

108年「不動產服務業經營概況調查」填表說明

108年不動產服務業經營概況調查填表說明-A表

壹、一般注意事項：

- 一、內政部（以下簡稱本部）依據統計法第4條及本（109）年度施政計畫，舉辦「不動產服務業經營概況調查」，其目的為蒐集「不動產服務業」包括「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「不動產估價業」、「地政士事務服務業」及「公寓大廈管理維護公司」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）調查結果提供行政院主計總處編算國民所得參用。
- 二、包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等6直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。依中華民國行業標準分類（第10次修訂）從事不動產服務業之企業為本調查之調查對象。
- 三、本表內容包括貴企業財務、會計、人事及總務等部門業務紀錄，請配合「致受訪企業函」及「填表說明」所要求之填表方式辦理。
- 四、表內「全年」係指108年1月1日至12月31日，「年底」係指108年12月31日，如「全年薪資」係指108年全年支付員工之薪資，應避免誤填為月薪。
- 五、本調查表填寫注意事項：
 - （一）調查表中應以藍黑色原子筆或鋼筆填寫，字跡必須清楚。
 - （二）表中各項數字均以阿拉伯數字填寫，切勿潦草。
 - （三）表中所有答案及後附有方格「」，應擇適當答案填入「」符號。劃有「_____」者，應以數字或簡明文字填註。

貳、填表須知

- 一、「樣本編號」：請填上「致受訪企業函」上所列印貴企業之樣本編號，「樣本編號」共11碼，依序為「業別」代號4碼；「地區別」代號2碼；「序號」5碼。
- 二、再請核對「致受訪企業函」上所列印貴企業之「企業名稱」、「營利事業統一編號」及「營業地址」等資料，若發現與現況不符時，請在調查表上填上正確資料，如相符時則免填。

參、問項說明及填表方式

一、一般概況

- （一）「貴企業營業類型」：本題為單選題，請就貴企業實際營業類型勾選之。
 1. 獨立經營單位：僅擁有一處營業場所單位之企業，無直營連鎖店也未開放加盟連鎖經營者。
 2. 連鎖經營：係指企業直接百分之百投資或透過契約授權方式，以相同招牌、裝潢佈置、類似商品或勞務等經營方式進行銷售。常見的連鎖經營型態可分為，直營連鎖及加盟連鎖兩類型，差異如下：
 - （1）直營連鎖：指該企業直接百分之百投資之連鎖店，並擁有其經營權，且店內之人員均屬該企業。
 - （2）加盟連鎖：加盟店與該企業（又稱加盟總部）透過合約規範，由該企業提供加盟者所需技術、商品、商標使用權，以及後續支援服務，而該企業可能收取加盟費用，或與

加盟者訂定供貨合約，店內所需人員則由加盟者負責僱用。加盟連鎖可分成「委託加盟」、「自願加盟」以及「特許加盟」等三種不同的加盟關係。

3. 本調查表內各項經營概況，請按下列營業類型填寫：
 - (1)直營連鎖者由總公司就總公司及各直營連鎖的經營資料填答。
 - (2)加盟連鎖則由加盟業主僅就加盟店經營資料<不包括總公司>填寫。
 - (3)有開放加盟連鎖經營之總公司則就總公司及各直營連鎖的經營資料<不包括加盟連鎖店>填答。
4. 勾選「2.有連鎖經營(分公司、地區辦事處)之總公司」者，應續填「直營連鎖」及「加盟連鎖」之國內、國外直營或加盟店家數(分東南亞國家、日本、大陸港澳及其他)資料。國外之連鎖店包含該企業於國外設置之分支機構、有控制與從屬關係之公司及互相投資之公司。
5. 勾選「3.連鎖加盟體系之加盟者」者，應續填「加盟公司名稱」資料。

(二)貴企業108年主、次要經營業務項目：

本題請貴企業分別依「主要」、「次要」順序填列1~12選項，若填列「12.其他」者，請以文字簡要說明為何業務項目。如從事2種以上之經營業務，則以全年營業收入較大之業務填寫於主要項欄位，全年營業收入次大之業務填寫於次要項欄位。

