

中華民國 108 年

不動產服務業經營概況
調查報告

**Report on Real Estate Services
Activities Survey, Republic of China,
2019**

調查時間：民國 109 年 6 月 29 日至 9 月 16 日

Period of Survey : Jun. 29 to Sep. 16, 2020

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。

目次

壹、摘要分析.....	1
貳、調查概述.....	18
一、調查目的.....	18
二、調查區域範圍及對象.....	18
三、調查項目.....	19
四、調查資料時期.....	20
五、調查實施時期.....	20
六、調查方法.....	20
七、抽樣設計.....	20
八、統計推估方法.....	22
九、調查執行情形.....	24
參、調查結果分析.....	29
一、企業單位數.....	29
二、從業員工人數及薪資.....	33
三、營運狀況.....	40
四、營業收支、實際運用資產狀況.....	50
五、企業經營遭遇之困境及認為政府應優先研訂之措施.....	78
六、企業對政府租賃住宅市場相關政策看法.....	84
七、經營效益.....	88
肆、歷次調查結果趨勢分析.....	91
一、企業單位數.....	91
二、從業員工人數及薪資.....	92
三、營運狀況.....	95
四、營業收支、固定資產狀況.....	98

圖目次

圖 1-1	不動產服務業之企業單位數—按地區別分	7
圖 1-2	企業單位數	7
圖 3-1	108 年底不動產服務業之從業員工性別—按行業別分	34
圖 3-2	108 年不動產服務業平均每位從業員工每月薪資—按業別及地區別分	37
圖 3-3	108 年不動產投資興建租售成交件數—按案件所在地區別分	40
圖 3-4	108 年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分	43
圖 3-5	108 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分	44
圖 3-6	108 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分	45
圖 3-7	108 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分	46
圖 3-8	108 年公寓大廈管理維護服務成交件數—按案件所在地區別分	47
圖 4-1	歷次不動產服務業之企業單位數	92
圖 4-2	歷次不動產服務業之從業員工人數	93
圖 4-3	歷次不動產服務業之從業員工薪資	94

表目次

表 1-1	不動產服務業從業員工人數	8
表 1-2	不動產服務業從業員工薪資一按地區別分	9
表 1-3	不動產服務業全年成交案件數	10
表 1-4	不動產服務業全年成交金額	11
表 1-5	不動產服務業有無從事租賃業務之企業單位數	12
表 1-6	不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數	12
表 1-7	不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交金額	12
表 1-8	不動產服務業從事地政士事務之企業單位數	13
表 1-9	不動產服務業專營與兼營之企業單位數	13
表 1-10	不動產服務業收支狀況	14
表 1-11	企業目前經營所遭遇之困難項目	15
表 1-12	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施	15
表 1-13	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之措施	16
表 1-14	企業經營租賃住宅服務業之意願	16
表 1-15	企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略	17
表 2-1	108 年不動產服務業經營概況調查樣本接觸紀錄	25
表 2-2	108 年不動產服務業經營概況調查成功回收樣本數-業別及地區別	26
表 2-3	108 年不動產服務業經營概況全查樣本未回卷者結構分布	27
表 2-4	108 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-業別	27
表 2-5	108 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-企業所在地區別	28
表 3-1	不動產服務業之企業單位數一按經營狀況分	31
表 3-2	不動產服務業從業員工人數一按經營狀況分	35
表 3-3	不動產服務業從業員工薪資一按經營狀況分	38
表 3-4	不動產服務業營運狀況一按案件所在地區別及交易標的物別分	41
表 3-5	不動產服務業營運狀況一按企業所在地區別分	42
表 3-6	不動產服務業有無從事租賃業務之企業單位數	48
表 3-7	不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數	48
表 3-8	不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交金額	49
表 3-9	不動產服務業從事地政士事務之企業單位數	49
表 3-10	不動產服務業專營與兼營之企業單位數	50
表 3-11	不動產服務業收支狀況一按經營狀況分	52
表 3-12	不動產開發業營業費用支出情形	53
表 3-13	不動產租售業營業費用支出情形	54
表 3-14	不動產經紀業營業費用支出情形	56
表 3-15	不動產管理業營業費用支出情形	57
表 3-16	公寓大廈管理維護公司營業費用支出情形	58

表 3-17	不動產估價業營業費用支出情形	60
表 3-18	地政士事務服務業營業費用支出情形	60
表 3-19	不動產開發業全年損益情形	62
表 3-20	不動產租售業全年損益情形	63
表 3-21	不動產經紀業全年損益情形	64
表 3-22	不動產管理業全年損益情形	65
表 3-23	公寓大廈管理維護公司全年損益情形	66
表 3-24	不動產估價業全年損益情形	66
表 3-25	地政士事務服務業全年損益情形	67
表 3-26	不動產開發業實際運用資產情形	68
表 3-27	不動產租售業實際運用資產情形	69
表 3-28	不動產經紀業實際運用資產情形	71
表 3-29	不動產管理業實際運用資產情形	72
表 3-30	公寓大廈管理維護公司實際運用資產情形	74
表 3-31	不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分	76
表 3-32	企業目前經營所遭遇之困難項目	79
表 3-33	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施	81
表 3-34	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之措施	83
表 3-35	企業經營租賃住宅服務業之意願	85
表 3-36	企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略	87
表 3-37	不動產服務業勞動生產力	88
表 3-38	不動產服務業單位產出勞動成本	89
表 3-39	不動產服務業資本生產力	90
表 4-1	歷次不動產服務業之企業單位數—按業別與主要經營項目別分	92
表 4-2	歷次不動產服務業之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分	93
表 4-3	歷次不動產服務業之從業員工薪資—按業別分	95
表 4-4	歷次不動產服務業之從業員工薪資—按主要經營項目別分	95
表 4-5	歷次不動產服務業營運狀況	97
表 4-6	歷次不動產服務業收支狀況—按經營狀況分	99
表 4-7	歷次不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形	101
表 4-8	歷次地政士事務服務業全年損益情形	101
表 4-9	歷次不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分	102

壹、摘要分析

本調查自 103 年進行之調查對象為「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」。為完善不動產服務業範圍，於 107 年增加「不動產開發業」、「不動產管理業」及「不動產估價業」，108 年再增加「公寓大廈管理維護公司」，擴大為廣義不動產服務業，為比較基礎一致，本分析中，涉及 2 年調查結果之變動分析，係以扣除「公寓大廈管理維護公司」後之 6 業別觀察。以下就本次調查結果，重點摘述如次：

一、不動產服務業家數計 3 萬 7,181 家，其中不動產租售業、不動產開發業合占 70.7%

108 年底不動產服務業企業單位家數 3 萬 7,181 家，其中不動產租售業 1 萬 3,401 家（占 36.0%），不動產開發業 1 萬 2,897 家（占 34.7%），不動產經紀業 5,773 家（占 15.5%），地政士事務服務業 4,196 家（占 11.3%），公寓大廈管理維護公司 454 家（占 1.2%），不動產估價業 283 家（占 0.8%），不動產管理業 177 家（占 0.5%）。以北部地區 1 萬 9,046 家（占 51.2%）最多，中部地區 9,133 家（占 24.6%）次之，南部地區 8,011 家（占 21.5%）再次之。（詳見圖 1-1）

與 107 年相較，企業單位家數增加 2,524 家，除不動產估價業家數略減外，其餘業別家數皆成長，並以不動產租售業增加 1,344 家最多。（詳見圖 1-2）

二、不動產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 4.9 人

108 年底不動產服務業之從業員工人數為 18 萬 4,007 人，其中不動產開發業 5 萬 4,592 人（占 29.7%），不動產經紀業 4 萬 3,713 人（占 23.8%），不動產租售業 4 萬 3,402 人（占 23.6%），公寓大廈管理維護公司 3 萬 2,013 人（占 17.4%），地政士事務服務業 7,508 人（占 4.1%），不動產管理業 1,631 人（占 0.9%），不動產估價業 1,148 人（占 0.6%）。平均每企業從業員工人數為 4.9 人，依業別觀察，公寓大廈管理維護公司平均 70.5 人，不動產管理業 9.2 人，不動產經紀業為 7.6 人，不動產開發業 4.2 人，不動產估價業 4.1 人，不動產租售業 3.2 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 9 萬 5,594 人，占全體從業員工之 52.0%，較女性之 8 萬 8,413 人（占 48.0%）為多，但其中不動產租售業及地政士事務服務業女性從業員工多於男性。

與 107 年相較，不動產服務業從業員工人數增加 8,583 人，以不動產租售

業增加 6,451 人最多。(詳見表 1-1)

三、平均每位從業員工薪資 3 萬 4 千元，以不動產開發業與估價業 4 萬元較高

108 年全年不動產服務業員工薪資總和為 760 億元，平均每位從業員工每月薪資 3 萬 4 千元，其中不動產開發業、不動產估價業均為 4 萬元，不動產管理業 3 萬 7 千元，不動產經紀業 3 萬 5 千元，不動產租售業 3 萬 2 千元，公寓大廈管理維護公司 2 萬 9 千元，而地政士事務服務業僅 2 萬 3 千元為最低。

與 107 年相較，不動產服務業平均每位從業員工每月薪資減少 4 千元。(詳見表 1-2)

四、不動產服務業營運狀況：

(一)以交易活動觀察，不動產服務業成交案件區域以北部地區最多，交易標的物集中在新成屋及中古屋

1.不動產投資興建之成交件數與總金額皆以北部地區最多

108 年不動產投資興建成交件數計 7 萬 5,772 件，投資興建總金額計 7,036 億元，平均每件不動產投資興建金額為 928 萬 6 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最多。

與 107 年相較，投資興建成交件數減少 9,105 件，投資興建租售收入總金額增加 389 億元。(詳見表 1-3、表 1-4)

2.不動產買入件數以中部地區最多，交易件數以中古屋最多

108 年不動產服務業買入不動產計 2,717 件，買入總金額為 320 億元，平均每件金額 1,179 萬 1 千元；賣出不動產計 1 萬 2,956 件，賣出總金額為 1,772 億元，平均每件不動產賣出金額為 1,367 萬 9 千元。按案件所在地區別觀察，不動產買入件數以中部地區最多，賣出件數以北部地區最多；按交易標的物觀察，不動產買入以中古屋最多，賣出以新成屋最多。

與 107 年比較，買入件數減少 130 件(減幅 4.6%)，買入總金額減少 369 億元(減幅 5 成 4)；賣出件數減少 4,128 件(減幅 2 成 4)，惟賣出總金額增加 88 億元(增幅 5.2%)。(詳見表 1-3、表 1-4)

3.不動產非住宅租賃之件數及租金收入總金額皆較 107 年增加；住宅租賃之件數減少，惟租金收入總金額增加

108 年不動產住宅租賃件數為 3 萬 8,902 件，租金收入總金額為 139 億元，平均每件出租之每月租金收入為 3 萬元；非住宅租賃件數為 8 萬

979 件，租金收入總金額為 754 億元，平均每件出租之每月租金收入為 7 萬 8 千元。按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃及非住宅租賃之件數與金額皆以北部地區最多，其次為南部地區。

與 107 年比較，住宅租賃件數減少 2,877 件，惟總金額增加 9 億元，平均每件出租之每月租金收入增加 4 千元；非住宅租賃件數增加 1 萬 1,336 件（增幅 1 成 6），總金額增加 82 億元（增幅 1 成 2），惟平均每件出租之每月租金收入減少 2 千元。（詳見表 1-3、表 1-4）

4.不動產仲介買賣與仲介租賃成交件數、成交佣金收入總金額皆較 107 年提升，惟平均每件成交佣金收入較 107 年減少

108 年不動產仲介買賣成交總件數為 13 萬 4,893 件，仲介買賣成交佣金收入總金額為 490 億元，平均每件仲介買賣成交佣金收入 36 萬 3 千元；不動產仲介租賃成交總件數為 3 萬 7,928 件，仲介租賃成交佣金收入總金額為 34 億元，平均每件仲介租賃成交佣金收入 9 萬元。

與 107 年比較，仲介買賣成交件數增加 1 萬 9,125 件（增幅 1 成 7），仲介買賣成交佣金收入總金額增加 59 億元（增幅 1 成 4），平均每件仲介買賣成交佣金收入減少 9 千元；仲介租賃成交件數增加 8,002 件（增幅 2 成 7），仲介租賃成交佣金收入總金額增加 4 億元（增幅 1 成 3），平均每件仲介租賃成交佣金收入減少 9 千元。（詳見表 1-3、表 1-4）

5.不動產代銷之成交件數較 107 年增加，惟平均每件代銷成交佣金收入減少

108 年不動產代銷成交件數為 2 萬 9,360 件，代銷成交佣金收入總金額為 136 億元，平均每件代銷成交收取佣金 46 萬 4 千元。按案件所在地區別觀察，不動產代銷件數與總金額皆以北部地區最多；按交易標的物別觀察，代銷成交件數以預售屋物件 1 萬 6,303 件最多。

與 107 年相較，代銷成交件數增加 3,304 件（增幅 1 成 3），惟代銷成交佣金收入總金額減少 24 億元（減幅 1 成 5），平均每件代銷成交佣金收入減少 15 萬元（減幅 2 成 4）。（詳見表 1-3、表 1-4）

6. 公寓大廈管理維護服務平均每件成交收取服務費 34 萬 6 千元，交易件數以北部地區最多

108 年公寓大廈管理維護服務成交件數為 5 萬 63 件，成交收取服務費總金額為 173 億元，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費 34 萬 6 千元，按案件所在地區別觀察，成交件數以北部地區最多，中部地區

次之。(詳見表 1-3、表 1-4)

(二)不動產服務業有 4 成 5 企業從事租賃業務，其中租賃成交件數占 6 成 8，租賃成交金額占 2 成 9

108 年不動產開發業、租售業、經紀業、管理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 4,612 家，占 4 成 5，其中不動產租售業 9,904 家最多，占 6 成 8；另無從事租賃業務者計 1 萬 8,090 家，占 5 成 5。(詳見表 1-5)

108 年不動產租賃成交件數計 19 萬 3,242 件，占從事租賃業務企業成交件數之 6 成 8。按各業別觀察，以不動產租售業 11 萬 1,407 件(占 57.7%)最多、不動產經紀業 6 萬 120 件(占 31.1%)次之。(詳見表 1-6)

108 年不動產租賃租金收入總金額計 937 億元，占從事租賃業務企業成交金額之 2 成 9。按各業別觀察，以不動產租售業租金收入總金 772 億元(占 82.3%)最多，不動產開發業租賃租金收入總金額 121 億元(占 13.0%)次之。(詳見表 1-7)

(三)不動產服務業有 1 成 2 企業從事地政士事務，其中專職從事地政士事務者占 8 成 8，兼職從事地政士事務者占 1 成 2

108 年不動產服務業有從事地政士事務之企業計 4,318 家，占全體企業家數 11.6%，其中專職從事地政士事務者有 3,799 家(占 88.0%)，兼職從事地政士事務者有 519 家(占 12.0%)。(詳見表 1-8)

(四)不動產服務業有 7 成 1 企業專營本業；不動產管理業、不動產開發業則分別有 5 成、4 成 6 兼營跨業

由於企業之經營項目可能不僅一項，如 108 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。

108 年不動產服務業專營本業企業計 2 萬 6,297 家，占 70.7%，按各業別觀察，公寓大廈管理維護公司、地政士事務服務業、不動產估價業專營本業者之比率分別為 99.3%、90.2%、88.3%較高；兼營跨業比率則以不動產管理業、不動產開發業之 50.3%、45.5%較高。(詳見表 1-9)

五、不動產服務業收支狀況：

108 年不動產服務業收支差額(全年損益)為 1,899 億元，平均每企業收支差額為 511 萬元，較 107 年成長 12.0%，而收入總額、營業收入、各項支出總

額均較 107 年減少。

108 年不動產服務業各項收入總額為 1 兆 827 億元，營業收入為 1 兆 364 億元，各項支出總額為 8,928 億元，收支差額（全年損益）為 1,899 億元，平均每企業收支差額（全年損益）511 萬元，其中不動產開發業為 918 萬元，公寓大廈管理維護公司業為 655 萬元，不動產租售業為 426 萬元，不動產經紀業為 181 萬元，不動產管理業為 170 萬元，不動產估價業為 84 萬元，地政士事務服務業為 12 萬元。

與 107 年相較，收入總額、營業收入、各項支出總額均較 107 年減少，收支差額（全年損益）較 107 年成長。不動產開發業、租售業、經紀業及估價業平均每企業收支差額皆較 107 年增加，而不動產管理業及地政士事務服務業則較 107 年減少。（詳見表 1-10）

六、企業經營遭遇困難情形以「交易量減少」重要度最高，對政府健全不動產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，對發展住宅租賃市場推動措施之看法以「提供稅制優惠」重要度最高。

(一)企業經營上所遭遇之困難前三項，依序為「交易量減少」（重要度 12.2）、「稅務增加，利潤減少」（重要度 7.2）及「買賣雙方出價差距大」（重要度 6.1）。其中不動產管理業以「人員流動率高」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、「人員流動率高」重要度次之；不動產估價業以「同行殺價競爭」重要度最高。（詳見表 1-11）

(二)為健全不動產服務業之經營管理，企業認為目前政府應優先研訂推行之措施前三項，依序為「簡化向銀行融資、貸款程序」（重要度 11.1）、「健全不動產景氣配套方案」（重要度 8.5）及「降低融資貸款利率」（重要度 7.4）。其中不動產管理業、地政士事務服務業均認為「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認為「加強專業人員教育訓練」重要度最高；不動產估價業認為「不動產交易資訊透明化」重要度最高。與 107 年相較，「簡化向銀行融資、貸款程序」與「健全不動產景氣配套方案」重要度分別由第二與第三提升至第一與第二，「降低融資貸款利率」在 108 年更顯重要提升至第三，而 107 年重要度最高的「修訂現行法令不合理規定」（15.0），在 108 年重要度降至 0.8。（詳見表 1-12）

(三)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之措施前三項，依序為「提供稅制優惠」（重要度 18.4）、「健全消費糾紛申訴及調解

機制」(重要度 5.3)及「成立專責處理機關」(重要度 4.8)。以各業別來看，皆認為「提供稅制優惠」重要度最高。與 107 年相較，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之措施皆以「提供稅制優惠」重要度最高，而「健全消費糾紛申訴及調解機制」在 108 年更顯重要。(詳見表 1-13)

七、有 6.8%業者已投入經營租賃住宅服務業。企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略為「提供個人房東租稅優惠」。

租賃住宅市場發展及管理條例於 106 年 12 月 27 日公布，並於 107 年 6 月 27 日施行。108 年已投入經營租賃住宅服務業有 6.8%，4.8%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，6.0%表示有興趣評估。企業對經營租賃住宅服務業持正面看法者占 17.6%(包含現已投入經營、有意願投入、有興趣評估)，與 107 年持正面看法者(18.0%)相近。(詳見表 1-14)

企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略依序為「提供個人房東租稅優惠」(重要度 10.4)、「強化租賃權利義務關係」(重要度 7.1)及「發展租賃住宅服務業」(重要度 6.4)。與 107 年相較，重要度前三高排序一致。(詳見表 1-15)

八、結論

108 年受到景氣回升影響，不動產服務業之企業單位數、從業員工人數、平均每家企業全年損益均較 107 年增加，惟平均每員工每月薪資、平均每家企業營業收入與支出減少，從交易量來看，成交案件所在地區別以中部、南部地區交易較 107 年熱絡。

不動產買賣移轉件數自 105 年之 24.5 萬餘件最低點，持續回升至 108 年之 30.0 萬件，108 年第 4 季房價指數為連續 16 季攀升之高點，顯示房市回穩緩升趨勢，又 106 年各直轄市興辦社會住宅包租代管計畫同步執行，第二期亦於 108 年 9 月起陸續開辦，擴大至 14 個縣市，108 年住宅租賃成交件數雖然較 107 年減少 2 千 8 百餘件，惟成交總案件數仍達 3 萬多件，顯示市場租屋需求仍高，尤其以北部地區增加 4 千餘件最多。

圖 1-1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分

民國 108 年底

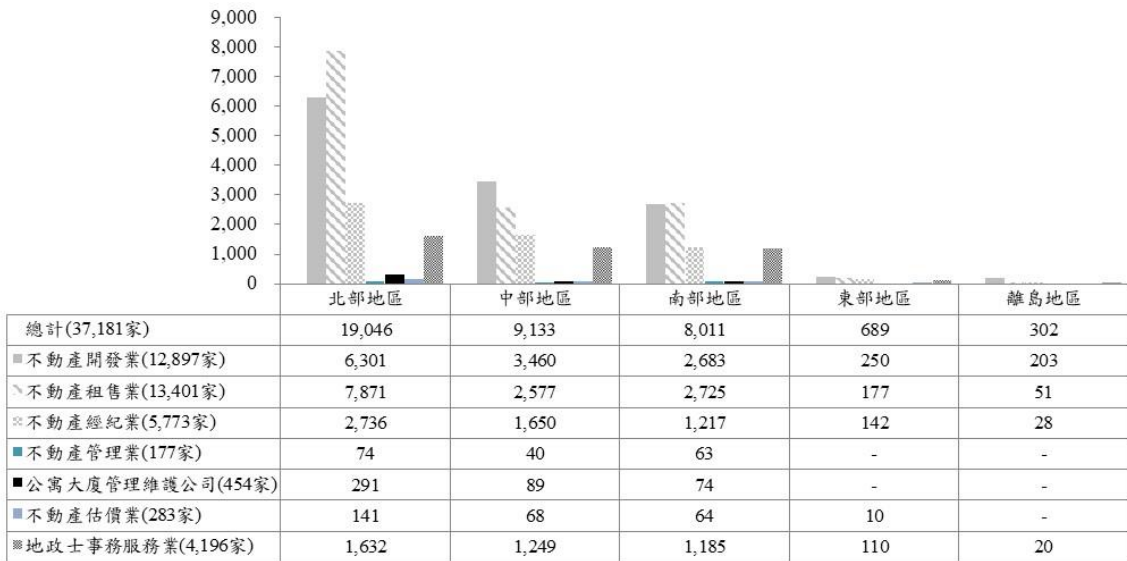
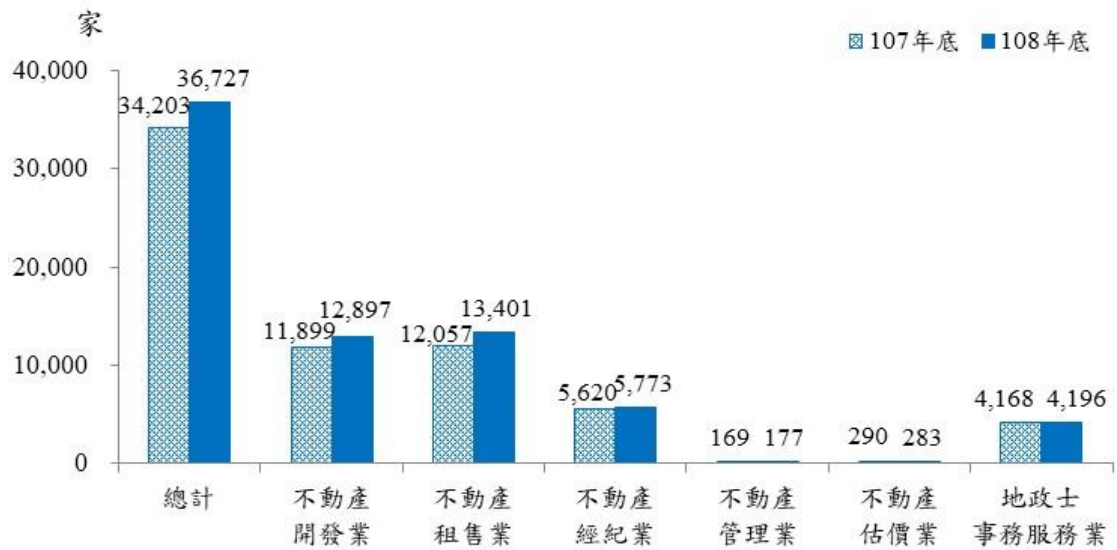


