

中華民國 109 年

不動產及相關服務業經營概況
調查報告

**Report on Real Estate and Related
Services Activities Survey, Republic
of China, 2020**

調查時間：民國 110 年 6 月 28 日至 9 月 15 日

Period of Survey : Jun. 28 to Sep. 15, 2021

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..... | 17 |
| 一、調查目的..... | 17 |
| 二、調查區域範圍及對象..... | 17 |
| 三、調查項目..... | 18 |
| 四、調查資料時期..... | 19 |
| 五、調查實施時期..... | 19 |
| 六、調查方法..... | 19 |
| 七、抽樣設計..... | 19 |
| 八、統計推估方法..... | 21 |
| 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、收支狀況、年底資產狀況..... | 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..... | 85 |
| 七、產業經營指標..... | 89 |
| 肆、歷次調查結果趨勢分析..... | 99 |
| 一、企業單位數..... | 99 |
| 二、從業員工人數及薪資..... | 101 |
| 三、營運狀況..... | 104 |
| 四、營業收支、固定資產狀況..... | 107 |

圖目次

| | | |
|-------|---|-----|
| 圖 1-1 | 不動產及相關服務業之企業單位數—按地區別分 | 8 |
| 圖 1-2 | 不動產及相關服務業之企業單位數—按業別分 | 8 |
| 圖 3-1 | 109 年底不動產及相關服務業之從業員工性別—按行業別分 | 34 |
| 圖 3-2 | 109 年不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資—按業別及地區別分 | 37 |
| 圖 3-3 | 109 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 | 109 年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分 | 43 |
| 圖 3-5 | 109 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分 | 44 |
| 圖 3-6 | 109 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 | 109 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分 | 46 |
| 圖 3-8 | 109 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 | 歷年 3 業別之企業單位數 | 100 |
| 圖 4-2 | 歷年 3 業別之從業員工人數 | 101 |
| 圖 4-3 | 歷年 3 業別之從業員工薪資 | 103 |

表目次

| | | |
|--------|--|----|
| 表 1-1 | 不動產及相關服務業員工人數..... | 9 |
| 表 1-2 | 不動產及相關服務業員工薪資—按地區別分..... | 9 |
| 表 1-3 | 不動產及相關服務業全年成交案件數..... | 10 |
| 表 1-4 | 不動產及相關服務業全年成交金額..... | 11 |
| 表 1-5 | 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數..... | 11 |
| 表 1-6 | 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數..... | 12 |
| 表 1-7 | 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額..... | 12 |
| 表 1-8 | 不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數..... | 13 |
| 表 1-9 | 不動產及相關服務業收支狀況..... | 13 |
| 表 1-10 | 企業目前經營所遭遇之困難項目..... | 14 |
| 表 1-11 | 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施..... | 14 |
| 表 1-12 | 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..... | 15 |
| 表 1-13 | 企業經營租賃住宅服務業之意願..... | 15 |
| 表 1-14 | 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效之策略..... | 16 |
| 表 2-1 | 109 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本接觸紀錄..... | 25 |
| 表 2-2 | 109 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-業別及地區別..... | 26 |
| 表 2-3 | 109 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-按回收方式..... | 27 |
| 表 2-4 | 109 年不動產及相關服務業經營概況全查樣本未回卷者結構分布..... | 27 |
| 表 2-5 | 109 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-業別..... | 28 |
| 表 2-6 | 109 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-企業所在地區別..... | 28 |
| 表 3-1 | 不動產及相關服務業之企業單位數—按經營狀況分..... | 31 |
| 表 3-2 | 不動產及相關服務業員工人數—按經營狀況分..... | 35 |
| 表 3-3 | 不動產及相關服務業員工薪資—按經營狀況分..... | 38 |
| 表 3-4 | 不動產及相關服務業全年成交案件數..... | 41 |
| 表 3-5 | 不動產及相關服務業全年成交金額..... | 42 |
| 表 3-6 | 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數..... | 48 |
| 表 3-7 | 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數..... | 48 |
| 表 3-8 | 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額..... | 49 |
| 表 3-9 | 不動產及相關服務業從事地政士事務之企業單位數..... | 49 |
| 表 3-10 | 不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數..... | 50 |
| 表 3-11 | 不動產及相關服務業收支狀況—按經營狀況分..... | 52 |
| 表 3-12 | 不動產開發營業支出情形..... | 53 |
| 表 3-13 | 不動產租售業營業支出情形..... | 54 |
| 表 3-14 | 不動產經紀業營業支出情形..... | 56 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 表 3-15 | 不動產管理業營業支出情形..... | 57 |
| 表 3-16 | 公寓大廈管理維護公司營業支出情形..... | 58 |
| 表 3-17 | 不動產估價業營業支出情形..... | 60 |
| 表 3-18 | 地政士事務服務業營業支出情形..... | 61 |
| 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 | 不動產開發業年底資產情形..... | 68 |
| 表 3-27 | 不動產租售業年底資產情形..... | 69 |
| 表 3-28 | 不動產經紀業年底資產情形..... | 71 |
| 表 3-29 | 不動產管理業年底資產情形..... | 72 |
| 表 3-30 | 公寓大廈管理維護公司年底資產情形..... | 74 |
| 表 3-31 | 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產變動情形— 按經營狀況分..... | 76 |
| 表 3-32 | 不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫情形—按經營狀況分..... | 78 |
| 表 3-33 | 企業在經營上遭遇之困難..... | 80 |
| 表 3-34 | 企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產及相關服務 業之經營管理..... | 82 |
| 表 3-35 | 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..... | 84 |
| 表 3-36 | 企業對經營租賃住宅服務業之意願..... | 86 |
| 表 3-37 | 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略..... | 88 |
| 表 3-38 | 不動產產業集中度(赫芬達爾指數)..... | 90 |
| 表 3-39 | 不動產及相關服務業專業人才比率..... | 90 |
| 表 3-40 | 不動產及相關服務業勞動生產力..... | 91 |
| 表 3-41 | 不動產及相關服務業單位產出勞動成本..... | 92 |
| 表 3-42 | 不動產及相關服務業自有資產、資產淨額、固定資產..... | 93 |
| 表 3-43 | 不動產及相關服務業生產總額、中間消費、生產毛額..... | 94 |
| 表 3-44 | 不動產及相關服務業生產淨額..... | 95 |
| 表 3-45 | 不動產及相關服務業資本生產力..... | 96 |
| 表 3-46 | 不動產及相關服務業附加價值率、利潤率..... | 97 |
| 表 3-47 | 不動產及相關服務業存貨及存料週轉率、固定資產淨額週轉率、 總資產週轉率、資產淨額週轉率..... | 98 |
| 表 4-1 | 歷年 3 業別之企業單位數—按業別與主要經營項目別分..... | 100 |
| 表 4-2 | 歷年 3 業別之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分..... | 102 |

| | | |
|-------|-------------------------------|-----|
| 表 4-3 | 歷年 3 業別之從業員工薪資—按業別分..... | 103 |
| 表 4-4 | 歷年 3 業別之從業員工薪資—按主要經營項目別分..... | 104 |
| 表 4-5 | 歷年 3 業別營運狀況..... | 106 |
| 表 4-6 | 歷年 3 業別收支狀況—按經營狀況分..... | 108 |
| 表 4-7 | 歷年不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形..... | 110 |
| 表 4-8 | 歷年地政士事務服務業全年損益情形..... | 110 |
| 表 4-9 | 歷年 3 業別固定資產變動情形—按經營狀況分..... | 111 |

壹、摘要分析

本調查旨在蒐集不動產及相關服務業經營狀況資料，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、資產及對相關政策的看法等，用以建立不動產及相關服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產及相關服務業發展之參考。

「109年不動產及相關服務業概況調查」於110年6月28日至9月15日辦理，以主管機關核准登記有案，且於109年底仍繼續營業之廣義不動產及相關服務業為調查對象，包括從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「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、網路填報等多元回收管道方式回收樣本，計完成3,760份有效樣本，在95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負1.60個百分點。以下就本次調查結果，重點摘述如次：

一、不動產及相關服務業家數計3萬9,275家，其中不動產租售業、不動產開發業合占71.6%

109年底不動產及相關服務業企業單位家數3萬9,275家，就各業別觀察，其中不動產租售業1萬4,365家（占36.6%），不動產開發業1萬3,806家（占35.2%），不動產經紀業5,861家（占14.9%），地政士事務服務業4,268家（占10.9%），公寓大廈管理維護公司438家（占1.1%），不動產估價業310家（占0.8%），不動產管理業227家（占0.6%）。以北部地區1萬9,874家（占50.6%）最多，中部地區9,598家（占24.4%）次之，南部地區8,725家（占22.2%）再次之。（詳圖1-1）

與108年相較，企業單位家數增加2,094家（增幅5.6%），除公寓大廈管理維護公司家數略減外，其餘業別家數皆成長，並以不動產租售業增加964家最多，不動產開發業增加909家次之。（詳圖1-2）

二、不動產及相關服務業從業員工男性略多於女性，平均每企業從業員工人數4.7人

109年底不動產及相關服務業之從業員工人數為18萬2,742人，其中不動產開發業5萬5,374人（占30.3%），不動產經紀業4萬6,819人（占25.6%），

不動產租售業 4 萬 1,505 人（占 22.7%），公寓大廈管理維護公司 3 萬 37 人（占 16.4%），地政士事務服務業 6,584 人（占 3.6%），不動產管理業 1,324 人（占 0.7%），不動產估價業 1,098 人（占 0.6%）。就性別觀察，男性從業員工人數 9 萬 4,339 人，占全體從業員工之 51.6%，較女性之 8 萬 8,403 人（占 48.4%）為多，其中僅地政士事務服務業女性從業員工多於男性。平均每企業從業員工人數為 4.7 人，依業別觀察，公寓大廈管理維護公司平均每家 68.6 人，不動產經紀業為 8.0 人，不動產管理業 5.8 人，不動產開發業 4.0 人，不動產估價業 3.5 人，不動產租售業 2.9 人，地政士事務服務業 1.5 人。

與 108 年相較，不動產及相關服務業從業員工人數減少 1,264 人（減幅 0.7%），以公寓大廈管理維護公司減少 1,976 人最多，不動產租售業減少 1,897 人次之；而不動產經紀業增加 3,106 人最多。（詳表 1-1）

三、平均每位從業員工薪資 3 萬 6 千元，以不動產開發業與經紀業 4 萬 2 千元較高

109 年全年不動產及相關服務業員工薪資總和為 787 億元，平均每位從業員工每月薪資 3 萬 6 千元，其中不動產開發業、不動產經紀業均為 4 萬 2 千元，不動產管理業、不動產估價業均為 3 萬 8 千元，不動產租售業 3 萬元，地政士事務服務業 2 萬 6 千元，而公寓大廈管理維護公司 2 萬 5 千元為最低。依地區別分，以北部地區平均每位從業員工每月 4 萬 2 千元最高，其餘地區皆不及 3 萬元。

與 108 年相較，不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資增加約 1 千 5 百元（增幅 4.4%）。（詳表 1-2）

四、不動產及相關服務業營運狀況：

（一）以交易活動觀察，不動產及相關服務業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. 不動產投資興建租售之成交件數與總金額皆較 108 年增加，且均以北部地區最多

109 年不動產投資興建租售成交件數計 10 萬 498 件，投資興建租售總金額計 9,000 億元，平均每件不動產投資興建租售金額為 895 萬 5 千元。按案件所在地區別觀察，不動產投資興建租售之成交件數與總金額皆以北部地區最多。

與 108 年相較，投資興建租售成交件數增加 2 萬 4,726 件（增幅 3 成 3），投資興建租售收入總金額增加 1,964 億元（增幅 2 成 8）。（詳表 1-3、表 1-4）

2.不動產買賣件數及總金額皆較 108 年增加，且均以北部地區最多，賣出件數新成屋為中古屋的 11.7 倍

109 年不動產及相關服務業買入不動產計 3,118 件，買入總金額為 416 億元，平均每件金額 1,334 萬 8 千元；賣出不動產計 1 萬 6,100 件，賣出總金額為 2,131 億元，平均每件不動產賣出金額為 1,323 萬 3 千元。按案件所在地區別觀察，不動產買入與賣出件數皆以北部地區最多；按交易標的物觀察，不動產買入以新成屋及中古屋較多，賣出以新成屋最多且為中古屋的 11.7 倍。

與 108 年比較，買入件數增加 401 件(增幅 1 成 5)，買入總金額增加 96 億元(增幅 3 成)；賣出件數增加 3,144 件(增幅 2 成 4)，賣出總金額增加 359 億元(增幅 2 成)。(詳表 1-3、表 1-4)

3.不動產住宅租賃之件數及租金收入總金額皆較 108 年增加；非住宅租賃之件數及租金收入總金額則皆較 108 年減少

109 年不動產住宅租賃件數為 4 萬 3,222 件，租金收入總金額為 149 億元，平均每件每月之租金收入為 2 萬 9 千元；非住宅租賃件數為 7 萬 2,411 件，租金收入總金額為 628 億元，平均每件每月之租金收入為 7 萬 2 千元。按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃之件數與金額以北部地區最多，其次為南部地區；非住宅租賃之件數與金額亦以北部地區最多，其次分別為中部地區與南部地區。

與 108 年比較，住宅租賃件數增加 4,320 件(增幅 1 成 1)，總金額增加 10 億元，惟平均每件每月之租金收入減少 1 千元；非住宅租賃件數減少 8,568 件(減幅 1 成 1)，總金額減少 126 億元(減幅 1 成 7)，平均每件每月之租金收入減少 6 千元。(詳表 1-3、表 1-4)

4.不動產仲介買賣成交件數、成交佣金收入總金額皆較 108 年提升，惟仲介租賃成交件數、成交佣金收入總金額皆較 108 年減少

109 年不動產仲介買賣成交總件數為 17 萬 2,245 件，仲介買賣成交佣金收入總金額為 675 億元，平均每件仲介買賣成交佣金收入 39 萬 2 千元；不動產仲介租賃成交總件數為 3 萬 5,651 件，仲介租賃成交佣金收入總金額為 31 億元，平均每件仲介租賃成交佣金收入 8 萬 6 千元。

與 108 年比較，仲介買賣成交件數增加 3 萬 7,352 件(增幅 2 成 8)，仲介買賣成交佣金收入總金額增加 185 億元(增幅 3 成 8)，平均每件仲介買賣成交佣金收入增加 2 萬 9 千元；仲介租賃成交件數減少 2,277 件

(減幅 6.0%)，仲介租賃成交佣金收入總金額減少 3 億元(減幅 8.8%)，平均每件仲介租賃成交佣金收入減少 4 千元。(詳表 1-3、表 1-4)

5.不動產代銷之成交件數與佣金收入總金額較 108 年增加，且集中在北部地區

109 年不動產代銷成交件數為 3 萬 6,958 件，代銷成交佣金收入總金額為 228 億元，平均每件代銷成交收取佣金 61 萬 8 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，分別占 7 成 9 及 8 成 6；按交易標的物別觀察，代銷成交件數以預售屋 1 萬 7,292 件最多，新成屋 1 萬 2,139 件次之。

與 108 年相較，代銷成交件數增加 7,598 件(增幅 2 成 6)，代銷成交佣金收入總金額增加 92 億元(增幅 6 成 8)，平均每件代銷成交佣金收入增加 15 萬 4 千元(增幅 3 成 3)。(詳表 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 44 萬 1 千元，較 108 年增加 2 成 7

109 年公寓大廈管理維護服務成交件數為 5 萬 2,107 件，成交收取服務費總金額為 230 億元，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費 44 萬 1 千元，按案件所在地區別觀察，成交件數以北部地區最多。

與 108 年相較，公寓大廈管理維護服務成交件數增加 2,044 件(增幅 4.1%)，成交收取服務費總金額增加 57 億元(增幅 3 成 3)，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費收入增加 9 萬 5 千元(增幅 2 成 7)。(詳表 1-3、表 1-4)

7.不動產估價服務平均每件收取服務報酬金額 3 萬 1 千元

109 年不動產估價服務件數為 3 萬 5,293 件，收取服務報酬總金額為 11 億元，平均每件不動產估價服務報酬金額 3 萬 1 千元。(詳表 1-3、表 1-4)

(二)不動產及相關服務業有 4 成 3 企業從事租賃業務，其中租賃成交件數占整體成交件數 5 成 7，租賃成交金額占整體成交金額 2 成 3

109 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 4,956 家，占 4 成 3，其中以不動產租售業 1 萬 504 家最多，占該業別 7 成 3；另無從事租賃業務者計 1 萬 9,741 家，占 5 成 7。(詳表 1-5)

109 年不動產租賃成交件數計 15 萬 1,284 件，占從事租賃業務企業整體成交件數之 5 成 3。按業別觀察，以不動產租售業 9 萬 3,611 件(占 61.9%) 最多、不動產經紀業 3 萬 5,651 件(占 23.6%) 次之。(詳表 1-6)

109 年不動產租賃租金收入總金額計 807 億元，占從事租賃業務企業整體成交金額之 2 成 3。按業別觀察，以不動產租售業租金收入總金額 635 億元(占 78.6%) 最多，不動產開發業租賃租金收入總金額 135 億元(占 16.8%) 次之。(詳表 1-7)

與 108 年相較，有從事租賃業務的家數增加 344 家(增幅 2.4%)，租賃成交件數減少 6,525 件(減幅 4.1%)，租賃成交金額減少 120 億元(減幅 1 成 3)。(詳表 1-5、表 1-6、表 1-7)

(三)不動產及相關服務業有 8 成 6 企業專營本業；不動產開發業有 3 成兼營跨業

由於企業之經營項目可能不僅一項，如 109 年不動產開發業經營項目除了投資興建外，部分還經營不動產買賣、不動產租賃及不動產仲介等項目，但論其行業歸類時，則以此企業主要經濟活動認定。

109 年不動產及相關服務業專營本業企業計 3 萬 3,754 家，占 85.9%，按業別觀察，以地政士事務服務業、公寓大廈管理維護公司、不動產經紀業專營本業之比率分別為 100.0%、97.7%、95.4% 較高；兼營跨業比率則以不動產開發業之 30.2% 最高。(詳表 1-8)

五、不動產及相關服務業收支狀況：

109 年不動產及相關服務業收支差額(全年損益)為 3,622 億元，平均每企業收支差額為 922 萬元，較 108 年增加 8 成。

109 年不動產及相關服務業各項收入總額為 1 兆 2,960 億元，營業收入為 1 兆 2,300 億元，各項支出總額為 9,339 億元，收支差額(全年損益)為 3,622 億元，平均每企業收支差額(全年損益)922 萬元，其中不動產開發業為 1,729 萬元，公寓大廈管理維護公司為 983 萬元，不動產租售業為 643 萬元，不動產經紀業為 429 萬元，不動產管理業為 249 萬元，不動產估價業為 119 萬元，地政士事務服務業為 18 萬元。

與 108 年相較，收入總額、營業收入總額、支出總額、收支差額(全年損益)均成長，且各業別之平均每企業收支差額皆較 108 年增加。(詳表 1-9)

六、企業經營遭遇困難情形以「不動產交易量減少」重要度最高，認為政府健全不動產及相關服務業經營管理措施以「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度

最高，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「不動產交易量減少」（重要度 10.6）、「稅務增加，利潤減少」（重要度 9.9）及「受政府房地產法令政策影響，委託量減少」（重要度 9.2）。其中不動產開發業以「物價波動過劇，成本控制不易」重要度最高；不動產經紀業與地政士事務服務業以「不動產交易量減少」重要度最高；公寓大廈管理維護公司以「薪資成本上升」重要度最高。（詳表 1-10）
- (二)為健全不動產及相關服務業之經營管理，企業認為政府未來應優先研訂推行之措施前三項，依序為「簡化向銀行融資、貸款程序」（重要度 12.6）、「健全不動產景氣配套方案」（重要度 9.9）及「降低融資貸款利率」（重要度 9.7）。其中不動產開發業與不動產租售業認為「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；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；地政士事務服務業認為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度最高。（詳表 1-11）
- (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 17.3）、「健全消費糾紛申訴及調解機制」（重要度 7.5）及「成立專責處理機關」（重要度 5.9）。以各業別來看，皆認為「提供稅制優惠」重要度最高。與 108 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。（詳表 1-12）

七、有 7.7%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。109 年已投入經營租賃住宅服務業有 7.7%，4.4%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，5.0%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 17.1%（包含現已投入經營、有意願投入、有興趣評估），與 108 年持正面看法者（17.6%）相近。（詳表 1-13）

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 11.2），「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 5.8）。與 108 年相較，重要度前三高排序一致。（詳表 1-14）

八、結論

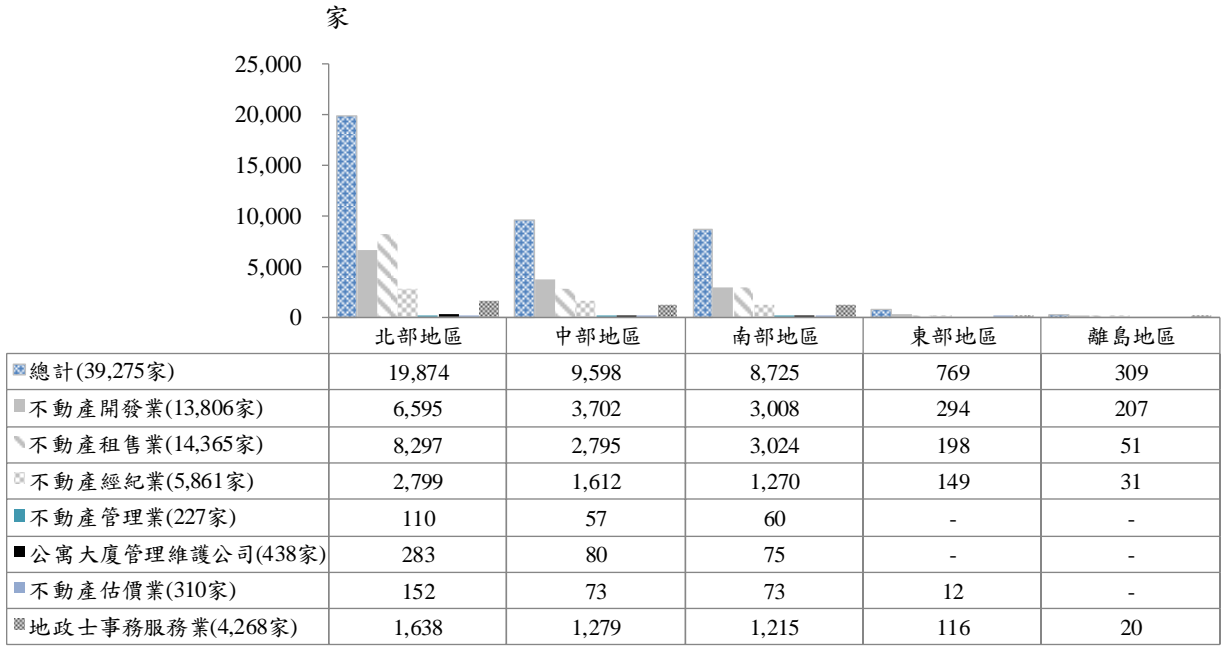
109 年受到景氣回升影響，不動產及相關服務業之企業單位數、平均每員工每月薪資與平均每家企業全年損益均較 108 年增加，惟從業員工人數略減，從交易量來看，成交案件所在地區別以北部、南部地區交易較熱絡。顯示 109 年不動產及相關服務業在臺灣疫情控制相對穩定下，未受顯著之影響，整體產業尚稱穩定發展。

另檢視政府相關資料，不動產買賣移轉棟數自 105 年之 24.5 萬餘棟最低點，持續回升至 109 年之 32.7 萬棟；109 年第 4 季房價指數為連續 20 季攀升之高點，顯示房市回穩緩升趨勢；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，為期 1.5 年（108 年 12 月至 110 年 5 月）；109 年住宅租賃成交件數達 4 萬 3 千多件，較 108 年增加 4 千 3 百餘件，顯示市場租屋需求仍高，且成交件數以北部與南部地區 2 萬 1 千餘件與 1 萬 4 千餘件最多。

另有關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，並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」，政府已於 110 年 6 月修正住宅法，其中第 23 條已提高綜合所得稅減免額度，以及增訂住宅所有權人所簽訂該租賃契約資料，不得作為租賃所得查核依據之規定，期透過租稅優惠提升房東加入社會住宅包租代管計畫之意願，健全租賃住宅市場。

圖 1-1 不動產及相關服務業之企業單位數—按地區別分

民國 109 年底



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

圖 1-2 不動產及相關服務業之企業單位數—按業別分

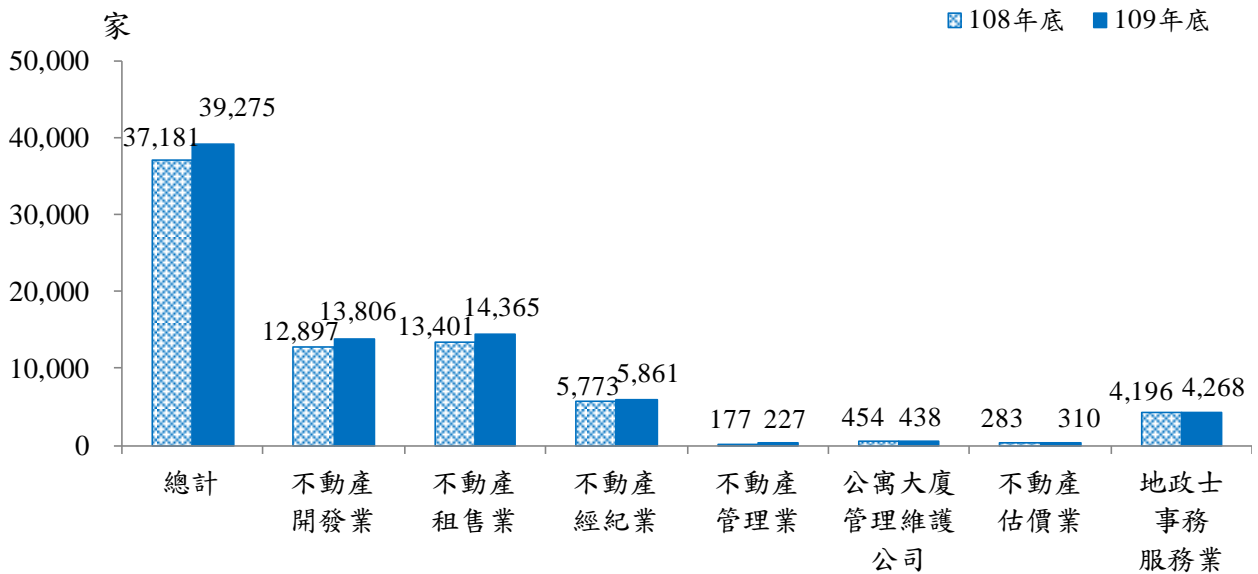


表 1-1 不動產及相關服務業員工人數

| | 總計 | | | 不動產開發業 | | | 不動產租售業 | | | 不動產經紀業 | | |
|----------|-------------|------------|----------------------|-------------|------------|----------------------|-------------|------------|----------------------|-------------|------------|----------------------|
| | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) |
| 108 年底總計 | 184,007 | 100.0 | 4.9 | 54,592 | 100.0 | 4.2 | 43,402 | 100.0 | 3.2 | 43,713 | 100.0 | 7.6 |
| 109 年底總計 | 182,742 | 100.0 | 4.7 | 55,374 | 100.0 | 4.0 | 41,505 | 100.0 | 2.9 | 46,819 | 100.0 | 8.0 |
| 男性 | 94,339 | 51.6 | 2.4 | 28,515 | 51.5 | 2.1 | 20,896 | 50.3 | 1.5 | 24,060 | 51.4 | 4.1 |
| 女性 | 88,403 | 48.4 | 2.3 | 26,859 | 48.5 | 1.9 | 20,609 | 49.7 | 1.4 | 22,759 | 48.6 | 3.9 |

