



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

會址：100 台北市館前路 20 號 7 樓 信箱：service@taiwanhouse.org.tw

聯絡電話：02-23582535 傳真：02-23582536

2026/3/17 新聞稿

房市急凍成交銳減 店效、人效雙創新低 房仲業馬年面臨 20 年來最嚴峻考驗

受政策打壓導致交易量大幅萎縮，加上部分業者過度樂觀預期景氣會很快回春，去年國內房仲業出現「店效、人效雙雙創下 20 年新低」的慘況。中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（以下簡稱房仲全聯會）理事長王瑞祺再次呼籲，央行信用管制政策應適度鬆綁；同時業者也必須認清市場現實。馬年房仲業已面臨生死存亡關頭，唯有多角化經營、整併裁店、汰弱留強，才能度過這波景氣寒冬。

根據內政部統計，近 20 年來國內房仲業出現非常嚴重的「僧多粥少」現象。2006 年全台建物買賣移轉棟數高達 45 萬棟，但到了去年（2025 年）只剩下 26.1 萬棟，市場大餅（粥）縮水高達 42%。然而在這 20 年間，經紀業營業家數卻從 2006 年的 3,516 家一路大幅增加至 2025 年的 9,215 家，店數增加 1.6 倍；同時間受僱之不動產經紀人員也從 21,171 人暴增至 77,331 人，人數增加 2.6 倍。

在此「僧多粥少」的情況下，房仲業最關注的 KPI——店效與人效——雙雙創下 20 年來新低。去年整體店效只剩下 28.4 棟，人效更僅有 3.4 棟，產業競爭之激烈可見一斑。

房仲全聯會理事長王瑞祺指出，近幾年來房仲業經營確實相當辛苦，從上述統計數據即可看出端倪。一方面長期存在「僧多粥少」的結構問題，特別是在營業員低門檻大量進入市場後，自 2011 年起，經紀人員平均一個月想要成交一棟房屋幾乎已成為不可能的任務。

再加上 2024 年 9 月 19 日起央行實施第七波選擇性信用管制，導致 2025 年整體房仲業店效與人效雙雙降至歷史新低。去年許多房仲店頭與經紀人員都是在苦撐待變，這絕非危言聳聽，而是冷冰冰的統計數字所呈現的殘酷現實。

由於房仲業是高度依賴成交量的產業，王瑞祺理事長再次呼籲政府，信用管制政策確實到了應該適度調整的時候。2025 年全年交易量僅勉強守住 26 萬棟關卡，業者已面臨史上最艱困的市場寒冬。

目前市場上投機炒作客與預期房價持續上漲的心理已大幅退散，再加上美國與以色列攻打伊朗所引發的全球經濟動盪，使整體市場信心更加保守。此時若能適度放寬部分信用管制，讓剛性自住需求更容易取得房貸，不僅能促進市場正常交易，也能間接為房仲產業提供基本的生存空間。

對於面臨經營困境的房仲業者，王瑞祺理事長也提出衷心建議。在這個生死存亡的關鍵時刻，業者首先必須像「變形金剛」一樣具備多功能能力，朝向多角化經營發展，包括土地開發、農地買賣、包租代管、都市更新整合等相關領域，不能只依賴單一的房屋交易市場。

其次，是積極開拓海外房地產市場。在國內房市交易量持續萎縮的情況下，放眼全球市場也是房仲業者的一條可行出路。然而當前全球地緣政治風險升高，王瑞祺理事長也特別引用 Institute for Economics & Peace 最新發布的 Global Peace Index（全球和平指數），建議業者在開拓海外市場時，可優先參考安全穩定程度較高的國家，以降低投資與經營風險。

最後，王瑞祺理事長指出，房仲業面對市場環境變化，業者應積極調整經營體質，強化專業能力與服務內容，透過數位化、品牌化與精緻化經營，提升整體競爭力，以回應消費者日益提高的期待與需求。

同時，也藉由這次機會呼籲，房仲產業正處於調整與升級的重要階段。在市場變動之際，除業者應將把握此一契機，持續精進服務品質、強化交易安全與資訊透明，致力提供更專業且值得信賴的不動產服務外，更期盼政府在兼顧市場穩定與民眾居住需求下，適時檢討相關政策措施，以促進市場健全發展。

近 20 年來不動產仲介業及經紀人員交易棟數統計

年別	買賣移轉棟數	經紀業營業家數	年平均交易棟數(棟)	受僱之不動產經紀人員(人)	經紀人員年平均交易棟數(棟)
2006 年	450,167	3,516	128.0	21,171	21.3
2007 年	414,641	3,870	107.1	23,548	17.6
2008 年	379,326	4,102	92.5	24,115	15.7
2009 年	388,298	4,164	93.3	26,170	14.8
2010 年	406,689	4,845	83.9	32,050	12.7
2011 年	361,704	5,435	66.6	36,420	9.9
2012 年	328,874	5,748	57.2	40,307	8.2
2013 年	371,892	6,413	58.0	46,251	8.0
2014 年	320,598	6,865	46.7	49,193	6.5
2015 年	292,550	6,800	43.0	46,932	6.2
2016 年	245,396	6,426	38.2	43,954	5.6
2017 年	266,086	6,324	42.1	44,607	6.0
2018 年	277,967	6,422	43.3	46,308	6.0
2019 年	300,275	6,713	44.7	48,687	6.2
2020 年	326,589	7,167	45.6	53,435	6.1
2021 年	348,194	7,876	44.2	58,287	6.0
2022 年	318,101	8,367	38.0	65,256	4.9
2023 年	306,971	8,718	35.2	68,883	4.5
2024 年	350,525	9,227	38.0	75,513	4.6
2025 年	261,308	9,215	28.4	77,331	3.4
20 年增減	-42%	162%	-77.8%	265%	-84%

資料來源：內政部統計處；中華民國不動產仲介全聯會不動產智庫整理