圖 1-2 企業單位數



註：不含公寓大廈管理維護公司。

表 1-1 不動產服務業從業員工人數

	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)
107 年總計	143,411	100.0	4.2	53,210	100.0	4.5	36,951	100.0	3.1	42,896	100.0	7.6
108 年總計 (不含公寓大廈管理維 護公司)	151,994	100.0	4.1	54,592	100.0	4.2	43,402	100.0	3.2	43,713	100.0	7.6
108 年總計	184,007	100.0	4.9	54,592	100.0	4.2	43,402	100.0	3.2	43,713	100.0	7.6
男性	95,594	52.0	2.6	28,066	51.4	2.2	21,112	48.6	1.6	23,447	53.6	4.1
女性	88,413	48.0	2.4	26,526	48.6	2.1	22,290	51.4	1.7	20,267	46.4	3.5

註 1：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該業別總企業家數。

註 2：某些業者特性(如有連鎖經營之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

表 1-1 不動產服務業從業員工人數(續)

	不動產管理業			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)
107 年總計	2,457	100.0	14.5	-	-	-	1,091	100.0	3.8	6,806	100.0	1.6
108 年總計 (不含公寓大廈管理維 護公司)	1,631	100.0	9.2	-	-	-	1,148	100.0	4.1	7,508	100.0	1.8
108 年總計	1,631	100.0	9.2	32,013	100.0	70.5	1,148	100.0	4.1	7,508	100.0	1.8
男性	991	60.8	5.6	17,633	55.1	38.8	691	60.1	2.4	3,655	48.7	0.9
女性	640	39.2	3.6	14,380	44.9	31.7	458	39.9	1.6	3,853	51.3	0.9

註 1：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該業別總企業家數。

註 2：某些業者特性(如有連鎖經營之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

表 1-2 不動產服務業從業員工薪資—按地區別分

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)
107 年總計	681.6	100.0	39.6	276.7	100.0	43.3	161.5	100.0	36.4	204.6	100.0	39.8
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	649.1	100.0	35.6	264.8	100.0	40.4	167.5	100.0	32.2	183.3	100.0	34.9
108 年總計	759.5	100.0	34.4	264.8	100.0	40.4	167.5	100.0	32.2	183.3	100.0	34.9
北部地區	518.9	68.3	38.3	157.4	59.4	46.5	119.1	71.1	34.2	139.9	76.3	42.4
中部地區	130.3	17.2	29.7	57.1	21.6	33.5	23.7	14.2	30.6	25.9	14.1	26.9
南部地區	101.8	13.4	27.1	45.6	17.2	35.4	23.6	14.1	26.4	15.2	8.3	17.6
東部地區	5.2	0.7	20.2	2.9	1.1	25.7	0.7	0.4	19.4	1.3	0.7	14.4
離島地區	3.3	0.4	27.5	1.8	0.7	28.0	0.4	0.2	17.9	1.1	0.6	33.5

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)÷平均年底員工人數÷12 個月。

表 1-2 不動產服務業從業員工薪資—按地區別分(續)

經營狀況	不動產管理業			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)
107 年總計	11.2	100.0	37.9	-	-	-	5.7	100.0	43.8	21.9	100.0	26.8
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	7.2	100.0	37.0	-	-	-	5.5	100.0	39.9	20.9	100.0	23.2
108 年總計	7.2	100.0	37.0	110.4	100.0	28.7	5.5	100.0	39.9	20.9	100.0	23.2
北部地區	2.6	35.9	39.9	84.4	76.5	29.9	4.3	78.5	45.6	11.2	53.8	27.9
中部地區	2.0	27.7	33.0	16.3	14.8	25.7	0.6	10.6	26.1	4.7	22.4	20.3
南部地區	2.6	36.4	37.7	9.7	8.8	25.1	0.5	9.9	27.8	4.6	22.0	18.8
東部地區	-	-	-	-	-	-	0.1	1.0	39.9	0.3	1.3	15.2
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.4	18.1

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)÷平均年底員工人數÷12 個月。

表 1-3 不動產服務業全年成交案件數

單位：件

項目別	投資興建 租售	買賣		租賃		仲介		代銷	公寓大廈 管理維護 服務
		買入	賣出	住宅 租賃	非 住宅 租賃	買賣	租賃		
107 年總計	84,877	2,847	17,084	41,749	69,643	115,768	29,926	26,056	-
案件所在地區別									
北部地區	43,334	1,743	10,889	14,674	51,320	61,016	16,743	16,473	-
中部地區	19,941	572	1,884	9,294	12,207	26,764	7,688	5,316	-
南部地區	20,722	325	4,074	17,419	5,755	25,313	4,903	4,172	-
東部地區	568	205	170	301	263	2,441	545	-	-
離島地區	312	2	67	62	99	234	46	94	-
108 年總計	75,772	2,717	12,956	38,872	80,979	134,893	37,928	29,360	-
(不含公寓大廈管理維護公司)									
108 年總計	75,772	2,717	12,956	38,902	80,979	134,893	37,928	29,360	50,063
業別									
不動產開發業	74,916	952	10,864	6,833	10,595	1,409	339	-	-
不動產租售業	855	1,765	2,086	31,566	67,133	-	-	-	43
不動產經紀業	-	-	-	-	-	133,484	37,589	29,360	-
不動產管理業	-	-	6	473	3,251	-	-	-	-
公寓大廈管理維護公司	-	-	-	30	-	-	-	-	50,020
案件所在地區別									
北部地區	31,870	820	6,491	18,829	41,754	67,618	21,379	12,477	30,243
中部地區	20,465	1,507	4,061	9,338	17,320	30,545	5,242	8,738	11,024
南部地區	22,449	378	2,316	10,333	18,080	32,841	10,239	8,135	8,788
東部地區	678	10	86	379	3,748	3,530	1,043	10	8
離島地區	310	3	3	24	77	360	26	-	-
交易標的物別									
土地 ^{註1}	600	578	455	548	3,620	6,908	229	-	-
新成屋	57,043	922	5,971	4,598	5,931	15,117	6,241	12,873	676
中古屋	3,153	1,025	5,792	33,756	66,271	111,946	31,449	184	49,376
預售屋	14,820	116	556	-	-	845	-	16,303	2
停車位 ^{註2}	156	76	182	-	5,157	78	10	-	9

註 1：土地係指無地上建物之土地。

註 2：停車位係指不與建物同案交易之停車位。

表 1-4 不動產服務業全年成交金額

項目別	投資興建 租售 收入	買賣		租賃		仲介		代銷佣金 收入	公寓大廈 管理維護 服務費收 入
		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		
107 年									
總金額(億元) ^{註1}	6,647	689	1,684	130	672	431	30	160	-
總件數(件)	84,877	2,847	17,084	41,749	69,643	115,768	29,926	26,056	-
平均每件金額(千元) ^{註2}	7,831	24,200	9,859	26	80	372	99	614	-
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	4,102	393	1,258	91	539	296	21	113	-
中部地區	1,383	139	212	16	51	72	5	19	-
南部地區	1,106	143	187	22	74	57	3	28	-
東部地區	28	14	23	1	1	6	0	-	-
離島地區	28	-	4	0	7	0	0	0	-
108 年									
(不含公寓大廈管理維護公司)									
總金額(億元) ^{註1}	7,036	320	1,772	139	754	490	34	136	-
總件數(件)	75,772	2,717	12,956	38,872	80,979	134,893	37,928	29,360	-
平均每件金額(千元) ^{註2}	9,286	11,791	13,679	30	78	363	90	464	-
108 年									
總金額(億元) ^{註1}	7,036	320	1,772	139	754	490	34	136	173
總件數(件)	75,772	2,717	12,956	38,902	80,979	134,893	37,928	29,360	50,063
平均每件金額(千元) ^{註2}	9,286	11,791	13,679	30	78	363	90	464	346
業別(億元)									
不動產開發業	6,918	228	1,565	25	96	9	0	-	-
不動產租售業	118	92	207	112	655	-	-	-	0
不動產經紀業	-	-	-	-	-	480	34	136	-
不動產管理業	-	-	0	1	2	-	-	-	-
公寓大廈管理維護公司	-	-	-	0	-	-	-	-	173
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	4,094	152	1,095	94	537	286	21	94	143
中部地區	1,688	117	478	17	100	109	5	19	15
南部地區	1,179	48	187	27	114	84	7	23	16
東部地區	48	4	12	1	1	10	1	0	-
離島地區	28	-	-	0	2	1	0	-	-

註 1：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，因此公式為：總金額÷成交總件數÷12 個月。

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 1-5 不動產服務業有無從事租賃業務之企業單位數

	民國 108 年底					
	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 (%)
總計	32,702	100.0	14,612	44.7	18,090	55.3
不動產開發業	12,897	100.0	2,274	17.6	10,623	82.4
不動產租售業	13,401	100.0	9,904	73.9	3,497	26.1
不動產經紀業	5,773	100.0	2,361	40.9	3,412	59.1
不動產管理業	177	100.0	71	40.1	106	59.9
公寓大廈管理維護公司	454	100.0	2	0.4	452	99.6

註：本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

表 1-6 不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數

	民國 108 年					
	總計	有從事租賃業務企業			非租賃成交件數	無從事租賃業務企業
		計	租賃成交件數	百分比 (%)		
總計	499,004	284,733	193,242	100.0	91,491	214,271
不動產開發業	106,092	34,806	17,950	9.3	16,855	71,287
不動產租售業	116,156	113,198	111,407	57.7	1,792	2,957
不動產經紀業	222,964	132,894	60,120	31.1	72,774	90,070
不動產管理業	3,741	3,737	3,735	1.9	1	5
公寓大廈管理維護公司	50,050	99	30	0.0	68	49,952

表 1-7 不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交金額

	民國 108 年					
	總計	有從事租賃業務企業			非租賃成交金額	無從事租賃業務企業
		計	租賃成交金額	百分比 (%)		
總計	10,866	3,214	937	100.0	2,276	7,652
不動產開發業	8,842	1,963	121	13.0	1,842	6,879
不動產租售業	1,189	915	772	82.3	143	274
不動產經紀業	657	331	41	4.3	291	326
不動產管理業	4	4	4	0.4	-	-
公寓大廈管理維護公司	173	1	-	-	1	172

表 1-8 不動產服務業從事地政士事務之企業單位數

	民國 108 年底						單位：家
	總計		專職從事地政士 事務服務業家數		兼職從事地政士 事務服務業家數		
		百分比(%)		百分比 (%)		百分比 (%)	
總計	4,318	100.0	3,799	88.0	519	12.0	
不動產開發業	26	100.0	13	50.0	13	50.0	
不動產租售業	-	100.0	-	-	-	-	
不動產經紀業	67	100.0	-	-	67	100.0	
不動產管理業	-	100.0	-	-	-	-	
公寓大廈管理維護公司	-	100.0	-	-	-	-	
不動產估價業	29	100.0	-	-	29	100.0	
地政士事務服務業	4,196	100.0	3,786	90.2	410	9.8	

表 1-9 不動產服務業專營與兼營之企業單位數

	民國 108 年底						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 (%)	
總計	37,181	100.0	26,297	70.7	10,884	29.3	
不動產開發業	12,897	100.0	7,029	54.5	5,868	45.5	
不動產租售業	13,401	100.0	10,608	79.2	2,793	20.8	
不動產經紀業	5,773	100.0	4,084	70.7	1,689	29.3	
不動產管理業	177	100.0	88	49.7	89	50.3	
公寓大廈管理維護公司	454	100.0	451	99.3	3	0.7	
不動產估價業	283	100.0	250	88.3	33	11.7	
地政士事務服務業	4,196	100.0	3,786	90.2	410	9.8	

表 1-10 不動產服務業收支狀況

	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)
107 年總計	11,084.2	10,619.3	9,530.0	1,554.2	3,240.7	3,104.8	2,786.3	454.4
不動產開發業	8,435.0	8,202.3	7,501.2	933.9	7,088.9	6,893.3	6,304.0	784.8
不動產租售業	1,897.6	1,674.8	1,387.5	510.1	1,573.9	1,389.0	1,150.8	423.1
不動產經紀業	635.5	630.0	576.3	59.2	1,130.8	1,121.0	1,025.5	105.3
不動產管理業	68.1	65.1	24.3	43.9	4,031.2	3,853.6	1,436.3	2,594.90
不動產估價業	11.9	11.7	10.6	1.3	411.9	404.7	366.7	45.1
地政士事務服務業	35.9	35.4	30.0	5.9	86.2	85.0	72.0	14.2
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	10,611.8	10,149.1	8,742.1	1,869.7	2,889.4	2,763.4	2,380.3	509.1
108 年總計	10,826.9	10,363.9	8,927.5	1,899.4	2,912.0	2,787.4	2,401.1	510.9
不動產開發業	8,105.5	7,897.3	6,921.5	1,184.0	6,284.8	6,123.4	5,366.7	918.0
不動產租售業	1,748.9	1,499.5	1,178.0	571.0	1,305.1	1,119.0	879.0	426.1
不動產經紀業	688.0	684.1	583.5	104.5	1,191.8	1,185.1	1,010.8	181.0
不動產管理業	21.7	21.0	18.6	3.0	1,223.8	1,188.0	1,053.4	170.4
公寓大廈管理維護公司	215.2	214.8	185.4	29.7	4,739.5	4,732.3	4,084.4	655.1
不動產估價業	12.1	12.1	9.7	2.4	428.2	426.9	343.8	84.4
地政士事務服務業	35.6	35.0	30.7	4.9	84.8	83.4	73.2	11.6

註 1：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額 - 各項支出總額 - 銷貨退回及折讓(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

註 2：本表收支差額係經實際數字計算後四捨五入至小數點後 1 位，故部分尾數有捨位誤差。

註 3：不動產管理業自 108 年調查對象不包括農、漁會。

表 1-11 企業目前經營所遭遇之困難項目

單位：重要度

	交易量減少	稅務增加，利潤減少	買賣雙方出價差距大	同行殺價競爭	受政府房地產政策影響，委託量減少	物價波動過劇，成本控制不易	過度砍價利潤偏低	薪資成本上升	人員流動率高	資金調度困難
107 年總計	21.5	-	8.8	5.6	8.5	-	4.1	-	3.4	2.0
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	12.4	7.3	6.1	5.3	5.2	3.9	3.0	2.5	2.5	2.3
108 年總計	12.2	7.2	6.1	5.5	5.2	3.6	3.1	2.8	2.7	2.3
不動產開發業	11.4	10.0	7.0	2.4	4.0	6.2	2.5	3.2	1.1	3.3
不動產租售業	6.2	6.3	4.2	4.1	2.6	2.7	2.4	1.8	1.6	2.4
不動產經紀業	18.5	6.6	13.6	8.1	5.9	1.8	3.8	3.3	8.8	1.1
不動產管理業	5.5	2.8	2.4	0.7	0.4	1.7	1.0	3.5	6.9	1.1
公寓大廈管理維護公司	1.7	4.2	2.6	17.5	0.4	1.0	6.9	25.0	21.7	1.0
不動產估價業	6.9	1.1	-	28.2	9.0	0.9	13.0	4.6	3.3	0.8
地政士事務服務業	27.3	3.5	-	13.2	16.2	1.7	4.8	1.2	0.8	0.7

註 1：企業在經營上遭遇之困難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，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2 以上的選項。

註 3：107 年調查選項無「稅務增加，利潤減少」、「物價波動過劇，成本控制不易」及「薪資成本上升」。

表 1-12 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

單位：重要度

	簡化向銀行融資、貸款程序	健全不動產景氣配套方案	降低融資利率	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
107 年總計	8.9	8.8	6.0	3.2	3.0	4.5	3.1	2.6	2.6
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	11.2	8.5	7.5	5.3	5.5	5.2	3.3	2.3	2.1
108 年總計	11.1	8.5	7.4	5.4	5.4	5.2	3.3	2.3	2.2
不動產開發業	15.1	8.5	11.0	4.0	4.8	1.6	2.7	1.3	1.7
不動產租售業	9.7	5.7	6.1	3.7	4.2	3.3	2.8	2.2	1.7
不動產經紀業	10.2	13.8	6.1	7.7	7.8	12.2	4.9	4.1	2.6
不動產管理業	3.1	5.5	2.8	5.9	4.1	7.6	2.3	-	2.6
公寓大廈管理維護公司	8.0	2.6	3.7	13.2	1.6	11.0	1.7	2.3	4.0
不動產估價業	5.6	6.0	1.6	10.5	13.4	4.0	17.5	1.4	8.3
地政士事務服務業	5.7	10.7	3.2	11.2	7.8	12.3	4.0	3.3	3.8

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，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2 以上的選項。

表 1-13 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之措施

單位：重要度

	提供稅制優惠	健全消費糾紛申訴及調解機制	成立專責處理機關	增加社會住宅供給	不動產租賃資訊管理	房屋租金評定公開透明化	導入租金保險制度降低欠租風險	落實專業經營證照制度	公開優良/不良包租代管業者或評鑑結果
107 年總計	21.1	6.9	7.1	4.5	6.2	-	4.4	4.5	-
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	18.5	5.3	4.8	3.7	3.5	3.4	2.9	2.5	2.1
108 年總計	18.4	5.3	4.8	3.8	3.5	3.4	2.9	2.5	2.1
不動產開發業	19.8	4.5	4.9	3.0	3.0	3.1	2.6	0.8	1.7
不動產租售業	17.5	4.4	3.2	2.0	3.5	3.2	3.3	1.1	1.8
不動產經紀業	21.7	8.7	6.4	5.6	4.8	3.7	3.2	5.8	2.7
不動產管理業	16.1	1.8	0.9	2.5	2.2	2.9	1.4	2.6	1.0
公寓大廈管理維護公司	10.9	4.2	4.8	5.6	1.4	2.8	1.2	3.9	3.2
不動產估價業	12.9	6.6	8.5	5.9	8.2	7.7	1.2	7.7	1.6
地政士事務服務業	13.8	6.1	7.3	8.7	3.3	4.4	1.9	6.7	3.4

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，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2 以上的選項。

註 3：107 年調查選項無「房屋租金評定公開透明化」及「公開優良/不良包租代管業者或評鑑結果」。

表 1-14 企業經營租賃住宅服務業之意願

單位：%

	總計百分比	現已投入經營	有意願投入	有興趣評估	需要再評估	無意願投入	不知道	沒意見、很難說
107 年總計	100.0	-	8.8	9.2	22.1	40.7	19.2	
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	100.0	6.9	4.8	6.0	20.5	39.8	6.8	15.2
108 年總計	100.0	6.8	4.8	6.0	20.4	39.9	6.8	15.2
不動產開發業	100.0	4.0	3.2	5.8	23.2	37.1	9.1	17.6
不動產租售業	100.0	10.1	2.6	4.5	18.6	39.8	7.8	16.6
不動產經紀業	100.0	10.3	12.7	8.6	26.6	26.8	3.6	11.4
不動產管理業	100.0	12.4	2.4	4.3	6.7	54.7	5.2	14.2
公寓大廈管理維護公司	100.0	3.1	6.3	7.0	15.2	47.0	6.4	15.0
不動產估價業	100.0	0.5	6.5	6.9	10.9	62.6	2.4	10.3
地政士事務服務業	100.0	0.8	5.8	8.1	10.9	63.8	1.5	9.0

註：107 年調查選項無「現已投入經營」、而「不知道、沒意見、很難說」選項未分列為「不知道」及「沒意見、很難說」。

表 1-15 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略

單位：重要度

	提供個人房東租稅優惠	強化租賃權利義務關係	發展租賃服務	訂定各項租賃定型化契約	建立租賃管理人員證照制度	免費糾紛調處機制	規範租賃廣告真實性	租賃住宅服務業報包租及代管資訊	輔導成立房東房客協會	營業保證金代償機制
107 年總計	11.7	8.5	7.3	6.3	4.6	5.4	2.3	2.3	1.4	1.1
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	10.5	7.1	6.4	5.7	4.5	4.4	1.8	1.7	1.3	1.1
108 年總計	10.4	7.1	6.4	5.7	4.6	4.3	1.8	1.7	1.3	1.1
不動產開發業	9.3	6.9	5.8	5.0	3.7	4.1	1.8	1.2	1.5	1.3
不動產租售業	10.0	6.3	4.8	5.4	2.7	3.3	1.3	1.3	1.0	0.9
不動產經紀業	13.8	9.1	10.1	6.0	8.0	5.6	2.7	1.8	2.7	1.5
不動產管理業	7.7	5.2	4.3	2.1	1.9	3.3	0.7	1.1	0.2	0.7
公寓大廈管理維護公司	4.7	4.3	6.8	5.0	6.0	3.6	1.7	1.6	2.5	1.0
不動產估價業	10.3	8.2	10.1	7.4	11.2	4.9	2.1	2.0	2.0	1.1
地政士事務服務業	11.1	7.5	7.9	8.1	8.0	6.8	2.0	1.4	3.1	0.7

註 1：企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略重要度計算方式為：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，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 1 以上的選項。

貳、調查概述

一、調查目的

蒐集不動產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) 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

以全國為調查範圍，包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等 6 個直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、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」、「不動產管理業」、「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 10 次修訂）及本部營建署定義如下：

- 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。
- 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。不包括以銷售為目的之不動產投資興建。
- 不動產經紀業係指從事不動產買賣、互易、租賃之仲介或不動產代銷之行業，包括仲介及代銷業務。仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；代銷業務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。

- 不動產管理業係指從事為他人管理不動產之行業。
- 公寓大廈管理維護公司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。
- 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。
- 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)企業營業類型。

(二)經營業務項目。

(三)從業員工人數及薪資：

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

(四)企業營運狀況：

- 不動產投資興建成交案件數及金額
- 不動產買賣成交案件數及金額
- 不動產租賃成交案件數及金額
- 不動產仲介成交案件數及金額
- 不動產代銷成交案件數及金額
- 包租成交案件數及金額
- 代管成交案件數及金額
- 公寓大廈管理維護服務成交案件及金額

(五)企業全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形：

- 各項收入
- 各項成本費用支出
- 實際運用資產狀況

- 年初存貨及存料
- 固定資產變動情形

(六)企業在經營上遭遇之困難。

(七)企業認為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。

(八)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。

(九)企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例政策之看法及健全租賃住宅市場的策略：

- 企業是否有經營租賃住宅服務業之意願。
- 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略。

四、調查資料時期

靜態資料以 108 年底之情況為準；動態資料則以 108 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 109 年 6 月 29 日至 9 月 16 日止。

六、調查方法

主要採郵寄問卷方式辦理，輔以派員實地訪查、電話訪問、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「工商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」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 10 次修訂）為準。

(三) 分層標準

「不動產管理業」、「公寓大廈管理維護公司」及「不動產估價業」3 細行業企業家數較少採全查外，其餘業別企業以調查年前一年全年營業收入總額此項變數，採 M.A.Hidiroglou 法計算截略點（變異係數 $cv=0.05$ ），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 9.2%，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。

$$n_i = \sum_{h=1}^L n_h$$

N_i : 第 i 細行業母體家數。

(五) 樣本抽取方式：

每年委由行政院主計總處從「工商及服務業普查」母體資料檔及其更新檔中依本抽樣設計代為抽樣，並提供所抽選之樣本企業名稱、負責人、營利事業暨扣繳單位統一編號、營業地址、聯絡電話及設立日期等基本資料。

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 1 萬 1,202 家企業，回收 3,696 家，回收率為 33.0%，較上次調查之 31.8%，增加 1.2 百分點(代表性提高)。其中，不動產開發業回收 1,083 家，回收率 33.2%，較上次調查增加 0.5 百分點；不動產租售業回收 1,138 家，回收率 29.4%，較上次調查增加 1.1 百分點；不動產經紀業回收 492 家，回收率 28.4%，較上次調查減少 1.5 百分點；不動產管理業回收 71 家，回收率 27.6%，較上次調查減少 9.1 百分點；公寓大廈管理維護公司回收 310 家，回收率 66.8%；不動產估價業回收 189 家，回收率 62.0%，較上次調查減少 2.8 百分點；地政士事務服務業回收 413 家，回收率 31.4%，較上次調查減少 2.7 百分點。寄送之樣本經接觸後發現，非不動產服務業及停歇業等非調查對象家數合計 310 家，占