(三)「貴企業108年底從業員工人數與全年薪資」：

1. 從業員工人數包括年底支領薪資且在職之僱用員工，以及不支領固定薪資之自營作業者及無酬家屬工作者。
2. 「僱用員工」：指該單位108年底尚在僱用之員工，按職務及男、女分別填入「108年底在職人數」欄，包括：
 - (1)108年12月底支領薪資且在職之僱用員工（含常僱員工及臨時員工）。
 - (2)支領固定薪資的資本主及家屬從業者。
 - (3)參加作業之契約員工。
 - (4)建教合作之工讀生、學徒，外籍勞工等。但不包括：
 - (1)僅支領車馬費，而未實際參加營運作業之董監事、理事及顧問等人員。
 - (2)留職停薪、全月未參加工作者。
 - (3)不在廠地工作之按件計酬工作者。
 - (4)長期服務於國外其他企業及關係企業人員，係指國內企業僱用之員工長期服務於國外其他企業（含子公司或關係企業），且薪資由國內企業支付之情形，例如薪資由臺灣母公司支付或臺灣及大陸兩邊同時支領，長期派駐大陸子公司之管理幹部。
 - (5)由其他企業僱用，派至本企業工作之派遣人員。
3. 「僱用員工」按職務別分：
 - (1)「監督及專技人員」：包括
 - A. 主管及監督人員：如總裁、執行長、總經理、經理、主任、課長、股長、組長、店長等。
 - B. 專業人員：如工程師、設計師、會計師、建築師、律師、企劃人員、資訊管理人員等。
 - C. 技術員：如電機技術員、冷凍空調技術員、製圖員等。
 - (2)「非監督專技人員」：包括
 - A. 事務支援人員：如總務、出納、人事、會計、庫管等。
 - B. 助理專業人員：如採購、業務員、經紀人、經紀營業員、地政士、不動產估價師等。
 - C. 服務工作人員：如美髮師、保全人員、警衛、廚師、商店售貨員。
 - D. 技術工及體力工：如送件工、水電工、搬運工、清潔工、體力工等。
4. 僱用員工之「108年全年薪資」：
 - (1)指支付給108年內所有曾僱用並於國內工作之常僱員工及臨時員工，於工作期間內之全部薪資報酬，尚包括支付年底已離職者之薪資。
 - (2)包括薪金、俸給、工資、津貼（如房租津貼、水電費、伙食費、交通費、實物折值、膳宿折值等）、獎金（工作獎金、年節獎金、年終獎金、不休假獎金）、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付、各種補助費以及其他給與。

- (3)不包括非薪資報酬（福利補助金），如下列各項：
- A. 雇主負擔之各項保險費：勞工保險費、全民健保費、其他保險費。
 - B. 退休金及提存、撫卹金。
 - C. 資遣費。
 - D. 其他福利補助金（如教育補助、結婚及生育補助等）。
5. 「自營作業及無酬家屬工作者」（限獨資或合夥組織填寫）：指參加工作而不支領固定薪資之資本主，以及108年12月份每週平均參加工作達15小時以上，而不支領固定薪資之家屬從業者。按男、女分別填入。
6. 自營作業及無酬家屬工作者之「108年全年薪資」：指不固定支薪之自營作業資本主及其家屬，隨時在本企業提取現金或物品，供家庭消費或其他用途之全年金額合計數。

二、貴企業108年全年有關不動產營運狀況：

(一)不動產服務業之經營項目如下：

1. 不動產投資興建：係指從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建業務，並以銷售為主要目的。
2. 不動產買賣：係指從事自有不動產之買賣業務。
3. 不動產租賃：係指從事自有不動產之租賃或轉租賃業務。
4. 不動產仲介：係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。
5. 不動產代銷：係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
6. 包租：包括社會住宅包租與租賃住宅包租。
 - (1)社會住宅包租係指政府獎勵及補助租屋服務事業承租住宅，由業者與房東簽訂3年包租約後，於包租約期間內業者每月支付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客（一定所得以下或弱勢者），並管理該住宅。
 - (2)租賃住宅包租係指承租租賃住宅並轉租，及經營租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之業務。
7. 代管：包括社會住宅代管與租賃住宅代管。
 - (1)社會住宅代管係指租屋服務事業協助房東出租住宅給房客（一定所得以下或弱勢者），由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。
 - (2)租賃住宅代管係指受出租人之委託，經營租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之業務。
8. 公寓大廈管理維護服務：係指從事公寓大廈一般事務管理服務、建築物及基地之維護及修繕、建築物附屬設施設備之檢查及修護、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持及公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護等建築物管理維護業務。

(二)按經營項目分別填入108年全年總金額及全年成交案件總數（請按全年實際經營項目詳實填報，有多種經營項目者分別填列，惟不含國外全年成交案件數及金額；若當年經營項目非列舉之8項經營項目者，請勾選最後一列「無上述經營項目」）。

