

2011

---

Real Estate Brokerage Research In the New Millennium  
新千禧年對於不動產經紀業之研究

---

Emily Norman Zietz

*Middle Tennessee State University*

G. Stacy Sirmans

*Florida State University*

地政碩一 柴又瑄

# Contents

01 摘要

02 2000年以前關於  
不動產經紀業的研究

03 2000年到現今(2010年)關於  
不動產經紀業的研究

04 結論

# 摘要

整理了自1999年以來關於不動產經紀業的文獻，檢視研究方向  
本文分別就以下類別行討論：

## 經紀業經營效率

經紀業務效率  
連鎖加盟  
產品多樣性

## 科技

科技進步對  
收入和仲介業務的影響

## 績效

生產力  
專業化  
性別/少數族裔因素對仲介的影響  
契約類型

## 委託關係

資訊揭露  
競爭  
經紀人與客戶關係

# 2000年以前

## 關於不動產經紀業的研究

Benjamin, Jud, Sirmans (2000a)

1. 什麼是正常的仲介服務市場，以及仲介市場如何影響個別公司
2. 什麼因素會影響仲介的薪酬
3. 仲介的參與會如何影響銷售期間(Time-on-the-Market)和價格
4. 仲介市場是有效又公平的嗎
5. 仲介公司是否一定要假設比較大的責任
6. 仲介市場在各國有什麼差異性

# 2000年以前

## 關於不動產經紀業的研究

Benjamin, Jud, Sirmans (2000b)

1. 仲介公司特徵
2. 仲介佣金
3. 市場上的銷售期間
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

# 2000年到現今(2010年)

## 關於不動產經紀業的研究

本文分成以下六個主題

1. 仲介公司特性和連鎖加盟
2. 仲介佣金和薪酬
3. 仲介的產品和服務
4. 仲介對房價和銷售期間的影響
5. 科技和不動產仲介
6. 不動產仲介的效率和生產力

01 02 03 04

# 仲介公司特性和連鎖加盟

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Lewis, Anderson (1999)

探討仲介公司應該要獨立經營還是連鎖加盟  
連鎖加盟比獨立經營更有效率

Benjamin, Chinloy, Jud, Winkler (2006)

探討連鎖加盟對仲介業的影響  
連鎖加盟經營產生較大的收益，但淨邊際收益較低

# 仲介公司特性和連鎖加盟

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Larsen, Coleman, Gulas (2008)

調查消費者如何找到/挑選不動產仲介

主要方式是口碑以及親朋好友介紹，電視廣告與報紙依舊是有效的方法

Benjamin, Chinloy, Winkler (2007)

探討連鎖加盟費用

當仲介公司規模越大，提供越多服務時，會偏好連鎖加盟經營



# 仲介佣金和薪酬

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

## Epley (2001)

調查參與商業和投資活動的不動產仲介收入特徵

顯著影響的變數：男性、不是少數民族、有經紀人執照、有經驗

沒有影響的變數：年齡、是否擁有公司所有權、是否得到Realtor認證、是否得到其他專業(單位)認證

## Yavas (2001)

探討佣金競爭

認為固定經紀費用阻礙了競爭性佣金率的均衡

只有混和策略可以達到競爭性佣金率的均衡

# 仲介佣金和薪酬

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Rutherford, Springer & Yavas (2005)

比較仲介業銷售自己擁有的不動產與客戶擁有的不動產之差異  
在銷售期間上沒有差異，但仲介業自己擁有的不動產以**更高的益價**售出

Barker (2008)

探討證照和教育訓練的可行性與對佣金的影響  
平均提升了佣金**0.25個**百分點

Schnare, Kulick (2009)

提出佣金應該要固定的概念  
佣金率是由市場決定的，**不會固定**

# 仲介業的產品和服務

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Isakson, Spencer (2000)

應用全面品質管理(Total Quality Management)原則於不動產仲介業  
在把買家與賣家分開**專業化**服務的公司應用的效果很好  
在有雙方代理的公司應用的效果不好

Miceli, Pancak, Sirmans (2000)

指出交易協商過程中的資訊分享有成本但也有效益  
建議改革應著力將媒合和資訊提供**分類定價**

Seiler、Seiler、Winkler、Newell、Webb (2008)

探討客戶衡量仲介服務品質的因素  
**信賴度**、對客戶需求的**反應能力**以及對顧客的**同理心**

# 仲介業的產品和服務

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Benjamin, Chinloy, Jud, and Winkler (2008)

探討仲介公司會不會擴張服務項目

在**財務**、**法律**、**修繕服務**領域的擴張，對收入和利潤有積極的影響

Wiley, Zumpano (2008)