2.8%。

本次調查催收3次以上未回卷率為63.4%，較上次調查之64.6%，減少1.2百分點。其中不動產開發業為64.5%，較上次調查減少0.8百分點；不動產租售業為67.0%，較上次調查減少0.1百分點；不動產經紀業為69.5%，較上次調查增加2.1百分點；不動產管理業為41.2%，較上次調查增加2.2百分點；不動產估價業為30.8%，較上次調查減少1.1百分點；地政士事務服務業為65.5%，較上次調查增加2.8百分點。（詳見表2-1）

表 2-1 108 年不動產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		不動產管理業		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	11,202	100.0	3,258	100.0	3,871	100.0	1,730	100.0	257	100.0	464	100.0	305	100.0	1,317	100.0
成功訪問	3,696	33.0	1,083	33.2	1,138	29.4	492	28.4	71	27.6	310	66.8	189	62.0	413	31.4
催收3次以上未回卷 (含拒訪)	7,104	63.4	2,101	64.5	2,594	67.0	1,203	69.5	106	41.2	144	31.0	94	30.8	862	65.5
108年未營運 非調查對象	24	0.2	6	0.2	8	0.2	3	0.2	4	1.6	2	0.4	0	0.0	1	0.1
停歇業	191	1.7	33	1.0	78	2.0	11	0.6	54	21.0	3	0.6	6	2.0	6	0.5
已搬遷且無新聯繫 方式	119	1.1	29	0.9	24	0.6	12	0.7	7	2.7	3	0.6	9	3.0	35	2.7
	68	0.6	6	0.2	29	0.7	9	0.5	15	5.8	2	0.4	7	2.3	0	0.0
全查樣本總計	1,500	100.0	159	100.0	222	100.0	39	100.0	257	100.0	464	100.0	305	100.0	54	100.0
成功訪問	839	55.9	91	57.2	131	59.0	22	56.4	71	27.6	310	66.8	189	62.0	25	46.3
催收3次以上未 回卷(含拒訪)	510	34.0	58	36.5	67	30.2	15	38.5	106	40.9	144	31.9	94	30.8	26	48.1
108年未營運 非調查對象	6	0.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	1.6	2	0.4	0	0.0	0	0.0
停歇業	85	5.7	8	5.0	12	5.4	1	2.6	54	21.0	3	0.6	6	2.0	1	1.9
已搬遷且無新聯 繫方式	24	1.7	1	0.6	2	0.9	0	0.0	7	3.1	3	0.6	9	3.0	2	3.7
	36	2.3	1	0.6	10	4.5	1	2.6	15	5.4	2	0.4	7	2.3	0	0.0
抽查樣本總計	9,702	100.0	3,099	100.0	3,649	100.0	1,691	100.0	-	-	-	-	-	-	1,263	100.0
成功訪問	2,857	29.4	992	32.0	1,007	27.6	470	27.8	-	-	-	-	-	-	388	30.7
催收3次以上未 回卷(含拒訪)	6,594	68.0	2,043	65.9	2,527	69.3	1,189	70.3	-	-	-	-	-	-	836	66.2
108年未營運 非調查對象	18	0.2	6	0.2	8	0.2	3	0.2	-	-	-	-	-	-	1	0.1
停歇業	106	1.1	25	0.8	66	1.8	10	0.6	-	-	-	-	-	-	5	0.4
已搬遷且無新聯 繫方式	95	1.0	28	0.9	22	0.6	12	0.7	-	-	-	-	-	-	33	2.6
	32	0.3	5	0.2	19	0.5	8	0.5	-	-	-	-	-	-	0	0.0

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 1,500 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 6.8 億元，不動產租售業為 1.3 億元，不動產經紀業為 1.5 億元，地政士事務服務業為 648 萬元，另「不動產管理業」、「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 3,696 家企業，其中全查樣本企業為 839 家，抽查樣本為 2,857 家。全查樣本經扣除非不動產服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等非調查對象後，計 1,349 家企業，成功回收 839 家，故全查樣本之回收率為 62.2%，占整體樣本 22.7%。各業別及地區別成功回收樣本情形，如表 2-2 所示。

表 2-2 108 年不動產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	不動產管理業	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	3,696	91	131	22	71	310	189	25	992	1,007	470	388
北部地區	1,948	61	109	18	32	192	96	15	492	577	210	146
中部地區	857	17	8	3	20	65	52	5	256	194	125	112
南部地區	747	13	13	1	19	53	36	5	208	209	93	97
東部地區	99	-	-	-	-	-	5	-	20	18	29	27
離島地區	45	-	1	-	-	-	-	-	16	9	13	6

全查樣本未回卷業者，扣除非調查對象、已停歇業者等，共有 510 家，按業別觀察，公寓大廈管理維護公司、不動產管理業居多，分別占 29.0%、20.6%；地區別以北部地區占 59.2% 最高，其次為南部地區，為 22.5%；收入規模以 1 億元以上業者居多，占 30.6%，支出規模以 1 億元以上居多占 29.0%。(詳見表 2-3)

表 2-3 108 年不動產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	510	100.0	總計	510	100.0
業別			收入規模		
不動產開發業	58	11.4	未滿 100 萬元	96	18.8
不動產租售業	67	13.1	100 萬元~未滿 300 萬元	68	13.3
不動產經紀業	14	2.7	300 萬元~未滿 500 萬元	30	5.9
不動產管理業	105	20.6	500 萬元~未滿 1,000 萬元	48	9.4
公寓大廈管理維護公司	148	29.0	1,000 萬元~未滿 5,000 萬元	97	19.0
不動產估價業	92	18.0	5,000 萬元~未滿 1 億元	15	2.9
地政士事務服務業	26	5.1	1 億元以上	156	30.6
地區別			支出規模		
北部地區	302	59.2	未滿 100 萬元	96	18.8
中部地區	87	17.1	100 萬元~未滿 300 萬元	77	15.1
南部地區	115	22.5	300 萬元~未滿 500 萬元	23	4.5
東部地區	5	1.0	500 萬元~未滿 1,000 萬元	52	10.2
離島地區	1	0.2	1,000 萬元~未滿 5,000 萬元	98	19.2
			5,000 萬元~未滿 1 億元	16	3.1
			1 億元以上	148	29.0

(三) 樣本代表性檢定

本調查共成功回收 3,696 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 2-4、表 2-5 所示：

表 2-4 108 年不動產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	37,181	100.0	3,696	100.0	3,696	100.0	卡方值為 0.00<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	12,897	34.7	1,083	29.3	1,282	34.7	
不動產租售業	13,401	36.0	1,138	30.8	1,332	36.0	
不動產經紀業	5,773	15.5	492	13.3	574	15.5	
不動產管理業	177	0.5	71	1.9	18	0.5	
公寓大廈管理維護公司	454	1.2	310	8.4	45	1.2	
不動產估價業	283	0.8	189	5.1	28	0.8	
地政士事務服務業	4,196	11.3	413	11.2	417	11.3	

表 2-5 108 年不動產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	37,181	100.0	3,696	100.0	3,696	100.0	卡方值為 0.00<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	19,046	51.2	1,948	52.7	1,893	51.2	
中部地區	9,133	24.6	857	23.2	908	24.6	
南部地區	8,011	21.5	747	20.2	796	21.5	
離島地區	302	0.8	45	1.2	30	0.8	

參、調查結果分析

本調查於 109 年 6 月 29 日至 9 月 16 日辦理，主要蒐集 108 年不動產服務業經營狀況資料，包括企業經營類型、從業員工人數與薪資、營運狀況、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及對相關政策的看法等，用以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；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 108 年底仍繼續營業之廣義不動產服務業為調查對象，包括從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「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 3,696 份成功樣本，在 95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負 1.61 個百分點。

因 108 年調查較 107 年增加「公寓大廈管理維護公司」，為比較基礎一致，本分析中涉及兩年調查結果之變動分析，為扣除「公寓大廈管理維護公司」後之 6 業別觀察，調查結果分析如下：

一、企業單位數

▲108年底不動產服務業企業單位總數為3萬7,181家，其中5成1集中在北部地區。

108 年底不動產服務業企業單位家數 3 萬 7,181 家，就各業別觀察，其中不動產租售業 1 萬 3,401 家（占 36.0%），不動產開發業 1 萬 2,897 家（占 34.7%），不動產經紀業 5,773 家（占 15.5%），地政士事務服務業 4,196 家（占 11.3%），公寓大廈管理維護公司 454 家（占 1.2%），不動產估價業 283 家（占 0.8%），不動產管理業 177 家（占 0.5%）。

就主要經營項目別觀察，從事不動產租賃 1 萬 1,545 家（占 31.1%），從事不動產投資興建 1 萬 1,074 家（占 29.8%），從事不動產仲介 5,392 家（占 14.5%），從事地政士事務服務 4,241 家（占 11.4%），從事不動產買賣 2,388 家（占 6.4%），從事不動產代銷 589 家（占 1.6%），從事公寓大廈管理維護公司 489 家（占 1.3%），從事不動產估價 310 家（占 0.8%），從事市場/展示場管理 149 家（占 0.4%），從事代管 126 家（占 0.3%），從事包租 114 家（占 0.3%）。

就經營類型別觀察，以獨立經營者 3 萬 4,354 家（占 92.4%）居多，各業別之獨立經營占率以不動產管理業及不動產估價業最高（皆為 100.0%），地政士事務服務業次之（占 99.9%），不動產開發業再次之（占 99.1%）。

就地區別觀察，以北部地區 1 萬 9,046 家（占 51.2%）最高，中部地區 9,133 家（占 24.6%）次之，南部地區 8,011 家（占 21.5%）再次之。

與 107 年相較，企業單位家數增加 2,524 家（+7.4%），除不動產估價業家數略減外，其餘業別家數皆成長，並以不動產租售業增加 1,344 家（+11.1%）最多。（詳見表 3-1）

表 3-1 不動產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
107 年總計	34,203	100.0	11,899	100.0	12,057	100.0	5,620	100.0
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	36,727	100.0	12,897	100.0	13,401	100.0	5,773	100.0
108 年總計	37,181	100.0	12,897	100.0	13,401	100.0	5,773	100.0
主要經營項目別								
不動產投資興建	11,074	29.8	9,411	73.0	1,663	12.4	-	-
不動產買賣	2,388	6.4	1,270	9.8	1,115	8.3	-	-
不動產租賃	11,545	31.1	1,538	11.9	9,942	74.2	-	-
不動產仲介	5,392	14.5	286	2.2	-	-	5,104	88.4
不動產代銷	589	1.6	13	0.1	-	-	576	10.0
包租	114	0.3	27	0.2	70	0.5	15	0.3
代管	126	0.3	-	-	108	0.8	16	0.3
市場/展示場管理	149	0.4	-	-	67	0.5	-	-
公寓大廈管理維護服務	489	1.3	-	-	15	0.1	15	0.3
不動產估價	310	0.8	27	0.2	-	-	-	-
地政士事務服務	4,241	11.4	13	0.1	-	-	31	0.5
其他	765	2.1	311	2.4	420	3.1	16	0.3
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	34,354	92.4	12,779	99.1	13,162	98.2	3,315	57.4
有連鎖經營之總公司	105	0.3	62	0.5	-	-	31	0.5
連鎖加盟體系之加盟者	2,722	7.3	56	0.4	239	1.8	2,427	42.0
按企業所在地區別分								
北部地區	19,046	51.2	6,301	48.9	7,871	58.7	2,736	47.4
中部地區	9,133	24.6	3,460	26.8	2,577	19.2	1,650	28.6
南部地區	8,011	21.5	2,683	20.8	2,725	20.3	1,217	21.1
東部地區	689	1.9	250	1.9	177	1.3	142	2.5
離島地區	302	0.8	203	1.6	51	0.4	28	0.5

表 3-1 不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分(續)

單位：家；%

經營狀況	不動產管理業		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
107 年總計	169	100.0	-	-	290	100.0	4,168	100.0
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	177	100.0	-	-	283	100.0	4,196	100.0
108 年總計	177	100.0	454	100.0	283	100.0	4,196	100.0
主要經營項目別								
不動產投資興建	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	2	1.3	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	65	36.5	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	2	1.1	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	-	-	-	-	-	-	-	-
包租	2	1.3	-	-	-	-	-	-
代管	2	1.1	-	-	-	-	-	-
市場/展示場管理	81	45.9	-	-	-	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	5	2.6	454	100.0	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	-	283	100.0	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	-	-	4,196	100.0
其他	18	10.1	-	-	-	-	-	-
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	177	100.0	446	98.3	283	100.0	4,192	99.9
有連鎖經營之總公司	-	-	8	1.7	-	-	4	0.1
連鎖加盟體系之加盟者	-	-	-	-	-	-	-	-
按企業所在地區別分								
北部地區	74	41.8	291	64.1	141	49.8	1,632	38.9
中部地區	40	22.6	89	19.6	68	24.0	1,249	29.8
南部地區	63	35.6	74	16.3	64	22.6	1,185	28.2
東部地區	-	-	-	-	10	3.5	110	2.6
離島地區	-	-	-	-	-	-	20	0.5

二、從業員工人數及薪資

▲108年底不動產服務業之從業員工人數18萬4,007人；平均每企業從業員工人數4.9人，其中公寓大廈管理維護公司70.5人，不動產管理業9.2人，不動產經紀業為7.6人，不動產開發業4.2人，不動產估價業4.1人，不動產租售業3.2人，地政士事務服務業1.8人。

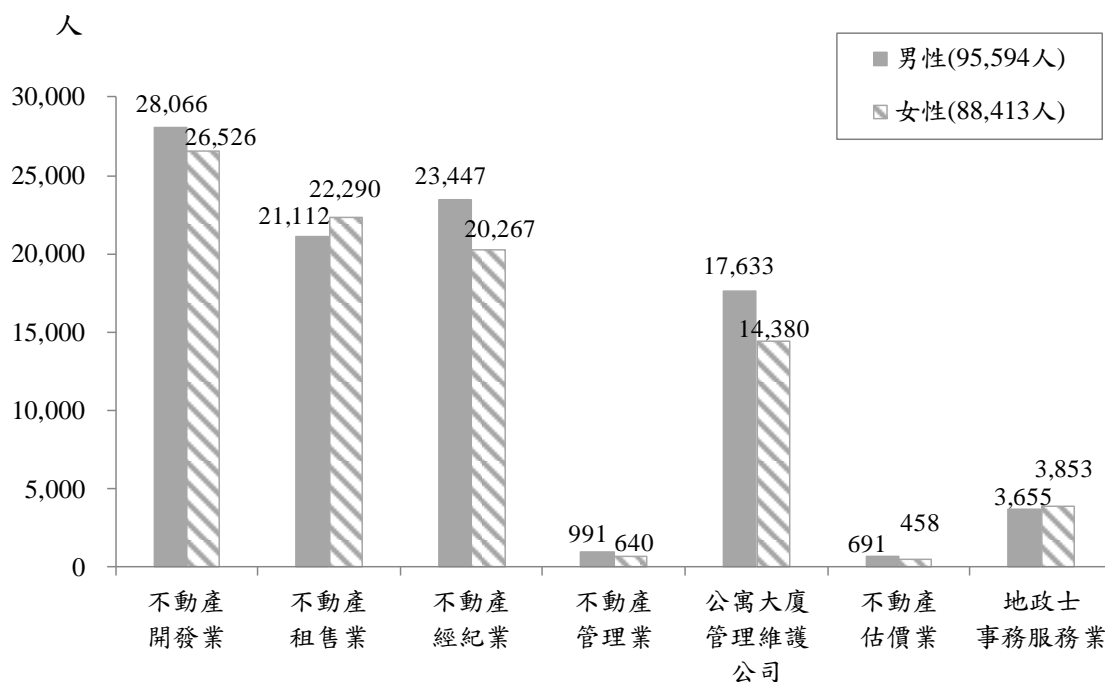
▲108年不動產服務業從業員工平均每月薪資3萬4千元，其中不動產開發業、不動產估價業均為4萬元，不動產管理業3萬7千元，不動產經紀業3萬5千元，不動產租售業3萬2千元，公寓大廈管理維護公司2萬9千元，地政士事務服務業2萬3千元。

(一) 從業員工人數

108年底不動產服務業之從業員工人數為18萬4,007人，其中不動產開發業5萬4,592人（占29.7%），不動產經紀業4萬3,713人（占23.8%），不動產租售業4萬3,402人（占23.6%），公寓大廈管理維護公司3萬2,013人（占17.4%），地政士事務服務業7,508人（占4.1%），不動產管理業1,631人（占0.9%），不動產估價業1,148人（占0.6%）。平均每企業從業員工人數4.9人，依各業別觀察，公寓大廈管理維護公司70.5人，不動產管理業9.2人，不動產經紀業為7.6人，不動產開發業4.2人，不動產估價業4.1人，不動產租售業3.2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9萬5,594人，占全體從業員工之52.0%，較女性之8萬8,413人（占48.0%）為多，其中不動產管理業及不動產估價業男性從業員工人數占6成以上，而不動產租售業及地政士事務服務業則是女性從業員工多於男性。（詳見圖3-1及表3-2）

圖 3-1 108 年底不動產服務業之從業員工性別—按行業別分



就員工類別觀察，僱用員工 16 萬 9,746 人，占全體從業員工 92.2%，自營作業者及無酬家屬工作者 1 萬 4,262 人（占 7.8%）。

就主要經營項目別觀察，以從事不動產投資興建的企業從業員工人數 4 萬 5,292 人（占 24.6%）居冠，不動產仲介的 4 萬 529 人（占 22.0%）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 65.7 人、包租 9.1 人、市場/展示場管理 7.8 人及不動產仲介 7.5 人較多，而從事不動產估價、不動產買賣、代管、不動產租賃及地政士事務服務的平均每企業從業員工人數則均少於 4 人，其中地政士事務服務僅 1.8 人。

就經營類型別觀察，以獨立經營之 14 萬 9,438 人（占 81.2%）最多；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司為 79.2 人，明顯高於連鎖加盟體系之加盟者 9.6 人及獨立經營者的 4.3 人。

就地區別觀察，北部地區的企業員工人數 11 萬 2,913 人（占 61.4%）居冠，中部地區 3 萬 6,589 人（占 19.9%）次之，南部地區為 3 萬 1,347 人（占 17.0%）再次之；究其原因，有連鎖經營之總公司，會將其位於其他縣市之直營店員工人數納入總公司所在縣市進行統計，而其總公司多設立在臺北市，故北部地區員工人數遠較其他地區來的多。

與 107 年相較，不動產服務業從業員工人數增加 8,583 人 (+6.0%)，以不動產租售業增加 6,451 人最多 (+17.5%)。(詳見表 3-2)

表 3-2 不動產服務業從業員工人數—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)
107 年總計	143,411	100.0	4.2	53,210	100.0	4.5	36,951	100.0	3.1	42,896	100.0	7.6
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	151,994	100.0	4.1	54,592	100.0	4.2	43,402	100.0	3.2	43,713	100.0	7.6
108 年總計	184,007	100.0	4.9	54,592	100.0	4.2	43,402	100.0	3.2	43,713	100.0	7.6
性別												
男性	95,594	52.0	2.6	28,066	51.4	2.2	21,112	48.6	1.6	23,447	53.6	4.1
女性	88,413	48.0	2.4	26,526	48.6	2.1	22,290	51.4	1.7	20,267	46.4	3.5
員工類別												
僱用員工	169,746	92.2	4.6	50,743	92.9	3.9	37,794	87.1	2.8	42,345	96.9	7.3
自營業者及 無酬家屬工作者	14,262	7.8	0.4	3,849	7.1	0.3	5,608	12.9	0.4	1,368	3.1	0.2
主要經營項目別												
不動產投資興建	45,292	24.6	4.1	40,260	73.7	4.3	5,032	11.6	3.0	-	-	-
不動產買賣	9,064	4.9	3.8	5,510	10.1	4.3	3,551	8.2	3.2	-	-	-
不動產租賃	38,756	21.1	3.4	5,839	10.7	3.8	32,668	75.3	3.3	-	-	-
不動產仲介	40,529	22.0	7.5	1,083	2.0	3.8	-	-	-	39,442	90.2	7.7
不動產代銷	4,010	2.2	6.8	67	0.1	5.0	-	-	-	3,943	9.0	6.8
包租	1,034	0.6	9.1	779	1.4	28.9	220	0.5	3.2	30	0.1	2.0
代管	425	0.2	3.4	-	-	-	318	0.7	2.9	104	0.2	6.5
市場/展示場管理	1,160	0.6	7.8	-	-	-	135	0.3	2.0	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	32,095	17.4	65.7	-	-	-	21	0.0	1.4	46	0.1	3.0
不動產估價	1,189	0.6	3.8	41	0.1	1.5	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	7,552	4.1	1.8	13	0.0	1.0	-	-	-	31	0.1	1.0
其他	2,902	1.6	3.8	1,000	1.8	3.2	1,457	3.4	3.5	117	0.3	7.3
按經營類型分												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	149,438	81.2	4.3	53,511	98.0	4.2	41,718	96.1	3.2	14,530	33.2	4.4
有連鎖經營之總公司	8,309	4.5	79.2	538	1.0	8.7	-	-	-	5,150	11.8	164.6
連鎖加盟體系之 加盟者	26,260	14.3	9.6	543	1.0	9.6	1,684	3.9	7.0	24,034	55.0	9.9
按企業所在地區別分												
北部地區	112,913	61.4	5.9	28,185	51.6	4.5	29,041	66.9	3.7	27,470	62.8	10.0
中部地區	36,589	19.9	4.0	14,216	26.0	4.1	6,458	14.9	2.5	8,027	18.4	4.9
南部地區	31,347	17.0	3.9	10,712	19.6	4.0	7,443	17.2	2.7	7,195	16.5	5.9
東部地區	2,145	1.2	3.1	934	1.7	3.7	295	0.7	1.7	754	1.7	5.3
離島地區	1,014	0.6	3.4	545	1.0	2.7	164	0.4	3.2	267	0.6	9.5

註 1：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該行業別總企業家數。

註 2：某些業者特性(如有連鎖經營之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

表 3-2 不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分(續)

經營狀況	不動產管理業			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)
107 年總計	2,457	100.0	14.5	-	-	-	1,091	100.0	3.8	6,806	100.0	1.6
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	1,631	100.0	9.2	-	-	-	1,148	100.0	4.1	7,508	100.0	1.8
108 年總計	1,631	100.0	9.2	32,013	100.0	70.5	1,148	100.0	4.1	7,508	100.0	1.8
性別												
男性	991	60.8	5.6	17,633	55.1	38.8	691	60.1	2.4	3,655	48.7	0.9
女性	640	39.2	3.6	14,380	44.9	31.7	458	39.9	1.6	3,853	51.3	0.9
員工類別												
僱用員工	1,604	98.3	9.1	32,008	100.0	70.5	983	85.6	3.5	4,269	56.9	1.0
自營作業及 無酬家屬工作者	28	1.7	0.2	5	0.0	0.0	166	14.4	0.6	3,239	43.1	0.8
主要經營項目別												
不動產投資興建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	2	0.1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	249	15.3	3.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	4	0.2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
包租	5	0.3	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
代管	2	0.1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市場/展示場管理	1,026	62.9	12.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	16	1.0	3.5	32,013	100.0	70.5	-	-	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	-	-	-	1,148	100.0	4.1	-	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,508	100.0	1.8
其他	328	20.1	18.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按經營類型分												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	1,631	100.0	9.2	29,434	91.9	66.0	1,148	100.0	4.1	7,466	99.4	1.8
有連鎖經營之總公司	-	-	-	2,579	8.1	334.6	-	-	-	42	0.6	10.5
連鎖加盟體系之 加盟者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按企業所在地區別分												
北部地區	543	33.3	7.3	23,523	73.5	80.8	787	68.5	5.6	3,363	44.8	2.1
中部地區	506	31.0	12.7	5,277	16.5	59.3	186	16.2	2.7	1,920	25.6	1.5
南部地區	582	35.7	9.2	3,213	10.0	43.4	164	14.2	2.6	2,038	27.1	1.7
東部地區	-	-	-	-	-	-	12	1.0	1.2	151	2.0	1.4
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	0.5	1.8