1. 不動產投資興建請填寫108年全年投資興建成功件數及相對所成交金額。
2. 不動產買賣請填寫108年全年買入及賣出件數及所成交之買賣金額，成交金額以實際買賣金額填報。（買入與賣出件數分別計算，不一定相同）
3. 不動產租賃請填寫108年出租成功之租賃件數（若同一不動產當年有前後任不同承租者僅計1件，年內有租賃過而年底暫空者，亦應計入）及108年全年之租金收入，請分別按住宅租賃及非住宅租賃填報。其中住宅不包括「土地」、「停車場」或「商辦」。
4. 不動產仲介請填寫108年全年仲介成功之買賣及租賃成交件數及所收取之佣金收入金額。
5. 不動產代銷請填寫108年全年代銷成功件數及所收取之佣金收入金額。
6. 包租請分別按社會住宅及租賃住宅填寫108年全年包租成功件數及所收取之金額，填報金額分別為社會住宅之「包管費」及租賃住宅之「包租」和「轉租」之差額。
7. 代管請分別按社會住宅及租賃住宅填寫108年全年代管成功件數及所收取之代管費。
8. 公寓大廈管理維護服務請填寫108年全年服務成功件數及所收取之服務費用金額。

(三)全年縣市別成交案件：

首先選擇有成交之縣市別代碼及交易標的物代碼，再按所成交案件的經營項目，依序將成交件數填入下列空白表，「全年縣市別成交件數」合計需與「全年成交案件總數」相符。

01~22表縣市別，A~F表交易標的物別，定義如下：

1. 土地 (A)：指無地上建物之土地。
2. 新成屋 (B)：剛興建完工已領取使用執照未超過三年之房屋且未經過轉手買賣之房屋。
3. 中古屋 (C)：興建完工已領取使用執照超過三年之房屋或經過一次以上的轉手買賣之房屋。
4. 預售屋 (D)：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
5. 停車位 (E)：指單獨買賣或租賃之停車位，若與建物同時買賣（不論是否權狀為共同使用部分或獨立權狀）或租賃之停車位則不列入本項統計。
6. 其他 (F)：其他不屬於上述5項標的物者。

(四)實例說明：某公司108年不動產仲介買賣成功10件，佣金收入合計為30萬元；租賃仲介成功15件，佣金收入合計為15萬元，而不動產仲介買賣成交案件所在縣市為新北市中古屋3件、臺北市5件（2件新成屋、3件中古屋）、桃園市中古屋2件；仲介租賃成交案件所在縣市為新北市中古屋8件、臺北市中古屋5件、基隆市中古屋2件，則填表結果如下：

項目	縣市別代碼	交易標的物代碼	經營項目												
			1	2		3		4		5	6		7		8
			不動產投資興建	不動產買賣		不動產租賃		不動產仲介		不動產代銷	包租		代管		公寓大廈管理維護服務
	買入	賣出	住宅	非住宅	買賣	租賃		社會住宅	租賃住宅	社會住宅	租賃住宅				
全年總金額(元) 201			-	-	-	-	-	300,000	150,000	-	-	-	-	-	
全年成交案件總數(件) 202			-	-	-	-	-	10	15	-	-	-	-	-	
全年縣市別成交案件															
1	203	01	C					3							
2	204	02	B					2							
3	205	02	C					3							
4	206	03	C					2							
5	207	01	C						8						
6	208	02	C						5						
7	209	18	C						2						
8	210														
9	211														
10	212														
<input type="checkbox"/> 非上述經營項目。															

三、「108年全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形」：

(一)108 年全年損益：

1. 請依權責發生制填寫貴企業108年實際收支，如無該細項則填入「-」，相關項目之歸類可參考營利事業所得稅結算申報書「損益及稅額計算表」相關欄位；有關比重部分請四捨五入填至整數。
2. 相關欄位說明如下：
 - (1)「營業收入總額」：銷售商品（含不動產）或提供勞務服務之收入（不得小於問項二之全年成交案件收入總金額）。
 - (2)「營業收入淨額」：營業收入總額減銷貨退回及銷貨折讓，包括應屬本業之租賃收入或佣金收入等。

