

中華民國 112 年

**不動產及相關服務業經營概況
調查報告**

**Report on Real Estate and
Related Services Activities Survey,
Republic of China, 2023**

調查時間：民國 113 年 6 月 11 日至 8 月 29 日

Period of Survey : Jun. 11 to Aug. 29, 2024

內政部統計處編印

**Department of Statistics,
Ministry of the Interior,
Republic of China**

凡例

一、本調查資料採用電子計算機處理，因四捨五入關係，故總計數與各細項和之尾數，容或有未能相符。

二、本報告所用各種符號之代表意義如下：

0 或 0.0：表示數值不及半單位

—：表示無數值

三、地區別說明：

本報告地區分層按縣市地理位置分層，分為北部地區、中部地區、南部地區、東部地區和離島地區等五層，包括縣市如下：

- 北部地區：宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市。
- 中部地區：苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣。
- 南部地區：嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣。
- 東部地區：花蓮縣、臺東縣。
- 離島地區：澎湖縣、金門縣、連江縣。

註：離島地區因企業家數及回收樣本數過少，致偏誤較大，代表性恐有不足，其數值僅供參考，使用時請小心應用。

四、111 年因逢辦理「110 年工業及服務業普查」，故「110 年不動產及相關服務業經營概況調查」停辦 1 次。

目次

壹、摘要分析.....	1
貳、調查概述.....	20
一、調查目的.....	20
二、調查區域範圍及對象.....	20
三、調查項目.....	21
四、調查資料時期.....	22
五、調查實施時期.....	22
六、調查方法.....	22
七、抽樣設計.....	22
八、統計推估方法.....	24
九、調查執行情形.....	27
參、調查結果分析.....	32
一、企業單位數.....	32
二、從業員工人數及薪資.....	36
三、營運狀況.....	43
四、收支狀況、年底資產狀況.....	56
五、企業認為對其經營產生影響之因素及認為政府應優先研訂之措施.....	81
六、產業經營指標.....	89
肆、歷年調查結果趨勢分析	99
一、企業單位數.....	99
二、從業員工人數及薪資.....	101
三、營運狀況.....	104
四、營業收支、固定資產狀況.....	108

圖目次

圖 1-1	不動產及相關服務業之企業單位數—按地區別分	11
圖 1-2	不動產及相關服務業之企業單位數—按業別分	12
圖 3-1	112 年底不動產及相關服務業之從業員工性別—按行業別分	37
圖 3-2	112 年不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資—按業別及 地區別分	40
圖 3-3	112 年不動產投資興建租售成交件數—按案件所在地區別分	43
圖 3-4	112 年自有不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分	46
圖 3-5	112 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分	47
圖 3-6	112 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分	48
圖 3-7	112 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分	49
圖 3-8	112 年租賃住宅包租成交件數—按案件所在地區別分	50
圖 3-9	112 年租賃住宅代管成交件數—按案件所在地區別分	51
圖 3-10	112 年公寓大廈管理維護服務成交件數—按案件所在地區別分	52
圖 4-1	歷年 3 業別之企業單位數	100
圖 4-2	歷年 3 業別之從業員工人數	101
圖 4-3	歷年 3 業別之從業員工薪資	103

表目次

表 1-1	不動產及相關服務業之企業單位數-按員工規模分	11
表 1-2	不動產及相關服務業員工人數	12
表 1-3	不動產及相關服務業員工薪資—按地區別分	13
表 1-4	不動產及相關服務業全年成交案件數	14
表 1-5	不動產及相關服務業全年成交金額	15
表 1-6	不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數	16
表 1-7	不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數	16
表 1-8	不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額	16
表 1-9	不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數	17
表 1-10	不動產及相關服務業收支狀況	17
表 1-11	企業認為對其經營產生影響之因素	18
表 1-12	企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產及相關服務業之經營管理	18
表 1-13	企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施	19
表 1-14	企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施	19
表 2-1	112 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本接觸紀錄	28
表 2-2	112 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-業別及地區別	29
表 2-3	112 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-按回收方式	30
表 2-4	112 年不動產及相關服務業經營概況全查樣本未回卷者結構分布	30
表 2-5	112 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-業別	31
表 2-6	112 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-企業所在地區別	31
表 3-1	不動產及相關服務業之企業單位數—按經營狀況分	34
表 3-2	不動產及相關服務業員工人數—按經營狀況分	38
表 3-3	不動產及相關服務業員工薪資—按經營狀況分	41
表 3-4	不動產及相關服務業全年成交案件數	44
表 3-5	不動產及相關服務業全年成交金額	45
表 3-6	不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數	53
表 3-7	不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數	54
表 3-8	不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額	54
表 3-9	不動產及相關服務業從事地政士事務之企業單位數	55
表 3-10	不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數	55
表 3-11	不動產及相關服務業收支狀況—按經營狀況分	57

表 3-12 不動產開發營業支出情形	58
表 3-13 不動產租售業營業支出情形	59
表 3-14 不動產經紀業營業支出情形	61
表 3-15 不動產代管業營業支出情形	62
表 3-17 不動產估價業營業支出情形	65
表 3-18 地政士事務服務業營業支出情形	66
表 3-19 不動產開發業全年損益情形	67
表 3-20 不動產租售業全年損益情形	67
表 3-21 不動產經紀業全年損益情形	68
表 3-22 不動產代管業全年損益情形	69
表 3-23 公寓大廈管理維護公司全年損益情形	69
表 3-24 不動產估價業全年損益情形	70
表 3-25 地政士事務服務業全年損益情形	71
表 3-26 不動產開發業年底資產情形	71
表 3-27 不動產租售業年底資產情形	73
表 3-28 不動產經紀業年底資產情形	74
表 3-29 不動產代管業年底資產情形	75
表 3-30 公寓大廈管理維護公司年底資產情形	77
表 3-31 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產變動情形－按 經營狀況分	79
表 3-32 不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫情形－按經營狀況分	80
表 3-33 企業認為對其經營產生影響之因素	82
表 3-34 企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產及相關服務 業之經營管理	84
表 3-35 企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行 之措施	86
表 3-36 企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施	88
表 3-37 不動產產業集中度(赫芬達爾指數)	90
表 3-38 不動產及相關服務業專業人才比率	90
表 3-39 不動產及相關服務業勞動生產力	91
表 3-40 不動產及相關服務業單位產出勞動成本	92
表 3-41 不動產及相關服務業自有資產、資產淨額、固定資產	93
表 3-42 不動產及相關服務業生產總額、中間消費、生產毛額	94
表 3-43 不動產及相關服務業生產淨額	95
表 3-44 不動產及相關服務業資本生產力	96
表 3-45 不動產及相關服務業附加價值率、利潤率	97
表 3-46 不動產及相關服務業存貨及存料週轉率、固定資產淨額週轉率、總 資產週轉率、資產淨額週轉率	98

表 4-1	歷年 3 業別之企業單位數—按業別與主要經營項目別分	100
表 4-2	歷年 3 業別之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分	102
表 4-3	歷年 3 業別之從業員工薪資—按業別分	103
表 4-4	歷年 3 業別之從業員工薪資—按主要經營項目別分	104
表 4-5	歷年 3 業別營運狀況	107
表 4-6	歷年 3 業別收支狀況—按經營狀況分	109
表 4-7	歷年不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形	111
表 4-8	歷年地政士事務服務業全年損益情形	111
表 4-9	歷年 3 業別固定資產變動情形—按經營狀況分	112

壹、摘要分析

本調查旨在蒐集不動產及相關服務業經營狀況，包括企業經營項目、從業員工人數與薪資、營運狀況、全年損益、資產狀況及對政府相關政策的看法等，用以建立不動產及相關服務業基本統計數據，提供政府制定政策、法令，輔導不動產及相關服務業發展之參考。

「112 年不動產及相關服務業概況調查」於 113 年 6 月 11 日至 8 月 29 日辦理，以主管機關核准登記有案，且於 112 年底仍繼續營業之廣義不動產及相關服務業為調查對象，包括從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產代管業」、「公寓大廈管理維護公司」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所（包括非常態營業處所）者，採「分業分層隨機抽樣法」，以郵寄問卷調查為主，輔以電話訪問、實地訪查、網路填報等多元回收管道方式回收樣本，計完成 3,905 份有效樣本，在 95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負 1.50 個百分點。

茲就本次調查結果，並與 111 年調查結果進行比較，重點摘述如次：

一、不動產及相關服務業家數計 4 萬 6,045 家，其中不動產租售業、不動產開發業合占 69.2%

112 年底不動產及相關服務業企業單位家數 4 萬 6,045 家，就各業別觀察，其中不動產租售業 1 萬 7,360 家（占 37.7%），不動產開發業 1 萬 4,501 家（占 31.5%），不動產經紀業 8,296 家（占 18.0%），地政士事務服務業 4,575 家（占 9.9%），不動產代管業 604 家（占 1.3%），公寓大廈管理維護公司 379 家（占 0.8%），不動產估價業 330 家（占 0.7%）。以北部地區 2 萬 3,461 家（占 51.0%）最多，中部地區 1 萬 1,350 家（占 24.6%）次之，南部地區 1 萬 67 家（占 21.9%）再次之。（詳圖 1-1）

與 111 年相較，不動產及相關服務業企業單位家數增加 2,757 家（增幅 6.4%），除不動產開發業、公寓大廈管理維護公司、地政士事務服務業家數減少外，其餘家數皆成長，並以不動產租售業增加 1,756 家最多（以未滿 5 人的企業單位增加 2,195 家較多），不動產經紀業增加 1,574 家次之（以 5~9 人的企業單位增加 580 家較多）。（詳表 1-1）

與 110 年工業及服務業普查（不含公寓大廈管理維護公司；本調查該年停辦，避免重工）結果相較，112 年不動產開發業企業單位家數較 110 年（1 萬 4,204 家）增加 297 家，不動產租售業家數較 110 年（1 萬 6,438 家）增加 922 家，不動產經紀業家數較 110 年（8,050 家）增加 246 家，不動產代管業家數較 110 年（542 家）增加 62 家，不動產估價業家數較 110 年（326 家）增加 4 家，地政士事務服務業家數較 110 年（4,286 家）增加 289 家。（詳圖 1-2）

二、不動產及相關服務業從業員工男性略多於女性，平均每企業從業員工人數 4.3 人

112 年底不動產及相關服務業之從業員工人數為 19 萬 8,603 人，其中不動產經紀業 6 萬 4,152 人（占 32.3%），不動產開發業 5 萬 1,428 人（占 25.9%），不動產租售業 4 萬 1,117 人（占 20.7%），公寓大廈管理維護公司 2 萬 9,218 人（占 14.7%），地政士事務服務業 8,388 人（占 4.2%），不動產代管業 2,988 人（占 1.5%），不動產估價業 1,311 人（占 0.7%）。就性別觀察，男性從業員工人數 10 萬 41 人，占全體從業員工之 50.4%，較女性之 9 萬 8,562 人（占 49.6%）為多，其中不動產租售業、不動產經紀業、地政士事務服務業女性從業員工多於男性。平均每企業從業員工人數 4.3 人，依各業別觀察，公寓大廈管理維護公司 77.1 人，不動產經紀業為 7.7 人，不動產代管業 4.9 人，不動產估價業 4.0 人，不動產開發業 3.5 人，不動產租售業 2.4 人，地政士事務服務業 1.8 人。

與 111 年相較，不動產及相關服務業從業員工人數增加 5,768 人（增幅 3.0%），以不動產經紀業增加 1 萬 1,158 人最多（增幅 2 成 1）。

與 110 年工業及服務業普查結果相較，112 年不動產開發業從業員工人數較 110 年（5 萬 5,136 人）減少 3,708 人；不動產租售業人數較 110 年（4 萬 4,368 人）減少 3,251 人；不動產經紀業人數較 110 年（4 萬 9,960 人）增加 1 萬 4,192 人；不動產代管業人數較 110 年（2,855 人）增加 133 人；不動產估價業人數較 110 年（1,247 人）增加 64 人；地政士事務服務業人數較 110 年（8,376 人）增加 12 人。（詳表 1-2）

三、平均每位從業員工薪資 4 萬元，以不動產開發業 4 萬 8 千元較高

112 年全年不動產及相關服務業員工薪資總和為 946 億元，平均每位從業員工每月薪資 4 萬元，其中，不動產開發業為 4 萬 8 千元、不動產估價業為 4 萬 6 千元、不動產經紀業為 4 萬 3 千元、不動產租售業 3 萬 4 千元、公寓大廈管理維護公司 3 萬元、不動產代管業為 2 萬 8 千元，地政士事務服務業為 2 萬 5 千元最低。依地區別觀察，以北部地區平均每位從業員工每月 4 萬 5 千元最高，中部地區每月 3 萬 5 千元居次。

與 111 年相較，不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資增加 2 千 2 百元（增幅 5.9%）。（詳表 1-3）

四、不動產及相關服務業營運狀況：

（一）以交易活動觀察，不動產及相關服務業除租賃住宅包租外，成交案件區域以北部地區最多。交易標的物集中在新成屋或中古屋

1.自有不動產買入件數及總金額較 111 年增加，賣出件數及總金額較 111 年減少，買賣件數及總金額均以北部地區最多，賣出件數新成屋為中古屋的 1.7 倍

112 年不動產及相關服務業買入自有不動產計 2,746 件，買入總金額為 424 億元，平均每件金額 1,542 萬 9 千元；賣出自有不動產計 1 萬 601 件，賣出總金額為 1,606 億元，平均每件自有不動產賣出金額為 1,514 萬 8 千元。按案件所在地區別觀察，自有不動產買入與賣出件數皆以北部地區（1,711 件與 4,497 件）最多；按交易標的物觀察，自有不動產買入以新成屋 1,085 件較多，賣出亦以新成屋 5,109 件最多且為中古屋的 1.7 倍。

與 111 年比較，自有不動產買入件數增加 468 件（增幅 2 成），買入總金額增加 15 億元（增幅 3.8%）；賣出件數減少 3,954 件（減幅 2 成 7），賣出總金額減少 517 億元（減幅 2 成 4）。（詳表 1-4、表 1-5）

另根據本部買賣移轉登記公務資料，112 年買賣移轉登記 30 萬 6,971 棟，較 111 年之 31 萬 8,101 棟減少 1 萬 1,130 棟（減幅 3.5%），與本調查成交件數減少趨勢一致，反應整體房屋買賣市場趨緩。

2.不動產投資興建之成交件數較 111 年減少、總金額較 111 年增加，且均以北部地區最多

112 年不動產投資興建成交件數計 8 萬 954 件，投資興建銷售收入總金額計 8,640 億元，平均每件不動產投資興建銷售收入金額為 1,067 萬 2 千元。按案件所在地區別觀察，不動產投資興建之成交件數與總金額皆以北部地區（3 萬 1,269 件與 4,733 億元）最多。

與 111 年相較，投資興建成交件數減少 9,262 件（減幅 1 成），投資興建銷售收入總金額增加 582 億元（增幅 7.2%）。本調查成交件數減少與本部公務統計資料趨勢一致。（詳表 1-4、表 1-5）

3.不動產住宅租賃之件數較 111 年增加，租金收入總金額則較 111 年減少；非住宅租賃之件數較 111 年減少、租金收入總金額則較 111 年增加

112 年不動產住宅租賃件數為 4 萬 8,084 件，租金收入總金額為 156 億元，平均每件每月之租金收入為 2 萬 7 千元；非住宅租賃件數為 6 萬 5,215 件，租金收入總金額為 717 億元，平均每件每月之租金收入為 9 萬 2 千元。按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃之件數以北部地區 2 萬 5,710 件最多，其次為南部地區 1 萬 5,059 件；非住宅租賃之件數亦以北部地區 3 萬 9,151 件最多，其次為南部地區 1 萬 6,753 件。按交易標的物觀察，不動產住宅租賃以中古屋 4 萬 5,034 件較多，不動產非住宅租賃亦是以中古屋 5 萬 3,245 件較多。

與 111 年比較，住宅租賃件數增加 2,889 件（增幅 6.4%），總金額減少 10 億元（減幅 6.2%），平均每件每月之租金收入減少 4 千元；非住宅租賃件數減少 4,063 件（減幅 5.9%），總金額增加 31 億元（增幅 4.5%），平均每件每月之租金收入增加 1 萬元。（詳表 1-4、表 1-5）

4.不動產仲介買賣成交件數較 111 年減少、成交佣金收入總金額較 111 年提升，惟仲介租賃成交件數及成交佣金收入總金額較 111 年減少

112 年不動產仲介買賣成交總件數為 16 萬 4,706 件，仲介買賣成交佣金收入總金額為 763 億元，平均每件仲介買賣成交佣金收入 46 萬 3 千

元；不動產仲介租賃成交總件數為 3 萬 4,452 件，仲介租賃成交佣金收入總金額為 21 億元，平均每件仲介租賃成交佣金收入 6 萬 2 千元。按案件所在地區別觀察，不動產仲介買賣之件數以北部地區 7 萬 9,791 件最多，其次為南部地區 4 萬 3,479 件；不動產仲介租賃之件數亦以北部地區 1 萬 9,174 件最多，其次為南部地區 7,237 件。按交易標的物觀察，不動產仲介買賣以中古屋 13 萬 4,625 件較多，不動產仲介租賃亦是以中古屋 3 萬 1,584 件較多。

與 111 年比較，仲介買賣成交件數減少 4,082 件（減幅 2.4%），仲介買賣成交佣金收入總金額增加 1 億元（增幅 0.1%），平均每件仲介買賣成交佣金收入增加 1 萬 1 千元；仲介租賃成交件數減少 2,288 件（減幅 6.2%），仲介租賃成交佣金收入總金額減少 8 億元（減幅 2 成 8），平均每件仲介租賃成交佣金收入減少 1 萬 8 千元。本調查成交件數減少與本部公務統計資料趨勢一致。（詳表 1-4、表 1-5）

5.不動產代銷之成交件數較 111 年減少、佣金收入總金額較 111 年增加，且集中在北部地區

112 年不動產代銷成交件數為 3 萬 8,187 件，代銷成交佣金收入總金額為 317 億元，平均每件代銷成交收取佣金 83 萬 1 千元。按案件所在地區別觀察，不動產代銷件數以北部地區 2 萬 3,319 最多，占 6 成 1，按交易標的物別觀察，則以預售屋 3 萬 5,054 件最多，新成屋 2,908 件次之。

與 111 年相較，代銷成交件數減少 728 件（增幅 1.9%），代銷成交佣金收入總金額增加 77 億元（增幅 3 成 2），平均每件代銷成交佣金收入增加 21 萬 4 千元。（詳表 1-4、表 1-5）

6.租賃住宅包租平均每件成交收取包租與轉租差額為 15.4 萬元，交易件數以中部地區較多

112 年租賃住宅包租成交總件數為 2 萬 1,565 件，成交收取包租與轉租差額為 33 億元，平均每件租賃住宅包租成交收取包租與轉租差額 15 萬 4 千元。按案件所在地區別觀察，租賃住宅包租以中部地區最多，按交易標的物別觀察，則以中古屋最多。

與 111 年相較，租賃住宅包租成交件數增加 6,336 件（增幅 4 成 2），成交收取包租與轉租差額增加 4 億元（增幅 1 成 3），平均每件租賃住宅包租成交收取包租與轉租差額減少 3 萬 8 千元。（詳表 1-4、表 1-5）

7.租賃住宅代管平均每件成交收取代管費為 7 萬 1 千元，交易件數以北部地區較多

112 年租賃住宅代管成交總件數為 5,684 件，成交收取代管費總金額為 4 億元，平均每件租賃住宅代管成交收取代管費 7 萬 1 千元。按案件所在地區別觀察，租賃住宅代管以北部地區最多，按交易標的物別觀察，則以中古屋最多。

與 111 年相較，租賃住宅代管成交件數增加 1,339 件（增幅 3 成 1），成交收取代管費總金額增加 1 億元（增幅 2 成），平均每件租賃住宅代管成交代管費減少 6 千元。（詳表 1-4、表 1-5）

8.公寓大廈管理維護服務平均每件成交收取服務費 82 萬 9 千元，較 111 年增加 6 成 2

112 年公寓大廈管理維護服務成交件數為 2 萬 7,040 件，成交收取服務費總金額為 224 億元，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費 82 萬 9 千元，按案件所在地區別觀察，成交件數以北部地區 2 萬 2,058 件最多；按交易標的物別觀察，以中古屋 2 萬 6,601 件最多。

與 111 年相較，公寓大廈管理維護服務成交件數減少 1 萬 3,006 件（減幅 3 成 3），成交收取服務費總金額增加 19 億元（增幅 9.2%），平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費收入增加 31 萬 6 千元（增幅 6 成 2）。（詳表 1-4、表 1-5）

9.不動產估價服務平均每件收取服務報酬金額 3 萬 5 千元

112 年不動產估價服務承接件數為 4 萬 8,574 件，收取服務報酬總金額為 17 億元，平均每件不動產估價服務報酬金額 3 萬 5 千元。

與 111 年相較，不動產估價服務承接件數增加 6,438 件（增幅 1 成 5），收取服務報酬總金額增加 4 億元（增幅 3 成），平均每件不動產估

價服務報酬金額增加 4 千元（增幅 1 成 3）。（詳表 1-4、表 1-5）

（二）不動產及相關服務業有 3 成 6 企業從事租賃業務，其中租賃成交件數占整體成交件數 6 成 3，租賃成交金額占整體成交金額 2 成 4

112 年不動產開發業、租售業、經紀業、代管業及公寓大廈管理維護公司中，有從事租賃業務的家數計 1 萬 4,802 家，占 3 成 6，其中以不動產租售業 1 萬 422 家最多，占該業別 6 成。另無從事租賃業務者計 2 萬 6,338 家，占 6 成 4。（詳表 1-6）

112 年不動產租賃成交件數計 17 萬 5,000 件，占從事租賃業務企業整體成交件數之 6 成 3。按業別觀察，以不動產租售業 11 萬 1,679 件（占 6 成 4）最多、不動產經紀業 3 萬 5,590 件（占 2 成）次之。（詳表 1-7）

112 年不動產租賃成交總金額計 931 億元，占從事租賃業務企業整體成交金額之 2 成 4。按業別觀察，以不動產租售業成交總金額 754 億元（占 8 成 1）最多，不動產開發業租賃成交總金額 141 億元（占 1 成 5）次之。（詳表 1-8）

與 111 年相較，有從事租賃業務的家數增加 554 家（增幅 3.9%），租賃成交件數減少 1 萬 6,864 件（減幅 8.8%），租賃成交金額增加 11 億元（增幅 1.2%）。（詳表 1-6、表 1-7、表 1-8）

（三）不動產及相關服務業有 7 成 4 企業專營本業；不動產開發業有 3 成 9 兼營跨業

由於企業之經營項目可能不僅一項，如 112 年不動產開發業經營項目除了投資興建外，部分還經營不動產買賣、不動產租賃及不動產仲介等項目，但論其行業歸類時，則以此企業主要經濟活動認定。

112 年不動產及相關服務業專營本業企業計 3 萬 4,023 家，占 73.9%，按業別觀察，以公寓大廈管理維護公司、地政士事務服務業、不動產估價業、不動產租售業、不動產代管業專營本業者之比率分別為 96.6%、89.7%、85.2%、82.9%、81.6%較高；兼營跨業比率則以不動產開發業之 38.7%較高。（詳表 1-9）

五、不動產及相關服務業收支狀況：

112 年不動產及相關服務業收支差額（全年損益）為 2,921 億元，平均每企業收支差額為 634 萬元，較 111 年減少 3 成 4。

112 年不動產及相關服務業各項收入總額為 1 兆 3,210 億元，營業收入為 1 兆 2,496 億元，各項支出總額為 1 兆 289 億元，收支差額（全年損益）為 2,921 億元，平均每企業收支差額（全年損益）634 萬元，其中不動產開發業為 1,307 萬元，公寓大廈管理維護公司 656 萬元，不動產租售業為 464 萬元，不動產經紀業為 209 萬元，不動產估價業為 148 萬元，不動產代管業為 72 萬元，地政士事務服務業為 29 萬元。

與 111 年相較，收入總額、營業收入總額、收支差額（全年損益）均減少，支出總額增加。

與 110 年工業及服務業普查結果相較，112 年不動產收入總額（扣除公寓大廈管理維護公司）較 110 年（1 兆 4,495 億元）減少 1,542 億元。（詳表 1-10）

六、企業認為對其經營產生影響之因素以「稅務增加，利潤減少」重要度最高，認為政府健全不動產及相關服務業經營管理措施以「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度最高，認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施以「租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人」重要度最高，認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施，以「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」重要度最高。

（一）企業認為對其經營產生影響之因素前三項，依序為「稅務增加，利潤減少」（重要度 10.6）、「物價波動過劇，成本控制不易」（重要度 8.8）及「不動產交易量減少」（重要度 7.3）。其中不動產開發業以「物價波動過劇，成本控制不易」重要度最高；不動產租售業及不動產代管業以「稅務增加，利潤減少」重要度最高；不動產經紀業及地政士事務服務業以「不動產交易量減少」重要度最高；公寓大廈管理維護公司以「薪資成本上升」重要度最高；不動產估價業以「同行殺價競爭」重要度最高。（詳表 1-11）

（二）為健全不動產及相關服務業之經營管理，企業認為政府未來應優先研訂

推行之措施前三項，依序為「簡化向銀行融資、貸款程序」(重要度 14.2)、「降低融資貸款利率」(重要度 10.3)及「健全不動產景氣配套方案」(重要度 6.4)。其中不動產開發業、不動產租售業與不動產經紀業認為「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度最高，不動產代管業、地政士事務服務業認為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度最高；公寓大廈管理維護公司與不動產估價業認為「加強專業人員教育訓練」重要度最高。(詳表 1-12)

(三) 企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行措施之前三項，依序為「租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人」(重要度 12.6)、「加強租賃市場資訊透明措施」(重要度 10.6)及「明確規範服務項目及收費標準」(重要度 9.4)。其中不動產開發業、不動產租售業與不動產代管業認為「租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人」重要度最高，不動產經紀業、公寓大廈管理維護公司、不動產估價業與地政士事務服務業認為「加強租賃市場資訊透明措施」重要度最高。(詳表 1-13)

(四) 企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施之前三項，依序為「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」(重要度 14.6)、「建立糾紛處理相關資訊平台」(重要度 8.4)及「加強宣導租賃住宅糾紛處理管道」(重要度 6.0)。以各業別來看，皆認為「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」重要度最高。(詳表 1-14)

七、結論

112 年不動產及相關服務業企業家數較 111 年增加 2,757 家，以不動產租售業與不動產經紀業家數增加較多；從業員工人數有相同增加趨勢，增加 5,768 人，以不動產經紀業增加較多；平均薪資增幅約 5.9%；投資興建銷售成交件數、賣出件數、非住宅租賃件數、仲介買賣、仲介租賃件數、代銷成交件數減少，買入件數、住宅租賃件數增加。整體而言 112 年不動產市場投資買賣景氣持續下滑，住宅租賃市場則略顯成長趨勢。

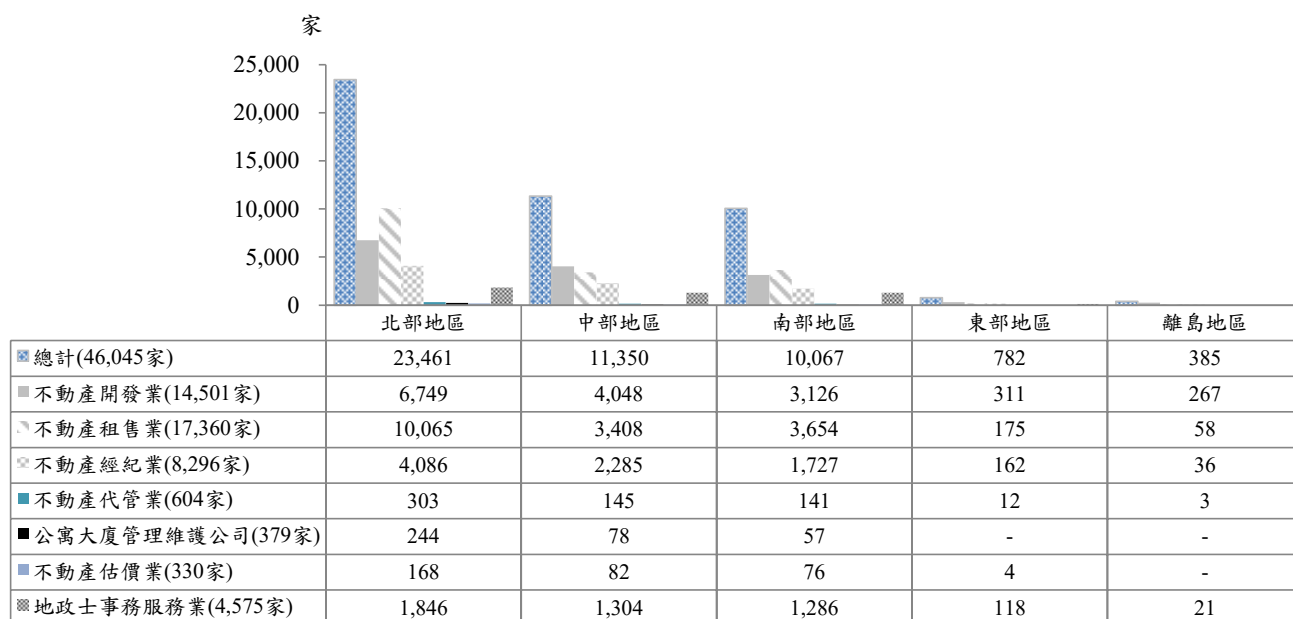
另檢視政府相關資料，112 年買賣移轉登記為近 4 年來最低，較 111 年減少 1 萬 1,130 棟(減幅 3.5%)，買賣交易出現明顯衰退。從核發建築物建造執照與使用執照觀察，112 年同樣呈現下滑趨勢，建造執照減少 4,715 棟(減

幅 20.3%)，使用執照減少 866 件 (減幅 4.1%)。近年來政府積極推動住宅包租代管，租賃住宅服務產業成長快速，112 年住宅租賃成交件數 4 萬 8 千多件，較 111 年增加近 3 千件，顯示租屋市場仍存有一定需求。

另有關企業認為要健全不動產及相關服務業之經營管理，政府未來應優先「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度最高，並認為提升房東委託包租代管經營管理之意願，可優先研訂推行的措施為「租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人」及「加強租賃市場資訊透明措施」，另認為若要解決租賃住宅糾紛，可優先「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」及「建立糾紛處理相關資訊平台」。租賃住宅市場發展及管理條例於 112 年修正與增訂條文，包含住宅租賃契約全面適用消保法規定、包租業轉租案件應申報實價登錄 (租金透明)、業者提供租賃住宅相關資訊期程縮短為訂約後 30 日內等，逐步深化租賃資訊的透明，健全市場發展。

圖 1-1 不動產及相關服務業之企業單位數—按地區別分

民國 112 年底



註：北部地區包括：宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市。

中部地區包括：苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣。

南部地區包括：嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣。

東部地區包括：花蓮縣、臺東縣。

離島地區包括：澎湖縣、金門縣、連江縣。

表 1-1 不動產及相關服務業之企業單位數-按員工規模分

單位：家

經營狀況	總計	不動產 開發業	不動產 租售業	不動產 經紀業	不動產 代管業	公寓大 廈管理 維護公 司	不動產 估價業	地政士 事務服 務業
111 年總計	43,288	15,237	15,604	6,722	307	469	305	4,644
員工規模別								
未滿 5 人	34,006	11,390	13,459	4,087	243	43	251	4,533
5~9 人	5,526	2,634	1,537	1,194	24	44	26	66
10~49 人	3,518	1,182	599	1,406	29	228	28	45
50~99 人	149	23	5	23	11	87	-	-
100 人以上	89	8	3	12	-	67	-	-
112 年總計	46,045	14,501	17,360	8,296	604	379	330	4,575
員工規模別								
未滿 5 人	36,852	11,383	15,654	4,650	485	42	263	4,375
5~9 人	5,412	2,078	1,298	1,774	62	23	34	142
10~49 人	3,574	1,011	397	1,838	44	195	32	57
50~99 人	117	20	5	21	11	57	1	1
100 人以上	90	8	5	13	3	62	-	-

