

# Real Estate Brokerage Research In the New Millennium

Emily Norman Zietz  
*Middle Tennessee State University*

G. Stacy Sirmans  
*Florida State University*

2011

# 本文摘要

- 檢視1999年以來不動產仲介業務的研究發展方向。
- 從經濟學文獻的角度更新了仲介業務的研究方向。本文介紹研究重點，總結了重要發現，分別就以下類別進行討論。包括：
  - (1) 經紀業務的效率：包括仲介業務效率，連鎖加盟和產品多樣性。
  - (2) 科技：科技進步對收入和仲介業務的影響
  - (3) 績效：包括生產力、專業化、性別/少數族裔因素對仲介的影響、契約類型等
  - (4) 經紀與客戶關係：包括資訊揭露、競爭、經紀人與客戶關係

# 美國的不動產仲介行業怎麼興起的？

- Hornstein (2002a) 分析房地產仲介如何在十九世紀後期成為全職職業，以及二十世紀初的房地產仲介的專業化。他指出，專業不動產仲介人的出現，反映了美國中產階級的文化轉向，開始注重家庭所有權和住宅消費。
- 不動產仲介建制化過程：全國性房地產委員會的成立、專業教育與理論的建構、建立政治結盟、大力推動有利於住宅及房屋所有權的修法（如1934年由聯邦提供抵押擔保）
- 在1940年至1960年代期間，從二戰後的營建熱潮開始，女性以創紀錄的數字，大量進入不動產仲介業務→重構仲介領域的性別比例、商業化母職與家的意象

# 本文寫作目的

- Benjamin, Jud, and Sirmans (2000a). Real estate brokerage and the housing market: an annotated bibliography. in *Journal of Real Estate Research*. 20:1/2, 217 – 78.
- Benjamin, Jud, and Sirmans (2000b). What do we know about real estate brokerage? in *Journal of Real Estate Research*, 20:1/2, 5 – 30.
- 以上兩篇文章回顧到2000年為止，針對不動產仲介的相關理論探討，分為八個主題：
  - (1) 仲介公司特徵，(2) 仲介佣金，(3) 市場上的銷售期間 (Time on the market, TOM)，(4) 經紀人薪酬，(5) 仲介對房價的影響，(6) 經紀行業監管，(7) 法律責任，(8) 國際比較
- 本文延續則上述分析，針對1999-2010的文章進行檢視，檢視仲介業在新世紀所面臨的關鍵議題，並指出新的研究方向。分為幾個主題：
  - (1) 仲介公司公司特徵和連鎖加盟，(2) 經紀佣金和賠償，(3) 經紀產品和服務，(4) 經紀業務對房價和TOM的影響，(5) 技術和不動產仲介，以及(6) 不動產仲介的效率和生產力

我知道這不是你們的夢想家園，  
但記得這句名言：  
LOCATION、LOCATION、LOCATION



**"I know this isn't exactly your dream house,  
but remember the saying: Location,  
location, location!"**



©BRADLEY INMAN. 1988. ALL RIGHTS RESERVED

... FIREPLACE? YES. VIEWS FROM  
EVERY ROOM? YES. PLENTY OF  
SUNLIGHT? YES...



- 我們的眼界比每個經紀人更「廣」！
- 我們為您量身打造客製化的服務，為您找出好的、壞的，或任何在這兩者之間的物件，現在就登入我們的網站，您絕不會後悔

We see the bigger picture behind every real estate agent.

With OptHome's exclusive evaluation tools we perform customized agent searches just for you, sorting out the good, the bad, and everything in between. Log onto [optohome.com](http://optohome.com) today and leave the dirty work to us. You'll be immensely glad you did.