- (3) 「租賃收入」：指非不動產租賃業之土地、房屋及各種設備等租金收入(非營業收入)；另須填報「土地租賃收入」所占比重。
- (4) 「利息收入」：指以定期或不定期方式存款或出借金錢所獲之報償收入，包括債券、票券利息收入；另須填報「金融機構利息收入」所占比重。
- (5) 「投資收益及出售資產利益」：指從事各項投資所獲得之收益，包括評價利益、股利收入及出售資產售價超過帳面淨值的利益。
- (6) 「政府補助收入」：不含承接政府採購、委辦計畫之收入。
- (7) 「其他營業外收入」：包括兌換盈益、權利金收入，資產減損迴轉利益等。
- (8) 「營業支出」：包含各項營業成本及營業費用。
- (9) 「原材物料及燃料耗用總值」：係指營業所耗用之原材物料(含營建材料)及燃料價值(含其盤盈虧)，包括購進成本、儲運成本(如棧儲費、運費、保險費等)；若耗用者為進口之原材物料，其價值以到岸價格計算，並應包括進口稅捐(如進口稅、商港服務費、貨物稅等)及國內儲運費，但不包括出售之原材物料與燃料成本及代客採買之商品。
- (10) 「服務成本」：指為提供服務支付的委託設計、製作費、通訊設備租賃支出、網路設備使用費及或個人費用等。
- (11) 「年初在建工程及待售房屋」、「年底在建工程及待售房屋」：所謂「在建工程及待售房屋」，係未完工及已完工尚未驗交的承包工程，或自有土地興建房屋，或與他人合建房屋，而未完工及已完工尚未銷售的房屋，但不含土地成本。
- (12) 「委外營建成本」：係指該企業全年委外工程應付金額，包括企業委託其他單位代為興建房屋、廠房、宿舍等不動產所支付之建築成本。
- (13) 「出售不動產之土地成本」：全年出售房地產之土地價值(包含素地出售成本)。
- (14) 「兼銷商品銷售成本」：兼銷商品係指有進貨及銷貨行為，並負擔盈虧者；及該企業兼營買賣而購入之商品，在 108 年出售之銷貨成本。
- (15) 「薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出」：包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、營業盈餘分配、退休金、退職金、養老金、資遣費、按期定額給付之補助費及其他給與，包含在建工程中之直接人工及間接人工成本、雇主支付之員工公(勞)保費、全民健保費，及雇主為員工投保人壽、傷害保險等所支付之費用、職工福利金提存、教育補助費、婚喪補助費、生育補助費、傷殘補助費、員工醫藥費、員工生日禮品折值等，以及不參與實際作業之董監事、理事、顧問人員之車馬費。但不包括作業用品、工作服等支出。
- (16) 「租金支出」：指租用不動產或動產之租金支出；另須填報「土地租金支出」所占比重。但不含採用國際會計準則 16 號(IFRS16)所支付之租金。
- (17) 「佣金支出」：指企業從事各種產品之推銷、寄銷、介紹或仲介買賣而支付之佣金，包括不動產開發業之委託銷售費用；另須填報「支付個人佣金支出」所占比重。
- (18) 「修繕費」：建築物及各項設備之修理及維護費用均屬之，惟不包括屬於資本支出的大修費用，企業自行保養修理部分不可重複列入。
- (19) 「廣告費」：為了推銷商品，利用各種媒體宣傳所發生的費用。
- (20) 「稅捐及規費」：指企業所繳付之各種稅捐及規費，包括貨物稅、營業稅、印花稅、牌照稅、燃料稅、房屋稅、地價稅及規費等，但不含加值型營業稅或所得稅及進口稅捐。
- (21) 「折舊」：指固定資產、投資性不動產、使用權資產等提列之當期折舊費用；採用 IFRSs 之公司另須填報「使用權資產折舊」之金額。
- (22) 「各項耗竭及攤提」：包括遞延資產(如預付費用等攤銷期在 1 年以上之長期待攤費用等)之耗竭及無形資產(如商標權、專利權等)之攤提。
- (23) 「呆帳損失」：包括未能收回貨款之損失、違約金、罰款等各種呆帳。
- (24) 「各項移轉性支出」：對民間(捐贈、救濟、獎學金等)及政府(勞軍、捐贈、睦鄰費用等)之移轉性支出。
- (25) 「其他營業費用」：如郵電費、水電費及其他各項支出。
- (26) 「利息支出」：包括向國內外金融機構、非金融機構或個人借款所支付之利息，及租賃負債產生之利息費用；另須填報「金融機構利息支出所占比重」、採用 IFRSs 公司須填報「租賃負債利息費用」之金額。