圖 1-2 不動產及相關服務業之企業單位數—按業別分

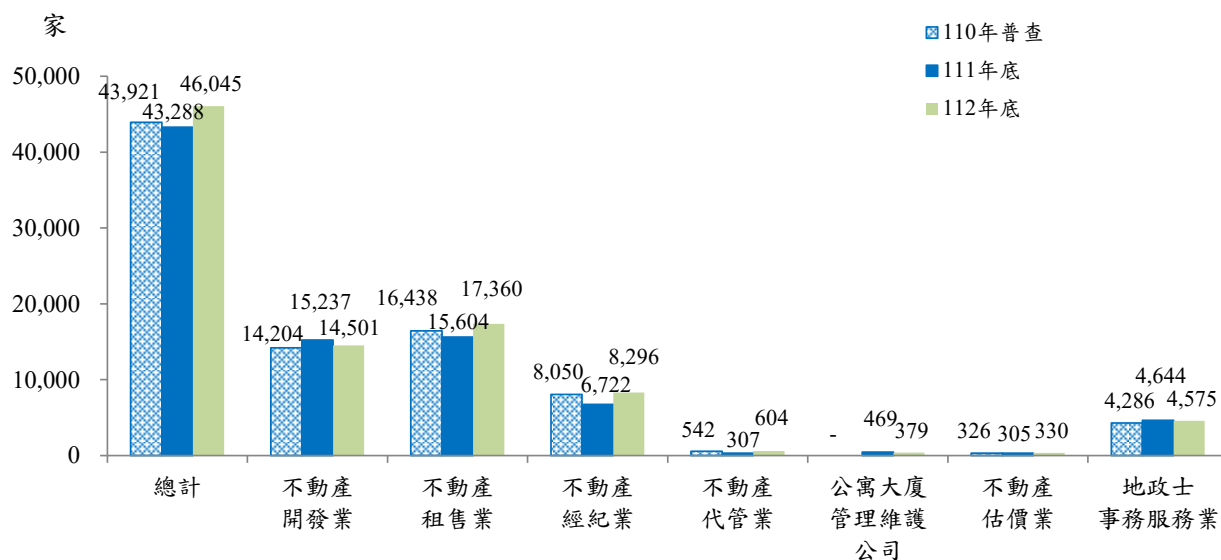


表 1-2 不動產及相關服務業員工人數

	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)
110 年普查	162,222	100.0	3.7	55,136	100.0	3.9	44,368	100.0	2.7	49,960	100.0	6.2
111 年底總計	192,835	100.0	4.5	58,394	100.0	3.8	40,459	100.0	2.6	52,994	100.0	7.9
112 年底總計	198,603	100.0	4.3	51,428	100.0	3.5	41,117	100.0	2.4	64,152	100.0	7.7
男性	100,041	50.4	2.2	27,153	52.8	1.9	20,012	48.7	1.2	31,906	49.7	3.8
女性	98,562	49.6	2.1	24,275	47.2	1.7	21,105	51.3	1.2	32,245	50.3	3.9

註：性別及各業別之平均每企業員工人數，分母為該業別總企業家數。

表 1-2 不動產及相關服務業員工人數(續)

	不動產代管業			公寓大廈管理維護公司			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)
110 年普查	2,855	100.0	5.3	-	-	-	1,247	100.0	3.8	8,376	100.0	2.0
111 年底總計	1,897	100.0	6.2	31,153	100.0	66.4	1,012	100.0	3.3	6,927	100.0	1.5
112 年底總計	2,988	100.0	4.9	29,218	100.0	77.1	1,311	100.0	4.0	8,388	100.0	1.8
男性	1,641	54.9	2.7	14,781	50.6	39.0	744	56.8	2.3	3,803	45.3	0.8
女性	1,347	45.1	2.2	14,437	49.4	38.1	567	43.2	1.7	4,585	54.7	1.0

表 1-3 不動產及相關服務業員工薪資—按地區別分

地區別	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
111 年總計	867.7	100.0	37.5	300.6	100.0	42.9	161.8	100.0	33.3	263.9	100.0	41.5
112 年總計	946.4	100.0	39.7	298.6	100.0	48.4	169.0	100.0	34.2	332.3	100.0	43.2
北部地區	627.2	66.3	44.5	168.8	56.5	53.6	115.8	68.6	37.4	236.4	71.1	53.9
中部地區	160.8	17.0	35.0	70.1	23.5	44.0	25.7	15.2	31.3	42.9	12.9	31.6
南部地區	146.4	15.5	31.0	54.2	18.2	44.2	26.3	15.6	27.2	48.1	14.5	26.9
東部地區	9.8	1.0	27.4	4.4	1.5	28.2	0.8	0.5	22.4	4.1	1.2	29.4
離島地區	2.3	0.2	27.3	1.1	0.4	24.5	0.3	0.2	22.8	0.7	0.2	35.2

註：1.平均每員工每月薪資=全年員工薪資(包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付及其他給與；不含退休金及提存、撫卹金、資遣費、雇主負擔之各項保險費及其他福利補助金)÷年底員工人數÷12個月。

2.本表所列之平均每員工每月薪資，係囊括自營作業者(含無酬家屬工作者)及受僱員工二類屬性，故部分業別地區平均薪資較低。

3.北部地區包括：宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市。

中部地區包括：苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣。

南部地區包括：嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣。

東部地區包括：花蓮縣、臺東縣。

離島地區包括：澎湖縣、金門縣、連江縣。

表 1-3 不動產及相關服務業員工薪資—按地區別分(續)

地區別	不動產代管業			公寓大廈管理維護公司			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
111 年總計	7.8	100.0	34.3	105.4	100.0	28.2	5.0	100.0	40.8	23.3	100.0	28.0
112 年總計	10.0	100.0	27.9	103.8	100.0	29.6	7.2	100.0	45.8	25.4	100.0	25.3
北部地區	4.9	49.0	30.5	82.3	79.2	30.2	4.6	64.4	51.5	14.3	56.3	30.7
中部地區	3.3	33.1	29.3	11.2	10.8	27.9	1.2	16.3	34.1	6.3	24.7	23.3
南部地區	1.8	17.6	21.4	10.3	9.9	27.5	1.4	19.3	42.8	4.3	16.8	17.5
東部地區	0.0	0.1	5.3	-	-	-	-	-	-	0.4	1.8	19.8
離島地區	0.0	0.2	66.7	-	-	-	-	-	-	0.1	0.4	27.1

表 1-4 不動產及相關服務業全年成交案件數

單位：件

項目別	不動產 投資興建	自有不動產 買賣		不動產租賃		不動產仲介		不動產 代銷	租賃住 宅包租	租賃住 宅代管	公寓大 廈管理 維護 服務	不動產 估價 服務
		買入	賣出	住宅 租賃	非 住宅 租賃	買賣	租賃					
111 年總計	90,216	2,278	14,555	45,195	69,278	168,788	36,740	38,915	15,229	4,345	40,046	42,136
案件所在地區別												
北部地區	43,346	1,016	9,102	17,498	36,784	84,463	24,693	16,433	8,561	2,423	28,116	-
中部地區	25,663	410	1,991	11,565	20,648	40,635	5,632	13,793	4,262	1,105	7,429	-
南部地區	20,162	714	3,276	15,112	11,219	38,607	6,276	8,304	1,996	812	4,272	-
東部地區	764	118	182	1,020	314	4,067	81	338	323	-	229	-
離島地區	280	21	4	-	312	1,016	58	46	88	3	-	-
112 年總計	80,954	2,746	10,601	48,084	65,215	164,706	34,452	38,187	21,565	5,684	27,040	48,574
案件所在地區別												
北部地區	31,269	1,711	4,497	25,710	39,151	79,791	19,174	23,319	7,867	2,032	22,058	-
中部地區	22,387	395	2,761	6,856	8,293	35,330	6,606	7,735	12,694	1,191	2,002	-
南部地區	26,540	627	3,230	15,059	16,753	43,479	7,237	6,656	600	1,759	2,920	-
東部地區	453	13	15	448	972	5,264	1,364	476	-	2	61	-
離島地區	307	-	98	12	47	842	72	-	404	701	-	-
交易標的物別												
土地 ^{註1}	2,669	946	996	-	4,268	20,671	525	-	-	-	-	-
新成屋	46,587	1,085	5,109	3,050	1,822	6,846	2,342	2,908	409	132	390	-
中古屋	3,351	200	2,920	45,034	53,245	134,625	31,584	225	21,156	5,552	26,601	-
預售屋	28,147	514	1,465	-	-	2,259	-	35,054	-	-	-	-
停車位 ^{註2}	200	-	110	-	5,880	305	1	-	-	-	50	-

註：1.土地係指無地上建物之土地。

2.停車位係指不與建物同案交易之停車位。

3.本表不包括「地政士事務服務業」。

4.本表「租賃住宅包租」及「租賃住宅代管」皆不含社會住宅。

表 1-5 不動產及相關服務業全年成交金額

項目別	不動產 投資 興建 銷售 收入	自有不動產 買賣		不動產租賃		不動產仲介		不動產 代銷 佣金 收入	租賃 住宅 包租 與轉 租差 額	租賃 住宅 代管 費	公寓 大廈 管理 維護 服務 費 收入	不動 產估 價服 務報 酬金 額
		買入 金額	賣出 金額	住宅 租金 收入	非住宅 租金 收入	買賣 佣金 收入	租賃 佣金 收入					
111 年												
總金額(億元)	8,058	408	2,122	166	685	762	29	240	29	3	205	13
總件數(件)	90,216	2,278	14,555	45,195	69,278	168,788	36,740	38,915	15,229	4,345	40,046	42,136
平均每件金額(千元)	8,931	17,926	14,582	31	82	452	80	617	192	77	513	31
112 年												
總金額(億元)	8,640	424	1,606	156	717	763	21	317	33	4	224	17
總件數(件)	80,954	2,746	10,601	48,084	65,215	164,706	34,452	38,187	21,565	5,684	27,040	48,574
平均每件金額(千元)	10,672	15,429	15,148	27	92	463	62	831	154	71	829	35
業別												
不動產開發業	8,353	355	1,026	48	91	12	-	-	1	-	-	-
不動產租售業	287	69	580	106	618	-	-	-	29	1	0	-
不動產經紀業	-	-	-	-	-	751	21	317	0	0	-	-
不動產代管業	-	-	-	2	7	-	-	-	2	3	1	-
公寓大廈管理維 護公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222	-
不動產估價業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
按企業所在地區別 分(億元)												
北部地區	4,733	340	1,012	107	543	459	15	238	31	2	186	11
中部地區	2,193	15	304	22	87	134	3	42	2	0	20	3
南部地區	1,665	68	278	26	82	126	3	33	0	1	19	3
東部地區	20	-	1	0	4	21	0	5	-	0	-	0
離島地區	29	-	11	0	1	23	0	-	0	0	-	-

註：1.平均每件金額＝總金額÷成交總件數；另租賃租金收入為平均每件每月之租金收入，即總金額÷總件數÷12個月。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

3.本表不包括「地政士事務服務業」。

4.本表「租賃住宅包租與轉租差額」及「租賃住宅代管費」皆不含社會住宅。

表 1-6 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數

單位：家

	總計		有從事 租賃業務家數		無從事 租賃業務家數	
		百分比 (%)		百分比 (%)		百分比 (%)
111 年總計	38,339	100.0	14,248	37.2	24,091	62.8
112 年總計	41,140	100.0	14,802	36.0	26,338	64.0
不動產開發業	14,501	100.0	1,577	10.9	12,924	89.1
不動產租售業	17,360	100.0	10,422	60.0	6,938	40.0
不動產經紀業	8,296	100.0	2,469	29.8	5,827	70.2
不動產代管業	604	100.0	334	55.2	270	44.8
公寓大廈管理維護公司	379	100.0	-	-	379	100.0

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表有從事租賃業務企業係指從事住宅租賃、非住宅租賃、仲介租賃、租賃住宅包租或租賃住宅代管業務企業。

表 1-7 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數

單位：件

	總計	有從事租賃業務企業				無從事租賃業 務企業
		計	租賃 成交件數	百分比 (%)	非租賃 成交件數	
111 年總計	546,661	285,109	191,864	100.0	93,246	261,552
112 年總計	499,233	276,848	175,000	100.0	101,848	222,385
不動產開發業	109,064	30,591	17,478	10.0	13,112	78,473
不動產租售業	117,287	113,684	111,679	63.8	2,004	3,604
不動產經紀業	235,640	122,315	35,590	20.3	86,725	113,325
不動產代管業	11,077	10,259	10,252	5.9	7	819
公寓大廈管理維護公司	26,165	-	-	-	-	26,165

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交件數為住宅租賃、非住宅租賃與仲介租賃、租賃住宅包租與租賃住宅代管件數之加總。

表 1-8 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額

單位：億元

	總計	有從事租賃業務企業				無從事租賃業 務企業
		計	租賃 成交金額	百分比 (%)	非租賃 成交金額	
111 年總計	12,716	2,696	920	100.0	1,776	10,020
112 年總計	12,904	3,949	931	100.0	3,019	8,955
不動產開發業	9,886	2,207	141	15.1	2,066	7,680
不動產租售業	1,690	1,271	754	81.0	517	419
不動產經紀業	1,090	457	21	2.3	436	633
不動產代管業	16	15	15	1.6	0	1
公寓大廈管理維護公司	222	-	-	-	-	222

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交金額為住宅租賃、非住宅租賃與仲介租賃、租賃住宅包租與租賃住宅代管金額之加總。

表 1-9 不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數

單位：家

	總計		專營本業家數		兼營跨業家數	
	百分比(%)		百分比(%)		百分比(%)	
111 年總計	43,288	100.0	31,036	71.7	12,252	28.3
112 年總計	46,045	100.0	34,023	73.9	12,022	26.1
不動產開發業	14,501	100.0	8,892	61.3	5,609	38.7
不動產租售業	17,360	100.0	14,385	82.9	2,975	17.1
不動產經紀業	8,296	100.0	5,502	66.3	2,794	33.7
不動產代管業	604	100.0	493	81.6	111	18.4
公寓大廈管理維護公司	379	100.0	366	96.6	13	3.4
不動產估價業	330	100.0	281	85.2	49	14.8
地政士事務服務業	4,575	100.0	4,104	89.7	471	10.3

表 1-10 不動產及相關服務業收支狀況

	各項 收入 總額 (億元)	營業 收入 總額 (億元)	各項 支出 總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)	平均每 家企 業各 項 收入 總額 (萬元)	平均每 家企 業營 業 收入 (萬元)	平均每 家企 業各 項 支出 總額 (萬元)	平均每 家企 業收 支差 額 (全年 損益) (萬元)
110 年普查	14,495.3	13,759.2	11,885.6	1,873.6	3,132.7	14,495.3	13,759.2	426.6
不動產開發業	9,779.2	9,338.0	8,089.8	1,689.4	6,884.8	6,574.2	5,695.4	1,189.4
不動產租售業	2,932.3	2,669.2	2,324.9	607.4	1,783.8	1,623.8	1,414.3	369.5
不動產經紀業	1,609.0	1,582.8	1,328.6	280.4	1,998.8	1,966.2	1,650.4	348.3
不動產代管業	68.0	63.9	66.7	1.3	1,255.0	1,179.3	1,231.2	23.8
不動產估價業	20.8	20.5	16.1	4.7	637.6	628.6	493.1	144.5
地政士事務服務	77.7	76.9	52.6	25.1	181.3	179.5	122.7	58.6
111 年總計	13,394.7	12,800.7	9,232.2	4,162.6	3,094.3	2,957.1	2,132.7	961.6
不動產開發業	9,334.1	9,115.1	6,424.0	2,910.1	6,125.9	5,982.2	4,216.0	1,909.9
不動產租售業	2,614.0	2,244.2	1,711.6	902.4	1,675.2	1,438.2	1,096.9	578.3
不動產經紀業	1,152.3	1,149.9	836.3	316.0	1,714.2	1,710.7	1,244.1	470.1
不動產代管業	20.1	19.2	17.6	2.5	653.4	625.4	572.9	80.5
公寓大廈管理維護公	215.4	213.9	194.1	21.3	4,592.0	4,560.8	4,138.6	453.4
不動產估價業	13.8	13.8	9.9	3.9	453.8	452.5	325.5	128.3
地政士事務服務	45.1	44.6	38.7	6.4	97.1	96.0	83.4	13.7
112 年總計	13,210.2	12,496.3	10,289.0	2,921.2	2,869.0	2,713.9	2,234.6	634.4
不動產開發業	9,117.2	8,882.4	7,221.5	1,895.7	6,287.3	6,125.4	4,980.0	1,307.3
不動產租售業	2,581.6	2,110.6	1,777.0	804.6	1,487.1	1,215.8	1,023.6	463.5
不動產經紀業	1,145.6	1,140.9	972.2	173.4	1,380.9	1,375.2	1,171.9	209.0
不動產代管業	36.5	36.1	32.2	4.3	605.1	597.4	533.4	71.7
公寓大廈管理維護公	256.8	254.6	232.0	24.8	6,776.4	6,718.2	6,120.7	655.7
不動產估價業	18.1	17.9	13.2	4.9	547.0	542.3	399.2	147.8
地政士事務服務	54.4	53.7	40.9	13.5	118.9	117.5	89.5	29.4

註：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額(不動產開發業、不動產租售業、不動產經紀業、不動產代管業與公寓大廈管理維護公司已扣除銷貨退回及折讓)-各項支出總額。

表 1-11 企業認為對其經營產生影響之因素

單位：重要度

	稅務增加，利潤減少	物價波動，過劇，成本控制不易	不動產交易量減少	受政府房地產法令政策影響，委託量減少	買賣雙方出價差距大	同行殺價競爭	人員流動率高	薪資成本上升	資金調度困難
111 年總計	8.0	9.0	14.3	9.4	4.4	3.3	3.0	3.2	2.0
112 年總計	10.6	8.8	7.3	6.2	4.5	4.2	3.6	3.3	2.6
業別									
不動產開發業	13.5	16.7	4.8	7.4	3.8	1.4	2.0	3.1	4.3
不動產租售業	12.0	6.8	3.7	2.3	3.3	2.5	1.6	2.8	2.2
不動產經紀業	6.3	2.7	14.0	9.6	11.2	6.8	11.0	2.7	1.2
不動產代管業	8.8	4.4	5.7	8.1	2.7	5.5	4.2	5.4	1.5
公寓大廈管理維護公司	2.7	2.5	0.7	0.7	1.2	11.6	21.2	27.9	1.1
不動產估價業	2.0	4.6	8.0	7.0	-	26.6	2.9	6.8	0.8
地政士事務服務業	5.1	4.1	17.2	11.3	-	12.8	1.3	4.0	1.1

註：1.企業認為對其經營產生影響之因素項目重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

表 1-12 企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產及相關服務業之經營管理

單位：重要度

經營狀況	簡化向銀行融資、貸款程序	降低融資貸款利率	健全不動產景氣配套方案	加強專業人員教育訓練	健全不動產資訊	取締非法營業業者，保障合法業者權益	不動產交易資訊透明化	健全消費糾紛申訴及調解機制	落實相關法令規定	健全不動產開發業制度
111 年總計	11.7	10.5	8.7	6.3	4.5	3.8	1.3	2.3	2.3	2.9
112 年總計	14.2	10.3	6.4	4.9	4.8	4.3	3.0	2.5	2.5	2.4
業別										
不動產開發業	20.3	15.7	7.9	1.8	3.1	1.4	2.4	1.7	2.2	3.1
不動產租售業	11.8	9.0	4.3	2.6	4.5	2.5	2.7	2.7	1.9	1.3
不動產經紀業	13.6	8.2	8.6	11.5	7.2	7.8	4.5	2.7	2.8	2.8
不動產代管業	8.0	6.3	5.5	7.2	3.2	8.1	2.3	4.6	2.9	1.6
公寓大廈管理維護公司	4.1	4.5	1.5	23.4	2.2	6.1	1.7	2.7	4.1	1.1
不動產估價業	2.8	0.8	6.8	12.5	9.9	4.4	10.0	0.9	7.7	4.2
地政士事務服務業	7.7	3.5	6.0	9.2	7.2	12.9	3.2	3.8	4.8	3.7

註：1.企業認為政府未來應優先研訂推行之措施重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

3.111 年無「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」選項，其數值僅供參考，不予以比較。

表 1-13 企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施

調查時間：民國 113 年 6 月 11 日至 8 月 29 日

單位：重要度

經營狀況	租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人	加強租賃市場資訊透明措施	明確規範服務項目及收費標準	減少同行合法業者惡性競爭	辦理包租代管人員在職訓練課程
總計	12.6	10.6	9.4	4.3	4.2
業別					
不動產開發業	11.2	9.5	8.8	3.9	3.3
不動產租售業	14.6	9.4	7.1	3.6	2.7
不動產經紀業	13.1	13.2	12.9	5.6	6.1
不動產代管業	19.6	9.4	10.7	9.6	5.2
公寓大廈管理維護公司	5.9	8.2	7.5	4.3	3.7
不動產估價業	9.5	17.6	13.3	7.8	4.6
地政士事務服務業	8.5	13.6	13.5	5.2	9.3

註：1.企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。
2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

表 1-14 企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施

單位：重要度

經營狀況	提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助	建立糾紛處理相關資訊平台	加強宣導租賃住宅糾紛處理管道	租賃糾紛納入強制調解機制	推動租約全面公證	強化糾紛處理人員法令專業知能	推動租賃登記制度	加速司法訴訟之效率	推廣包租代管服務
111 年總計	-	13.9	8.9	3.8	5.2	3.7	2.9	2.6	3.6
112 年總計	14.6	8.4	6.0	3.8	3.1	3.1	2.7	2.4	2.4
業別									
不動產開發業	11.6	7.4	5.7	4.1	2.6	2.7	2.6	1.9	2.3
不動產租售業	14.8	7.6	5.0	2.7	3.2	2.2	2.2	2.3	1.6
不動產經紀業	18.0	11.7	7.5	4.7	3.4	4.2	2.8	3.0	3.1
不動產代管業	16.8	10.2	7.9	4.5	4.0	4.1	1.5	4.4	6.0
公寓大廈管理維護公司	9.6	5.7	4.5	2.8	2.6	1.7	1.5	0.7	2.3
不動產估價業	12.6	9.5	5.4	3.6	4.3	3.8	6.8	3.6	4.5
地政士事務服務業	17.1	9.0	7.7	5.7	3.7	5.4	4.8	3.8	4.4

註：1.企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。
2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。
3.111 年無「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」選項，其數值僅供參考，不予以比較。

貳、調查概述

一、調查目的

蒐集不動產及相關服務業主要經營狀況資料，以了解其營業活動實況及營運變動趨勢，作為以下用途：

- (一) 建立不動產及相關服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產及相關服務業發展之參考。
- (二) 充實住宅及其他不動產交易資訊，健全本部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。
- (三) 提供本部內政數據分析及決策應用。
- (四) 提供行政院主計總處編算國民所得參用。

二、調查區域範圍及對象

(一)調查區域範圍

臺灣地區（含金門縣、連江縣）

(二)調查對象

凡於本調查區域範圍內，從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產代管業」、「公寓大廈管理維護公司」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所（包括常態營業處所或非常態營業處所）即為調查對象。依行業標準分類（第 11 次修訂）定義如下：

1. 不動產開發業係指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業。
2. 不動產租售業係指從事自有不動產買賣或租賃，及不動產轉租賃之行業。經營自助式儲物空間(如迷你倉庫)租賃亦歸入本類。不包括以銷售為目的之不動產投資興建。
3. 不動產經紀業係指從事不動產買賣、互易、租賃之仲介或受起造人等委託企劃並代理銷售不動產之行業。

4. 不動產代管業係指從事為他人之不動產進行收租及管理等服务之行業。
5. 公寓大廈管理維護公司係指經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證，且應具有資本額在新臺幣 1 千萬元以上及置有事務管理人員 4 人以上、技術服務人員 4 人以上。
6. 不動產估價業係指從事土地、建築改良物及其相關權利估價服務之行業，於本調查中係專指估價師事務所或估價師聯合事務所。
7. 地政士事務服務業係指從事提供土地登記及不動產交易之法律文件申請等地政士事務服務之行業，於本調查中係專指地政士事務所或地政士聯合事務所。

三、調查項目

(一)主、次要經營業務項目。

(二)從業員工人數及薪資：

1. 112 年底僱用員工人數與全年薪資
2. 112 年底自營作業者及無酬家屬工作者人數與全年薪資

(三)企業營運狀況：

1. 不動產投資興建成交案件數及金額
2. 自有不動產買賣成交案件數及金額
3. 自有不動產租賃成交案件數及金額
4. 不動產仲介成交案件數及金額
5. 不動產代銷成交案件數及金額
6. 租賃住宅包租成交案件數及金額
7. 租賃住宅代管成交案件數及金額
8. 公寓大廈管理維護服務成交案件及金額
9. 不動產估價服務案件數及金額

(四)企業全年損益、年底資產、年初存貨存料、自有固定資產及使用權資產變動情形及電腦軟體、資料庫購買金額：

1. 各項收入
2. 各項成本費用支出
3. 資產狀況
4. 年初存貨及存料

5. 自有固定資產及使用權資產變動情形

6. 電腦軟體、資料庫購買金額

(五)企業認為對其經營產生影響之因素。

(六)企業認為政府應優先研訂或推行哪些措施，以健全不動產及相關服務業之經營管理。

(七)企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願，可優先研訂或推行哪些措施。

(八)企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行哪些措施

四、調查資料時期

靜態資料以 112 年底之情況為準；動態資料則以 112 年全年營運合計數為準（或依調查項目而定）。

五、調查實施時期

調查實施期間為民國 113 年 6 月 11 日至 8 月 29 日止。

六、調查方法

主要採郵寄問卷方式辦理，輔以電話訪問、實地訪查、傳真、電子郵件及網路填報等多元回收管道方式進行。

七、抽樣設計

(一)抽樣母體

以行政院主計總處「工業及服務業母體資料檔」及依本部「不動產經紀業管理條例」、「租賃住宅市場發展及管理條例」、「地政士法」、「不動產估價師法」以及「公寓大廈管理條例」取得主管機關許可登錄資料，整編母體資料檔。

(二)分業標準

依行業標準分類（第 11 次修訂）為準。

(三)分層標準

「公寓大廈管理維護公司」及「工業及服務業母體資料檔」之「不動產代管業」、「不動產估價業」企業家數較少採全查外，其餘業別企業以調查年之前一年全年營業收入總額為變數，採 M.A.Hidirolou 法計算截略點(變異係數 $cv=0.05$)，各副母體截略點以上企業全查。扣除全查樣本後，以各細行業為副母體，皆按縣市地理位置分層，分為北部地區(宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市)、中部地區(苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣)、南部地區(嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣)、東部地區(花蓮縣、臺東縣)和離島地區(澎湖縣、金門縣、連江縣)等 5 層。

(四)抽樣方式及樣本配置

1.抽樣方法

採分業分層隨機抽樣法。

2.樣本配置

在考慮信賴水準至少 95% 下，抽樣誤差不超過正負 1.7 個百分點，決定調查樣本總數為 3,500 家，抽出率約為 7.7%，扣除全查樣本後，剩餘樣本以抽樣方式產生。

(1)各副母體樣本配置

扣除全查樣本後，其樣本配置按各該副母體企業家數比例配置，為使各副母體被抽出樣本數有足夠代表性，當該副母體合計配置樣本數不足 138 家者一律提高至 138 家。

(2)各層樣本配置

扣除全查樣本後，各副母體之各層樣本配置，採用紐曼配置法 (Neyman Allocation)，其中母體標準差以調查年前一年全年營業收入總額為主要變數，並針對各層抽取家數過少者，如樣本數不足 20 家者，以下列方式進行調整，若副母體內之該層母體數大於或等於 20 家時，均將樣本數提高至 20 家；若副母體內之該層母體數不足 20 家時，則予全查。

● i 細行業第 h 層樣本數

$$n_{ih} = n_i \times \frac{N_{ih}S_{ih}}{\sum_{h=1}^L N_{ih}S_{ih}}$$

● 第 i 細行業第 h 層樣本抽出率：

$$f_{ih} = \frac{n_{ih}}{N_{ih}}$$

其中

S_{ih} : 第 i 細行業第 h 層母體標準差。

n_{ih} : 第 i 細行業第 h 層樣本家數。

N_{ih} : 第 i 細行業第 h 層母體家數。

n_i : 第 i 細行業樣本家數。

$$n_i = \sum_{h=1}^L n_{ih}$$

N_i : 第 i 細行業母體家數。

(五)樣本抽取方式：

以行政院主計總處「工業及服務業母體資料檔」及依本部「不動產經紀業管理條例」、「租賃住宅市場發展及管理條例」、「地政士法」、「不動產估價師法」以及「公寓大廈管理條例」取得主管機關許可登錄資料，整編母體資料檔，採分業分層隨機抽樣法。

八、統計推估方法

(一)全查層無反應者調整方式

全查層受訪者無反應的產生，主要係因是受訪者拒訪或無法聯繫所產生。針對無反應的受訪者，以下列調整係數(F_c)依據各業者所在地區及業別分組，進行單位無反應的調整。

$$F_c = \frac{I_c + NI_c}{I_c}$$

I_c : 第 c 調整組有效問卷之家數

NI_c : 第 c 調整組內仍在營運之企業，但未回卷亦未完成電訪家數

(二)抽查層推估方式

採分業分層不偏估計法推計，其公式如下：

$$\hat{X} = \sum_{h=1}^L N_h \left(\frac{1}{n_h} \sum_{j=1}^{n_h} X_{hj} \right)$$

$$V(\hat{X}) = \sum_{h=1}^L N_h (N_h - n_h) \frac{S_h^2}{n_h}$$

$\hat{X}$ ：某副母體（某細行業）某特徵值之估計值

L ：某副母體（某細行業）之層數

N_h ：某副母體（某細行業）第 h 層之母體家數

n_h ：某副母體（某細行業）第 h 層之樣本家數

X_{hj} ：某副母體（某細行業）第 h 層中，第 j 個樣本之特徵值

$V(\hat{X})$ ： $\hat{X}$ 之變異數

S_h^2 ：某副母體（某細行業）第 h 層總變異數

以下說明如何利用完成訪問的有效樣本進行其他母體參數的推估：

1.基本權數

由於抽樣規劃有樣本增補程序，不同層樣本的抽出率不同，故先以抽出率的倒數做基本權數，進行加權調整。各層之基本權數率（ W_i ）為：

$$W_i = \frac{\text{第 } i \text{ 層母體家數}}{\text{第 } i \text{ 層樣本數}}$$

2.結構調整(Adjustment)：

為求樣本結構與母體結構相符，以基本權數調整後將依業別、地區別進行樣本代表性檢定(goodness of fit test)，若樣本結構與調查母體結構不符，則進行分層加權調整。

3.第 i 層企業具有某特徵的總數($\hat{N}'_i$)推估

第 i 層企業有營運的總家數估計量為：

$$\hat{N}'_i = N_i \times \hat{P}_i$$

$\hat{N}'_i$ ：表示第 i 層有營運企業家數的加權修正估計量

N_i ：為第 i 層母體企業數

$\hat{P}_i$ ：表示第 i 層企業有營運百分比的加權修正估計量

4.整體企業具有某特徵的百分比($\hat{P}$)推估

整體企業具有某特徵的百分比估計量為：

$$\hat{P} = \frac{\sum_i w_i \hat{P}_i}{\sum_i w_i}$$

$\hat{P}_i$ ：表示第 i 層企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

w_i ：為第 i 層的調整權數

5.整體企業具有某特徵的總數($\hat{N}'$)推估

$$\hat{N}' = N \times \hat{P}$$

$\hat{N}'$ ：表示整體具有某特徵企業家數的加權修正估計量

N ：為整體母體企業數

$\hat{P}$ ：表示整體企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

九、調查執行情形

(一) 郵寄樣本接觸情形

本次調查計郵寄 9,325 家企業，回收 3,905 家，回收率為 41.9%，較上次調查之 37.4%，增加 4.5 百分點（代表性提高）。其中，不動產開發業回收 1,062 家，回收率 40.8%，較上次調查增加 5.1 百分點；不動產租售業回收 1,131 家，回收率 37.4%，較上次調查增加 3.1 百分點；不動產經紀業回收 584 家，回收率 40.2%，較上次調查增加 4.1 百分點；不動產代管業回收 345 家，回收率 54.1%，較上次調查增加 2.0 百分點；公寓大廈管理維護公司回收 238 家，回收率 62.6%，較上次調查增加 3.9 百分點；不動產估價業回收 203 家，回收率 59.2%，較上次調查減少 3.5 百分點；地政士事務服務業回收 342 家，回收率 38.9%，較上次調查增加 6.1 百分點。寄送之樣本經接觸後發現，112 年未營運、非不動產及相關服務業及停歇業等非調查對象家數合計 308 家，占 3.3%。

本次調查催收 3 次以上未回卷率為 54.6%，較上次調查之 58.8%，減少 4.2 百分點。其中不動產開發業為 55.6%，較上次調查減少 5.4 百分點；不動產租售業為 58.2%，較上次調查減少 2.0 百分點；不動產經紀業為 57.8%，較上次調查減少 3.5 百分點；不動產代管業為 39.0%，較上次調查減少 1.3 百分點；公寓大廈管理維護公司為 37.1%，較上次調查減少 2.9 百分點；不動產估價業為 36.4%，較上次調查增加 0.7 百分點；地政士事務服務業為 59.8%，較上次調查減少 5.2 百分點。（詳見表 2-1）