註：性別及各業別之平均每企業員工人數，分母為該業別總企業家數。

表 1-1 不動產及相關服務業員工人數(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) |
| 108 年底總計 | 1,631 | 100.0 | 9.2 | 32,013 | 100.0 | 70.5 | 1,148 | 100.0 | 4.1 | 7,508 | 100.0 | 1.8 |
| 109 年底總計 | 1,324 | 100.0 | 5.8 | 30,037 | 100.0 | 68.6 | 1,098 | 100.0 | 3.5 | 6,584 | 100.0 | 1.5 |
| 男性 | 743 | 56.1 | 3.3 | 16,303 | 54.3 | 37.2 | 639 | 58.1 | 2.1 | 3,183 | 48.3 | 0.7 |
| 女性 | 581 | 43.9 | 2.6 | 13,734 | 45.7 | 31.4 | 459 | 41.9 | 1.5 | 3,401 | 51.7 | 0.8 |

表 1-2 不動產及相關服務業員工薪資—按地區別分

| 地區別 | 總計 | | | 不動產開發業 | | | 不動產租售業 | | | 不動產經紀業 | | |
|---------|--------------|------------|---------------------------|--------------|------------|---------------------------|--------------|------------|---------------------------|--------------|------------|---------------------------|
| | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) |
| 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 |
| 109 年總計 | 787.4 | 100.0 | 35.9 | 278.5 | 100.0 | 41.9 | 151.4 | 100.0 | 30.4 | 234.5 | 100.0 | 41.7 |
| 北部地區 | 546.4 | 69.4 | 41.8 | 161.0 | 57.8 | 47.3 | 110.0 | 72.7 | 34.5 | 191.6 | 81.7 | 54.4 |
| 中部地區 | 116.8 | 14.8 | 27.8 | 52.7 | 18.9 | 35.4 | 20.5 | 13.5 | 27.2 | 24.4 | 10.4 | 22.9 |
| 南部地區 | 115.9 | 14.7 | 26.8 | 59.8 | 21.5 | 36.9 | 20.0 | 13.2 | 20.7 | 16.7 | 7.1 | 17.9 |
| 東部地區 | 5.5 | 0.7 | 23.8 | 3.3 | 1.2 | 50.4 | 0.6 | 0.4 | 9.3 | 1.1 | 0.5 | 14.3 |
| 離島地區 | 2.8 | 0.4 | 29.4 | 1.7 | 0.6 | 26.8 | 0.4 | 0.2 | 32.9 | 0.6 | 0.3 | 38.0 |

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

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

3.北部地區包括：宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市。

中部地區包括：苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣。

南部地區包括：嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣。

東部地區包括：花蓮縣、臺東縣。

離島地區包括：澎湖縣、金門縣、連江縣。

表 1-2 不動產及相關服務業員工薪資—按地區別分(續)

| 地區別 | 不動產管理業 | | | 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) |
| 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 |
| 109 年總計 | 6.1 | 100.0 | 38.2 | 91.3 | 100.0 | 25.3 | 5.0 | 100.0 | 38.1 | 20.5 | 100.0 | 26.0 |
| 北部地區 | 2.3 | 38.4 | 28.3 | 67.3 | 73.8 | 27.3 | 3.3 | 65.2 | 43.4 | 10.7 | 52.3 | 31.8 |
| 中部地區 | 2.8 | 45.5 | 56.8 | 10.9 | 11.9 | 17.9 | 0.6 | 11.3 | 24.3 | 4.9 | 24.1 | 23.0 |
| 南部地區 | 1.0 | 16.0 | 34.8 | 13.0 | 14.3 | 24.5 | 1.1 | 22.5 | 36.8 | 4.3 | 21.1 | 20.3 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | 0.0 | 0.9 | 22.0 | 0.4 | 2.1 | 20.9 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0.1 | 0.5 | 26.2 |

表 1-3 不動產及相關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 | 不動產估價 服務 |
|-------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | 買入 | 賣出 | 住宅 租賃 | 非 住宅 租賃 | 買賣 | 租賃 | | | |
| 108 年總計 | 75,772 | 2,717 | 12,956 | 38,902 | 80,979 | 134,893 | 37,928 | 29,360 | 50,063 | - |
| 109 年總計 | 100,498 | 3,118 | 16,100 | 43,222 | 72,411 | 172,245 | 35,651 | 36,958 | 52,107 | 35,293 |
| 業別 | | | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 99,519 | 1,046 | 13,388 | 6,071 | 13,601 | 3,529 | - | - | - | - |
| 不動產租售業 | 979 | 2,072 | 2,712 | 37,041 | 56,570 | - | - | - | 1,417 | - |
| 不動產經紀業 | - | - | - | - | - | 168,716 | 35,651 | 36,958 | - | - |
| 不動產管理業 | - | - | - | 76 | 2,239 | - | - | - | 2,069 | - |
| 公寓大廈管理維護公司 | - | - | - | 33 | - | - | - | - | 48,622 | - |
| 不動產估價業 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 35,293 |
| 案件所在地區別 | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 58,432 | 2,009 | 8,130 | 21,473 | 43,728 | 88,077 | 21,579 | 29,183 | 37,390 | - |
| 中部地區 | 17,542 | 381 | 4,127 | 7,382 | 14,712 | 26,977 | 3,740 | 3,190 | 7,654 | - |
| 南部地區 | 24,043 | 627 | 3,578 | 14,303 | 13,603 | 50,204 | 9,317 | 4,057 | 7,051 | - |
| 東部地區 | 309 | 86 | 129 | 44 | 198 | 6,400 | 986 | 522 | 10 | - |
| 離島地區 | 172 | 15 | 136 | 20 | 170 | 587 | 29 | 7 | 2 | - |
| 交易標的物別 | | | | | | | | | | |
| 土地 ^{註1} | 91 | 465 | 398 | - | 4,216 | 14,519 | 485 | - | - | - |
| 新成屋 | 98,027 | 1,381 | 14,383 | 8,276 | 18,062 | 12,180 | 612 | 12,139 | 294 | - |
| 中古屋 | 872 | 1,209 | 1,234 | 34,946 | 46,957 | 142,319 | 34,188 | 7,527 | 51,813 | - |
| 預售屋 | 1,509 | 63 | 44 | - | - | 2,637 | - | 17,292 | - | - |
| 停車位 ^{註2} | - | - | 40 | - | 3,176 | 590 | 367 | - | - | - |

註：1.土地係指無地上建物之土地。

2.停車位係指不與建物同案交易之停車位。

3.不動產估價業之案件所在地區及估價標的物填答家數少，爰本表未呈現。

4.本表不包括「地政士事務服務業」。

表 1-4 不動產及相關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 | 不動產估 價服務報 酬金額 |
|----------------------|--------------|----------|----------|----------------|-----------------|----------------|----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | | 買入 金額 | 賣出 金額 | 住宅 租金 收入 | 非住宅 租金 收入 | 買賣 佣金 收入 | 租賃 佣金 收入 | | | |
| 108 年 | | | | | | | | | | |
| 總金額(億元) | 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) | 9,286 | 11,791 | 13,679 | 30 | 78 | 363 | 90 | 464 | 346 | - |
| 109 年 | | | | | | | | | | |
| 總金額(億元) | 9,000 | 416 | 2,131 | 149 | 628 | 675 | 31 | 228 | 230 | 11 |
| 總件數(件) | 100,498 | 3,118 | 16,100 | 43,222 | 72,411 | 172,245 | 35,651 | 36,958 | 52,107 | 35,293 |
| 平均每件金額(千元) | 8,955 | 13,348 | 13,233 | 29 | 72 | 392 | 86 | 618 | 441 | 31 |
| 業別(億元) | | | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 8,870 | 278 | 1,807 | 24 | 112 | 11 | - | - | - | - |
| 不動產租售業 | 130 | 138 | 323 | 125 | 510 | - | - | - | 13 | - |
| 不動產經紀業 | - | - | - | - | - | 664 | 31 | 228 | - | - |
| 不動產管理業 | - | - | - | 0 | 6 | - | - | - | 2 | - |
| 公寓大廈管理維護公司 | - | - | - | 0 | - | - | - | - | 216 | - |
| 不動產估價業 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 11 |
| 按企業所在地區別分(億元) | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 5,548 | 243 | 1,217 | 96 | 449 | 442 | 22 | 195 | 176 | 8 |
| 中部地區 | 1,891 | 67 | 476 | 24 | 81 | 100 | 4 | 15 | 29 | 1 |
| 南部地區 | 1,519 | 92 | 413 | 28 | 89 | 117 | 5 | 16 | 25 | 2 |
| 東部地區 | 26 | 8 | 12 | 0 | 2 | 15 | 0 | 2 | - | 0 |
| 離島地區 | 16 | 7 | 11 | 1 | 6 | 1 | 0 | 0 | - | - |

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

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

3.本表不包括「地政士事務服務業」。

表 1-5 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數

單位：家

| | 總計 | | 有從事 租賃業務家數 | | 無從事 租賃業務家數 | |
|-----------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | | 百分比 (%) | | 百分比 (%) | | 百分比 (%) |
| 108 年底總計 | 32,702 | 100.0 | 14,612 | 44.7 | 18,090 | 55.3 |
| 109 年底總計 | 34,697 | 100.0 | 14,956 | 43.1 | 19,741 | 56.9 |
| 不動產開發業 | 13,806 | 100.0 | 2,292 | 16.6 | 11,514 | 83.4 |
| 不動產租售業 | 14,365 | 100.0 | 10,504 | 73.1 | 3,861 | 26.9 |
| 不動產經紀業 | 5,861 | 100.0 | 2,064 | 35.2 | 3,797 | 64.8 |
| 不動產管理業 | 227 | 100.0 | 89 | 39.2 | 138 | 60.8 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 438 | 100.0 | 6 | 1.4 | 432 | 98.6 |

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表有從事租賃業務企業係指從事不動產租賃(包括住宅與非住宅)或仲介租賃業務企業。

表 1-6 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數

單位：件

| | 總計 | 有從事租賃業務企業 | | | 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 (%) | | |
| 108 年總計 | 463,571 | 249,300 | 157,809 | 100.0 | 91,491 | 214,271 |
| 109 年總計 | 532,310 | 283,195 | 151,284 | 100.0 | 131,911 | 249,116 |
| 不動產開發業 | 137,155 | 35,158 | 19,673 | 13.0 | 15,485 | 101,998 |
| 不動產租售業 | 100,791 | 95,578 | 93,611 | 61.9 | 1,966 | 5,214 |
| 不動產經紀業 | 241,325 | 144,634 | 35,651 | 23.6 | 108,983 | 96,691 |
| 不動產管理業 | 4,384 | 2,315 | 2,315 | 1.5 | 0 | 2,069 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 48,655 | 5,510 | 33 | 0.0 | 5,477 | 43,144 |

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交件數為住宅租賃、非住宅租賃與仲介租賃件數之加總。

表 1-7 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額

單位：億元

| | 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 (%) | | |
| 108 年總計 | 10,855 | 3,203 | 927 | 100.0 | 2,276 | 7,652 |
| 109 年總計 | 13,487 | 3,497 | 807 | 100.0 | 2,689 | 9,990 |
| 不動產開發業 | 11,102 | 2,189 | 135 | 16.8 | 2,054 | 8,913 |
| 不動產租售業 | 1,238 | 810 | 635 | 78.6 | 175 | 429 |
| 不動產經紀業 | 922 | 470 | 31 | 3.8 | 440 | 452 |
| 不動產管理業 | 9 | 7 | 7 | 0.8 | - | 2 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 216 | 21 | 0 | 0.0 | 21 | 195 |

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交金額為住宅租賃、非住宅租賃與仲介租賃金額之加總。

表 1-8 不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數

單位：家

| | 總計 | | 專營本業家數 | | 兼營跨業家數 | |
|-----------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | 百分比(%) | | 百分比(%) | | 百分比(%) | |
| 108 年底總計 | 37,181 | 100.0 | 26,297 | 70.7 | 10,884 | 29.3 |
| 109 年底總計 | 39,275 | 100.0 | 33,754 | 85.9 | 5,521 | 14.1 |
| 不動產開發業 | 13,806 | 100.0 | 9,636 | 69.8 | 4,170 | 30.2 |
| 不動產租售業 | 14,365 | 100.0 | 13,364 | 93.0 | 1,001 | 7.0 |
| 不動產經紀業 | 5,861 | 100.0 | 5,593 | 95.4 | 268 | 4.6 |
| 不動產管理業 | 227 | 100.0 | 199 | 87.9 | 28 | 12.1 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 438 | 100.0 | 428 | 97.7 | 10 | 2.3 |
| 不動產估價業 | 310 | 100.0 | 265 | 85.6 | 45 | 14.4 |
| 地政士事務服務業 | 4,268 | 100.0 | 4,268 | 100.0 | - | - |

表 1-9 不動產及相關服務業收支狀況

| | 各項收入總額(億元) | 營業收入總額(億元) | 各項支出總額(億元) | 收支差額(全年損益)(億元) | 平均每家公司各項收入總額(萬元) | 平均每家公司營業收入(萬元) | 平均每家公司各項支出總額(萬元) | 平均每家公司收支差額(全年損益)(萬元) |
|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------------|
| 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 |
| 109 年總計 | 12,960.3 | 12,299.8 | 9,338.8 | 3,621.6 | 3,299.9 | 3,131.7 | 2,377.8 | 922.1 |
| 不動產開發業 | 9,470.8 | 9,259.8 | 7,084.2 | 2,386.6 | 6,859.9 | 6,707.1 | 5,131.2 | 1,728.7 |
| 不動產租售業 | 2,225.5 | 1,793.0 | 1,302.1 | 923.4 | 1,549.3 | 1,248.2 | 906.5 | 642.8 |
| 不動產經紀業 | 966.1 | 955.1 | 714.4 | 251.6 | 1,648.3 | 1,629.6 | 1,218.9 | 429.3 |
| 不動產管理業 | 21.1 | 19.9 | 15.4 | 5.7 | 927.6 | 876.7 | 678.7 | 248.9 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 226.0 | 221.9 | 183.0 | 43.1 | 5,160.5 | 5,066.2 | 4,177.3 | 983.3 |
| 不動產估價業 | 11.7 | 11.7 | 8.0 | 3.7 | 377.8 | 377.4 | 258.7 | 119.1 |
| 地政士事務服務業 | 39.2 | 38.5 | 31.6 | 7.6 | 91.9 | 90.2 | 74.1 | 17.8 |

註：1.本表收支差額(全年損益)係各項收入總額(不動產開發業、不動產租售業、不動產經紀業、不動產管理業與公寓大廈管理維護公司已扣除銷貨退回及折讓)-各項支出總額。

2.不動產管理業自 108 年起調查對象不包括農、漁會。

表 1-10 企業目前經營所遭遇之困難項目

單位：重要度

| | 不動產 交易量 減少 | 稅務增 加，利 潤減少 | 受政府 房地產 法令政 策影 響，委 託量減 少 | 物價波 動過劇 ，成本 控制 不易 | 買賣雙 方出價 差距大 | 同行殺 價競爭 | 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 |
|----------------|------------------|-------------------|--|-------------------------------|-------------------|------------|------------------|------------|------------|------------|
| 108 年總計 | 12.2 | 7.2 | 5.2 | 3.6 | 6.1 | 5.5 | 3.1 | 2.8 | 2.7 | 2.3 |
| 109 年總計 | 10.6 | 9.9 | 9.2 | 8.3 | 5.2 | 5.1 | 3.8 | 3.6 | 2.9 | 2.7 |
| 不動產開發業 | 8.7 | 13.8 | 9.0 | 15.5 | 5.6 | 1.6 | 2.4 | 4.1 | 1.3 | 4.3 |
| 不動產租售業 | 6.9 | 8.5 | 4.5 | 5.6 | 4.0 | 4.2 | 4.2 | 3.7 | 1.6 | 2.4 |
| 不動產經紀業 | 16.6 | 8.5 | 12.3 | 2.6 | 10.9 | 7.7 | 3.8 | 2.4 | 9.3 | 1.5 |
| 不動產管理業 | 3.8 | 5.2 | 1.6 | 6.0 | 3.5 | 2.2 | 2.9 | 3.3 | 3.7 | 2.2 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 0.7 | 4.1 | 0.2 | 1.6 | 2.1 | 14.5 | 9.0 | 20.7 | 19.5 | 0.5 |
| 不動產估價業 | 8.2 | 3.1 | 9.9 | 2.0 | 0.0 | 18.9 | 14.4 | 4.4 | 3.2 | 0.9 |
| 地政士事務服務業 | 19.4 | 5.3 | 19.2 | 3.6 | 0.0 | 12.3 | 5.9 | 1.7 | 0.9 | 0.8 |

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。

2.以上僅列出 109 年總計之重要度大於 2 的選項。

3.108 年調查時間為 109 年 7 至 9 月間、109 年調查時間為 110 年 7 至 9 月間。

表 1-11 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 貸款利率 | 健全 不動產 資訊 | 取締非法 營業業者 ，保障合 法業者 權益 | 加強 專業人員教 育訓練 | 不動產 交易資訊 透明化 | 健全消費 糾紛申訴 及調解 機制 | 健全 不動產 開發業 制度 |
|----------------|----------------------|-------------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
| 108 年總計 | 11.1 | 8.5 | 7.4 | 5.4 | 5.2 | 5.4 | 3.3 | 2.3 | 1.8 |
| 109 年總計 | 12.6 | 9.9 | 9.7 | 6.2 | 5.3 | 5.1 | 4.5 | 3.3 | 3.2 |
| 不動產開發業 | 17.1 | 10.6 | 14.7 | 5.6 | 1.9 | 3.9 | 3.5 | 2.9 | 4.1 |
| 不動產租售業 | 11.3 | 7.9 | 8.6 | 5.1 | 3.3 | 3.4 | 3.8 | 2.9 | 2.2 |
| 不動產經紀業 | 10.3 | 12.9 | 7.0 | 7.9 | 9.8 | 7.1 | 6.4 | 5.1 | 4.1 |
| 不動產管理業 | 5.6 | 6.1 | 6.6 | 2.6 | 6.3 | 8.9 | 3.5 | 3.6 | 1.6 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 6.8 | 1.0 | 4.6 | 2.6 | 8.7 | 12.9 | 1.8 | 4.2 | 1.5 |
| 不動產估價業 | 1.6 | 7.3 | 0.9 | 10.9 | 6.1 | 9.9 | 10.3 | 1.1 | 4.2 |
| 地政士事務服務業 | 7.5 | 10.1 | 2.4 | 8.7 | 15.1 | 9.5 | 6.6 | 3.4 | 2.1 |

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。

2.以上僅列出 109 年總計之重要度大於 3 的選項。

3.108 年調查時間為 109 年 7 至 9 月間、109 年調查時間為 110 年 7 至 9 月間。

表 1-12 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 | 房屋租金評定公開透明化 | 不動產租賃資訊管理 | 增加社會住宅供給 | 導入租金保險制度，降低欠租風險 | 公開優良/不良包租代管業者或評鑑結果 | 多辦理專業人員教育訓練 |
|----------------|-------------|---------------|------------|-------------|------------|------------|-----------------|--------------------|-------------|
| 108 年總計 | 18.4 | 5.3 | 4.8 | 3.4 | 3.5 | 3.8 | 2.9 | 2.1 | 1.8 |
| 109 年總計 | 17.3 | 7.5 | 5.9 | 5.4 | 5.3 | 4.3 | 3.8 | 3.5 | 3.4 |
| 不動產開發業 | 19.4 | 7.0 | 6.6 | 4.3 | 5.5 | 4.3 | 3.4 | 3.5 | 3.3 |
| 不動產租售業 | 16.6 | 6.7 | 4.2 | 5.1 | 5.1 | 3.0 | 4.3 | 3.5 | 2.2 |
| 不動產經紀業 | 18.2 | 9.9 | 7.4 | 6.0 | 6.3 | 4.9 | 4.0 | 3.2 | 5.2 |
| 不動產管理業 | 11.6 | 4.0 | 5.0 | 4.3 | 2.2 | 4.1 | 4.4 | 1.8 | 5.2 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 8.9 | 6.8 | 6.1 | 2.8 | 2.0 | 3.2 | 1.9 | 3.3 | 5.3 |
| 不動產估價業 | 11.6 | 7.1 | 5.9 | 9.3 | 8.6 | 6.2 | 1.6 | 2.6 | 1.4 |
| 地政士事務服務業 | 12.9 | 8.5 | 6.8 | 8.8 | 4.1 | 7.7 | 3.7 | 4.5 | 4.2 |

註：1.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。

2.以上僅列出109年總計之重要度大於3的選項。

3.108年調查時間為109年7至9月間、109年調查時間為110年7至9月間。

表 1-13 企業經營租賃住宅服務業之意願

單位：%

| | 總計 | 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 |
|----------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| 108 年總計 | 100.0 | 6.8 | 4.8 | 6.0 | 20.4 | 39.9 | 6.8 | 15.2 |
| 109 年總計 | 100.0 | 7.7 | 4.4 | 5.0 | 19.9 | 43.2 | 5.1 | 14.7 |
| 不動產開發業 | 100.0 | 3.2 | 2.8 | 4.3 | 22.5 | 45.2 | 5.2 | 16.8 |
| 不動產租售業 | 100.0 | 10.5 | 2.5 | 3.2 | 19.8 | 41.2 | 7.0 | 15.7 |
| 不動產經紀業 | 100.0 | 16.6 | 9.1 | 7.4 | 20.1 | 28.1 | 4.1 | 14.6 |
| 不動產管理業 | 100.0 | 15.4 | 4.9 | 1.0 | 12.5 | 44.8 | 3.0 | 18.4 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 100.0 | 2.3 | 4.9 | 3.4 | 16.6 | 54.3 | 3.3 | 15.2 |
| 不動產估價業 | 100.0 | - | 5.3 | 11.2 | 23.7 | 45.0 | 2.0 | 12.9 |
| 地政士事務服務業 | 100.0 | 0.6 | 9.5 | 10.5 | 12.2 | 62.4 | 0.3 | 4.4 |

註：108年調查時間為109年7至9月間、109年調查時間為110年7至9月間。

表 1-14 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效之策略

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 住宅 服務業 | 訂定各 項租賃 定型化 契約 | 免費 糾紛 調處 機制 | 建立租 賃住宅 管理 人員證 照制 度 | 租賃住 宅服務 業報送 及經 營資訊 | 規範租 賃廣告 真實性 | 輔導 成立房 東房客 協會 |
|----------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| 108 年總計 | 10.4 | 7.1 | 6.4 | 5.7 | 4.3 | 4.6 | 1.7 | 1.8 | 1.3 |
| 109 年總計 | 11.2 | 7.1 | 5.8 | 5.6 | 5.0 | 3.6 | 2.2 | 1.9 | 1.1 |
| 不動產開發業 | 10.3 | 7.5 | 6.0 | 5.8 | 3.9 | 2.5 | 2.0 | 1.8 | 1.0 |
| 不動產租售業 | 10.7 | 6.8 | 4.5 | 4.0 | 5.2 | 2.3 | 1.7 | 1.8 | 0.8 |
| 不動產經紀業 | 14.1 | 6.5 | 7.3 | 7.0 | 5.6 | 6.0 | 3.3 | 2.5 | 1.4 |
| 不動產管理業 | 6.0 | 4.0 | 5.8 | 7.3 | 2.9 | 2.6 | 0.7 | 2.0 | 1.0 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 3.7 | 3.1 | 6.6 | 2.8 | 3.2 | 5.0 | 1.5 | 1.2 | 1.7 |
| 不動產估價業 | 11.8 | 6.1 | 8.2 | 4.9 | 5.9 | 9.0 | 1.9 | 2.2 | 0.5 |
| 地政士事務服務業 | 13.2 | 8.6 | 6.9 | 8.7 | 6.9 | 8.0 | 2.9 | 2.0 | 1.5 |

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。

2.以上僅列出 109 年總計之重要度大於 1 的選項。

3.108 年調查時間為 109 年 7 至 9 月間、109 年調查時間為 110 年 7 至 9 月間。

貳、調查概述

一、調查目的

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

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

二、調查區域範圍及對象

(一) 調查區域範圍

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：

1. 不動產開發業係指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業。
2. 不動產租售業係指從事自有不動產買賣或租賃，及不動產轉租賃之行業。不包括以銷售為目的之不動產投資興建。
3. 不動產經紀業係指從事不動產買賣、互易、租賃之仲介或不動產代銷之行業，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。

4. 不動產管理業係指從事為他人管理不動產之行業。
5. 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。
6. 不動產估價業係指從事土地、建築改良物及其相關權利估價服務之行業，於本調查中係專指估價師事務所或估價師聯合事務所。
7. 地政士事務服務業係指從事提供土地登記及不動產交易之法律文件申請等地政士事務服務之行業，於本調查中係專指地政士事務所或地政士聯合事務所。

三、調查項目

(一)企業營業類型。

(二)經營業務項目。

(三)從業員工人數及薪資：

1. 109 年底僱用員工人數與全年薪資
2. 109 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：

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

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

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

5. 自有固定資產及使用權資產變動情形

6. 電腦軟體、資料庫購買金額

(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，以健全不動產及相關服務業之經營管理。

(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：

1. 企業是否有經營租賃住宅服務業之意願。
2. 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 109 年底之情況為準；動態資料則以 109 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 110 年 6 月 28 日至 9 月 15 日止。

六、調查方法

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

七、抽樣設計

(一) 抽樣母體

以行政院主計總處「工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.Hidirolou 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 925 家企業，回收 3,760 家，回收率為 34.4%，較上次調查之 33.0%，增加 1.4 百分點（代表性提高）。其中，不動產開發業回收 1,177 家，回收率 33.5%，回收率與上次調查持平；不動產租售業回收 1,088 家，回收率 29.9%，較上次調查增加 0.5 百分點；不動產經紀業回收 543 家，回收率 32.5%，較上次調查增加 4.1 百分點；不動產管理業回收 87 家，回收率 34.3%，較上次調查增加 6.8 百分點；公寓大廈管理維護公司回收 269 家，回收率 59.9%，較上次調查減少 6.9 百分點；不動產估價業回收 199 家，回收率 66.3%，較上次調查增加 4.3 百分點；地政士事務服務業回收 397 家，回收率 36.1%，較上次調查增加 4.7 百分點。寄送之樣本經接觸後發現，109 年未營運、非不動產及相關服務業及停歇業等非調查對象家數合計 409 家，占 3.7%。

本次調查催收 3 次以上未回卷率為 61.7%，較上次調查之 63.4%，減少 1.7 百分點。其中不動產開發業為 63.3%，較上次調查減少 1.2 百分點；不動產租售業為 65.7%，較上次調查減少 1.3 百分點；不動產經紀業為 64.4%，較上次調查減少 5.1 百分點；不動產管理業為 54.7%，較上次調查增加 13.5 百分點；公寓大廈管理維護公司為 37.6%，較上次調查增加 6.6 百分點；不動產估價業為 30.7%，與上次調查相近；地政士事務服務業為 58.6%，較上次調查減少 6.9 百分點。（詳見表 2-1）