註 1：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該行業別總企業家數。

註 2：某些業者特性(如有連鎖經營之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

(二) 從業員工薪資

108 年不動產服務業平均每位從業員工每月薪資 3 萬 4 千元，其中不動產開發業、不動產估價業均為 4 萬元，不動產管理業 3 萬 7 千元，不動產經紀業 3 萬 5 千元，不動產租售業 3 萬 2 千元，公寓大廈管理維護 2 萬 9 千元，而地政士事務服務業僅 2 萬 3 千元為最低。

依員工類別觀察，108 年平均每位從業員工每月薪資，僱用員工者 3 萬 6 千元，自營作業者及無酬家屬工作者 1 萬 1 千元。

就經營類型別觀察，108 年平均每位從業員工每月薪資以連鎖經營總公司之 5 萬 6 千元，明顯高於獨立經營及連鎖加盟體系之加盟者之 3 萬 4 千元及 2 萬 9 千元。

就地區別觀察，108 年以北部地區的企業平均每位從業員工每月薪資 3 萬 8 千元居冠，東部地區 2 萬元相對較低。顯示不動產服務業從業員工之平均每月薪資呈現地區差異。

與 107 年相較，不動產服務業平均每位從業員工每月薪資減少 4 千元。(詳見圖 3-2、表 3-3)

圖 3-2 108 年不動產服務業平均每位從業員工每月薪資—按業別及地區別分

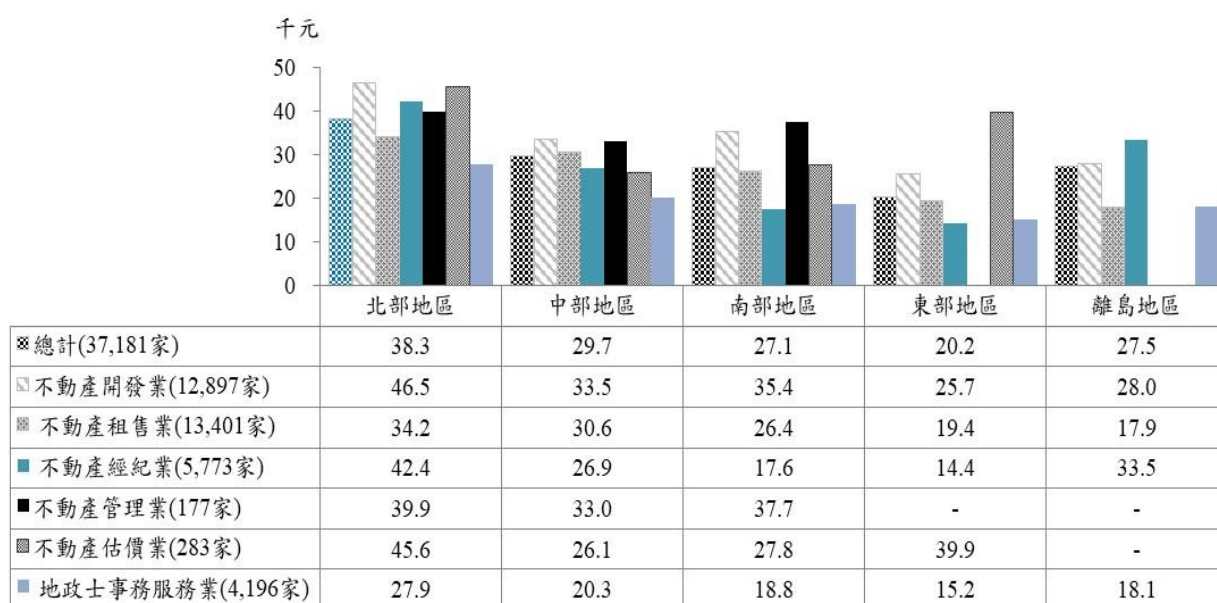


表 3-3 不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分

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)
107 年總計	681.6	100.0	39.6	276.7	100.0	43.3	161.5	100.0	36.4	204.6	100.0	39.8
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	649.1	100.0	35.6	264.8	100.0	40.4	167.5	100.0	32.2	183.3	100.0	34.9
108 年總計	759.5	100.0	34.4	264.8	100.0	40.4	167.5	100.0	32.2	183.3	100.0	34.9
員工類別												
僱用員工	740.1	97.4	36.3	261.0	98.6	42.9	160.2	95.7	35.3	181.6	99.1	35.7
自營業者及 無酬家屬工作者	19.4	2.6	11.3	3.8	1.4	8.3	7.2	4.3	10.7	1.7	0.9	10.5
主要經營項目別												
不動產投資興建	224.3	29.5	41.3	202.6	76.5	41.9	21.7	13.0	36.0	-	-	-
不動產買賣	46.2	6.1	42.5	29.9	11.3	45.1	16.4	9.8	38.4	-	-	-
不動產租賃	145.6	19.2	31.3	23.4	8.8	33.3	121.7	72.7	31.0	-	-	-
不動產仲介	158.5	20.9	32.6	2.0	0.8	15.4	-	-	-	156.5	85.4	33.1
不動產代銷	25.5	3.4	53.1	0.2	0.1	25.0	-	-	-	25.3	13.8	53.5
包租	3.7	0.5	29.8	2.9	1.1	31.2	0.7	0.4	25.4	0.1	0.0	25.0
代管	1.2	0.2	24.3	-	-	-	0.8	0.5	19.8	0.5	0.3	38.3
市場/展示場管理	5.2	0.7	37.1	-	-	-	0.1	0.1	8.0	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	110.5	14.6	28.7	-	-	-	0.1	0.0	29.5	0.0	0.0	4.2
不動產估價	5.6	0.7	39.2	0.1	0.0	21.1	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	21.0	2.8	23.2	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1	31.0
其他	12.1	1.6	34.7	3.7	1.4	31.2	6.1	3.6	34.8	0.7	0.4	51.5
按經營類型分												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	613.5	80.8	34.2	258.6	97.7	40.3	162.4	97.0	32.4	58.6	32.0	33.6
有連鎖經營之總公司	55.6	7.3	55.8	5.0	1.9	77.3	-	-	-	40.5	22.1	65.5
連鎖加盟體系之 加盟者	90.4	11.9	28.7	1.2	0.4	18.1	5.0	3.0	25.0	84.2	45.9	29.2
按企業所在地區別分												
北部地區	518.9	68.3	38.3	157.4	59.4	46.5	119.1	71.1	34.2	139.9	76.3	42.4
中部地區	130.3	17.2	29.7	57.1	21.6	33.5	23.7	14.2	30.6	25.9	14.1	26.9
南部地區	101.8	13.4	27.1	45.6	17.2	35.4	23.6	14.1	26.4	15.2	8.3	17.6
東部地區	5.2	0.7	20.2	2.9	1.1	25.7	0.7	0.4	19.4	1.3	0.7	14.4
離島地區	3.3	0.4	27.5	1.8	0.7	28.0	0.4	0.2	17.9	1.1	0.6	33.5

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)÷平均年底員工人數÷12 個月。

表 3-3 不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分(續)

經營狀況	不動產管理業			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)
107 年總計	11.2	100.0	37.9	-	-	-	5.7	100.0	43.8	21.9	100.0	26.8
108 年總計	7.2	100.0	37.0	-	-	-	5.5	100.0	39.9	20.9	100.0	23.2
(不含公寓大廈管理維護公司)												
108 年總計	7.2	100.0	37.0	110.4	100.0	28.7	5.5	100.0	39.9	20.9	100.0	23.2
員工類別												
僱用員工	7.2	99.4	37.4	110.4	100.0	28.7	5.1	93.7	43.7	14.6	70.0	28.5
自營業者及無酬家屬工作者	0.0	0.6	12.1	-	-	-	0.3	6.3	17.4	6.3	30.0	16.1
主要經營項目別												
不動產投資興建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	0.0	0.2	54.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	0.6	7.9	19.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	0.0	0.1	8.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
包租	0.0	0.3	41.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
代管	0.0	0.0	0.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市場/展示場管理	5.0	69.6	40.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公寓大廈管理維護服務	0.1	0.8	28.3	110.4	100.0	28.7	-	-	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	-	-	-	5.5	100.0	39.9	-	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.9	100.0	23.2
其他	1.5	21.2	39.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按經營類型分												
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	7.2	100.0	37.0	100.7	91.3	28.5	5.5	100.0	39.9	20.4	97.6	22.8
有連鎖經營之總公司	-	-	-	9.6	8.7	31.2	-	-	-	0.5	2.4	97.7
連鎖加盟體系之加盟者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按企業所在地區別分												
北部地區	2.6	35.9	39.9	84.4	76.5	29.9	4.3	78.5	45.6	11.2	53.8	27.9
中部地區	2.0	27.7	33.0	16.3	14.8	25.7	0.6	10.6	26.1	4.7	22.4	20.3
南部地區	2.6	36.4	37.7	9.7	8.8	25.1	0.5	9.9	27.8	4.6	22.0	18.8
東部地區	-	-	-	-	-	-	0.1	1.0	39.9	0.3	1.3	15.2
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.4	18.1

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)÷平均年底員工人數÷12 個月。

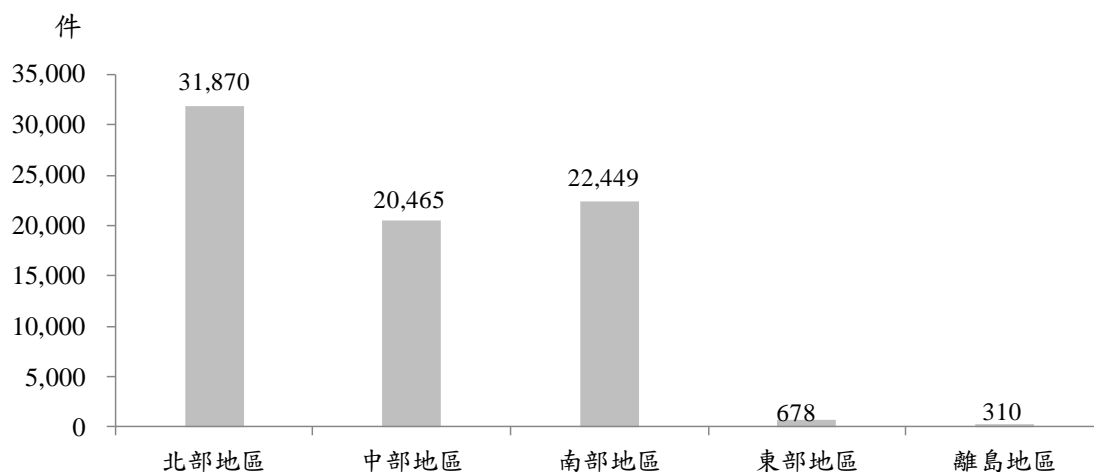
三、營運狀況

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. 108 年不動產投資興建成交件數為 7 萬 5,772 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 3 萬 1,870 件(占 42.1%)最多，南部地區 2 萬 2,449 件(占 29.6%)次之。按交易標的物別觀察，不動產投資興建以新成屋物件 5 萬 7,043 件(占 75.3%)最多，預售屋物件 1 萬 4,820 件(占 19.6%)次之。(詳見圖 3-3、表 3-4)

圖 3-3 108 年不動產投資興建租售成交件數—按案件所在地區別分



2. 108 年不動產投資興建租售收入總金額為 7,036 億元，平均每件金額為 928 萬 6 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區投資興建租售收入金額 4,094 億元最高，中部地區 1,688 億元次之。(詳見表 3-5)
3. 與 107 年相較，投資興建成交件數減少 9,105 件 (-10.7%)，按案件所在地區別觀察，北部地區成交件數減少 1 萬 1,464 件 (-26.5%) 最多，中部成交件數增加 524 件 (+2.6%)，南部成交件數增加 1,727 件 (+8.3%)，東部成交件數增加 110 件 (+19.4%)。投資興建租售收入總金額增加 389 億元 (+5.9%)，平均每件金額增加 145 萬 5 千元 (+18.6%)。(詳見表 3-4、表 3-5)

表 3-4 不動產服務業全年成交案件數

單位：件

項目別	投資興建 租售	買賣		租賃		仲介		代銷	公寓大廈 管理 維護服 務
		買入	賣出	住宅 租賃	非 住宅 租賃	買賣	租賃		
107 年總計	84,877	2,847	17,084	41,749	69,643	115,768	29,926	26,056	-
案件所在地區別									
北部地區	43,334	1,743	10,889	14,674	51,320	61,016	16,743	16,473	-
中部地區	19,941	572	1,884	9,294	12,207	26,764	7,688	5,316	-
南部地區	20,722	325	4,074	17,419	5,755	25,313	4,903	4,172	-
東部地區	568	205	170	301	263	2,441	545	-	-
離島地區	312	2	67	62	99	234	46	94	-
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	75,772	2,717	12,956	38,872	80,979	134,893	37,928	29,360	-
案件所在地區別									
北部地區	31,870	820	6,491	18,812	41,754	67,618	21,379	12,477	-
中部地區	20,465	1,507	4,061	9,324	17,320	30,545	5,242	8,738	-
南部地區	22,449	378	2,316	10,333	18,080	32,841	10,239	8,135	-
東部地區	678	10	86	379	3,748	3,530	1,043	10	-
離島地區	310	3	3	24	77	360	26	-	-
108 年總計	75,772	2,717	12,956	38,902	80,979	134,893	37,928	29,360	50,063
案件所在地區別									
北部地區	31,870	820	6,491	18,829	41,754	67,618	21,379	12,477	30,243
中部地區	20,465	1,507	4,061	9,338	17,320	30,545	5,242	8,738	11,024
南部地區	22,449	378	2,316	10,333	18,080	32,841	10,239	8,135	8,788
東部地區	678	10	86	379	3,748	3,530	1,043	10	8
離島地區	310	3	3	24	77	360	26	-	-
交易標的物別									
土地 ^{註1}	600	578	455	548	3,620	6,908	229	-	-
新成屋	57,043	922	5,971	4,598	5,931	15,117	6,241	12,873	676
中古屋	3,153	1,025	5,792	33,756	66,271	111,946	31,449	184	49,376
預售屋	14,820	116	556	-	-	845	-	16,303	2
停車位 ^{註2}	156	76	182	-	5,157	78	10	-	9

註 1：土地係指無地上建物之土地。

註 2：停車位係指不與建物同案交易之停車位。

表 3-5 不動產服務業全年成交金額

項目別	投資興建租售收入	買賣		租賃		仲介		代銷佣金收入	公寓大廈管理維護服務費收入
		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		
107 年									
總金額(億元) ^{註1}	6,647	689	1,684	130	672	431	30	160	-
總件數(件)	84,877	2,847	17,084	41,749	69,643	115,768	29,926	26,056	-
平均每件金額(千元) ^{註2}	7,831	24,200	9,859	26	80	372	99	614	-
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	4,102	393	1,258	91	539	296	21	113	-
中部地區	1,383	139	212	16	51	72	5	19	-
南部地區	1,106	143	187	22	74	57	3	28	-
東部地區	28	14	23	1	1	6	0	-	-
離島地區	28	-	4	0	7	0	0	0	-
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)									
總金額(億元) ^{註1}	7,036	320	1,772	139	754	490	34	136	-
總件數(件)	75,772	2,717	12,956	38,872	80,979	134,893	37,928	29,360	-
平均每件金額(千元) ^{註2}	9,286	11,791	13,679	30	78	363	90	464	-
108 年									
總金額(億元) ^{註1}	7,036	320	1,772	139	754	490	34	136	173
總件數(件)	75,772	2,717	12,956	38,902	80,979	134,893	37,928	29,360	50,063
平均每件金額(千元) ^{註2}	9,286	11,791	13,679	30	78	363	90	464	346
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	4,094	152	1,095	94	537	286	21	94	143
中部地區	1,688	117	478	17	100	109	5	19	15
南部地區	1,179	48	187	27	114	84	7	23	16
東部地區	48	4	12	1	1	10	1	0	-
離島地區	28	-	-	0	2	1	0	-	-

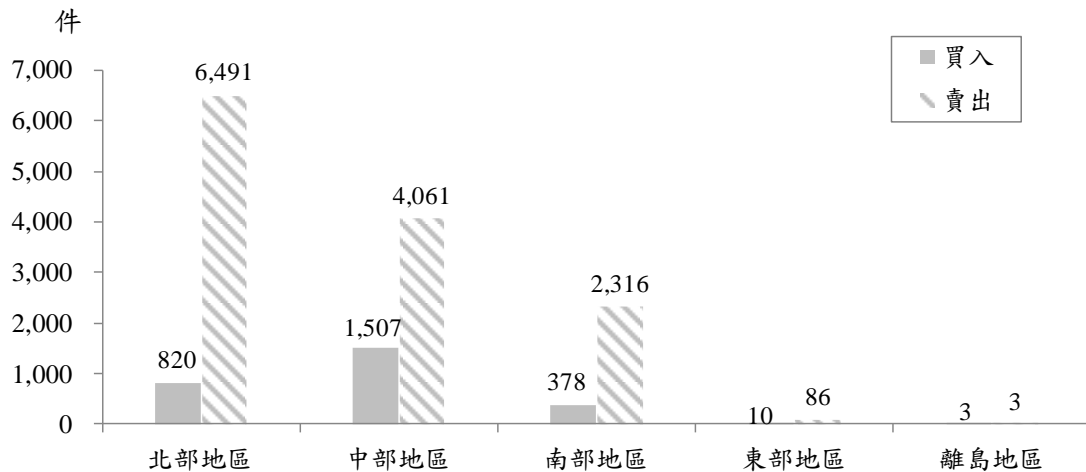
註 1：總金額(億元) 於不動產投資興建業係指「租售收入」，於不動產買賣業係指「買賣金額」，於不動產租賃業指「租金收入」，於不動產仲介業指「佣金收入」，於不動產代銷業指「代銷佣金」，於公寓大廈管理維護服務係指「服務費」。

註 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，因此公式為：總金額÷成交總件數÷12 個月。

(二) 不動產買賣

1. 108 年不動產買入計 2,717 件，賣出不動產計 1 萬 2,956 件，按案件所在地區別觀察，不動產買入以中部地區 1,507 件（占 55.4%）最多，北部地區 820 件（占 30.2%）次之；不動產賣出以北部地區 6,491 件（占 50.1%）最多，中部地區 4,061 件（占 31.3%）次之。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件 1,025 件（占 37.7%）最多，不動產賣出以新成屋物件 5,971 件（占 46.1%）最多，中古屋 5,792 件（占 44.7%）次之。（詳見圖 3-4、表 3-4）

圖 3-4 108 年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分

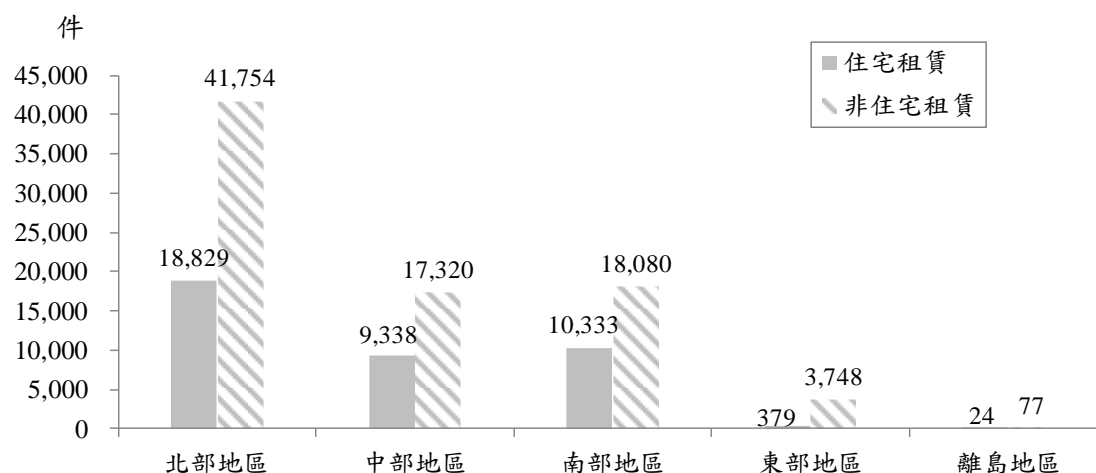


- 108 年不動產買入總金額為 320 億元，平均每件不動產買入金額為 1,179 萬 1 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區買入金額 152 億元最高，中部地區買入金額 117 億元次之；賣出總金額為 1,772 億元，平均每件不動產賣出金額為 1,367 萬 9 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區賣出金額 1,095 億元最高，中部地區賣出金額 478 億元次之。
- 與 107 年相較，買入件數減少 130 件 (-4.6%)，按案件所在地區別觀察，以北部地區減少 923 件最多(-53.0%)，但中部地區增加 935 件(+163.5%)；賣出件數減少 4,128 件(-24.2%)，除了中部地區增加 2,177 件(+115.6%)，北部、南部、東部及離島地區皆各減少 4 成以上。買入總金額減少 369 億元 (-53.6%)，平均每件不動產買入金額減少 1,241 萬元 (-51.3%)，賣出總金額增加 88 億元 (+5.2%)，平均每件不動產賣出金額增加 382 萬元 (+38.7%)。(詳見表 3-4、表 3-5)

(三) 不動產租賃

- 108 年不動產住宅租賃件數為 3 萬 8,902 件，非住宅租賃件數為 8 萬 979 件，按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃以北部地區 1 萬 8,829 件(占 48.4%) 最多，南部地區 1 萬 333 件(占 26.6%) 次之；不動產非住宅租賃以北部地區 4 萬 1,754 件(占 51.6%) 最多，南部地區 1 萬 8,080 件(占 22.3%) 次之。按交易標的物別觀察，不動產住宅租賃以中古屋物件 3 萬 3,756 件(占 86.8%) 最多，不動產非住宅租賃亦以中古屋物件 6 萬 6,271 件(占 81.8%) 最多。(詳見圖 3-5、表 3-4)

圖 3-5 108 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分

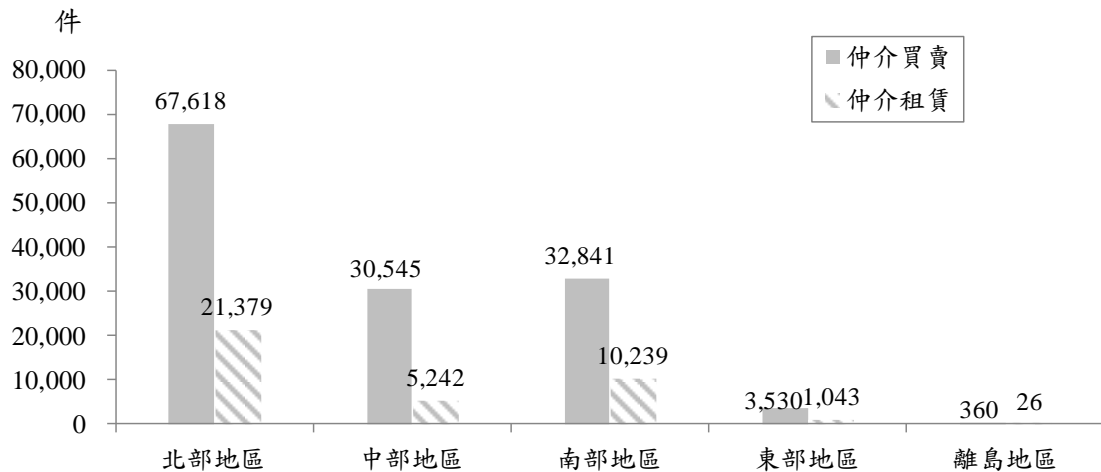


- 108 年不動產住宅租賃租金收入總金額 139 億元，平均每件出租之每月租金收入為 3 萬元，以企業所在地區別來看，以北部地區 94 億元最高，南部地區 27 億元次之；非住宅租賃租金收入總金額 754 億元，平均每件出租之每月租金收入為 7 萬 8 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 537 億元最高，南部地區 114 億元次之。（詳見表 3-5）
- 與 107 年相較，住宅租賃件數減少 2,877 件（-6.9%），按案件所在地區別觀察，以南部地區減少 7,086 件（-40.7%）最多，但北部地區增加 4,138 件（+28.2%）；非住宅租賃件數增加 1 萬 1,336 件（+16.3%），以南部地區增加 1 萬 2,325 件（+214.2%）最多，中部地區增加 5,113 件（+41.9%）次之。住宅租賃租金收入總金額增加 9 億元（+6.9%），平均每件出租案件之每月租金收入增加 4 千元（+15.4%）；非住宅租賃租金收入總金額增加 82 億元（+12.2%），惟平均每件出租案件之每月租金收入減少 2 千元（-2.5%）。（詳見表 3-4、表 3-5）