表 2-1 112 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本接觸紀錄

單位：家；%

接觸紀錄	總計		不動產開發業		不動產租售業		不動產經紀業		不動產代管業		公寓大廈管理 維護公司		不動產估價業		地政士事務 服務業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
總計	9,325	100.0	2,603	100.0	3,027	100.0	1,454	100.0	638	100.0	380	100.0	343	100.0	880	100.0
成功訪問	3,905	41.9	1,062	40.8	1,131	37.4	584	40.2	345	54.1	238	62.6	203	59.2	342	38.9
催收3次以上未回卷 (含拒訪)	5,090	54.6	1,446	55.6	1,762	58.2	841	57.8	249	39.0	141	37.1	125	36.4	526	59.8
112 年未營運	34	0.4	12	0.5	13	0.4	4	0.3	5	0.8	-	-	-	-	-	-
非調查對象	249	2.7	74	2.8	114	3.8	19	1.3	31	4.9	-	-	11	3.2	-	-
停歇業	25	0.3	1	0.0	4	0.1	3	0.2	6	0.9	1	0.3	3	0.9	7	0.8
已搬遷且無新聯繫 方式	22	0.2	8	0.3	3	0.1	3	0.2	2	0.3	-	-	1	0.3	5	0.6
全查樣本總計	1,968	100.0	198	100.0	236	100.0	65	100.0	638	100.0	380	100.0	343	100.0	108	100.0
成功訪問	1,183	60.1	143	72.2	142	60.2	41	63.1	345	54.1	238	62.6	203	59.2	71	65.7
催收3次以上未 回卷(含拒訪)	694	35.3	51	25.8	68	28.8	23	35.4	249	39.0	141	37.1	125	36.4	37	34.3
112 年未營運	5	0.3	-	-	-	-	-	-	5	0.8	-	-	-	-	-	-
非調查對象	72	3.7	4	2.0	25	10.6	1	1.5	31	4.9	-	-	11	3.2	-	-
停歇業	11	0.6	-	-	1	0.4	-	-	6	0.9	1	0.3	3	0.9	-	-
已搬遷且無新聯繫 方式	3	0.2	-	-	-	-	-	-	2	0.3	-	-	1	0.3	-	-
抽查樣本總計	7,357	100.0	2,405	100.0	2,791	100.0	1,389	100.0	-	-	-	-	-	-	772	100.0
成功訪問	2,722	37.0	919	38.2	989	35.4	543	39.1	-	-	-	-	-	-	271	35.1
催收3次以上未 回卷(含拒訪)	4,396	59.8	1,395	58.0	1,694	60.7	818	58.9	-	-	-	-	-	-	489	63.3
112 年未營運	29	0.4	12	0.5	13	0.5	4	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-
非調查對象	177	2.4	70	2.9	89	3.2	18	1.3	-	-	-	-	-	-	-	-
停歇業	14	0.2	1	0.0	3	0.1	3	0.2	-	-	-	-	-	-	7	0.9
已搬遷且無新聯繫 方式	19	0.3	8	0.3	3	0.1	3	0.2	-	-	-	-	-	-	5	0.6

註：本表之行業歸類依據主計總處原始行業歸類呈現。

(二)樣本回收情形

本調查之全查樣本共計 1,968 家，主要係針對各業別於調查前一年全年營業收入為截略點以上之企業或廠商進行全查，如不動產開發業之截略點為 6.3 億元，不動產租售業為 1.6 億元，不動產經紀業為 1.8 億元，地政士事務服務業為 970 萬元，另「不動產代管業」、「公寓大廈管理維護公司」及「不動產估價業」三細行業因企業家數較少採全查。

本調查共計回收 3,905 家企業，其中全查樣本企業為 1,183 家，抽查樣本為 2,722 家。多元回收管道中，以網路回卷 2,940 家最多，郵寄 507 家次之，電話訪問 415 家再次之。全查樣本經扣除非不動產及相關服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等非調查對象後，計 1,880 家企業，成功回收 1,183 家，故全查樣本之回收率為 62.9%，占整體樣本 30.3%。各業別及地區別成功回收樣本情形，如表 2-2 所示。

表 2-2 112 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-業別及地區別

單位：家

地區別	總計	全查樣本							抽查樣本			
		不動產開發業	不動產租售業	不動產經紀業	不動產代管業	公寓大廈管理維護公司	不動產估價業	地政士事務服務業	不動產開發業	不動產租售業	不動產經紀業	地政士事務服務業
總計	3,905	143	142	41	345	238	203	71	919	989	543	271
北部地區	2188	100	119	29	174	153	101	41	442	627	283	119
中部地區	797	19	14	7	91	47	54	13	216	155	123	58
南部地區	739	24	9	5	73	38	47	16	207	167	94	59
東部地區	100	-	-	-	6	-	1	1	25	23	19	25
離島地區	81	-	-	-	1	-	-	-	29	17	24	10

註：本表之行業歸類依據主計總處原始行業歸類呈現。

表 2-3 112 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-按回收方式

項目	總計	全查樣本							抽查樣本			
		不動產開發業	不動產租售業	不動產經紀業	不動產代管業	公寓大廈管理維護公司	不動產估價業	地政士事務服務業	不動產開發業	不動產租售業	不動產經紀業	地政士事務服務業
總計	3,905	143	142	41	345	238	203	71	919	989	543	271
網路	2,940	109	95	27	197	148	131	43	762	827	458	143
郵寄	507	13	13	4	30	24	31	8	119	101	59	105
電訪	415	19	32	9	116	60	40	18	34	51	16	20
Email	19	-	2	1	1	2	-	1	3	5	4	-
傳真	24	2	-	-	1	4	1	1	1	5	6	3

註：本表之行業歸類依據主計總處原始行業歸類呈現。

全查樣本未回卷業者，扣除 112 年未營運、非調查對象、已停歇業者等，共有 697 家，按業別觀察，不動產代管業、公寓大廈管理維護公司居多，分別占 36.0%、20.2%；地區別以北部地區占 59.1%最高，其次為南部地區，為 19.8%；收入規模以未滿 100 萬元業者居多，占 26.8%，1 億元以上業者次之，占 22.7%，支出規模以未滿 100 萬元業者居多，占 30.1%，1 億元以上業者次之占 20.8%。（詳見表 2-4）

表 2-4 112 年不動產及相關服務業經營概況全查樣本未回卷者結構分布

單位：家；%					
	家數	百分比		家數	百分比
總計	697	100.0	總計	697	100.0
業別			收入規模		
不動產開發業	51	7.3	未滿 100 萬元	187	26.8
不動產租售業	68	9.8	100 萬元~未滿 300 萬元	78	11.2
不動產經紀業	23	3.3	300 萬元~未滿 500 萬元	41	5.9
不動產代管業	251	36.0	500 萬元~未滿 1,000 萬元	51	7.3
公寓大廈管理維護公司	141	20.2	1,000 萬元~未滿 5,000 萬元	152	21.8
不動產估價業	126	18.1	5,000 萬元~未滿 1 億元	30	4.3
地政士事務服務業	37	5.3	1 億元以上	158	22.7
地區別			支出規模		
北部地區	412	59.1	未滿 100 萬元	210	30.1
中部地區	136	19.5	100 萬元~未滿 300 萬元	69	9.9
南部地區	138	19.8	300 萬元~未滿 500 萬元	35	5.0
東部地區	9	1.3	500 萬元~未滿 1,000 萬元	70	10.0
離島地區	2	0.3	1,000 萬元~未滿 5,000 萬元	138	19.8
			5,000 萬元~未滿 1 億元	30	4.3
			1 億元以上	145	20.8

(三)樣本代表性檢定

本調查共成功回收 3,905 份樣本，為精確反映母體結構，加權方式採事後調整方式，依業別及地區別結構進行調整。調整後經樣本代表性檢定（即卡方適合度檢定），顯示樣本結構與母體結構無顯著差異。如表 2-5、表 2-6 所示：

表 2-5 112 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-業別

單位：家；%

地區	母體結構		加權前樣本結構		加權後樣本結構		加權後 卡方檢定
	母體數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	
總計	46,045	100.0	3,905	100.0	3,905	100.0	卡方值為 0.01<12.59（自 由度 6），在 5% 顯著水準下，樣 本與母體的結構 無顯著差異。
業別							
不動產開發業	14,501	31.5	1,095	28.0	1,230	31.5	
不動產租售業	17,357	37.7	1,121	28.7	1,472	37.7	
不動產經紀業	8,296	18.0	557	14.3	704	18.0	
不動產代管業	604	1.3	348	8.9	51	1.3	
公寓大廈管理維護公司	379	0.8	239	6.1	32	0.8	
不動產估價業	330	0.7	203	5.2	28	0.7	
地政士事務服務業	4,575	9.9	342	8.8	388	9.9	

表 2-6 112 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-企業所在地區別

單位：家；%

地區	母體結構		加權前樣本結構		加權後樣本結構		加權後 卡方檢定
	母體數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	
總計	46,045	100.0	3,905	100.0	3,905	100.0	卡方值為 0.01<9.49（自由 度 4），在 5%顯 著水準下，樣本 與母體結構無顯 著差異。
企業所在地區別分							
北部地區	23,461	51.0	2,188	56.0	1,990	51.0	
中部地區	11,350	24.6	797	20.4	963	24.6	
南部地區	10,067	21.9	739	18.9	854	21.9	
東部地區	782	1.7	100	2.6	66	1.7	
離島地區	385	0.8	81	2.1	33	0.8	

參、調查結果分析

本調查於 113 年 6 月 11 日至 8 月 29 日辦理，主要蒐集 112 年不動產及相關服務業經營狀況資料，包括經營業務項目、從業員工人數與薪資、營運狀況、全年損益、年底資產、年初存貨存料及全年自有固定資產及使用權資產變動情形及對相關政策的看法等，用以建立不動產及相關服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產及相關服務業發展之參考；充實住宅及其他不動產交易資訊，健全相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考，亦提供行政院主計總處編算國民所得參用。

本調查係以主管機關核准登記有案，且於 112 年底仍繼續營業之廣義不動產及相關服務業為調查對象，包括從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產代管業」、「公寓大廈管理維護公司」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所（包括常態營業處所或非常態營業處所）者，採「分業分層隨機抽樣法」，以郵寄問卷調查為主，輔以電話訪問、實地訪查、傳真、電子郵件及網路填報等多元回收管道方式回收樣本，共計完成 3,905 份成功樣本，在 95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負 1.50 個百分點。調查結果分析如下：

一、企業單位數

▲112年底不動產及相關服務業企業單位總數為4萬6,045家，其中5成集中在北部地區。

112 年底不動產及相關服務業企業單位家數 4 萬 6,045 家，就各業別觀察，其中不動產租售業 1 萬 7,360 家（占 37.7%），不動產開發業 1 萬 4,501 家（占 31.5%），不動產經紀業 8,296 家（占 18.0%），地政士事務服務業 4,575 家（占 9.9%），不動產代管業 604 家（占 1.3%），公寓大廈管理維護公司 379 家（占 0.8%），不動產估價業 330 家（占 0.7%）。

就主要經營項目別觀察，從事不動產租賃 1 萬 4,847 家（占 32.3%），從事不動產投資興建 1 萬 3,243 家（占 28.8%），從事不動產仲介 7,536 家（占 16.4%），從事地政士事務服務 4,577 家（占 9.9%），從事不動產買賣 2,824 家（占 6.1%），從事不動產代銷 1,166 家（占 2.5%），從事公寓大廈管理維護服務 381 家（占 0.8%），從事不動產估價 325 家（占 0.7%），從事租賃住宅包租 320 家（占 0.7%），從事市場/展示場管理 201 家（占 0.4%），從事租賃住宅代管 186 家（占 0.4%）。

0.4%)，從事自助式儲物空間租賃 1 家(占 0.0%)，從事其他 438 家(占 1.0%)。

就地區別觀察，以北部地區 2 萬 3,461 家(占 51.0%) 最高，中部地區 1 萬 1,350 家(占 24.6%) 次之，南部地區 1 萬 67 家(占 21.9%) 再次之。

與 111 年相較，企業單位家數增加 2,757 家(增幅 6.4%)，除不動產開發業、公寓大廈管理維護公司、地政士事務服務業家數減少外，其餘業別家數皆成長，並以不動產租售業增加 1,756 家(增幅 11.3%) 最多。(詳表 3-1)

與 110 年工業及服務業普查結果相較，112 年不動產開發業企業單位家數較 110 年(1 萬 4,204 家)增加 297 家，不動產租售業企業單位家數較 110 年(1 萬 6,438 家)增加 922 家，不動產經紀業企業單位家數較 110 年(8,050 家)增加 246 家，不動產代管業企業單位家數較 110 年(542 家)增加 62 家，不動產估價業企業單位家數較 110 年(326 家)增加 4 家，地政士事務服務業企業單位家數較 110 年(4,286 家)增加 289 家。

表 3-1 不動產及相關服務業之企業單位數—按經營狀況分

單位：家；%

經營狀況	總計		不動產 開發業		不動產 租售業		不動產 經紀業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
110 年普查	43,921	100.0	14,204	100.0	16,438	100.0	8,050	100.0
111 年總計	43,288	100.0	15,237	100.0	15,604	100.0	6,722	100.0
112 年總計	46,045	100.0	14,501	100.0	17,360	100.0	8,296	100.0
主要經營項目別								
不動產投資興建	13,243	28.8	12,441	85.8	791	4.6	2	0.0
不動產買賣	2,824	6.1	469	3.2	2,331	13.4	18	0.2
不動產租賃	14,847	32.2	1,290	8.9	13,498	77.8	-	-
不動產仲介	7,536	16.4	248	1.7	142	0.8	7,111	85.7
不動產代銷	1,166	2.5	-	-	-	-	1,164	14.0
租賃住宅包租	320	0.7	-	-	198	1.1	-	-
租賃住宅代管	186	0.4	-	-	3	0.0	-	-
市場/展示場管理	201	0.4	-	-	18	0.1	-	-
公寓大廈管理維護服務	381	0.8	-	-	-	-	-	-
不動產估價	325	0.7	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	4,577	9.9	-	-	-	-	-	-
自助式儲物空間租賃	1	0.0	-	-	1	0.0	-	-
其他	438	1.0	53	0.4	377	2.2	-	-
按企業所在地區別分								
北部地區	23,461	51.0	6,749	46.5	10,065	58.0	4,086	49.3
中部地區	11,350	24.6	4,048	27.9	3,408	19.6	2,285	27.5
南部地區	10,067	21.9	3,126	21.6	3,654	21.0	1,727	20.8
東部地區	782	1.7	311	2.1	175	1.0	162	2.0
離島地區	385	0.8	267	1.8	58	0.3	36	0.4

表 3-1 不動產及相關服務業之企業單位數－按經營狀況分(續)

單位：家；%

經營狀況	不動產 代管業		公寓大廈管理維護 公司		不動產 估價業		地政士事務 服務業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
110 年普查	542	100.0	-	-	326	100.0	4,286	100.0
111 年總計	307	100.0	469	100.0	305	100.0	4,644	100.0
112 年總計	604	100.0	379	100.0	330	100.0	4,575	100.0
主要經營項目別								
不動產投資興建	9	1.4	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	5	0.9	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	59	9.7	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	34	5.7	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	2	0.3	-	-	-	-	-	-
租賃住宅包租	122	20.3	-	-	-	-	-	-
租賃住宅代管	183	30.3	-	-	-	-	-	-
市場/展示場管理	183	30.3	-	-	-	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	3	0.6	377	99.6	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	-	325	98.5	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	2	0.5	4,575	100.0
自助式儲物空間租賃	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3	0.6	2	0.4	3	1.0	-	-
按企業所在地區別分								
北部地區	303	50.2	244	64.4	168	50.9	1,846	40.3
中部地區	145	24.0	78	20.6	82	24.8	1,304	28.5
南部地區	141	23.3	57	15.0	76	23.0	1,286	28.1
東部地區	12	2.0	-	-	4	1.2	118	2.6
離島地區	3	0.5	-	-	-	-	21	0.5

二、從業員工人數及薪資

▲112年底不動產及相關服務業之從業員工人數19萬8,603人；平均每企業從業員工人數4.3人，其中公寓大廈管理維護公司77.1人，不動產經紀業為7.7人，不動產代管業4.9人，不動產估價業4.0人，不動產開發業3.5人，不動產租售業2.4人，地政士事務服務業1.8人。

▲112年不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資4萬元，不動產開發業為4萬8千元、不動產估價業為4萬6千元、不動產經紀業為4萬3千元、不動產租售業3萬4千元、公寓大廈管理維護公司3萬元、不動產代管業為2萬8千元，地政士服務業2萬5千元最低。

(一) 從業員工人數

112年底不動產及相關服務業之從業員工人數為19萬8,603人，其中不動產經紀業6萬4,152人（占32.3%），不動產開發業5萬1,428人（占25.9%），不動產租售業4萬1,117人（占20.7%），公寓大廈管理維護公司2萬9,218人（占14.7%），地政士事務服務業8,388人（占4.2%），不動產代管業2,988人（占1.5%），不動產估價業1,311人（占0.7%）。平均每企業從業員工人數4.3人，依各業別觀察，公寓大廈管理維護公司77.1人，不動產經紀業為7.7人，不動產代管業4.9人，不動產估價業4.0人，不動產開發業3.5人，不動產租售業2.4人，地政士事務服務業1.8人。

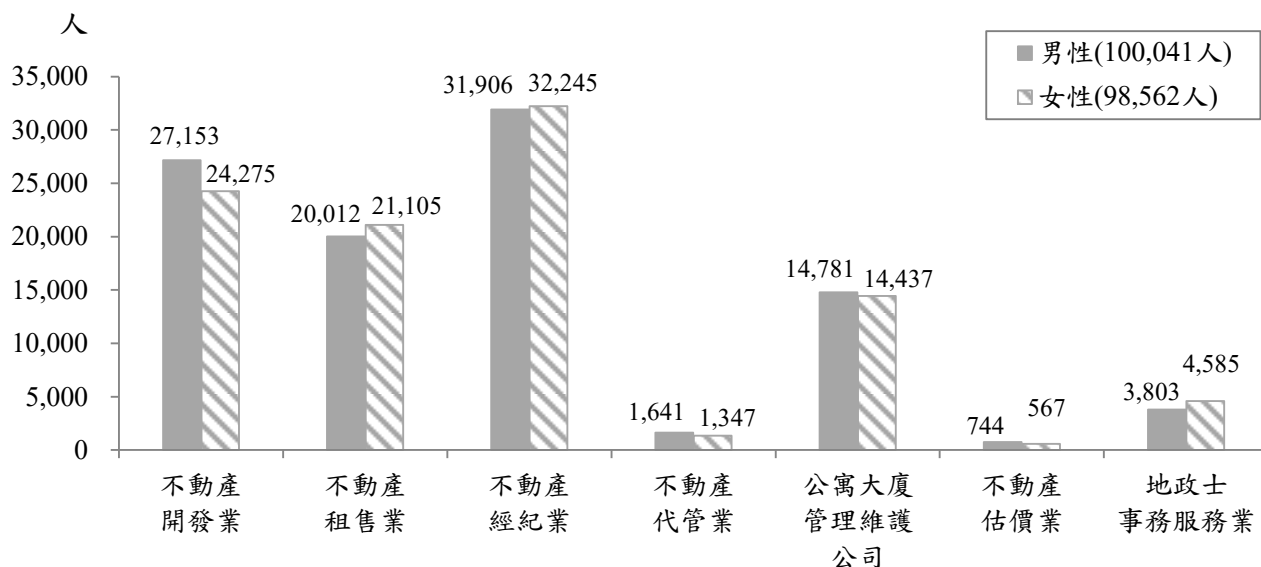
就性別觀察，男性從業員工人數10萬41人，占全體從業員工之50.4%，較女性之9萬8,562人（占49.6%）為多，其中不動產租售業、不動產經紀業、地政士事務服務業是女性從業員工多於男性。（詳圖3-1及表3-2）

就員工類別觀察，僱用員工18萬306人，占全體從業員工90.8%，自營業者及無酬家屬工作者1萬8,297人（占9.2%）。

就主要經營項目別觀察，以從事不動產仲介員工數為5萬9,045人（占29.7%）不動投資興建的企業從業員工人數5萬1,450人（占26.7%）居冠，不動投資興建的企業從業員工人數4萬7,681人（占24.0%）居次。平均每企業從業員工人數以從事公寓大廈管理維護服務77.2人、自助式儲物空間租賃48.0人、市場/展示場管理9.0人、不動產仲介7.8人、不動產代銷6.6人及租賃住

宅包租 5.3 人較多，其餘經營項目的平均每企業從業員工人數則均少於 5 人，其中地政士事務服務僅 1.8 人。

圖 3-1 112 年底不動產及相關服務業之從業員工性別—按行業別分



就地區別觀察，北部地區的企業員工人數 11 萬 7,322 人(占 59.1%)居冠，南部地區為 3 萬 9,341 人(占 19.8%)次之，中部地區 3 萬 8,275 人(占 19.3%)再次之，東部地區、離島地區企業員工人數較少，分別為 2,977 人(占 1.5%)、688 人(占 0.3%)。

與 111 年相較，不動產及相關服務業從業員工人數增加 5,768 人(增幅 3.0%)，以不動產經紀業增加 1 萬 1,158 人最多(增幅 21.1%)。(詳表 3-2)

與 110 年工業及服務業普查結果相較，112 年不動產開發業從業員工人數較 110 年(5 萬 5,136 人)減少 3,708 人；不動產租售業從業員工人數較 110 年(4 萬 4,368 人)減少 3,251 人；不動產經紀業從業員工人數較 110 年(4 萬 9,960 人)增加 1 萬 4,192 人；不動產代管業從業員工人數較 110 年(2,855 人)增加 133 人；不動產估價業從業員工人數較 110 年(1,247 人)增加 64 人；地政士事務服務業從業員工人數較 110 年(8,376 人)增加 12 人。

表 3-2 不動產及相關服務業員工人數—按經營狀況分

經營狀況	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)
110 年普查	162,222	100.0	3.7	55,136	100.0	3.9	44,368	100.0	2.7	49,960	100.0	6.2
111 年底總計	192,835	100.0	4.5	58,394	100.0	3.8	40,459	100.0	2.6	52,994	100.0	7.9
112 年底總計	198,603	100.0	4.3	51,428	100.0	3.5	41,117	100.0	2.4	64,152	100.0	7.7
性別												
男性	100,041	50.4	2.2	27,153	52.8	1.9	20,012	48.7	1.2	31,906	49.7	3.8
女性	98,562	49.6	2.1	24,275	47.2	1.7	21,105	51.3	1.2	32,245	50.3	3.9
員工類別												
僱用員工	180,306	90.8	3.9	46,277	90.0	3.2	33,612	81.7	1.9	62,545	97.5	7.5
自營作業者及 無酬家屬工作者	18,297	9.2	0.4	5,151	10.0	0.4	7,505	18.3	0.4	1,606	2.5	0.2
主要經營項目別												
不動產投資興建	47,681	24.0	3.6	45,656	88.8	3.7	1,996	4.9	2.5	14	0.0	6.0
不動產買賣	6,110	3.1	2.2	1,050	2.0	2.2	4,921	12.0	2.1	129	0.2	7.0
不動產租賃	33,163	16.7	2.2	2,823	5.5	2.2	30,206	73.5	2.2	-	-	-
不動產仲介	59,045	29.7	7.8	1,617	3.1	6.5	1,009	2.5	7.1	56,289	87.7	7.9
不動產代銷	7,722	3.9	6.6	-	-	-	-	-	-	7,720	12.0	6.6
租賃住宅包租	1,682	0.8	5.3	-	-	-	1,158	2.8	5.9	-	-	-
租賃住宅代管	514	0.3	2.8	-	-	-	79	0.2	25.0	-	-	-
市場/展示場管理	1,814	0.9	9.0	-	-	-	278	0.7	15.4	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	29,371	14.8	77.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產估價	1,303	0.7	4.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	8,393	4.2	1.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自助式儲物空間租賃	72	0.0	48.0	-	-	-	72	0.2	48.0	-	-	-
其他	1,734	0.9	4.0	283	0.5	5.4	1,400	3.4	3.7	-	-	-
按企業所在地區別分												
北部地區	117,322	59.1	5.0	26,241	51.0	3.9	25,804	62.8	2.6	36,560	57.0	8.9
中部地區	38,275	19.3	3.4	13,287	25.8	3.3	6,842	16.6	2.0	11,311	17.6	5.0
南部地區	39,341	19.8	3.9	10,216	19.9	3.3	8,070	19.6	2.2	14,941	23.3	8.7
東部地區	2,977	1.5	3.8	1,313	2.6	4.2	297	0.7	1.7	1,163	1.8	7.2
離島地區	688	0.3	1.8	370	0.7	1.4	104	0.3	1.8	177	0.3	4.9

註：1.性別及各業別之平均每企業員工人數，分母為該行業別總企業家數。

2.某些業者特性(如離島地區業者...等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大。

表 3-2 不動產及相關服務業員工人數－按經營狀況分(續)

經營狀況	不動產代管業			公寓大廈管理維護公司			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)
110 年普查	2,855	100.0	5.3	-	-	-	1,247	100.0	3.8	8,376	100.0	2.0
111 年底總計	1,897	100.0	6.2	31,153	100.0	66.4	1,012	100.0	3.3	6,927	100.0	1.5
112 年底總計	2,988	100.0	4.9	29,218	100.0	77.1	1,311	100.0	4.0	8,388	100.0	1.8
性別												
男性	1,641	54.9	2.7	14,781	50.6	39.0	744	56.8	2.3	3,803	45.3	0.8
女性	1,347	45.1	2.2	14,437	49.4	38.1	567	43.2	1.7	4,585	54.7	1.0
員工類別												
僱用員工	2,695	90.2	4.5	29,207	100.0	77.1	1,176	89.7	3.6	4,793	57.1	1.0
自營業者及 無酬家屬工作者	294	9.8	0.5	11	0.0	0.0	135	10.3	0.4	3,595	42.9	0.8
主要經營項目別												
不動產投資興建	16	0.5	1.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	11	0.4	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	134	4.5	2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	130	4.4	3.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	1.7	0.1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租賃住宅包租	524	17.5	4.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租賃住宅代管	434	14.5	2.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市場/展示場管理	1,536	51.4	8.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	194	6.5	58.4	29,177	99.9	77.3	-	-	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	-	-	-	1,303	99.4	4.0	-	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	-	-	5	0.4	3.0	8,388	100.0	1.8
自助式儲物空間租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	7	0.2	2.0	41	0.1	25.0	3	0.3	1.0	-	-	-
按企業所在地區別分												
北部地區	1,343	44.9	4.4	22,734	77.8	93.2	749	57.2	4.5	3,891	46.4	2.1
中部地區	945	31.6	6.5	3,357	11.5	43.0	287	21.9	3.5	2,246	26.8	1.7
南部地區	686	23.0	4.9	3,128	10.7	54.9	271	20.6	3.6	2,030	24.2	1.6
東部地區	12	0.4	1.0	-	-	-	4	0.3	1.0	189	2.2	1.6
離島地區	3	0.1	1.0	-	-	-	-	-	-	34	0.4	1.6

(二) 從業員工薪資

112 年不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資 4 萬元，不動產開發業為 4 萬 8 千元、不動產估價業為 4 萬 6 千元、不動產經紀業為 4 萬 3 千元、不動產租售業 3 萬 4 千元、公寓大廈管理維護公司 3 萬元、不動產代管業為 2 萬 8 千元，地政士服務業 2 萬 5 千元最低。

依員工類別觀察，112 年平均每位從業員工每月薪資，僱用員工者 4 萬 3 千元，自營作業者及無酬家屬工作者 5 千元。

就地區別觀察，112 年以北部地區的企業平均每位從業員工每月薪資 4 萬 5 千元居冠，東部地區、離島地區皆為 2 萬 7 千元相對較低。顯示不動產及相關服務業從業員工之平均每月薪資呈現地區差異。

與 111 年相較，不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資增加 2 千 2 百元。（詳圖 3-2、表 3-3）

圖 3-2 112 年不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資—按業別及地區別分

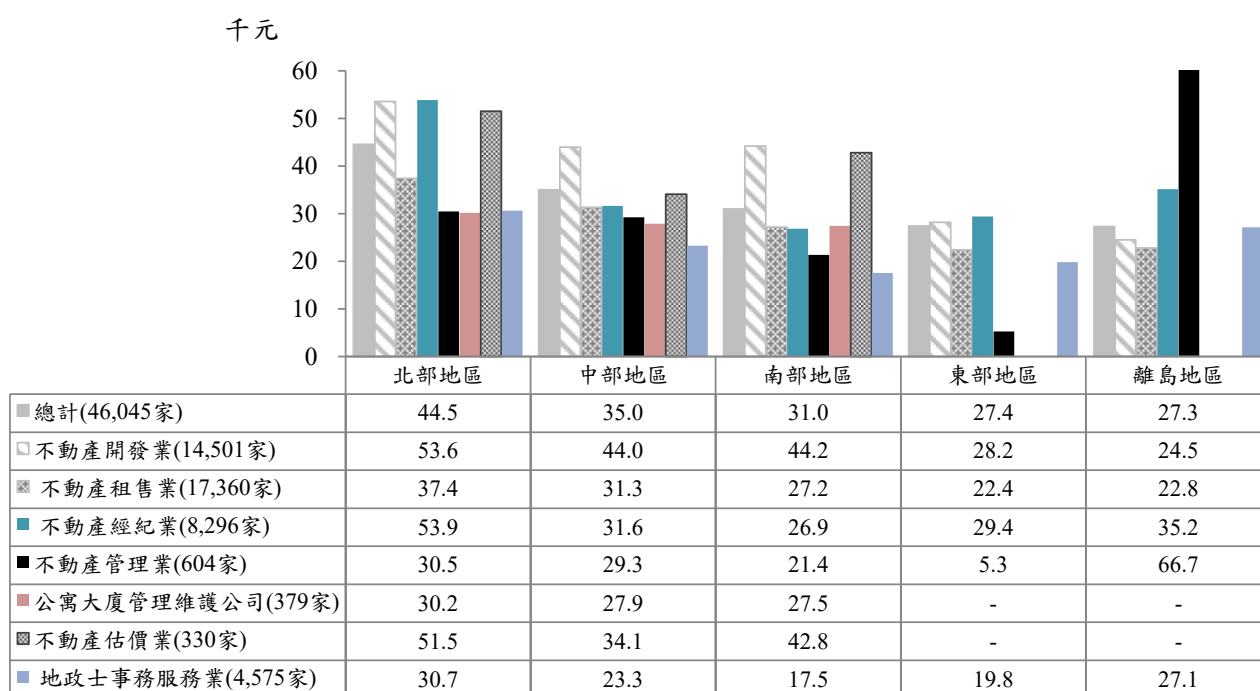


表 3-3 不動產及相關服務業員工薪資—按經營狀況分

經營狀況	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每員工每月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每員工每月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每員工每月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每員工每月薪資 (千元)
111 年總計	867.7	100.0	37.5	300.6	100.0	42.9	161.8	100.0	33.3	263.9	100.0	41.5
112 年總計	946.4	100.0	39.7	298.6	100.0	48.4	169.0	100.0	34.2	332.3	100.0	43.2
員工類別												
僱用員工	935.0	98.8	43.2	296.8	99.4	53.4	167.1	98.9	41.4	330.4	99.4	44.0
自營作業及無酬家屬工作者	11.5	1.2	5.2	1.9	0.6	3.1	1.8	1.1	2.0	2.0	0.6	10.1
主要經營項目別												
不動產投資興建	284.3	30.0	49.7	274.5	91.9	50.1	9.7	5.7	40.4	0.0	0.0	25.8
不動產買賣	27.3	2.9	37.2	5.8	1.9	46.1	21.2	12.5	35.9	0.2	0.1	14.9
不動產租賃	129.8	13.7	32.6	12.3	4.1	36.3	117.2	69.3	32.3	-	-	-
不動產仲介	287.8	30.4	40.6	4.8	1.6	24.8	6.0	3.6	50.0	276.5	83.2	40.9
不動產代銷	55.6	5.9	60.0	-	-	-	-	-	-	55.6	16.7	60.0
租賃住宅包租	6.8	0.7	33.6	-	-	-	5.2	3.1	37.6	-	-	-
租賃住宅代管	1.3	0.1	21.6	-	-	-	0.2	0.1	21.2	-	-	-
市場/展示場管理	8.2	0.9	37.7	-	-	-	2.1	1.2	62.2	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	103.9	11.0	29.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產估價	7.2	0.8	46.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	25.4	2.7	25.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自助式儲物空間租賃	0.6	0.1	68.0	-	-	-	0.6	0.3	68.0	-	-	-
其他	8.2	0.9	39.3	1.2	0.4	36.2	6.8	4.0	40.3	-	-	-
按企業所在地區別分												
北部地區	627.2	66.3	44.5	168.8	56.5	53.6	115.8	68.6	37.4	236.4	71.1	53.9
中部地區	160.8	17.0	35.0	70.1	23.5	44.0	25.7	15.2	31.3	42.9	12.9	31.6
南部地區	146.4	15.5	31.0	54.2	18.2	44.2	26.3	15.6	27.2	48.1	14.5	26.9
東部地區	9.8	1.0	27.4	4.4	1.5	28.2	0.8	0.5	22.4	4.1	1.2	29.4
離島地區	2.3	0.2	27.3	1.1	0.4	24.5	0.3	0.2	22.8	0.7	0.2	35.2

註：1.平均每員工每月薪資=全年員工薪資(包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付及其他給與；不含退休金及提存、撫卹金、資遣費、雇主負擔之各項保險費及其他福利補助金)÷年底員工人數÷12 個月。

2.本表所列之平均每員工每月薪資，係囊括自營作業者(含無酬家屬工作者)及受僱員工二類屬性，故部分平均薪資較低。

3.北部地區包括：宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市。

中部地區包括：苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣。

南部地區包括：嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣。

東部地區包括：花蓮縣、臺東縣。

離島地區包括：澎湖縣、金門縣、連江縣。

表 3-3 不動產及相關服務業員工薪資—按經營狀況分(續)