- (27)「其他營業外損失及費用」：包括投資損失、出售資產損失、災害損失、資產減損損失、停業停電損失、損害賠償等營業外損失及費用。

(二) 108 年底實際運用資產狀況：

1. 設帳者請依照108年底「盈餘分配前」的資產負債表填寫；各項資產如有累計折舊(耗)、備抵評價科目(如累計減損、累計公允價值變動數、備抵呆帳、備抵存貨跌價損失等)，應填寫扣除後之金額(即淨額)。
2. 未設帳者之自有固定資產(含投資性不動產(出租借、閒置等)及待出售部分)，請依108年底市價(即目前若要購買同一類型資產應支出的價款)，扣除使用耗損後的淨額，分別估計填入(若未能取得市價估計時，房屋請按房屋稅單上之課稅現值，地價按地價稅單上之公告現值，分別估算)。
3. 相關欄位說明如下：
 - (1)「存貨及存料」：包括兼銷商品、原材物料及燃料。不動產業之營建用地、在建工程及待出售房地等亦填入本項。
 - (2)「各項流動性國外金融商品」：指短期投資於國外發行之股票、債券、票券、海外基金、衍生性商品等。
 - (3)「現金及其他流動資產」：包括銀行存款、應收款項、預付款項、短期投資於國內各項流動性金額商品、流動生物資產、待出售非流動資產及停業單位等。
 - (4)不動產、廠房及設備以「是否為營業使用」為原則填寫。若為營業使用，應按不同分類填寫於不動產、廠房及設備各分項中，如租賃業出租之土地、房屋及設備應分別填入適當項目；若非以租賃為主業，其出租之不動產、廠房及設備，應填於「投資性不動產」。
 - (5)「土地」：指房屋基地、其他建築及休閒場所用地。
 - (6)「房屋及建築」：包括倉庫、宿舍、營業辦公場及附著在建築物上而不可搬動之設備。
 - (7)「運輸設備」：包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備等。
 - (8)「機械、電機及什項設備」：包括機械設備(含醫療、廣播、遊樂、視訊轉播、數據通訊)、污染防治、空調通風、電腦等設備。(含生財器具)
 - (9)「未完工程及預付購置設備」：指尚未完工之建築工程，以及預先付款而仍在運送途中之機械、運輸、電機及電器設備等。
 - (10)「使用權資產」：指採用 IFRSs 公司依 IFRS16 規範認列之租賃資產。
 - (11)「投資性不動產」：指出租借或為獲取資本增值而持有之不動產。若以賺取租金為主要營業項目者(如不動產租售業)，其所持之不動產或設備，請填於「不動產、廠房及設備」項下。
 - (12)「長期投資」：包括採權益法認列之投資、各項非流動性金融商品投資。
 - (13)「專利權及商標」：包括技術權利金、著作權、版權、經銷權。
 - (14)「其他資產」：包括償債基金、一年期以上的應收款項、預付款項、遞延資產(費用)、存出保證金、非流動生物資產等。
 - (15)「租用或借用固定資產」：包括土地、房屋及建築、運輸設備、機械設備(含通訊及電信設備)、什項設備等固定資產之市場價值，非指租金支出。如營業上使用的辦公室，是企業主無償提供，若屬企業組織，該項價值填入「租用或借用固定資產」；若是獨資或合夥組織，則請依土地、房屋及建築分別填入固定資產項下。

(三) 108 年初存貨及存料：請以實際盤存之原始取得成本列計，勿扣除備抵評價損失。

(四) 108 年全年固定資產變動情形：

1. 請依貴企業固定資產變動情形填列，惟不含子公司、國境外分支機構(即不含國外資產變動情形)及企業併購之資產。
2. 固定資產係企業經營業務上使用，且使用年限在1年以上，非以出售為目的之有形資產，除土地、房屋建築、辦公設備、交通運輸工具等有形固定資產外，尚包括當年度預付設備款及未完工程增加之金額。
3. 固定資產包括投資性不動產(出租借等)、融資性租賃資產、使用權資產及待處分固定資產，但不包括非營業用途之固定資產。
4. 調查表係填列當年度企業購買及變賣固定資產金額，故請以取得金額(含運費、稅金等其他成本)填寫，不含資產重分類價值(重分類係指未完工程完工及預付設備款所有權移

轉完成，轉列其他固定資產項目)。

5. 使用權資產係承租人依IFRS16認列之資產(土地租賃請填寫於「土地及土地預付款」中)。

6. 相關欄位說明如下：

- (1) 「土地及土地預付款」：指房屋基地、其他建築及休閒場所在地。
- (2) 「土地改良及其他營建」：指房屋建築以外之其他營建，如土地整理、改良或不附屬於建築物之建物營建(道路、橋梁、停車場等)。
- (3) 「營業辦公場所、倉庫及宿舍」：包括倉庫、宿舍、營業辦公場所及附著在建築物上而不可搬動之附屬設備。
- (4) 「運輸設備」：包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備等。
- (5) 「機械、電機及什項設備」：包括機械設備含醫療、廣播、遊樂、視訊轉播、數據通訊、污染防治、空調通風、電腦等設備。(含生財器具)
- (6) 「未完工程及預付購置設備」：指尚未完工之建築工程，以及預先付款而仍在運送途中之機械、運輸、電機及電器設備等。
- (7) 「其他」：如無法歸入上述分類之固定資產，請填寫在本項。

四、貴企業目前在經營上遭遇之困難(請依優先順序填寫3項)：

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列1~18選項，若填列「17.其他」者，請以文字簡要說明為何種困難。「第一優先」填「18.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

五、貴企業認為目前政府應優先研訂或推行哪些措施，以健全不動產服務業之經營管理(請依優先順序填寫3項)：

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列1~16選項，若填列「14.修訂現行法令不合理規定」者，請以文字簡要說明為何法令；若填列「15.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「16.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

六、貴企業認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先研訂或推行哪些措施(請依優先順序填寫3項)：

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列1~14選項，若填列「13.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「14.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