(四) 不動產仲介

- 108 年仲介買賣成交總件數為 13 萬 4,893 件，仲介租賃成交總件數為 3 萬 7,928 件，按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北部地區 6 萬 7,618 件（占 50.1%）最多；仲介租賃亦以北部地區 2 萬 1,379 件（占 56.4%）最多。按交易標的物別觀察，不動產仲介買賣以中古屋物件 11 萬 1,946 件最多；仲介租賃亦以中古屋物件 3 萬 1,449 件最多。（詳見圖 3-6、表 3-4）

圖 3-6 108 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分

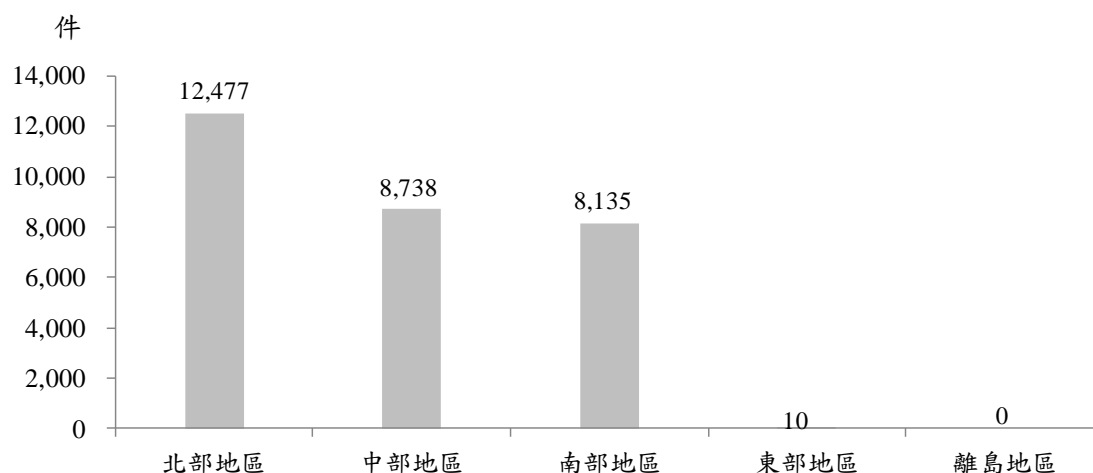


- 108 年仲介買賣成交收取佣金總金額為 490 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金 36 萬 3 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 286 億元最高，中部地區 109 億元次之；仲介租賃成交收取佣金總金額為 34 億元，平均每件仲介租賃成交收取佣金 9 萬元，以企業所在地區別來看，以北部地區 21 億元最高，南部地區 7 億元次之。（詳見表 3-5）
- 與 107 年相較，仲介買賣成交件數增加 1 萬 9,125 件（+16.5%），按案件所在地區別觀察，各地區之成交件數皆增加，以南部地區增加 7,528 件（+29.7%）最多；仲介租賃成交件數增加 8,002 件（+26.7%），以南部地區增加 5,336 件（+108.8%）最多。仲介買賣成交佣金收入總金額增加 59 億元（+13.7%），平均每件仲介買賣成交佣金收入減少 9 千元（-2.4%）；仲介租賃成交佣金收入總金額增加 4 億元（+13.3%），平均每件仲介租賃成交佣金收入減少 9 千元（-9.1%）。（詳見表 3-4、表 3-5）

(五) 不動產代銷

- 108 年不動產代銷成交件數為 2 萬 9,360 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 1 萬 2,477 件（占 42.5%）最多，中部地區 8,738 件（占 29.8%）次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 1 萬 6,303 件（占 55.5%）最多，新成屋物件 1 萬 2,873 件（占 43.8%）次之。（詳見圖 3-7、表 3-4）

圖 3-7 108 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分

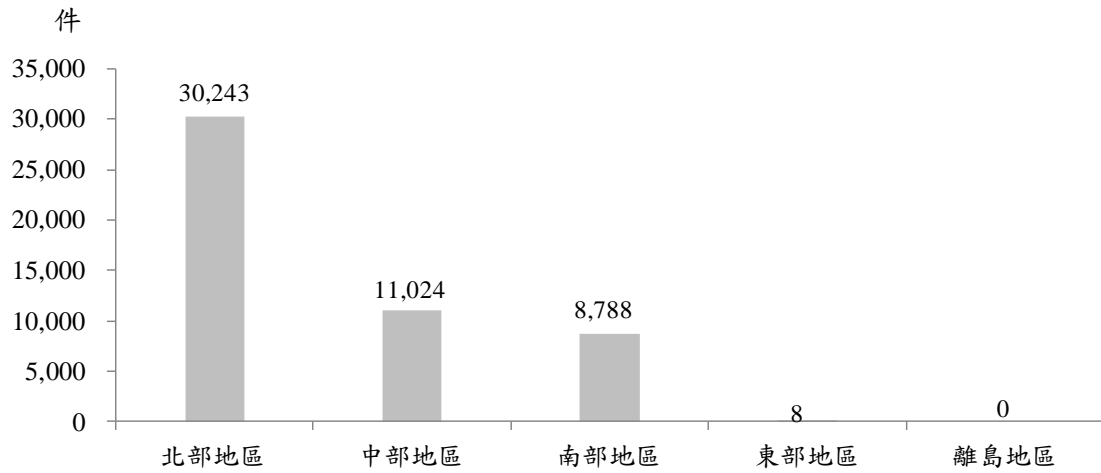


2. 108 年代銷成交收取佣金收入總金額為 136 億元，平均每件代銷成交收取佣金 46 萬 4 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 94 億元最高，南部地區 23 億元次之。（詳見表 3-5）
3. 與 107 年相較，代銷成交件數增加 3,304 件（+12.7%），按案件所在地區別觀察，以南部地區增加 3,963 件（+95.0%）最多，中部地區增加 3,422 件（+64.4%）次之，而北部地區則減少 3,996 件（-24.3%）。代銷成交收取佣金收入總金額減少 24 億元（-15.0%），平均每件代銷成交佣金收入減少 15 萬元（-24.4%）。（詳見表 3-4、表 3-5）

(六) 公寓大廈管理維護服務

1. 108 年公寓大廈管理維護服務成交件數為 5 萬 63 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 3 萬 243 件（占 60.4%）最多，中部地區 1 萬 1,024 件（占 22.0%）次之。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 4 萬 9,376 件（占 98.6%）最多。（詳見圖 3-8、表 3-4）

圖 3-8 108 年公寓大廈管理維護服務成交件數—按案件所在地區別分



2. 108 年公寓大廈管理維護服務成交收取服務費總金額為 173 億元，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費 34 萬 6 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 143 億元最高，南部地區 16 億元次之。（詳見表 3-5）

(七) 不動產服務業兼從事租賃業務之公司

- 108 年不動產開發業、租售業、經紀業、管理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 4,612 家（占 44.7%），其中不動產租售業 9,904 家（占 67.8%）最多，不動產經紀業 2,361 家（占 16.2%）次之，不動產開發業 2,274 家（占 15.6%）再次之。另無從事租賃業務者計 1 萬 8,090 家（占 55.3%）（詳見表 3-6）
- 有從事租賃業務企業之全年租賃成交件數 19 萬 3,242 件，占從事租賃業務企業成交件數之 67.9%，其中以不動產租售業租賃成交件數 11 萬 1,407 件（占 57.7%）最多，不動產經紀業租賃成交件數 6 萬 120 件（占 31.1%）次之；有從事租賃業務企業租賃租金收入總金額 937 億元，占從事租賃業務企業成交總金額之 29.2%，其中以不動產租售業租賃租金收入總金額 772 億元（占 82.3%）最多，不動產開發業租賃租金收入總金額 121 億元（占 13.0%）次之。（詳見表 3-7、表 3-8）

表 3-6 不動產服務業有無從事租賃業務之企業單位數

	民國 108 年底					
	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 (%)
總計	32,702	100.0	14,612	44.7	18,090	55.3
不動產開發業	12,897	100.0	2,274	17.6	10,623	82.4
不動產租售業	13,401	100.0	9,904	73.9	3,497	26.1
不動產經紀業	5,773	100.0	2,361	40.9	3,412	59.1
不動產管理業	177	100.0	71	40.1	106	59.9
公寓大廈管理維護公司	454	100.0	2	0.4	452	99.6

註：本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

表 3-7 不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數

	民國 108 年					
	總計	有從事租賃業務企業			非租賃 成交件數	無從事租 賃業務企 業
		計	租賃 成交件數	百分比 (%)		
總計	499,004	284,733	193,242	100.0	91,491	214,271
不動產開發業	106,092	34,806	17,950	9.3	16,855	71,287
不動產租售業	116,156	113,198	111,407	57.7	1,792	2,957
不動產經紀業	222,964	132,894	60,120	31.1	72,774	90,070
不動產管理業	3,741	3,737	3,735	1.9	1	5
公寓大廈管理維護公司	50,050	99	30	0.0	68	49,952

表 3-8 不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交金額

民國 108 年 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
總計	10,866	3,214	937	100.0	2,276	7,652
不動產開發業	8,842	1,963	121	13.0	1,842	6,879
不動產租售業	1,189	915	772	82.3	143	274
不動產經紀業	657	331	41	4.3	291	326
不動產管理業	4	4	4	0.4	-	-
公寓大廈管理維護公司	173	1	-	-	1	172

(八) 不動產服務業兼從事地政士事務之公司

108 年不動產服務業有從事地政士事務之企業計 4,318 家，占全體企業家數 11.6%，其中專職從事地政士事務者有 3,799 家(占 88.0%)，兼職從事地政士事務者有 519 家(占 12.0%)。(詳見表 3-9)

表 3-9 不動產服務業從事地政士事務之企業單位數

民國 108 年底 單位：家

	總計		專職從事地政士事務服務業家數		兼職從事地政士事務服務業家數	
	百分比 (%)		百分比 (%)		百分比 (%)	
總計	4,318	100.0	3,799	88.0	519	12.0
不動產開發業	26	100.0	13	50.0	13	50.0
不動產租售業	-	100.0	-	-	-	-
不動產經紀業	67	100.0	-	-	67	100.0
不動產管理業	-	100.0	-	-	-	-
公寓大廈管理維護公司	-	100.0	-	-	-	-
不動產估價業	29	100.0	-	-	29	100.0
地政士事務服務業	4,196	100.0	3,786	90.2	410	9.8

(九) 不動產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 108 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。

108 年不動產服務業專營本業之企業計 2 萬 6,297 家(占 70.7%)，按各業別觀察，公寓大廈管理維護公司、地政士事務服務業、不動產估價業專營本業

者之比率分別為 99.3%、90.2%、88.3% 較高；兼營跨業比率則以不動產管理業、不動產開發業之 50.3%、45.5% 較高。（詳見表 3-10）

表 3-10 不動產服務業專營與兼營之企業單位數

	民國 108 年底					
	總計		專營本業家數		兼營跨業家數	
		百分比 (%)		百分比 (%)		百分比 (%)
總計	37,181	100.0	26,297	70.7	10,884	29.3
不動產開發業	12,897	100.0	7,029	54.5	5,868	45.5
不動產租售業	13,401	100.0	10,608	79.2	2,793	20.8
不動產經紀業	5,773	100.0	4,084	70.7	1,689	29.3
不動產管理業	177	100.0	88	49.7	89	50.3
公寓大廈管理維護公司	454	100.0	451	99.3	3	0.7
不動產估價業	283	100.0	250	88.3	33	11.7
地政士事務服務業	4,196	100.0	3,786	90.2	410	9.8

四、營業收支、實際運用資產狀況

▲108年不動產服務業收入總額為1兆827億元，其中營業收入為1兆364億元，支出總額為8,928億元，收支差額（全年損益）為1,899億元，平均每企業收支差額為511萬元。

▲108年不動產服務業固定資產增購總金額為1,589.5億元，出售總金額為192.8億元。

（一）營業收支狀況

108年不動產服務業各項收入總額為1兆827億元，營業收入為1兆364億元，各項支出總額為8,928億元，各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）為1,899億元，平均每家企業收支差額（全年損益）為511萬元，其中不動產開發業為918萬元，公寓大廈管理維護公司為655萬元，不動產租售業為426萬元，不動產經紀業為181萬元，不動產管理業為170萬元，不動產估價業為84萬元，地政士事務服務業為12萬元。

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皆為最高，而中部地區平均每家企業收支差額 547.5 萬元為最高，東部地區為-10.4 萬元最低。

與 107 年相較，收入總額、營業收入、各項支出總額均較 107 年減少，收支差額（全年損益）較 107 年成長。不動產開發業、租售業、經紀業及估價業平均每企業收支差額皆較 107 年增加，而不動產管理業及地政士事務服務業則較 107 年減少。（詳見表 3-11）

表 3-11 不動產服務業收支狀況—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)
107 年總計	11,084.2	10,619.3	9,530.0	1,554.2	3,240.7	3,104.8	2,786.3	454.4
業別								
不動產開發業	8,435.0	8,202.3	7,501.2	933.9	7,088.9	6,893.3	6,304.0	784.8
不動產租售業	1,897.6	1,674.8	1,387.5	510.1	1,573.9	1,389.0	1,150.8	423.1
不動產經紀業	635.5	630.0	576.3	59.2	1,130.8	1,121.0	1,025.5	105.3
不動產管理業	68.1	65.1	24.3	43.9	4,031.2	3,853.6	1,436.3	2,594.9
不動產估價業	11.9	11.7	10.6	1.3	411.9	404.7	366.7	45.1
地政士事務服務業	35.9	35.4	30.0	5.9	86.2	85.0	72.0	14.2
108 年總計	10,611.8	10,149.0	8,742.0	1,869.8	2,889.4	2,763.4	2,380.3	509.1
(不含公寓大廈管理維護公司)								
108 年總計	10,826.9	10,363.9	8,927.5	1,899.4	2,912.0	2,787.4	2,401.1	510.9
業別								
不動產開發業	8,105.5	7,897.3	6,921.5	1,184.0	6,284.8	6,123.4	5,366.7	918.0
不動產租售業	1,748.9	1,499.5	1,178.0	571.0	1,305.1	1,119.0	879.0	426.1
不動產經紀業	688.0	684.1	583.5	104.5	1,191.8	1,185.1	1,010.8	181.0
不動產管理業	21.7	21.0	18.6	3.0	1,223.8	1,188.0	1,053.4	170.4
公寓大廈管理維護公司	215.2	214.8	185.4	29.7	4,739.5	4,732.3	4,084.4	655.1
不動產估價業	12.1	12.1	9.7	2.4	428.2	426.9	343.8	84.4
地政士事務服務業	35.6	35.0	30.7	4.9	84.8	83.4	73.2	11.6
主要經營項目別								
不動產投資興建	7,500.9	7,373.9	6,389.1	1,111.7	6,773.2	6,658.5	5,769.3	1,003.9
不動產買賣	872.5	816.4	796.1	76.4	3,654.0	3,419.2	3,334.1	319.9
不動產租賃	1,328.5	1,112.9	812.8	515.7	1,150.7	964.0	704.0	446.7
不動產仲介	550.2	551.4	476.0	74.2	1,020.4	1,022.6	882.8	137.6
不動產代銷	141.9	137.1	118.4	23.5	2,408.4	2,327.2	2,009.7	398.7
包租	8.7	8.7	6.4	2.3	761.4	761.3	559.9	201.5
代管	3.4	3.0	2.0	1.4	272.8	236.4	160.1	112.6
市場/展示場管理	15.2	14.7	12.2	3.0	1,023.5	988.8	819.7	203.8
公寓大廈管理維護服務	216.5	216.1	186.8	29.7	4,430.3	4,423.5	3,823.3	607.1
不動產估價	12.2	12.2	9.8	2.4	393.2	391.9	317.0	76.1
地政士事務服務	35.6	35.0	30.9	4.8	84.1	82.6	72.8	11.2
其他	141.4	82.5	87.0	54.4	1,848.8	1,078.9	1,137.1	711.7
企業所在地區別								
北部地區	6,701.0	6,296.2	5,658.4	1,042.7	3,518.3	3,305.8	2,970.9	547.5
中部地區	2,391.0	2,360.9	1,838.2	552.8	2,618.0	2,585.1	2,012.8	605.3
南部地區	1,624.4	1,596.1	1,323.0	301.4	2,027.7	1,992.4	1,651.4	376.3
東部地區	70.1	69.4	70.8	-0.7	1,017.5	1,006.6	1,028.0	-10.4
離島地區	40.4	41.3	37.1	3.3	1,336.5	1,366.5	1,228.6	107.8

註 1：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額-各項支出總額-銷貨退回及折讓(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

註 2：本表收支差額係經實際數字計算後四捨五入至小數點後 1 位，故部分尾數有捨位誤差。

註 3：不動產管理業自 108 年調查對象不包括農、漁會。

(二) 營業費用支出情形

1. 不動產開發業

108年不動產開發業營業費用支出合計6,665.8億元，其中委外營建成本占32.8%最高，與107年相較營業費用支出合計減少576.4億元(-8.0%)。以企業所在地區觀察，北部地區之出售不動產之土地成本占比較其他地區為高；中部地區之委外營建成本占53.7%占營業費用支出逾半數；離島地區營業費用支出以原材物料及燃料耗用總值占59.5%遠較其他地區為高。(詳見表3-12)

表 3-12 不動產開發業營業費用支出情形

單位：億元；%

經營狀況	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						
107年不動產開發業	7,242.1	100.0	16.3	1.8	103.3	87.9	29.7	19.1
108年不動產開發業	6,665.8	100.0	24.5	1.5	120.3	118.3	32.8	20.7
按企業所在地區別分								
北部地區	4,090.7	100.0	21.4	1.4	125.1	119.8	26.8	25.7
中部地區	1,515.2	100.0	18.7	1.2	104.0	108.8	53.7	13.4
南部地區	986.6	100.0	45.3	2.4	125.9	128.5	26.9	11.7
東部地區	47.3	100.0	31.0	1.4	172.8	149.7	18.2	8.0
離島地區	26.0	100.0	59.5	0.4	10.1	1.0	14.4	6.1

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 108 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 3-12 不動產開發業營業費用支出情形(續 1)

單位：億元；%

經營狀況	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
107年不動產開發業	0.6	4.4	0.6	1.1	0.4	2.2
108年不動產開發業	0.8	4.5	0.5	1.4	0.4	2.9
按企業所在地區別分						
北部地區	1.0	4.3	0.6	1.6	0.4	3.4
中部地區	0.5	4.5	0.5	1.4	0.6	2.0
南部地區	0.3	5.3	0.4	0.6	0.4	2.0
東部地區	0.2	6.7	0.3	2.7	0.1	0.9
離島地區	0.0	7.1	0.3	-	0.5	0.0

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 108 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 3-12 不動產開發業營業費用支出情形(續完)

單位：億元；%

經營狀況	稅捐及規費	折舊	使用權資產	各項耗損及攤提	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用
			折舊				
107年不動產開發業	0.8	0.8	-	0.2	0.0	0.1	6.3
108年不動產開發業	0.8	0.8	0.1	0.1	0.0	0.1	6.1
按企業所在地區別分							
北部地區	1.0	0.7	0.1	0.1	0.0	0.1	6.0
中部地區	0.4	0.8	0.0	0.1	0.1	0.1	6.8
南部地區	0.6	0.8	0.5	0.0	0.0	0.3	5.6
東部地區	0.5	1.0	-	0.0	-	0.0	5.7
離島地區	0.1	0.3	-	0.0	-	0.0	2.1

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。

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。

2. 不動產租售業

108年不動產租售業營業費用支出合計1,043.5億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占17.3%最高，與107年相較營業費用支出合計減少176.6億元(-14.5%)。以企業所在地區觀察，中部地區之薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占比較其他地區為高。(詳見表3-13)

表 3-13 不動產租售業營業費用支出情形

單位：億元；%

經營狀況	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						
107年不動產租售業	1,220.1	100.0	10.0	6.9	24.6	27.3	14.4	10.8
108年不動產租售業	1,043.5	100.0	10.8	5.4	39.8	40.6	11.3	8.2
按企業所在地區別分								
北部地區	724.8	100.0	9.6	5.4	45.3	46.4	11.8	7.5
中部地區	131.4	100.0	15.7	8.8	17.7	27.2	6.5	4.8
南部地區	171.2	100.0	12.4	3.0	33.9	29.9	12.3	14.3
東部地區	9.1	100.0	4.2	1.3	54.4	-	17.2	-
離島地區	7.0	100.0	6.5	-	1.7	8.2	13.4	-

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108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 3-13 不動產租售業營業費用支出情形(續 1)

單位：億元；%

經營狀況	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
107年不動產租售業	7.3	15.9	3.3	0.9	3.0	1.4
108年不動產租售業	2.2	17.3	3.6	1.4	2.6	1.0
按企業所在地區別分						
北部地區	1.8	17.7	3.6	1.4	2.3	0.9
中部地區	3.6	19.6	4.0	1.2	3.6	1.1
南部地區	3.1	14.9	3.3	1.8	2.9	1.1
東部地區	0.3	7.6	0.5	-	2.8	0.0
離島地區	0.0	5.0	3.8	-	1.8	0.2

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 108 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 3-13 不動產租售業營業費用支出情形(續完)

單位：億元；%

經營狀況	稅捐及規費	折舊	使用權資產	各項耗損及攤提	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用
			折舊				
107年不動產租售業	2.9	6.8	-	0.5	0.1	1.2	17.2
108年不動產租售業	3.5	11.1	0.8	1.0	0.1	1.1	20.4
按企業所在地區別分							
北部地區	3.8	11.0	1.1	1.1	0.1	1.5	21.4
中部地區	3.2	13.8	0.2	0.8	0.0	0.3	22.5
南部地區	2.8	8.3	0.1	0.5	0.0	0.1	15.1
東部地區	0.9	1.0	-	-	-	-	9.8
離島地區	2.9	51.8	-	-	-	-	21.0

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。

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。

3. 不動產經紀業

108 年不動產經紀業營業費用支出合計 566.2 億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占 37.5% 最高，與 107 年相較營業費用支出合計增加 0.7 億元 (+0.11%)。以企業所在地區觀察，北部地區服務成本占比較其他地區為高，東部地區佣金支出占比較其他地區為高，離島地區以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占比較其他地區為高。(詳見 3-14)

表 3-14 不動產經紀業營業費用支出情形

單位：億元；%

經營狀況	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						
107年不動產經紀業	565.6	100.0	1.6	11.4	4.2	4.9	1.6	0.4
108年不動產經紀業	566.2	100.0	1.5	14.9	7.9	9.1	1.8	1.4
按企業所在地區別分								
北部地區	354.9	100.0	1.3	18.5	7.2	7.9	2.1	1.5
中部地區	108.1	100.0	2.4	10.6	14.0	18.5	1.1	2.4
南部地區	89.8	100.0	0.6	7.2	4.2	3.8	1.4	-
東部地區	11.5	100.0	6.7	4.6	-	-	-	-
離島地區	1.9	100.0	12.4	9.1	5.1	-	3.8	-

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 108 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於臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-14 不動產經紀業營業費用支出情形(續 1)

單位：億元；%

經營狀況	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
107年不動產經紀業	4.0	39.8	4.7	10.8	1.0	7.2
108年不動產經紀業	1.1	37.5	3.1	14.6	1.0	5.5
按企業所在地區別分						
北部地區	0.9	44.8	2.9	8.0	0.9	4.8
中部地區	1.9	26.6	3.7	20.5	1.6	6.6
南部地區	0.9	24.3	3.3	29.0	0.6	6.9
東部地區	0.1	12.1	2.9	52.9	0.5	2.9
離島地區	4.0	56.7	1.6	0.1	0.3	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 108 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於臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-14 不動產經紀業營業費用支出情形(續完)