經營狀況	不動產代管業			公寓大廈管理維護公司			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
111 年總計	7.8	100.0	34.3	105.4	100.0	28.2	5.0	100.0	40.8	23.3	100.0	28.0
112 年總計	10.0	100.0	27.9	103.8	100.0	29.6	7.2	100.0	45.8	25.4	100.0	25.3
員工類別												
僱用員工	9.8	97.5	30.2	103.8	100.0	29.6	7.0	97.3	49.6	20.1	79.0	34.9
自營作業者及 無酬家屬工作者	0.3	2.5	7.1	0.0	0.0	7.1	0.2	2.7	12.0	5.3	21.0	12.4
主要經營項目別												
不動產投資興建	0.1	0.7	36.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	0.0	0.4	31.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	0.3	3.4	21.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	0.4	4.4	28.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租賃住宅包租	1.6	15.6	24.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租賃住宅代管	1.1	11.3	21.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市場/展示場管理	6.1	61.3	33.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	0.3	2.8	12.2	103.7	99.8	29.6	-	-	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	-	-	-	7.2	99.8	46.0	-	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	-	-	0.0	0.2	19.4	25.4	100.0	25.3
自助式儲物空間租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	0.0	0.1	12.6	0.2	0.2	34.0	-	-	-	-	-	-
按企業所在地區別分												
北部地區	4.9	49.0	30.5	82.3	79.2	30.2	4.6	64.4	51.5	14.3	56.3	30.7
中部地區	3.3	33.1	29.3	11.2	10.8	27.9	1.2	16.3	34.1	6.3	24.7	23.3
南部地區	1.8	17.6	21.4	10.3	9.9	27.5	1.4	19.3	42.8	4.3	16.8	17.5
東部地區	0.0	0.1	5.3	-	-	-	-	-	-	0.4	1.8	19.8
離島地區	0.0	0.2	66.7	-	-	-	-	-	-	0.1	0.4	27.1

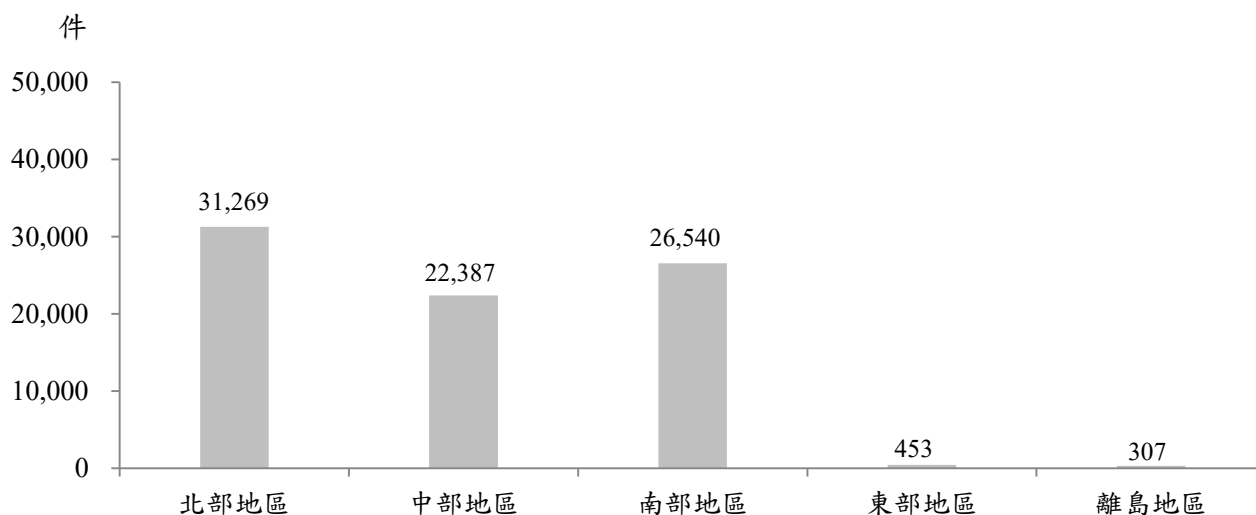
三、營運狀況

由於企業之經營項目可能不僅一項，但論其行業歸類時，則係以此企業經濟活動中產值最大者判定之。為充分了解不動產及相關服務業營運狀況，爰以下分析按經濟活動觀察，然後再以各業別來說明。

(一) 不動產投資興建

1. 112 年不動產投資興建成交件數為 8 萬 954 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 3 萬 1,269 件（占 38.6%）最多，南部地區 2 萬 6,540 件（占 32.8%）次之。按交易標的物別觀察，不動產投資興建以新成屋物件 4 萬 6,587 件（占 57.5%）最多，預售屋物件 2 萬 8,147 件（占 34.8%）次之。（詳圖 3-3、表 3-4）

圖 3-3 112 年不動產投資興建租售成交件數—按案件所在地區別分



2. 112 年不動產投資興建銷售收入總金額為 8,640 億元，平均每件金額為 1,067 萬 2 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區投資興建銷售收入金額 4,733 億元最高，中部地區 2,193 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 111 年相較，投資興建成交件數減少 9,262 件（減幅 10.3%），按案件所在地區別觀察，北部地區成交件數減少 1 萬 2,077 件（減幅 27.9%）最多，中部成交件數減少 3,276 件（減幅 12.8%）居次，而南部地區則增加 6,378 件（增幅 31.6%）最多。投資興建銷售收入總金額增加 582 億元（增幅 7.2%），平均每件金額增加 174 萬 1 千元（增幅 19.5%）。（詳表 3-4、表 3-5）

表 3-4 不動產及相關服務業全年成交案件數

單位：件

項目別	不動產 投資興建	自有不動產 買賣		不動產租賃		不動產仲介		不動產 代銷	租賃住 宅包租 (不含 社會住 宅)	租賃住 宅代管 (不含 社會住 宅)	公寓大 廈管理 維護 服務	不動產 估價 服務
		買入	賣出	住宅 租賃	非 住宅 租賃	買賣	租賃					
111 年總計	90,216	2,278	14,555	45,195	69,278	168,788	36,740	38,915	15,229	4,345	40,046	42,136
案件所在地區別												
北部地區	43,346	1,016	9,102	17,498	36,784	84,463	24,693	16,433	8,561	2,423	28,116	-
中部地區	25,663	410	1,991	11,565	20,648	40,635	5,632	13,793	4,262	1,105	7,429	-
南部地區	20,162	714	3,276	15,112	11,219	38,607	6,276	8,304	1,996	812	4,272	-
東部地區	764	118	182	1,020	314	4,067	81	338	323	-	229	-
離島地區	280	21	4	-	312	1,016	58	46	88	3	-	-
112 年總計	80,954	2,746	10,601	48,084	65,215	164,706	34,452	38,187	21,565	5,684	27,040	48,574
案件所在地區別												
北部地區	31,269	1,711	4,497	25,710	39,151	79,791	19,174	23,319	7,867	2,032	22,058	-
中部地區	22,387	395	2,761	6,856	8,293	35,330	6,606	7,735	12,694	1,191	2,002	-
南部地區	26,540	627	3,230	15,059	16,753	43,479	7,237	6,656	600	1,759	2,920	-
東部地區	453	13	15	448	972	5,264	1,364	476	-	2	61	-
離島地區	307	-	98	12	47	842	72	-	404	701	-	-
交易標的物別												
土地 ^{註1}	2,669	946	996	-	4,268	20,671	525	-	-	-	-	-
新成屋	46,587	1,085	5,109	3,050	1,822	6,846	2,342	2,908	409	132	390	-
中古屋	3,351	200	2,920	45,034	53,245	134,625	31,584	225	21,156	5,552	26,601	-
預售屋	28,147	514	1,465	-	-	2,259	-	35,054	-	-	-	-
停車位 ^{註2}	200	-	110	-	5,880	305	1	-	-	-	50	-

註：1.土地係指無地上建物之土地。

2.停車位係指不與建物同案交易之停車位。

3.本表不包括「地政士事務服務業」。

表 3-5 不動產及相關服務業全年成交金額

項目別	不動產 投資 興建 銷售 收入	自有不動產 買賣		不動產租賃		不動產仲介		不動產 代銷 佣金 收入	租賃 住宅 包租 與轉 租差 額(不 含社 會住 宅)	租賃 住宅 代管 費(不 含社 會住 宅)	公寓 大廈 管理 維護 服務 費收 入	不動 產估 價服 務報 酬金 額
		買入 金額	賣出 金額	住宅 租金 收入	非住宅 租金 收入	買賣 佣金 收入	租賃 佣金 收入					
111 年												
總金額(億元)	8,058	408	2,122	166	685	762	29	240	29	3	205	13
總件數(件)	90,216	2,278	14,555	45,195	69,278	168,788	36,740	38,915	15,229	4,345	40,046	42,136
平均每件金額(千元)	8,931	17,926	14,582	31	82	452	80	617	192	77	513	31
112 年												
總金額(億元)	8,640	424	1,606	156	717	763	21	317	33	4	224	17
總件數(件)	80,954	2,746	10,601	48,084	65,215	164,706	34,452	38,187	21,565	5,684	27,040	48,574
平均每件金額(千元)	10,672	15,429	15,148	27	92	463	62	831	154	71	829	35
業別												
不動產開發業	8,353	355	1,026	48	91	12	-	-	1	-	-	-
不動產租售業	287	69	580	106	618	-	-	-	29	1	0	-
不動產經紀業	-	-	-	-	-	751	21	317	0	0	-	-
不動產代管業	-	-	-	2	7	-	-	-	2	3	1	-
公寓大廈管理維護公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222	-
不動產估價業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
按企業所在地區別 分(億元)												
北部地區	4,733	340	1,012	107	543	459	15	238	31	2	186	11
中部地區	2,193	15	304	22	87	134	3	42	2	0	20	3
南部地區	1,665	68	278	26	82	126	3	33	0	1	19	3
東部地區	20	-	1	0	4	21	0	5	-	0	-	0
離島地區	29	-	11	0	1	23	0	-	0	0	-	-

註：1.平均每件金額＝總金額÷成交總件數；另租賃租金收入為平均每件每月之租金收入，即總金額÷總件數÷12個月。

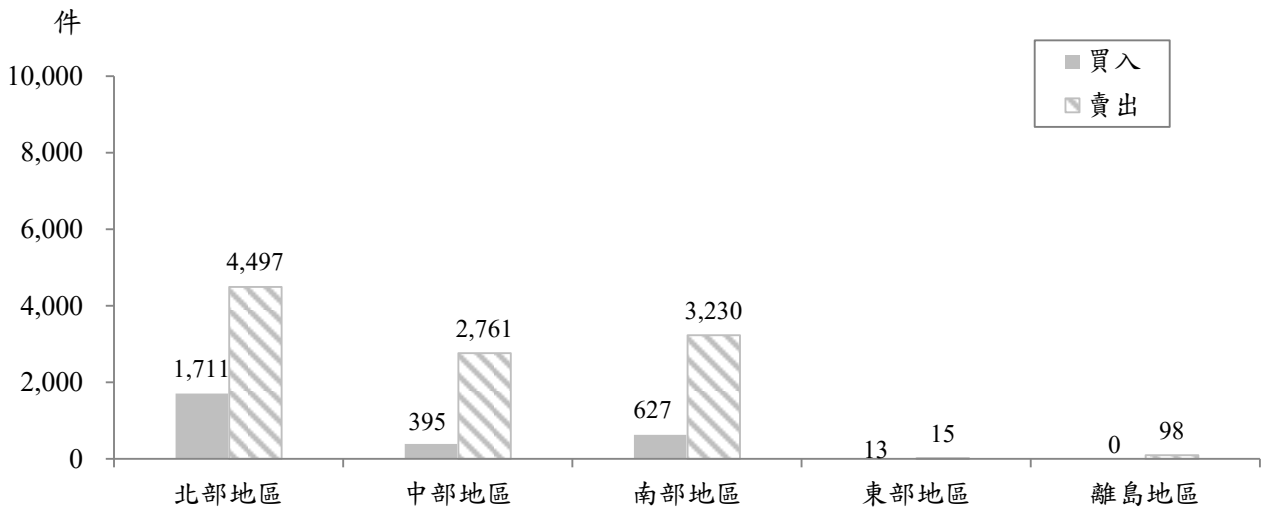
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

3.本表不包括「地政士事務服務業」。

(二) 自有不動產買賣

1. 112 年自有不動產買入計 2,746 件，賣出自有不動產計 1 萬 601 件，按案件所在地區別觀察，自有不動產買入以北部地區 1,711 件（占 62.3%）最多，南部地區 627 件（占 22.8%）次之；自有不動產賣出以北部地區 4,497 件（占 42.4%）最多，南部地區 3,230 件（占 30.5%）次之。按交易標的物別觀察，自有不動產買入以新成屋物件 1,085 件（占 39.5%）最多，土地 946 件(占 34.5%)次之；自有不動產賣出以新成屋物件 5,109 件（占 48.2%）最多，中古屋 2,920 件(占 27.5%)次之。（詳見圖 3-4、表 3-4）

圖 3-4 112 年自有不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分

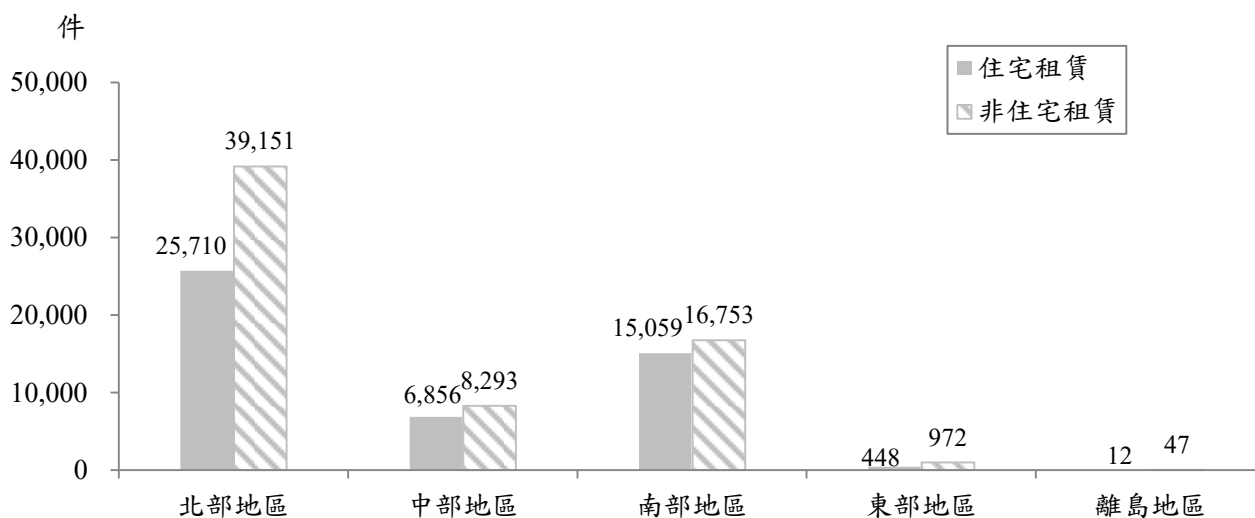


2. 112 年自有不動產買入總金額為 424 億元，平均每件自有不動產買入金額為 1,542 萬 9 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區買入金額 340 億元最高，南部地區買入金額 68 億元次之；賣出總金額為 1,606 億元，平均每件自有不動產賣出金額為 1,514 萬 8 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區賣出金額 1,012 億元最高，中部地區賣出金額 304 億元次之。
3. 與 111 年相較，買入件數增加 468 件（增幅 20.5%），按案件所在地區別觀察，除北部地區為增加 695 件（增幅 68.4%），其他地區為減少，東部地區減少 105 件最多（減幅 89.3%）。賣出總件數減少 3,954 件（減幅 27.2%），按案件所在地區別觀察，北部地區減少 4,605 件（減幅 50.6%）最多，東部地區減少 167 件（減幅 91.8%）居次，而中部地區則增加 770 件（增幅 38.7%）。買入總金額增加 15 億元（增幅 3.8%），平均每件自有不動產買入金額減少 249 萬 7 千元（減幅 13.9%）。賣出總金額減少 517 億元（減幅 24.3%），平均每件自有不動產賣出金額增加 56 萬 6 千元（增幅 3.9%）。（詳表 3-4、表 3-5）

(三) 不動產租賃

1. 112 年不動產住宅租賃件數為 4 萬 8,084 件，非住宅租賃件數為 6 萬 5,215 件，按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃以北部地區 2 萬 5,710 件（占 53.5%）最多，南部地區 1 萬 5,059 件（占 31.3%）次之；不動產非住宅租賃以北部地區 3 萬 9,151 件（占 60.0%）最多，南部地區 1 萬 6,753 件（占 25.7%）次之。按交易標的物別觀察，不動產住宅租賃以中古屋物件 4 萬 5,034 件（占 93.7%）最多，不動產非住宅租賃亦以中古屋物件 5 萬 3,245 件（占 81.6%）最多。（詳圖 3-5、表 3-4）

圖 3-5 112 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分



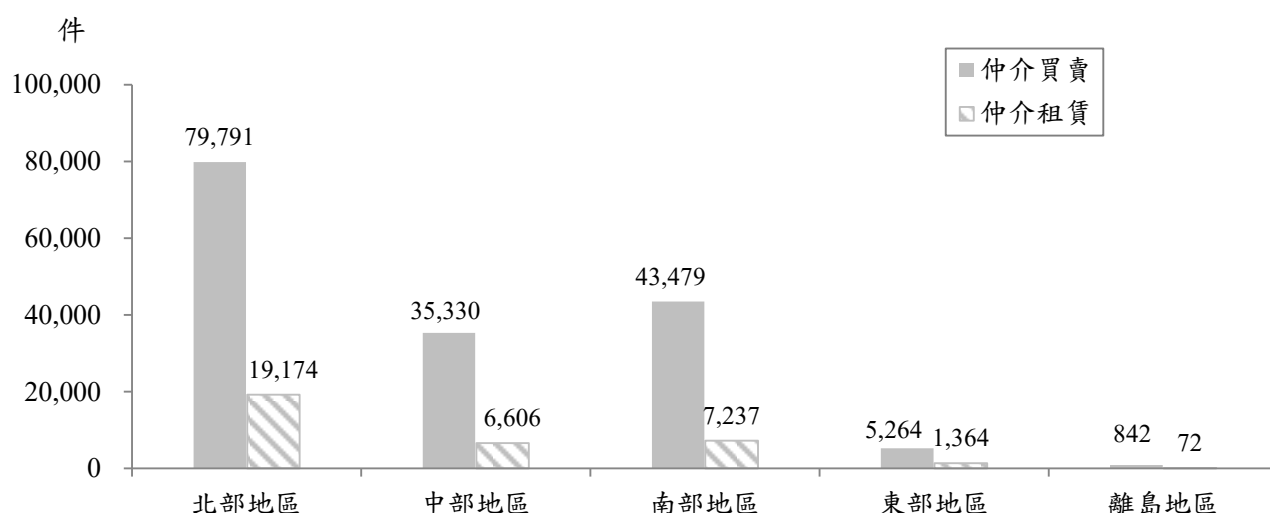
2. 112 年不動產住宅租賃租金收入總金額 156 億元，平均每件每月之租金收入為 2 萬 7 千元，以企業所在地區別來看，租金收入總金額以北部地區 107 億元最高，南部地區 26 億元次之；非住宅租賃租金收入總金額 717 億元，平均每件每月之租金收入為 9 萬 2 千元，以企業所在地區別來看，租金收入總金額以北部地區 543 億元最高，中部地區 87 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 111 年相較，住宅租賃件數增加 2,889 件（增幅 6.4%），按案件所在地區別觀察，除北部地區為增加 8,212 件（增幅 46.9%），其他地區為減少，中部地區減少 4,709 件（減幅 40.7%）最多，東部地區減少 572 件（減幅 56.1%）居之；非住宅租賃件數減少 4,063 件（減幅 5.9%），以中部地區減少 12,355 件（減幅 59.8%）最多，而南部地區則增加 5,534 件（增幅 49.3%）最多。住宅租賃租金收入總金額減少 10 億元（減幅 6.2%），平均每件每月之租金收入減少 4 千元（減幅 12.9%）；非住宅租賃租金收入總金額增加 31 億

元（增幅 4.5%），平均每件每月之租金收入增加 1 萬元（增幅 12.2%）。
（詳表 3-4、表 3-5）

（四）不動產仲介

1. 112 年仲介買賣成交總件數為 16 萬 4,706 件，仲介租賃成交總件數為 3 萬 4,452 件，按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北部地區 7 萬 9,791 件（占 48.4%）最多；仲介租賃亦以北部地區 1 萬 9,174 件（占 55.7%）最多。按交易標的物別觀察，不動產仲介買賣以中古屋物件 13 萬 4,625 件（占 81.7%）最多；仲介租賃亦以中古屋物件 3 萬 1,584 件（占 91.7%）最多。（詳圖 3-6、表 3-4）

圖 3-6 112 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分



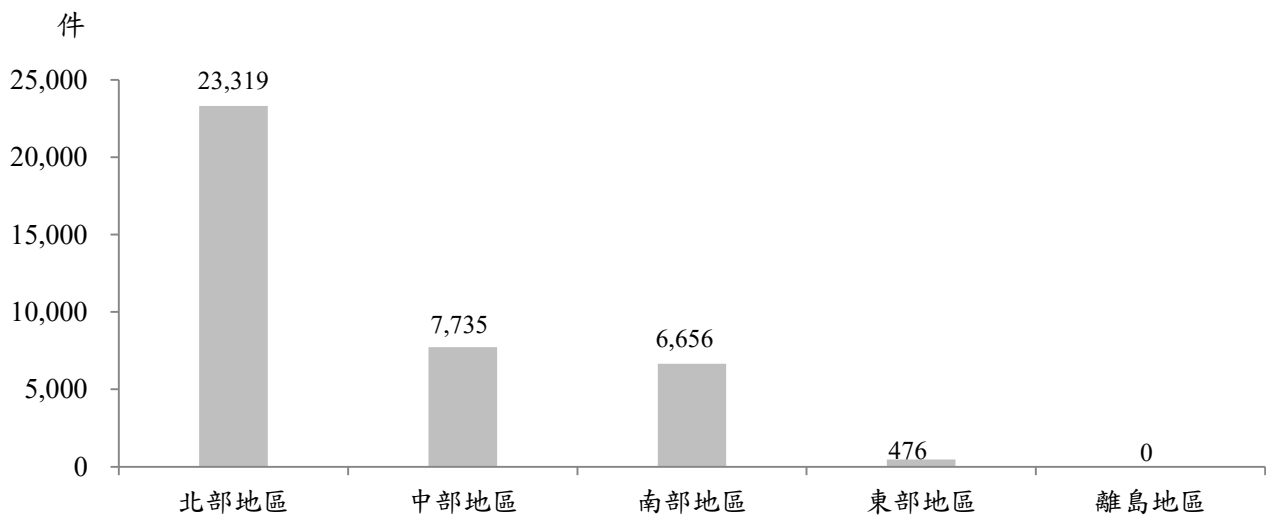
2. 112 年仲介買賣成交收取佣金收入總金額為 763 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金收入 46 萬 3 千元，以企業所在地區別來看，佣金收入總金額以北部地區 459 億元最高，中部地區 134 億元次之；仲介租賃成交收取佣金收入總金額為 21 億元，平均每件仲介租賃成交收取佣金收入 6 萬 2 千元，佣金收入總金額以企業所在地區別來看，以北部地區 15 億元最高，中部地區、南部地區分別為 3 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 111 年相較，仲介買賣成交件數減少 4,082 件（減幅 2.4%），按案件所在地區別觀察，以中部地區減少 5,305 件（減幅 13.1%）最多、北部地區減少 4,672 件次之（減幅 5.5%），而南部地區則增加 4,872 件（增幅 12.6%）最多。仲介租賃成交件數減少 2,288 件（減幅 6.2%），除北部地區為減少

5,519 件（減幅 22.3%），其他地區為增加，東部地區增加 1,283 件居次（增幅 1,584.0%）。仲介買賣成交佣金收入總金額增加 1 億元（增幅 0.1%），平均每件仲介買賣成交佣金收入增加 1 萬 1 千元（增幅 2.4%）；仲介租賃成交佣金收入總金額減少 8 億元（減幅 27.5%），平均每件仲介租賃成交佣金收入減少 1 萬 8 千元（減幅 22.5%）。（詳表 3-4、表 3-5）

（五）不動產代銷

1. 112 年不動產代銷成交件數為 3 萬 8,187 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 2 萬 3,319 件（占 61.1%）最多，中部地區 7,735 件（占 20.3%）居次。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 3 萬 5,054 件（占 91.8%）最多，新成屋物件 2,908 件（占 7.6%）次之。（詳圖 3-7、表 3-4）

圖 3-7 112 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分

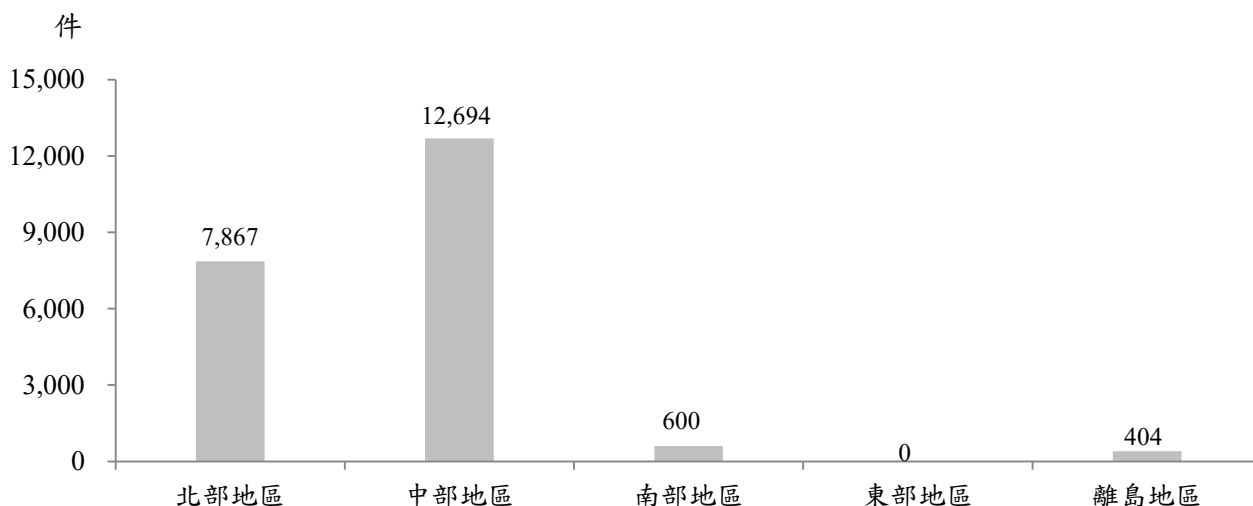


2. 112 年代銷成交收取佣金收入總金額為 317 億元，平均每件代銷成交收取佣金收入 83 萬 1 千元，以企業所在地區別來看，佣金收入總金額以北部地區 238 億元最高，中部地區 42 億元次之，南部地區 33 億元再次之。（詳表 3-5）
3. 與 111 年相較，代銷成交件數減少 728 件（減幅 1.9%），按案件所在地區別觀察，以中部地區減少 6,058 件（減幅 43.9%）最多，南部地區減少 1,648 件（減幅 19.8%）居次，而北部地區則增加 6,886 件（增幅 41.9%）。代銷成交收取佣金收入總金額增加 77 億元（增幅 32.1%），平均每件代銷成交佣金收入增加 21 萬 4 千元（增幅 34.7%）。（詳表 3-4、表 3-5）

(六) 租賃住宅包租

1. 112 年租賃住宅包租成交總件數為 2 萬 1,565 件，按案件所在地區別觀察，租賃住宅包租以中部地區 1 萬 2,694 件（占 58.9%）最多，北部地區 7,867 件（占 36.5%）次之。按交易標的物別觀察，租賃住宅包租以中古屋物件 2 萬 1,156 件最多。（詳圖 3-8、表 3-4）

圖 3-8 112 年租賃住宅包租成交件數—按案件所在地區別分

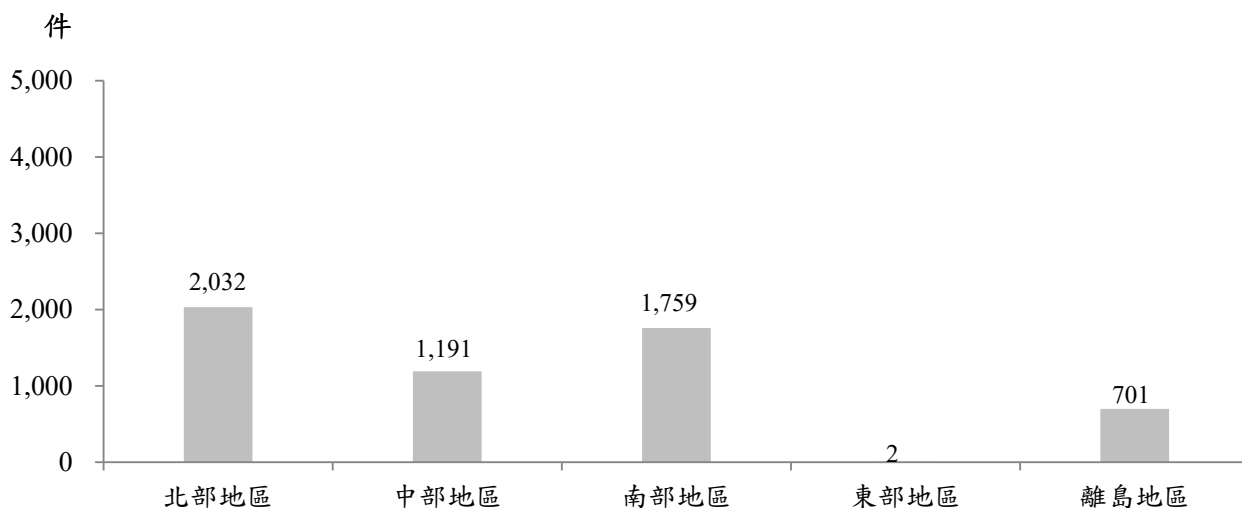


2. 112 年租賃住宅包租與轉租差額為 33 億元，平均每件租賃住宅收取包租與轉租差額 15 萬 4 千元，包租與轉租差額以企業所在地區別來看，以北部地區 31 億元最高，中部地區 2 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 111 年相較，租賃住宅包租成交件數增加 6,336 件（增幅 41.6%），以中部地區增加 8,432 件（增幅 197.8%）最多，而南部地區則減少 1,396 件（減幅 69.9%）最多。租賃住宅包租與轉租差額增加 4 億元（增幅 13.8%），平均每件租賃住宅包租與轉租差額減少 3 萬 8 千元（減幅 19.8%）。（詳表 3-4、表 3-5）

(七)租賃住宅代管

1. 112 年租賃住宅代管成交總件數為 5,684 件，按案件所在地區別觀察，租賃住宅代管以北部地區 2,032 件（占 35.7%）最多。按交易標的物別觀察，租賃住宅代管以中古屋物件 5,552 件最多。（詳圖 3-9、表 3-4）

圖 3-9 112 年租賃住宅代管成交件數—按案件所在地區別分

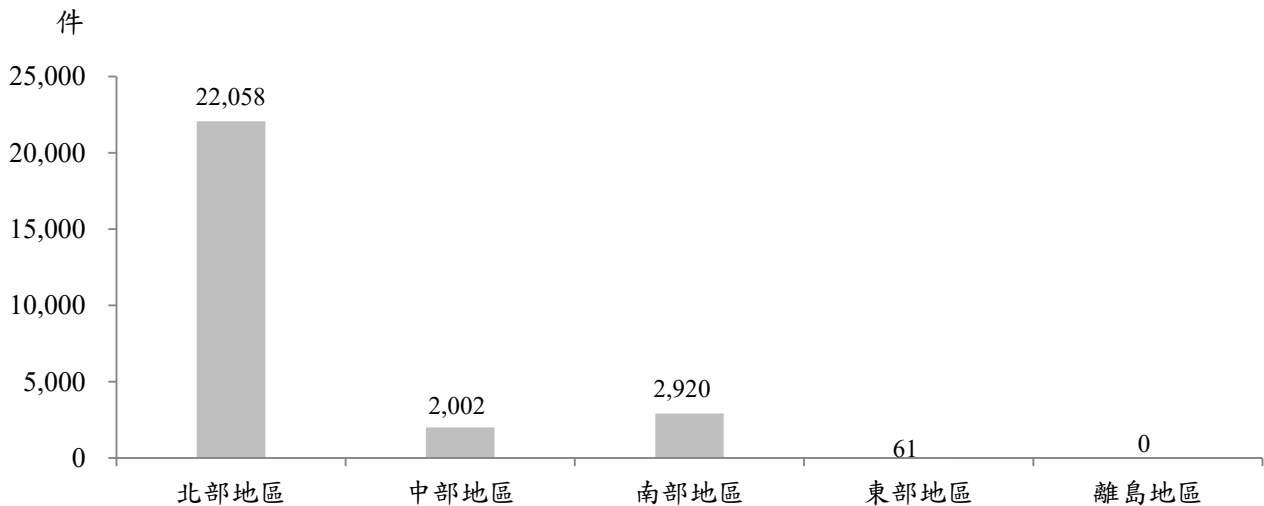


2. 112 年租賃住宅代管費的總金額為 4 億元，平均每件租賃住宅代管費金額 7 萬 1 千元，以企業所在地區別觀察，代管費總金額以北部地區 2 億元最高，南部地區 1 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 111 年相較，租賃住宅代管成交件數增加 1,339 件（增幅 30.8%），以南部地區增加 947 件（增幅 116.6%）最多，而北部地區則減少 391 件（減幅 16.1%）。租賃住宅代管費總金額增加 1 億元（增幅 20.0%），平均每件租賃住宅代管費減少 6 千元（減幅 7.8%）。（詳表 3-4、表 3-5）