探討仲介是否揭露房屋缺陷的決策分析

當**修繕成本低於預期**時，仲介會揭露

當修繕成本高於市場平均時，揭露這個決定會被影響

# 仲介對房價和銷售期間的影響

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Elder, Zumpano, Baryla (2000)

探討買方仲介對銷售價格的影響

相反於先前的研究，買方仲介對銷售價格**沒有影響**，但有減少買家的搜尋時間  
對於**搜尋**有高機會成本的人，較有意願委託買方仲介

Zietz, Newsome (2001)

探討買方仲介佣金與房屋銷售價格間的關係

對於價格較低的房屋，佣金率上調會導致銷售價格上漲  
顯示佣金結構可能導致**代理人問題(principal-agent-problems)**  
因買方代理人可能沒有動機以最有益的方式為客戶服務

# 仲介對房價和銷售期間的影響

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Gardner, Heisler, Kallberg, Liu (2007)

探討是否揭露雙方代理對售價與銷售期間的影響

雙方代理降低售價與銷售期間

Rutherford, Springer, Yavas (2007)

探討代理人問題是否存在於仲介業賣自己的不動產與賣客戶的不動產中

仲介業賣自己的不動產比賣客戶的不動產高出3%~7%的益酬，但銷售期間較長

Turnbull, Dombrow (2007)

探討仲介的特徵對售價與銷售期間的影響

性別對售價與銷售期間沒有影響

# 科技與不動產仲介

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Guttery, Baen, Benjamin (2000)

探討科技對仲介業的優點與缺點

使**交易更快完成**、**降低部分成本**，對佣金和總交易成本有負面影響

Jud, Winkler, Sirmans (2002)

分析網路對仲介收入的影響

網路使用和仲介收入之間有**正向關係**

Benjamin, Chinloy, Jud, Winkler (2005)

用資料庫衡量網路使用對仲介收入的關係

有**正向關係**，且大公司與連鎖加盟公司在網路使用上佔主導地位

# 不動產仲介的效率和生產力

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

## Anderson, Lewis, Springer (2000)

藉由X效率、規模經濟、範圍經濟檢視住宅仲介的效率

仲介公司較容易著眼於**最小化成本**，而較少著眼於最大化利益

仲介業在**競爭環境**下較有效率

小公司較容易從規模經濟中獲利

## Zumpano (2002)

檢視了關於銀行進入仲介市場影響的文獻

發現銀行的進入對仲介市場有**正面影響**，但可能產生**道德風險**問題



# 不動產仲介的效率和生產力

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

## Peterson (2001)

探討金融服務業現代化法案(Gramm-Leach-Bliley Act of 1999)

仲介業反對，擔心會產生掠奪性貸款

90%有名的不動產仲介業已經有提供金融與保險服務

56%的大型不動產仲介公司有提供房貸

## Lewis, Webb (2007)

檢視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合併

大型銀行和大型仲介公司的合併則沒有產生顯著的成本協同效應

# 不動產仲介的效率和生產力

2000年到現今(2010年)關於不動產經紀業的研究

Hsieh, Moretti (2003)

分析進入和退出仲介業的效率

當地價上漲時，仲介的數量會增加，但個別仲介業的生產力會下降

雖然佣金會隨著不動產價值升高而增加，但增加的獲利會被新進入的仲介業抵消

Benjamin, Chinloy, Jud, Winkler (2007)

檢視仲介的薪水

經驗和教育程度對仲介薪水有正面的影響

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

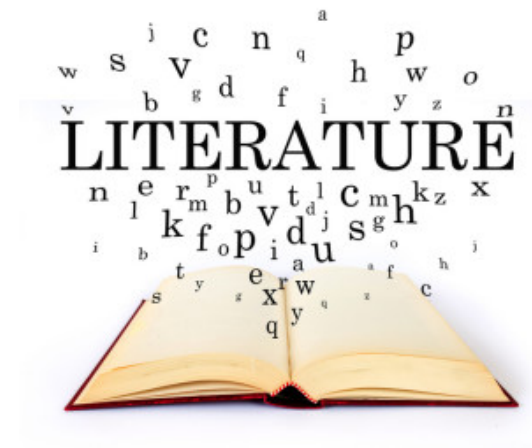
# 結論

本文回顧了自1999年以來發表，關於不動產仲介業的文獻

過去十年來有1/3的仲介業研究發表在  
*Journal of Real Estate Research* 上

其次為 *Journal of Real Estate Finance and  
Economics*

以及 *Journal of Real Estate Practice and  
Education*,  
*Journal of Housing Research*



# 結論

未來研究方向



經紀行業的管制和經營環境

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



---

*Thanks for listening*

---