單位：億元；%

經營狀況	稅捐及 規費	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
108年不動產經紀業	0.5	0.6	0.0	0.3	0.1	0.1	17.2
按企業所在地區別分							
北部地區	0.4	0.6	0.1	0.3	0.1	0.1	13.4
中部地區	0.4	0.7	-	0.2	0.1	0.0	24.9
南部地區	0.7	0.5	-	0.3	0.0	0.0	23.6
東部地區	1.6	1.4	-	0.4	0.0	0.0	13.8
離島地區	0.0	0.7	0.4	0.0	-	0.0	4.8

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。

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於臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

4. 不動產管理業

108年不動產管理業營業費用支出合計17.5億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占48.6%最高，與107年相較營業費用支出合計減少6.2億元(-26.2%)。以企業所在地區觀察，北部地區營業費用支出以服務成本占比較其他地區為高，中部地區之薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占56.0%遠較其他地區為高。(詳見表3-15)

表 3-15 不動產管理業營業費用支出情形

單位：億元；%

經營狀況	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						
107年不動產管理業	23.7	100.0	3.6	4.6	-	-	2.1	0.4
108年不動產管理業	17.5	100.0	0.5	11.8	-	2.5	2.5	-
按企業所在地區別分								
北部地區	6.6	100.0	-	22.1	-	6.6	6.6	-
中部地區	4.8	100.0	1.8	6.2	-	-	-	-
南部地區	6.1	100.0	-	5.0	-	-	-	-
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108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 不動產管理業營業費用支出情形(續 1)

單位：億元；%

經營狀況	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
107年不動產管理業	0.0	55.3	4.2	0.1	3.3	0.8
108年不動產管理業	0.0	48.6	6.9	0.3	3.7	2.2
按企業所在地區別分						
北部地區	0.1	44.0	6.1	0.7	3.0	3.6
中部地區	0.1	56.0	7.3	-	2.0	0.2
南部地區	0.0	47.6	7.4	-	5.8	2.1
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108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 不動產管理業營業費用支出情形(續完)

單位：億元；%

經營狀況	稅捐及規費	折舊	使用權資產	各項耗損及攤提	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用
			折舊				
107年不動產管理業	1.9	6.8	-	0.0	0.1	0.2	16.5
108年不動產管理業	1.5	4.8	-	0.7	0.3	0.1	18.8
按企業所在地區別分							
北部地區	2.0	3.1	-	0.4	0.6	0.2	14.1
中部地區	1.2	8.4	-	1.8	-	0.0	15.0
南部地區	1.3	3.8	-	0.1	0.1	0.1	26.7
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。

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。

5. 公寓大廈管理維護公司

108年公寓大廈管理維護公司營業費用支出合計 184.4 億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占 67.2%最高。以企業所在地區觀察，北部地區營業費用支出以服務成本占比 21.4%遠較其他地區為高。

(詳見表 3-16)

表 3-16 公寓大廈管理維護公司營業費用支出情形

民國 108 年

單位：億元；%

經營狀況	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						
公寓大廈管理維護公司	184.4	100.0	0.7	18.7	-	-	0.5	-
按企業所在地區別分								
北部地區	146.8	100.0	0.4	21.4	-	-	0.3	-
中部地區	22.7	100.0	2.5	10.3	-	-	1.6	-
南部地區	14.9	100.0	1.2	4.5	-	-	-	-
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 108 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 3-16 公寓大廈管理維護公司營業費用支出情形(續 1)

經營狀況	民國 108 年						單位：億元；%
	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	
公寓大廈管理維護公司	0.0	67.2	0.6	0.0	0.6	0.1	
按企業所在地區別分							
北部地區	0.0	64.1	0.6	0.0	0.7	0.1	
中部地區	0.0	79.5	0.8	0.0	0.1	0.1	
南部地區	-	78.5	0.6	0.0	0.3	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 108 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 3-16 公寓大廈管理維護公司營業費用支出情形(續完)

經營狀況	民國 108 年							單位：億元；%
	稅捐及規費	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	
公寓大廈管理維護公司	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	11.0	
按企業所在地區別分								
北部地區	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	11.7	
中部地區	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	
南部地區	0.5	0.1	-	-	0.1	0.1	14.1	
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。

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。

6. 不動產估價業

108 年不動產估價業營業費用支出合計 9.7 億元，與 107 年相較營業費用支出合計減少 0.3 億元 (-3.0%)。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，除中部地區，皆占 5 成 3 以上。(詳見表 3-17)

表 3-17 不動產估價業營業費用支出情形

單位：億元；%

經營類型	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				
107年不動產估價業	10.0	100.0	11.6	3.6	0.3	59.6
108年不動產估價業	9.7	100.0	6.4	3.3	0.1	59.8
按企業所在地區別分						
北部地區	7.0	100.0	4.7	3.1	0.1	63.3
中部地區	1.6	100.0	14.9	4.5	-	47.2
南部地區	1.0	100.0	5.8	3.0	0.4	53.7
東部地區	0.1	100.0	-	-	-	73.5
離島地區	-	-	-	-	-	-

表 3-17 不動產估價業營業費用支出情形(續)

單位：億元；%

經營類型	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 營業支出
107年不動產估價業	4.5	1.1	0.9	0.4	17.9
108年不動產估價業	4.1	0.7	0.9	0.8	23.9
按企業所在地區別分					
北部地區	5.0	0.7	0.8	0.6	21.8
中部地區	2.2	0.8	1.7	1.0	27.7
南部地區	1.4	0.8	1.0	1.5	32.3
東部地區	3.1	2.0	-	-	21.4
離島地區	-	-	-	-	-

7. 地政士事務服務業

108年地政士事務服務業營業費用支出合計30.2億元，與107年相較營業支出合計增加0.7億元(+2.7%)。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5以上。(詳見表3-18)

表 3-18 地政士事務服務業營業費用支出情形

單位：億元；%

經營類型	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				
107年地政士事務服務業	29.4	100.0	1.4	4.9	0.2	66.7
108年地政士事務服務業	30.2	100.0	1.9	3.8	0.1	71.2
按企業所在地區別分						
北部地區	16.1	100.0	2.8	3.2	0.1	71.7
中部地區	6.7	100.0	0.2	5.2	0.0	72.2
南部地區	6.8	100.0	0.8	4.2	-	69.6
東部地區	0.5	100.0	12.7	2.8	-	65.7
離島地區	0.1	100.0	10.6	0.8	-	66.6

表 3-18 地政士事務服務業營業費用支出情形(續)

單位：億元；%

經營類型	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 營業支出
107 年地政士事務服務業	3.0	1.1	1.4	1.4	19.9
108 年地政士事務服務業	2.5	1.0	0.7	1.2	17.4
按企業所在地區別分					
北部地區	3.1	0.7	0.7	0.9	16.8
中部地區	1.4	1.7	0.9	0.9	17.6
南部地區	2.2	1.1	0.6	2.5	19.1
東部地區	1.8	1.1	0.6	2.2	13.2
離島地區	3.3	0.7	-	-	17.9

(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、不動產管理業、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

108 年不動產開發業全年損益為 1,184.0 億元，與 107 年相較全年損益增加 250.1 億元(+26.8%)。以企業所在地區觀察，中部地區全年損益為 501.4 億元最高，北部地區 492.2 億元次之，離島地區則為-3.5 億元。

108 年不動產開發業營業利益率為 15.3%，與 107 年相較增加 3.9 個百分點，以企業所在地區觀察，營業利益率以中部地區 25.1% 最高，東部地區 8.9% 最低，離島地區營業利益率為負值。（詳見表 3-19）

表 3-19 不動產開發業全年損益情形

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(%)			
107 年不動產開發業	8,170.2	7,242.1	928.1	11.4	264.9	259.1	933.9
108 年不動產開發業	7,872.3	6,665.8	1,206.5	15.3	233.2	255.7	1,184.0
按企業所在地區別分							
北部地區	4,577.2	4,090.7	486.5	10.6	200.6	194.9	492.2
中部地區	2,024.2	1,515.2	509.0	25.1	23.1	30.7	501.4
南部地區	1,196.1	986.6	209.6	17.5	9.5	28.3	190.7
東部地區	51.9	47.3	4.6	8.9	0.1	1.5	3.3
離島地區	22.8	26.0	-3.2	-13.9	0.0	0.4	-3.5

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。

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 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

108 年不動產租售業全年損益為 571.0 億元，與 107 年相較全年損益增加 60.8 億元（+11.9%）。按經營類型觀察，因不動產租售業超過九成八為獨立經營者，故在營業收入淨額、營業淨利及全年損益均高於連鎖加盟體系之加盟者；以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 459.3 億元最高，東部地區-4.6 億元最低。

108 年不動產租售業營業利益率為 30.2%，與 107 年相較增加 3.1 個百分點。以企業所在地區觀察，除了東部地區營業利益率為負值外，其餘地區營業利益率以離島地區最高，中部地區最低。（詳見表 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(%)			
107 年不動產租售業	1,673.1	1,220.1	453.0	27.1	224.6	167.4	510.1
108 年不動產租售業	1,495.8	1,043.5	452.4	30.2	253.1	134.5	571.0
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	1,477.0	1,028.3	448.7	30.4	253.1	134.5	567.3
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	18.8	15.2	3.6	19.4	0.0	0.0	3.7
按企業所在地區別分							
北部地區	1,070.1	724.8	345.3	32.3	216.3	102.3	459.3
中部地區	167.8	131.4	36.4	21.7	10.7	14.0	33.1
南部地區	238.2	171.2	67.0	28.1	24.7	15.8	75.9
東部地區	3.7	9.1	-5.4	-147.9	1.5	0.7	-4.6
離島地區	16.1	7.0	9.1	56.4	0.0	1.7	7.3

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。

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 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

108 年不動產經紀業全年損益為 104.5 億元，與 107 年相較全年損益增加 45.3 億元（+76.5%）。按經營類型觀察，獨立經營者在營業淨利、營業外收入、營業外支出及全年損益均高於有連鎖經營之總公司及連鎖加盟體系之加盟者；以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 62.9 億元最高，南部地區 25.4 億元次之，離島地區-0.6 億元最低。

108 年不動產經紀業營業利益率為 16.2%，與 107 年相較增加 7.1 個百分點。以企業所在地區觀察，除了離島地區營業利益率為負值外，其餘地區營業利益率以南部地區最高，東部地區最低。（詳見表 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 (%)			
107 年不動產經紀業	622.4	565.6	56.9	9.1	13.1	10.8	59.2
108 年不動產經紀業	675.8	566.2	109.6	16.2	12.2	17.3	104.5
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	318.2	244.6	73.6	23.1	8.9	11.2	71.4
有連鎖經營之總公司	102.4	89.5	12.9	12.6	2.6	3.2	12.3
連鎖加盟體系之加盟者	255.2	232.2	23.0	9.0	0.7	2.9	20.8
按企業所在地區別分							
北部地區	420.2	354.9	65.3	15.5	10.0	12.3	62.9
中部地區	125.2	108.2	17.0	13.6	2.0	2.7	16.3
南部地區	117.0	89.8	27.1	23.2	0.2	2.0	25.4
東部地區	12.2	11.5	0.7	6.1	0.0	0.3	0.5
離島地區	1.3	1.9	-0.6	-42.4	0.0	0.0	-0.6

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。

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 3：營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

4. 不動產管理業全年損益情形

108 年不動產管理業全年損益為 3.0 億元，以企業所在地區觀察，南部地區全年損益為 1.8 億元最高，中部地區-0.2 億元最低。

108 年不動產管理業營業利益率為 16.7%，以企業所在地區觀察，除了中部地區營業利益率為負值外，其餘地區營業利益率以北部地區最高。
(詳見表 3-22)

表 3-22 不動產管理業全年損益情形

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(%)			
107年不動產管理業	65.1	23.7	41.4	63.6	3.0	0.6	43.9
108年不動產管理業	21.0	17.5	3.5	16.7	0.6	1.1	3.0
按企業所在地區別分							
北部地區	8.6	6.6	2.0	23.2	0.3	1.0	1.4
中部地區	4.6	4.8	-0.2	-4.7	0.2	0.1	-0.2
南部地區	7.9	6.1	1.7	22.0	0.1	0.1	1.8
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。

註2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註3：營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

註4：不動產管理業自108年調查對象不包括農、漁會。

5. 公寓大廈管理維護公司全年損益情形

108年公寓大廈管理維護公司全年損益為29.7億元。按經營類型觀察，獨立經營者在營業淨利、營業外收入、營業外支出及全年損益均高於有連鎖經營之總公司；以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為23.1億元最高，中部地區0.9億元最低。

108年公寓大廈管理維護公司營業利益率為14.0%。以企業所在地區觀察，營業利益率以南部地區最高，中部地區最低。（詳見表3-23）

表 3-23 公寓大廈管理維護公司全年損益情形

經營狀況	民國 108 年						單位：億元；%
	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(%)			
公寓大廈管理維護公司	214.5	184.4	30.1	14.0	0.7	1.0	29.7
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	194.7	165.5	29.2	15.0	0.7	1.0	28.9
有連鎖經營之總公司	19.8	19.0	0.8	4.2	0.0	0.0	0.8
連鎖加盟體系之加盟者	-	-	-	-	-	-	-
按企業所在地區別分							
北部地區	170.2	146.8	23.3	13.7	0.6	0.8	23.1
中部地區	23.6	22.7	1.0	3.9	0.1	0.1	0.9
南部地區	20.7	14.9	5.8	28.0	0.0	0.0	5.8
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。

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 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

108 年不動產估價業全年損益為 2.4 億元，與 107 年相較全年損益增加 1.1 億元（+84.6%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 2.0 億元最高，東部地區全年損益為 0.0 億元最低。

108 年不動產估價業營業利益率為 19.8%，與 107 年相較增加 5.0 個百分點。以企業所在地區觀察，東部地區營業利益率為最高，南部地區為最低。（詳見表 3-24）

表 3-24 不動產估價業全年損益情形

經營類型	單位：億元；%						
	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(%)			
107 年不動產估價業	11.7	10.0	1.7	14.8	0.2	0.6	1.3
108 年不動產估價業	12.1	10.0	2.4	19.8	0.0	0.0	2.4
按企業所在地區別分							
北部地區	9.0	7.0	2.0	21.7	0.0	0.0	2.0
中部地區	1.8	1.6	0.2	13.7	0.0	0.0	0.2
南部地區	1.2	1.0	0.2	13.6	0.0	0.0	0.2
東部地區	0.1	0.1	0.0	30.7	0.0	-	0.0
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。

註 2：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

108 年地政士事務服務業全年損益為 4.9 億元，與 107 年相較全年損益減少 1 億元 (-16.9%)。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 2.0 億元最高，南部地區 1.7 億元次高，離島地區全年損益為 0.0 億元最低。

108 年地政士事務服務業營業利益率為 13.8%，與 107 年相較減少 3.1 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以東部地區最高，離島地區最低。(詳見表 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(%)			
107 年地政士事務服務業	35.4	29.4	6.0	16.9	0.5	0.6	5.9
108 年地政士事務服務業	35.0	30.2	4.8	13.8	0.6	0.6	4.9
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	34.2	29.6	4.7	13.6	0.6	0.6	4.7
有連鎖經營之總公司	0.8	0.6	0.2	24.6	0.0	-	0.2
連鎖加盟體系之加盟者	-	-	-	-	-	-	-
按企業所在地區別分							
北部地區	18.1	16.1	2.0	10.9	0.2	0.2	2.0
中部地區	7.6	6.7	1.0	12.8	0.2	0.2	1.0
南部地區	8.6	6.8	1.7	20.3	0.2	0.2	1.7
東部地區	0.6	0.5	0.2	23.6	0.0	0.0	0.1
離島地區	0.1	0.1	0.0	9.1	0.0	-	0.0

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。

註 2：營業利益率=營業淨利/營業收入。

(四) 不動產服務業實際運用資產情形

1. 不動產開發業實際運用資產情形

108 年底不動產開發業實際運用資產淨額為 3 兆 7,120.6 億元，自有資產為 3 兆 9,428.7 億元，其中以流動資產 2 兆 6,773.8 億元 (占 67.9%) 最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為 2 兆 6,158.3 億元最高。與 107 年相較，不動產開發業實際運用資產淨額減少 2,567.6 億元 (-6.5%)。(詳見表 3-26)

表 3-26 不動產開發業實際運用資產情形

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			
			小計	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
107年不動產開發業	39,688.2	42,991.7	29,661.4	23,253.3	111.7	6,296.4
108年不動產開發業	37,120.6	39,428.7	26,773.8	21,037.3	61.5	5,675.0
按企業所在地區別分						
北部地區	26,158.3	28,229.1	18,177.7	14,230.3	11.9	3,935.4
中部地區	6,188.4	6,286.8	4,608.1	3,424.7	26.6	1,156.9
南部地區	4,584.6	4,719.3	3,834.2	3,263.4	20.8	550.0
東部地區	150.7	156.9	137.8	109.7	2.3	25.9
離島地區	38.6	36.6	16.0	9.2	-	6.8

表 3-26 不動產開發業實際運用資產情形(續 1)

單位：億元

經營狀況	自有資產						使用權 資產
	不動產、廠房及設備						
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機及 什項設備	未完工程及預 付購置設備	
107年不動產開發業	4,493.5	3,021.1	928.7	62.7	118.7	362.4	-
108年不動產開發業	4,071.7	2,508.5	1,128.3	61.3	98.2	275.4	18.0
按企業所在地區別分							
北部地區	2,785.8	1,816.3	724.3	33.7	55.5	156.0	7.4
中部地區	763.2	392.1	220.2	15.0	34.8	101.2	7.8
南部地區	492.2	285.4	179.8	11.2	6.8	9.1	2.8
東部地區	12.0	6.8	2.7	0.5	0.5	1.5	-
離島地區	18.6	8.0	1.3	0.9	0.7	7.7	-

表 3-26 不動產開發業實際運用資產情形(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	
			小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
107年不動產開發業	3,425.4	2,652.7	41.9	8.9	2.9	30.1	2,716.7	121.9
108年不動產開發業	2,625.8	2,944.2	12.8	0.3	1.7	10.8	2,982.4	317.8
按企業所在地區別分								
北部地區	2,345.0	2,673.3	9.3	0.3	1.2	7.9	2,230.7	274.2
中部地區	138.0	192.5	2.4	0.0	0.3	2.1	574.8	39.6
南部地區	136.7	77.9	1.1	-	0.3	0.8	174.5	2.0
東部地區	6.2	0.5	-	-	-	-	0.4	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	2.1	2.0

2. 不動產租售業實際運用資產情形

108 年底不動產租售業實際運用資產淨額為 2 兆 782.5 億元，自有資產為 2 兆 4,035.5 億元，其中以不動產、廠房及設備 1 兆 72.7 億元(占 41.9%) 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 5,108.8 億元最高。與 107 年相較，不動產租售業實際運用資產淨額減少 98.6 億元 (-0.5%)。(詳見表 3-27)

表 3-27 不動產租售業實際運用資產情形

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			
			小計	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
107 年不動產租售業	20,881.1	23,983.0	4,694.0	1,404.2	638.6	2,651.3
108 年不動產租售業	20,782.5	24,035.5	5,176.8	1,678.3	93.3	3,405.2
按經營類型分						
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	20,779.5	24,032.5	5,175.1	1,678.3	93.3	3,403.6
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	3.1	3.1	1.6	-	-	1.6
按企業所在地區別分						
北部地區	15,108.8	17,580.9	4,050.8	1,168.5	88.6	2,793.7
中部地區	2,141.7	2,358.9	732.4	357.5	2.7	372.3
南部地區	3,473.1	3,829.4	365.2	141.8	2.0	221.4
東部地區	33.7	38.7	16.4	10.0	0.0	6.4
離島地區	25.3	227.7	12.0	0.6	-	11.4

表 3-27 不動產租售業實際運用資產情形(續 1)

單位：億元

經營狀況	自有資產						使用權 資產
	不動產、廠房及設備						
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機及 什項設備	未完工程及預 付購置設備	
107 年不動產租售業	10,309.1	7,078.2	2,626.6	44.6	276.5	283.2	-
108 年不動產租售業	10,072.7	6,716.3	2,844.4	48.3	217.3	246.4	279.7
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	10,072.7	6,716.3	2,844.4	48.3	217.2	246.4	279.7
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	0.1	-	-	0.0	0.1	-	-
按企業所在地區別分							
北部地區	7,718.5	5,125.0	2,266.3	34.6	191.4	101.2	262.6
中部地區	1,242.5	868.8	257.3	8.1	18.00	90.4	6.3
南部地區	1,088.5	703.9	316.7	5.6	7.54	54.8	10.7
東部地區	11.8	11.0	0.3	0.2	0.32	-	-
離島地區	11.5	7.6	3.9	0.0	0.03	-	-

表 3-27 不動產租售業實際運用資產情形(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
			小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
107 年不動產租售業	3,849.0	4,175.9	2.6	0.6	1.3	0.8	952.3	747.1
108 年不動產租售業	3,483.8	4,458.8	3.7	0.6	1.3	1.9	560.1	230.8
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	3,483.8	4,458.8	3.7	0.5	1.3	1.9	558.7	230.8
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	-	-	0.0	0.0	-	-	1.4	-
按企業所在地區別分								
北部地區	2,649.7	2,455.8	2.9	0.5	1.0	1.3	440.7	177.6
中部地區	247.8	65.4	0.4	-	0.2	0.2	64.1	30.6
南部地區	377.4	1,933.7	0.4	-	0.1	0.3	53.5	21.2
東部地區	6.5	3.9	-	-	-	-	0.1	1.5
離島地區	202.4	0.0	0.0	0.0	-	-	1.8	-

3. 不動產經紀業實際運用資產情形

108 年底不動產經紀業實際運用資產淨額為 890.2 億元，自有資產為 918.0 億元，其中以流動資產 414.7 億元（占 45.2%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為 690.5 億元最高。與 107 年相較，不動產經紀業實際運用資產淨額增加 83.1 億元(+10.3%)。(詳見表 3-28)

表 3-28 不動產經紀業實際運用資產情形

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			
			小計	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
107年不動產經紀業	807.0	902.0	408.7	143.8	3.0	261.9
108年不動產經紀業	890.2	918.0	414.7	199.9	4.5	210.3
按經營類型分						
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	545.1	548.7	352.6	198.8	4.5	149.4
有連鎖經營之總公司	275.1	326.9	29.2	0.5	-	28.2
連鎖加盟體系之加盟者	70.0	42.4	32.8	0.7	-	32.2
按企業所在地區別分						
北部地區	690.5	736.6	304.8	161.0	4.5	139.3
中部地區	93.3	80.3	61.4	29.7	-	31.7
南部地區	90.6	86.4	45.4	8.3	-	37.1
東部地區	14.3	13.3	2.9	0.9	-	2.0
離島地區	1.5	1.5	0.2	-	-	0.2

表 3-28 不動產經紀業實際運用資產情形(續 1)

單位：億元

經營狀況	自有資產						使用權 資產
	不動產、廠房及設備						
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機及 什項設備	未完工程及預 付購置設備	
107年不動產經紀業	135.9	93.7	26.5	4.8	8.8	2.1	-
108年不動產經紀業	171.6	120.3	36.3	4.0	7.0	4.0	37.7
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	139.6	95.9	33.0	3.6	3.3	3.9	12.2
有連鎖經營之總公司	29.3	24.4	3.0	0.0	1.7	0.0	25.4
連鎖加盟體系之加盟者	2.7	-	0.4	0.4	1.9	0.0	0.1
按企業所在地區別分							
北部地區	108.4	77.9	22.7	1.9	5.1	0.9	37.6
中部地區	15.2	6.3	5.5	1.3	1.0	1.1	0.1
南部地區	36.6	27.5	5.8	0.5	0.8	2.0	-
東部地區	10.2	7.7	2.1	0.3	0.1	-	-
離島地區	1.3	0.9	0.3	0.0	0.0	-	-