(八) 公寓大廈管理維護服務

1. 112 年公寓大廈管理維護服務成交件數為 2 萬 7,040 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 2 萬 2,058 件（占 81.6%）最多，南部地區 2,920 件（占 10.8%）居次。按交易標的物別觀察，公寓大廈管理維護服務成交以中古屋物件 2 萬 6,601 件（占 98.4%）最多。（詳圖 3-10、表 3-4）

圖 3-10 112 年公寓大廈管理維護服務成交件數—按案件所在地區別分



- 112 年公寓大廈管理維護服務成交收取服務費總金額為 224 億元，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費 82 萬 9 千元，以企業所在地區別來看，收取服務費總金額以北部地區 186 億元最高。（詳表 3-5）
- 與 111 年相較，公寓大廈管理維護服務件數減少 1 萬 3,006 件(減幅 32.5%)，按案件所在地區別觀察，北部地區減少 6,058 件(減幅 21.5%)最多，中部地區減少 5,427 件(減幅 73.1%)，南部地區減少 1,352 件(減幅 31.7%)。公寓大廈管理維護服務成交收取服務費總金額增加 19 億元(增幅 9.2%)，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費增加 31 萬 6 千元(增幅 61.6%)。（詳表 3-4、表 3-5）

(七)不動產估價服務

- 112 年不動產估價服務承接案件數為 4 萬 8,574 件，收取服務報酬總金額為 17 億元，平均每件不動產估價服務報酬金額 3 萬 5 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 11 億元最高。（詳表 3-5）
- 與 111 年相較，不動產估價服務承接件數增加 6,438 件（增幅 15.3%），收取服務報酬總金額增加 4 億元（增幅 30.3%），平均每件不動產估價服務報酬金額增加 4 千元(增幅 12.9%)。（詳表 3-5）

(八) 不動產及相關服務業兼從事租賃業務之公司

1. 112 年不動產開發業、租售業、經紀業、代管業及公寓大廈管理維護公司中，有從事租賃業務的家數計 1 萬 4,802 家（占 36.0%），其中不動產租售業 1 萬 422 家最多，不動產經紀業 2,469 家次之，不動產開發業 1,577 家再次之。另無從事租賃業務者計 2 萬 6,338 家（占 64.0%）。（詳表 3-6）
2. 有從事租賃業務企業之全年租賃成交件數 17 萬 5,000 件，占從事租賃業務企業整體成交件數之 63.2%，其中以不動產租售業租賃成交件數 11 萬 1,679 件（占 63.8%）最多，不動產經紀業租賃成交件數 3 萬 5,590 件（占 20.3%）次之；有從事租賃業務企業租賃成交總金額 931 億元，占從事租賃業務企業成交總金額之 23.6%，其中以不動產租售業租賃成交總金額 754 億元（占 81.0%）最多，不動產開發業租賃成交總金額 141 億元（占 15.1%）次之。（詳表 3-7、表 3-8）
3. 與 111 年相較，有從事租賃業務的家數增加 554 家（增幅 3.9%），租賃成交件數減少 1 萬 6,864 件（減幅 8.8%），租賃成交金額增加 11 億元（增幅 1.2%）。（詳表 3-6、表 3-7、表 3-8）

表 3-6 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數

單位：家

	總計		有從事 租賃業務家數		無從事 租賃業務家數	
		百分比(%)		百分比(%)		百分比(%)
111 年總計	38,339	100.0	14,248	37.2	24,091	62.8
112 年總計	41,140	100.0	14,802	36.0	26,338	64.0
不動產開發業	14,501	100.0	1,577	10.9	12,924	89.1
不動產租售業	17,360	100.0	10,422	60.0	6,938	40.0
不動產經紀業	8,296	100.0	2,469	29.8	5,827	70.2
不動產代管業	604	100.0	334	55.2	270	44.8
公寓大廈管理維護公司	379	100.0	-	-	379	100.0

註：1. 本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2. 本表有從事租賃業務企業係指從事住宅租賃、非住宅租賃、仲介租賃、租賃住宅包租或租賃住宅代管業務企業。

表 3-7 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數

單位：件

	總計	有從事租賃業務企業				無從事租賃業務企業
		計	租賃 成交件數	百分比(%)	非租賃 成交件數	
111 年總計	546,661	285,109	191,864	100.0	93,246	261,552
112 年總計	499,233	276,848	175,000	100.0	101,848	222,385
不動產開發業	109,064	30,591	17,478	10.0	13,112	78,473
不動產租售業	117,287	113,684	111,679	63.8	2,004	3,604
不動產經紀業	235,640	122,315	35,590	20.3	86,725	113,325
不動產代管業	11,077	10,259	10,252	5.9	7	819
公寓大廈管理維護公司	26,165	-	-	-	-	26,165

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交件數為住宅租賃、非住宅租賃、仲介租賃、租賃住宅包租與租賃住宅代管件數之加總。

表 3-8 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額

單位：億元

	總計	有從事租賃業務企業				無從事租賃業務企業
		計	租賃 成交金額	百分比 (%)	非租賃 成交金額	
111 年總計	12,716	2,696	920	100.0	1,776	10,020
112 年總計	12,904	3,949	931	100.0	3,019	8,955
不動產開發業	9,886	2,207	141	15.1	2,066	7,680
不動產租售業	1,690	1,271	754	81.0	517	419
不動產經紀業	1,090	457	21	2.3	436	633
不動產代管業	16	15	15	1.6	0	1
公寓大廈管理維護公司	222	-	-	-	-	222

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交金額為住宅租賃、非住宅租賃、仲介租賃、租賃住宅包租與租賃住宅代管金額之加總。

(九) 不動產及相關服務業兼從事地政士事務之公司

112 年不動產及相關服務業有從事地政士事務之企業計 4,628 家，占全體企業家數 10.1%，其中，專職從事地政士事務服務的企業全部為地政士事務服務業；兼職從事地政士事務服務的企業 90.5%為地政士事務服務業，6.0%為不動產估價業，3.4%為不動產經紀業。（詳表 3-9）

表 3-9 不動產及相關服務業從事地政士事務之企業單位數

	總計		專職從事地政士 事務服務之家數		兼職從事地政士 事務服務之家數	
		百分比 (%)		百分比 (%)		百分比 (%)
111 年總計	4,745	100.0	4,446	100.0	299	100.0
112 年總計	4,628	100.0	4,066	100.0	563	100.0
不動產開發業	-	-	-	-	-	-
不動產租售業	-	-	-	-	-	-
不動產經紀業	19	0.4	-	-	19	3.4
不動產代管業	-	-	-	-	-	-
公寓大廈管理維護公司	-	-	-	-	-	-
不動產估價業	34	0.7	-	-	34	6.0
地政士事務服務業	4,575	98.8	4,066	100.0	509	90.5

(十) 不動產及相關服務業專營與兼營之企業

由於企業之經營項目可能不僅一項，如 112 年不動產開發業經營項目除了投資興建外，部分還經營不動產買賣、不動產租賃及不動產仲介等項目，但論其行業歸類時，則係以此企業經濟活動中產值最大者判定之。

112 年不動產及相關服務業專營本業之企業計 3 萬 4,023 家(占 73.9%)，按各業別觀察，公寓大廈管理維護公司、地政士事務服務業、不動產估價業、不動產租售業、不動產代管業專營本業者之比率分別為 96.6%、89.7%、85.2%、82.9%、81.6%較高；兼營跨業比率則以不動產開發業之 38.7%較高。(詳表 3-10)

表 3-10 不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數

單位：家

	總計		專營本業家數		兼營跨業家數	
		百分比 (%)		百分比 (%)		百分比 (%)
111 年總計	43,288	100.0	31,036	71.7	12,252	28.3
112 年總計	46,045	100.0	34,023	73.9	12,022	26.1
不動產開發業	14,501	100.0	8,892	61.3	5,609	38.7
不動產租售業	17,360	100.0	14,385	82.9	2,975	17.1
不動產經紀業	8,296	100.0	5,502	66.3	2,794	33.7
不動產代管業	604	100.0	493	81.6	111	18.4
公寓大廈管理維護公司	379	100.0	366	96.6	13	3.4
不動產估價業	330	100.0	281	85.2	49	14.8
地政士事務服務業	4,575	100.0	4,104	89.7	471	10.3

四、收支狀況、年底資產狀況

▲112年不動產及相關服務業收入總額為1兆3,210億元，其中營業收入為1兆2,496億元，支出總額為1兆289億元，收支差額（全年損益）為2,921億元，平均每企業收支差額為634萬元。

▲112年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增加總金額為1,500億元，出售總金額為214億元。

（一）收支狀況

112年不動產及相關服務業各項收入總額為1兆3,210.2億元，營業收入為1兆2,496.3億元，各項支出總額為1兆289.0億元，各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）為2,921.2億元，平均每家企業收支差額（全年損益）為634.4萬元，其中不動產開發業為1,307.3萬元，公寓大廈管理維護公司為655.7萬元，不動產租售業為463.5萬元，不動產經紀業為209.0萬元，不動產估價業為147.8萬元，不動產代管業為71.7萬元，地政士事務服務業為29.4萬元。

以企業所在地區別來看，北部地區之收入總額、營業收入、各項支出總額、收支差額（全年損益）以及平均每家企業收入總額、平均每家企業營業收入、平均每家企業各項支出總額、平均每家企業收支差額(全年損益)皆為最高。

與111年相較，收入總額、營業收入總額與收支差額（全年損益）皆為減少，支出總額則為增加。不動產開發業收支差額（全年損益）減少1,014.4億元(減幅34.9%)最多，不動產經紀業減少142.6億元(減幅45.1%)次多。（詳表3-11）

與110年工業及服務業普查結果相較，112年不動產收入總額1兆2,953.4億元(扣除公寓大廈管理維護公司)較110年(1兆4,495.3億元)減少1,541.9億元。

與110年工業及服務業普查結果相較，112年不動產支出總額1兆57.0億元(扣除公寓大廈管理維護公司)較110年(1兆1,885.6億元)減少1,828.6億元。

表 3-11 不動產及相關服務業收支狀況—按經營狀況分

經營狀況	各項 收入 總額 (億元)	營業 收入 總額 (億元)	各項 支出 總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)	平均每 家企 業各 項 收入 總額 (萬元)	平均每 家企 業營 業 收入 (萬元)	平均每 家企 業各 項 支出 總額 (萬元)	平均每 家企 業收 支差 額 (全年損益) (萬元)
110 年普查	14,495.3	13,759.2	11,885.6	1,873.6	3,132.7	14,495.3	13,759.2	426.6
111 年總計	13,394.7	12,800.7	9,232.2	4,162.6	3,094.3	2,957.1	2,132.7	961.6
業別								
不動產開發業	9,334.1	9,115.1	6,424.0	2,910.1	6,125.9	5,982.2	4,216.0	1,909.9
不動產租售業	2,614.0	2,244.2	1,711.6	902.4	1,675.2	1,438.2	1,096.9	578.3
不動產經紀業	1,152.3	1,149.9	836.3	316.0	1,714.2	1,710.7	1,244.1	470.1
不動產代管業	20.1	19.2	17.6	2.5	653.4	625.4	572.9	80.5
公寓大廈管理維護公司	215.4	213.9	194.1	21.3	4,592.0	4,560.8	4,138.6	453.4
不動產估價業	13.8	13.8	9.9	3.9	453.8	452.5	325.5	128.3
地政士事務服務業	45.1	44.6	38.7	6.4	97.1	96.0	83.4	13.7
112 年總計	13,210.2	12,496.3	10,289.0	2,921.2	2,869.0	2,713.9	2,234.6	634.4
業別								
不動產開發業	9,117.2	8,882.4	7,221.5	1,895.7	6,287.3	6,125.4	4,980.0	1,307.3
不動產租售業	2,581.6	2,110.6	1,777.0	804.6	1,487.1	1,215.8	1,023.6	463.5
不動產經紀業	1,145.6	1,140.9	972.2	173.4	1,380.9	1,375.2	1,171.9	209.0
不動產代管業	36.5	36.1	32.2	4.3	605.1	597.4	533.4	71.7
公寓大廈管理維護公司	256.8	254.6	232.0	24.8	6,776.4	6,718.2	6,120.7	655.7
不動產估價業	18.1	17.9	13.2	4.9	547.0	542.3	399.2	147.8
地政士事務服務業	54.4	53.7	40.9	13.5	118.9	117.5	89.5	29.4
主要經營項目別								
不動產投資興建	9,023.9	8,787.1	7,156.2	1,867.7	6,814.1	6,635.3	5,403.8	1,410.3
不動產買賣	511.7	493.1	474.2	37.5	1,811.7	1,746.0	1,679.1	132.7
不動產租賃	1,712.4	1,291.3	1,172.1	540.3	1,153.4	869.8	789.5	363.9
不動產仲介	783.0	781.2	701.7	81.3	1,039.0	1,036.6	931.1	107.9
不動產代銷	376.5	372.1	286.1	90.4	3,228.7	3,190.5	2,453.3	775.4
租賃住宅包租	49.4	49.1	34.4	15.0	1,544.0	1,535.2	1,073.8	470.2
租賃住宅代管	3.9	3.8	4.2	-0.3	209.0	205.3	225.0	-16.0
市場/展示場管理	43.7	40.8	31.0	12.7	2,174.9	2,029.0	1,543.8	631.0
公寓大廈管理維護服務	256.8	254.6	232.2	24.7	6,747.2	6,688.3	6,099.4	647.8
不動產估價	18.0	17.9	13.2	4.9	554.6	550.6	404.6	150.0
地政士事務服務	54.4	53.8	41.0	13.5	118.9	117.6	89.5	29.4
自助式儲物空間租賃	3.6	3.5	2.8	0.8	23,884.6	23,408.8	18,583.3	5,301.3
其他	372.8	347.9	140.1	232.7	8,517.7	7,948.1	3,200.5	5,317.2
企業所在地區別								
北部地區	8,295.8	7,679.1	6,030.6	2,265.2	3,536.0	3,273.1	2,570.5	965.5
中部地區	2,526.3	2,449.3	1,935.2	591.1	2,225.8	2,157.9	1,705.0	520.8
南部地區	2,312.2	2,292.4	2,244.1	68.1	2,296.8	2,277.1	2,229.2	67.7
東部地區	47.2	47.9	47.9	-0.6	604.1	612.1	612.0	-8.0
離島地區	28.7	27.7	31.3	-2.6	744.3	718.5	812.0	-67.8

註：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額(不動產開發業、不動產租售業、不動產經紀業、不動產代管業與公寓大廈管理維護公司已扣除銷貨退回及折讓)－各項支出總額。

(二) 營業費用支出情形

1. 不動產開發業

112 年不動產開發業營業費用支出合計 6,986.2 億元，其中委外營建成本占 40.6% 最高，與 111 年相較營業費用支出合計增加 824.8 億元（減幅 13.4%）。

以企業所在地區觀察，東部地區原材物料及燃料耗用總值占比 (103.8%) 較其他地區為高；東部地區委外營建成本占比 (95.6%)、薪資退休及撫卹金、資遣費、福利支出占比 (21.5%) 較其他地區為高；北部地區出售不動產之土地成本占比 (26.2%) 較其他地區高。（詳表 3-12）

表 3-12 不動產開發業營業支出情形

單位：億元；%

地區別	總計		原材物料 及燃料耗 用總值	服務成本	年初在建 工程及待 售房屋 (+)	年底在建 工程及待 售房屋 (-)	委外營建 成本	出售不動 產之土地 成本
	實數	百分比						
111 年不動產開發業	6,161.4	100.0	29.0	1.8	160.1	174.3	36.8	23.7
112 年不動產開發業	6,986.2	100.0	24.2	1.6	144.8	153.5	40.6	21.4
按企業所在地區別分								
北部地區	3,701.9	100.0	19.7	0.6	149.5	159.0	43.6	26.2
中部地區	1,427.7	100.0	35.7	0.3	155.5	191.7	47.7	22.5
南部地區	1,811.5	100.0	22.8	4.8	126.4	110.3	28.6	11.2
東部地區	22.8	100.0	103.8	0.7	217.9	359.5	95.6	6.9
離島地區	22.3	100.0	77.3	1.1	97.2	87.3	1.5	0.1

註：1. 本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2. 有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-12 不動產開發業營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

地區別	兼銷商品銷 貨成本	薪資、退休 及撫卹金、 資遣費、福 利支出	租金支出	佣金支出	修繕費	廣告費
111 年不動產開發業	0.8	5.7	0.9	1.8	0.5	3.0
112 年不動產開發業	1.1	5.2	0.8	1.5	0.3	2.6
按企業所在地區別分						
北部地區	0.4	5.0	1.0	2.0	0.4	3.0
中部地區	4.1	6.2	0.7	1.4	0.3	2.3
南部地區	0.3	4.6	0.3	0.5	0.2	2.0
東部地區	-	21.5	1.1	1.2	0.6	0.7
離島地區	1.2	5.9	0.2	0.0	0.1	0.1

註：1. 本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2. 有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-12 不動產開發業營業支出情形(續完)

單位：億元；%

地區別	稅捐及規費	各項折舊	自有固定資產折舊	使用權資產折舊	各項耗損及攤提	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用
111 年不動產開發業	1.2	1.1	0.9	1.2	0.1	0.0	0.1	7.6
112 年不動產開發業	0.9	1.4	1.2	0.1	0.1	0.0	0.1	6.7
按企業所在地區別分								
北部地區	1.1	2.0	1.9	0.1	0.2	0.0	0.1	4.2
中部地區	0.4	0.6	0.6	0.0	0.1	0.0	0.2	13.8
南部地區	1.1	0.7	0.4	0.3	0.0	0.0	0.1	6.5
東部地區	0.3	2.0	2.0	-	0.4	-	0.1	6.8
離島地區	0.0	0.1	0.1	-	0.0	-	-	2.5

註：1.其他營業費用包含水電瓦斯費、差旅費、雜費、郵電費、交際費、顧問費、燃料費等項，或事業單位支出項目無法歸入調查表所列之營業項目支出者，本項不與各項營業費用支出作比較。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

2. 不動產租售業

112 年不動產租售業營業費用支出合計 1,589.5 億元，其中以出售不動產之土地成本占 14.2%最高，與 111 年相較營業費用支出合計增加 58.5 億元（增幅 3.8%）。以企業所在地區觀察，東部地區出售不動產之土地成本占比(35.3%)較其他地區為高，離島地區委外營建成本總值占比(64.1%)較其他地區高。（詳表 3-13）

表 3-13 不動產租售業營業支出情形

單位：億元；%

地區別	總計		原材物料及燃料耗用總值	服務成本	年初在建工程及待售房屋(+)	年底在建工程及待售房屋(-)	委外營建成本	出售不動產之土地成本
	實數	百分比						
111 年不動產租售業	1,531.0	100.0	12.1	3.8	41.8	49.3	18.7	14.6
112 年不動產租售業	1,589.5	100.0	8.3	2.3	49.9	38.4	6.2	14.2
按企業所在地區別分								
北部地區	1,125.9	100.0	7.6	2.8	53.1	38.3	3.9	13.8
中部地區	243.0	100.0	12.8	1.7	48.3	50.8	13.3	18.4
南部地區	207.1	100.0	7.6	0.9	34.6	25.4	8.9	11.7
東部地區	7.0	100.0	2.0	0.4	29.0	13.1	3.1	35.3
離島地區	6.4	100.0	-	-	63.6	46.2	64.1	-

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-13 不動產租售業營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

地區別	兼銷商品銷貨成本	薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出	租金支出	佣金支出	修繕費	廣告費
111 年不動產租售業	7.0	13.1	3.9	1.0	1.9	0.8
112 年不動產租售業	3.1	11.6	4.5	1.0	2.1	1.2
按企業所在地區別分						
北部地區	3.9	11.3	4.3	0.6	1.7	0.8
中部地區	0.0	11.3	4.6	3.3	2.9	3.9
南部地區	2.1	13.7	5.8	0.3	3.2	0.5
東部地區	-	12.7	4.7	1.7	2.0	0.1
離島地區	-	4.5	0.3	-	0.4	0.4

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-13 不動產租售業營業支出情形(續完)

單位：億元；%

地區別	稅捐及規費	各項折舊	自有固定資產折舊	使用權資產折舊	各項耗損及攤提	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用
111 年不動產租售業	3.9	9.8	9.1	0.6	0.7	0.2	0.7	15.2
112 年不動產租售業	3.8	10.6	9.8	0.8	0.7	0.2	0.7	17.9
按企業所在地區別分								
北部地區	3.9	11.0	9.9	1.1	0.7	0.3	0.9	17.7
中部地區	2.6	8.3	8.2	0.0	0.7	0.0	0.4	18.2
南部地區	4.6	11.2	11.1	0.1	0.6	0.0	0.1	19.3
東部地區	3.0	3.8	3.7	0.1	0.0	-	0.2	15.0
離島地區	0.3	7.0	7.0	-	0.1	-	0.0	5.4

註：1.其他營業費用包含水電瓦斯費、差旅費、雜費、郵電費、交際費、顧問費、燃料費等項，或事業單位支出項目無法歸入調查表所列之營業項目支出者，本項不與各項營業費用支出作比較。
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

3. 不動產經紀業

112 年不動產經紀業營業費用支出合計 961.2 億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占 37.1%最高，與 111 年相較營業費用支出合計增加 136.4 億元（增幅 16.5%）。以企業所在地區觀察，北部地區服務成本占比(21.4%)較其他地區為高；東部地區佣金支出占比(33.9%)較其他地區為高；離島地區薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占比(71.5%)較其他地區為高。（詳表 3-14）

表 3-14 不動產經紀業營業支出情形

單位：億元；%

地區別	總計		原材物料 及燃料耗 用總值	服務成本	年初在建 工程及待 售房屋 (+)	年底在建 工程及待 售房屋 (-)	委外營建 成本	出售不動 產之土地 成本
	實數	百分比						
111 年不動產經紀業	824.8	100.0	1.0	15.3	0.3	0.3	0.1	0.2
112 年不動產經紀業	961.2	100.0	0.2	17.6	0.3	0.3	0.2	0.1
按企業所在地區別分								
北部地區	645.3	100.0	0.3	21.4	0.5	0.5	0.2	0.1
中部地區	169.7	100.0	0.1	8.2	-	-	0.1	-
南部地區	128.9	100.0	0.0	13.8	-	-	-	-
東部地區	16.3	100.0	0.3	0.7	-	-	-	3.9
離島地區	1.1	100.0	-	1.9	-	-	-	-

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-14 不動產經紀業營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

地區別	兼銷商品銷貨 成本	薪資、退休及 撫卹金、資遣 費、福利支出	租金支出	佣金支出	修繕費	廣告費
111 年不動產經紀業	-	33.6	4.1	12.1	0.9	8.3
112 年不動產經紀業	0.5	37.1	4.2	10.5	0.8	6.2
按企業所在地區別分						
北部地區	0.5	39.8	4.0	6.9	0.7	6.6
中部地區	0.6	26.1	5.3	26.1	1.1	4.1
南部地區	0.1	38.7	4.2	5.2	0.9	7.9
東部地區	-	25.4	2.6	33.9	0.8	2.1
離島地區	-	71.5	4.8	3.2	0.5	1.2

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-14 不動產經紀業營業支出情形(續完)

單位：億元；%

地區別	稅捐及 規費	各項 折舊	使用權資 產折舊		各項耗損 及攤提	呆帳 損失	各項移轉性 支出	其他 營業費用
			自有固定 資產折舊	使用權資 產折舊				
111 年不動產經紀業	0.2	1.2	0.6	0.6	0.2	0.0	0.2	22.5
112 年不動產經紀業	0.2	1.1	0.6	0.5	0.3	0.0	0.2	20.6
按企業所在地區別分								
北部地區	0.2	1.4	0.6	0.8	0.2	0.1	0.3	17.2
中部地區	0.2	0.6	0.6	0.0	0.7	-	0.0	26.8
南部地區	0.2	0.4	0.4	0.0	0.3	-	0.1	28.2
東部地區	0.5	1.3	1.3	-	0.3	-	0.1	28.2
離島地區	-	0.5	0.5	-	0.0	-	-	16.5

註：1.其他營業費用包含水電瓦斯費、差旅費、雜費、郵電費、交際費、顧問費、燃料費等項，或事業單位支出項目無法歸入調查表所列之營業項目支出者，本項不與各項營業費用支出作比較。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

4. 不動產代管業

112 年不動產代管業營業費用支出合計 31.1 億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占 36.4% 最高，與 111 年相較營業費用支出合計增加 13.7 億元（增幅 78.7%）。

以企業所在地區觀察，中部地區服務成本占比(7.8%)較其他地區為高；離島地區薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占比(47.8%)較其他地區為高；東部地區租金支出占比(27.6%)較其他地區高。（詳表 3-15）

表 3-15 不動產代管業營業支出情形

單位：億元；%

地區別	總計		原材物料 及燃料耗 用總值	服務成本	年初在建 工程及待 售房屋 (+)	年底在建 工程及待 售房屋 (-)	委外營建 成本	出售不動 產之土地 成本
	實數	百分比						
111 年不動產代管業	17.4	100.0	0.2	2.4	-	-	-	-
112 年不動產代管業	31.1	100.0	0.8	7.2	2.8	3.6	0.9	0.0
按企業所在地區別分								
北部地區	16.1	100.0	0.1	7.2	5.3	6.7	1.7	-
中部地區	9.8	100.0	2.2	7.8	-	-	-	0.0
南部地區	5.1	100.0	0.4	6.5	0.7	0.7	-	-
東部地區	0.0	100.0	-	-	-	-	-	-
離島地區	0.1	100.0	-	-	-	-	-	-

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

註：2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-15 不動產代管業營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

地區別	兼銷商品銷貨 成本	薪資、退休及 撫卹金、資遣 費、福利支出	租金支出	佣金支出	修繕費	廣告費
111 年不動產代管業	-	56.4	8.9	0.1	3.1	1.1
112 年不動產代管業	3.2	36.4	16.8	1.2	3.0	0.8
按企業所在地區別分						
北部地區	2.7	31.8	21.9	2.0	3.1	0.9
中部地區	2.5	44.1	9.1	0.7	3.0	1.0
南部地區	6.3	36.1	15.4	0.0	2.3	0.4
東部地區	-	18.0	27.6	-	9.7	6.3
離島地區	-	47.8	11.0	-	8.2	-

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-15 不動產代管業營業支出情形(續完)

單位：億元；%

地區別	稅捐及規費	各項折舊			各項耗損及攤提	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用
			自有固定資產折舊	使用權資產折舊				
111 年不動產代管業	2.2	4.1	3.9	0.1	0.6	1.7	0.1	19.1
112 年不動產代管業	1.2	3.4	3.4	0.0	1.4	0.7	0.6	23.1
按企業所在地區別分								
北部地區	1.2	2.9	2.8	0.1	1.8	1.3	0.0	22.9
中部地區	1.6	4.9	4.9	-	0.6	0.0	1.8	20.6
南部地區	0.3	2.0	2.0	-	1.8	0.0	0.0	28.5
東部地區	-	4.9	3.6	1.2	0.2	-	-	33.3
離島地區	0.3	8.6	8.6	-	-	-	-	24.1

註：1.其他營業費用包含水電瓦斯費、差旅費、雜費、郵電費、交際費、顧問費、燃料費等項，或事業單位支出項目無法歸入調查表所列之營業項目支出者，本項不與各項營業費用支出作比較。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

5. 公寓大廈管理維護公司

112 年公寓大廈管理維護公司營業費用支出合計 231.3 億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占 51.5%最高，與 111 年相較營業費用支出合計增加 37.8 億元(增幅 19.5%)。以企業所在地區觀察，各地區營業費用支出皆以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出最高，皆占 4 成 5 以上。(詳表 3-16)

表 3-16 公寓大廈管理維護公司營業支出情形

單位：億元；%

地區別	總計		原材物料及燃料耗用總值	服務成本	年初在建工程及待售房屋(+)	年底在建工程及待售房屋(-)	委外營建成本	出售不動產之土地成本
	實數	百分比						
111 公寓大廈管理維護公司	193.5	100.0	0.1	24.9	-	-	0.0	-
112 公寓大廈管理維護公司	231.3	100.0	0.4	31.2	-	-	0.1	-
按企業所在地區別分								
北部地區	199.1	100.0	0.4	34.8	-	-	0.1	-
中部地區	16.5	100.0	0.2	8.5	-	-	-	-
南部地區	15.7	100.0	0.1	10.1	-	-	-	-
東部地區	-	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-16 公寓大廈管理維護公司營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

地區別	兼銷商品銷貨成本	薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出	租金支出	佣金支出	修繕費	廣告費
111 公寓大廈管理維護公司	-	63.3	0.5	0.0	0.4	0.1
112 公寓大廈管理維護公司	-	51.5	0.5	0.0	0.8	0.1
按企業所在地區別分						
北部地區	-	47.7	0.4	0.0	0.9	0.1
中部地區	-	75.3	0.6	0.0	0.3	0.2
南部地區	-	74.5	0.6	-	0.4	0.1
東部地區	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 112 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-16 公寓大廈管理維護公司營業支出情形(續完)

單位：億元；%

地區別	稅捐及規費	各項折舊	各項耗損及攤提		呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用
			自有固定資產折舊	使用權資產折舊			
111 公寓大廈管理維護公司	0.1	0.8	0.3	0.4	0.1	0.0	0.2
112 公寓大廈管理維護公司	0.1	1.0	0.5	0.5	0.1	0.0	0.2
按企業所在地區別分							
北部地區	0.1	1.1	0.5	0.6	0.1	0.0	0.3
中部地區	0.1	0.9	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0
南部地區	0.5	0.1	0.1	-	0.0	0.0	0.2
東部地區	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

註：1.其他營業費用包含水電瓦斯費、差旅費、雜費、郵電費、交際費、顧問費、燃料費等項，或事業單位支出項目無法歸入調查表所列之營業項目支出者，本項不與各項營業費用支出作比較。

2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

6. 不動產估價業

112 年不動產估價業營業費用支出合計 13.1 億元，與 111 年相較營業費用支出合計增加 3.2 億元（增幅 32.3%）。以企業所在地區觀察，各地區營業費用支出皆以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出最高，其中北部地區占比(61.3%)較其他地區為高。（詳表 3-17）

表 3-17 不動產估價業營業支出情形

單位：億元；%

地區別	總計		委外 服務成本	交際費 或差旅費	兼銷商品 銷貨成本	薪資、退休及 撫卹金、資遣 費、福利支出
	實數	百分比				
111 年不動產估價業	9.9	100.0	6.3	3.7	-	62.1
112 年不動產估價業	13.1	100.0	4.8	3.0	-	58.7
按企業所在地區別分						
北部地區	8.0	100.0	4.0	2.6	-	61.3
中部地區	2.6	100.0	6.4	4.7	-	50.4
南部地區	2.4	100.0	5.8	2.7	-	59.3
東部地區	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-

表 3-17 不動產估價業營業支出情形(續)

單位：億元；%

地區別	租金支出	稅捐及規費	折舊、各項耗 竭及攤提	各項 移轉性支出及 呆帳損失	其他 營業費用
111 年不動產估價業	5.0	1.3	1.3	0.8	19.4
112 年不動產估價業	4.7	2.1	1.1	0.5	25.1
按企業所在地區別分					
北部地區	5.9	0.8	0.7	0.5	24.3
中部地區	2.5	6.7	2.6	0.5	26.2
南部地區	3.1	1.1	0.8	0.6	26.5
東部地區	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-

7. 地政士事務服務業

112 年地政士事務服務業營業費用支出合計 40.4 億元，與 111 年相較營業支出合計增加 2.2 億元（增幅 5.8%）。以企業所在地區觀察，各地區營業費用支出皆以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出最高，皆占 6 成以上，中部地區占比(74.3%)較其他地區高。（詳表 3-18）

表 3-18 地政士事務服務業營業支出情形

單位：億元；%

地區別	總計		委外 服務成本	交際費 或差旅費	兼銷商品 銷貨成本	薪資、退休 及撫卹金、 資遣費、福 利支出
	實數	百分比				
111 年地政士事務服務業	38.2	100.0	0.9	3.8	-	70.6
112 年地政士事務服務業	40.4	100.0	0.9	4.6	-	66.1
按企業所在地區別分						
北部地區	22.4	100.0	0.6	3.8	-	64.1
中部地區	9.0	100.0	1.7	5.2	-	74.3
南部地區	8.2	100.0	0.8	6.3	-	62.3
東部地區	0.7	100.0	0.1	3.1	-	68.2
離島地區	0.2	100.0	1.6	3.1	-	71.0

表 3-18 地政士事務服務業營業支出情形(續)

單位：億元；%

地區別	租金支出	稅捐及規費	折舊、各項耗 竭及攤提	各項 移轉性支出及 呆帳損失	其他 營業費用
111 年地政士事務服務業	3.1	0.8	1.6	0.9	18.3
112 年地政士事務服務業	3.5	1.1	1.5	0.8	21.5
按企業所在地區別分					
北部地區	3.7	1.1	0.7	0.7	25.3
中部地區	1.7	1.3	2.3	0.8	12.7
南部地區	4.8	0.9	2.6	0.8	21.5
東部地區	5.5	2.1	3.8	1.3	16.0
離島地區	2.5	0.1	1.4	0.0	20.3

