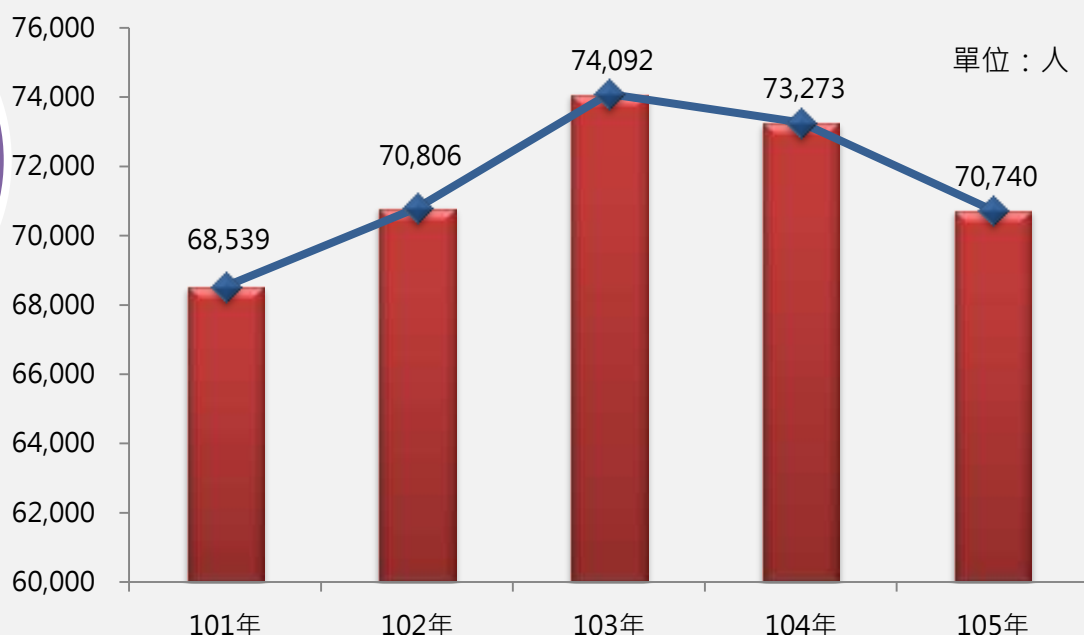


圖4  
101年~105年不動產經營及相關服務業銷售額

資料來源：財政部資料中心，本研究整理

在從業人數方面，我國不動產經營及相關服務業之從業人數（詳見圖 5），在 101 年約有 6.9 萬人從事不動產經營及相關服務業，102 年至 103 年間持續成長，且 103 年的從業人數達近五年的高點，從業人數逾 7.4 萬人。而 104 至 105 年連續兩年之從業人數呈現下降，105 年從業人數約 7.1 萬人。

圖 5  
101 年~105 年不動  
產經營及相關服務業  
從業人員數



資料來源：財政部資料中心，本研究整理

**根**據上述分析結果可知，我國不動產經營及相關服務業在 101 年至 102 年之間，在家數、營收及從業人數皆呈現成長之趨勢。而自 103 年之後則成長趨緩，在營收及從業人數方面更呈現下降情形。

據觀察發現，臺灣不動產經營及相關服務業面臨房價居高不下、金融緊縮及政府稅收政策等因素，連帶影響交易市場冷清且交易量減少之現象；同時，在內政部 103 年及 104 年之不動產服務業經營概況調查中可發現，不動產經營及相關服務業皆期望政府優先修訂現行法令不合理之規定，並研擬不動產景氣之配套方案，做為促進不動產經營及相關服務業發展之措施。



不動產經營及相關服務業涉及相當多法規以及專業知識，如：市場行情、標的物周遭環境、理財與節稅專業知識、不動產相關政策及法令、代辦優惠稅率或房貸等細項。因此，不動產經營及相關服務業在面對政府陸續推出不動產相關政策之下，將如何在不斷變動的外在環境下，持續強化從業人員的專業素質，確保提供買賣雙方的交易權益，並針對現況調整自身經營策略將成為重要關鍵。

此外，因應科技發展與智慧型行動裝置之普及化，已有不動產經營及相關服務業者推出即時社區行情資訊、AR 擴增實境看屋、VR 虛擬實境互動賞屋等便捷新服務，透過結合科技的新穎做法，帶給消費者創新的感受與服務。有鑒於此，在競爭激烈的不動產經營及相關服務業中，各家業者將如何透過推出多元且新穎方案，進而提升整體服務品質與體驗，創造具差異化競爭優勢，將會是不動產經營及相關服務業在產業中持續提升競爭力之重點。