表 3-28 不動產經紀業實際運用資產情形(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	
			小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
107 年不動產經紀業	120.5	207.9	1.6	0.7	0.7	0.3	27.4	25.5
108 年不動產經紀業	75.1	175.7	0.9	0.2	0.7	0.0	42.3	47.3
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	21.4	13.6	0.5	-	0.5	0.0	8.8	17.8
有連鎖經營之總公司	51.9	161.9	0.1	-	0.1	-	29.1	0.0
連鎖加盟體系之加盟者	1.9	0.2	0.3	0.2	0.0	-	4.4	29.5
按企業所在地區別分								
北部地區	75.1	171.9	0.7	0.1	0.6	0.0	38.1	29.0
中部地區	0.1	1.7	0.1	0.1	0.0	-	1.8	13.1
南部地區	-	2.0	0.1	0.1	0.0	-	2.2	4.3
東部地區	-	0.0	-	-	-	-	0.3	1.0
離島地區	-	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-

4. 不動產管理業實際運用資產情形

108 年底不動產管理業實際運用資產淨額為 114.5 億元，自有資產為 114.8 億元，其中以不動產、廠房及設備 71.2 億元（占 62.0%）最高。以企業所在地區觀察，南部地區實際運用資產淨額為 86.7 億元最高。與 107 年相較，不動產管理業實際運用資產淨額減少 86.9 億元（-43.1%）。（詳見表 3-29）

表 3-29 不動產管理業實際運用資產情形

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			
			小計	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
107 年不動產管理業	201.4	187.7	66.3	9.1	4.9	52.3
108 年不動產管理業	114.5	114.8	40.0	0.6	0.5	38.9
按企業所在地區別分						
北部地區	23.1	23.4	7.1	0.6	-	6.4
中部地區	4.7	4.7	1.9	-	-	1.9
南部地區	86.7	86.7	31.1	-	0.5	30.6
東部地區	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-

表 3-29 不動產管理業實際運用資產情形(續 1)

單位：億元

經營狀況	自有資產						使用權資產
	不動產、廠房及設備						
	小計	土地	房屋及建築	運輸設備	機械、電機及 什項設備	未完工程及預 付購置設備	
107年不動產管理業	73.0	49.2	18.3	0.6	3.9	1.1	-
108年不動產管理業	71.2	59.3	8.9	0.4	1.7	1.0	-
按企業所在地區別分							
北部地區	14.6	7.6	5.7	0.2	1.1	-	-
中部地區	1.5	0.0	1.4	0.0	0.0	-	-
南部地區	55.1	51.7	1.8	0.1	0.5	1.0	-
東部地區	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

表 3-29 不動產管理業實際運用資產情形(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	
			小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
107年不動產管理業	-	8.4	2.0	-	0.0	2.0	38.0	13.7
108年不動產管理業	0.3	0.7	0.1	0.0	0.0	0.1	2.5	0.0
按企業所在地區別分								
北部地區	0.3	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0
中部地區	-	-	0.0	-	0.0	-	1.4	-
南部地區	-	-	0.1	-	0.0	0.1	0.4	-
東部地區	-	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 公寓大廈管理維護公司實際運用資產情形

108年底公寓大廈管理維護公司實際運用資產淨額為66.3億元，自有資產為64.7億元，其中以流動資產51.3億元（占79.3%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區實際運用資產淨額為53.5億元最高。（詳見表3-30）

表 3-30 公寓大廈管理維護公司實際運用資產情形

民國 108 年底

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			
			小計	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
公寓大廈管理維護公司	66.3	64.7	51.3	0.0	0.7	50.7
按企業所在地區別分						
北部地區	53.5	52.3	40.6	0.0	0.4	40.3
中部地區	6.9	6.5	5.7	-	0.1	5.6
南部地區	6.0	6.0	5.0	-	0.2	4.8
東部地區	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-

表 3-30 公寓大廈管理維護公司實際運用資產情形(續 1)

民國 108 年底

單位：億元

經營狀況	自有資產						使用權 資產
	不動產、廠房及設備						
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機及 什項設備	未完工程及預 付購置設備	
公寓大廈管理維護公司	5.7	1.5	2.5	0.7	1.0	0.1	0.4
按企業所在地區別分							
北部地區	4.8	1.2	2.3	0.5	0.8	0.1	0.4
中部地區	0.7	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0	-
南部地區	0.3	0.0	0.0	0.1	0.1	-	-
東部地區	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

表 3-30 公寓大廈管理維護公司實際運用資產情形(續完)

民國 108 年底

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
			小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
公寓大廈管理維護公司	-	3.3	0.0	0.0	0.0	-	3.9	1.6
按企業所在地區別分								
北部地區	-	3.1	0.0	0.0	0.0	-	3.3	1.2
中部地區	-	-	-	-	-	-	0.1	0.4
南部地區	-	0.2	-	-	-	-	0.5	-
東部地區	-	-	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-

(五) 固定資產變動情形

1. 不動產服務業固定資產增購

108年不動產服務業固定資產增購總金額為1,589.5億元，其中以土地及土地預付款1,173.0億元（占73.8%）最高。

按業別觀察，以不動產開發業者增購固定資產金額899.5億元較多，其中以土地及土地預付款667.4億元（占74.2%）最高。針對經營類型觀察，以獨立經營者增購固定資產金額1,584.2億元較多，其中土地及土地預付款1,171.4億元（占73.9%）最高。以企業所在地區觀察，以北部企業增購固定資產金額1062.9億元較多，其中土地及土地預付款810.1億元（占76.2%）最高。

與107年相較，不動產服務業固定資產增購總金額增加271.9億元（+20.6%），其中土地及土地預付款增加256億元（占94.2%）最高。（詳見表3-31）

2. 不動產服務業固定資產出售

108年不動產服務業固定資產出售總金額為192.8億元。按業別觀察，不動產開發業103.6億元最高，不動產租售業85.4億元次之；以企業所在地區觀察，北部地區154.8億元最高。

108年不動產服務業固定資產出售總金額中以土地及土地預付款159.3億元（占82.6%）最高。按業別觀察，不動產開發業者出售固定資產金額中以土地及土地預付款88.9億元（占85.8%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區企業出售固定資產金額中以土地及土地預付款131.7億元（占85.1%）最高。

與107年相較，不動產服務業固定資產出售總金額增加36.1億元（+23.1%），其中土地及土地預付款增加33.1億元（占91.7%）最高。（詳見表3-31）

表 3-31 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	增購(加)金額								
	合計	土地及 土地預 付款	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、電 機及什 項設備	未完工 程及預 置購置 設備	使用 權 資產	其他
107 年總計	1,316.9	916.9	57.0	129.7	22.0	9.0	107.9	-	74.4
業別									
不動產開發業	700.3	498.3	26.5	90.4	12.6	2.4	50.4	-	19.7
不動產租售業	609.4	418.0	30.2	38.0	8.8	5.1	54.8	-	54.3
不動產經紀業	4.2	-	-	0.1	0.2	1.2	2.5	-	0.4
不動產管理業	1.5	0.6	0.2	0.1	0.2	0.3	0.2	-	0.0
不動產估價業	0.1	-	-	0.0	0.1	0.0	-	-	0.0
地政士事務服務業	1.4	-	-	1.1	0.2	0.1	-	-	0.0
108 年總計	1,588.8	1,172.9	79.0	103.4	17.3	12.2	139.1	6.8	58.1
(不含公寓大廈管理維護公司)									
108 年總計	1,589.5	1,173.0	79.0	103.4	17.5	12.4	139.2	7.0	58.1
業別									
不動產開發業	899.5	667.4	50.2	50.3	10.9	3.3	84.2	4.3	29.0
不動產租售業	680.2	505.0	28.8	51.0	5.6	6.6	52.5	2.2	28.5
不動產經紀業	7.7	-	-	1.9	0.5	2.0	2.5	0.4	0.6
不動產管理業	0.9	0.4	-	0.3	0.0	0.2	-	-	-
公寓大廈管理維護公司	0.7	0.1	-	0.0	0.2	0.2	0.0	0.1	0.1
不動產估價業	0.0	-	-	-	0.0	0.0	-	-	0.0
地政士事務服務業	0.4	-	-	0.0	0.3	0.1	-	-	0.0
按經營類型分									
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	1,584.2	1,171.4	77.8	103.2	17.2	11.4	139.1	6.3	57.8
有連鎖經營之總公司	4.6	1.6	1.2	-	0.3	0.8	0.1	0.5	0.1
連鎖加盟體系之加盟者	0.7	-	-	0.2	-	0.1	0.0	0.1	0.2
按企業所在地區別分									
北部地區	1,062.9	810.1	59.1	39.1	10.8	9.5	76.7	4.0	53.7
中部地區	311.0	197.9	16.3	61.7	4.4	1.8	26.4	0.4	2.1
南部地區	208.7	162.2	3.6	2.5	2.3	0.7	32.4	2.6	2.3
東部地區	3.2	2.8	-	-	-	0.3	0.1	-	-
離島地區	3.6	-	-	-	0.0	0.0	3.6	-	-

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 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分(續)

單位：億元

經營狀況	出售金額							
	合計	土地及 土地預 付款	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、電機及 什項設備	使用權 資產	其他
107 年總計	156.6	126.2	12.6	12.2	3.4	0.1	-	2.0
業別								
不動產開發業	57.2	44.3	6.0	4.4	1.4	0.0	-	1.1
不動產租售業	94.2	78.4	6.6	6.3	2.0	0.1	-	0.9
不動產經紀業	2.5	2.2	-	0.2	0.0	0.0	-	0.0
不動產管理業	1.4	1.3	-	0.1	-	0.0	-	-
不動產估價業	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
地政士事務服務業	1.3	-	-	1.3	0.0	-	-	-
108 年總計	192.7	159.3	15.2	12.6	2.2	0.1	1.3	2.1
(不含公寓大廈管理維護公司)								
108 年總計	192.8	159.3	15.2	12.6	2.2	0.1	1.3	2.1
業別								
不動產開發業	103.6	88.9	6.5	5.1	0.9	0.0	1.3	0.9
不動產租售業	85.4	67.8	8.7	6.6	1.1	0.1	-	1.0
不動產經紀業	3.6	2.5	-	0.9	0.1	0.0	-	0.1
不動產管理業	0.0	0.0	-	-	0.0	0.0	-	-
公寓大廈管理維護公司	0.0	-	-	-	0.0	0.0	-	0.0
不動產估價業	-	-	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務業	0.1	0.0	-	-	0.0	0.0	-	-
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	188.9	155.6	15.1	12.6	2.1	0.1	1.3	2.1
有連鎖經營之總公司	3.8	3.6	0.1	-	0.0	0.0	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	0.0	0.0	-	-	0.0	0.0	-	-
按企業所在地區別分								
北部地區	154.8	131.7	10.3	9.1	1.4	0.1	1.3	0.9
中部地區	23.8	16.4	4.5	2.3	0.5	0.0	0.0	0.0
南部地區	4.1	2.9	0.4	-	0.3	0.0	-	0.5
東部地區	10.0	8.2	-	1.1	0.0	0.0	-	0.7
離島地區	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-

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。

五、企業經營遭遇之困境及認為政府應優先研訂之措施

▲企業目前經營所遭遇之困難項目以「交易量減少」重要度最高，其次為「稅務增加，利潤減少」，再其次為「買賣雙方出價差距大」。

▲為健全不動產服務業之經營管理，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「健全不動產景氣配套方案」，再其次為「降低融資貸款利率」。

▲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之措施，以「提供稅制優惠」重要度最高，其次為「健全消費糾紛申訴及調解機制」，再其次為「成立專責處理機關」。

(一) 企業經營所遭遇之困難項目

企業108年在經營上所遭遇之困難項目以「交易量減少」重要度12.2最高，「稅務增加，利潤減少」重要度7.2次之，而「買賣雙方出價差距大」重要度6.1再次之。

就業別觀察，不動產開發業、經紀業、地政士事務服務業在經營上所遭遇之困難項目皆以「交易量減少」重要度最高；不動產租售業以「稅務增加，利潤減少」重要度最高；不動產管理業以「人員流動率高」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、「人員流動率高」重要度次之；不動產估價業以「同行殺價競爭」重要度最高。（詳見表3-32）

表 3-32 企業目前經營所遭遇之困難項目

單位：重要度

經營狀況	交易量減少	稅務增加，利潤減少	買賣雙方出價差距大	同行殺價競爭	受政府房地產政策影響，委託量減少	物價波動過劇，成本控制不易	過度砍價利潤偏低	薪資成本上升	人員流動率高	資金調度困難
107 年總計	21.5	-	8.8	5.6	8.5	-	4.1	-	3.4	2.0
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	12.4	7.3	6.1	5.3	5.2	3.7	3.0	2.5	2.5	2.3
108 年總計業別										
不動產開發業	11.4	10.0	7.0	2.4	4.0	6.2	2.5	3.2	1.1	3.3
不動產租售業	6.2	6.3	4.2	4.1	2.6	2.7	2.4	1.8	1.6	2.4
不動產經紀業	18.5	6.6	13.6	8.1	5.9	1.8	3.8	3.3	8.8	1.1
不動產管理業	5.5	2.8	2.4	0.7	0.4	1.7	1.0	3.5	6.9	1.1
公寓大廈管理維護公司	1.7	4.2	2.6	17.5	0.4	1.0	6.9	25.0	21.7	1.0
不動產估價業	6.9	1.1	-	28.2	9.0	0.9	13.0	4.6	3.3	0.8
地政士事務服務業	27.3	3.5	-	13.2	16.2	1.7	4.8	1.2	0.8	0.7
主要經營項目別										
不動產投資興建	11.7	10.3	7.3	2.2	4.0	7.4	2.7	2.9	1.1	3.7
不動產買賣	12.1	6.3	6.6	1.0	6.4	4.8	2.2	2.8	0.7	2.0
不動產租賃	5.2	6.4	4.0	4.4	1.7	1.8	2.5	2.2	1.6	2.0
不動產仲介	18.4	6.5	14.0	8.5	5.9	1.5	4.2	2.9	9.0	1.1
不動產代銷	17.7	9.6	9.1	4.1	3.5	3.8	0.1	4.7	7.2	1.4
包租	12.9	6.3	2.2	3.0	-	5.9	5.9	0.7	4.4	-
代管	4.0	6.2	-	18.6	19.6	-	1.7	7.8	7.8	-
市場/展示場管理	12.5	13.0	1.6	3.0	-	3.0	1.9	5.3	1.0	-
公寓大廈管理維護服務	1.6	5.0	2.4	16.8	0.4	0.9	6.5	23.2	20.2	1.0
不動產估價	13.6	1.0	-	25.8	8.2	0.9	11.8	4.2	3.1	2.1
地政士事務服務	27.2	3.5	-	13.0	16.2	1.7	4.7	1.2	0.8	0.6
其他	4.6	5.0	1.2	4.9	6.6	1.5	0.4	0.7	0.6	6.5
按經營類型分										
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	12.1	7.2	5.2	5.0	5.1	3.8	2.9	2.6	1.9	2.4
有連鎖經營之總公司	12.9	0.2	30.0	8.9	2.8	7.7	1.6	16.6	13.5	1.0
連鎖加盟體系之加盟者	14.6	8.3	16.0	11.4	5.4	2.0	5.3	3.8	12.4	1.0
按企業所在地區別分										
北部地區	12.5	6.4	6.8	4.9	5.0	3.1	3.2	2.6	2.6	1.9
中部地區	13.7	8.6	6.3	5.8	5.3	4.3	3.2	3.6	2.5	2.2
南部地區	9.8	7.4	4.0	5.9	5.1	4.0	2.7	2.2	3.3	2.6
東部地區	11.7	10.2	7.6	10.9	9.0	6.2	3.6	0.8	1.8	7.1
離島地區	15.5	5.3	6.8	10.3	4.3	3.5	2.7	4.2	1.9	7.3

註 1：企業在經營上遭遇之困難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。

註 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

為健全不動產服務業之經營管理，108 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 11.1 最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度 8.5 次之，「降低融資貸款利率」重要度 7.4 再次之。

就業別觀察，不動產開發業、租售業認為「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度最高，不動產經紀業認為「健全不動產景氣配套方案」重要度最高，不動產管理業、地政士事務服務業均認為「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認為「加強專業人員教育訓練」重要度最高，不動產估價業認為「不動產交易資訊透明化」重要度最高。（詳見表 3-33）

與 107 年相較，「簡化向銀行融資、貸款程序」與「健全不動產景氣配套方案」重要度分別由第二與第三提升至第一與第二，「降低融資貸款利率」在 108 年更顯重要提升至第三，而 107 年重要度最高的「修訂現行法令不合理規定」（15.0），在 108 年重要度降至 0.8。

表 3-33 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

單位：重要度

經營狀況	簡化向銀行融資、貸款程序	健全不動產景氣配套方案	降低融資貸款利率	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
107 年總計	8.9	8.8	6.0	3.2	3.0	4.5	3.1	2.6	2.6
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	11.1	8.5	7.5	5.3	5.5	5.1	3.3	2.3	2.1
108 年總計業別	11.1	8.5	7.4	5.4	5.4	5.2	3.3	2.3	2.2
不動產開發業	15.1	8.5	11.0	4.0	4.8	1.6	2.7	1.3	1.7
不動產租售業	9.7	5.7	6.1	3.7	4.2	3.3	2.8	2.2	1.7
不動產經紀業	10.2	13.8	6.1	7.7	7.8	12.2	4.9	4.1	2.6
不動產管理業	3.1	5.5	2.8	5.9	4.1	7.6	2.3	-	2.6
公寓大廈管理維護公司	8.0	2.6	3.7	13.2	1.6	11.0	1.7	2.3	4.0
不動產估價業	5.6	6.0	1.6	10.5	13.4	4.0	17.5	1.4	8.3
地政士事務服務業	5.7	10.7	3.2	11.2	7.8	12.3	4.0	3.3	3.8
主要經營項目別									
不動產投資興建	16.8	9.7	11.1	3.4	4.6	1.4	2.4	1.6	2.0
不動產買賣	12.7	6.4	8.2	5.6	6.3	2.3	2.0	1.8	1.7
不動產租賃	8.4	4.7	6.2	3.6	4.2	3.1	3.1	2.0	1.3
不動產仲介	10.8	12.8	6.4	8.1	7.2	12.2	4.7	4.0	2.4
不動產代銷	8.2	15.5	6.0	5.7	10.4	5.8	6.9	2.6	3.3
包租	8.1	13.1	19.8	7.8	-	10.1	-	0.2	18.3
代管	11.5	3.8	3.5	1.8	-	46.0	1.9	2.5	3.5
市場/展示場管理	3.9	10.1	1.8	8.8	2.2	4.8	1.3	6.0	4.5
公寓大廈管理維護服務	7.4	2.4	3.4	13.6	1.9	13.3	2.5	2.2	3.7
不動產估價	9.5	6.9	4.4	9.6	12.2	3.7	16.0	1.3	7.6
地政士事務服務	5.6	10.9	3.2	11.1	7.9	12.3	4.0	3.4	3.8
其他	5.4	9.3	3.9	3.8	4.4	1.2	3.9	0.4	0.3
按經營類型分									
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	11.2	7.9	7.5	5.1	5.3	4.4	3.2	2.1	2.1
有連鎖經營之總公司	2.1	13.4	1.8	8.2	20.6	2.8	2.5	14.4	2.1
連鎖加盟體系之加盟者	10.0	15.9	6.6	9.8	6.1	15.1	4.7	4.8	2.4
按企業所在地區別分									
北部地區	10.4	8.7	6.8	4.9	5.8	3.8	3.4	2.5	2.2
中部地區	12.0	8.1	8.7	5.3	4.8	7.2	3.2	2.2	2.3
南部地區	11.1	8.0	6.8	6.8	5.2	6.2	3.4	2.0	1.9
東部地區	15.6	13.4	11.1	6.5	4.5	7.7	1.9	1.5	1.8
離島地區	22.7	7.2	14.3	3.5	6.6	6.5	1.1	3.2	2.3

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。

註 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)企業認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先研訂或推行之措施

108 年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之措施，以「提供稅制優惠」重要度 18.4 最高，「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度 5.3 次之，「成立專責處理機關」重要度 4.8 再次之。專家學者表示「提供稅制優惠」非指現階段的稅制，對於房東而言稅制的問題主要為繳稅的追溯期目前尚無明確的時間點，此不確定因素形成房東壓力，進而影響推動租賃市場。另對於「成立專責處理機關」重要度較高的解讀，由於目前不動產交易產生的糾紛係透過法院處理，處理過程曠日費時，因此企業可能希望成立專責處理機關來解決因交易產生的糾紛問題。

就業別觀察，各業別皆認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先研訂或推行之措施，以「提供稅制優惠」重要度最高，不動產開發業、估價業認為「成立專責處理機關」重要度次之，不動產租售業、經紀業認為「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度次之，不動產管理業認為「房屋租金評定公開透明化」重要度次之，公寓大廈管理維護公司及地政士事務服務業皆認為「增加社會住宅供給」重要度次之。（詳見表 3-34）

與 107 年相較，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之措施皆以「提供稅制優惠」重要度最高，而「健全消費糾紛申訴及調解機制」在 108 年更顯重要。

表 3-34 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之措施

單位：重要度

經營狀況	提供稅制優惠	健全消費糾紛申訴及調解機制	成立專責處理機關	增加社會住宅供給	不動產租賃資訊管理	房屋租金評定公開透明化	導入租金保險制度降低欠租風險	落實專業經營證照制度	公開優良/不良包租代管業者或評鑑結果
107 年總計	21.1	6.9	7.1	4.5	6.2	-	4.4	4.5	-
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	18.5	5.3	4.8	3.7	3.5	3.4	2.9	2.5	2.1
108 年總計業別									
不動產開發業	19.8	4.5	4.9	3.0	3.0	3.1	2.6	0.8	1.7
不動產租售業	17.5	4.4	3.2	2.0	3.5	3.2	3.3	1.1	1.8
不動產經紀業	21.7	8.7	6.4	5.6	4.8	3.7	3.2	5.8	2.7
不動產管理業	16.1	1.8	0.9	2.5	2.2	2.9	1.4	2.6	1.0
公寓大廈管理維護公司	10.9	4.2	4.8	5.6	1.4	2.8	1.2	3.9	3.2
不動產估價業	12.9	6.6	8.5	5.9	8.2	7.7	1.2	7.7	1.6
地政士事務服務業	13.8	6.1	7.3	8.7	3.3	4.4	1.9	6.7	3.4
主要經營項目別									
不動產投資興建	19.6	4.7	5.3	3.4	3.5	2.7	2.1	1.0	1.7
不動產買賣	19.6	4.1	2.9	2.7	2.7	2.7	3.3	2.0	2.2
不動產租賃	17.5	4.4	3.1	1.7	3.0	3.4	3.6	0.6	1.5
不動產仲介	22.2	9.2	6.5	5.7	5.2	4.0	3.3	5.8	2.2
不動產代銷	22.3	5.3	8.1	3.6	2.6	0.5	2.6	1.8	3.4
包租	27.3	0.7	4.4	-	7.8	-	12.4	8.0	10.5
代管	35.4	-	-	-	7.3	2.1	9.4	10.8	23.6
市場/展示場管理	20.4	7.0	-	-	-	4.0	3.4	1.1	0.8
公寓大廈管理維護服務	11.0	3.9	4.4	6.6	1.3	2.6	1.2	3.6	6.1
不動產估價	11.8	6.0	7.8	5.4	7.5	11.4	1.1	7.0	1.4
地政士事務服務	13.7	6.1	7.2	8.6	3.3	4.5	1.9	7.0	3.4
其他	10.0	2.1	2.0	1.8	3.7	5.0	1.8	0.6	1.8
按經營類型分									
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	17.9	4.9	4.6	3.6	3.4	3.4	2.8	2.2	2.0
有連鎖經營之總公司	43.9	11.9	4.9	16.6	7.8	0.8	1.3	2.1	0.2
連鎖加盟體系之加盟者	23.9	10.1	6.4	5.3	4.8	3.8	4.0	6.4	3.2
按企業所在地區別分									
北部地區	17.1	5.3	5.1	3.3	4.1	3.4	2.8	2.0	1.9
中部地區	19.0	5.2	4.9	4.1	2.8	3.5	2.5	2.4	2.8
南部地區	19.3	5.3	3.7	4.3	3.1	3.5	3.5	3.2	1.8
東部地區	30.1	6.9	5.6	5.6	3.3	3.0	2.9	5.1	2.1
離島地區	31.7	5.8	4.4	2.2	2.4	1.7	2.4	4.0	3.1