(三) 全年損益情形

由於不同業別損益項目不盡相同，因此以下分別說明不動產開發業、不動產租售業、不動產經紀業、不動產代管業、公寓大廈管理維護公司、不動產估價業及地政士事務服務業全年損益情形：

1. 不動產開發業全年損益情形

112 年不動產開發業全年損益為 1,895.7 億元，與 111 年相較全年損益減少 1,014.4 億元(減幅 34.9%)。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 1,417.8 億元最高，中部地區 498.4 億元次之。

112 年不動產開發業營業利益率為 20.9%，與 111 年相較減少 11.2 個百分點，以企業所在地區觀察，營業利益率以北部地區(27.0%)最高，中部地區(25.6%)次之。(詳表 3-19)

表 3-19 不動產開發業全年損益情形

單位：億元；%

地區別	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)-(B)	營業利益 率(%)			
111 年不動產開發業	9,071.1	6,161.4	2,909.7	32.1	263.0	262.5	2,910.1
112 年不動產開發業	8,835.6	6,986.2	1,849.5	20.9	281.6	235.3	1,895.7
按企業所在地區別分							
北部地區	5,071.6	3,701.9	1,369.7	27.0	223.4	175.4	1,417.8
中部地區	1,918.9	1,427.7	491.2	25.6	25.6	18.4	498.4
南部地區	1,804.9	1,811.5	-6.6	-0.4	32.3	41.1	-15.4
東部地區	19.5	22.8	-3.3	-16.9	0.2	0.2	-3.3
離島地區	20.7	22.3	-1.6	-7.7	0.0	0.2	-1.8

註：1.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

2. 不動產租售業全年損益情形

112 年不動產租售業全年損益為 804.6 億元，與 111 年相較全年損益減少 97.8 億元（減幅 10.8%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 671.5 億元最高，離島地區最低。

112 年不動產租售業營業利益率為 23.9%，與 111 年相較減少 5.4 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以北部地區(25.4%)最高，離島地區(-23.1%)最低。（詳表 3-20）

表 3-20 不動產租售業全年損益情形

單位：億元；%

經營狀況	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)-(B)	營業利 益率(%)			
111 年不動產租售業	2,165.7	1,531.0	634.7	29.3	448.3	180.6	902.4
112 年不動產租售業	2,087.5	1,589.5	498.1	23.9	494.0	187.5	804.6
按企業所在地區別分							
北部地區	1,509.8	1,125.9	383.9	25.4	414.9	127.3	671.5
中部地區	304.3	243.0	61.3	20.1	52.9	36.2	78.0
南部地區	259.7	207.1	52.5	20.2	25.1	22.4	55.2
東部地區	8.6	7.0	1.6	18.6	0.1	0.7	1.0
離島地區	5.2	6.4	-1.2	-23.1	1.0	0.9	-1.1

註：1.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

3. 不動產經紀業全年損益情形

112 年不動產經紀業全年損益為 173.4 億元，與 111 年相較全年損益減少 142.6 億元（減幅 45.1%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 146.7 億元最高，南部地區 20.9 億元次之，離島地區 0.3 億元最低。

112 年不動產經紀業營業利益率為 14.9%，與 111 年相較減少 12.6 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以離島地區(26.7%)最高，中部地區(2.8%)最低。（詳表 3-21）

表 3-21 不動產經紀業全年損益情形

億元；%

經營狀況	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)-(B)	營業利 益率(%)			
111 年不動產經紀業	1,137.8	824.8	313.0	27.5	14.5	11.5	316.0
112 年不動產經紀業	1,129.2	961.2	168.0	14.9	16.4	11.0	173.4
按企業所在地區別分							
北部地區	785.4	645.3	140.2	17.9	14.3	7.7	146.7
中部地區	174.6	169.7	4.9	2.8	0.9	1.8	4.0
南部地區	149.8	128.9	21.0	14.0	1.2	1.3	20.9
東部地區	17.8	16.3	1.5	8.4	0.0	0.1	1.5
離島地區	1.5	1.1	0.4	26.7	0.0	0.1	0.3

註：1.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

4. 不動產代管業全年損益情形

112 年不動產代管業全年損益為 4.3 億元，與 111 年相較全年損益增加 1.8 億元（增幅 72.0%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 1.8 億元最高，中部地區 1.6 億元次之。

112 年不動產代管業營業利益率為 11.6%，與 111 年相較增加 4.2 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以南部地區(15.0%)最高，中部地區(13.3%)次之。（詳表 3-22）

表 3-22 不動產代管業全年損益情形

單位：億元；%

地區別	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)-(B)	營業利 益率(%)			
111 年不動產代管業	18.8	17.4	1.4	7.4	1.3	0.2	2.5
112 年不動產代管業	35.2	31.1	4.1	11.6	1.3	1.1	4.3
按企業所在地區別分							
北部地區	17.8	16.1	1.7	9.6	0.8	0.8	1.8
中部地區	11.3	9.8	1.5	13.3	0.3	0.2	1.6
南部地區	6.0	5.1	0.9	15.0	0.2	0.2	0.9
東部地區	-	0.0	-0.0	-	0.0	0.0	0.0
離島地區	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	-	0.0

註：1.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

2.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

5. 公寓大廈管理維護公司全年損益情形

112 年公寓大廈管理維護公司全年損益為 24.8 億元。與 111 年相較全年損益增加 3.5 億元(增幅 16.4%)。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 17.5 億元最高，中部地區 5.0 億元次之。

112 年公寓大廈管理維護公司營業利益率為 9.0%。與 111 年相較減少 0.1 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以中部地區(23.3%)最高，南部地區(13.3%)次之。(詳表 3-23)

表 3-23 公寓大廈管理維護公司全年損益情形

單位：億元；%

經營狀況	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)-(B)	營業利 益率(%)			
111 公寓大廈管理維護公司	212.7	193.5	19.3	9.1	2.6	0.6	21.3
112 公寓大廈管理維護公司	254.1	231.3	22.8	9.0	2.7	0.7	24.8
按企業所在地區別分							
北部地區	214.5	199.1	15.3	7.1	2.6	0.5	17.5
中部地區	21.5	16.5	5.0	23.3	0.1	0.2	5.0
南部地區	18.1	15.7	2.4	13.3	0.0	0.0	2.4
東部地區	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

註：1.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

6. 不動產估價業全年損益情形

112 年不動產估價業全年損益為 4.9 億元，與 111 年相較全年損益增加 1.0 億元（增幅 25.6%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 3.8 億元最高。

112 年不動產估價業營業利益率為 26.8%，與 111 年相較減少 1.5 個百分點。以企業所在地區觀察，北部地區營業利益率(32.8%)為最高。（詳表 3-24）

表 3-24 不動產估價業全年損益情形

單位：億元：%

地區別	營業收入 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)-(B)	營業利 益率(%)			
111 年不動產估價業	13.8	9.9	3.9	28.3	0.0	0.0	3.9
112 年不動產估價業	17.9	13.1	4.8	26.8	0.2	0.1	4.9
按企業所在地區別分							
北部地區	11.8	8.0	3.8	32.8	0.1	0.0	3.8
中部地區	3.2	2.6	0.6	18.8	0.0	0.0	0.6
南部地區	2.9	2.4	0.5	17.2	0.0	0.0	0.4
東部地區	0.0	-	0.0	100.0	-	-	0.0
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

註：營業利益率=營業淨利/營業收入。

7. 地政士事務服務業全年損益情形

112 年地政士事務服務業全年損益為 13.5 億元，與 111 年相較全年損益增加 7.1 億元（增幅 110.9%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 6.1 億元最高，南部地區為 3.6 億元次高。

112 年地政士事務服務業營業利益率為 24.8%，與 111 年相較增加 10.5 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以南部地區(30.5%)最高。（詳表 3-25）

表 3-25 地政士事務服務業全年損益情形

單位：億元；%

經營類型	營業收入 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)-(B)	營業利 益率(%)			
111 年地政士事務服務業	44.6	38.2	6.4	14.3	0.5	0.5	6.4
112 年地政士事務服務業	53.7	40.4	13.3	24.8	0.7	0.5	13.5
按企業所在地區別分							
北部地區	28.4	22.4	6.0	21.1	0.4	0.3	6.1
中部地區	12.6	9.0	3.6	28.6	0.0	0.1	3.5
南部地區	11.8	8.2	3.6	30.5	0.1	0.1	3.6
東部地區	0.8	0.7	0.1	12.5	0.1	0.1	0.2
離島地區	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	-	0.1

註：1.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

2.營業利益率=營業淨利/營業收入。

(四) 不動產及相關服務業年底資產情形

1. 不動產開發業年底資產情形

112 年底不動產開發業實際運用資產淨額為 4 兆 5,526.5 億元，自有資產為 4 兆 8,597.5 億元，其中以流動資產 3 兆 5,208.6 億元（占 72.4%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為 3 兆 1,988.1 億元最高。與 111 年相較，不動產開發業實際運用資產淨額減少 2,163.5 億元（減幅 4.5%）。（詳表 3-26）

表 3-26 不動產開發業年底資產情形

單位：億元

地區別	實際運用 資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
111 年不動產開發業	47,690.0	51,166.1	34,792.7	25,630.7	73.4	9,088.6
112 年不動產開發業	45,526.5	48,597.5	35,208.6	27,042.3	79.5	8,086.8
按企業所在地區別分						
北部地區	31,988.1	34,742.1	23,735.6	18,368.0	48.2	5,319.3
中部地區	7,735.4	7,910.5	6,529.3	4,881.4	11.8	1,636.1
南部地區	5,581.6	5,723.5	4,735.2	3,626.3	19.5	1,089.3
東部地區	176.8	176.8	165.9	136.2	0.0	29.7
離島地區	44.5	44.5	42.5	30.3	-	12.3

表 3-26 不動產開發業年底資產情形(續 1)

單位：億元

地區別	自有資產						使用權資產 淨額
	固定資產						
	計	土地	房屋及建築 淨額	運輸設備 淨額	機械及什項 設備淨額	未完工程及 待驗設備	
111 年不動產開發業	5,243.8	3,762.4	1,055.3	56.3	119.1	250.8	43.1
112 年不動產開發業	3,505.9	2,119.1	966.7	57.1	134.3	228.8	35.2
按企業所在地區別分							
北部地區	2,502.0	1,427.5	800.7	23.1	101.3	149.4	21.7
中部地區	552.8	386.6	74.2	20.1	8.5	63.5	3.5
南部地區	444.8	302.2	90.9	12.7	23.6	15.3	10.0
東部地區	4.3	1.8	0.9	1.0	0.7	-	-
離島地區	2.0	1.0	-	0.3	0.2	0.5	-

表 3-26 不動產開發業年底資產情形(續完)

單位：億元

地區別	自有資產							租用或借用 固定資產 (3)
	投資性 不動產 (2)	長期投資	無形資產淨額				其他資產	
			計	專利權	電腦 軟體	其他		
111 年不動產開發業	3,730.4	3,482.1	9.0	0.9	2.0	6.1	3,865.0	254.4
112 年不動產開發業	3,301.7	3,546.9	9.7	1.2	1.7	6.8	2,989.3	230.8
按企業所在地區別分								
北部地區	2,968.2	2,980.7	7.6	1.2	0.7	5.6	2,526.2	214.3
中部地區	190.0	334.1	1.4	-	0.8	0.6	299.2	14.9
南部地區	143.5	231.4	0.5	-	0.2	0.4	158.1	1.6
東部地區	-	0.7	0.2	-	-	0.2	5.6	-
離島地區	-	0.0	-	-	-	-	0.0	-

2. 不動產租售業年底資產情形

112 年底不動產租售業實際運用資產淨額為 2 兆 4,797.5 億元，自有資產為 2 兆 8,664.7 億元，其中以流動資產 7,907.7 億元（占 27.6%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為 1 兆 9,306.4 億元最高。與 111 年相較，不動產租售業實際運用資產淨額增加 116.2 億元（增幅 0.5%）。（詳表 3-27）

表 3-27 不動產租售業年底資產情形

單位：億元

經營狀況	實際運用 資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
111 年不動產租售業	24,681.3	28,392.9	9,627.0	2,375.5	104.1	7,147.4
112 年不動產租售業	24,797.5	28,664.7	7,907.7	2,279.2	107.6	5,520.8
按企業所在地區別分						
北部地區	19,306.4	22,263.2	6,172.0	1,586.1	92.1	4,493.8
中部地區	2,866.9	3,140.5	880.4	185.7	14.8	679.9
南部地區	2,578.5	3,107.2	838.4	495.0	0.6	342.8
東部地區	34.2	62.5	9.5	7.0	0.2	2.3
離島地區	11.5	91.3	7.4	5.4	-	1.9

表 3-27 不動產租售業年底資產情形(續 1)

單位：億元

經營狀況	自有資產						
	固定資產						使用權資產 淨額
	計	土地	房屋及建築 淨額	運輸設備 淨額	機械及什項 設備淨額	未完工程及 待驗設備	
111 年不動產租售業	10,863.4	7,296.3	3,279.8	37.8	106.4	143.2	319.9
112 年不動產租售業	12,618.9	8,969.2	3,301.0	37.5	147.3	163.9	354.5
按企業所在地區別分							
北部地區	9,337.5	6,625.8	2,498.8	23.5	99.3	90.1	350.7
中部地區	1,753.5	1,266.2	396.4	11.0	41.6	38.3	3.8
南部地區	1,502.2	1,056.7	401.1	2.7	6.3	35.4	-
東部地區	24.6	20.1	4.1	0.3	0.0	0.2	-
離島地區	1.0	0.4	0.6	0.0	0.0	-	-

表 3-27 不動產租售業年底資產情形(續完)

單位：億元

經營狀況	自有資產							租用或借用 固定資產 (3)
	投資性 不動產 (2)	長期 投資	無形資產淨額				其他資產	
			計	專利權	電腦 軟體	其他		
111 年不動產租售業	3,929.2	2,678.5	4.9	-	1.3	3.6	969.9	217.6
112 年不動產租售業	4,105.6	2,962.6	4.6	0.0	1.2	3.5	710.8	238.4
按企業所在地區別分								
北部地區	3,144.3	2,679.6	3.2	0.0	0.6	2.6	575.9	187.5
中部地區	301.8	97.0	0.9	-	0.0	0.9	103.1	28.1
南部地區	551.5	182.8	0.5	-	0.5	-	31.7	22.7
東部地區	28.3	0.0	-	-	-	-	0.1	-
離島地區	79.7	3.1	-	-	-	-	0.0	-

3. 不動產經紀業年底資產情形

112 年底不動產經紀業實際運用資產淨額為 1,102.1 億元，自有資產為 1,096.2 億元，其中以流動資產 647.5 億元（占 59.1%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為 902.6 億元最高。與 111 年相較，不動產經紀業實際運用資產淨額增加 74.2 億元（增幅 7.2%）。（詳表 3-28）

表 3-28 不動產經紀業年底資產情形

單位：億元

經營狀況	實際運用 資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
111 年不動產經紀業	1,027.9	1,013.7	530.6	219.4	2.4	308.8
112 年不動產經紀業	1,102.1	1,096.2	647.5	220.1	2.7	424.7
按企業所在地區別分						
北部地區	902.6	897.1	508.6	208.4	2.7	297.5
中部地區	102.8	102.7	71.1	6.2	-	64.9
南部地區	90.6	90.3	63.3	5.5	-	57.8
東部地區	5.7	5.7	4.3	-	-	4.3
離島地區	0.3	0.3	0.2	-	-	0.2

表 3-28 不動產經紀業年底資產情形(續 1)

單位：億元

經營狀況	自有資產						
	固定資產						使用權資產 淨額
	計	土地	房屋及建築 淨額	運輸設備 淨額	機械及什項 設備淨額	未完工程及 待驗設備	
111 年不動產經紀業	170.1	100.7	51.4	6.5	10.9	0.7	29.7
112 年不動產經紀業	135.0	76.4	36.4	7.6	13.7	0.8	29.0
按企業所在地區別分							
北部地區	90.5	55.6	19.6	5.4	9.1	0.8	29.0
中部地區	21.9	16.9	1.0	1.5	2.5	-	-
南部地區	21.5	4.0	15.4	0.6	1.6	-	-
東部地區	1.0	-	0.4	0.1	0.5	-	-
離島地區	0.0	-	-	0.0	0.0	-	-

表 3-28 不動產經紀業年底資產情形(續完)

單位：億元

經營狀況	自有資產							租用或借用 固定資產 (3)
	投資性 不動產 (2)	長期 投資	無形資產淨額				其他資產	
			計	專利權	電腦 軟體	其他		
111 年不動產經紀業	23.5	227.7	1.0	0.0	0.6	0.4	31.0	37.8
112 年不動產經紀業	24.5	219.6	0.8	0.0	0.6	0.3	39.7	30.3
按企業所在地區別分								
北部地區	24.5	214.0	0.7	0.0	0.5	0.2	29.8	30.0
中部地區	-	4.3	0.0	-	0.0	0.0	5.4	0.1
南部地區	-	1.4	0.1	-	0.0	0.0	4.1	0.3
東部地區	-	0.0	0.0	-	-	0.0	0.5	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	0.0	-

4. 不動產代管業年底資產情形

112 年底不動產代管業實際運用資產淨額為 91.1 億元，自有資產為 92.9 億元，其中以流動資產 35.8 億元（占 38.5%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為 41.0 億元最高。與 111 年相較，不動產代管業實際運用資產淨額增加 50.1 億元（增幅 122.2%）。（詳表 3-29）

表 3-29 不動產代管業年底資產情形

單位：億元

地區別	實際運用 資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
111 年不動產代管業	41.0	46.1	17.4	2.3	0.1	15.0
112 年不動產代管業	91.1	92.9	35.8	2.1	0.2	33.5
按企業所在地區別分						
北部地區	41.0	43.0	19.7	2.0	0.1	17.6
中部地區	32.7	33.7	7.9	0.0	0.1	7.8
南部地區	15.9	15.8	8.0	0.0	-	7.9
東部地區	1.5	0.5	0.2	-	-	0.2
離島地區	0.1	0.1	0.0	-	-	0.0

表 3-29 不動產代管業年底資產情形(續 1)

單位：億元

單位：億元

地區別	自有資產						使用權資產 淨額
	固定資產						
	計	土地	房屋及建築 淨額	運輸設備 淨額	機械及什項 設備淨額	未完工程及 待驗設備	
111 年不動產代管業	17.0	8.1	7.2	0.1	0.8	0.8	-
112 年不動產代管業	42.0	21.5	17.0	0.4	2.1	1.0	-
按企業所在地區別分							
北部地區	13.7	6.3	6.2	0.1	1.1	-	-
中部地區	21.6	12.4	7.2	0.2	0.9	1.0	-
南部地區	6.5	2.6	3.7	0.1	0.1	-	-
東部地區	0.2	0.2	0.1	0.0	0.0	-	-
離島地區	0.0	-	-	0.0	0.0	-	-

表 3-29 不動產代管業年底資產情形(續完)

單位：億元

單位：億元

地區別	自有資產							租用或借用固 定資產 (3)
	投資性 不動產 (2)	長期投資	無形資產淨額				其他資產	
			計	專利權	電腦 軟體	其他		
111 年不動產代管業	5.2	2.5	0.0	-	0.0	-	3.9	0.1
112 年不動產代管業	3.7	5.5	0.0	0.0	0.0	-	5.8	1.9
按企業所在地區別分								
北部地區	2.7	3.2	0.0	-	0.0	-	3.6	0.7
中部地區	1.0	1.3	0.0	-	0.0	-	1.8	0.0
南部地區	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-	0.3	0.1
東部地區	-	-	-	-	-	-	0.0	1.0
離島地區	-	-	-	-	-	-	0.0	-

5. 公寓大廈管理維護公司年底資產情形

112 年底公寓大廈管理維護公司實際運用資產淨額為 113.1 億元，自有資產為 113.0 億元，其中以流動資產 76.9 億元（占 68.1%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為 93.5 億元最高。與 111 年相較，公寓大廈管理維護公司實際運用資產淨額增加 4.7 億元(增幅 4.3%)。（詳表 3-30）

表 3-30 公寓大廈管理維護公司年底資產情形

單位：億元

地區別	實際運用 資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
111 公寓大廈管理維護公司	108.4	107.5	80.5	0.1	0.0	80.4
112 公寓大廈管理維護公司	113.1	113.0	76.9	0.0	0.0	76.9
按企業所在地區別分						
北部地區	93.5	93.4	59.9	0.0	0.0	59.9
中部地區	11.9	11.9	10.6	-	0.0	10.6
南部地區	7.7	7.7	6.4	-	-	6.4
東部地區	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-

表 3-30 公寓大廈管理維護公司年底資產情形(續 1)

單位：億元

地區別	自有資產						
	固定資產						使用權 資產 淨額
	計	土地	房屋及建築 淨額	運輸設備 淨額	機械及什項 設備淨額	未完工程及 待驗設備	
111 公寓大廈管理維護公司	4.9	2.8	0.9	0.6	0.6	-	3.3
112 公寓大廈管理維護公司	7.4	4.3	0.8	0.5	1.8	-	4.5
按企業所在地區別分							
北部地區	6.4	3.6	0.5	0.5	1.7	-	4.2
中部地區	0.6	0.4	0.2	0.0	0.0	-	-
南部地區	0.4	0.2	0.1	0.0	0.0	-	0.3
東部地區	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

表 3-30 公寓大廈管理維護公司年底資產情形(續完)

單位：億元

地區別	自有資產							租用或借用固 定資產 (3)
	投資性 不動產 (2)	長期 投資	無形資產淨額				其他資產	
			計	專利權	電腦 軟體	其他		
111 公寓大廈管理維護公司	0.1	13.8	0.1	-	0.1	0.0	4.9	0.9
112 公寓大廈管理維護公司	0.1	20.1	0.1	0.0	0.1	0.0	4.0	0.2
按企業所在地區別分								
北部地區	0.1	19.7	0.1	0.0	0.1	0.0	3.0	0.2
中部地區	-	-	0.0	-	0.0	-	0.7	0.0
南部地區	-	0.4	-	-	-	-	0.3	0.0
東部地區	-	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-

(五) 全年自有固定資產及使用權資產變動情形

1. 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增加

112 年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增加總金額為 1,499.6 億元，其中以土地 1,080.4 億元（占 72.0%）最高。

按業別觀察，以不動產開發業者增加全年自有固定資產及使用權資產金額 828.6 億元較多，其中以土地 607.2 億元（占 73.3%）最高。以企業所在地區觀察，以北部企業增加全年自有固定資產及使用權資產金額 978.8 億元較多，其中土地 657.3 億元（占 67.2%）最高。

與 111 年相較，不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增加總金額減少 46.6 億元（減幅 3.0%），其中土地減少 95.7 億元（減幅 8.1%）最高。（詳表 3-31）

2. 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售

112 年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售總金額為 213.6 億元。按業別觀察，不動產開發業 112.0 億元最高，不動產租賃業 100.6 億元次之；以企業所在地區觀察，北部地區 158.6 億元最高。

112 年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售總金額中以土地 175.3 億元（占 82.1%）最高。按業別觀察，不動產開發業者出售全年自有固定資產及使用權資產金額中以土地 87.9 億元（占 78.5%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區企業出售全年自有固定資產及使用權資產金額中以土地 127.0 億元（占 80.1%）最高。

與 111 年相較，不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售總金額增加 12.8 億元（增幅 6.4%），其中土地增加 8.6 億元（增幅 5.2%）最高。（詳表 3-31）

表 3-31 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產變動情形－按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	增加金額 合計	土地	土地改良及其他 營建	營業辦公場所、 倉庫及宿舍	運輸 設備	機械及什項 設備	未完工 程及待 驗設備	使用權 資產
111 年總計	1,546.2	1,176.1	79.5	54.9	19.6	14.4	191.3	10.4
112 年總計	1,499.6	1,080.4	80.2	65.9	20.2	14.9	227.7	10.5
業別								
不動產開發業	828.6	607.2	58.6	28.7	13.3	3.6	112.6	4.6
不動產租售業	662.3	472.1	21.3	36.2	5.1	8.8	114.5	4.2
不動產經紀業	5.9	0.2	0.2	0.7	1.1	1.8	0.5	1.4
不動產代管業	0.7	-	0.0	0.2	0.1	0.4	-	-
公寓大廈管理維護公司	1.2	0.6	0.0	0.0	0.1	0.1	-	0.3
不動產估價業	0.1	-	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-
地政士事務服務業	0.9	0.4	-	0.0	0.4	0.1	-	-
按企業所在地區別分								
北部地區	978.8	657.3	46.0	47.9	8.0	8.3	203.2	8.2
中部地區	263.7	193.8	22.8	14.2	8.5	3.0	20.5	1.0
南部地區	178.7	152.1	11.3	3.8	3.3	3.6	3.3	1.3
東部地區	2.5	2.1	-	-	0.2	0.0	0.2	-
離島地區	75.9	75.1	-	0.0	0.2	0.0	0.5	-

註：有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-31 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產變動情形
－按經營狀況分(續)

單位：億元

經營狀況	出售金額 合計	土地	土地改良及其他 營建	營業辦公場所、 倉庫及宿舍	運輸 設備	機械及什項 設備	使用權 資產
111 年總計	200.8	166.7	18.2	11.2	4.1	0.2	0.3
112 年總計	213.6	175.3	21.3	11.7	4.6	0.2	0.5
業別							
不動產開發業	112.0	87.9	17.4	4.2	2.2	0.0	0.2
不動產租售業	100.6	87.2	3.9	7.5	1.8	0.1	-
不動產經紀業	0.8	0.2	-	-	0.4	0.1	0.1
不動產代管業	0.0	-	-	-	0.0	-	-
公寓大廈管理維護公司	0.2	-	-	-	0.0	0.0	0.2
不動產估價業	-	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務業	0.0	-	-	-	0.0	-	-
按企業所在地區別分							
北部地區	158.6	127.0	17.3	10.5	3.1	0.2	0.5
中部地區	28.4	24.7	2.2	1.3	0.2	0.0	-
南部地區	23.0	21.8	-	0.0	1.2	0.0	-
東部地區	1.1	1.1	-	-	0.0	-	-
離島地區	2.5	0.7	1.8	-	-	-	-

註：有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

3. 不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫情形

112 年不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫費用性支出總金額為 3.1 億元，資本性支出總金額為 5.4 億元。按業別觀察，不動產租售業費用性支出 1.3 億元最高，不動產開發業資本性支出 3.5 億元最高；以企業所在地區觀察，北部地區費用性支出 1.9 億元；中部地區資本性支出 2.8 億元最高。

與 111 年相較，不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫費用性支出總金額增加 0.3 億元（增幅 10.7%），資本性支出總金額為增加 0.2 億元（增幅 3.8%）。（詳表 3-32）

表 3-32 不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫情形—按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	費用性支出	資本性支出
111 年總計	2.8	5.2
112 年總計	3.1	5.4
業別		
不動產開發業	0.8	3.5
不動產租售業	1.3	0.9
不動產經紀業	0.5	0.7
不動產代管業	0.0	0.0
公寓大廈管理維護公司	0.0	0.1
不動產估價業	0.1	0.0
地政士事務服務業	0.3	0.2
按企業所在地區別分		
北部地區	1.9	1.8
中部地區	0.4	2.8
南部地區	0.7	0.8
東部地區	0.1	0.0
離島地區	0.0	0.0

五、企業認為對其經營產生影響之因素及認為政府應優先研訂之措施

- ▲不動產及相關服務業企業認為對其經營產生影響之因素以「稅務增加，利潤減少」重要度最高，其次為「物價波動過劇，成本控制不易」，再其次為「不動產交易量減少」。
- ▲為健全不動產及相關服務業之經營管理，企業認為目前政府應優先研訂推行之措施以「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度最高，其次為「降低融資貸款利率」，再其次為「健全不動產景氣配套方案」。
- ▲企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施，以「租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人」重要度最高，其次為「加強租賃市場資訊透明措施」，再其次為「明確規範服務項目及收費標準」。
- ▲企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施，以「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」重要度最高，其次為「建立糾紛處理相關資訊平台」，再其次為「加強宣導租賃住宅糾紛處理管道」。

(一) 企業認為對其經營產生影響之因素

112 年不動產及相關服務業企業認為對其經營產生影響之因素以「稅務增加利潤減少」重要度 10.6 最高，「物價波動過劇，成本控制不易」重要度 8.8 次之，而「不動產交易量減少」重要度 7.3 再次之。

就業別觀察，不動產開發業企業認為對其經營產生影響之因素以「物價波動過劇，成本控制不易」重要度最高；不動產租售業及不動產代管業以「稅務增加，利潤減少」重要度最高；不動產經紀業及地政士事務服務業以「不動產交易量減少」重要度最高；公寓大廈管理維護公司以「薪資成本上升」重要度最高；不動產估價業以「同行殺價競爭」重要度最高。（詳表 3-33）

與 111 年相較，111 年重要度排序第四的「稅務增加，利潤減少」在 112 年更顯重要，排序提升至第一，原 111 年排序第一的「不動產交易量減少」重要度降至第三，排序第三的「物價波動過劇，成本控制不易」重要度提升至第二，而排序第二的「受政府房地產法令政策影響，委託量減少」重要度降至第四。（詳表 3-33）

表 3-33 企業認為對其經營產生影響之因素

單位：重要度

經營狀況	稅務增加，利潤減少	物價波動過劇，成本控制不易	不動產交易量減少	受政府房地產法令政策影響，委託量減少	買賣雙方出價差距大	同行殺價競爭	人員流動率高	薪資成本上升	資金調度困難
111 年總計	8.0	9.0	14.3	9.4	4.4	3.3	3.0	3.2	2.0
112 年總計	10.6	8.8	7.3	6.2	4.5	4.2	3.6	3.3	2.6
業別									
不動產開發業	13.5	16.7	4.8	7.4	3.8	1.4	2.0	3.1	4.3
不動產租售業	12.0	6.8	3.7	2.3	3.3	2.5	1.6	2.8	2.2
不動產經紀業	6.3	2.7	14.0	9.6	11.2	6.8	11.0	2.7	1.2
不動產代管業	8.8	4.4	5.7	8.1	2.7	5.5	4.2	5.4	1.5
公寓大廈管理維護公司	2.7	2.5	0.7	0.7	1.2	11.6	21.2	27.9	1.1
不動產估價業	2.0	4.6	8.0	7.0	-	26.6	2.9	6.8	0.8
地政士事務服務業	5.1	4.1	17.2	11.3	-	12.8	1.3	4.0	1.1
主要經營項目別									
不動產投資興建	14.3	18.6	5.4	8.2	4.1	1.5	2.1	3.1	4.9
不動產買賣	9.8	11.5	4.5	3.7	4.7	1.8	1.1	2.0	4.7
不動產租賃	12.2	5.3	3.0	1.7	2.7	2.3	1.4	2.8	1.6
不動產仲介	5.8	1.8	14.6	8.6	11.7	7.2	11.5	2.5	0.7
不動產代銷	9.6	8.0	9.4	16.3	8.0	4.9	7.6	5.0	3.9
租賃住宅包租	13.3	6.9	5.1	5.9	1.0	2.5	5.2	8.7	0.7
租賃住宅代管	6.6	1.9	6.5	11.8	2.3	4.4	3.7	5.8	1.9
市場/展示場管理	8.3	5.0	3.5	1.6	0.6	4.0	4.7	6.7	1.5
公寓大廈管理維護服務	2.5	2.3	0.7	0.7	1.2	11.7	21.4	27.8	1.1
不動產估價	2.0	4.5	8.1	6.7	-	26.7	2.9	6.9	0.8
地政士事務服務	5.1	4.1	17.2	11.3	-	12.8	1.3	4.0	1.1
自助式儲物空間租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	6.5	3.9	0.1	0.5	0.6	5.6	2.6	2.7	-
按企業所在地區別分									
北部地區	8.6	6.8	6.9	5.4	5.0	4.1	3.9	3.2	2.1
中部地區	13.0	11.5	8.3	6.4	4.1	4.3	2.7	2.6	2.7
南部地區	12.6	10.4	6.5	7.7	3.9	4.8	3.6	4.3	3.3
東部地區	9.5	9.4	12.2	7.4	3.3	2.3	6.2	2.5	1.5
離島地區	10.7	12.7	7.1	11.3	3.2	2.8	5.4	1.8	7.4

註：1.企業認為對其經營產生影響之因素項目重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

(二) 為健全不動產及相關服務業之經營管理，企業認為目前政府應優先研訂或推行之措施

為健全不動產及相關服務業之經營管理，112 年企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度 14.2 最高，「降低融資貸款利率」重要度 10.3 次之，「健全不動產景氣配套方案」重要度 6.4 再次之。

就業別觀察，不動產開發業、不動產租售業與不動產經紀業認為「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度最高；不動產代管業、地政士事務服務業認為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度最高；公寓大廈管理維護公司、不動產估價業認為「加強專業人員教育訓練」重要度最高。（詳表 3-34）

