敬啟者 鈞鑒：

本單位接受中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會委託，研擬進行｢開放陸資投資不動產仲介業之業者意見調查與分析｣計畫，為順利推動本計畫，瞭解國內不動產仲介業者對於開放陸資投資我國不動產仲介業之看法及建議，以提供政府政策擬訂之參酌，特進行本次問卷調查。

問卷調查結果僅作為辦理本計畫參考，涉及個人隱私資料部分，除供研究分析外，絕不做其他用途，敬請放心填寫問卷。

本次問卷調查係以郵件方式進行，問卷將隨郵件附帶寄送。問卷填寫完畢後，敬請協助將完成的問卷傳真回(02)2358-2536或Mail至deprem@mail.dlit.edu.tw。感謝 您的協助。

順祝

時祺

委託機關：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

執行單位：德霖技術學院不動產經營系

主 持 人：許道欣 助理教授

聯 絡 人：陳維文 助理

電 話: (02)22733567 ext. 259

電子信箱：deprem@mail.dlit.edu.tw

我國開放陸資投資不動產仲介業之背景說明

我國與中國大陸於99年6月簽署｢海峽兩岸經濟合作架構協議｣（ECFA），並於同年9月12日開始生效。ECFA談判協商係參考WTO之服務業分類架構，以聯合國中央貨品分類標準（CPC）作服務貿易分類準則，並本著WTO基本原則，在我國與中國大陸既有之承諾下，期使雙方遵循平等互惠、循序漸進的原則，逐步減少或消除彼此間的貿易和投資障礙，創造公平的貿易與投資關係。

就不動產經紀業而言，中國大陸於加入WTO會員國時承諾（包含對台灣），開放｢房地產經紀業｣（CPC822）之投資經營，雖限制必須以｢合資｣型態經營，惟允許外資可持有多數股權。尤其近10年來，中國已逐漸開放｢獨資｣的經營型態，例如：與香港、澳門簽訂的CEPA、與智利、新加坡、巴基斯坦、秘魯、哥斯大黎加及東協等國簽訂的自由貿易協定等，在有關不動產經紀業的開放承諾事項上都是｢允許設立外商獨資企業｣。但目前在實務上，中國為了管控房地產市場過熱現象，於2007年10月31日頒佈《外商投資產業指導目錄（2007 年修訂）》，將｢房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司｣列為外商投資的限制類範圍。也就是說，在外商投資指導目錄中的限制類行業是指中國還沒有完全對外資開放的行業，外資進入這些行業將會受到限制。但限制並不是禁止，外商還是可以進入的，只是在項目報政府審查批准時，將可能會受到多種限制。

台灣目前在通過第三階段（101年3月19日行政院核定）開放陸資投資項目後，產業開放項目已達408項，占總產業數的66.78%。其中製造業全部開放項目達204項，占我國製造業的96.68%；服務業達161項，占我國服務業的50.95%；公共工程則累計開放43項，占促參法公共建設分類的51.19%。惟針對不動產經紀業而言，我國於入會時承諾開放｢附帶於居住及非居住建物與土地之銷售經紀服務｣，但過去因兩岸特殊關係，且經濟及市場規模懸殊，基於保護國內產業之因素，於歷次ECFA協商過程中，均建議將不動產經紀業列為暫緩開放項目。有鑑於目前兩岸關係逐漸緩和，交流愈為密切，今年（101年）陸方於談判協商時已表示我方對其有歧視待遇，要求我方應對等給予WTO承諾待遇。

因此，我國不動產經紀業已面臨中國要求開放投資的壓力，是否該開放？開放程度如何？以及開放後會帶來甚麼衝擊？如何事先因應？等問題，是政府在下一回談判前需掌握的資訊。本項調查即在於蒐集不動產仲介業者之意見，以提供政府參酌，敬請協助。

開放陸資投資不動產仲介業之業者意見調查問卷

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 第1題 | 請問您是否贊成開放陸資投資不動產經紀業？ | | |
|  | □贊成(請續填第1-A題) | | |
|  | □不贊成(請續填第1-B題) | | |
|  | □無意見(請續填第2題) | | |
|  | | | |
| 第1-A題 | 請問您贊成的主要原因為何？（可複選；填完後請續填第2題） | | |
|  | □有助不動產市場的良性競爭 | | |
|  | □不動產為內需市場，開放與否對國內業者影響不大 | | |
|  | □有助兩岸不動產市場發展交流 | | |
|  | □海外資金導入台灣 | | |
|  | □提升台灣不動產經紀業服務品質 | | |
|  | □增加台灣不動產市場就業機會 | | |
|  | □其他 | | |
|  | | | |
| 第1-B題 | 請問您不贊成的主要原因為何？（可複選；填完後請續填第2題） | | |
|  | □以削價惡性競爭造成不動產經紀業業務流失壓力 | | |
|  | □大陸業者不當挖角，造成台灣不動產經紀業人才流失 | | |
|  | □劣質服務模式與國內業者競爭，將對不動產經紀業服務品質產生衝擊 | | |
|  | □大陸業者多為大資本經營，台灣多為小資本經營，形成業務競爭壓力 | | |
|  | □容易產生職業道德風險，如：消費者資料外洩或交易安全疑慮 | | |
|  | □其他 | | |
|  | | | |
| 第2題 | 在面對履行WTO入會承諾及中國要求平等互惠原則的壓力下，您是否同意政府開放陸資投資不動產經紀業？ | | |
|  | □同意 | □不同意 | □無意見 |
|  | | | |
| 第3題 | 您認為陸資企業來台投資不動產仲介業的意願如何？ | | |
|  | □很高 | □普通 | □很低 |
|  | | | |
| 第4題 | 您認為開放陸資來台投資，對不動產仲介業可能的衝擊程度如為何？ | | |
|  | □很大 | □普通 | □很小 |
|  | | | |
| 第5題 | 中國自2007年起，即將不動產經紀業列為限制外商投資範圍，在考量平等對待原則下，您認為我國主管機關可以採取哪些附帶條件作為管制的手段? （可複選）  □待中國取消對台投資限制範圍後再議 | | |
|  | □專案審查方式 | | |
|  | □資本額管制 | | |
|  | □總量管制 | | |
|  | □營業據點所在地管制（如僅開放部分都市地區） | | |
|  | □其他管制方式： | | |
|  | □沒有必要附帶其他限制條件 | | |
|  | □沒意見 | | |

本問卷至此結束，非常感謝您細心與耐心的填答，謝謝!