表 2-1 109 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本接觸紀錄

單位：家；%

| 接觸紀錄 | 總計 | | 不動產開發業 | | 不動產租售業 | | 不動產經紀業 | | 不動產管理業 | | 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 | 10,925 | 100.0 | 3,515 | 100.0 | 3,635 | 100.0 | 1,672 | 100.0 | 254 | 100.0 | 449 | 100.0 | 300 | 100.0 | 1,100 | 100.0 |
| 成功訪問 | 3,760 | 34.4 | 1,177 | 33.5 | 1,088 | 29.9 | 543 | 32.5 | 87 | 34.3 | 269 | 59.9 | 199 | 66.3 | 397 | 36.1 |
| 催收3次以上未回卷 (含拒訪) | 6,736 | 61.7 | 2,225 | 63.3 | 2,389 | 65.7 | 1,077 | 64.4 | 139 | 54.7 | 169 | 37.6 | 92 | 30.7 | 645 | 58.6 |
| 109年未營運 | 65 | 0.6 | 27 | 0.8 | 22 | 0.6 | 11 | 0.7 | 4 | 1.6 | - | - | - | - | 1 | 0.1 |
| 非調查對象 | 191 | 1.7 | 42 | 1.2 | 82 | 2.3 | 26 | 1.6 | 20 | 7.9 | 10 | 2.2 | 2 | 0.7 | 9 | 0.8 |
| 停歇業 | 153 | 1.4 | 41 | 1.2 | 43 | 1.2 | 14 | 0.8 | 4 | 1.6 | - | - | 6 | 2.0 | 45 | 4.1 |
| 已搬遷且無新聯繫 方式 | 20 | 0.2 | 3 | 0.1 | 11 | 0.3 | 1 | 0.1 | - | - | 1 | 0.2 | 1 | 0.3 | 3 | 0.3 |
| 全查樣本總計 | 1,539 | 100.0 | 230 | 100.0 | 189 | 100.0 | 37 | 100.0 | 254 | 100.0 | 448 | 100.0 | 300 | 100.0 | 81 | 100.0 |
| 成功訪問 | 910 | 59.1 | 159 | 69.1 | 120 | 63.5 | 25 | 67.6 | 87 | 34.3 | 269 | 60.0 | 199 | 66.3 | 51 | 63.0 |
| 催收3次以上未 回卷(含拒訪) | 556 | 36.1 | 63 | 27.4 | 56 | 29.6 | 9 | 24.3 | 139 | 54.7 | 168 | 37.5 | 92 | 30.7 | 29 | 35.8 |
| 109年未營運 | 6 | 0.4 | 1 | 0.4 | - | - | - | - | 4 | 1.6 | - | - | - | - | 1 | 1.2 |
| 非調查對象 | 43 | 2.8 | 1 | 0.4 | 7 | 3.7 | 3 | 8.1 | 20 | 7.9 | 10 | 2.2 | 2 | 0.7 | - | - |
| 停歇業 | 19 | 1.2 | 6 | 2.6 | 3 | 1.6 | - | - | 4 | 1.6 | - | - | 6 | 2.0 | - | - |
| 已搬遷且無新聯繫 方式 | 5 | 0.3 | - | - | 3 | 1.6 | - | - | - | - | 1 | 0.2 | 1 | 0.3 | - | - |
| 抽查樣本總計 | 9,386 | 100.0 | 3,285 | 100.0 | 3,446 | 100.0 | 1,635 | 100.0 | - | - | 1 | 100.0 | - | - | 1,019 | 100.0 |
| 成功訪問 | 2,850 | 30.4 | 1,018 | 31.0 | 968 | 28.1 | 518 | 31.7 | - | - | - | - | - | - | 346 | 34.0 |
| 催收3次以上未 回卷(含拒訪) | 6,180 | 65.8 | 2,162 | 65.8 | 2,333 | 67.7 | 1,068 | 65.3 | - | - | 1 | 100.0 | - | - | 616 | 60.5 |
| 109年未營運 | 59 | 0.6 | 26 | 0.8 | 22 | 0.6 | 11 | 0.7 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 非調查對象 | 148 | 1.6 | 41 | 1.2 | 75 | 2.2 | 23 | 1.4 | - | - | - | - | - | - | 9 | 0.9 |
| 停歇業 | 134 | 1.4 | 35 | 1.1 | 40 | 1.2 | 14 | 0.9 | - | - | - | - | - | - | 45 | 4.4 |
| 已搬遷且無新聯繫 方式 | 15 | 0.2 | 3 | 0.1 | 8 | 0.2 | 1 | 0.1 | - | - | - | - | - | - | 3 | 0.3 |

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 1,539 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 5.5 億元，不動產租售業為 1.4 億元，不動產經紀業為 1.8 億元，地政士事務服務業為 635 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 3,760 家企業，其中全查樣本企業為 910 家，抽查樣本為 2,850 家。多元回收管道中，以網路回卷 2,012 家最多，電話訪問 898 家次之，郵寄 706 家再次之。全查樣本經扣除非不動產及相關服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等非調查對象後，計 1,471 家企業，成功回收 910 家，故全查樣本之回收率為 61.9%，占整體樣本 24.2%。各業別及地區別成功回收樣本情形，如表 2-2 所示。

表 2-2 109 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-業別及地區別

單位：家

| 地區別 | 總計 | 全查樣本 | | | | | | | 抽查樣本 | | | |
|------|-------|--------|--------|--------|--------|------------|--------|----------|--------|--------|--------|----------|
| | | 不動產開發業 | 不動產租售業 | 不動產經紀業 | 不動產管理業 | 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 | 3,760 | 159 | 120 | 25 | 87 | 269 | 199 | 51 | 1,018 | 968 | 518 | 346 |
| 北部地區 | 2,011 | 106 | 98 | 20 | 49 | 172 | 104 | 28 | 507 | 560 | 251 | 116 |
| 中部地區 | 836 | 29 | 7 | 3 | 17 | 48 | 50 | 10 | 262 | 191 | 127 | 92 |
| 南部地區 | 766 | 24 | 14 | 2 | 21 | 49 | 41 | 13 | 215 | 193 | 100 | 94 |
| 東部地區 | 101 | - | - | - | - | - | 4 | - | 19 | 14 | 26 | 38 |
| 離島地區 | 46 | - | 1 | - | - | - | - | - | 15 | 10 | 14 | 6 |

表 2-3 109 年不動產及相關服務業經營概況調查成功回收樣本數-按回收方式

| 回收方式 | 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 | 地政士事務所服務業 | 不動產開發業 | 不動產租售業 | 不動產經紀業 | 地政士事務所服務業 |
| 總計 | 3,760 | 159 | 120 | 25 | 87 | 269 | 199 | 51 | 1,018 | 968 | 518 | 346 |
| 網路 | 2,012 | 92 | 62 | 14 | 46 | 111 | 84 | 16 | 593 | 558 | 330 | 106 |
| Email | 20 | - | 2 | - | - | 3 | - | - | 8 | 6 | 1 | - |
| 郵寄 | 706 | 24 | 12 | 4 | 12 | 40 | 35 | 10 | 201 | 171 | 77 | 120 |
| 傳真 | 63 | 6 | 7 | - | 1 | 4 | - | - | 24 | 12 | 5 | 4 |
| 電訪 | 898 | 32 | 36 | 5 | 27 | 104 | 79 | 24 | 175 | 207 | 93 | 116 |
| 面訪 | 2 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 客服 | 59 | 3 | 1 | 2 | 1 | 7 | 1 | 1 | 17 | 14 | 12 | - |

全查樣本未回卷業者，扣除非調查對象、已停歇業者等，共有 561 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 30.1%、24.8%；地區別以北部地區占 57.8% 最高，其次為中部地區，為 21.4%；收入規模以未滿 100 萬元業者居多，占 31.6%，1 億元以上業者次之，占 25.7%，支出規模以未滿 100 萬元業者居多，占 31.6%，1 億元以上居多占 23.2%。（詳見表 2-4）

表 2-4 109 年不動產及相關服務業經營概況全查樣本未回卷者結構分布

| 單位：家；% | | | | | |
|------------|-----|-------|----------------------|-----|-------|
| | 家數 | 百分比 | | 家數 | 百分比 |
| 總計 | 561 | 100.0 | 總計 | 561 | 100.0 |
| 業別 | | | 收入規模 | | |
| 不動產開發業 | 63 | 11.2 | 未滿 100 萬元 | 177 | 31.6 |
| 不動產租售業 | 59 | 10.5 | 100 萬元~未滿 300 萬元 | 49 | 8.7 |
| 不動產經紀業 | 9 | 1.6 | 300 萬元~未滿 500 萬元 | 29 | 5.2 |
| 不動產管理業 | 139 | 24.8 | 500 萬元~未滿 1,000 萬元 | 53 | 9.4 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 169 | 30.1 | 1,000 萬元~未滿 5,000 萬元 | 89 | 15.9 |
| 不動產估價業 | 93 | 16.6 | 5,000 萬元~未滿 1 億元 | 20 | 3.6 |
| 地政士事務所服務業 | 29 | 5.2 | 1 億元以上 | 144 | 25.7 |
| 地區別 | | | 支出規模 | | |
| 北部地區 | 324 | 57.8 | 未滿 100 萬元 | 177 | 31.6 |
| 中部地區 | 120 | 21.4 | 100 萬元~未滿 300 萬元 | 54 | 9.6 |
| 南部地區 | 110 | 19.6 | 300 萬元~未滿 500 萬元 | 37 | 6.6 |
| 東部地區 | 7 | 1.2 | 500 萬元~未滿 1,000 萬元 | 59 | 10.5 |
| 離島地區 | - | - | 1,000 萬元~未滿 5,000 萬元 | 77 | 13.7 |
| | | | 5,000 萬元~未滿 1 億元 | 27 | 4.8 |
| | | | 1 億元以上 | 130 | 23.2 |

(三) 樣本代表性檢定

本調查共成功回收 3,760 份樣本，為精確反映母體結構，加權方式採事後調整方式，依業別及地區別結構進行調整。調整後經樣本代表性檢定（即卡方適合度檢定），顯示樣本結構與母體結構無顯著差異。如表 2-5、表 2-6 所示：

表 2-5 109 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-業別

單位：家；%

| 地區 | 母體結構 | | 加權前樣本結構 | | 加權後樣本結構 | | 加權後 卡方檢定 |
|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| | 母體數 | 百分比 | 樣本數 | 百分比 | 樣本數 | 百分比 | |
| 總計 | 39,275 | 100.0 | 3,760 | 100.0 | 3,760 | 100.0 | 卡方值為 0.05<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 | 13,806 | 35.2 | 1,177 | 31.3 | 1322 | 35.2 | |
| 不動產租售業 | 14,365 | 36.6 | 1,088 | 28.9 | 1375 | 36.6 | |
| 不動產經紀業 | 5,861 | 14.9 | 543 | 14.4 | 561 | 14.9 | |
| 不動產管理業 | 227 | 0.6 | 87 | 2.3 | 22 | 0.6 | |
| 公寓大廈管理維護公司 | 438 | 1.1 | 269 | 7.2 | 42 | 1.1 | |
| 不動產估價業 | 310 | 0.8 | 199 | 5.3 | 30 | 0.8 | |
| 地政士事務服務業 | 4,268 | 10.9 | 397 | 10.6 | 409 | 10.9 | |

表 2-6 109 年不動產及相關服務業經營概況調查樣本代表性檢定-企業所在地區別

單位：家；%

| 地區 | 母體結構 | | 加權前樣本結構 | | 加權後樣本結構 | | 加權後 卡方檢定 |
|-----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| | 母體數 | 百分比 | 樣本數 | 百分比 | 樣本數 | 百分比 | |
| 總計 | 39,275 | 100.0 | 3,760 | 100.0 | 3,760 | 100.0 | 卡方值為 0.04<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 | 19,874 | 50.6 | 2,011 | 53.5 | 1903 | 50.6 | |
| 中部地區 | 9,598 | 24.4 | 836 | 22.2 | 919 | 24.4 | |
| 南部地區 | 8,725 | 22.2 | 766 | 20.4 | 835 | 22.2 | |
| 東部地區 | 769 | 2.0 | 101 | 2.7 | 74 | 2.0 | |
| 離島地區 | 309 | 0.8 | 46 | 1.2 | 30 | 0.8 | |

參、調查結果分析

本調查於 110 年 6 月 28 日至 9 月 15 日辦理，主要蒐集 109 年不動產及相關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、年底資產、年初存貨存料及全年自有固定資產及使用權資產變動情形及對相關政策的看法等，用以建立不動產及相關服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產及相關服務業發展之參考；充實住宅及其他不動產交易資訊，健全相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考，亦提供行政院主計總處編算國民所得參用。

本調查係以主管機關核准登記有案，且於 109 年底仍繼續營業之廣義不動產及相關服務業為調查對象，包括從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「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 3,760 份成功樣本，在 95%信心水準下，抽樣誤差不超過正負 1.60 個百分點。調查結果分析如下：

一、企業單位數

▲109年底不動產及相關服務業企業單位總數為3萬9,275家，其中5成集中在北部地區。

109 年底不動產及相關服務業企業單位家數 3 萬 9,275 家，就各業別觀察，其中不動產租售業 1 萬 4,365 家（占 36.6%），不動產開發業 1 萬 3,806 家（占 35.2%），不動產經紀業 5,861 家（占 14.9%），地政士事務服務業 4,268 家（占 10.9%），公寓大廈管理維護公司 438 家（占 1.1%），不動產估價業 310 家（占 0.8%），不動產管理業 227 家（占 0.6%）。

就主要經營項目別觀察，從事不動產租賃 1 萬 2,832 家（占 32.7%），從事不動產投資興建 9,924 家（占 25.3%），從事不動產仲介 5,542 家（占 14.1%），從事地政士事務服務 4,268 家（占 10.9%），從事不動產買賣 3,886 家（占 9.9%），從事公寓大廈管理維護服務 489 家（占 1.2%），從事不動產代銷 403 家（占 1.0%），從事包租 376 家（占 1.0%），從事不動產估價 310 家（占 0.8%），從事代管 255 家（占 0.6%），從事市場/展示場管理 100 家（占 0.3%）。

就經營類型別觀察，以獨立經營者 3 萬 6,634 家（占 93.3%）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%），不動產租售業與地政士事務服務業次之（皆為 99.4%）。

就地區別觀察，以北部地區 1 萬 9,874 家（占 50.6%）最高，中部地區 9,598 家（占 24.4%）次之，南部地區 8,725 家（占 22.2%）再次之。

與 108 年相較，企業單位家數增加 2,094 家（增幅 5.6%），除公寓大廈管理維護公司家數略減外，其餘業別家數皆成長，並以不動產租售業增加 964 家（增幅 7.2%）最多。（詳表 3-1）

表 3-1 不動產及相關服務業之企業單位數—按經營狀況分

單位：家；%

| 經營狀況 | 總計 | | 不動產 開發業 | | 不動產 租售業 | | 不動產 經紀業 | |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 家數 | 百分比 | 家數 | 百分比 | 家數 | 百分比 | 家數 | 百分比 |
| 108 年總計 | 37,181 | 100.0 | 12,897 | 100.0 | 13,401 | 100.0 | 5,773 | 100.0 |
| 109 年總計 | 39,275 | 100.0 | 13,806 | 100.0 | 14,365 | 100.0 | 5,861 | 100.0 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 9,924 | 25.3 | 8,791 | 63.7 | 1,131 | 7.9 | - | - |
| 不動產買賣 | 3,886 | 9.9 | 2,402 | 17.4 | 1,477 | 10.3 | - | - |
| 不動產租賃 | 12,832 | 32.7 | 1,985 | 14.4 | 10,777 | 75.0 | - | - |
| 不動產仲介 | 5,542 | 14.1 | 203 | 1.5 | - | 0.0 | 5,339 | 91.1 |
| 不動產代銷 | 403 | 1.0 | 15 | 0.1 | - | 0.0 | 389 | 6.6 |
| 包租 | 376 | 1.0 | 98 | 0.7 | 190 | 1.3 | 46 | 0.8 |
| 代管 | 255 | 0.6 | - | - | 170 | 1.2 | 62 | 1.1 |
| 市場/展示場管理 | 100 | 0.3 | - | - | 30 | 0.2 | - | - |
| 公寓大廈管理維護服務 | 489 | 1.2 | - | - | 46 | 0.3 | - | - |
| 不動產估價 | 310 | 0.8 | - | - | - | - | - | - |
| 地政士事務服務 | 4,268 | 10.9 | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | 891 | 2.3 | 313 | 2.3 | 544 | 3.8 | 25 | 0.4 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 36,634 | 93.3 | 13,713 | 99.3 | 14,273 | 99.4 | 3,439 | 58.7 |
| 有連鎖經營之總公司 | 103 | 0.3 | 27 | 0.2 | 16 | 0.1 | 50 | 0.8 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 2,538 | 6.5 | 66 | 0.5 | 77 | 0.5 | 2,373 | 40.5 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 19,874 | 50.6 | 6,595 | 47.8 | 8,297 | 57.8 | 2,799 | 47.8 |
| 中部地區 | 9,598 | 24.4 | 3,702 | 26.8 | 2,795 | 19.5 | 1,612 | 27.5 |
| 南部地區 | 8,725 | 22.2 | 3,008 | 21.8 | 3,024 | 21.1 | 1,270 | 21.7 |
| 東部地區 | 769 | 2.0 | 294 | 2.1 | 198 | 1.4 | 149 | 2.5 |
| 離島地區 | 309 | 0.8 | 207 | 1.5 | 51 | 0.4 | 31 | 0.5 |

表 3-1 不動產及相關服務業之企業單位數—按經營狀況分(續)

單位：家；%

| 經營狀況 | 不動產管理業 | | 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 |
| 108 年總計 | 177 | 100.0 | 454 | 100.0 | 283 | 100.0 | 4,196 | 100.0 |
| 109 年總計 | 227 | 100.0 | 438 | 100.0 | 310 | 100.0 | 4,268 | 100.0 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 2 | 0.9 | - | - | - | - | - | - |
| 不動產買賣 | 7 | 3.1 | - | - | - | - | - | - |
| 不動產租賃 | 70 | 30.8 | - | - | - | - | - | - |
| 不動產仲介 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產代銷 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 包租 | 41 | 18.1 | 1 | 0.2 | - | - | - | - |
| 代管 | 21 | 9.3 | 2 | 0.4 | - | - | - | - |
| 市場/展示場管理 | 70 | 30.8 | - | - | - | - | - | - |
| 公寓大廈管理維護服務 | 8 | 3.5 | 435 | 99.4 | - | - | - | - |
| 不動產估價 | - | - | - | - | 310 | 100.0 | - | - |
| 地政士事務服務 | - | - | - | - | - | - | 4,268 | 100.0 |
| 其他 | 8 | 3.5 | - | - | - | - | - | - |
| 按經營類型分 | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 227 | 100.0 | 430 | 98.2 | 310 | 100.0 | 4,242 | 99.4 |
| 有連鎖經營之總公司 | - | - | 8 | 1.8 | - | - | 3 | 0.1 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | - | - | - | - | - | - | 23 | 0.5 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 110 | 48.5 | 283 | 64.6 | 152 | 49.0 | 1,638 | 38.4 |
| 中部地區 | 57 | 25.1 | 80 | 18.3 | 73 | 23.5 | 1,279 | 30.0 |
| 南部地區 | 60 | 26.4 | 75 | 17.1 | 73 | 23.5 | 1,215 | 28.5 |
| 東部地區 | - | - | - | - | 12 | 3.9 | 116 | 2.7 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | 20 | 0.5 |

二、從業員工人數及薪資

▲109年底不動產及相關服務業之從業員工人數18萬2,742人；平均每企業從業員工人數4.7人，其中公寓大廈管理維護公司68.6人，不動產經紀業為8.0人，不動產管理業5.8人，不動產開發業4.0人，不動產估價業3.5人，不動產租售業2.9人，地政士事務服務業1.5人。

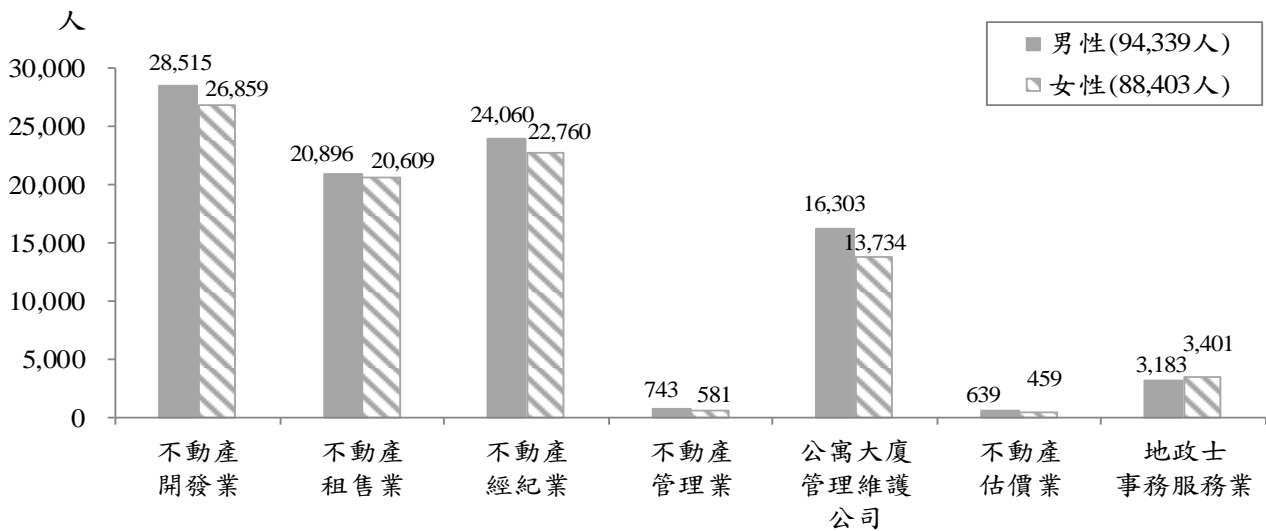
▲109年不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資3萬6千元，不動產開發業與不動產經紀業均為4萬2千元，不動產管理業與不動產估價業均為3萬8千元，不動產租售業3萬元，地政士服務業2萬6千元，公寓大廈管理維護2萬5千元最低。

(一) 從業員工人數

109年底不動產及相關服務業之從業員工人數為18萬2,742人，其中不動產開發業5萬5,374人（占30.3%），不動產經紀業4萬6,819人（占25.6%），不動產租售業4萬1,505人（占22.7%），公寓大廈管理維護公司3萬37人（占16.4%），地政士事務服務業6,584人（占3.6%），不動產管理業1,324人（占0.7%），不動產估價業1,098人（占0.6%）。平均每企業從業員工人數4.7人，依各業別觀察，公寓大廈管理維護公司68.6人，不動產經紀業為8.0人，不動產管理業5.8人，不動產開發業4.0人，不動產估價業3.5人，不動產租售業2.9人，地政士事務服務業1.5人。（詳表1-1）

就性別觀察，男性從業員工人數9萬4,339人，占全體從業員工之51.6%，較女性之8萬8,403人（占48.4%）為多，其中僅地政士事務服務業是女性從業員工多於男性。（詳圖3-1及表3-2）

圖 3-1 109 年底不動產及相關服務業之從業員工性別一按行業別分



就員工類別觀察，僱用員工 16 萬 8,423 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 4,319 人（占 7.8%）。

就主要經營項目別觀察，以從事不動產仲介的企業從業員工人數 4 萬 3,088 人（占 23.6%）居冠，不動投資興建的 3 萬 8,592 人（占 21.1%）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 62.7 人、不動產代銷 8.8 人、不動產仲介 7.8 人及市場/展示場管理 6.4 人較多，其餘經營項目的平均每企業從業員工人數則均少於 4 人，其中地政士事務服務僅 1.5 人。

就經營類型別觀察，以獨立經營之 14 萬 6,381 人（占 80.1%）最多；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司為 116.8 人，明顯高於連鎖加盟體系之加盟者 9.4 人及獨立經營者的 3.7 人。

就地區別觀察，北部地區的企業員工人數 10 萬 8,992 人（占 59.6%）居冠，南部地區為 3 萬 6,045 人（占 19.7%）次之，中部地區 3 萬 4,996 人（占 19.2%）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 108 年相較，不動產及相關服務業從業員工人數減少 1,265 人（減幅 0.7%），以公寓大廈管理維護公司減少 1,976 人最多（減幅 6.2%）。（詳表 3-2）

表 3-2 不動產及相關服務業員工人數—按經營狀況分

| 經營狀況 | 總計 | | | 不動產開發業 | | | 不動產租售業 | | | 不動產經紀業 | | |
|--------------------|----------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|----------------------|
| | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) | 員工人數 (人) | 百分比 (%) | 平均每企業 員工人數 (人) |
| 108 年底總計 | 184,007 | 100.0 | 4.9 | 54,592 | 100.0 | 4.2 | 43,402 | 100.0 | 3.2 | 43,713 | 100.0 | 7.6 |
| 109 年底總計 | 182,742 | 100.0 | 4.7 | 55,374 | 100.0 | 4.0 | 41,505 | 100.0 | 2.9 | 46,819 | 100.0 | 8.0 |
| 性別 | | | | | | | | | | | | |
| 男性 | 94,339 | 51.6 | 2.4 | 28,515 | 51.5 | 2.1 | 20,896 | 50.3 | 1.5 | 24,060 | 51.4 | 4.1 |
| 女性 | 88,403 | 48.4 | 2.3 | 26,859 | 48.5 | 1.9 | 20,609 | 49.7 | 1.4 | 22,760 | 48.6 | 3.9 |
| 員工類別 | | | | | | | | | | | | |
| 僱用員工 | 168,423 | 92.2 | 4.3 | 51,850 | 93.6 | 3.8 | 36,069 | 86.9 | 2.5 | 45,062 | 96.2 | 7.7 |
| 自營作業及 無酬家屬工作者 | 14,319 | 7.8 | 0.4 | 3,524 | 6.4 | 0.3 | 5,436 | 13.1 | 0.4 | 1,757 | 3.8 | 0.3 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 38,592 | 21.1 | 3.6 | 35,808 | 64.7 | 4.1 | 2,782 | 6.7 | 2.5 | - | - | - |
| 不動產買賣 | 14,614 | 8.0 | 3.4 | 10,514 | 19.0 | 4.4 | 4,094 | 9.9 | 2.8 | - | - | - |
| 不動產租賃 | 37,030 | 20.3 | 2.5 | 6,965 | 12.6 | 3.5 | 29,628 | 71.4 | 2.7 | - | - | - |
| 不動產仲介 | 43,088 | 23.6 | 7.5 | 754 | 1.4 | 3.7 | - | - | - | 42,333 | 90.4 | 7.9 |
| 不動產代銷 | 3,562 | 1.9 | 8.7 | 15 | 0.0 | 1.0 | - | - | - | 3,547 | 7.6 | 9.1 |
| 包租 | 1,187 | 0.6 | 2.8 | 262 | 0.5 | 2.7 | 663 | 1.6 | 3.5 | 106 | 0.2 | 2.3 |
| 代管 | 888 | 0.5 | 3.1 | - | - | - | 324 | 0.8 | 1.9 | 455 | 1.0 | 7.3 |
| 市場/展示場管理 | 616 | 0.3 | 5.9 | - | - | - | 45 | 0.1 | 1.5 | - | - | - |
| 公寓大廈管理維護服務 | 30,718 | 16.8 | 62.9 | - | - | - | 763 | 1.8 | 16.7 | - | - | - |
| 不動產估價 | 1,098 | 0.6 | 3.0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 地政士事務服務 | 6,584 | 3.6 | 0.7 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | 4,765 | 2.6 | 4.8 | 1,056 | 1.9 | 3.4 | 3,207 | 7.7 | 5.9 | 378 | 0.8 | 15.0 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 146,381 | 80.1 | 3.7 | 54,770 | 98.9 | 4.0 | 40,744 | 98.2 | 2.9 | 14,238 | 30.4 | 4.1 |
| 有連鎖經營之總公司 | 12,023 | 6.6 | 116.8 | 161 | 0.3 | 6.0 | 280 | 0.7 | 18.0 | 9,272 | 19.8 | 186.8 |
| 連鎖加盟體系之 加盟者 | 24,336 | 13.3 | 9.4 | 443 | 0.8 | 6.7 | 481 | 1.2 | 6.3 | 23,309 | 49.8 | 9.8 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 108,992 | 59.6 | 5.2 | 28,401 | 51.3 | 4.3 | 26,558 | 64.0 | 3.2 | 29,373 | 62.7 | 10.5 |
| 中部地區 | 34,996 | 19.2 | 3.3 | 12,399 | 22.4 | 3.3 | 6,268 | 15.1 | 2.2 | 8,873 | 19.0 | 5.5 |
| 南部地區 | 36,045 | 19.7 | 3.8 | 13,491 | 24.4 | 4.5 | 8,061 | 19.4 | 2.7 | 7,785 | 16.6 | 6.1 |
| 東部地區 | 1,907 | 1.0 | 1.8 | 542 | 1.0 | 1.8 | 523 | 1.3 | 2.6 | 653 | 1.4 | 4.4 |
| 離島地區 | 802 | 0.4 | 1.9 | 542 | 1.0 | 2.6 | 95 | 0.2 | 1.9 | 135 | 0.3 | 4.4 |