與 111 年相較，重要度前三高項目一致，皆為「簡化向銀行融資、貸款程序」、「降低融資貸款利率」與「健全不動產景氣配套方案」。（詳表 3-34）

表 3-34 企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產及相關服務業之經營管理

單位：重要度

經營狀況	簡化向 銀行融 資、貸 款程序	降低融 資貸款 利率	健全不 動產景 氣配套 方案	加強 專業人 員教育 訓練	健全 不動產資 訊	取締非法 營業業者 ，保障 合法業者 權益	不動產 交易資 訊透明 化	健全 消費糾紛 申訴及調 解機制	落實相 關法令 規定	健全 不動產 開發業 制度
111 年總計	11.7	10.5	8.7	6.3	4.5	3.8	1.3	2.3	2.3	2.9
112 年總計	14.2	10.3	6.4	4.9	4.8	4.3	3.0	2.5	2.5	2.4
業別										
不動產開發業	20.3	15.7	7.9	1.8	3.1	1.4	2.4	1.7	2.2	3.1
不動產租售業	11.8	9.0	4.3	2.6	4.5	2.5	2.7	2.7	1.9	1.3
不動產經紀業	13.6	8.2	8.6	11.5	7.2	7.8	4.5	2.7	2.8	2.8
不動產代管業	8.0	6.3	5.5	7.2	3.2	8.1	2.3	4.6	2.9	1.6
公寓大廈管理維護公司	4.1	4.5	1.5	23.4	2.2	6.1	1.7	2.7	4.1	1.1
不動產估價業	2.8	0.8	6.8	12.5	9.9	4.4	10.0	0.9	7.7	4.2
地政士事務服務業	7.7	3.5	6.0	9.2	7.2	12.9	3.2	3.8	4.8	3.7
主要經營項目別										
不動產投資興建	22.2	16.8	8.9	1.5	3.3	1.5	2.6	1.6	2.2	3.4
不動產買賣	13.8	12.8	4.0	3.3	3.1	1.2	3.0	2.5	2.1	1.8
不動產租賃	10.4	8.0	3.8	2.5	4.3	2.6	2.4	2.5	1.7	1.0
不動產仲介	13.7	7.5	8.6	12.3	7.4	8.0	4.4	2.9	2.3	2.3
不動產代銷	12.3	14.5	8.9	5.9	6.7	4.9	4.9	2.3	5.6	6.2
租賃住宅包租	12.4	1.5	6.8	6.7	4.4	6.2	3.2	5.7	5.7	0.7
租賃住宅代管	9.2	6.1	6.2	8.8	3.6	6.0	2.6	4.7	2.3	1.4
市場/展示場管理	6.2	5.9	5.3	2.9	1.2	7.7	2.1	0.7	1.1	0.7
公寓大廈管理維護服務	4.1	4.5	1.4	23.5	2.1	6.2	1.7	2.7	4.2	1.0
不動產估價	2.5	0.8	6.7	12.6	9.8	4.3	10.1	0.9	7.8	4.2
地政士事務服務	7.7	3.5	6.0	9.2	7.2	12.9	3.2	3.8	4.8	3.7
自助式儲物空間租賃	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	14.7	3.4	0.2	-	4.2	0.1	0.2	8.9	2.7	2.7
按企業所在地區別分										
北部地區	12.7	9.5	6.4	4.7	4.9	3.2	3.2	3.0	2.3	2.2
中部地區	15.4	10.9	6.9	4.7	5.5	4.5	2.7	1.4	3.0	3.0
南部地區	15.4	11.3	5.8	5.5	4.0	6.6	2.9	2.6	2.3	2.4
東部地區	20.8	9.6	7.3	5.4	2.7	4.3	3.4	3.6	2.2	1.0
離島地區	29.6	14.1	6.3	3.0	3.3	4.8	1.6	3.4	2.3	0.7

註：1.企業認為政府未來應優先研訂推行之措施重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

(三) 企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施

112 年企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施以「租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人」重要度 12.6 最高，「加強租賃市場資訊透明措施」重要度 10.6 次之，「明確規範服務項目及收費標準」重要度 9.4 再次之。

就業別觀察，不動產開發業、不動產租售業與不動產代管業認為「租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人」重要度最高；不動產經紀業、公寓大廈管理維護公司、不動產估價業與地政士事務服務業認為「加強租賃市場資訊透明措施」重要度最高；（詳表 3-35）

表 3-35 企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施

調查時間：民國 113 年 6 月 11 日至 8 月 29 日

單位：重要度

經營狀況	租稅優惠適用對象從個人房東擴大至法人	加強租賃市場資訊透明措施	明確規範服務項目及收費標準	減少同行合法業者惡性競爭	辦理包租代管人員在職訓練課程
總計	12.6	10.6	9.4	4.3	4.2
業別					
不動產開發業	11.2	9.5	8.8	3.9	3.3
不動產租賃業	14.6	9.4	7.1	3.6	2.7
不動產經紀業	13.1	13.2	12.9	5.6	6.1
不動產代管業	19.6	9.4	10.7	9.6	5.2
公寓大廈管理維護公司	5.9	8.2	7.5	4.3	3.7
不動產估價業	9.5	17.6	13.3	7.8	4.6
地政士事務服務業	8.5	13.6	13.5	5.2	9.3
主要經營項目別					
不動產投資興建	11.7	9.8	9.4	4.2	3.7
不動產買賣	15.9	8.5	7.5	3.1	3.9
不動產租賃	13.6	9.4	6.8	3.2	2.1
不動產仲介	13.0	13.2	13.0	6.2	6.1
不動產代銷	14.7	12.8	10.9	3.6	4.2
租賃住宅包租	25.3	9.6	7.4	11.1	7.7
租賃住宅代管	28.6	8.4	14.2	10.3	6.8
市場/展示場管理	7.1	9.0	8.2	8.5	2.7
公寓大廈管理維護服務	6.1	8.3	7.4	4.3	3.7
不動產估價	9.3	17.7	13.2	7.6	4.7
地政士事務服務	8.5	13.6	13.5	5.2	9.3
自助式儲物空間租賃	-	-	-	-	-
其他	10.4	3.9	3.3	2.2	3.8
按企業所在地區別分					
北部地區	13.0	10.0	8.6	4.6	3.9
中部地區	11.8	10.8	10.1	3.5	3.8
南部地區	12.7	11.9	10.8	4.5	5.5
東部地區	12.2	8.7	8.6	4.9	3.1
離島地區	12.6	7.6	6.1	4.0	6.0

註：1.企業認為提升房東委託包租代管經營管理之意願可優先研訂或推行之措施重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。
2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

(四)企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施

112 年企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施，以「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」重要度 14.6 最高，「建立糾紛處理相關資訊平台」重要度 8.4 次之，「加強宣導租賃住宅糾紛處理管道」重要度 6.0 再次之。

就業別觀察，各業別皆認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施，以「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」重要度最高；「建立糾紛處理相關資訊平台」重要度次之。（詳見表 3-36）

表 3-36 企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施

單位：重要度

經營狀況	提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助	建立糾紛處理相關資訊平台	加強宣導租賃住宅糾紛處理管道	租賃糾紛納入強制調解機制	推動租約全面公證	強化糾紛處理人員法令專業知能	推動租賃登記制度	加速司法訴訟之效率	推廣包租代管服務
111 年總計	-	13.9	8.9	3.8	5.2	3.7	2.9	2.6	3.6
112 年總計	14.6	8.4	6.0	3.8	3.1	3.1	2.7	2.4	2.4
業別									
不動產開發業	11.6	7.4	5.7	4.1	2.6	2.7	2.6	1.9	2.3
不動產租售業	14.8	7.6	5.0	2.7	3.2	2.2	2.2	2.3	1.6
不動產經紀業	18.0	11.7	7.5	4.7	3.4	4.2	2.8	3.0	3.1
不動產代管業	16.8	10.2	7.9	4.5	4.0	4.1	1.5	4.4	6.0
公寓大廈管理維護公司	9.6	5.7	4.5	2.8	2.6	1.7	1.5	0.7	2.3
不動產估價業	12.6	9.5	5.4	3.6	4.3	3.8	6.8	3.6	4.5
地政士事務服務業	17.1	9.0	7.7	5.7	3.7	5.4	4.8	3.8	4.4
主要經營項目別									
不動產投資興建	12.4	7.5	6.2	4.3	2.8	2.8	2.6	2.0	2.2
不動產買賣	15.1	10.5	4.5	4.2	2.2	1.6	2.1	1.8	2.6
不動產租賃	14.1	6.7	4.7	2.4	3.2	2.1	2.2	2.3	1.5
不動產仲介	18.1	12.0	7.5	4.1	3.9	4.6	2.8	3.0	3.1
不動產代銷	16.9	9.7	6.7	7.6	1.1	2.1	2.1	2.2	2.4
租賃住宅包租	17.2	13.9	4.7	2.5	2.0	8.7	6.2	1.3	8.7
租賃住宅代管	18.4	14.0	8.6	5.3	4.1	5.2	1.6	7.0	7.9
市場/展示場管理	9.7	4.1	6.6	2.9	3.3	2.3	1.5	2.5	1.1
公寓大廈管理維護服務	9.6	5.9	4.5	2.9	2.8	1.7	1.5	0.7	2.3
不動產估價	12.5	9.6	5.4	3.6	4.2	3.9	6.4	3.6	4.6
地政士事務服務	17.1	9.0	7.6	5.7	3.7	5.4	4.8	3.8	4.4
自助式儲物空間租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	7.8	9.6	4.9	3.8	-	0.6	0.4	0.1	0.2
按企業所在地區別分									
北部地區	14.7	8.4	6.0	3.3	3.3	2.9	2.6	2.2	2.6
中部地區	14.4	7.9	6.3	4.4	2.5	2.9	2.7	2.9	2.2
南部地區	14.2	9.1	5.6	4.4	3.4	3.5	3.0	2.7	2.4
東部地區	20.9	8.8	4.1	4.7	4.3	2.1	2.4	1.9	1.3
離島地區	12.1	10.4	5.7	2.1	1.7	4.5	2.3	1.9	3.9

註：1.企業認為解決租賃住宅糾紛可優先研訂或推行之措施重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

2.以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

3.111 年沒有選項「提供免費租賃糾紛諮詢或訴訟扶助」，其數值僅供參考，不予以比較。

六、產業經營指標

(一) 產業集中度

赫芬達爾—赫希曼指數(Herfindahl-Hirschman Index)，簡稱赫芬達爾指數(HHI)，是一種測量產業集中度的綜合指數¹，用來觀察市場中企業規模的離散度，能更準確地反映大企業對市場的影響程度。

赫芬達爾—赫希曼指數之理論基礎源於 (Bain)的產業組織理論：結構—經營—表現理論(structure—conduct—performance，或稱 SCP 理論、S-C-P 理論)。此一理論是指，市場結構影響企業經營，並最終決定企業的表現。隨著市場份額的集中，企業會趨於採用相互勾結策略，最終制定出來的價格會偏離完全競爭市場價格。完全競爭市場中的企業是市場價格接受者。因而從社會福利角度看，完全競爭是最理想的市場結構。任何形式的企業壟斷以及隨之而產生的高於壟斷價格的價格都意味著某種程度的消費者社會福利損失。

赫芬達爾指數(HHI)²值越大，表示市場集中度越高，依據美國司法部(Department of Justice)之 HHI 標準調整本研究適用之標準如下：

- 高寡占型： $10000 \geq HHI \geq 1800$
- 低寡占型： $1800 \geq HHI \geq 1000$
- 競爭型： $1000 \geq HHI \geq 0$

本研究透過不動產及相關服務業產值，計算赫芬達爾指數³為 149.2，處於競爭型市場。若按行業別觀察，不動產經紀業赫芬達爾指數為 999.9，不動產租售業為 850.2，不動產代管業為 462.0，公寓大廈管理維護公司為 421.3，不動產估價業為 305.4，不動產開發業為 252.9，地政士事務服務業為 127.2，顯示除不動產經紀業赫芬達爾指數為 999.9，逼近低寡占型市場外，其餘業別皆處於百家林立的競爭型市場。（詳表 3-37）

¹張萍(2006)，金融創新在我國金融市場中的擴散機制。

²常百豪(1996)，臺灣量販店之競爭分析—依好市多之觀點，國立中山大學企業管理學系。

³赫芬達爾—赫希曼指數是計算某一市場上 50 家最大企業(如果少於 50 家企業就是所有企業)每家企業市場占有份額(取百分之的分子)的平方之和。

表 3-37 不動產產業集中度(赫芬達爾指數)

項目	109年	111年	112年
總計	120.3	161.0	149.2
不動產開發業	198.6	276.3	252.9
不動產租售業	250.1	399.5	850.2
不動產經紀業	1,349.9	1614.9	999.9
不動產代管業	743.8	435.1	462.0
公寓大廈管理維護公司	256.5	477.3	421.3
不動產估價業	360.3	362.5	305.4
地政士事務服務	186.8	173.3	127.2

(二) 產業人力

1.專業人才比率

112 年不動產及相關服務業整體專業人才比率 32.2%，略高於 111 年之比率。按各業別來看，不動產開發業專業人才比率有 46.0%，不動產租售業為 35.8%，不動產經紀業為 26.4%，不動產代管業為 26.3%，公寓大廈管理維護公司 25.1%，不動產估價業為 9.4%，地政士事務服務業為 5.9%。（詳表 3-38）

表 3-38 不動產及相關服務業專業人才比率

單位：%

經營狀況	109 年	111 年	112 年
總計	31.9	31.2	32.2
行業別			
不動產開發業	45.8	45.8	46.0
不動產租售業	36.9	36.4	35.8
不動產經紀業	25.9	24.1	26.4
不動產代管業	27.7	20.4	26.3
公寓大廈管理維護公司	15.0	15.1	25.1
不動產估價業	13.8	12.3	9.4
地政士事務服務業	8.6	8.3	5.9

註：專業人才比率=監督及專技人員/從業員工人數。

2. 勞動生產力

112 年不動產及相關服務業勞動生產力（每從業員工生產總額）為 410.7 萬元，與 111 年相較減少 76.1 萬元（減幅 15.6%）。按各業別來看，不動產開發業勞動生產力為 988.1 萬元，不動產租售業為 385.7 萬元，不動產經紀業為 175.8 萬元，不動產估價業為 137.4 萬元，不動產代管業為 115.6 萬元，公寓大廈管理維護公司為 87.0 萬元，地政士事務服務業為 64.3 萬元。（詳表 3-39）

表 3-39 不動產及相關服務業勞動生產力

經營狀況	生產總額 (億元)	從業員工人數 (人)	勞動生產力(萬元) (生產總額 / 從業員工人數)
111 年總計	9,387.5	192,835	486.8
不動產開發業	6,237.5	58,394	1,068.2
不動產租售業	1,719.1	40,459	424.9
不動產經紀業	1,139.2	52,994	215.0
不動產代管業	19.9	1,897	104.7
公寓大廈管理維護公司	213.0	31,153	68.4
不動產估價業	13.8	1,012	136.8
地政士事務服務業	44.8	6,927	64.7
112 年總計	8,155.9	198,603	410.7
不動產開發業	5,081.6	51,428	988.1
不動產租售業	1,585.8	41,117	385.7
不動產經紀業	1,127.7	64,152	175.8
不動產代管業	34.6	2,988	115.6
公寓大廈管理維護公司	254.3	29,218	87.0
不動產估價業	18.0	1,311	137.4
地政士事務服務業	54.0	8,388	64.3

註：1. 生產總額=營業收入+其他營業外收入-年初在建工程及待售房屋+年底在建工程及待售房屋-委外營建成本-出售不動產之土地成本-兼銷商品銷售成本。

2. 勞動生產力=生產總額 / 從業員工人數，即每從業員工生產總額。

3.單位產出勞動成本

112 年不動產及相關服務業單位產出勞動成本（每元生產總額勞動報酬）為 0.1 元，與 111 年相較表現持平。按各業別來看，不動產開發業與租售業單位產出勞動成本皆為 0.1 元，不動產經紀業與不動產代管業皆為 0.3 元，不動產估價業為 0.4 元，公寓大廈管理維護公司、地政士事務服務業皆為 0.5 元。（詳表 3-40）

表 3-40 不動產及相關服務業單位產出勞動成本

經營狀況	勞動報酬(億元)	生產總額(億元)	單位產出勞動成本(元) (勞動報酬 / 生產總額)
111 年總計	993.0	9,387.5	0.1
不動產開發業	349.0	6,237.5	0.1
不動產租售業	201.1	1,719.1	0.1
不動產經紀業	277.4	1,139.2	0.2
不動產代管業	9.8	19.9	0.5
公寓大廈管理維護公司	122.6	213.0	0.6
不動產估價業	6.1	13.8	0.4
地政士事務服務業	27.0	44.8	0.6
112 年總計	1,070.7	8,155.9	0.1
不動產開發業	364.8	5,081.6	0.1
不動產租售業	184.9	1,585.8	0.1
不動產經紀業	356.2	1,127.7	0.3
不動產代管業	11.3	34.6	0.3
公寓大廈管理維護公司	119.1	254.3	0.5
不動產估價業	7.7	18.0	0.4
地政士事務服務業	26.7	54.0	0.5

註：1.生產總額=營業收入+其他營業外收入-年初在建工程及待售房屋+年底在建工程及待售房屋-委外營建成本-出售不動產之土地成本-兼銷商品銷售成本。
2.勞動報酬包含薪資及非薪資報酬，其中非薪資報酬如退休金及提存、撫卹金、資遣費、保險費及其他福利補助費等。
3.單位產出勞動成本=勞動報酬 / 生產總額，即每元生產總額勞動報酬。

(三) 資本生產力

1. 自有資產、資產淨額、固定資產

112 年不動產開發業自有資產有 4 兆 8,597.5 億元，資產淨額有 4 兆 5,526.5 億元，固定資產有 3,736.7 億元；不動產租售業自有資產有 2 兆 8,664.7 億元，資產淨額有 2 兆 4,797.5 億元，固定資產有 1 兆 2,857.2 億元；不動產經紀業自有資產有 1,096.2 億元，資產淨額有 1,102.1 億元，固定資產有 165.3 億元；不動產代管業自有資產有 92.9 億元，資產淨額有 91.1 億元，固定資產有 43.9 億元；公寓大廈管理維護公司自有資產有 113.0 億元，資產淨額有 113.1 億元，固定資產有 7.6 億元。（詳表 3-41）

表 3-41 不動產及相關服務業自有資產、資產淨額、固定資產

單位：億元；%

經營狀況	自有資產		資產淨額		固定資產	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
111 年總計	80,726.2	100.0	73,548.6	100.0	16,810.0	100.0
不動產開發業	51,166.1	63.4	47,690.0	64.8	5,498.2	32.7
不動產租售業	28,392.9	35.2	24,681.3	33.6	11,081.1	65.9
不動產經紀業	1,013.7	1.3	1,027.9	1.4	207.8	1.2
不動產代管業	46.1	0.1	41.0	0.1	17.1	0.1
公寓大廈管理維護公司	107.5	0.1	108.4	0.1	5.8	0.0
112 年總計	78,564.3	100.0	71,630.4	100.0	16,810.8	100.0
不動產開發業	48,597.5	61.9	45,526.5	63.6	3,736.7	22.2
不動產租售業	28,664.7	36.5	24,797.5	34.6	12,857.2	76.5
不動產經紀業	1,096.2	1.4	1,102.1	1.5	165.3	1.0
不動產代管業	92.9	0.1	91.1	0.1	43.9	0.3
公寓大廈管理維護公司	113.0	0.1	113.1	0.2	7.6	0.0

註：1. 自有資產=流動資產+固定資產+使用權資產+投資性不動產+長期投資+無形資產淨額+其他資產。

2. 資產淨額=自有資產-投資性不動產+租用或借用固定資產。

3. 固定資產=不動產、廠房及設備等固定資產+租用或借用固定資產。

2.生產總額、中間消費、生產毛額

112 年不動產及相關服務業生產總額總計 8,155.9 億元，其中不動產開發業為 5,081.6 億元，不動產租售業為 1,585.8 億元，不動產經紀業為 1,127.7 億元，不動產代管業為 34.6 億元，公寓大廈管理維護公司為 254.3 億元，不動產估價業為 18.0 億元，地政士事務服務業為 54.0 億元，除不動產代管業、公寓大廈管理維護公司、不動產估價業、地政士事務服務業外，其餘業別 112 年生產總額皆低於 111 年。

不動產開發業中間消費為 2,380.5 億元，生產毛額為 2,701.1 億元；不動產租售業中間消費為 470.1 億元，生產毛額為 1,115.6 億元；不動產經紀業中間消費為 471.1 億元，生產毛額為 656.6 億元，其餘業別合計占比 5%以下。（詳表 3-42）

表 3-42 不動產及相關服務業生產總額、中間消費、生產毛額

單位：億元

經營狀況	生產總額		中間消費		生產毛額 (生產總額-中間消費)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
111 年總計	9,387.5	100.0	3,474.0	100.0	5,913.5	100.0
不動產開發業	6,237.5	66.4	2,481.7	71.4	3,755.8	63.5
不動產租售業	1,719.1	18.3	492.6	14.2	1,226.5	20.7
不動產經紀業	1,139.2	12.1	420.1	12.1	719.1	12.2
不動產代管業	19.9	0.2	3.8	0.1	16.1	0.3
公寓大廈管理維護公司	213.0	2.3	66.9	1.9	146.2	2.5
不動產估價業	13.8	0.1	1.9	0.1	11.9	0.2
地政士事務服務業	44.8	0.5	7.0	0.2	37.8	0.6
112 年總計	8,155.9	100.0	3,449.2	100.0	4,706.7	100.0
不動產開發業	5,081.6	62.3	2,380.5	69.0	2,701.1	57.4
不動產租售業	1,585.8	19.4	470.1	13.6	1,115.6	23.7
不動產經紀業	1,127.7	13.8	471.1	13.7	656.6	13.9
不動產代管業	34.6	0.4	10.1	0.3	24.5	0.5
公寓大廈管理維護公司	254.3	3.1	105.4	3.1	148.9	3.2
不動產估價業	18.0	0.2	3.3	0.1	14.7	0.3
地政士事務服務業	54.0	0.7	8.7	0.3	45.3	1.0

註：1.生產總額=營業收入+其他營業外收入-年初在建工程及待售房屋+年底在建工程及待售房屋-委外營建成本-出售不動產之土地成本-兼銷商品銷售成本。

2.中間消費=原材物料及燃料耗用總值+服務成本+佣金支出+其他營業費用。

3.生產毛額=生產總額-中間消費。

3.生產淨額

整體而言，112 年不動產及相關服務業生產淨額(按市價計算)與生產淨額(按要素成本計算)皆較 111 年減少。112 年不動產開發業生產淨額(按市價計算)2,614.7 億元，生產淨額(按要素成本計算)為 2,328.7 億元，其中企業報酬為 1,783.4 億元最高；不動產租售業生產淨額(按市價計算)960.4 億元，生產淨額(按要素成本計算)為 824.3 億元，其中企業報酬為 477.4 億元最高；不動產經紀業生產淨額(按市價計算)650.9 億元，生產淨額(按要素成本計算)為 573.2 億元，其中勞動報酬為 356.2 億元最高；不動產代管業生產淨額(按市價計算)23.5 億元，生產淨額(按要素成本計算)為 21.5 億元，其中勞動報酬為 11.3 億元最高；公寓大廈管理維護公司生產淨額(按市價計算) 147.8 億元，生產淨額(按要素成本計算)為 144.0 億元，其中勞動報酬為 119.1 億元最高。(詳表 3-43)

表 3-43 不動產及相關服務業生產淨額

單位：億元

經營狀況	生產淨額 (按市價計算)	生產淨額(按要素成本計算)				
			企業 報酬	勞動 報酬	租金支出 淨額	利息支出 淨額
111 年總計	5,709.8	5,188.5	3,816.9	993.0	129.4	249.2
不動產開發業	3,698.0	3,390.3	2,837.7	349.0	39.9	163.7
不動產租售業	1,087.2	965.6	627.4	201.1	53.7	83.4
不動產經紀業	714.0	629.9	318.3	277.4	32.1	2.0
不動產代管業	15.4	14.2	2.8	9.8	1.4	0.1
公寓大廈管理維護公司	145.5	143.4	20.0	122.6	0.7	0.2
112 年總計	4,457.2	3,946.3	2,484.9	1,070.7	153.4	237.3
不動產開發業	2,614.7	2,328.7	1,783.4	364.8	35.2	145.3
不動產租售業	960.4	824.3	477.4	184.9	72.1	89.8
不動產經紀業	650.9	573.2	176.7	356.2	38.3	2.0
不動產代管業	23.5	21.5	4.9	11.3	5.0	0.2
公寓大廈管理維護公司	147.8	144.0	23.8	119.1	1.0	0.1

註：1.生產淨額(按市價計算)=生產毛額-各項折舊。

2.生產淨額(按要素成本計算)=企業報酬+勞動報酬+租金支出淨額+利息支出淨額。

3.租金支出淨額=租金支出-租金收入。

4.利息支出淨額=利息支出(租賃負債利息支出+其他利息支出)-利息收入。

4. 資本生產力

112 年不動產及相關服務業資本生產力（每元資產生產總額）為 0.1 元，與 111 年相較表現持平。按各業別來看，不動產開發業與租售業皆為 0.1 元，不動產經紀業為 1.0 元，不動產代管業為 0.4 元，公寓大廈管理維護公司為 2.2 元。（詳表 3-44）

表 3-44 不動產及相關服務業資本生產力

經營狀況	生產總額 (億元)	資產淨額 (億元)	資本生產力(元) (生產總額/資產淨額)
111 年總計	9,387.5	73,548.6	0.1
不動產開發業	6,237.5	47,690.0	0.1
不動產租售業	1,719.1	24,681.3	0.1
不動產經紀業	1,139.2	1,027.9	1.1
不動產代管業	19.9	41.0	0.5
公寓大廈管理維護公司	213.0	108.4	2.0
112 年總計	8,155.9	71,630.4	0.1
不動產開發業	5,081.6	45,526.5	0.1
不動產租售業	1,585.8	24,797.5	0.1
不動產經紀業	1,127.7	1,102.1	1.0
不動產代管業	34.6	91.1	0.4
公寓大廈管理維護公司	254.3	113.1	2.2

註：1. 生產總額=營業收入+其他營業外收入-年初在建工程及待售房屋+年底在建工程及待售房屋-委外營建成本-出售不動產之土地成本-兼銷商品銷售成本。

2. 資產淨額=自有資產-投資性不動產+租用或借用固定資產。

3. 資本生產力=生產總額 / 資產淨額，即每元資產生產總額。

(四) 經營效益

1. 附加價值率、利潤率

112 年不動產及相關服務業附加價值率為 57.7%，低於 111 年的 63.0%。112 年附加價值率按各業別來看，地政士事務服務業為 83.9%、不動產估價業為 81.7%、不動產代管業為 70.9%、不動產租售業為 70.4%、公寓大廈管理維護公司為 58.6%、不動產經紀業為 58.2%、不動產開發業為 53.2%。

112 年不動產及相關服務業利潤率為 22.1%，低於 111 年的 31.1%。按各業別來看，不動產租售業為 31.2%、不動產估價業為 27.0%、地政士事務服務業為 24.8%、不動產開發業為 20.8%、不動產經紀業為 15.1%、不動產代管業為 11.9%、公寓大廈管理維護公司為 9.7%。（詳見表 3-45）

表 3-45 不動產及相關服務業附加價值率、利潤率

經營狀況	附加價值率(%)	利潤率(%)
111 年總計	63.0	31.1
不動產開發業	60.2	31.2
不動產租售業	71.3	34.5
不動產經紀業	63.1	27.4
不動產代管業	80.9	12.3
公寓大廈管理維護公司	68.6	9.9
不動產估價業	86.1	28.3
地政士事務服務業	84.4	14.1
112 年總計	57.7	22.1
不動產開發業	53.2	20.8
不動產租售業	70.4	31.2
不動產經紀業	58.2	15.1
不動產代管業	70.9	11.9
公寓大廈管理維護公司	58.6	9.7
不動產估價業	81.7	27.0
地政士事務服務業	83.9	24.8

註：1. 附加價值率(%)=生產毛額 / 生產總額×100。

2. 利潤率(%)=利潤 / 各項收入×100。

2.存貨及存料週轉率、固定資產淨額週轉率、總資產週轉率、資產淨額週轉率

不動產開發業存貨及存料週轉率為32.8%，固定資產淨額週轉率為253.4%，總資產週轉率為18.3%，資產淨額週轉率為19.5%；

不動產租售業存貨及存料週轉率為92.6%，固定資產淨額週轉率為16.7%，總資產週轉率為7.4%，資產淨額週轉率為8.5%；不動產經紀業存貨及存料週轉率為518.4%，固定資產淨額週轉率為845.3%，總資產週轉率為104.1%，資產淨額週轉率為103.5%；不動產代管業存貨及存料週轉率為1,714.2%，固定資產淨額週轉率為85.9%，總資產週轉率為38.8%，資產淨額週轉率為39.6%；公寓大廈管理維護公司存貨及存料週轉率為863,676.4%，固定資產淨額週轉率為3,461.2%，總資產週轉率為225.3%，資產淨額週轉率為225.0%。（詳見表3-46）

表 3-46 不動產及相關服務業存貨及存料週轉率、固定資產淨額週轉率、總資產週轉率、資產淨額週轉率

經營狀況	單位：%			
	存貨及存料 週轉率	固定資產淨額 週轉率	總資產 週轉率	資產淨額 週轉率
111 年總計	45.3	76.1	15.9	17.4
不動產開發業	35.6	165.8	17.8	19.1
不動產租售業	94.5	20.3	7.9	9.1
不動產經紀業	524.0	553.2	113.4	111.9
不動產代管業	841.5	112.2	41.7	46.8
公寓大廈管理維護公司	196,368.5	3,685.2	198.9	197.4
112 年總計	42.3	76.6	15.9	17.4
不動產開發業	32.8	253.4	18.3	19.5
不動產租售業	92.6	16.7	7.4	8.5
不動產經紀業	518.4	845.3	104.1	103.5
不動產代管業	1,714.2	85.9	38.8	39.6
公寓大廈管理維護公司	863,676.4	3,461.2	225.3	225.0

註：1.存貨及存料週轉率(%)=營業收入/存貨及存料×100。
 2.固定資產淨額週轉率(%)=營業收入/固定資產淨額×100。
 3.總資產週轉率(%)=營業收入/自有資產×100。
 4.資產淨額週轉率(%)=營業收入/資產淨額×100。

肆、歷年調查結果趨勢分析

本調查自 103 年執行之調查對象為「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」，於 107 年調查對象增加「不動產開發業」、「不動產管理業」及「不動產估價業」，108 年調查對象擴展為廣義不動產及相關服務業，增加「公寓大廈管理維護公司」，109 年、111 年、112 年延續辦理。為觀察不動產及相關服務業發展變動趨勢，本章節僅針對「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」等 3 業別呈現歷年調查結果趨勢分析。

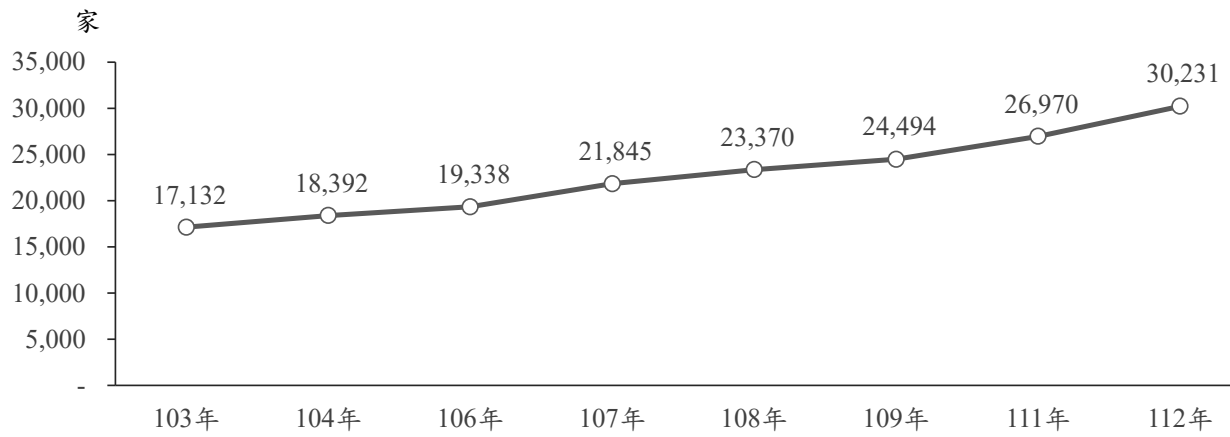
一、企業單位數

▲3業別企業單位總數呈現穩定成長趨勢。

3 業別企業單位總數由 103 年底的 1 萬 7,132 家，逐年增至 112 年底的 3 萬 231 家，顯示市場規模呈擴大趨勢。（詳見圖 4-1）

按業別觀察，不動產租售業企業家數成長幅度較大，由 103 年底的 7,712 家逐年增至 112 年底的 1 萬 7,360 家；不動產經紀業企業家數由 103 年底的 5,090 家增至 104 年底的 5,325 家，106 年底則減至 4,889 家，107 年底回升至 5,620 家，112 年底持續增至 8,296 家；地政士事務服務業企業家數由 103 年底的 4,330 家逐年減至 106 年底的 3,950 家，107 年底回升至 4,168 家，111 年底持續增至 4,644 家，112 年底反轉減至 4,575 家。（詳見表 4-1）