七、貴企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃專法)政策看法

(一)本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。

(二)本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列1~12選項，若填列「11.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「12.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

108 年不動產服務業經營概況調查填表說明-B 表

壹、一般注意事項：

- 一、內政部（以下簡稱本部）依據統計法第 4 條及本（109）年度施政計畫，舉辦「不動產服務業經營概況調查」，其目的為蒐集「不動產服務業」包括「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「不動產估價業」、「地政士事務服務業」及「公寓大廈管理維護公司」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：
 - (四) 建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
 - (五) 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。
 - (六) 調查結果提供行政院主計總處編算國民所得參用。
- 二、包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等 6 直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。依中華民國行業標準分類（第 10 次修訂）從事不動產服務業之企業為本調查之調查對象。
- 三、本表內容包括貴企業財務、會計、人事及總務等部門業務紀錄，請配合「致受訪企業函」及「填表說明」所要求之填表方式辦理，如以執行業務所得併入個人綜合所得稅申報者，請仍以實際執行業務之成本及費用填列。
- 四、表內「全年」係指 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，「年底」係指 108 年 12 月 31 日，如「全年薪資」係指 108 年全年支付員工之薪資，應避免誤填為月薪。
- 五、本調查表填寫注意事項：
 - (四) 調查表中應以藍黑色原子筆或鋼筆填寫，字跡必須清楚。
 - (五) 表中各項數字均以阿拉伯數字填寫，切勿潦草。
 - (六) 表中所有答案及後附有方格「」，應擇適當答案填入「」符號。劃有「_____」者，應以數字或簡明文字填註。

貳、填表須知

- 一、「樣本編號」：請填上「致受訪企業函」上所列印貴企業之樣本編號，「樣本編號」共 11 碼，依序為「業別」代號 4 碼；「地區別」代號 2 碼；「序號」5 碼。
- 二、再請核對「致受訪企業函」上所列印貴企業之「企業名稱」、「營利事業統一編號」及「營業地址」等資料，若發現與現況不符時，請在調查表上填上正確資料，如相符時則免填。

參、問項說明及填表方式

一、一般概況

- (一)「貴企業營業類型」：本題為單選題，請就貴企業實際營業類型勾選之。
 6. 獨立經營單位：僅擁有一處營業場所單位之企業，無直營連鎖店也未開放加盟連鎖經營者。
 7. 連鎖經營：係指企業直接百分之百投資或透過契約授權方式，以相同招牌、裝潢佈置、類似商品或勞務等經營方式進行銷售。常見的連鎖經營型態可分為，直營連鎖及加盟連鎖兩類型，差異如下：
 - (1) 直營連鎖：指該企業直接百分之百投資之連鎖店，並擁有其經營權，且店內之人員均屬該企業。
 - (2) 加盟連鎖：加盟店與該企業（又稱加盟總部）透過合約規範，由該企業提供加盟者所需技術、商品、商標使用權，以及後續支援服務，而該企業可能收取加盟費用，或與加盟者訂定供貨合約，店內所需人員則由加盟者負責僱用。加盟連鎖可分成「委託加盟」、「自願加盟」以及「特許加盟」等三種不同的加盟關係。
 8. 本調查表內各項經營概況，請按下列營業類型填寫：

- (1)直營連鎖者由總公司就總公司及各直營連鎖的經營資料填答。
 - (2)加盟連鎖則由加盟業主僅就加盟店經營資料<不包括總公司>填寫。
 - (3)有開放加盟連鎖經營之總公司則就總公司及各直營連鎖的經營資料<不包括加盟連鎖店>填答。
9. 勾選「2.有連鎖經營(分公司、地區辦事處)之總公司」者，應續填「直營連鎖」及「加盟連鎖」之國內、國外直營或加盟店家數(分東南亞國家、日本、大陸港澳及其他)資料。國外之連鎖店包含該企業於國外設置之分支機構、有控制與從屬關係之公司及互相投資之公司。
 10. 勾選「3.連鎖加盟體系之加盟者」者，應續填「加盟公司名稱」資料。

(二)貴企業108年主、次要經營業務項目：

本題請貴企業分別依「主要」、「次要」順序填列 1~12 選項，若填列「12.其他」者，請以文字簡要說明為何業務項目。如從事 2 種以上之經營業務，則以全年營業收入較大之業務填寫於主要項欄位，全年營業收入次大之業務填寫於次要項欄位。