註：1.性別及各業別之平均每企業員工人數，分母為該行業別總企業家數。

2.某些業者特性(如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。

表 3-2 不動產及相關服務業員工人數—按經營狀況分(續)

| 經營狀況 | 不動產管理業 | | | 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) |
| 108 年底總計 | 1,631 | 100.0 | 9.2 | 32,013 | 100.0 | 70.5 | 1,148 | 100.0 | 4.1 | 7,508 | 100.0 | 1.8 |
| 109 年底總計 | 1,324 | 100.0 | 5.8 | 30,037 | 100.0 | 68.6 | 1,098 | 100.0 | 3.5 | 6,584 | 100.0 | 1.5 |
| 性別 | | | | | | | | | | | | |
| 男性 | 743 | 56.1 | 3.3 | 16,303 | 54.3 | 37.2 | 639 | 58.1 | 2.1 | 3,183 | 48.3 | 0.7 |
| 女性 | 581 | 43.9 | 2.6 | 13,734 | 45.7 | 31.4 | 459 | 41.9 | 1.5 | 3,401 | 51.7 | 0.8 |
| 員工類別 | | | | | | | | | | | | |
| 僱用員工 | 1,249 | 94.3 | 5.5 | 30,032 | 100.0 | 68.6 | 925 | 84.3 | 3.0 | 3,234 | 49.1 | 0.8 |
| 自營作業者及無酬家屬工作者 | 75 | 5.7 | 0.3 | 5 | 0.0 | 0.0 | 173 | 15.7 | 0.6 | 3,350 | 50.9 | 0.8 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 2 | 0.2 | 1.0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產買賣 | 7 | 0.5 | 1.0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產租賃 | 437 | 33.0 | 6.2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產仲介 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產代銷 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 包租 | 92 | 6.9 | 2.2 | 64 | 0.2 | 61.0 | - | - | - | - | - | - |
| 代管 | 40 | 3.0 | 1.9 | 68 | 0.2 | 41.0 | - | - | - | - | - | - |
| 市場/展示場管理 | 572 | 43.2 | 8.2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 公寓大廈管理維護服務 | 50 | 3.8 | 6.7 | 29,905 | 99.6 | 68.7 | - | - | - | - | - | - |
| 不動產估價 | - | - | - | - | - | - | 1,098 | 100.0 | 3.5 | - | - | - |
| 地政士事務服務 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,584 | 100.0 | 1.5 |
| 其他 | 123 | 9.3 | 15.4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | | | | |
| 獨立經營者(未開放加盟連鎖) | 1,324 | 100.0 | 5.8 | 27,767 | 92.4 | 64.6 | 1,098 | 100.0 | 3.5 | 6,442 | 97.8 | 1.5 |
| 有連鎖經營之總公司 | - | - | - | 2,270 | 7.6 | 282.7 | - | - | - | 39 | 0.6 | 14.0 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 103 | 1.6 | 4.5 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 685 | 51.7 | 6.2 | 20,535 | 68.4 | 72.6 | 628 | 57.2 | 4.1 | 2,812 | 42.7 | 1.7 |
| 中部地區 | 405 | 30.6 | 7.1 | 5,062 | 16.9 | 63.3 | 196 | 17.8 | 2.7 | 1,793 | 27.2 | 1.4 |
| 南部地區 | 233 | 17.6 | 3.9 | 4,440 | 14.8 | 59.2 | 256 | 23.3 | 3.5 | 1,778 | 27.0 | 1.5 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | 18 | 1.6 | 1.5 | 171 | 2.6 | 1.5 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 30 | 0.5 | 1.5 |

(二) 從業員工薪資

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

依員工類別觀察，109 年平均每位從業員工每月薪資，僱用員工者 3 萬 8 千元，自營作業者及無酬家屬工作者 1 萬 5 千元。

就經營類型別觀察，109 年平均每位從業員工每月薪資以連鎖經營總公司之 7 萬 3 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 7 千元。

就地區別觀察，109 年以北部地區的企業平均每位從業員工每月薪資 4 萬 2 千元居冠，東部地區 2 萬 4 千元相對較低。顯示不動產及相關服務業從業員工之平均每月薪資呈現地區差異。

與 108 年相較，不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資增加 1 萬 5 千元。（詳圖 3-2、表 3-3）

圖 3-2 109 年不動產及相關服務業平均每位從業員工每月薪資—按業別及地區別分

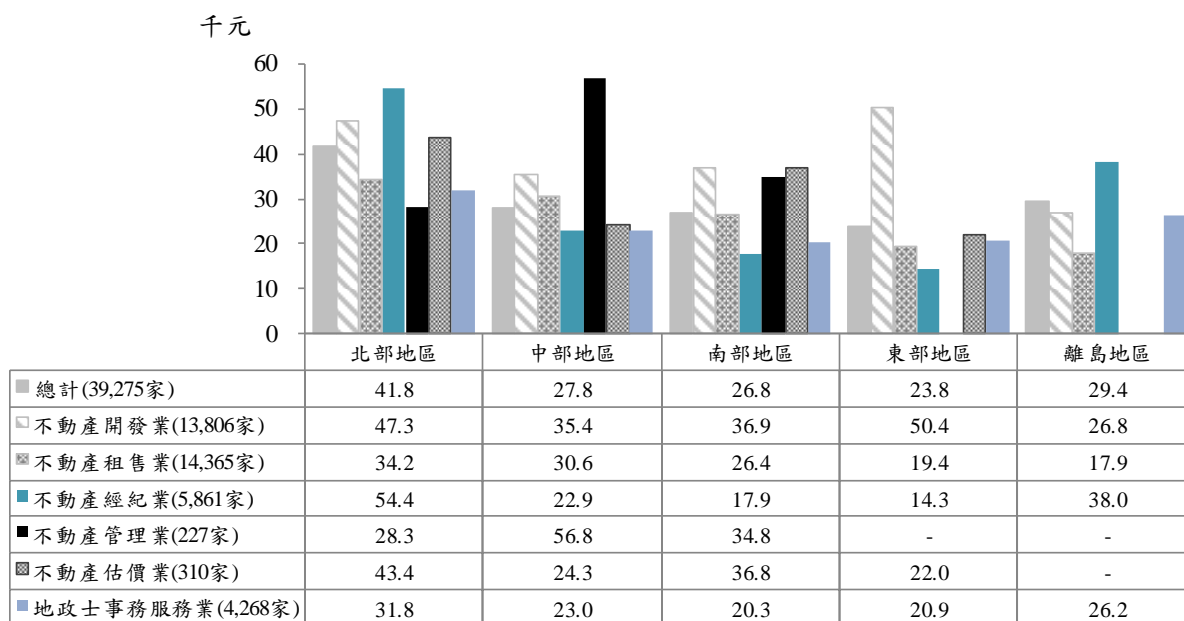


表 3-3 不動產及相關服務業員工薪資—按經營狀況分

| 經營狀況 | 總計 | | | 不動產開發業 | | | 不動產租售業 | | | 不動產經紀業 | | |
|--------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------------------|
| | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) | 員工薪資 (億元) | 百分比 (%) | 平均每 員工每 月薪資 (千元) |
| 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 |
| 109 年總計 | 787.4 | 100.0 | 35.9 | 278.5 | 100.0 | 41.9 | 151.4 | 100.0 | 30.4 | 234.5 | 100.0 | 41.7 |
| 員工類別 | | | | | | | | | | | | |
| 僱用員工 | 762.1 | 96.8 | 37.7 | 273.0 | 98.0 | 43.9 | 143.3 | 94.6 | 33.1 | 231.1 | 98.5 | 42.7 |
| 自營作業者及 無酬家屬工作者 | 25.3 | 3.2 | 14.7 | 5.5 | 2.0 | 13.1 | 8.2 | 5.4 | 12.6 | 3.4 | 1.5 | 16.2 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 198.3 | 25.2 | 42.8 | 186.7 | 67.0 | 43.4 | 11.6 | 7.6 | 34.7 | - | - | - |
| 不動產買賣 | 70.1 | 8.9 | 40.0 | 54.1 | 19.4 | 42.9 | 16.0 | 10.6 | 32.6 | - | - | - |
| 不動產租賃 | 136.9 | 17.4 | 30.8 | 29.6 | 10.6 | 35.5 | 104.9 | 69.3 | 29.5 | - | - | - |
| 不動產仲介 | 204.3 | 25.9 | 39.5 | 3.2 | 1.1 | 34.9 | - | - | - | 201.1 | 85.8 | 39.6 |
| 不動產代銷 | 29.8 | 3.8 | 69.7 | 0.0 | 0.0 | 14.3 | - | - | - | 29.8 | 12.7 | 70.0 |
| 包租 | 4.1 | 0.5 | 28.7 | 0.6 | 0.2 | 20.3 | 2.8 | 1.8 | 35.2 | 0.2 | 0.1 | 19.3 |
| 代管 | 2.3 | 0.3 | 21.5 | - | - | - | 0.8 | 0.5 | 19.5 | 1.4 | 0.6 | 25.4 |
| 市場/展示場管理 | 2.7 | 0.3 | 36.2 | - | - | - | 0.1 | 0.1 | 17.9 | - | - | - |
| 公寓大廈管理維護服務 | 92.7 | 11.8 | 25.2 | - | - | - | 1.6 | 1.0 | 17.0 | - | - | - |
| 不動產估價 | 5.0 | 0.6 | 38.1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 地政士事務服務 | 20.5 | 2.6 | 26.0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | 20.6 | 2.6 | 36.0 | 4.3 | 1.5 | 33.9 | 13.8 | 9.1 | 35.8 | 2.0 | 0.8 | 43.0 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 604.4 | 76.8 | 34.4 | 275.6 | 99.0 | 41.9 | 147.6 | 97.5 | 30.2 | 66.5 | 28.4 | 38.9 |
| 有連鎖經營之總公司 | 105.2 | 13.4 | 72.9 | 0.2 | 0.1 | 11.5 | 1.3 | 0.9 | 38.5 | 96.1 | 41.0 | 86.4 |
| 連鎖加盟體系之 加盟者 | 77.8 | 9.9 | 26.6 | 2.7 | 1.0 | 50.8 | 2.5 | 1.7 | 43.8 | 71.8 | 30.6 | 25.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 546.4 | 69.4 | 41.8 | 161.0 | 57.8 | 47.3 | 110.0 | 72.7 | 34.5 | 191.6 | 81.7 | 54.4 |
| 中部地區 | 116.8 | 14.8 | 27.8 | 52.7 | 18.9 | 35.4 | 20.5 | 13.5 | 27.2 | 24.4 | 10.4 | 22.9 |
| 南部地區 | 115.9 | 14.7 | 26.8 | 59.8 | 21.5 | 36.9 | 20.0 | 13.2 | 20.7 | 16.7 | 7.1 | 17.9 |
| 東部地區 | 5.5 | 0.7 | 23.8 | 3.3 | 1.2 | 50.4 | 0.6 | 0.4 | 9.3 | 1.1 | 0.5 | 14.3 |
| 離島地區 | 2.8 | 0.4 | 29.4 | 1.7 | 0.6 | 26.8 | 0.4 | 0.2 | 32.9 | 0.6 | 0.3 | 38.0 |

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

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

3. 北部地區包括：宜蘭縣、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、新竹市。

中部地區包括：苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣。

南部地區包括：嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣。

東部地區包括：花蓮縣、臺東縣。

離島地區包括：澎湖縣、金門縣、連江縣。

表 3-3 不動產及相關服務業員工薪資—按經營狀況分(續)

| 經營狀況 | 不動產管理業 | | | 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) |
| 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 |
| 109 年總計 | 6.1 | 100.0 | 38.2 | 91.3 | 100.0 | 25.3 | 5.0 | 100.0 | 38.1 | 20.5 | 100.0 | 26.0 |
| 員工類別 | | | | | | | | | | | | |
| 僱用員工 | 5.9 | 97.9 | 39.6 | 91.3 | 100.0 | 25.3 | 4.5 | 90.5 | 40.9 | 13.0 | 63.3 | 33.5 |
| 自營作業者及無酬家屬工作者 | 0.1 | 2.1 | 14.3 | 0.0 | 0.0 | 6.2 | 0.5 | 9.5 | 23.0 | 7.5 | 36.7 | 18.7 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 0.0 | 0.2 | 48.2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產買賣 | 0.0 | 0.5 | 39.2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產租賃 | 2.4 | 40.0 | 46.3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產仲介 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產代銷 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 包租 | 0.2 | 3.1 | 17.2 | 0.2 | 0.2 | 27.3 | - | - | - | - | - | - |
| 代管 | 0.1 | 1.7 | 20.8 | 0.0 | 0.0 | 5.0 | - | - | - | - | - | - |
| 市場/展示場管理 | 2.6 | 42.5 | 37.6 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 公寓大廈管理維護服務 | 0.2 | 2.5 | 25.7 | 91.0 | 99.7 | 25.4 | - | - | - | - | - | - |
| 不動產估價 | - | - | - | - | - | - | 5.0 | 100.0 | 38.1 | - | - | - |
| 地政士事務服務 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 20.5 | 100.0 | 26.0 |
| 其他 | 0.6 | 9.4 | 38.4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | | | | |
| 獨立經營者(未開放加盟連鎖) | 6.1 | 100.0 | 38.2 | 84.2 | 92.2 | 25.3 | 5.0 | 100.0 | 38.1 | 19.3 | 94.1 | 25.0 |
| 有連鎖經營之總公司 | - | - | - | 7.1 | 7.8 | 26.0 | - | - | - | 0.4 | 2.2 | 95.1 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0.8 | 3.7 | 61.5 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 2.3 | 38.4 | 28.3 | 67.3 | 73.8 | 27.3 | 3.3 | 65.2 | 43.4 | 10.7 | 52.3 | 31.8 |
| 中部地區 | 2.8 | 45.5 | 56.8 | 10.9 | 11.9 | 17.9 | 0.6 | 11.3 | 24.3 | 4.9 | 24.1 | 23.0 |
| 南部地區 | 1.0 | 16.0 | 34.8 | 13.0 | 14.3 | 24.5 | 1.1 | 22.5 | 36.8 | 4.3 | 21.1 | 20.3 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | 0.0 | 0.9 | 22.0 | 0.4 | 2.1 | 20.9 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0.1 | 0.5 | 26.2 |

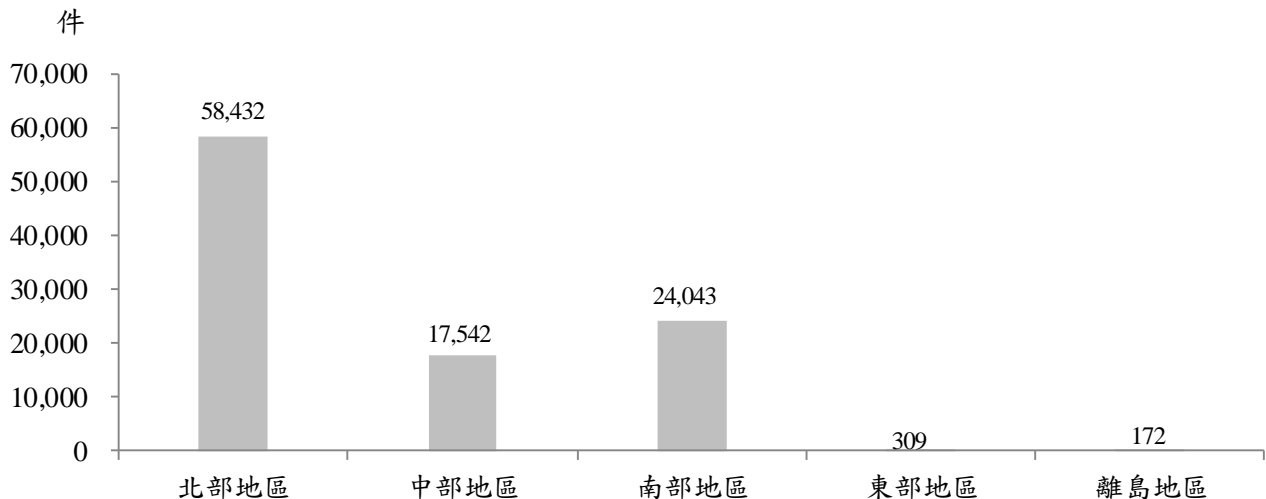
三、營運狀況

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

(一) 不動產投資興建

1. 109 年不動產投資興建成交件數為 10 萬 498 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 5 萬 8,432 件（占 58.1%）最多，南部地區 2 萬 4,043 件（占 23.9%）次之。按交易標的物別觀察，不動產投資興建以新成屋物件 9 萬 8,027 件（占 97.5%）最多，預售屋物件 1 萬 509 件（占 1.5%）次之。（詳圖 3-3、表 3-4）

圖 3-3 109 年不動產投資興建租售成交件數—按案件所在地區別分



2. 109 年不動產投資興建租售收入總金額為 9,000 億元，平均每件金額為 895 萬 5 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 5,548 億元最高，中部地區 1,891 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 108 年相較，投資興建成交件數增加 2 萬 4,726 件（增幅 32.6%），按案件所在地區別觀察，北部地區成交件數增加 2 萬 6,562 件（增幅 83.3%）最多，南部成交件數增加 1,594 件（增幅 7.1%）其次。投資興建租售收入總金額增加 1,964 億元（增幅 27.9%），平均每件金額減少 33 萬 1 千元（減幅 3.6%）。（詳表 3-4、表 3-5）

表 3-4 不動產及相關服務業全年成交案件數

單位：件

| 項目別 | 投資興建 租售 | 買賣 | | 租賃 | | 仲介 | | 代銷 | 公寓大廈管理 維護 服務 | 不動產 估價 服務 |
|-------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|-----------------|
| | | 買入 | 賣出 | 住宅 租賃 | 非 住宅 租賃 | 買賣 | 租賃 | | | |
| 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 | - | - | - |
| 109 年總計 | 100,498 | 3,118 | 16,100 | 43,222 | 72,411 | 172,245 | 35,651 | 36,958 | 52,107 | 35,293 |
| 案件所在地區別 | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 58,432 | 2,009 | 8,130 | 21,473 | 43,728 | 88,077 | 21,579 | 29,183 | 37,390 | - |
| 中部地區 | 17,542 | 381 | 4,127 | 7,382 | 14,712 | 26,977 | 3,740 | 3,190 | 7,654 | - |
| 南部地區 | 24,043 | 627 | 3,578 | 14,303 | 13,603 | 50,204 | 9,317 | 4,057 | 7,051 | - |
| 東部地區 | 309 | 86 | 129 | 44 | 198 | 6,400 | 986 | 522 | 10 | - |
| 離島地區 | 172 | 15 | 136 | 20 | 170 | 587 | 29 | 7 | 2 | - |
| 交易標的物別 | | | | | | | | | | |
| 土地 ^{註1} | 91 | 465 | 398 | - | 4,216 | 14,519 | 485 | - | - | - |
| 新成屋 | 98,027 | 1,381 | 14,383 | 8,276 | 18,062 | 12,180 | 612 | 12,139 | 294 | - |
| 中古屋 | 872 | 1,209 | 1,234 | 34,946 | 46,957 | 142,319 | 34,188 | 7,527 | 51,813 | - |
| 預售屋 | 1,509 | 63 | 44 | - | - | 2,637 | - | 17,292 | - | - |
| 停車位 ^{註2} | - | - | 40 | - | 3,176 | 590 | 367 | - | - | - |

註：1.土地係指無地上建物之土地。

2.停車位係指不與建物同案交易之停車位。

3.不動產估價業之案件所在地區及估價標的物填答家數少，爰本表未呈現。

4.本表不包括「地政士事務服務業」。

表 3-5 不動產及相關服務業全年成交金額

| 項目別 | 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 | 不動產 估價 服務 |
|---------------------------|------------------|----------|----------|----------------|-----------------|----------------|----------------|------------|-------------------------------|-----------------|
| | | 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 | | | |
| 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 | - | - | - |
| 109 年 | | | | | | | | | | |
| 總金額(億元) ^{註 1} | 9,000 | 416 | 2,131 | 149 | 628 | 675 | 31 | 228 | 230 | 11 |
| 總件數(件) | 100,498 | 3,118 | 16,100 | 43,222 | 72,411 | 172,245 | 35,651 | 36,958 | 52,107 | 35,293 |
| 平均每件金額(千元) ^{註 2} | 8,955 | 13,348 | 13,233 | 29 | 72 | 392 | 86 | 618 | 441 | 31 |
| 按企業所在地區別分(億元) | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 5,548 | 243 | 1,217 | 96 | 449 | 442 | 22 | 195 | 176 | 8 |
| 中部地區 | 1,891 | 67 | 476 | 24 | 81 | 100 | 4 | 15 | 29 | 1 |
| 南部地區 | 1,519 | 92 | 413 | 28 | 89 | 117 | 5 | 16 | 25 | 2 |
| 東部地區 | 26 | 8 | 12 | 0 | 2 | 15 | 0 | 2 | - | 0 |
| 離島地區 | 16 | 7 | 11 | 1 | 6 | 1 | 0 | 0 | - | - |

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

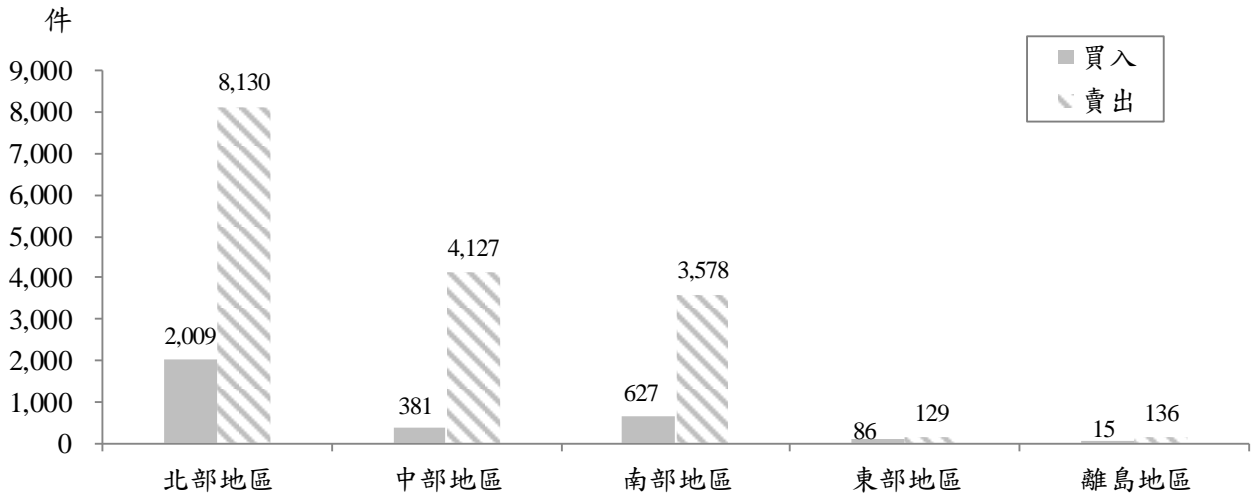
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立於臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

3.本表不包括「地政士事務服務業」。

(二) 不動產買賣

1. 109年不動產買入計3,118件，賣出不動產計1萬6,100件，按案件所在地區別觀察，不動產買入以北部地區2,009件（占64.4%）最多，南部地區627件（占20.1%）次之；不動產賣出以北部地區8,130件（占50.5%）最多，中部地區4,127件（占25.6%）次之。按交易標的物別觀察，不動產買入以新成屋物件1,381件（占44.3%）最多，中古屋1,209件（占38.8%）次之；不動產賣出以新成屋物件1萬4,383件（占89.3%）最多。（詳見圖3-4、表3-4）

圖 3-4 109 年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分

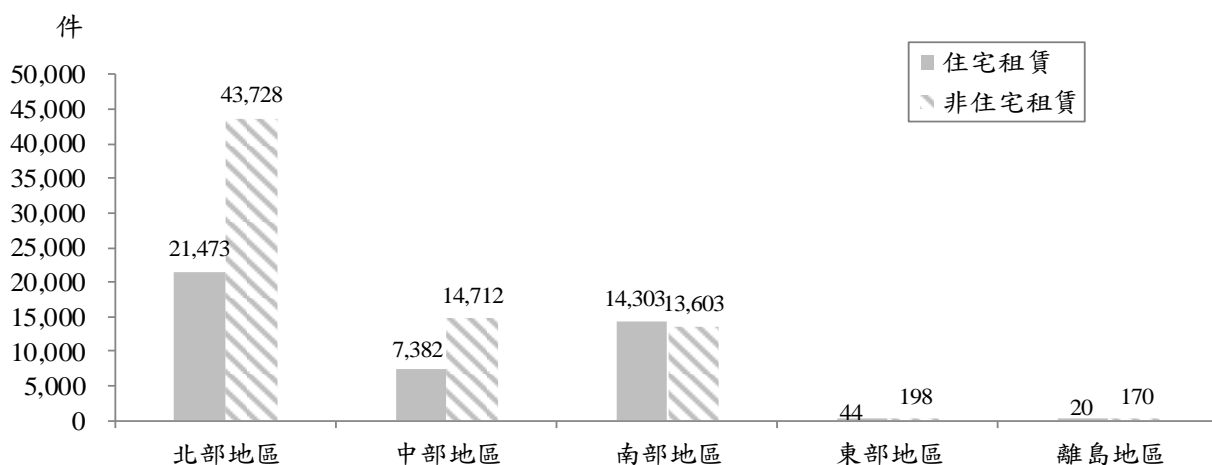


2. 109 年不動產買入總金額為 416 億元，平均每件不動產買入金額為 1,334 萬 8 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區買入金額 243 億元最高，南部地區買入金額 92 億元次之；賣出總金額為 2,131 億元，平均每件不動產賣出金額為 1,323 萬 3 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區賣出金額 1,217 億元最高，中部地區賣出金額 476 億元次之。
3. 與 108 年相較，買入件數增加 401 件（增幅 14.8%），按案件所在地區別觀察，以北部地區增加 1,189 件最多（增幅 145.0%），全部區域僅中部買入件數減少，中部地區減少 1,126 件（減幅 74.7%）。賣出總件數增加 3,144 件（增幅 24.3%），按案件所在地區別觀察，以北部地區增加 1,639 件最多（增幅 25.3%），南部地區增加 1,262 件（增幅 54.5%）次多。買入總金額增加 96 億元（增幅 30.0%），平均每件不動產買入金額增加 155 萬 7 千元（增幅 13.2%），賣出總金額增加 359 億元（增幅 20.3%），平均每件不動產賣出金額減少 44 萬 6 千元（減幅 3.3%）。（詳表 3-4、表 3-5）