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。

註 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。

六、企業對政府租賃住宅市場相關政策看法

▲企業現已投入經營租賃住宅服務業占6.8%，4.8%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，6.0%表示有興趣評估。

▲企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略以「提供個人房東租稅優惠」為主，其次為「強化租賃權利義務關係」，再其次為「發展租賃住宅服務業」。

(一) 企業對經營租賃住宅服務業之意願

企業現已投入經營租賃住宅服務業者，占 6.8%，有 4.8%企業有意願投入經營租賃住宅服務業，6.0%表示有興趣評估，20.4%表示需要再評估，無意願投入者占 39.9%。

就業別觀察經營租賃住宅服務業之意願，不動產租售業、經紀業及管理業現已投入經營租賃住宅服務業者各占 10.1%、10.3%及 12.4%；不動產經紀業中 12.7%的企業有意願投入經營，高於其他業別。（詳見表 3-35）

企業對經營租賃住宅服務業持正面看法者占 17.7%（包含現已投入經營、有意願投入、有興趣評估），與 107 年持正面看法者（18.0%）相近。

表 3-35 企業經營租賃住宅服務業之意願

單位：%

經營狀況	總計百分比	現已投入經營	有意願投入	有興趣評估	需要再評估	無意願投入	不知道	沒意見、很難說
107年總計	100.0	-	8.8	9.2	22.1	40.7		19.2
108年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	100.0	6.9	4.8	6.0	20.5	39.8	6.8	15.2
108年總計業別	100.0	6.8	4.8	6.0	20.4	39.9	6.8	15.2
不動產開發業	100.0	4.0	3.2	5.8	23.2	37.1	9.1	17.6
不動產租售業	100.0	10.1	2.6	4.5	18.6	39.8	7.8	16.6
不動產經紀業	100.0	10.3	12.7	8.6	26.6	26.8	3.6	11.4
不動產管理業	100.0	12.4	2.4	4.3	6.7	54.7	5.2	14.2
公寓大廈管理維護公司	100.0	3.1	6.3	7.0	15.2	47.0	6.4	15.0
不動產估價業	100.0	0.5	6.5	6.9	10.9	62.6	2.4	10.3
地政士事務服務業	100.0	0.8	5.8	8.1	10.9	63.8	1.5	9.0
主要經營項目別								
不動產投資興建	100.0	1.9	2.5	6.0	24.0	38.8	8.2	18.5
不動產買賣	100.0	9.7	5.8	6.1	21.4	29.7	8.1	19.3
不動產租賃	100.0	11.0	2.0	4.2	17.7	40.7	8.8	15.7
不動產仲介	100.0	10.4	13.9	7.8	26.8	26.1	3.5	11.6
不動產代銷	100.0	3.4	-	10.9	28.6	39.1	2.7	15.3
包租	100.0	50.3	25.7	-	11.7	12.3	-	-
代管	100.0	67.6	21.0	11.4	-	-	-	-
市場/展示場管理	100.0	10.9	-	-	22.2	46.9	3.1	16.8
公寓大廈管理維護服務	100.0	5.6	5.9	9.7	14.1	44.9	5.9	13.9
不動產估價	100.0	0.5	5.9	10.6	10.0	61.5	2.2	9.4
地政士事務服務	100.0	1.2	5.7	8.4	11.1	63.1	1.5	8.9
其他	100.0	-	5.7	1.9	20.0	41.4	15.3	15.7
按經營類型分								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	100.0	6.3	3.9	5.9	19.4	42.1	6.9	15.6
有連鎖經營之總公司	100.0	16.7	-	5.1	17.0	3.8	40.4	17.0
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	12.8	16.8	7.9	34.0	14.0	4.0	10.5
按企業所在地區別分								
北部地區	100.0	6.8	4.5	5.7	21.5	38.0	7.8	15.7
中部地區	100.0	6.1	5.5	5.9	19.8	41.2	5.8	15.7
南部地區	100.0	7.7	4.6	6.5	18.2	43.6	5.3	14.1
東部地區	100.0	10.3	6.8	10.1	25.4	34.8	6.1	6.4
離島地區	100.0	1.8	2.5	9.5	16.7	34.8	16.9	17.8

(二) 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略

108 年企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略，以「提供個人房東租稅優惠」重要度 10.4 最高，「強化租賃權利義務關係」重要度 7.1 次之，「發展租賃住宅服務業」重要度 6.4 再次之。

就業別觀察，不動產開發業、租售業、經紀業、管理業及地政士事務服務業以「提供個人房東租稅優惠」重要度最高，公寓大廈管理維護公司以「發展租賃住宅服務業」重要度最高，不動產估價業以「建立租賃住宅管理人員證照制度」重要度最高。（詳見表 3-36）

與 107 年相較，重要度前三高排序一致，皆為「提供個人房東租稅優惠」、「強化租賃權利義務關係」、「發展租賃住宅服務業」。

表 3-36 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略

單位：重要度

經營狀況	提供個人房東租稅優惠	強化租賃權利義務關係	發展租賃服務	訂定租賃契約	建立租賃住宅管理人員證照制度	免費糾紛調處機制	規範租賃廣告真實性	租賃住宅服務業報送包租及代管經營資訊	輔導房客協會	成東協會	營業保證金代償機制
107 年總計	11.7	8.5	7.3	6.3	4.6	5.4	2.3	2.3	1.4	1.1	
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	10.5	7.1	6.4	5.7	4.5	4.4	1.8	1.7	1.3	1.1	
108 年總計	10.4	7.1	6.4	5.7	4.6	4.3	1.8	1.7	1.3	1.1	
業別											
不動產開發業	9.3	6.9	5.8	5.0	3.7	4.1	1.8	1.5	1.2	1.3	
不動產租售業	10.0	6.3	4.8	5.4	2.7	3.3	1.3	1.0	1.3	0.9	
不動產經紀業	13.8	9.1	10.1	6.0	8.0	5.6	2.7	2.7	1.8	1.5	
不動產管理業	7.7	5.2	4.3	2.1	1.9	3.3	0.7	0.2	1.1	0.7	
公寓大廈管理維護公司	4.7	4.3	6.8	5.0	6.0	3.6	1.7	2.5	1.6	1.0	
不動產估價業	10.3	8.2	10.1	7.4	11.2	4.9	2.1	2.0	2.0	1.1	
地政士事務服務業	11.1	7.5	7.9	8.1	8.0	6.8	2.0	3.1	1.4	0.7	
主要經營項目別											
不動產投資興建	9.1	6.8	5.9	5.5	4.2	3.7	1.9	1.4	0.7	1.3	
不動產買賣	9.7	4.7	5.9	6.2	3.2	3.2	2.0	1.8	0.9	0.7	
不動產租賃	10.5	6.8	4.3	4.7	2.1	3.7	1.1	1.0	1.4	0.8	
不動產仲介	13.6	9.4	9.8	6.2	8.0	6.2	2.7	2.1	2.0	1.5	
不動產代銷	13.1	4.2	11.8	5.4	4.9	1.4	2.2	3.1	2.5	2.1	
包租	12.8	8.3	23.0	6.2	4.2	4.6	-	13.1	4.1	-	
代管	27.2	13.0	12.9	2.4	19.5	8.7	1.9	-	14.5	-	
市場/展示場管理	1.9	5.5	6.2	8.6	1.0	1.6	-	-	0.5	1.5	
公寓大廈管理維護服務	4.3	4.0	6.3	4.7	8.3	3.3	1.6	4.4	1.5	1.0	
不動產估價	9.4	11.9	12.1	6.8	10.2	4.4	1.9	3.3	1.8	1.0	
地政士事務服務	11.0	7.8	7.9	8.0	8.0	6.9	2.0	3.1	1.4	0.7	
其他	5.2	3.6	4.0	3.3	1.5	2.0	2.1	2.1	2.9	2.4	
按經營類型分											
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	10.1	6.9	6.0	5.5	4.3	4.1	1.7	1.7	1.3	1.1	
有連鎖經營之總公司	30.2	8.5	8.0	14.3	4.6	5.9	-	4.7	0.3	0.4	
連鎖加盟體系之加盟者	13.2	8.9	11.7	6.9	7.7	7.6	3.1	1.8	1.9	1.4	
按企業所在地區別分											
北部地區	9.9	6.9	6.6	5.5	4.3	4.7	1.9	1.7	1.1	1.2	
中部地區	10.7	7.0	6.3	5.7	5.1	3.8	1.5	1.8	1.8	1.0	
南部地區	10.9	7.3	5.8	5.4	4.2	3.9	2.0	1.4	1.3	0.9	
東部地區	17.0	10.6	8.1	10.6	9.6	4.6	1.2	1.5	1.8	1.4	
離島地區	10.7	7.5	12.3	5.1	2.8	9.3	1.1	2.6	0.4	0.9	

註 1：企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略重要度計算方式為：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。

註 2：以上僅列出重要度大於 1 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

七、經營效益

(一) 勞動生產力

108 年不動產服務業勞動生產力（每從業員工生產總額）為 350.5 萬元，扣除公寓大廈管理維護公司後與 107 年相較增加 19.5 萬元（+5.0%）。按各業別來看，不動產開發業勞動生產力為 768.9 萬元，不動產租售業為 301.6 萬元，不動產經紀業為 151.3 萬元，不動產管理業為 130.6 萬元，不動產估價業為 105.2 萬元，公寓大廈管理維護公司為 66.8 萬元，地政士事務服務業為 47.0 萬元。（詳見表 3-37）

表 3-37 不動產服務業勞動生產力

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)
107 年總計	5,604.2	143,411	390.8
不動產開發業	3,563.2	53,210	669.6
不動產租售業	1,332.3	36,951	360.6
不動產經紀業	595.8	42,896	138.9
不動產管理業	65.5	2,457	266.5
不動產估價業	11.8	1,091	107.9
地政士事務服務業	35.6	6,806	52.3
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	6,236.4	151,994	410.3
108 年總計	6,450.2	184,007	350.5
不動產開發業	4,197.7	54,592	768.9
不動產租售業	1,308.8	43,402	301.6
不動產經紀業	661.3	43,713	151.3
不動產管理業	21.3	1,631	130.6
公寓大廈管理維護公司	213.8	32,013	66.8
不動產估價業	12.1	1,148	105.2
地政士事務服務業	35.3	7,508	47.0

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。

註 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。

(二) 單位產出勞動成本

108 年不動產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 107 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，不動產經紀業為 0.3 元，不動產管理業為 0.4 元，公寓大廈管理維護公司為 0.6 元，不動產估價業為 0.5 元，地政士事務服務業為 0.6 元。（詳見表 3-38）

表 3-38 不動產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)
107 年總計	783.2	5,604.2	0.1
不動產開發業	324.7	3,563.2	0.1
不動產租售業	194.6	1,332.3	0.1
不動產經紀業	225.3	595.8	0.4
不動產管理業	13.1	65.5	0.2
不動產估價業	6.0	11.8	0.5
地政士事務服務業	19.6	35.6	0.6
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	730.0	6,236.4	0.1
108 年總計	853.9	6,450.2	0.1
不動產開發業	301.7	4,197.7	0.1
不動產租售業	180.3	1,308.8	0.1
不動產經紀業	212.3	661.3	0.3
不動產管理業	8.5	21.3	0.4
公寓大廈管理維護公司	123.9	213.8	0.6
不動產估價業	5.8	12.1	0.5
地政士事務服務業	21.5	35.3	0.6

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。

註 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。

註 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

108 年不動產服務業資本生產力(每元實際運用資產生產總額)為 0.1 元，與 107 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 0.7 元，不動產管理業為 0.2 元，公寓大廈管理維護公司為 3.2 元。(詳見表 3-39)

表 3-39 不動產服務業資本生產力

經營狀況	生產總額 (億元)	實際運用資產淨額 (億元)	資本生產力(元) (生產總額/實際運用資產淨額)
107 年總計	5,604.2	61,577.7	0.1
不動產開發業	3,563.2	39,688.2	0.1
不動產租售業	1,332.3	20,881.1	0.1
不動產經紀業	595.8	807.0	0.7
不動產管理業	65.5	201.4	0.3
不動產估價業	11.8	-	-
地政士事務服務業	35.6	-	-
108 年總計 (不含公寓大廈管理維護公司)	6,236.4	58,907.9	0.1
108 年總計	6,450.2	58,974.2	0.1
不動產開發業	4,197.7	37,120.6	0.1
不動產租售業	1,308.8	20,782.5	0.1
不動產經紀業	661.3	890.2	0.7
不動產管理業	21.3	114.5	0.2
公寓大廈管理維護公司	213.8	66.3	3.2
不動產估價業	12.1	-	-
地政士事務服務業	35.3	-	-

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。

註 2：實際運用資產淨額=自有資產-投資性不動產+租用或借用固定資產。

註 3：資本生產力=生產總額 / 實際運用資產淨額，即每元實際運用資產生產總額。

肆、歷次調查結果趨勢分析

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服務業，增加「公寓大廈管理維護公司」，為觀察不動產服務業產業發展變動趨勢，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」呈現歷次調查結果趨勢分析。

自 103 年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，105 年實施房地合一稅，相繼而來的稅制調整明顯影響房市景氣，房地產市場呈現低迷的現象，爾後因賣方讓利及受到台商回流影響，市場隱有微幅上升之勢。本次調查整體而言，不動產服務業之企業單位數、從業人員人數及平均每家企業全年損益均為增加，顯示市場有擴大趨勢。調查結果分析如下：

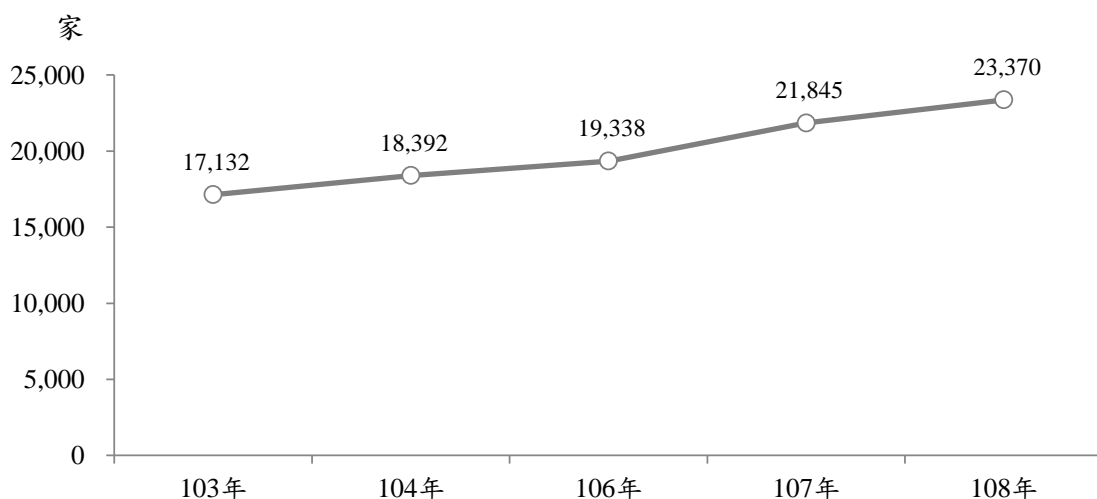
一、企業單位數

▲不動產服務業企業單位總數呈現穩定成長趨勢。

不動產服務業企業單位總數由 103 年底的 1 萬 7,132 家，逐年增至 108 年底的 2 萬 3,370 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 108 年底的 1 萬 3,401 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，108 年底持續增至 5,773 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，108 年底持續增至 4,196 家。（詳見表 4-1）

圖 4-1 歷年不動產服務業之企業單位數



註：105 年因逢辦理工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 4-1 歷年不動產服務業之企業單位數—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

二、從業員工人數及薪資

▲不動產服務業從業員工人數由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，108年底增至9萬4,623人，呈現104年較低，而106年、107年、108年逐漸增加的趨勢。

▲不動產服務業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，呈現104年較低，106年、107年逐漸增加，108年反轉下降的趨勢。

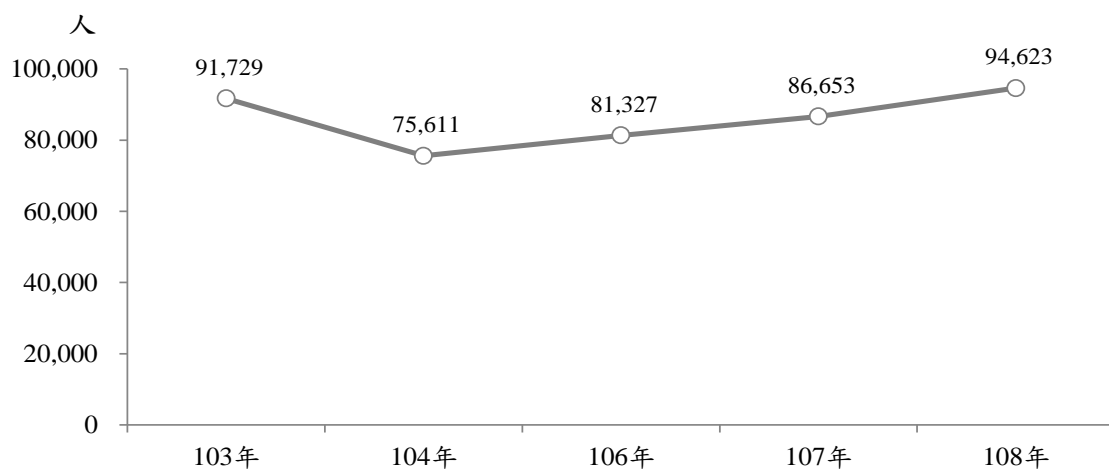
(一) 從業員工人數

不動產服務業從業員工人數由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，108年底增至9萬4,623人。由於103

年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 108 年底 9 萬 4,623 人。（詳見圖 4-2）

按業別觀察，不動產租售業成長最多，由 106 年底的 3 萬 4,750 人增加至 108 年底的 4 萬 3,402 人（+24.9%）。（詳見表 4-2）

圖 4-2 歷年不動產服務業之從業員工人數



註：105 年因逢工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 4-2 歷年不動產服務業之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分

單位：人

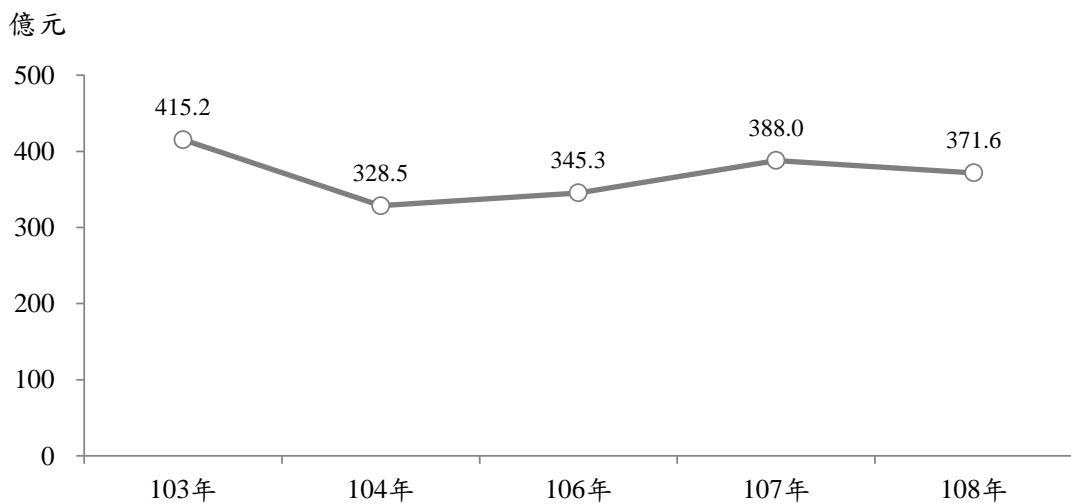
經營狀況	年底 人數	不動產租售業				不動產經紀業				地政士事 務服務業
		小計	買賣	租賃	其他	小計	仲介	代銷	其他	
103 年總計	91,729	27,379	5,450	21,928	-	56,160	51,433	4,727	-	8,190
104 年總計	75,611	27,161	5,870	21,291	-	42,032	37,886	4,145	-	6,418
106 年總計	81,327	34,750	7,256	27,494	-	40,423	34,987	5,435	-	6,154
107 年總計	86,653	36,951	4,363	32,588	-	42,896	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

(二) 從業員工薪資

不動產服務業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。（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。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；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；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；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 108 年持續呈現上升的趨勢；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。（詳見表 4-3、表 4-4）

圖 4-3 歷年不動產服務業之從業員工薪資



註：105 年因逢工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 4-3 歷年不動產服務業之從業員工薪資—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

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)÷平均年底員工人數÷12 個月。

表 4-4 歷年不動產服務業之從業員工薪資—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

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)÷平均年底員工人數÷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 年增至 1,765 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，按企業所在地區別觀察，北部地區買入總金額減少 238.8 億元最多，中部、南部及東部地區買入總金額亦減少；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。

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；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；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，108 年持續增至 991.6 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；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，108 年持續增至 112 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。

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 67,133 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；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 年減為 8.1 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，108 年持續增至 13 萬 3,484 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，108 年持續增至 480 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。

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；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；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 年減為 9.0 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 108 年的 2 萬 9,360 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；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。
(詳見表4-5)

表 4-5 歷年不動產服務業營運狀況

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	-	-
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	287	303	67	474	294	21	113	-	-
中部地區	45	48	13	44	69	5	19	-	-
南部地區	51	20	19	57	55	3	28	-	-
東部地區	13	10	0	0	6	0	-	-	-
離島地區	-	-	0	7	1	0	0	-	-
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	-	-
按企業所在地區別分(億元)									
北部地區	49	136	82	467	279	21	95	-	-
中部地區	34	16	14	81	106	5	19	-	-
南部地區	6	47	16	104	84	7	23	-	-
東部地區	4	8	0	1	10	1	0	-	-
離島地區	-	-	0	2	1	0	-	-	-

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」。

註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

▲不動產服務業收入總額、營業收入及各項支出總額均呈現104年較103年低，而106年、107年呈現增加，108年反轉下降的趨勢。

▲不動產服務業固定資產增購總金額、固定資產出售總金額皆呈連續2年增加。

(一) 營業收支狀況

不動產服務業各項收入總額、營業收入、各項支出總額均呈現 104 年較 103 年低，而 106 年回升，107 年持續增加，108 年反轉回降的趨勢。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，108 年持續增至 680.3 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，108 年持續增至 571.0 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，108 年持續增至 104.5 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。（詳見表 4-7、表 4-8）

表 4-6 歷年不動產服務業收支狀況—按經營狀況分

經營狀況	各項 收入總額 (億元)	營業 收入 (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

註 1：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額-各項支出總額-銷貨退回及折讓(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

註 2：本表收支差額係經實際數字計算後四捨五入至小數點後 1 位，故部分尾數有捨位誤差。

表 4-6 歷年不動產服務業收支狀況—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	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	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	2,790.9	2,595.0	2,248.3	542.6
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	2,581.6	2,387.4	1,963.0	618.6
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

註 1：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額-各項支出總額-銷貨退回及折讓(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

註 2：本表收支差額係經實際數字計算後四捨五入至小數點後 1 位，故部分尾數有捨位誤差。

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
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

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

(二) 固定資產變動情形

1. 不動產服務業固定資產增購

不動產服務業固定資產增購總金額由 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。（詳見表 4-9）

2. 不動產服務業固定資產出售

不動產服務業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。（詳見表 4-9）

表 4-9 歷年不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	增購(加)金額								
	合計	土地及土地預付款	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、電機及什項設備	未完工程及預付購置設備	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

表 4-9 歷年不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分(續)

單位：億元

經營狀況	出售金額							
	合計	土地及土地預付款	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、電機及什項設備	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

註：本表收支差額變動量係經實際數字計算後四捨五入至小數點後 1 位，故部分尾數有捨位誤差；另 0.0 代表數值不及 0.05。