(三)「貴企業108年底從業員工人數與全年薪資」：

7. 從業員工人數包括108年底支領薪資且在職之僱用員工，以及不支領固定薪資之自營作業業者及無酬家屬工作者。
8. 「僱用員工」：指該單位年底尚在僱用之員工，按職務及男、女分別填入「108年底在職人數」欄，包括：
 - (1)108年12月底支領薪資且在職之僱用員工（含常僱員工及臨時員工）。
 - (2)支領固定薪資的資本主及家屬從業者。
 - (3)參加作業之契約員工。
 - (4)建教合作之工讀生、學徒，外籍勞工等。
 但不包括：
 - (1)僅支領車馬費，而未實際參加營運作業之董監事、理事及顧問等人員。
 - (2)留職停薪、全月未參加工作者。
 - (3)不在廠地工作之按件計酬工作者。
 - (4)長期服務於國外其他企業及關係企業人員，係指國內企業僱用之員工長期服務於國外其他企業（含子公司或關係企業），且薪資由國內企業支付之情形，例如薪資由臺灣母公司支付或臺灣及大陸兩邊同時支領，長期派駐大陸子公司之管理幹部。
 - (5)由其他企業僱用，派至本企業工作之派遣人員。
9. 「僱用員工」按職務別分：
 - (1)「監督及專技人員」：包括
 - A. 主管及監督人員：如總裁、執行長、總經理、經理、主任、課長、股長、組長、店長等。
 - B. 專業人員：如工程師、設計師、會計師、建築師、律師、企劃人員、資訊管理人員等。
 - C. 技術員：如電機技術員、冷凍空調技術員、製圖員等。
 - (2)「非監督專技人員」：包括
 - A. 事務支援人員：如總務、出納、人事、會計、庫管等。
 - B. 助理專業人員：如採購、業務員、經紀人、經紀營業員、地政士、不動產估價師等。
 - C. 服務工作人員：如美髮師、保全人員、警衛、廚師、商店售貨員。
 - D. 技術工及體力工：如送件工、水電工、搬運工、清潔工、體力工等。
10. 僱用員工之「108年全年薪資」：
 - (1)指支付給108年內所有曾僱用並於國內工作之常僱員工及臨時員工，於工作期間內之全部薪資報酬，尚包括支付年底已離職者之薪資。
 - (2)包括薪金、俸給、工資、津貼（如房租津貼、水電費、伙食費、交通費、實物折值、膳宿折值等）、獎金（工作獎金、年節獎金、年終獎金、不休假獎金）、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付、各種補助費以及其他給與。
 - (3)不包括非薪資報酬（福利補助金），如下列各項：
 - A. 雇主負擔之各項保險費：勞工保險費、全民健保費、其他保險費。
 - B. 退休金及提存、撫卹金。
 - C. 資遣費。

- D. 其他福利補助金（如教育補助、結婚及生育補助等）。
11. 「自營作業者及無酬家屬工作者」（限獨資或合夥組織填寫）：指參加工作而不支領固定薪資之資本主，以及108年12月份每週平均參加工作達15小時以上，而不支領固定薪資之家屬從業者。按男、女分別填入。
12. 自營作業者及無酬家屬工作者之「108年全年薪資」：指不固定支薪之自營作業資本主及其家屬，隨時在本企業提取現金或物品，供家庭消費或其他用途之全年金額合計數。