(三) 不動產租賃

1. 109 年不動產住宅租賃件數為 4 萬 3,222 件，非住宅租賃件數為 7 萬 2,411 件，按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃以北部地區 2 萬 1,473 件（占 49.7%）最多，南部地區 1 萬 4,303 件（占 33.1%）次之；不動產非住宅租賃以北部地區 4 萬 3,728 件（占 60.4%）最多，中部地區 1 萬 4,712 件（占 20.3%）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 4,964 件（占 80.9%）最多，不動產非住宅租賃亦以中古屋物件 4 萬 6,957 件（占 64.8%）最多。（詳圖 3-5、表 3-4）

圖 3-5 109 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分

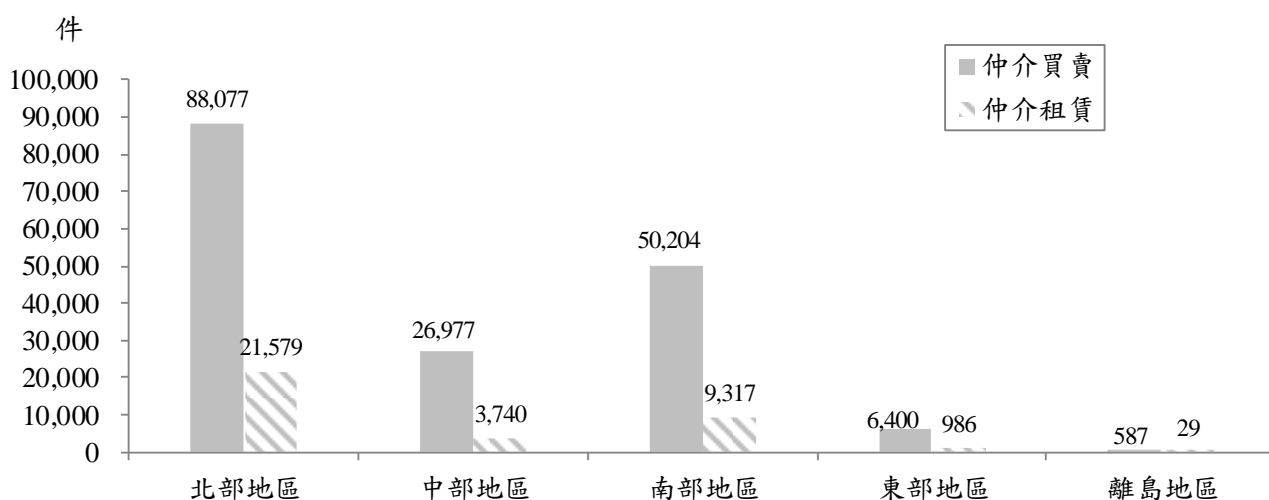


2. 109 年不動產住宅租賃租金收入總金額 149 億元，平均每件每月之租金收入為 2 萬 9 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 96 億元最高，南部地區 28 億元次之；非住宅租賃租金收入總金額 628 億元，平均每件每月之租金收入為 7 萬 2 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 449 億元最高，南部地區 89 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 108 年相較，住宅租賃件數增加 4,320 件（增幅 11.1%），按案件所在地區別觀察，以南部地區增加 3,970 件（增幅 38.4%）最多，北部地區增加 2,644 件（增幅 14.0%）次之，而中部地區減少 1,956 件（減幅 20.9%）；非住宅租賃件數減少 8,568 件（減幅 10.6%），以南部地區減少 4,477 件（減幅 24.8%）最多，中部地區減少 2,608 件（減幅 15.1%）次之。住宅租賃租金收入總金額增加 10 億元（增幅 7.2%），平均每件每月之租金收入減少 1 千元（減幅 4.2%）；非住宅租賃租金收入總金額減少 126 億元（減幅 16.7%），平均每件每月之租金收入減少 6 千元。（詳表 3-4、表 3-5）

(四) 不動產仲介

1. 109 年仲介買賣成交總件數為 17 萬 2,245 件，仲介租賃成交總件數為 3 萬 5,651 件，按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北部地區 8 萬 8,077 件（占 51.1%）最多；仲介租賃亦以北部地區 2 萬 1,579 件（占 60.5%）最多。按交易標的物別觀察，不動產仲介買賣以中古屋物件 14 萬 2,319 件最多；仲介租賃亦以中古屋物件 3 萬 4,188 件最多。（詳圖 3-6、表 3-4）

圖 3-6 109 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分

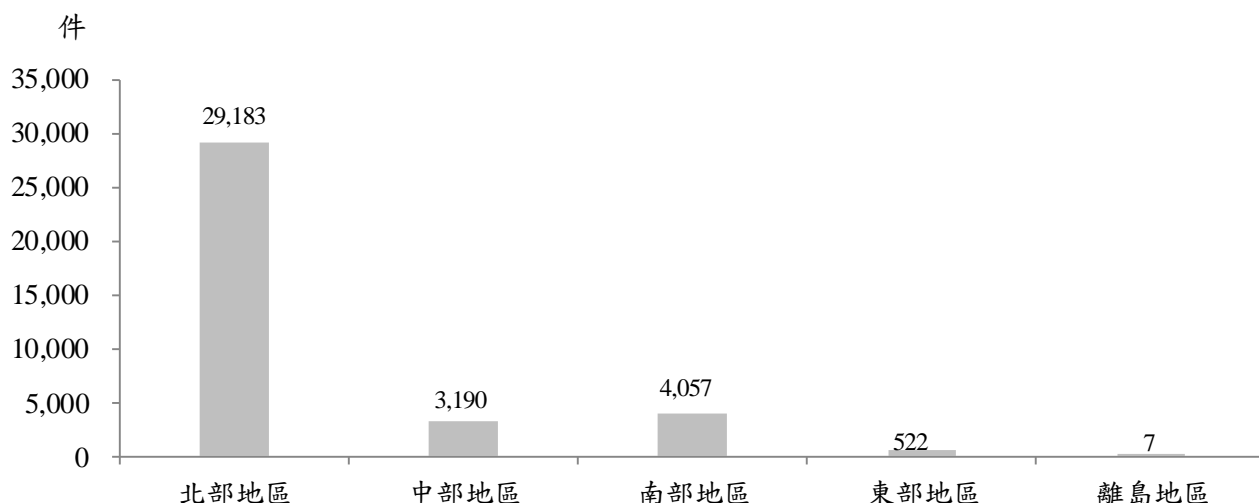


2. 109 年仲介買賣成交收取佣金總金額為 675 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金 39 萬 2 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 442 億元最高，南部地區 117 億元次之；仲介租賃成交收取佣金總金額為 31 億元，平均每件仲介租賃成交收取佣金 8 萬 6 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 22 億元最高，南部地區 5 億元次之。（詳表 3-5）
3. 與 108 年相較，仲介買賣成交件數增加 3 萬 7,352 件（增幅 27.7%），按案件所在地區別觀察，以北部地區增加 2 萬 459 件（增幅 30.3%）最多，全部區域僅中部地區買賣件數減少，中部地區減少 3,568 件（減幅 11.7%）；仲介租賃成交件數減少 2,277 件（減幅 6.0%），以中部地區減少 1,502 件（減幅 28.7%）最多。仲介買賣成交佣金收入總金額增加 185 億元（增幅 37.8%），平均每件仲介買賣成交佣金收入增加 2 萬 9 千元（增幅 8.0%）；仲介租賃成交佣金收入總金額減少 3 億元（減幅 8.8%），平均每件仲介租賃成交佣金收入減少 4 千元（減幅 4.4%）。（詳表 3-4、表 3-5）

(五) 不動產代銷

1. 109 年不動產代銷成交件數為 3 萬 6,958 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 2 萬 9,183 件（占 79.0%）最多。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 1 萬 7,292 件（占 46.8%）最多，新成屋物件 1 萬 2,139 件（占 32.8%）次之。（詳圖 3-7、表 3-4）

圖 3-7 109 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分

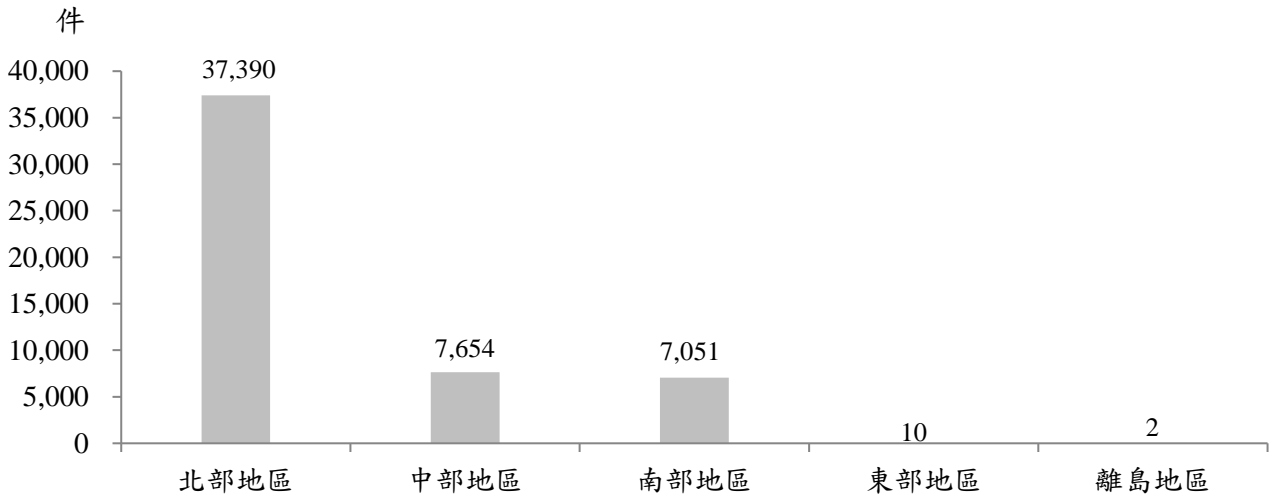


2. 109 年代銷成交收取佣金收入總金額為 228 億元，平均每件代銷成交收取佣金 61 萬 8 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 195 億元最高，南部地區 16 億元次之，中部地區 15 億元再次之。（詳表 3-5）
3. 與 108 年相較，代銷成交件數增加 7,598 件（增幅 25.9%），按案件所在地區別觀察，以北部地區增加 1 萬 6,706 件（增幅 133.9%）最多，而中部地區減少 5,548 件（減幅 63.5%），南部地區減少 4,078 件（減幅 50.1%）。代銷成交收取佣金收入總金額增加 92 億元（增幅 67.6%），平均每件代銷成交佣金收入增加 15 萬 4 千元（增幅 33.2%）。（詳表 3-4、表 3-5）

(六) 公寓大廈管理維護服務

1. 109 年公寓大廈管理維護服務成交件數為 5 萬 2,107 件，按案件所在地區別觀察，以北部地區 3 萬 7,390 件（占 71.8%）最多。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 5 萬 1,813 件（占 99.4%）最多。（詳圖 3-8、表 3-4）

圖 3-8 109 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. 109 年公寓大廈管理維護服務成交收取服務費總金額為 230 億元，平均每件公寓大廈管理維護服務成交收取服務費 44 萬 1 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 176 億元最高。（詳表 3-5）
3. 與 108 年相較，公寓大廈管理維護服務件數增加 2,044 件(增幅 4.1%)。金額增加 57 億元(增幅 32.9%)，平均每件公寓大廈管理維護服務金額增加 9 萬 6 千元(增幅 27.7%)。（詳表 3-5）

(七) 不動產估價服務

109 年不動產估價服務案件數為 3 萬 5,293 件，收取服務報酬總金額為 11 億元，平均每件不動產估價服務報酬金額 3 萬 1 千元，以企業所在地區別來看，以北部地區 8 萬億元最高。（詳表 3-5）

(八) 不動產及相關服務業兼從事租賃業務之公司

1. 109 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 4,956 家（占 43.1%），其中不動產租售業 1 萬 504 家（占 73.1%）最多，不動產開發業 2,292 家（占 16.6%）次之，不動產經紀業 2,064 家（占 35.2%）再次之。另無從事租賃業務者計 1 萬 9,741 家（占 56.9%）。（詳表 3-6）
2. 有從事租賃業務企業之全年租賃成交件數 15 萬 1,284 件，占從事租賃業務企業成交件數之 53.4%，其中以不動產租售業租賃成交件數 9 萬 3,611 件（占 61.9%）最多，不動產經紀業租賃成交件數 3 萬 5,651 件（占 23.6%）次之；有從事租賃業務企業租賃租金收入總金額 807 億元，占從事租賃業

務企業成交總金額之 23.0%，其中以不動產租售業租賃租金收入總金額 635 億元（占 78.6%）最多，不動產開發業租賃租金收入總金額 135 億元（占 16.8%）次之。（詳表 3-7、表 3-8）

3. 與 108 年相較，有從事租賃業務的家數增加 344 家（增幅 2.4%），租賃成交件數減少 6,525 件（減幅 4.1%），租賃成交金額減少 120 億元（減幅 12.9%）。（詳表 3-7、表 3-8）

表 3-6 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之企業單位數

單位：家

| | 總計 | | 有從事租賃業務家數 | | 無從事租賃業務家數 | |
|----------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | | 百分比 (%) | | 百分比 (%) | | 百分比 (%) |
| 108 年總計 | 32,702 | 100.0 | 14,612 | 44.7 | 18,090 | 55.3 |
| 109 年總計 | 34,697 | 100.0 | 14,956 | 43.1 | 19,741 | 56.9 |
| 不動產開發業 | 13,806 | 100.0 | 2,292 | 16.6 | 11,514 | 83.4 |
| 不動產租售業 | 14,365 | 100.0 | 10,504 | 73.1 | 3,861 | 26.9 |
| 不動產經紀業 | 5,861 | 100.0 | 2,064 | 35.2 | 3,797 | 64.8 |
| 不動產管理業 | 227 | 100.0 | 89 | 39.2 | 138 | 60.8 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 438 | 100.0 | 6 | 1.4 | 432 | 98.6 |

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表有從事租賃業務企業係指從事不動產租賃(包括住宅與非住宅)或仲介租賃業務企業。

表 3-7 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數

單位：件

| | 總計 | | 有從事租賃業務企業 | | | 無從事租賃業務企業 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | | 計 | 租賃成交件數 | 百分比 (%) | 非租賃成交件數 | |
| 108 年總計 | 463,571 | 249,300 | 157,809 | 100.0 | 91,491 | 214,271 |
| 109 年總計 | 532,310 | 283,195 | 151,284 | 100.0 | 131,911 | 249,116 |
| 不動產開發業 | 137,155 | 35,158 | 19,673 | 13.0 | 15,485 | 101,998 |
| 不動產租售業 | 100,791 | 95,578 | 93,611 | 61.9 | 1,966 | 5,214 |
| 不動產經紀業 | 241,325 | 144,634 | 35,651 | 23.6 | 108,983 | 96,691 |
| 不動產管理業 | 4,384 | 2,315 | 2,315 | 1.5 | 0 | 2,069 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 48,655 | 5,510 | 33 | 0.0 | 5,477 | 43,144 |

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交件數為住宅租賃、非住宅租賃與仲介租賃件數之加總。

表 3-8 不動產及相關服務業有無從事租賃業務之全年成交金額

單位：億元

| | 總計 | 有從事租賃業務企業 | | | 無從事租賃業務企業 | |
|----------------|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 計 | 租賃成交金額 | 百分比(%) | | 非租賃成交金額 |
| 108 年總計 | 10,855 | 3,203 | 927 | 100.0 | 2,276 | 7,652 |
| 109 年總計 | 13,487 | 3,497 | 807 | 100.0 | 2,689 | 9,990 |
| 不動產開發業 | 11,102 | 2,189 | 135 | 16.8 | 2,054 | 8,913 |
| 不動產租售業 | 1,238 | 810 | 635 | 78.6 | 175 | 429 |
| 不動產經紀業 | 922 | 470 | 31 | 3.8 | 440 | 452 |
| 不動產管理業 | 9 | 7 | 7 | 0.8 | - | 2 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 216 | 21 | 0 | 0.0 | 21 | 195 |

註：1.本表不包括「地政士事務服務業」及「不動產估價業」兩業別。

2.本表租賃成交金額為住宅租賃、非住宅租賃與仲介租賃金額之加總。

(九) 不動產及相關服務業兼從事地政士事務之公司

109 年不動產及相關服務業有從事地政士事務之企業計 4,268 家，占全體企業家數 10.8%，僅地政士事務服務業專職從事地政士事務。（詳表 3-9）

表 3-9 不動產及相關服務業從事地政士事務之企業單位數

| | 總計 | | 專職從事地政士事務服務業家數 | | 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 | 4,268 | 100.0 | 4,268 | 100.0 | - | 0.0 |
| 不動產開發業 | - | 100.0 | - | 0.0 | - | 0.0 |
| 不動產租售業 | - | 100.0 | - | 0.0 | - | 0.0 |
| 不動產經紀業 | - | 100.0 | - | 0.0 | - | 0.0 |
| 不動產管理業 | - | 100.0 | - | 0.0 | - | 0.0 |
| 公寓大廈管理維護公司 | - | 100.0 | - | 0.0 | - | 0.0 |
| 不動產估價業 | - | 100.0 | - | 0.0 | - | 0.0 |
| 地政士事務服務業 | - | 100.0 | 4,268 | 100.0 | - | 0.0 |

(十) 不動產及相關服務業專營與兼營之企業

由於企業之經營項目可能不僅一項，如 109 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。

109 年不動產及相關服務業專營本業之企業計 3 萬 3,754 家(占 85.9%)，按各業別觀察，地政士事務服務業、公寓大廈管理維護公司、不動產經紀業、不動產租售業專營本業者之比率分別為 100.0%、97.7%、95.4%、93.0%較高；

兼營跨業比率則以不動產開發業之 30.2% 較高。。（詳表 3-10）

表 3-10 不動產及相關服務業專營與兼營之企業單位數

單位：家

| | 總計 | | 專營本業家數 | | 兼營跨業家數 | |
|----------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | | 百分比 (%) | | 百分比 (%) | | 百分比 (%) |
| 108 年總計 | 37,181 | 100.0 | 26,297 | 70.7 | 10,884 | 29.3 |
| 109 年總計 | 39,275 | 100.0 | 33,754 | 85.9 | 5,521 | 14.1 |
| 不動產開發業 | 13,806 | 100.0 | 9,636 | 69.8 | 4,170 | 30.2 |
| 不動產租售業 | 14,365 | 100.0 | 13,364 | 93.0 | 1,001 | 7.0 |
| 不動產經紀業 | 5,861 | 100.0 | 5,593 | 95.4 | 268 | 4.6 |
| 不動產管理業 | 227 | 100.0 | 199 | 87.9 | 28 | 12.1 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 438 | 100.0 | 428 | 97.7 | 10 | 2.3 |
| 不動產估價業 | 310 | 100.0 | 265 | 85.6 | 45 | 14.4 |
| 地政士事務服務業 | 4,268 | 100.0 | 4,268 | 100.0 | - | - |

四、收支狀況、年底資產狀況

▲109年不動產及相關服務業收入總額為1兆2,960億元，其中營業收入為1兆2,300億元，支出總額為9,339億元，收支差額（全年損益）為3,622億元，平均每企業收支差額為922萬元。

▲109年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增購(加)總金額為1,424億元，出售、退(減)、轉租總金額為161億元。

(一) 收支狀況

109年不動產及相關服務業各項收入總額為1兆2,960.3億元，營業收入為1兆2,299.8億元，各項支出總額為9,338.8億元，各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）為3,621.6億元，平均每家企業收支差額（全年損益）為922.1萬元，其中不動產開發業為1,728.7萬元，公寓大廈管理維護公司為983.3萬元，不動產租售業為642.8萬元，不動產經紀業為429.3萬元，不動產管理業為248.9萬元，不動產估價業為119.1萬元，地政士事務服務業為17.8萬元。

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。

與 108 年相較，收入總額、營業收入、各項支出總額與收支差額（全年損益）皆為成長。不動產開發業收支差額(全年損益)增加 1,202.6 億元(增幅 101.6%)最多，不動產租售業增加 352.4 億元(增幅 61.7%)次多。（詳表 3-11）

表 3-11 不動產及相關服務業收支狀況—按經營狀況分

| 經營狀況 | 各項收入總額 (億元) | 營業收入總額 (億元) | 各項支出總額 (億元) | 收支差額 (全年損益) (億元) | 平均每家 企業各項 收入總額 (萬元) | 平均每家 企業營業 收入 (萬元) | 平均每家 企業各項 支出總額 (萬元) | 平均每家企 業收支差額 (全年損益) (萬元) |
|----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 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 |
| 109 年總計 | 12,960.3 | 12,299.8 | 9,338.8 | 3,621.6 | 3,299.9 | 3,131.7 | 2,377.8 | 922.1 |
| 業別 | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 9,470.8 | 9,259.8 | 7,084.2 | 2,386.6 | 6,859.9 | 6,707.1 | 5,131.2 | 1,728.7 |
| 不動產租售業 | 2,225.5 | 1,793.0 | 1,302.1 | 923.4 | 1,549.3 | 1,248.2 | 906.5 | 642.8 |
| 不動產經紀業 | 966.1 | 955.1 | 714.4 | 251.6 | 1,648.3 | 1,629.6 | 1,218.9 | 429.3 |
| 不動產管理業 | 21.1 | 19.9 | 15.4 | 5.7 | 927.6 | 876.7 | 678.7 | 248.9 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 226.0 | 221.9 | 183.0 | 43.1 | 5,160.5 | 5,066.2 | 4,177.3 | 983.3 |
| 不動產估價業 | 11.7 | 11.7 | 8.0 | 3.7 | 377.8 | 377.4 | 258.7 | 119.1 |
| 地政士事務服務業 | 39.2 | 38.5 | 31.6 | 7.6 | 91.9 | 90.2 | 74.1 | 17.8 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 7,576.7 | 7,447.7 | 6,054.2 | 1,522.5 | 7,634.5 | 7,504.6 | 6,100.4 | 1,534.1 |
| 不動產買賣 | 2,076.9 | 2,021.5 | 1,262.9 | 814.0 | 5,345.1 | 5,202.6 | 3,250.3 | 2,094.8 |
| 不動產租賃 | 1,635.9 | 1,238.1 | 827.8 | 808.2 | 1,274.9 | 964.8 | 645.1 | 629.8 |
| 不動產仲介 | 724.5 | 722.6 | 545.9 | 178.6 | 1,307.3 | 1,303.8 | 985.1 | 322.3 |
| 不動產代銷 | 239.0 | 232.7 | 166.1 | 72.8 | 5,922.4 | 5,767.0 | 4,117.1 | 1,805.3 |
| 包租 | 21.3 | 20.2 | 12.1 | 9.2 | 567.7 | 537.4 | 322.2 | 245.5 |
| 代管 | 7.2 | 7.1 | 5.9 | 1.2 | 282.1 | 279.0 | 233.4 | 48.7 |
| 市場/展示場管理 | 9.1 | 9.0 | 7.6 | 1.6 | 913.5 | 901.4 | 757.6 | 155.9 |
| 公寓大廈管理維護服務 | 237.9 | 233.0 | 195.1 | 42.9 | 4,869.7 | 4,769.0 | 3,992.4 | 877.3 |
| 不動產估價 | 11.7 | 11.7 | 8.0 | 3.7 | 377.8 | 377.4 | 258.7 | 119.1 |
| 地政士事務服務 | 39.2 | 38.5 | 31.6 | 7.6 | 91.9 | 90.2 | 74.1 | 17.8 |
| 其他 | 380.8 | 317.6 | 221.5 | 159.4 | 4,276.6 | 3,566.4 | 2,487.1 | 1,789.5 |
| 企業所在地區別 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 8,412.5 | 7,991.6 | 6,064.2 | 2,348.3 | 4,232.9 | 4,021.1 | 3,051.3 | 1,181.6 |
| 中部地區 | 2,275.8 | 2,197.2 | 1,802.7 | 473.1 | 2,371.1 | 2,289.2 | 1,878.2 | 493.0 |
| 南部地區 | 2,154.0 | 1,994.0 | 1,397.0 | 757.0 | 2,468.8 | 2,285.4 | 1,601.2 | 867.6 |
| 東部地區 | 74.2 | 73.6 | 55.0 | 19.2 | 965.0 | 957.1 | 715.5 | 249.5 |
| 離島地區 | 43.8 | 43.4 | 19.9 | 24.0 | 1,418.5 | 1,404.5 | 642.5 | 776.0 |

註：1.本表收支差額(全年損益)係各項收入總額(不動產開發業、不動產租售業、不動產經紀業、不動產管理業與公寓大廈管理維護公司已扣除銷貨退回及折讓)-各項支出總額。

2.不動產管理業自 108 年起調查對象不包括農、漁會。

(二) 營業費用支出情形

1. 不動產開發業

109年不動產開發業營業費用支出合計6,898.8億元，其中委外營建成本占35.5%最高，與108年相較營業費用支出合計增加233.0億元（增幅3.5%）。以企業所在地區觀察，南部地區原材物料及燃料耗用總值占43.1%及服務成本占5.3%較其他地區為高；東部地區委外營建成本僅1.2%較其他地區低；離島地區委外營建成本占60.8%較其他地區為高。（詳表3-12）

表 3-12 不動產開發營業支出情形

單位：億元；%

| 地區別 | 總計 | | 原材物料 及燃料耗 用總值 | 服務成本 | 年初在建 工程及待 售房屋 (+) | 年底在建 工程及待 售房屋 (-) | 委外營建 成本 | 出售不動 產之土地 成本 |
|------------|---------|-------|---------------------|------|----------------------------|----------------------------|------------|--------------------|
| | 實數 | 百分比 | | | | | | |
| 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 |
| 109年不動產開發業 | 6,898.8 | 100.0 | 31.1 | 1.6 | 125.3 | 135.2 | 35.5 | 21.9 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 4,313.4 | 100.0 | 28.1 | 1.1 | 145.7 | 157.4 | 40.0 | 21.7 |
| 中部地區 | 1,566.7 | 100.0 | 32.0 | 0.9 | 73.0 | 72.6 | 28.2 | 22.7 |
| 南部地區 | 970.4 | 100.0 | 43.1 | 5.3 | 120.6 | 140.5 | 27.9 | 22.1 |
| 東部地區 | 32.9 | 100.0 | 38.3 | 1.1 | 126.0 | 104.9 | 1.2 | - |
| 離島地區 | 15.5 | 100.0 | 35.9 | 0.4 | 23.6 | 36.7 | 60.8 | 0.4 |