圖 4-1 歷年 3 業別之企業單位數



註：105、110 年因逢辦理工業及服務業普查，故本調查各停辦 1 次。

表 4-1 歷年 3 業別之企業單位數—按業別與主要經營項目別分

單位：家

經營狀況	年底 企業 家數	不動產租售業				不動產經紀業				地政士事 務服務業
		小計	買賣	租賃	其他	小計	仲介	代銷	其他	
103 年總計	17,132	7,712	1,092	6,620	-	5,090	4,805	285	-	4,330
104 年總計	18,392	9,041	1,265	7,776	-	5,325	4,845	480	-	4,026
106 年總計	19,338	10,499	1,549	8,950	-	4,889	3,974	915	-	3,950
107 年總計	21,845	12,057	1,034	11,023	-	5,620	4,926	694	-	4,168
108 年總計	23,370	13,401	1,115	9,942	2,343	5,773	5,104	576	93	4,196
109 年總計	24,494	14,365	1,477	10,777	1,131	5,861	5,339	389	108	4,268
111 年總計	26,970	15,604	1,590	10,429	3,585	6,722	5,866	792	65	4,644
112 年總計	30,231	17,360	2,331	13,498	1,531	8,296	7,111	1,164	21	4,575

二、從業員工人數及薪資

▲3業別從業員工人數由103年底的9萬1,729人減至104年底的7萬5,611人，106年底回升，112年底增至11萬3,657人，呈現104年較低，而106年至112年逐漸增加的趨勢。

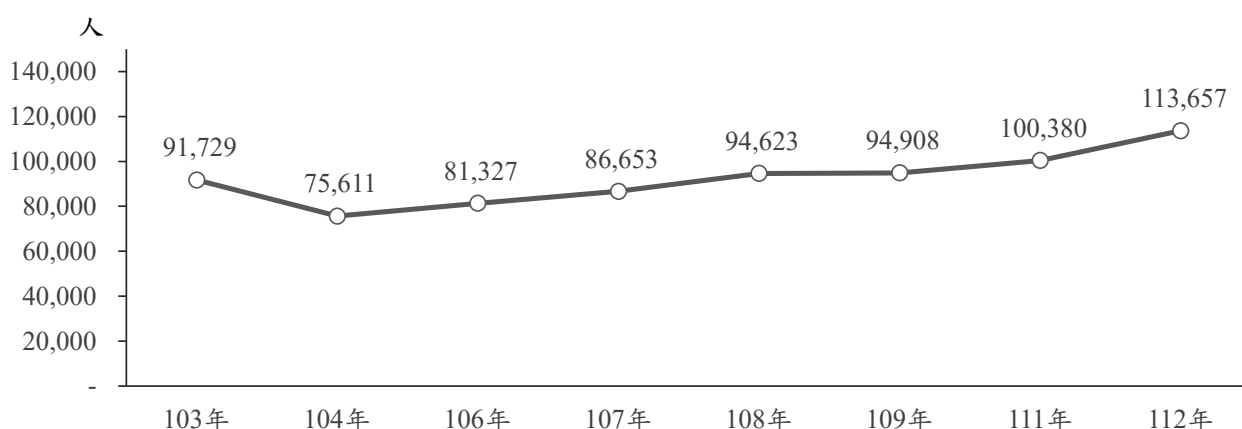
▲3業別從業員工薪資總額由103年的415.2億元減至104年的328.5億元，106年回升至345.3億元，107年增至388.0億元，108年則反轉減至371.6億元，109年增至406.5億元，111年增至449.0億元，112年增至526.7億元。呈現104年較低，106年、107年逐漸增加、108年反轉下降，109年反轉增加，112年持續增加的趨勢。

(一) 從業員工人數

3業別從業員工人數由103年底的9萬1,729人減至104年底的7萬5,611人，106年底回升至8萬1,327人，112年底增至11萬3,657人。由於103年臺北市開徵房屋持有稅，以及行政院研擬房地合一稅制，房市景氣出現轉折點，致使從業員工人數下降，爾後因賣方讓利及受到臺商回流影響，市場規模呈擴大趨勢，因此從業員工人數由106年底8萬1,327人增加至112年底11萬3,657人。（詳見圖4-2）

按業別觀察，106年開始不動產經紀業從業員工人數逐年成長，由106年底的4萬423人增加至112年底的6萬4,152人（增幅58.7%）。（詳見表4-2）

圖 4-2 歷年3業別之從業員工人數



註：105、110年因逢辦理工業及服務業普查，故本調查各停辦1次。

表 4-2 歷年 3 業別之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分

單位：人

經營狀況	年底 人數	不動產租售業				不動產經紀業				地政士事 務服務業
		小計	買賣	租賃	其他	小計	仲介	代銷	其他	
103 年總計	91,729	27,379	5,450	21,928	-	56,160	51,433	4,727	-	8,190
104 年總計	75,611	27,161	5,870	21,291	-	42,032	37,886	4,145	-	6,418
106 年總計	81,327	34,750	7,256	27,494	-	40,423	34,987	5,435	-	6,154
107 年總計	86,653	36,951	4,363	32,588	-	42,896	36,690	6,206	-	6,806
108 年總計	94,623	43,402	3,551	32,668	7,183	43,713	39,442	3,943	328	7,508
109 年總計	94,908	41,505	4,094	29,628	7,783	46,819	42,333	3,547	939	6,584
111 年總計	100,380	40,459	4,104	26,040	10,315	52,994	47,903	4,914	176	6,927
112 年總計	113,657	41,117	4,921	30,206	5,990	64,152	56,289	7,720	143	8,388

(二) 從業員工薪資

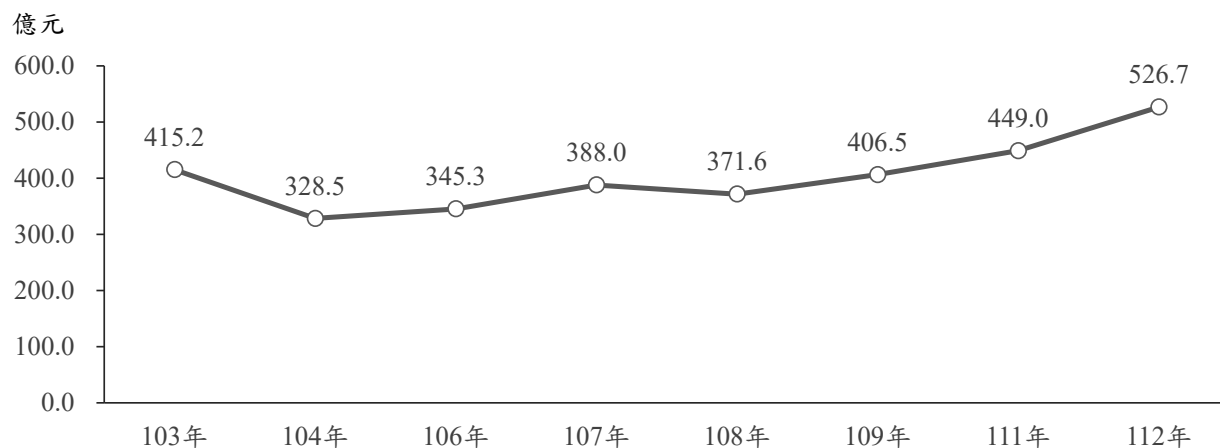
3 業別從業員工薪資總額由 103 年的 415.2 億元減至 104 年的 328.5 億元，106 年回升至 345.3 億元，107 年增至 388.0 億元，108 年則反轉減至 371.6 億元，109 年增至 406.5 億元，112 年持續增至 526.7 億元。（詳見圖 4-3）

平均每員工每月薪資由 103 年的 3.8 萬元減至 106 年的 3.5 萬元，107 年回升增至 3.7 萬元，108 年反轉減至 3.3 萬元，109 年再回升至 3.6 萬元，112 年持續增至 3.9 萬元。

按主要經營項目別觀察，不動產買賣平均每員工每月薪資由 103 年 4.7 萬元增至 104 年 6.3 萬元，106 年、107 年減為 3.5 萬元、3.3 萬元，108 年則反轉回升至 4.3 萬元，109 年再反轉減至 3.3 萬元，111 年減至 3.1 萬元，112 年再反轉回升至 3.5 萬元；不動產租賃平均每員工每月薪資由 103 年至 104 年 3.8 萬元減為 106 年 3.0 萬元，107 年回升為 3.7 萬元，108 年再反轉減至 3.1 萬元，109 年減至 3.0 萬元，111 年反轉上升至 3.4 萬元，112 年再反轉減至 3.2 萬元；不動產仲介平均每員工每月薪資由 103 年的 3.8 萬元減至 104 年的 3.2 萬元，106 年增至 4.1 萬元，107 年反轉降至 3.9 萬元，108 年持續降至 3.3 萬元，109 年則反轉回升至 4.0 萬元，111 年上升至 4.1 萬元，112 年維持 4.1 萬元；不動產代銷平均每員工每月薪資 104 年呈現上升，106 年則反轉下降，而 107 年再反轉至 109 年持續呈現上升的趨勢，111 年則反轉減至 4.8 萬元，112 年再反轉增至 6.0 萬元；地政士事務服務業平均每員工每月薪資由 103 年的 2.3 萬元減至 104 年的 2.0 萬元，106 年、107 年增為 2.4 萬元、2.7 萬元，108 年反轉降至 2.3 萬元，109 年再反轉上升至 2.6 萬元，111 年持續上升至 2.8 萬元，112 年再反轉降至 2.5 萬元。

(詳見表 4-3、表 4-4)

圖 4-3 歷年 3 業別之從業員工薪資



註：105、110 年因逢辦理工業及服務業普查，故本調查各停辦 1 次。

表 4-3 歷年 3 業別之從業員工薪資—按業別分

經營狀況	總計		不動產 租售業		不動產 經紀業		地政士事務 服務業	
	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
103 年總計	415.2	37.7	129.6	39.4	263.4	39.1	22.2	22.6
104 年總計	328.5	36.2	141.3	43.4	171.6	34.0	15.6	20.2
106 年總計	345.3	35.4	130.7	31.3	197.0	40.6	17.6	23.9
107 年總計	388.0	37.3	161.5	36.4	204.6	39.8	21.9	26.8
108 年總計	371.6	32.7	167.5	32.2	183.3	34.9	20.9	23.2
109 年總計	406.5	35.7	151.4	30.4	234.5	41.7	20.5	26.0
111 年總計	449.0	37.3	161.8	33.3	263.9	41.5	23.3	28.0
112 年總計	526.7	38.6	169.0	34.2	332.3	43.2	25.4	25.3

註：平均每員工每月薪資=全年員工薪資(包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付、按期定額給付之交通費及膳宿費、各種補助費及其他給與；不含退休及撫卹金、資遣費)÷年底員工人數÷12 個月。

表 4-4 歷年 3 業別之從業員工薪資—按主要經營項目別分

經營狀況	不動產買賣		不動產租賃		不動產仲介		不動產代銷		地政士事務服務業	
	員工薪資 (億元)	平均每員工每月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每員工每月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每員工每月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每員工每月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每員工每月薪資 (千元)
103 年總計	30.5	46.6	99.1	37.7	235.2	38.1	28.2	49.7	22.2	22.6
104 年總計	44.2	62.8	97.1	38.0	144.2	31.7	27.4	55.2	15.6	20.2
106 年總計	30.4	34.9	100.3	30.4	170.6	40.6	26.4	40.5	17.6	23.9
107 年總計	17.0	32.5	144.4	36.9	170.9	38.8	33.7	45.3	21.9	26.8
108 年總計	46.2	42.5	145.6	31.3	158.5	32.6	25.5	53.1	20.9	23.2
109 年總計	16.0	32.6	104.9	29.5	201.1	39.6	29.8	70.0	20.5	26.0
111 年總計	15.2	30.8	105.2	33.7	235.5	41.0	28.2	47.8	23.3	28.0
112 年總計	21.4	35.4	117.2	32.3	282.5	41.1	55.6	60.0	25.4	25.3

註：平均每員工每月薪資=全年員工薪資(包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付、按期定額給付之交通費及膳宿費、各種補助費及其他給與；不含退休及撫卹金、資遣費)÷年底員工人數÷12 個月。

三、營運狀況

(一)不動產買賣

買入不動產件數由 103 年的 501 件增至 104 年的 1,584 件後逐年遞減，由 106 年的 1,502 件減至 107 年的 1,324 件，108 年後反轉回增至 109 年的 2,072 件，111 年再反轉減至 1,182 件，112 年持續減至 366 件；買入總金額由 103 年的 89 億元逐年遞增至 107 年的 397 億元，108 年則減至 92 億元，109 年反轉增至 138 億元，111 年再反轉減至 128 億元，112 年持續減至 69 億元，按企業所在地區別觀察，南部地區買入總金額減少 36 億元最多；平均每件不動產買入金額由 103 年的 1,786.2 萬元減至 104 年的 1,172.5 萬元，106 年回升至 1,803.0 萬元，107 年增至 2,996.6 萬元，108 年減至 522.3 萬元，109 年反轉增至 667.4 萬元，111 年增至 1,083.1 萬元，112 年持續增至 1,874.1 萬元。

賣出不動產件數由 103 年的 3,397 件逐年遞增至 106 年的 1 萬 7,577 件，107 年反轉降至 7,321 件，108 年持續降至 2,086 件，109 年反轉增至 2,712 件，111 年持續增至 3,522 件，112 年反轉減至 2,230 件；賣出總金額由 103 年的 441 億元減至 104 年的 388 億元，106 年回升增至 720 億元，107 年反轉降至 382 億元，108 年續減至 207 億元，109 年反轉增至 323 億元，111 年

增至 457 億元，112 年持續增至 580 億元；平均每件不動產賣出金額由 103 年的 1,299.5 萬元減至 104 年的 324.7 萬元，106 年回升增至 409.8 萬元，112 年持續增至 2,602.2 萬元。（詳見表 4-5）

(二)不動產租賃

不動產住宅租賃件數由 104 年的 3 萬 5,122 件，減至 106 年的 3 萬 3,302 件，107 年回升增至 3 萬 5,590 件，108 年反轉降至 3 萬 1,566 件，109 年再反轉增至 3 萬 7,014 件，111 年增至 3 萬 7,496 件，112 年持續增至 4 萬 68 件；租金收入總金額由 104 年的 96 億元減至 106 年的 60 億元，107 年回升增至 99 億元，109 年增至 125 億元，111 年持續增至 136 億元，112 年反轉降至 106 億元；平均每件住宅租賃之每月租金收入由 104 年的 2.3 萬元減至 106 年的 1.5 萬元，107 年回升增至 2.3 萬元，108 年持續增至 3.0 萬元，109 年反轉減至 2.8 萬元，111 年反轉增至 3.0 萬元，112 年再反轉降至 2.2 萬元。

不動產非住宅租賃件數由 104 年的 4 萬 9,933 件逐年遞增至 108 年的 6 萬 7,133 件，109 年反轉減至 5 萬 6,570 件，111 年降至 5 萬 4,553 件，112 年持續降至 5 萬 3,028 件；租金收入總金額由 104 年的 402 億元逐年遞增至 108 年 655 億元，109 年反轉減至 510 億元，111 年反轉增至 570 億元，112 年持續增至 618 億元；平均每件非住宅租賃之每月租金收入由 104 年的 6.7 萬元逐年遞增至 107 年的 9.0 萬元，108 年開始反轉遞減至 109 年的 7.5 萬元，111 年則反轉增至 8.7 萬元，112 年持續增至 9.7 萬元。（詳見表 4-5）

(三)不動產仲介

不動產仲介買賣成交總件數由 103 年的 14 萬 5,314 件逐年遞減至 106 年的 9 萬 9,548 件，107 年回升增至 11 萬 4,469 件，109 年持續增至 16 萬 8,716 件，111 年反轉降至 16 萬 5,335 件，112 年持續降至 16 萬 1,863 件；仲介買賣成交收取佣金總金額由 103 年的 579 億元逐年遞減至 106 年的 365 億元，107 年回升增至 424 億元，112 年持續增至 751 億元；平均每件仲介買賣成交收取佣金由 103 年的 39.9 萬元逐年遞減至 106 年的 36.6 萬元，107 年回升增至 37.0 萬元，108 年減為 36.0 萬元，109 年反轉增至 39.3 萬元，111 年增至 45.2 萬元，112 年持續增至 46.4 萬元。

不動產仲介租賃成交總件數由 103 年的 1 萬 8,865 件逐年遞增至 108 年的 3 萬 7,589 件，109 年反轉減至 3 萬 5,651 件，111 年反轉增至 3 萬 6,740

件，112 年再反轉減至 3 萬 4,452 件；仲介租賃成交收取佣金總金額由 103 年的 17 億元逐年遞增至 108 年的 34 億元，109 年反轉減至 31 億元，111 年減至 29 萬元，112 年持續減至 21 億元；平均每件仲介租賃成交收取佣金由 103 年的 8.9 萬元減至 104 年的 8.2 萬元，106 年回升增至 9.6 萬元，107 年持續增至 10.0 萬元，108 年開始遞減至 109 年的 8.6 萬元，111 年減至 8.0 萬元，112 年持續減至 6.2 萬元。（詳見表 4-5）

(四)不動產代銷

不動產代銷成交總件數由 103 年的 1 萬 358 件逐年遞增至 109 年的 3 萬 6,958 件，111 年持續增至 3 萬 8,915 件，112 年反轉減至 3 萬 8,187 件；代銷成交收取佣金總金額由 103 年 146 億元減至 104 年的 119 億元後，106 年回升，107 年增至 160 億元，108 年反轉減至 136 億元，109 年再反轉增至 228 億元，111 年增至 240 億元，112 年持續增至 317 億元；平均每件代銷成交收取佣金由 103 年的 140.7 萬元逐年遞減至 108 年的 46.4 萬元，109 年反轉增至 61.8 萬元，111 年略降至 61.7 萬元，112 年反轉增至 83.1 萬元。（詳見表 4-5）

表 4-5 歷年 3 業別營運狀況

項目別	買賣		租賃		仲介		代銷	地政士事務所 所有權 登記服務	
	買入	賣出	住宅 租賃	非住宅 租賃	買賣	租賃		買賣 移轉	非買賣 移轉
103 年									
總金額(億元)*	89	441	442(合計)		579	17	146	25	13
總件數(件)	501	3,397	80,007(合計)		145,314	18,865	10,358	231,656	228,021
平均每件金額(千元)**	17,862	12,995	46(合計)		399	89	1,407	11	6
104 年									
總金額(億元)*	186	388	96	402	385	17	119	18	13
總件數(件)	1,584	11,953	35,122	49,933	101,018	20,302	13,729	186,716	208,997
平均每件金額(千元)**	11,725	3,247	23	67	381	82	863	10	6
106 年									
總金額(億元)*	271	720	60	427	365	25	136	15	10
總件數(件)	1,502	17,577	33,302	51,546	99,548	26,329	19,785	143,803	158,575
平均每件金額(千元)**	18,030	4,098	15	69	366	96	687	10	7
107 年									
總金額(億元)*	397	382	99	581	424	29	160	-	-
總件數(件)	1,324	7,321	35,590	53,645	114,469	28,866	26,028	-	-
平均每件金額(千元)**	29,966	5,217	23	90	370	100	614	-	-
108 年									
總金額(億元)*	92	207	112	655	480	34	136	-	-
總件數(件)	1,765	2,086	31,566	67,133	133,484	37,589	29,360	-	-
平均每件金額(千元)**	5,223	9,916	30	81	360	90	464	-	-
109 年									
總金額(億元)*	138	323	125	510	664	31	228	-	-
總件數(件)	2,072	2,712	37,014	56,570	168,716	35,651	36,958	-	-
平均每件金額(千元)**	6,674	11,925	28	75	393	86	618	-	-
111 年									
總金額(億元)*	128	457	136	570	747	29	240	-	-
總件數(件)	1,182	3,522	37,496	54,553	165,335	36,740	38,915	-	-
平均每件金額(千元)**	10,831	12,978	30	87	452	80	617	-	-
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	66	263	73	375	451	22	172	-	-
中部地區	18	74	22	118	150	5	22	-	-
南部地區	39	115	39	72	134	2	45	-	-
東部地區	4	5	2	1	10	-	1	-	-
離島地區	-	-	-	4	2	-	-	-	-
112 年									
總金額(億元)*	69	580	106	618	751	21	317	-	-
總件數(件)	366	2,230	40,068	53,028	161,863	34,452	38,187	-	-
平均每件金額(千元)**	18,741	26,022	22	97	464	62	831	-	-
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	66	398	66	470	450	15	238	-	-
中部地區	-	130	17	78	133	3	42	-	-
南部地區	3	47	22	66	124	3	33	-	-
東部地區	-	1	-	3	21	-	5	-	-
離島地區	-	4	-	1	23	-	-	-	-

註：1.*總金額(億元)於不動產買賣業係指「買賣金額」，於不動產租賃業指「租金收入」，於不動產仲介業指「佣金收入」，於不動產代銷業指「代銷佣金」。

2.**平均每件金額(千元)=總金額÷成交總件數，另租賃租金收入為平均每件出租之每月租金收入，因此平均每件(非)住宅租賃金額公式為：總金額÷成交總件數÷12 個月。

四、營業收支、固定資產狀況

▲3業別收入總額、營業收入均呈現104年較103年低，而106年、107年呈現增加，108年呈現減少，109年反轉上升，111年持續上升的趨勢，112年略為下降的趨勢。

▲3業別固定資產增加總金額112年持續增加、固定資產出售總金額112年持續上升。

(一) 營業收支狀況

3業別各項收入總額、營業收入均呈現104年較103年低，而106年回升，107年持續增加，108年回降，109年反轉上升，111年持續上升的趨勢，112年略為下降的趨勢。各項支出總額則呈現104年較103年低，而106年回升，107年持續增加，108年回降，109年反轉上升，111、112年持續上升的趨勢，112年持續上升的趨勢。各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）由103年的531.5億元逐年遞減至106年的346.7億元，107年回升增至575.2億元，109年增至1,182.6億元，111年持續增至1,224.8億元，112年反轉降至991.4億元。（詳見表4-6）

全年損益按業別觀察，不動產租售業全年損益由103年的377.6億元減至104年的291.0億元，106年回升，107年增至510.1億元，109年增至923.4億元，111年反轉降至902.4億元，112年持續降至804.6億元；不動產經紀業全年損益由103年的153.3億元逐年遞減至106年的18.8億元，107年回升增至59.2億元，109年增至251.6億元，111年持續增至316.0億元，112年反轉降至173.4億元；地政士事務服務業全年損益由103年的0.6億元增至104年的4.0億元，之後減至106年的-2.6億元，107年回升增至5.9億元，108年反轉降為4.9億元，109年反轉回升至7.6億元，111年再次反轉降至6.4億元，112年再次反轉升至13.5億元。（詳見表4-7、表4-8）

表 4-6 歷年 3 業別收支狀況—按經營狀況分

經營狀況	各項 收入總額 (億元)	營業 收入 (億元)	各項 支出總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)
103 年總計	2,154.9	1,919.6	1,623.4	531.5
業別				
不動產租售業	1,298.7	1,074.1	921.1	377.6
不動產經紀業	813.7	804.3	660.4	153.3
地政士事務服務業	42.6	41.2	41.9	0.6
104 年總計	1,787.7	1,558.8	1,396.4	381.8
業別				
不動產租售業	1,206.1	987.1	914.2	291.0
不動產經紀業	549.4	540.2	454.0	86.9
地政士事務服務業	32.2	31.4	28.2	4.0
106 年總計	1,808.2	1,668.7	1,461.5	346.7
業別				
不動產租售業	1,262.6	1,129.4	932.1	330.5
不動產經紀業	519.2	513.8	500.3	18.8
地政士事務服務業	26.4	25.5	29.0	-2.6
107 年總計	2,569.0	2,340.2	1,993.8	575.2
業別				
不動產租售業	1,897.6	1,674.8	1,387.5	510.1
不動產經紀業	635.5	630.0	576.3	59.2
地政士事務服務業	35.9	35.4	30.0	5.9
108 年總計	2,472.5	2,218.6	1,792.2	680.3
業別				
不動產租售業	1,748.9	1,499.5	1,178.0	571.0
不動產經紀業	688.0	684.1	583.5	104.5
地政士事務服務業	35.6	35.0	30.7	4.9
109 年總計	3,230.8	2,786.6	2,048.2	1,182.6
業別				
不動產租售業	2,225.5	1,793.0	1,302.1	923.4
不動產經紀業	966.1	955.1	714.4	251.6
地政士事務服務業	39.2	38.5	31.6	7.6
111 年總計	3,811.4	3,438.7	2,586.6	1,224.8
業別				
不動產租售業	2,614.0	2,244.2	1,711.6	902.4
不動產經紀業	1,152.3	1,149.9	836.3	316.0
地政士事務服務業	45.1	44.6	38.7	6.4
112 年總計	3,781.6	3,305.2	2,790.2	991.4
業別				
不動產租售業	2,581.6	2,110.6	1,777.0	804.6
不動產經紀業	1,145.6	1,140.9	972.2	173.4
地政士事務服務業	54.4	53.7	40.9	13.5

註：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額(不動產租售業、不動產經紀業已扣除銷貨退回及折讓)-各項支出總額。

表 4-6 歷年 3 業別收支狀況—按經營狀況分(續)

經營狀況	平均每家企業 各項收入總額 (萬元)	平均每家企業 營業收入 (萬元)	平均每家企業 各項支出總額 (萬元)	平均每家企業 收支差額 (全年損益) (萬元)
103 年總計	1,257.8	1,120.5	947.6	310.2
業別				
不動產租售業	1,684.0	1,392.8	1,194.4	489.6
不動產經紀業	1,598.6	1,580.2	1,297.4	301.2
地政士事務服務業	98.4	95.2	96.8	1.4
104 年總計	972.0	847.5	759.2	207.6
業別				
不動產租售業	1334.0	1091.8	1011.2	321.9
不動產經紀業	1031.7	1014.5	852.6	163.2
地政士事務服務業	80.0	78.0	70.0	9.9
106 年總計	935.0	862.9	755.8	179.3
業別				
不動產租售業	1,202.6	1,075.8	887.8	314.8
不動產經紀業	1,061.9	1,050.8	1,023.4	38.5
地政士事務服務業	66.9	64.6	73.5	-6.6
107 年總計	1,176.0	1,071.3	912.7	263.3
業別				
不動產租售業	1,573.9	1,389.0	1,150.8	423.1
不動產經紀業	1,130.8	1,121.0	1,025.5	105.3
地政士事務服務業	86.2	85.0	72.0	14.2
108 年總計	1,058.0	949.3	766.9	291.1
業別				
不動產租售業	1,305.1	1,119.0	879.0	426.1
不動產經紀業	1,191.8	1,185.1	1,010.8	181.0
地政士事務服務業	84.8	83.4	73.2	11.6
109 年總計	1,319.0	1,137.7	836.2	482.8
業別				
不動產租售業	1,549.3	1,248.1	906.5	642.8
不動產經紀業	1,648.3	1,629.6	1,218.9	429.3
地政士事務服務業	91.9	90.3	74.1	17.8
111 年總計	1,413.2	1,275.0	959.1	454.1
業別				
不動產租售業	1,675.2	1,438.2	1,096.9	578.3
不動產經紀業	1,714.2	1,710.7	1,244.1	470.1
地政士事務服務業	97.1	96.0	83.4	13.7
112 年總計	1,250.9	1,093.3	923.0	327.9
業別				
不動產租售業	1,487.1	1,215.8	1,023.6	463.5
不動產經紀業	1,380.9	1,375.2	1,171.9	209.0
地政士事務服務業	604.3	597.7	533.1	71.2

表 4-7 歷年不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形

單位：億元

經營狀況	營業收入總額 (A)	銷貨退回及折讓 (B)	營業收入淨額 (C)=(A)-(B)	營業支出 (D)	營業淨利 (E)=(C)-(D)	營業外收入 (F)	營業外支出 (G)	全年損益 (H)=(E)+(F)-(G)
不動產租售業								
103 年總計	1074.1	1.0	1073.1	789.0	284.2	224.6	132.2	377.6
104 年總計	987.1	0.9	986.2	789.2	197.0	219.0	125.0	291.0
106 年總計	1129.4	8.3	1121.1	846.9	274.2	141.5	85.2	330.5
107 年總計	1674.8	1.7	1673.1	1220.1	453.0	224.6	167.4	510.1
108 年總計	1499.5	3.7	1495.8	1043.5	452.4	253.1	134.5	571.0
109 年總計	1,793.0	5.0	1,788.0	1,163.6	624.4	437.5	138.6	923.4
111 年總計	2,244.2	78.5	2,165.7	1,531.0	634.7	448.3	180.6	902.4
112 年總計	2,110.6	23.1	2,087.5	1,589.5	498.1	494.0	187.5	804.6
不動產經紀業								
103 年總計	804.3	13.9	790.4	652.0	138.4	9.4	8.3	153.3
104 年總計	540.2	8.5	531.7	446.9	84.8	9.2	7.1	86.9
106 年總計	513.8	6.2	507.6	492.0	15.6	11.6	8.3	18.8
107 年總計	630.0	7.6	622.4	565.6	56.9	13.1	10.8	59.2
108 年總計	684.1	8.3	675.8	566.2	109.6	12.2	17.3	104.5
109 年總計	955.1	8.3	946.8	698.6	248.2	19.2	15.8	251.6
111 年總計	1,149.9	12.1	1,137.8	824.8	313.0	14.5	11.5	316.0
112 年總計	1,140.9	11.7	1,129.2	961.2	168.0	16.4	11.0	173.4

表 4-8 歷年地政士事務服務業全年損益情形

單位：億元

經營類型	各項收入合計 (A)=(B)+(C)	營業收入 (B)	營業外收入 (C)	各項支出合計 (D)=(E)+(F)	營業支出 (E)	營業外支出 (F)	全年損益 (G)=(A)-(D)
103 年總計	42.6	41.2	1.4	41.9	40.9	1.1	0.6
104 年總計	32.2	31.5	0.8	28.2	27.7	0.5	4.0
106 年總計	26.4	25.5	0.9	29.0	28.6	0.4	-2.6
107 年總計	35.9	35.4	0.5	30.0	29.4	0.6	5.9
108 年總計	35.6	35.0	0.6	30.7	30.2	0.6	4.9
109 年總計	39.2	38.5	0.7	31.6	31.4	0.2	7.6
111 年總計	45.1	44.6	0.5	38.7	38.2	0.5	6.4
112 年總計	54.4	53.7	0.7	40.9	40.4	0.5	13.5

(二) 固定資產變動情形

1. 3 業別固定資產增加

3 業別固定資產增加總金額由 103 年的 671.5 億元逐年遞減至 106 年的 575.1 億元，107 年回升增至 615.0 億元，108 年持續升至 688.3 億元，109 年反轉減至 604.1 億元，111 年再反轉增至 636.2 億元，112 年持續增至 669.1 億元。（詳見表 4-9）

2. 3 業別固定資產出售

3 業別固定資產出售總金額由 103 年的 285.5 億元減至 104 年的 147.8 億元，106 年回升至 157.9 億元後，107 年又反轉減至 98.0 億元，108 年持續降至 89.1 億元，109 年反轉增至 89.4 億元，111 年增至 100.7 億元，112 年持續增至 101.4 億元。（詳見表 4-9）

表 4-9 歷年 3 業別固定資產變動情形—按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	增加金額								
	合計	土地	土地改良及其他營建	營業辦公場所、倉庫及宿舍	運輸設備	機械及什項設備	未完工程及待驗設備	使用權資產	其他
103 年總計	671.5	296.0	15.0	197.3	12.9	15.2	125.6	-	9.4
104 年總計	609.8	322.6	21.4	143.8	3.7	6.3	99.9	-	12.1
106 年總計	575.1	335.7	37.9	57.7	5.7	2.5	122.1	-	13.5
107 年總計	615.0	418.0	30.2	39.2	9.2	6.4	57.3	-	54.7
108 年總計	688.3	505.0	28.8	52.9	6.4	8.6	54.9	2.6	29.1
109 年總計	604.1	419.5	23.1	30.1	7.6	9.6	76.8	4.2	33.1
111 年總計	636.2	462.2	21.6	32.7	5.8	10.7	96.9	6.3	-
112 年總計	669.1	472.7	21.5	37.0	6.6	10.7	115.1	5.6	-

表 4-9 歷年 3 業別固定資產變動情形—按經營狀況分(續)

單位：億元

經營狀況	出售金額							
	合計	土地	土地改良及其他營建	營業辦公場所、倉庫及宿舍	運輸設備	機械及什項設備	使用權資產	其他
103 年總計	285.5	206.5	1.8	75.7	1.2	0.2	-	0.2
104 年總計	147.8	76.5	3.8	65.8	1.1	0.4	-	0.2
106 年總計	157.9	147.3	2.8	6.2	0.7	0.0	-	0.8
107 年總計	98.0	80.6	6.6	7.8	2.0	0.1	-	0.9
108 年總計	89.1	70.4	8.7	7.5	1.3	0.1	-	1.1
109 年總計	89.4	73.4	5.6	6.6	2.0	0.1	0.2	1.5
111 年總計	100.7	88.1	4.1	6.2	2.1	0.2	0.1	-
112 年總計	101.4	87.4	3.9	7.5	2.3	0.2	0.1	-