二、「108 年全年損益及固定資產變動情形」：

(一)108 年全年損益：

- 請依權責發生制填寫貴企業108年實際收支情形；如以執行業務所得併入個人綜合所得稅申報者，請以實際執行之成本及費用填列；有關比重部分請四捨五入填至整數；營業外收入僅計算企業情形。
- 相關欄位說明如下：
 - 「執行業務服務收入」：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相關收入。
 - 「兼銷商品銷售收入」：兼銷商品係指有進貨及銷貨行為，並負擔盈虧者；即貴企業兼營買賣而購入之商品，在108年內出售之銷貨收入(扣除銷貨退回與折讓)。本項填有數字，則「兼銷商品銷售成本」項應有成本支出。
 - 「佣金收入」：包括經紀、代理、仲介之佣金收入。
 - 「其他營業收入」：係指從事上述收入以外之其他營業收入。
 - 「利息收入」：係指以定期或不定期方式存款或出借金錢所獲之報償收入；另須填寫「屬金融機構利息收入」所占比重。
 - 「租賃收入」：係指出租不動產或動產之租金收入；另須填寫「屬土地租賃收入」所占比重。
 - 「其他營業外收入」：含投資收益、出售資產利益、商品盤盈、兌換盈益、權利金收入、資產減損迴轉利益、賠償收入、政府各項補助款及其他營業外收入等。
 - 「委外服務成本」：委託其他事業提供服務，如委外律師費或翻譯費。
 - 「交際費或差旅費」：因業務往來支付之各種會議、宴客、招待費用，或因公外出支付之交通、住宿、膳食和日支零用金等費用。
 - 「兼銷商品銷售成本」：兼銷商品係指有進貨及銷貨行為，並負擔盈虧者；即貴企業兼營買賣而購入之商品，在108年內出售之銷貨成本。
 - 「薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出」：係指108年內支付給國內工作受僱員工(包括正職及臨時員工)之全部薪資報酬，包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、營業盈餘分配、退休金、退職金、養老金、資遣費、按期定額給付之補助費及其他給與、雇主支付之員工公(勞)保費、全民健保費，及雇主為員工投保人壽、傷害保險等所支付之費用、職工福利金提存、教育補助費、婚喪補助費、生育補助費、傷殘補助費、員工醫藥費、員工生日禮品折值等，以及不參與實際作業之董監事、理事、顧問人員之車馬費。但不包括作業用品、工作服等支出。
 - 「租金支出」：係指租用不動產或動產之租金支出；另須填寫「土地租金支出」所占比重。
 - 「稅捐及規費」：係指貴企業所繳付之各種稅捐及規費，包括營業稅(含非加值型營業稅，但不含加值型營業稅之應納稅額)、印花稅、燃料稅、牌照稅、房屋稅、地價稅、土地改良稅及規費等，但不包括所得稅、進口稅及資本主或股東個人應負擔之稅捐。
 - 「折舊、各項耗竭及攤提」：係指固定資產提列之當期折舊費用，遞延資產(如預付費用等攤銷期在1年以上之長期待攤費用等)之耗竭及無形資產(如商標權、專利權等)之攤提。
 - 「各項移轉支出及呆帳損失」：係指對民間(捐贈、救濟、獎學金等)及政府(勞軍、捐贈、睦鄰費用等)之移轉性支出，以及違約金、罰款等各種呆帳之提列。
 - 「各項營業支出」：包含郵電費、水電費、修繕費及其他未包含於上述項目的其他營業支出。
 - 「利息支出」：包括向國內外金融機構、非金融機構或個人借款所支付之利息；另須填寫「金融機構利息支出」所占比重。

(18)「其他營業外支出」：包含投資損失、出售資產損失、災害損失、資產減損損失、停業停電損失、損害賠償及其他未包含於上述項目的其他營業外支出。

(二)108 年全年固定資產變動情形：

7. 請依貴企業固定資產變動情形填列，惟不含子公司、國境外分支機構(即不含國外資產變動情形)及企業併購之資產。
8. 固定資產係企業經營業務上使用，且使用年限在1年以上，非以出售為目的之有形資產，除土地、房屋建築、辦公設備、交通運輸工具等有形固定資產外，尚包括當年度預付設備款及未完工程增加之金額。
9. 固定資產包括投資性不動產(出租借等)、融資性租賃資產、使用權資產及待處分固定資產，但不包括非營業用途之固定資產。
10. 調查表係填列當年度企業購買及變賣固定資產金額，故請以取得金額(含運費、税金等其他成本)填寫，不含資產重分類價值(重分類係指未完工程完工及預付設備款所有權移轉完成，轉列其他固定資產項目)。
11. 使用權資產係承租人依IFRS16認列之資產(土地租賃請填寫於「土地及土地預付款」中)。
12. 相關欄位說明如下：
 - (1)「土地及土地預付款」：指房屋基地、其他建築及休閒場所用地。
 - (2)「土地改良及其他營建」：指房屋建築以外之其他營建，如土地整理、改良或不附屬於建築物之建物營建(道路、橋梁、停車場等)。
 - (3)「營業辦公場所、倉庫及宿舍」：包括倉庫、宿舍、營業辦公場及附著在建築物上而不可搬動之附屬設備。
 - (4)「運輸設備」：包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備等。
 - (5)「機械、電機及什項設備」：包括機械設備(含醫療、廣播、遊樂、視訊轉播、數據通訊)、污染防治、空調通風、電腦等設備。(含生財器具)
 - (6)「未完工程及預付購置設備」：指尚未完工之建築工程，以及預先付款而仍在運送途中之機械、運輸、電機及電器設備等。
 - (7)「其他固定資產」：如無法歸入上述分類之固定資產，請填寫在本項。

三、貴企業目前在經營上遭遇之困難(請依優先順序填寫 3 項)：

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列 1~16 選項，若填列「15.其他」者，請以文字簡要說明為何種困難。「第一優先」填「16.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

四、貴企業認為目前政府應優先研訂或推行哪些措施，以健全不動產服務業之經營管理(請依優先順序填寫 3 項)：

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列 1~16 選項，若填列「14.修訂現行法令不合理規定」者，請以文字簡要說明為何法令；若填列「15.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「16.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

五、貴企業認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先研訂或推行哪些措施(請依優先順序填寫 3 項)：

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列 1~14 選項，若填列「13.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「14.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

六、貴企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃專法)政策看法

(一)本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。

(二)本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列 1~12 選項，若填列「11.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「12.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。