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

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

表 3-12 不動產開發營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

| 地區別 | 兼銷商品銷 貨成本 | 薪資、退休 及撫卹金、 資遣費、福 利支出 | 租金支出 | 佣金支出 | 修繕費 | 廣告費 |
|------------|--------------|--------------------------------|------|------|-----|-----|
| 108年不動產開發業 | 0.8 | 4.5 | 0.5 | 1.4 | 0.4 | 2.9 |
| 109年不動產開發業 | 0.8 | 4.6 | 0.6 | 1.3 | 0.5 | 3.3 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 1.0 | 4.2 | 0.7 | 1.3 | 0.6 | 4.0 |
| 中部地區 | 0.3 | 3.8 | 0.5 | 1.6 | 0.4 | 1.5 |
| 南部地區 | 0.8 | 7.0 | 0.6 | 0.5 | 0.5 | 3.1 |
| 東部地區 | - | 13.1 | 0.2 | 2.2 | 0.1 | 0.1 |
| 離島地區 | - | 11.5 | 0.5 | 0.1 | 0.2 | 0.3 |

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109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

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

表 3-12 不動產開發業營業支出情形(續完)

單位：億元；%

| 地區別 | 稅捐及規費 | 各項折舊 | 各項折舊 | | 各項耗損及攤提 | 呆帳損失 | 各項移轉性支出 | 其他營業費用 |
|------------|-------|------|----------|---------|---------|------|---------|--------|
| | | | 自有固定資產折舊 | 使用權資產折舊 | | | | |
| 108年不動產開發業 | 0.8 | 0.8 | - | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 6.1 |
| 109年不動產開發業 | 0.9 | 1.0 | 0.8 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 6.5 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 1.2 | 1.0 | 0.9 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 6.4 |
| 中部地區 | 0.3 | 0.8 | 0.8 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 6.3 |
| 南部地區 | 0.6 | 1.3 | 0.8 | 0.5 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 7.0 |
| 東部地區 | 0.1 | 0.3 | 0.3 | - | 0.0 | - | 0.0 | 22.2 |
| 離島地區 | 0.2 | 0.4 | 0.4 | - | - | - | 0.0 | 2.4 |

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

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

2. 不動產租售業

109年不動產租售業營業費用支出合計1,163.6億元，其中以原材物料及燃料耗用總值占17.3%最高，與108年相較營業費用支出合計增加120.1億元（增幅11.5%）。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(32.4%)較其他地區為高；南部地區之委外營建成本占比(43.6%)較其他地區為高；東部地區出售不動產之土地成本占比(57.2%)較其他地區為高。（詳表3-13）

表 3-13 不動產租售業營業支出情形

單位：億元；%

| 地區別 | 總計 | | 原材物料及燃料耗用總值 | 服務成本 | 年初在建工程及待售房屋(+) | 年底在建工程及待售房屋(-) | 委外營建成本 | 出售不動產之土地成本 |
|------------|---------|-------|-------------|------|----------------|----------------|--------|------------|
| | 實數 | 百分比 | | | | | | |
| 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 |
| 109年不動產租售業 | 1,163.6 | 100.0 | 17.3 | 4.0 | 34.5 | 45.0 | 14.4 | 15.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 825.1 | 100.0 | 16.3 | 4.4 | 37.2 | 39.0 | 4.7 | 16.0 |
| 中部地區 | 66.9 | 100.0 | 21.3 | 5.5 | 80.4 | 182.7 | 21.5 | 18.9 |
| 南部地區 | 262.5 | 100.0 | 20.1 | 2.5 | 15.4 | 30.4 | 43.6 | 12.9 |
| 東部地區 | 6.4 | 100.0 | 1.3 | 0.0 | - | - | - | 57.2 |
| 離島地區 | 2.6 | 100.0 | - | 2.0 | 18.7 | - | 30.4 | 5.7 |

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109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

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

表 3-13 不動產租售業營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

| 地區別 | 兼銷商品銷貨成本 | 薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出 | 租金支出 | 佣金支出 | 修繕費 | 廣告費 |
|-------------------|------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| 108年不動產租售業 | 2.2 | 17.3 | 3.6 | 1.4 | 2.6 | 1.0 |
| 109年不動產租售業 | 0.8 | 15.0 | 3.2 | 0.9 | 2.5 | 0.9 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 0.7 | 15.0 | 3.4 | 1.0 | 2.3 | 1.0 |
| 中部地區 | 2.1 | 32.4 | 5.5 | 2.8 | 8.0 | 1.7 |
| 南部地區 | 0.8 | 10.6 | 1.8 | 0.1 | 1.5 | 0.5 |
| 東部地區 | - | 9.1 | 1.1 | 1.8 | 10.5 | 0.0 |
| 離島地區 | - | 14.9 | 0.1 | 1.7 | 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109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-13 不動產租售業營業支出情形(續完)

單位：億元；%

| 地區別 | 稅捐及規費 | 各項折舊 | 各項耗損及攤提 | | 呆帳損失 | 各項移轉性支出 | 其他營業費用 | |
|-------------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| | | | 自有固定資產折舊 | 使用權資產折舊 | | | | |
| 108年不動產租售業 | 3.5 | 11.1 | - | 0.8 | 1.0 | 0.1 | 1.1 | 20.4 |
| 109年不動產租售業 | 5.3 | 10.6 | 9.7 | 0.9 | 0.9 | 0.2 | 0.9 | 18.0 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 5.7 | 11.3 | 10.2 | 1.1 | 1.0 | 0.3 | 0.3 | 18.5 |
| 中部地區 | 6.6 | 26.9 | 26.2 | 0.8 | 1.3 | - | 11.7 | 35.8 |
| 南部地區 | 3.8 | 4.3 | 4.1 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 12.1 |
| 東部地區 | 1.2 | 2.9 | 2.9 | - | - | 0.0 | - | 14.9 |
| 離島地區 | 0.7 | 4.2 | 4.2 | - | - | 5.7 | - | 15.4 |

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

3. 不動產經紀業

109年不動產經紀業營業費用支出合計698.6億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占37.9%最高，與108年相較營業費用支出合計增加132.4億元（增幅23.4%）。以企業所在地區觀察，南部地區服務成本占比(26.4%)較其他地區為高；東部地區佣金支出占比(62.2%)較其他地區為高；離島地區薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占比(71.4%)較其他地區為高。（詳表3-14）

表 3-14 不動產經紀業營業支出情形

單位：億元；%

| 地區別 | 總計 | | 原材物料及燃料耗用總值 | 服務成本 | 年初在建工程及待售房屋(+) | 年底在建工程及待售房屋(-) | 委外營建成本 | 出售不動產之土地成本 |
|-------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|----------------|----------------|------------|------------|
| | 實數 | 百分比 | | | | | | |
| 108年不動產經紀業 | 566.2 | 100.0 | 1.5 | 14.9 | 7.9 | 9.1 | 1.8 | 1.4 |
| 109年不動產經紀業 | 698.6 | 100.0 | 1.8 | 14.3 | 10.2 | 12.1 | 0.4 | 0.6 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 509.2 | 100.0 | 2.4 | 14.0 | 9.3 | 9.8 | 0.0 | 0.5 |
| 中部地區 | 95.2 | 100.0 | 0.2 | 7.0 | - | - | 2.9 | 1.0 |
| 南部地區 | 78.3 | 100.0 | 0.5 | 26.4 | 30.0 | 43.8 | - | 0.2 |
| 東部地區 | 14.9 | 100.0 | 0.0 | 6.0 | - | - | - | 0.6 |
| 離島地區 | 1.0 | 100.0 | - | 13.0 | - | - | - | - |

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109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-14 不動產經紀業營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

| 地區別 | 兼銷商品銷貨成本 | 薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出 | 租金支出 | 佣金支出 | 修繕費 | 廣告費 |
|-------------------|------------|--------------------|------------|-------------|------------|------------|
| 108年不動產經紀業 | 1.1 | 37.5 | 3.1 | 14.6 | 1.0 | 5.5 |
| 109年不動產經紀業 | - | 37.9 | 3.7 | 12.7 | 1.2 | 8.5 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | - | 43.0 | 3.7 | 8.4 | 1.1 | 9.7 |
| 中部地區 | - | 28.5 | 3.8 | 19.3 | 1.5 | 5.8 |
| 南部地區 | - | 22.0 | 3.4 | 23.8 | 1.3 | 5.1 |
| 東部地區 | - | 7.9 | 1.7 | 62.2 | 0.9 | 2.4 |
| 離島地區 | - | 71.4 | 2.1 | - | 0.9 | 2.9 |

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-14 不動產經紀業營業支出情形(續完)

單位：億元；%

| 地區別 | 稅捐及規費 | 各項折舊 | 各項耗損及攤提 | | 呆帳損失 | 各項移轉性支出 | 其他營業費用 |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| | | | 自有固定資產折舊 | 使用權資產折舊 | | | |
| 108年不動產經紀業 | 0.5 | 0.6 | - | 0.0 | 0.3 | 0.1 | 17.2 |
| 109年不動產經紀業 | 0.4 | 1.4 | 0.7 | 0.7 | 0.2 | 0.1 | 18.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 0.4 | 1.7 | 0.8 | 0.9 | 0.2 | 0.1 | 15.2 |
| 中部地區 | 0.5 | 0.4 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 28.8 |
| 南部地區 | 0.2 | 0.4 | 0.4 | - | 0.4 | - | 30.0 |
| 東部地區 | 0.4 | 1.3 | 1.3 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 16.5 |
| 離島地區 | 0.0 | 0.3 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | - | 9.4 |

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

4. 不動產管理業

109年不動產管理業營業費用支出合計14.0億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占48.5%最高，與108年相較營業費用支出合計增加3.5億元（減幅20.0%）。以企業所在地區觀察，中部地區服務成本占比(24.4%)較其他地區為高；南部地區其他營業費用占比(38.7%)較其他地區為高。（詳表3-15）

表 3-15 不動產管理業營業支出情形

單位：億元；%

| 地區別 | 總計 | | 原材物料及燃料耗用總值 | 服務成本 | 年初在建工程及待售房屋(+) | 年底在建工程及待售房屋(-) | 委外營建成本 | 出售不動產之土地成本 |
|------------|------|-------|-------------|------|----------------|----------------|--------|------------|
| | 實數 | 百分比 | | | | | | |
| 108年不動產管理業 | 17.5 | 100.0 | 0.5 | 11.8 | - | 2.5 | 2.5 | - |
| 109年不動產管理業 | 14.0 | 100.0 | 2.5 | 13.0 | - | 4.7 | 3.2 | - |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 4.8 | 100.0 | 4.5 | 5.8 | - | 13.9 | 9.4 | - |
| 中部地區 | 6.2 | 100.0 | 2.1 | 24.4 | - | - | - | - |
| 南部地區 | 3.1 | 100.0 | - | 1.2 | - | - | - | - |
| 東部地區 | - | 100.0 | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | 100.0 | - | - | - | - | - | - |

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在109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 不動產管理業營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

| 地區別 | 兼銷商品銷貨成本 | 薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出 | 租金支出 | 佣金支出 | 修繕費 | 廣告費 |
|------------|----------|--------------------|------|------|-----|-----|
| 108年不動產管理業 | 0.0 | 48.6 | 6.9 | 0.3 | 3.7 | 2.2 |
| 109年不動產管理業 | - | 48.5 | 7.8 | 0.2 | 3.3 | 1.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | - | 49.8 | 11.5 | 0.7 | 4.7 | 4.7 |
| 中部地區 | - | 50.8 | 5.1 | - | 2.4 | 0.2 |
| 南部地區 | - | 41.9 | 7.7 | - | 3.0 | 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109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

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

表 3-15 不動產管理業營業支出情形(續完)

| 地區別 | 稅捐及規費 | 各項折舊 | 各項耗損及攤提 | | 呆帳損失 | 各項移轉性支出 | 其他營業費用 | |
|------------|-------|------|----------|---------|------|---------|--------|------|
| | | | 自有固定資產折舊 | 使用權資產折舊 | | | | |
| 108年不動產管理業 | 1.5 | 4.8 | - | - | 0.7 | 0.3 | 0.1 | 18.8 |
| 109年不動產管理業 | 2.2 | 5.6 | 5.5 | 0.1 | 0.5 | - | 0.2 | 15.9 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 4.4 | 7.4 | 7.4 | - | 0.3 | - | 0.1 | 10.5 |
| 中部地區 | 0.5 | 4.6 | 4.3 | 0.3 | 0.9 | - | 0.2 | 8.8 |
| 南部地區 | 2.3 | 4.7 | 4.7 | - | 0.1 | - | 0.3 | 38.7 |
| 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。

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

109年公寓大廈管理維護公司營業費用支出合計182.2億元，其中以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出占59.4%最高，與108年相較營業費用支出合計減少2.2億元(減幅1.2%)。以企業所在地區觀察，南部地區營業費用支出以其他營業費用占比(21.3%)遠較其他地區為高。(詳表3-16)

表 3-16 公寓大廈管理維護公司營業支出情形

| 地區別 | 總計 | | 原材物料及燃料耗用總值 | 服務成本 | 年初在建工程及待售房屋(+) | 年底在建工程及待售房屋(-) | 委外營建成本 | 出售不動產之土地成本 |
|---------------|-------|-------|-------------|------|----------------|----------------|--------|------------|
| | 實數 | 百分比 | | | | | | |
| 108公寓大廈管理維護公司 | 184.4 | 100.0 | 0.7 | 18.7 | - | - | 0.5 | - |
| 109公寓大廈管理維護公司 | 182.2 | 100.0 | 0.9 | 24.0 | - | - | 1.3 | 0.0 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 140.3 | 100.0 | 1.0 | 25.7 | - | - | 1.7 | - |
| 中部地區 | 18.9 | 100.0 | 0.0 | 22.1 | - | - | - | 0.1 |
| 南部地區 | 23.0 | 100.0 | 1.0 | 15.3 | - | - | - | - |
| 東部地區 | - | 100.0 | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | 100.0 | - | - | - | - | - | - |

註：1.本表兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並負擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在109年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。

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

表 3-16 公寓大廈管理維護公司營業支出情形(續 1)

單位：億元；%

| 地區別 | 兼銷商品銷貨成本 | 薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出 | 租金支出 | 佣金支出 | 修繕費 | 廣告費 |
|----------------|----------|--------------------|------|------|-----|-----|
| 108 公寓大廈管理維護公司 | 0.0 | 67.2 | 0.6 | 0.0 | 0.6 | 0.1 |
| 109 公寓大廈管理維護公司 | - | 59.4 | 1.0 | 0.0 | 3.2 | 0.1 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | - | 58.1 | 1.2 | 0.0 | 4.1 | 0.0 |
| 中部地區 | - | 67.1 | 0.7 | 0.0 | 0.1 | 0.1 |
| 南部地區 | - | 60.7 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 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 109 年出售之銷貨成本。例如主要經營項目為不動產買賣之業者，產業屬性特殊，經營狀況可能不僅限於不動產買賣，也同時有其他產業業務運作，因此於全年損益中，納入其他業務經營之兼銷成本。
2.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。

表 3-16 公寓大廈管理維護公司營業支出情形(續完)

單位：億元；%

| 地區別 | 稅捐及規費 | 各項折舊 | 自有固定資產折舊 | | 各項耗損及攤提 | 呆帳損失 | 各項移轉性支出 | 其他營業費用 |
|----------------|-------|------|----------|---------|---------|------|---------|--------|
| | | | 自有固定資產折舊 | 使用權資產折舊 | | | | |
| 108 公寓大廈管理維護公司 | 0.2 | 0.3 | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 11.0 |
| 109 公寓大廈管理維護公司 | 0.1 | 1.0 | 0.2 | 0.8 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 8.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 0.1 | 1.2 | 0.1 | 1.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 6.7 |
| 中部地區 | 0.0 | 0.5 | 0.5 | - | 0.0 | 0.0 | 1.0 | 8.2 |
| 南部地區 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | - | 0.0 | 0.0 | 0.9 | 21.3 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - | - |

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

6. 不動產估價業

109 年不動產估價業營業費用支出合計 8.0 億元，與 108 年相較營業費用支出合計減少 1.7 億元（減幅 17.5%）。以企業所在地區觀察，各地區營業費用支出皆以薪資、退休及撫卹金、資遣費、福利支出最高，除東部地區外，其他地區皆占 6 成以上；東部地區交際費或差旅費占比(22.9%)較其他地區為高（詳表 3-17）

表 3-17 不動產估價業營業支出情形

單位：億元；%

| 地區別 | 總計 | | 委外 服務成本 | 交際費 或差旅費 | 兼銷商品 銷貨成本 | 薪資、退休及 撫卹金、資遣 費、福利支出 |
|------------|-----|-------|------------|-------------|--------------|----------------------------|
| | 實數 | 百分比 | | | | |
| 108年不動產估價業 | 9.7 | 100.0 | 6.4 | 3.3 | 0.1 | 59.8 |
| 109年不動產估價業 | 8.0 | 100.0 | 7.6 | 3.3 | - | 65.6 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 5.1 | 100.0 | 7.5 | 2.9 | - | 67.2 |
| 中部地區 | 0.9 | 100.0 | 5.1 | 3.0 | - | 65.4 |
| 南部地區 | 1.8 | 100.0 | 9.7 | 3.4 | - | 62.9 |
| 東部地區 | 0.1 | 100.0 | - | 22.9 | - | 40.2 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - |

表 3-17 不動產估價業營業支出情形(續)

單位：億元；%

| 地區別 | 租金支出 | 稅捐及規費 | 折舊、各項耗 竭及攤提 | 各項 移轉性支出及 呆帳損失 | 其他 營業支出 |
|------------|------|-------|----------------|----------------------|------------|
| 108年不動產估價業 | 4.1 | 0.7 | 0.9 | 0.8 | 23.9 |
| 109年不動產估價業 | 5.1 | 0.9 | 1.2 | 0.7 | 15.5 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | |
| 北部地區 | 6.0 | 1.0 | 0.7 | 0.8 | 14.0 |
| 中部地區 | 2.7 | 1.6 | 2.3 | 0.3 | 19.6 |
| 南部地區 | 3.7 | 0.5 | 2.0 | 0.7 | 17.1 |
| 東部地區 | 10.9 | - | - | - | 26.0 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - |

7. 地政士事務服務業

109年地政士事務服務業營業費用支出合計31.4億元，與108年相較營業支出合計增加1.2億元（增幅4.0%）。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，皆占6成6以上。（詳表3-18）

表 3-18 地政士事務服務業營業支出情形

單位：億元；%

| 地區別 | 總計 | | 委外 服務成本 | 交際費 或差旅費 | 兼銷商品 銷貨成本 | 薪資、退休 及撫卹金、 資遣費、福 利支出 |
|---------------|------|-------|------------|-------------|--------------|--------------------------------|
| | 實數 | 百分比 | | | | |
| 108 年地政士事務服務業 | 30.2 | 100.0 | 1.9 | 3.8 | 0.1 | 71.2 |
| 109 年地政士事務服務業 | 31.4 | 100.0 | 0.7 | 4.1 | - | 69.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 17.0 | 100.0 | 0.5 | 4.2 | - | 66.5 |
| 中部地區 | 7.6 | 100.0 | 1.1 | 3.7 | - | 72.3 |
| 南部地區 | 6.1 | 100.0 | 1.0 | 4.2 | - | 75.1 |
| 東部地區 | 0.6 | 100.0 | 0.2 | 3.6 | - | 72.6 |
| 離島地區 | 0.1 | - | - | - | - | - |

表 3-18 地政士事務服務業營業支出情形(續)

單位：億元；%

| 地區別 | 租金支出 | 稅捐及規費 | 折舊、各項耗 竭及攤提 | 各項 移轉性支出及 呆帳損失 | 其他 營業支出 |
|---------------|------|-------|----------------|----------------------|------------|
| 108 年地政士事務服務業 | 2.5 | 1.0 | 0.7 | 1.2 | 17.4 |
| 109 年地政士事務服務業 | 2.8 | 1.4 | 1.4 | 1.7 | 17.2 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | |
| 北部地區 | 3.0 | 0.8 | 0.8 | 1.9 | 22.2 |
| 中部地區 | 3.3 | 2.0 | 2.3 | 1.6 | 11.7 |
| 南部地區 | 1.4 | 1.9 | 2.1 | 1.4 | 10.7 |
| 東部地區 | 3.0 | 6.1 | 0.5 | 1.3 | 11.5 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - |

(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

109 年不動產開發業全年損益為 2,386.6 億元，與 108 年相較全年損益增加 1,202.6 億元(增幅 101.6%)。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 1508.5 億元最高，南部地區 607.0 億元次之。

109 年不動產開發業營業利益率為 25.3%，與 108 年相較增加 10.0 個百分點，以企業所在地區觀察，營業利益率以離島地區 51.7% 最高，東部地區 0.2% 最低。(詳表 3-19)

表 3-19 不動產開發業全年損益情形

單位：億元；%

| 地區別 | 營業收入 淨額 (A) | 營業支出 (B) | 營業淨利 | | 營業外 收入 (D) | 營業外 支出 (E) | 全年損益 (F)=(C)+(D)-(E) |
|-------------|-------------------|-------------|-------------|--------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | (C)=(A)-(B) | 營業利益 率(%) | | | |
| 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 |
| 109 年不動產開發業 | 9,233.9 | 6,898.8 | 2,335.1 | 25.3 | 236.9 | 185.4 | 2,386.6 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 5,812.3 | 4,313.4 | 1,499.0 | 25.8 | 133.2 | 123.7 | 1,508.5 |
| 中部地區 | 1,769.3 | 1,566.7 | 202.7 | 11.5 | 79.1 | 26.8 | 254.9 |
| 南部地區 | 1,587.2 | 970.4 | 616.8 | 38.9 | 24.5 | 34.3 | 607.0 |
| 東部地區 | 32.9 | 32.9 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.0 | 0.1 |
| 離島地區 | 32.1 | 15.5 | 16.6 | 51.7 | 0.0 | 0.5 | 16.1 |

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

2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

2. 不動產租售業全年損益情形

109 年不動產租售業全年損益為 923.4 億元，與 108 年相較全年損益增加 352.4 億元（增幅 61.7%）。按經營類型觀察，因不動產租售業超過九成九為獨立經營者，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 632.0 億元最高，離島地區 7.7 億元最低。

109 年不動產租售業營業利益率為 34.9%，與 108 年相較增加 4.7 個百分點。以企業所在地區觀察，除了南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(73.7%)最高，北部地區(35.5%)最低。（詳表 3-20）

表 3-20 不動產租售業全年損益情形

單位：億元；%

| 經營狀況 | 營業收入 淨額 (A) | 營業支出 (B) | 營業淨利 | | 營業外 收入 (D) | 營業外 支出 (E) | 全年損益 (F)=(C)+(D)-(E) |
|--------------------|-------------------|-------------|-------------|--------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | (C)=(A)-(B) | 營業利 益率(%) | | | |
| 108年不動產租售業 | 1,495.8 | 1,043.5 | 452.4 | 30.2 | 253.1 | 134.5 | 571.0 |
| 109年不動產租售業 | 1,788.0 | 1,163.6 | 624.4 | 34.9 | 437.5 | 138.6 | 923.4 |
| 按經營類型分 | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 1,769.6 | 1,145.7 | 623.9 | 35.3 | 437.3 | 138.4 | 922.8 |
| 有連鎖經營之總公司 | 3.5 | 3.1 | 0.3 | 9.5 | 0.2 | 0.0 | 0.5 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 14.9 | 14.8 | 0.2 | 1.2 | 0.0 | 0.1 | 0.1 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 1,279.6 | 825.1 | 454.5 | 35.5 | 286.8 | 109.3 | 632.0 |
| 中部地區 | 246.8 | 66.9 | 179.9 | 72.9 | 13.2 | 12.0 | 181.1 |
| 南部地區 | 228.6 | 262.5 | -34.0 | -14.9 | 136.5 | 17.1 | 85.5 |
| 東部地區 | 23.1 | 6.4 | 16.6 | 72.1 | 0.6 | 0.0 | 17.2 |
| 離島地區 | 10.0 | 2.6 | 7.4 | 73.7 | 0.5 | 0.1 | 7.7 |

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

2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

3. 不動產經紀業全年損益情形

109年不動產經紀業全年損益為251.6億元，與108年相較全年損益增加147.1億元（增幅140.8%）。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164.4億元最高，南部地區60.1億元次之，離島地區0.2億元最低。

109年不動產經紀業營業利益率為26.2%，與108年相較增加10.0個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以南部地區(43.4%)最高，東部地區(10.1%)最低。（詳表3-21）

表 3-21 不動產經紀業全年損益情形

億元；%

| 經營狀況 | 營業收入 淨額 (A) | 營業支出 (B) | 營業淨利 | | 營業外 收入 (D) | 營業外 支出 (E) | 全年損益 (F)=(C)+(D)-(E) |
|--------------------|-------------------|-------------|-------------|--------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | (C)=(A)-(B) | 營業利 益率(%) | | | |
| 108年不動產經紀業 | 675.8 | 566.2 | 109.6 | 16.2 | 12.2 | 17.3 | 104.5 |
| 109年不動產經紀業 | 946.8 | 698.6 | 248.2 | 26.2 | 19.2 | 15.8 | 251.6 |
| 按經營類型分 | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 422.4 | 300.7 | 121.7 | 28.8 | 13.6 | 8.0 | 127.4 |
| 有連鎖經營之總公司 | 187.7 | 152.5 | 35.2 | 18.7 | 5.2 | 7.5 | 32.8 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 336.7 | 245.4 | 91.3 | 27.1 | 0.4 | 0.3 | 91.4 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 669.6 | 509.2 | 160.4 | 24.0 | 18.6 | 14.6 | 164.4 |
| 中部地區 | 121.1 | 95.2 | 25.9 | 21.4 | 0.4 | 1.0 | 25.2 |
| 南部地區 | 138.4 | 78.3 | 60.1 | 43.4 | 0.2 | 0.2 | 60.1 |
| 東部地區 | 16.6 | 14.9 | 1.7 | 10.1 | 0.0 | 0.1 | 1.7 |
| 離島地區 | 1.2 | 1.0 | 0.2 | 16.8 | 0.0 | 0.0 | 0.2 |

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

2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

4. 不動產管理業全年損益情形

109年不動產管理業全年損益為5.7億元，與108年相較全年損益增加2.7億元（增幅90.0%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為3.8億元最高，中部地區1.0億元次之。

109年不動產管理業營業利益率為29.3%，與108年相較增加12.6個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以北部地區(46.7%)最高。（詳表3-22）

表 3-22 不動產管理業全年損益情形

單位：億元；%

| 地區別 | 營業收入 淨額 (A) | 營業支出 (B) | 營業淨利 | | 營業外 收入 (D) | 營業外 支出 (E) | 全年損益 (F)=(C)+(D)-(E) |
|------------|-------------------|-------------|-------------|--------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | (C)=(A)-(B) | 營業利 益率(%) | | | |
| 108年不動產管理業 | 21.0 | 17.5 | 3.5 | 16.7 | 0.6 | 1.1 | 3.0 |
| 109年不動產管理業 | 19.8 | 14.0 | 5.8 | 29.3 | 1.3 | 1.4 | 5.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 9.0 | 4.8 | 4.2 | 46.7 | 0.9 | 1.3 | 3.8 |
| 中部地區 | 6.9 | 6.2 | 0.8 | 11.6 | 0.2 | 0.0 | 1.0 |
| 南部地區 | 3.9 | 3.1 | 0.8 | 20.5 | 0.1 | 0.1 | 0.8 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - |

註：1.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

2.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

3.不動產管理業自 108 年起調查對象不包括農、漁會。

5. 公寓大廈管理維護公司全年損益情形

109 年公寓大廈管理維護公司全年損益為 43.1 億元。與 108 年相較全年損益增加 13.4 億元(增幅 45.1%)。按經營類型觀察，獨立經營者在營業收入淨額、營業支出、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 32.5 億元最高，中部地區 9.1 億元次之。

109 年公寓大廈管理維護公司營業利益率為 17.7%。與 108 年相較增加 3.7 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利益率以中部地區(33.2%)最高，北部地區(16.9%)次之。(詳表 3-23)

表 3-23 公寓大廈管理維護公司全年損益情形

民國 108 年

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(%) | | | |
| 108 公寓大廈管理維護公司 | 214.5 | 184.4 | 30.1 | 14.0 | 0.7 | 1.0 | 29.7 |
| 109 公寓大廈管理維護公司 | 221.5 | 182.2 | 39.3 | 17.7 | 4.5 | 0.8 | 43.1 |
| 按經營類型分 | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 205.0 | 166.5 | 38.5 | 18.8 | 4.5 | 0.8 | 42.3 |
| 有連鎖經營之總公司 | 16.5 | 15.7 | 0.8 | 4.8 | 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 | 168.7 | 140.3 | 28.5 | 16.9 | 4.3 | 0.3 | 32.5 |
| 中部地區 | 28.3 | 18.9 | 9.4 | 33.2 | 0.2 | 0.4 | 9.1 |
| 南部地區 | 24.4 | 23.0 | 1.4 | 5.8 | 0.0 | 0.1 | 1.4 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - |

註：1.有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北部地區數值遠較其他地區高。
2.營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。
3.營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

6. 不動產估價業全年損益情形

109 年不動產估價業全年損益為 3.7 億元，與 108 年相較全年損益增加 1.3 億元（增幅 54.2%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 2.9 億元最高。

109 年不動產估價業營業利益率為 31.6%，與 108 年相較增加 11.8 個百分點。以企業所在地區觀察，東部地區營業利益率(50.0%)為最高。（詳表 3-24）

表 3-24 不動產估價業全年損益情形

單位：億元；%

| 地區別 | 營業收入 (A) | 營業支出 (B) | 營業淨利 | | 營業外 收入 (D) | 營業外 支出 (E) | 全年損益 (F)=(C)+(D)-(E) |
|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | (C)=(A)-(B) | 營業利 益率(%) | | | |
| 108 年不動產估價業 | 12.1 | 10.0 | 2.4 | 19.8 | 0.0 | 0.0 | 2.4 |
| 109 年不動產估價業 | 11.7 | 8.0 | 3.7 | 31.6 | 0.0 | 0.1 | 3.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 8.0 | 5.1 | 2.9 | 36.3 | 0.0 | 0.0 | 2.9 |
| 中部地區 | 1.2 | 0.9 | 0.3 | 25.0 | 0.0 | 0.0 | 0.3 |
| 南部地區 | 2.3 | 1.8 | 0.5 | 21.7 | 0.0 | 0.1 | 0.4 |
| 東部地區 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 50.0 | - | - | 0.1 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - |

註：營業利益率=營業淨利/營業收入。

7. 地政士事務服務業全年損益情形

109 年地政士事務服務業全年損益為 7.6 億元，與 108 年相較全年損益增加 2.7 億元（增幅 55.1%）。以企業所在地區觀察，北部地區全年損益為 4.1 億元最高，南部地區 1.8 億元次高。

109 年地政士事務服務業營業利率為 18.4%，與 108 年相較增加 4.6 個百分點。以企業所在地區觀察，營業利率以東部地區(25.0%)最高。（詳表 3-25）

表 3-25 地政士事務服務業全年損益情形

單位：億元；%

| 經營類型 | 營業收入 (A) | 營業支出 (B) | 營業淨利 | | 營業外 收入 (D) | 營業外 支出 (E) | 全年損益 (F)=(C)+(D)-(E) |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | (C)=(A)-(B) | 營業利 益率(%) | | | |
| 108 年地政士事務服務業 | 35.0 | 30.2 | 4.8 | 13.8 | 0.6 | 0.6 | 4.9 |
| 109 年地政士事務服務業 | 38.5 | 31.4 | 7.1 | 18.4 | 0.7 | 0.2 | 7.6 |
| 按經營類型分 | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 36.7 | 29.5 | 7.2 | 19.6 | 0.6 | 0.2 | 7.6 |
| 有連鎖經營之總公司 | 0.6 | 0.7 | -0.1 | -16.7 | 0.0 | - | -0.1 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 1.2 | 1.1 | 0.1 | 8.3 | 0.0 | - | 0.1 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 21.1 | 17.0 | 4.1 | 19.4 | 0.2 | 0.2 | 4.1 |
| 中部地區 | 8.9 | 7.6 | 1.3 | 14.6 | 0.2 | 0.0 | 1.5 |
| 南部地區 | 7.7 | 6.1 | 1.6 | 20.8 | 0.2 | 0.0 | 1.8 |
| 東部地區 | 0.8 | 0.6 | 0.2 | 25.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 |
| 離島地區 | 0.1 | 0.1 | - | - | 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。

2.營業利率=營業淨利/營業收入。

(四) 不動產及相關服務業年底資產情形

1. 不動產開發業年底資產情形

109 年底不動產開發業年底資產淨額為 4 兆 4,761.5 億元，自有資產為 4 兆 6,776.0 億元，其中以流動資產 3 兆 4,193.9 億元（占 73.1%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區年底資產淨額為 3 兆 1,594.0 億元最高。與 108 年相較，不動產開發業年底資產淨額增加 7,640.9 億元（增幅 20.6%）。（詳表 3-26）

表 3-26 不動產開發業年底資產情形

單位：億元

| 地區別 | 資產淨額 (1)-(2)+(3) | 自有資產 | | | | |
|-------------|---------------------|-----------|----------|-----------|-----------------|---------------|
| | | 合計 (1) | 流動資產 | | | |
| | | | 計 | 存貨及 存料 | 各項流動性國 外金融商品 | 現金及 其他流動資產 |
| 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 |
| 109 年不動產開發業 | 44,761.5 | 46,776.0 | 34,193.9 | 24,364.9 | 67.9 | 9,761.1 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 31,594.0 | 33,350.3 | 24,129.5 | 16,907.6 | 25.6 | 7,196.3 |
| 中部地區 | 6,594.6 | 6,724.2 | 4,705.8 | 3,249.7 | 34.7 | 1,421.4 |
| 南部地區 | 6,470.8 | 6,600.2 | 5,268.9 | 4,138.4 | 7.6 | 1,122.9 |
| 東部地區 | 51.7 | 50.8 | 47.1 | 39.4 | 0.0 | 7.8 |
| 離島地區 | 50.4 | 50.4 | 42.5 | 29.8 | - | 12.7 |

表 3-26 不動產開發業年底資產情形 (續 1)

單位：億元

| 地區別 | 自有資產 | | | | | | 使用權資產 淨額 |
|-------------|---------|---------|-------------|------------|----------------------|---------------|-------------|
| | 固定資產 | | | | | | |
| | 計 | 土地 | 房屋及建築 淨額 | 運輸設備 淨額 | 機械、電機 及什項設備 淨額 | 未完工程及 待驗設備 | |
| 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 |
| 109 年不動產開發業 | 4,347.0 | 2,961.2 | 842.8 | 65.2 | 99.5 | 378.3 | 40.3 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 2,739.9 | 1,821.6 | 548.3 | 26.8 | 55.8 | 287.4 | 20.2 |
| 中部地區 | 1,023.6 | 749.3 | 176.4 | 20.0 | 29.1 | 48.8 | 7.8 |
| 南部地區 | 573.6 | 383.8 | 115.4 | 18.1 | 14.1 | 42.1 | 12.3 |
| 東部地區 | 2.4 | 1.2 | 0.8 | 0.1 | 0.3 | - | - |
| 離島地區 | 7.7 | 5.4 | 1.9 | 0.3 | 0.1 | - | - |

表 3-26 不動產開發業年底資產情形(續完)

單位：億元

| 地區別 | 自有資產 | | | | | | | 租用或借用 固定資產 (3) |
|------------|-------------------|---------|--------|------------|----------|-------------|---------|----------------------|
| | 投資性 不動產 (2) | 長期投資 | 無形資產淨額 | | | | 其他資產 | |
| | | | 計 | 專利權及 商標 | 電腦 軟體 | 其他 (含商譽) | | |
| 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 |
| 109年不動產開發業 | 2,333.1 | 2,535.5 | 9.8 | 0.9 | 2.1 | 6.8 | 3,316.3 | 318.6 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 2025.3 | 1,755.7 | 8.1 | 0.9 | 1.4 | 5.8 | 2,671.7 | 268.9 |
| 中部地區 | 150.6 | 425.7 | 0.2 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 410.4 | 21.0 |
| 南部地區 | 157.3 | 354.0 | 1.5 | - | 0.6 | 0.9 | 232.6 | 27.8 |
| 東部地區 | 0.0 | 0.0 | - | - | - | - | 1.3 | 0.9 |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | 0.3 | - |

2. 不動產租售業年底資產情形

109年底不動產租售業年底資產淨額為2兆4,740.7億元，自有資產為2兆8,672.7億元，其中以流動資產1兆115.0億元（占35.3%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區年底資產淨額為1兆5,269.3億元最高。與108年相較，不動產租售業年底資產淨額增加3,958.2億元（增幅19.0%）。（詳表3-27）

表 3-27 不動產租售業年底資產情形

單位：億元

| 經營狀況 | 資產淨額 (1)-(2)+(3) | 自有資產 | | | | |
|--------------------|---------------------|-----------|----------|-----------|-----------------|---------------|
| | | 合計 (1) | 流動資產 | | | |
| | | | 計 | 存貨及 存料 | 各項流動性國 外金融商品 | 現金及 其他流動資產 |
| 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 |
| 109年不動產租售業 | 24,740.7 | 28,672.7 | 10,115.0 | 1,961.9 | 102.4 | 8,050.7 |
| 按經營類型分 | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 24,734.6 | 28,666.6 | 10,110.2 | 1,961.9 | 102.4 | 8,045.8 |
| 有連鎖經營之總公司 | 2.5 | 2.5 | 1.4 | - | - | 1.4 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 3.6 | 3.6 | 3.4 | - | - | 3.4 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 15,269.3 | 18,278.8 | 4,438.2 | 1,380.9 | 64.2 | 2,993.2 |
| 中部地區 | 6,565.9 | 6,734.1 | 5,028.8 | 423.8 | 2.7 | 4,602.3 |
| 南部地區 | 2,858.6 | 3,621.9 | 644.4 | 156.5 | 35.6 | 452.4 |
| 東部地區 | 33.4 | 24.9 | 2.8 | 0.8 | - | 2.0 |
| 離島地區 | 13.5 | 13.0 | 0.8 | - | - | 0.8 |

表 3-27 不動產租售業年底資產情形(續 1)

單位：億元

| 經營狀況 | 自有資產 | | | | | | 使用權資產 淨額 |
|--------------------|----------|---------|-------------|------------|----------------------|---------------|-------------|
| | 固定資產 | | | | | | |
| | 計 | 土地 | 房屋及建築 淨額 | 運輸設備 淨額 | 機械、電機 及什項設備 淨額 | 未完工程及 待驗設備 | |
| 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 |
| 109 年不動產租售業 | 9,687.6 | 6,298.9 | 3,000.5 | 32.1 | 104.1 | 252.0 | 309.3 |
| 按經營類型分 | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 9,686.6 | 6,298.9 | 3,000.5 | 32.0 | 103.2 | 252.0 | 309.3 |
| 有連鎖經營之總公司 | 0.9 | - | - | - | 0.9 | - | - |
| 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 | 7,029.7 | 4,609.2 | 2,118.5 | 20.6 | 60.6 | 220.7 | 303.4 |
| 中部地區 | 1,405.2 | 918.2 | 446.2 | 6.0 | 17.5 | 17.3 | - |
| 南部地區 | 1,218.3 | 750.0 | 424.4 | 4.9 | 25.8 | 13.2 | 5.9 |
| 東部地區 | 22.1 | 14.6 | 6.8 | 0.5 | 0.1 | - | - |
| 離島地區 | 12.3 | 6.9 | 4.5 | 0.1 | 0.0 | 0.8 | - |

表 3-27 不動產租售業年底資產情形(續完)

單位：億元

| 經營狀況 | 自有資產 | | | | | | 租用或借用 固定資產 (3) | |
|--------------------|-------------------|----------|--------|------------|----------|------------|----------------------|-------|
| | 投資性 不動產 (2) | 長期 投資 | 無形資產淨額 | | | | | 其他資產 |
| | | | 計 | 專利權及 商標 | 電腦 軟體 | 其他 (商譽) | | |
| 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 |
| 109 年不動產租售業 | 4,120.7 | 3,630.0 | 3.8 | 0.0 | 1.3 | 2.6 | 806.4 | 188.6 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 4,120.7 | 3,630.0 | 3.8 | 0.0 | 1.3 | 2.6 | 806.1 | 188.6 |
| 有連鎖經營之總公司 | - | - | 0.0 | - | 0.0 | - | 0.2 | - |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | - | - | - | - | - | - | 0.1 | - |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 3,126.2 | 2,663.3 | 3.0 | 0.0 | 1.2 | 1.8 | 715.1 | 116.7 |
| 中部地區 | 169.0 | 112.2 | 0.8 | - | 0.1 | 0.8 | 18.1 | 0.8 |
| 南部地區 | 825.5 | 854.5 | 0.0 | - | 0.0 | 0.0 | 73.2 | 62.2 |
| 東部地區 | - | - | 0.0 | - | 0.0 | - | 0.0 | 8.5 |
| 離島地區 | - | 0.0 | - | - | - | - | 0.0 | 0.5 |

3. 不動產經紀業年底資產情形

109 年底不動產經紀業年底資產淨額為 1,497.2 億元，自有資產為 1,537.4 億元，其中以流動資產 729.5 億元（占 47.5%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區年底資產淨額為 1,263.4 億元最高。與 108 年相較，不動產經紀業年底資產淨額增加 607.0 億元（增幅 68.2%）。（詳表 3-28）

表 3-28 不動產經紀業年底資產情形

單位：億元

| 經營狀況 | 資產淨額 (1)-(2)+(3) | 自有資產 | | | | |
|--------------------|---------------------|-----------|-------|-----------|-----------------|---------------|
| | | 合計 (1) | 流動資產 | | | |
| | | | 計 | 存貨及 存料 | 各項流動性國 外金融商品 | 現金及 其他流動資產 |
| 108 年不動產經紀業 | 890.2 | 918.0 | 414.7 | 199.9 | 4.5 | 210.3 |
| 109 年不動產經紀業 | 1,497.2 | 1,537.4 | 729.5 | 266.6 | 2.2 | 460.7 |
| 按經營類型分 | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 1,152.7 | 1,177.3 | 651.8 | 266.4 | 2.2 | 383.3 |
| 有連鎖經營之總公司 | 284.7 | 310.2 | 37.6 | 0.2 | - | 37.4 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 59.7 | 49.9 | 40.1 | 0.1 | 0.0 | 40.0 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 1,263.4 | 1,311.5 | 613.7 | 211.4 | 2.2 | 400.2 |
| 中部地區 | 110.0 | 110.0 | 47.9 | 11.8 | 0.0 | 36.1 |
| 南部地區 | 98.9 | 91.9 | 60.0 | 41.5 | - | 18.5 |
| 東部地區 | 22.9 | 22.1 | 7.1 | 1.4 | - | 5.7 |
| 離島地區 | 2.1 | 2.1 | 0.7 | 0.6 | - | 0.1 |

表 3-28 不動產經紀業年底資產情形(續 1)

單位：億元

| 經營狀況 | 自有資產 | | | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------------|------------|----------------------|---------------|-------------|
| | 固定資產 | | | | | | 使用權資產 淨額 |
| | 計 | 土地 | 房屋及建築 淨額 | 運輸設備 淨額 | 機械、電機 及什項設備 淨額 | 未完工程及 待驗設備 | |
| 108 年不動產經紀業 | 171.6 | 120.3 | 36.3 | 4.0 | 7.0 | 4.0 | 37.7 |
| 109 年不動產經紀業 | 438.2 | 239.0 | 183.4 | 4.8 | 9.5 | 1.5 | 40.2 |
| 按經營類型分 | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 395.2 | 210.1 | 176.2 | 3.5 | 3.9 | 1.5 | 12.4 |
| 有連鎖經營之總公司 | 37.4 | 28.9 | 5.3 | 0.1 | 3.2 | 0.0 | 27.8 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 5.6 | 0.0 | 1.9 | 1.2 | 2.4 | - | - |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 347.6 | 177.1 | 159.5 | 3.6 | 7.3 | 0.0 | 39.4 |
| 中部地區 | 46.7 | 35.6 | 9.0 | 0.8 | 0.9 | 0.5 | 0.8 |
| 南部地區 | 28.1 | 16.0 | 11.0 | 0.1 | 1.1 | - | - |
| 東部地區 | 14.5 | 9.4 | 3.7 | 0.3 | 0.1 | 1.0 | - |
| 離島地區 | 1.3 | 1.0 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | - | - |

表 3-28 不動產經紀業年底資產情形(續完)

單位：億元

| 經營狀況 | 自有資產 | | | | | | | 租用或借用 固定資產 (3) |
|--------------------|-------------------|----------|--------|------------|----------|-------------|------|----------------------|
| | 投資性 不動產 (2) | 長期 投資 | 無形資產淨額 | | | | 其他資產 | |
| | | | 計 | 專利權及 商標 | 電腦 軟體 | 其他 (含商譽) | | |
| 108年不動產經紀業 | 75.1 | 175.7 | 0.9 | 0.2 | 0.7 | 0.0 | 42.3 | 47.3 |
| 109年不動產經紀業 | 61.7 | 231.4 | 0.9 | 0.0 | 0.6 | 0.3 | 35.5 | 21.5 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 36.2 | 52.7 | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 28.5 | 11.7 |
| 有連鎖經營之總公司 | 25.5 | 178.6 | 0.4 | - | 0.4 | 0.1 | 2.9 | - |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 0.0 | 0.2 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 4.0 | 9.8 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 61.7 | 228.9 | 0.6 | 0.0 | 0.5 | 0.1 | 19.5 | 13.6 |
| 中部地區 | 0.0 | 2.3 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 0.3 | 12.0 | - |
| 南部地區 | - | 0.1 | 0.0 | - | 0.0 | - | 3.6 | 7.0 |
| 東部地區 | - | 0.2 | 0.0 | 0.0 | - | - | 0.3 | 0.9 |
| 離島地區 | - | - | 0.0 | - | 0.0 | - | 0.0 | - |

4. 不動產管理業年底資產情形

109年底不動產管理業年底資產淨額為75.6億元，自有資產為78.4億元，其中以流動資產37.1億元（占47.3%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區年底資產淨額為49.4億元最高。與108年相較，不動產管理業年底資產淨額減少38.9億元（減幅34.0%）。（詳表3-29）

表 3-29 不動產管理業年底資產情形

單位：億元

| 地區別 | 資產淨額 (1)-(2)+(3) | 自有資產 | | | | | |
|------------|---------------------|-----------|------|-----------|-----------------|---------------|--|
| | | 合計 (1) | 流動資產 | | | | |
| | | | 計 | 存貨及 存料 | 各項流動性國 外金融商品 | 現金及 其他流動資產 | |
| 108年不動產管理業 | 114.5 | 114.8 | 40.0 | 0.6 | 0.5 | 38.9 | |
| 109年不動產管理業 | 75.6 | 78.4 | 37.1 | 1.1 | 0.5 | 35.5 | |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 49.4 | 52.2 | 26.9 | 0.9 | 0.5 | 25.5 | |
| 中部地區 | 9.1 | 9.1 | 5.4 | 0.2 | - | 5.2 | |
| 南部地區 | 17.0 | 17.0 | 4.8 | - | - | 4.8 | |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | |

表 3-29 不動產管理業年底資產情形(續 1)

單位：億元

| 地區別 | 自有資產 | | | | | | 使用權資產 淨額 |
|-------------|------|------|-------------|------------|----------------------|---------------|-------------|
| | 固定資產 | | | | | | |
| | 計 | 土地 | 房屋及建築 淨額 | 運輸設備 淨額 | 機械、電機 及什項設備 淨額 | 未完工程及 待驗設備 | |
| 108 年不動產管理業 | 71.2 | 59.3 | 8.9 | 0.4 | 1.7 | 1.0 | - |
| 109 年不動產管理業 | 28.8 | 18.1 | 7.0 | 0.4 | 1.7 | 1.6 | - |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 15.0 | 8.7 | 5.1 | 0.1 | 0.7 | 0.3 | - |
| 中部地區 | 1.7 | 0.0 | 0.9 | 0.2 | 0.7 | - | - |
| 南部地區 | 12.0 | 9.4 | 1.0 | 0.0 | 0.3 | 1.3 | - |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - |

表 3-29 不動產管理業年底資產情形(續完)

單位：億元

| 地區別 | 自有資產 | | | | | | 租用或借用固 定資產 (3) | |
|-------------|-------------------|------|--------|------------|----------|------|----------------------|-------------|
| | 投資性 不動產 (2) | 長期投資 | 無形資產淨額 | | | 其他資產 | | |
| | | | 計 | 專利權及 商標 | 電腦 軟體 | | | 其他 (含商譽) |
| 108 年不動產管理業 | 0.3 | 0.7 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 2.5 | 0.0 |
| 109 年不動產管理業 | 2.8 | 7.1 | 0.4 | - | 0.0 | 0.4 | 2.2 | 0.0 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 2.8 | 7.0 | 0.0 | - | 0.0 | - | 0.5 | 0.0 |
| 中部地區 | - | 0.1 | 0.3 | - | - | 0.3 | 1.6 | - |
| 南部地區 | - | - | 0.1 | - | - | 0.1 | 0.0 | - |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - | - |

5. 公寓大廈管理維護公司年底資產情形

109 年底公寓大廈管理維護公司年底資產淨額為 112.8 億元，自有資產為 112.2 億元，其中以流動資產 73.6 億元（占 65.6%）最高。以企業所在地區觀察，北部地區年底資產淨額為 94.1 億元最高。與 108 年相較，公寓大廈管理維護公司資產淨額增加 46.5 億元(增幅 70.1%)。（詳表 3-30）

表 3-30 公寓大廈管理維護公司年底資產情形

單位：億元

| 地區別 | 資產淨額 (1)-(2)+(3) | 自有資產 | | | | |
|----------------|---------------------|-----------|------|-----------|-----------------|---------------|
| | | 合計 (1) | 流動資產 | | | |
| | | | 計 | 存貨及 存料 | 各項流動性國 外金融商品 | 現金及 其他流動資產 |
| 108 公寓大廈管理維護公司 | 66.3 | 64.7 | 51.3 | 0.0 | 0.7 | 50.7 |
| 109 公寓大廈管理維護公司 | 112.8 | 112.2 | 73.6 | 0.2 | 0.3 | 73.1 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | |
| 北部地區 | 94.1 | 93.5 | 58.1 | 0.2 | 0.3 | 57.7 |
| 中部地區 | 12.1 | 12.1 | 11.0 | - | - | 11.0 |
| 南部地區 | 6.5 | 6.5 | 4.5 | - | 0.0 | 4.5 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - |

表 3-30 公寓大廈管理維護公司年底資產情形(續 1)

單位：億元

| 地區別 | 自有資產 | | | | | | |
|----------------|------|-----|-------------|------------|----------------------|---------------|-----------------|
| | 固定資產 | | | | | | 使用權 資產 淨額 |
| | 計 | 土地 | 房屋及建築 淨額 | 運輸設備 淨額 | 機械、電機 及什項設備 淨額 | 未完工程及 待驗設備 | |
| 108 公寓大廈管理維護公司 | 5.7 | 1.5 | 2.5 | 0.7 | 1.0 | 0.1 | 0.4 |
| 109 公寓大廈管理維護公司 | 3.2 | 1.6 | 0.9 | 0.3 | 0.4 | - | 5.3 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | |
| 北部地區 | 1.4 | 0.9 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | - | 5.3 |
| 中部地區 | 1.0 | 0.7 | 0.2 | 0.1 | 0.0 | - | - |
| 南部地區 | 0.8 | 0.0 | 0.6 | 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年底資產情形(續完)

單位：億元

| 地區別 | 自有資產 | | | | | | | 租用或借用固 定資產 (3) |
|----------------|-------------------|----------|--------|------------|----------|-------------|------|----------------------|
| | 投資性 不動產 (2) | 長期 投資 | 無形資產淨額 | | | | 其他資產 | |
| | | | 計 | 專利權及 商標 | 電腦 軟體 | 其他 (含商譽) | | |
| 108 公寓大廈管理維護公司 | - | 3.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | - | 3.9 | 1.6 |
| 109 公寓大廈管理維護公司 | 0.1 | 25.4 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 4.6 | 0.7 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 0.1 | 25.2 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 3.3 | 0.7 |
| 中部地區 | - | - | 0.0 | 0.0 | - | - | 0.2 | - |
| 南部地區 | - | 0.2 | - | - | - | - | 1.1 | 0.0 |
| 東部地區 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - | - |

(五) 全年自有固定資產及使用權資產變動情形

1. 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增購(加)

109 年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增購(加)總金額為 1,424.0 億元，其中以土地及土地預付款 1,079.3 億元(占 75.8%) 最高。

按業別觀察，以不動產開發業者增購(加)全年自有固定資產及使用權資產金額 810.7 億元較多，其中以土地及土地預付款 653.8 億元(占 80.6%) 最高。針對經營類型觀察，以獨立經營者增購(加)全年自有固定資產及使用權資產金額 1,420.7 億元較多，其中土地及土地預付款 1,079.3 億元(占 76.0%) 最高。以企業所在地區觀察，以北部企業增購(加)全年自有固定資產及使用權資產金額 921.5 億元較多，其中土地及土地預付款 690.6 億元(占 74.9%) 最高。

與 108 年相較，不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產增購(加)總金額減少 165.5 億元(減幅 10.4%)，其中土地及土地預付款減少 93.7 億元(減幅 8.0%) 最高。(詳表 3-31)

2. 不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售/退(減)、轉租

109 年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售/退(減)、轉租總金額為 161.3 億元。按業別觀察，不動產租售業 87.0 億元最高，不動產開發業 71.8 億元次之；以企業所在地區觀察，北部地區 140.0 億元最高。

109 年不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售/退(減)、轉租總金額中以土地及土地預付款 127.6 億元(占 79.1%) 最高。按業別觀察，不動產租售業者出售/退(減)、轉租全年自有固定資產及使用權資產金額中以土地及土地預付款 73.1 億元(占 84.0%) 最高。以企業所在地區觀察，北部地區企業出售/退(減)、轉租全年自有固定資產及使用權資產金額中以土地及土地預付款 118.4 億元(占 84.6%) 最高。

與 108 年相較，不動產及相關服務業全年自有固定資產及使用權資產出售/退(減)、轉租總金額減少 31.5 億元（減幅 16.3%），其中土地及土地預付款減少 31.7 億元（減幅 19.9%）最高。（詳表 3-31）