OptHome™

# 仲介公司特性及連鎖加盟經營

- 與2000年以前的研究相比，持續討論的議題包括：連鎖加盟與獨立仲介的比較，以及，客戶如何決定是否要使用不動產仲介人。
- 曾經受到關注但未在十年內出現的問題包括：
  - (1) 使用經紀人對售價的影響；
  - (2) 市佔率和行銷策略；
  - (3) 不動產仲介的代理/道德風險問題；
  - (4) 不動產仲介的規模/效率經濟。
- 然而，一些新的議題進入了研究領域，包括：
  - (1) 不動產仲介多樣性增加，特別是進入經紀業務的女性增加和少數族裔開始使用房屋仲介服務；
  - (2) 銀行進入經紀業務。



# 經紀佣金和薪酬

- Epley (2001) 調查參與商業和投資活動的不動產仲介人的收入特徵。發現了男性、非少數族裔、具有經紀人執照和經驗對收入有顯著影響。有趣的是，他指出對收入沒有影響的變數包括年齡、是否擁有公司所有權、是否得到Realtor認證或其他專業（單位）認證。
- Yavas (2001) 討論佣金競爭，並認為固定經紀費用阻礙了競爭性佣金率的均衡。
- Rutherford, Springer & Yavas (2005) 研究發現仲介與客戶擁有的不動產的銷售時間沒有顯著差異；但仲介商的不動產確實以更高的溢價出售。
- 另有數篇研究討論佣金的分配如何影響銷售的價格、效率、時間；認證和教育訓練對佣金增長與否的影響

# 仲介業的產品和服務

- Isakson和Spencer（2000）將全面品質管理（TQM）原則應用於不動產仲介。
- Miceli、Pancak和Sirmans（2000）指出交易協商過程中的資訊提供既耗成本但有效益，研究建議改革應著力將媒合和提供資訊的服務拆分開來。
- Seiler、Webb和Whipple（2000）與Seiler、Seiler、Winkler、Newell和Webb（2008）指出幾項影響客戶對於服務品質評估的關鍵，包括信賴度、對客人需求的回應與同理心。
- 有研究發現仲介業在財務、法律、修繕等服務領域的擴張，對收入和利潤產生積極的影響。
- 亦有研究針對仲介是否揭露房屋缺陷的決策進行分析，發現當修繕成本低於預期則仲介會揭露，若修繕成本高於市場平均，則會影響揭露的決策。

# 仲介對房價和銷售期間的影響

- Elder, Zumpano, and Barylal (2000)使用NAR銷售數據來檢視買方經紀人對售價的影響。與以前的研究相反，作者發現買方經紀人對銷售價格沒有顯著影響，但發現買家經紀人似乎減少買家搜索時間，最有意願使用買家經紀人搜尋物件的人，是有高機會成本的買家。
- 對於價格較低的房屋，佣金率上調會影響銷售價格上漲，顯示佣金結構可能導致重要的委託代理問題，因為買方代理人可能沒有動機以最有效的方式為客戶服務。高價值的房屋物件較低價房屋更容易獲得溢價。

# 科技與不動產仲介

- Guttery, Baen和Benjamin (2000) 研究經紀業務中科技增長帶來的優缺點。他們發現，正面來看，科技會導致交易更快完成和部分成本的降低。另一方面，技術增長對佣金和總交易成本有負向影響。
- 好幾份研究顯示網路使用與收入和淨收入呈正相關；大型企業和連鎖加盟企業的在網路使用市佔率上佔主導位置。
- Jud, Winkler和Sirmans (2002) 分析網路對仲介收入的影響，網路使用和經紀人收入之間的正向關係。

# 不動產仲介的效率和生產力

- Anderson, Lewis, and Springer (2000) 檢視X效率、規模經濟和範圍經濟的關係
- Peterson (2001) 控股公司和銀行進入經紀市場對經紀業產生的影響，發現有正向影響，但提醒道德風險； Lewis and Webb (2007) 研究了銀行和不動產仲介合併創造的協同效應。最有效的成本協同效應發生在小型銀行和小型仲介公司的組合中；大型銀行和大型仲介公司的組合則沒有產生顯著的成本協同效應。
- Benjamin, Chinloy, Jud, and Winkler (2007) 發現，發現經驗和教育對仲介薪酬有正向影響。有趣的是，若按時間計算，兼職經紀人比全職經紀人的單位生產力更高。

# 總結與未來研究方向

- 過去十年來有1/3的仲介業研究發表在 *Journal of Real Estate Research* 期刊上，其次為 *Journal of Real Estate Finance and Economics*、*Journal of Real Estate Practice and Education* 以及 *Journal of Housing Research*.
- 未來的研究可能包括：
  - 經紀行業的監管和經營環境
  - 金融機構更多地參與不動產仲介業務
  - 住房市場的不確定性，使行業產生結構性變化
  - 少數族裔對仲介利用和看法
  - 仲介在全球經濟中的地位