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

單位：億元

| 經營狀況 | 增購(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 程及待 驗設備 | 使用權 資產 | 其他 |
|------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------------|-------------|------------------------|-------------------|------------|-------------|
| 108 年總計 | 1,589.5 | 1,173.0 | 79.0 | 103.4 | 17.5 | 12.4 | 139.2 | 7.0 | 58.1 |
| 109 年總計 | 1,424.0 | 1,079.3 | 75.6 | 56.9 | 19.9 | 15.2 | 126.0 | 9.6 | 41.5 |
| 業別 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產開發業 | 810.7 | 653.8 | 52.5 | 26.3 | 12.0 | 5.3 | 49.2 | 3.2 | 8.4 |
| 不動產租售業 | 535.5 | 358.5 | 23.1 | 29.7 | 6.6 | 6.5 | 75.6 | 3.1 | 32.5 |
| 不動產經紀業 | 67.0 | 60.6 | - | 0.4 | 0.8 | 2.3 | 1.3 | 1.1 | 0.6 |
| 不動產管理業 | 2.5 | 1.8 | - | 0.4 | 0.1 | 0.2 | - | - | 0.0 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 6.5 | 4.2 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | - | 2.1 | - |
| 不動產估價業 | 0.1 | 0.0 | - | 0.0 | 0.1 | 0.0 | - | - | 0.0 |
| 地政士事務服務業 | 1.7 | 0.5 | - | 0.0 | 0.3 | 0.8 | - | - | - |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | |
| 獨立經營者(未開放加盟連鎖) | 1,420.7 | 1,079.3 | 75.6 | 56.8 | 19.7 | 12.5 | 125.9 | 9.4 | 41.4 |
| 有連鎖經營之總公司 | 1.4 | - | - | - | 0.0 | 1.1 | 0.2 | 0.2 | 0.0 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 1.8 | - | - | 0.1 | 0.2 | 1.6 | - | - | - |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 921.5 | 690.6 | 38.2 | 34.3 | 7.9 | 8.1 | 99.4 | 7.7 | 35.3 |
| 中部地區 | 308.5 | 229.7 | 31.7 | 6.8 | 6.9 | 5.8 | 23.7 | 0.9 | 3.1 |
| 南部地區 | 190.1 | 158.6 | 5.7 | 12.6 | 4.8 | 1.2 | 3.0 | 1.0 | 3.1 |
| 東部地區 | 3.7 | 0.3 | - | 3.1 | 0.3 | 0.0 | - | - | - |
| 離島地區 | 0.1 | - | - | 0.0 | 0.1 | 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。

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

單位：億元

| 經營狀況 | 出售/ 退(減)、 轉租金額 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 |
|------------------|----------------------------|--------------|-------------------|----------------------|------------|----------------|------------|------------|
| 108 年總計 | 192.8 | 159.3 | 15.2 | 12.6 | 2.2 | 0.1 | 1.3 | 2.1 |
| 109 年總計 | 161.3 | 127.6 | 15.8 | 9.6 | 3.9 | 0.2 | 1.0 | 3.1 |
| 業別 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 不動產開發業 | 71.8 | 54.3 | 10.1 | 3.0 | 1.9 | 0.1 | 0.8 | 1.6 |
| 不動產租售業 | 87.0 | 73.1 | 5.6 | 6.6 | 1.6 | 0.1 | - | 0.0 |
| 不動產經紀業 | 2.5 | 0.2 | - | 0.0 | 0.4 | 0.1 | 0.2 | 1.5 |
| 不動產管理業 | 0.0 | - | - | - | 0.0 | - | - | - |
| 公寓大廈管理維護公司 | 0.0 | - | - | - | - | 0.0 | - | - |
| 不動產估價業 | 0.0 | - | - | - | 0.0 | - | - | - |
| 地政士事務服務業 | 0.0 | - | - | - | 0.0 | - | - | - |
| 按經營類型分 | | | | | | | | |
| 獨立經營者(未開放加盟連鎖) | 160.6 | 127.6 | 15.8 | 9.6 | 3.8 | 0.2 | 0.9 | 2.7 |
| 有連鎖經營之總公司 | 0.5 | - | - | - | - | 0.0 | 0.1 | 0.4 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 0.1 | - | - | - | 0.1 | 0.0 | - | - |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 140.0 | 118.4 | 10.9 | 5.8 | 2.4 | 0.1 | 0.6 | 1.8 |
| 中部地區 | 13.2 | 5.0 | 4.9 | 1.7 | 0.3 | 0.0 | 0.3 | 1.0 |
| 南部地區 | 6.6 | 4.2 | - | 0.7 | 1.2 | 0.0 | 0.2 | 0.3 |
| 東部地區 | 1.4 | - | - | 1.4 | - | - | - | - |
| 離島地區 | - | - | - | - | - | - | - | - |

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

3. 不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫

109 年不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫費用性支出總金額為 2.5 億元，資本性支出總金額為 6.0 億元。按業別觀察，不動產租售業費用性支出 1.2 億元最高，不動產開發業資本性支出 3.8 億元最高；以企業所在地區觀察，北部地區費用性支出及資本性支出皆最高，分別為 1.9 億元與 3.4 億元。(詳表 3-32)

表 3-32 不動產及相關服務業購買電腦軟體、資料庫情形—按經營狀況分

單位：億元

| 經營狀況 | 費用性支出 | 資本性支出 |
|------------------|------------|------------|
| 109 年總計 | 2.5 | 6.0 |
| 業別 | | |
| 不動產開發業 | 0.6 | 3.8 |
| 不動產租售業 | 1.2 | 1.2 |
| 不動產經紀業 | 0.3 | 0.7 |
| 不動產管理業 | 0.0 | 0.0 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 0.1 | 0.0 |
| 不動產估價業 | 0.0 | 0.0 |
| 地政士事務服務業 | 0.3 | 0.1 |
| 按企業所在地區別分 | | |
| 北部地區 | 1.9 | 3.4 |
| 中部地區 | 0.3 | 0.2 |
| 南部地區 | 0.2 | 2.4 |
| 東部地區 | 0.0 | 0.0 |
| 離島地區 | 0.0 | - |

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「不動產交易量減少」重要度最高，其次為「稅務增加，利潤減少」，再其次為「受政府房地產法令政策影響，委託量減少」。
- ▲為健全不動產及相關服務業之經營管理，企業認為目前政府應優先研訂推行之措施以「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度最高，其次為「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 109 年在經營上所遭遇之困難項目以「不動產交易量減少」重要度 10.6 最高，「稅務增加，利潤減少」重要度 9.9 次之，而「受政府房地產法令政策影響，委託量減少」重要度 9.2 再次之。

就業別觀察，不動產開發業與不動產管理業在經營上所遭遇之困難項目以「物價波動過劇，成本控制不易」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；不動產經紀業與地政士事務服務業以「不動產交易量減少」重要度最高；公寓大廈管理維護公司以「薪資成本上升」重要度最高；不動產估價業以「同行殺價競爭」重要度最高。（詳表 3-33）

與 108 年相較，重要度前二高排序一致，皆為「不動產交易量減少」與「稅務增加，利潤減少」。「受政府房地產法令政策影響，委託量減少」在 109 年更顯重要，排序提升至第三；而 108 年重要度排序第三的「買賣雙方出價差距大」重要度降至 5.2。

表 3-33 企業在經營上遭遇之困難

單位：重要度

| 經營狀況 | 不動產 交易量 減少 | 稅務增 加，利 潤減少 | 受政府 房地產 法令政 策影響 ，委託 量減少 | 物價波 動過劇 ，成本 控制不 易 | 買賣雙 方出價 差距大 | 同行殺 價競爭 | 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 |
|--------------------|------------------|-------------------|--|-------------------------------|-------------------|------------|------------------|------------|------------|------------|
| 108 年總計 | 12.2 | 7.2 | 5.2 | 3.6 | 6.1 | 5.5 | 3.1 | 2.8 | 2.7 | 2.3 |
| 109 年總計 | 10.6 | 9.9 | 9.2 | 8.3 | 5.2 | 5.1 | 3.8 | 3.6 | 2.9 | 2.7 |
| 業別 | | | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 8.7 | 13.8 | 9.0 | 15.5 | 5.6 | 1.6 | 2.4 | 4.1 | 1.3 | 4.3 |
| 不動產租售業 | 6.9 | 8.5 | 4.5 | 5.6 | 4.0 | 4.2 | 4.2 | 3.7 | 1.6 | 2.4 |
| 不動產經紀業 | 16.6 | 8.5 | 12.3 | 2.6 | 10.9 | 7.7 | 3.8 | 2.4 | 9.3 | 1.5 |
| 不動產管理業 | 3.8 | 5.2 | 1.6 | 6.0 | 3.5 | 2.2 | 2.9 | 3.3 | 3.7 | 2.2 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 0.7 | 4.1 | 0.2 | 1.6 | 2.1 | 14.5 | 9.0 | 20.7 | 19.5 | 0.5 |
| 不動產估價業 | 8.2 | 3.1 | 9.9 | 2.0 | - | 18.9 | 14.4 | 4.4 | 3.2 | 0.9 |
| 地政士事務服務業 | 19.4 | 5.3 | 19.2 | 3.6 | - | 12.3 | 5.9 | 1.7 | 0.9 | 0.8 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 8.4 | 15.0 | 8.6 | 17.7 | 5.2 | 1.3 | 2.6 | 4.4 | 1.3 | 4.6 |
| 不動產買賣 | 11.4 | 10.6 | 10.0 | 12.7 | 6.7 | 3.4 | 3.8 | 3.5 | 1.2 | 3.9 |
| 不動產租賃 | 6.4 | 8.6 | 4.4 | 4.4 | 4.3 | 3.6 | 3.6 | 3.7 | 1.5 | 2.3 |
| 不動產仲介 | 17.0 | 8.1 | 12.3 | 2.2 | 11.0 | 7.8 | 3.6 | 2.1 | 9.7 | 1.6 |
| 不動產代銷 | 10.5 | 9.1 | 15.3 | 8.9 | 10.6 | 7.6 | 4.5 | 3.3 | 3.0 | 1.6 |
| 包租 | 5.2 | 12.1 | 7.3 | 5.7 | 0.3 | 2.6 | 4.9 | 4.5 | 0.6 | 2.6 |
| 代管 | 13.7 | 14.3 | 5.3 | 5.1 | 0.2 | 9.2 | 4.8 | 4.3 | 4.2 | 3.2 |
| 市場/展示場管理 | - | 2.4 | - | 8.3 | 1.3 | 1.3 | 3.0 | 3.7 | 1.7 | 1.3 |
| 公寓大廈管理維護服務 | 2.6 | 3.7 | 0.2 | 1.5 | 1.9 | 13.2 | 9.6 | 20.3 | 19.3 | 0.4 |
| 不動產估價 | 8.2 | 3.1 | 9.9 | 2.0 | - | 18.9 | 14.4 | 4.4 | 3.2 | 0.9 |
| 地政士事務服務 | 19.4 | 5.3 | 19.2 | 3.6 | - | 12.3 | 5.9 | 1.7 | 0.9 | 0.8 |
| 其他 | 1.8 | 5.6 | 1.9 | 5.7 | 0.1 | 5.4 | 5.2 | 4.7 | 1.0 | 1.9 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 10.1 | 10.0 | 8.9 | 8.9 | 4.4 | 4.6 | 3.9 | 3.7 | 2.0 | 2.9 |
| 有連鎖經營之總公司 | 17.4 | 5.6 | 1.4 | 5.1 | 5.4 | 11.4 | 5.0 | 13.5 | 17.7 | 4.4 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 16.0 | 8.9 | 12.5 | 1.5 | 14.0 | 10.1 | 3.7 | 2.5 | 13.5 | 0.6 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 10.4 | 8.1 | 7.9 | 7.0 | 5.5 | 4.7 | 3.8 | 3.5 | 2.9 | 2.7 |
| 中部地區 | 12.1 | 11.7 | 9.5 | 8.9 | 5.9 | 5.3 | 3.6 | 3.5 | 3.2 | 2.6 |
| 南部地區 | 9.2 | 11.7 | 11.4 | 10.7 | 3.9 | 5.2 | 4.1 | 4.0 | 2.9 | 2.5 |
| 東部地區 | 11.3 | 9.0 | 9.8 | 5.1 | 4.5 | 9.0 | 5.4 | 2.6 | 1.0 | 6.4 |
| 離島地區 | 16.6 | 12.9 | 11.6 | 10.6 | 1.5 | 5.6 | 2.9 | 7.6 | 1.2 | 2.8 |

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。

2. 以上僅列出重要度大於2以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

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

為健全不動產及相關服務業之經營管理，109 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 12.6 最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度 9.9 次之，「降低融資貸款利率」重要度 9.7 再次之。

就業別觀察，不動產開發業與不動產租售業認為「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；不動產估價業認為「健全不動產資訊」重要度最高；不動產管理業與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；地政士事務服務業認為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」。(詳表 3-34)

與 108 年相較，重要度前三高排序一致，皆為「簡化向銀行融資、貸款程序」、「健全不動產景氣配套方案」與「降低融資貸款利率」。(詳表 3-34)

表 3-34 企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產及相關

服務業之經營管理

單位：重要度

| 經營狀況 | 簡化向 銀行融 資、貸 款程序 | 健全不 動產景 氣配套 方案 | 降低融 資貸款 利率 | 健全 不動產 資訊 | 取締非法 營業業者 ，保障 合法業者 權益 | 加強 專業人員 教育訓練 | 不動產 交易資訊 透明化 | 健全 消費糾紛 申訴及調 解機制 | 健全 不動產 開發業 制度 |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
| 108 年總計 | 11.1 | 8.5 | 7.4 | 5.4 | 5.2 | 5.4 | 3.3 | 2.3 | 1.8 |
| 109 年總計 | 12.6 | 9.9 | 9.7 | 6.2 | 5.3 | 5.1 | 4.5 | 3.3 | 3.2 |
| 業別 | | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 17.1 | 10.6 | 14.7 | 5.6 | 1.9 | 3.9 | 3.5 | 2.9 | 4.1 |
| 不動產租售業 | 11.3 | 7.9 | 8.6 | 5.1 | 3.3 | 3.4 | 3.8 | 2.9 | 2.2 |
| 不動產經紀業 | 10.3 | 12.9 | 7.0 | 7.9 | 9.8 | 7.1 | 6.4 | 5.1 | 4.1 |
| 不動產管理業 | 5.6 | 6.1 | 6.6 | 2.6 | 6.3 | 8.9 | 3.5 | 3.6 | 1.6 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 6.8 | 1.0 | 4.6 | 2.6 | 8.7 | 12.9 | 1.8 | 4.2 | 1.5 |
| 不動產估價業 | 1.6 | 7.3 | 0.9 | 10.9 | 6.1 | 9.9 | 10.3 | 1.1 | 4.2 |
| 地政士事務服務業 | 7.5 | 10.1 | 2.4 | 8.7 | 15.1 | 9.5 | 6.6 | 3.4 | 2.1 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 17.8 | 12.5 | 15.3 | 5.6 | 1.6 | 3.4 | 3.1 | 3.2 | 4.4 |
| 不動產買賣 | 16.6 | 10.2 | 13.3 | 5.6 | 2.1 | 4.5 | 5.1 | 2.9 | 3.7 |
| 不動產租賃 | 10.9 | 6.8 | 8.5 | 5.0 | 3.4 | 3.7 | 3.8 | 2.8 | 2.1 |
| 不動產仲介 | 10.4 | 12.8 | 7.2 | 8.4 | 9.7 | 7.3 | 6.8 | 4.7 | 3.9 |
| 不動產代銷 | 16.3 | 12.8 | 7.9 | 3.4 | 4.8 | 1.9 | 1.6 | 5.8 | 4.8 |
| 包租 | 9.1 | 8.4 | 5.3 | 2.7 | 3.5 | 3.1 | 2.3 | 3.4 | 4.7 |
| 代管 | 6.9 | 6.4 | 3.5 | 7.0 | 20.0 | 8.7 | 2.9 | 9.5 | 5.1 |
| 市場/展示場管理 | 6.9 | 4.2 | 8.1 | - | 3.2 | 1.3 | 4.1 | 1.3 | 1.3 |
| 公寓大廈管理維護服務 | 6.2 | 0.9 | 4.2 | 2.4 | 7.7 | 12.1 | 3.3 | 3.8 | 1.4 |
| 不動產估價 | 1.6 | 7.3 | 0.9 | 10.9 | 6.1 | 9.9 | 10.3 | 1.1 | 4.2 |
| 地政士事務服務 | 7.5 | 10.1 | 2.4 | 8.7 | 15.1 | 9.5 | 6.6 | 3.4 | 2.1 |
| 其他 | 7.6 | 2.1 | 9.3 | 4.0 | 2.7 | 2.9 | 2.9 | 0.7 | 1.0 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 12.8 | 9.5 | 10.0 | 5.9 | 4.7 | 4.8 | 4.3 | 3.1 | 3.0 |
| 有連鎖經營之總公司 | 20.4 | 14.8 | 9.1 | 8.7 | 0.6 | 18.9 | 7.1 | 5.5 | 1.5 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 9.5 | 14.5 | 5.5 | 9.3 | 13.6 | 8.4 | 7.1 | 5.4 | 5.0 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 11.4 | 9.1 | 9.2 | 6.5 | 4.0 | 4.7 | 4.7 | 3.0 | 3.2 |
| 中部地區 | 14.3 | 10.1 | 10.1 | 6.8 | 7.1 | 5.7 | 4.9 | 3.4 | 3.4 |
| 南部地區 | 13.3 | 11.3 | 9.9 | 4.7 | 6.0 | 5.1 | 4.0 | 4.0 | 2.9 |
| 東部地區 | 15.5 | 6.8 | 13.0 | 7.7 | 9.6 | 8.6 | 2.5 | 2.3 | 0.9 |
| 離島地區 | 14.4 | 16.9 | 15.4 | 6.1 | 3.7 | 1.9 | 2.8 | 2.9 | 9.3 |

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。
2. 以上僅列出重要度大於 3 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

109 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 17.3 最高，「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度 7.5 次之，「成立專責處理機關」重要度 5.9 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、不動產租售業、不動產經紀業與公寓大廈管理維護公司認為「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「多辦理專業人員教育訓練」重要度次之；不動產估價業與地政事務服務業認為「房屋租金評定公開透明化」重要度次之。（詳見表 3-35）

與 108 年相較，重要度前三高排序一致，皆為「提供稅制優惠」、「健全消費糾紛申訴及調解機制」與「成立專責處理機關」。

表 3-35 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 | 房屋租金 評定公開 透明化 | 不動產 租賃資訊 管理 | 增加社會 住宅供給 | 導入租金 保險制 度，降低 欠租風險 | 公開優良 /不良包 租代管業 者或評鑑 結果 | 多辦理專 業人員教 育訓練 |
|--------------------|-------------|---------------------------|--------------|---------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| 108 年總計 | 18.4 | 5.3 | 4.8 | 3.4 | 3.5 | 3.8 | 2.9 | 2.1 | 1.9 |
| 109 年總計 | 17.3 | 7.5 | 5.9 | 5.4 | 5.3 | 4.3 | 3.8 | 3.5 | 3.4 |
| 業別 | | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 19.4 | 7.0 | 6.6 | 4.3 | 5.5 | 4.3 | 3.4 | 3.5 | 3.3 |
| 不動產租售業 | 16.6 | 6.7 | 4.2 | 5.1 | 5.1 | 3.0 | 4.3 | 3.5 | 2.2 |
| 不動產經紀業 | 18.2 | 9.9 | 7.4 | 6.0 | 6.3 | 4.9 | 4.0 | 3.2 | 5.2 |
| 不動產管理業 | 11.7 | 4.1 | 5.0 | 4.5 | 2.3 | 4.2 | 4.3 | 1.8 | 5.3 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 8.9 | 6.8 | 6.1 | 2.8 | 2.0 | 3.2 | 1.9 | 3.3 | 5.3 |
| 不動產估價業 | 11.6 | 7.1 | 5.9 | 9.3 | 8.6 | 6.2 | 1.6 | 2.6 | 1.4 |
| 地政士事務服務業 | 12.9 | 8.5 | 6.8 | 8.8 | 4.1 | 7.7 | 3.7 | 4.5 | 4.2 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 20.7 | 8.1 | 6.3 | 3.9 | 5.6 | 4.5 | 3.1 | 3.3 | 3.5 |
| 不動產買賣 | 14.7 | 6.5 | 7.6 | 7.2 | 5.0 | 5.1 | 3.2 | 4.6 | 4.2 |
| 不動產租賃 | 17.2 | 6.1 | 3.9 | 4.8 | 5.2 | 2.5 | 4.5 | 3.0 | 2.0 |
| 不動產仲介 | 18.2 | 9.6 | 7.7 | 5.8 | 6.1 | 5.4 | 4.1 | 3.2 | 5.4 |
| 不動產代銷 | 14.7 | 12.3 | 4.3 | 5.2 | 8.0 | 1.5 | 2.3 | 2.0 | - |
| 包租 | 24.3 | 12.7 | 8.4 | 2.3 | 4.7 | 1.8 | 8.5 | 4.1 | 0.3 |
| 代管 | 16.1 | 10.0 | 3.4 | 3.0 | 2.3 | 3.2 | 9.0 | 4.7 | 5.5 |
| 市場/展示場管理 | 7.8 | 1.3 | 6.0 | 4.6 | - | 6.5 | 4.3 | - | 3.0 |
| 公寓大廈管理維護服務 | 8.3 | 6.2 | 5.5 | 2.6 | 1.8 | 2.9 | 1.8 | 4.5 | 4.8 |
| 不動產估價 | 11.6 | 7.1 | 5.9 | 9.3 | 8.6 | 6.2 | 1.6 | 2.6 | 1.4 |
| 地政士事務服務 | 12.9 | 8.5 | 6.8 | 8.8 | 4.1 | 7.7 | 3.7 | 4.5 | 4.2 |
| 其他 | 12.5 | 1.1 | 3.7 | 3.9 | 5.9 | 1.8 | 3.0 | 5.5 | 0.9 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 17.1 | 7.2 | 5.6 | 5.2 | 5.2 | 4.2 | 3.7 | 3.5 | 3.2 |
| 有連鎖經營之總公司 | 20.7 | 6.3 | 12.3 | 10.5 | 6.3 | 7.5 | 1.5 | 6.2 | 9.8 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 19.0 | 12.0 | 8.6 | 7.3 | 6.2 | 5.8 | 5.4 | 3.8 | 5.1 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 16.6 | 7.8 | 5.5 | 5.1 | 5.6 | 4.0 | 3.8 | 3.4 | 2.8 |
| 中部地區 | 18.6 | 7.4 | 6.6 | 6.2 | 5.7 | 4.0 | 3.4 | 4.0 | 3.9 |
| 南部地區 | 16.6 | 7.2 | 5.8 | 5.3 | 4.4 | 5.4 | 4.1 | 3.3 | 3.7 |
| 東部地區 | 21.0 | 8.4 | 6.4 | 4.1 | 3.3 | 6.4 | 7.4 | 3.3 | 5.6 |
| 離島地區 | 26.1 | 1.9 | 8.9 | 5.1 | 4.3 | 4.7 | 2.6 | 2.8 | 6.0 |

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

2.以上僅列出重要度大於3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7.7%，4.4%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，5.0%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 7.7%，有 4.4%企業有意願投入經營租賃住宅服務業，5.0%表示有興趣評估，19.9%表示需要再評估，無意願投入者占 43.2%。

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 10.5%、16.6%及 15.4%；地政士事務服務業中 9.5%的企業有意願投入經營，高於其他業別。（詳表 3-36）

企業對經營租賃住宅服務業持正面看法者占 17.1%（包含現已投入經營、有意願投入、有興趣評估），與 108 年持正面看法者（17.6%）相近。

表 3-36 企業對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 |
|------------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| 108 年總計 | 100.0 | 6.8 | 4.8 | 6.0 | 20.4 | 39.9 | 6.8 | 15.2 |
| 109 年總計 | 100.0 | 7.7 | 4.4 | 5.0 | 19.9 | 43.2 | 5.1 | 14.7 |
| 業別 | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 100.0 | 3.2 | 2.8 | 4.3 | 22.5 | 45.2 | 5.2 | 16.8 |
| 不動產租售業 | 100.0 | 10.5 | 2.5 | 3.2 | 19.8 | 41.2 | 7.0 | 15.7 |
| 不動產經紀業 | 100.0 | 16.6 | 9.1 | 7.4 | 20.1 | 28.1 | 4.1 | 14.6 |
| 不動產管理業 | 100.0 | 15.4 | 4.9 | 1.0 | 12.5 | 44.8 | 3.0 | 18.4 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 100.0 | 2.3 | 4.9 | 3.4 | 16.6 | 54.3 | 3.3 | 15.2 |
| 不動產估價業 | 100.0 | - | 5.3 | 11.2 | 23.7 | 45.0 | 2.0 | 12.9 |
| 地政士事務服務業 | 100.0 | 0.6 | 9.5 | 10.5 | 12.2 | 62.4 | 0.3 | 4.4 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 100.0 | 1.5 | 2.2 | 4.0 | 22.9 | 45.9 | 6.2 | 17.3 |
| 不動產買賣 | 100.0 | 2.5 | 4.2 | 4.5 | 25.2 | 42.7 | 3.5 | 17.5 |
| 不動產租賃 | 100.0 | 12.2 | 2.3 | 3.3 | 19.3 | 41.3 | 6.8 | 14.8 |
| 不動產仲介 | 100.0 | 15.4 | 9.8 | 7.3 | 20.4 | 28.7 | 3.2 | 15.2 |
| 不動產代銷 | 100.0 | 3.1 | 0.2 | 10.1 | 15.9 | 40.3 | 16.0 | 14.3 |
| 包租 | 100.0 | 47.3 | 5.3 | - | 7.7 | 17.6 | - | 22.0 |
| 代管 | 100.0 | 42.9 | 12.2 | 0.9 | 6.1 | 12.2 | - | 25.6 |
| 市場/展示場管理 | 100.0 | - | - | - | 25.4 | 40.5 | 16.9 | 17.2 |
| 公寓大廈管理維護服務 | 100.0 | 1.5 | 4.4 | 3.0 | 15.4 | 52.1 | 6.2 | 17.4 |
| 不動產估價 | 100.0 | - | 5.3 | 11.2 | 23.7 | 45.0 | 2.0 | 12.9 |
| 地政士事務服務 | 100.0 | 0.6 | 9.5 | 10.5 | 12.2 | 62.4 | 0.3 | 4.4 |
| 其他 | 100.0 | 1.2 | 2.0 | 3.7 | 17.4 | 54.4 | 8.1 | 13.2 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | |
| 獨立經營(未開放加盟連鎖) | 100.0 | 7.0 | 3.9 | 4.7 | 19.3 | 44.9 | 5.3 | 14.8 |
| 有連鎖經營之總公司 | 100.0 | 26.7 | 12.4 | 26.5 | 16.8 | 14.7 | 1.4 | 1.6 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 100.0 | 15.7 | 11.8 | 8.9 | 28.1 | 18.7 | 2.4 | 14.3 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | |
| 北部地區 | 100.0 | 7.7 | 4.2 | 4.6 | 20.6 | 41.1 | 6.2 | 15.6 |
| 中部地區 | 100.0 | 7.2 | 5.0 | 5.8 | 19.0 | 45.6 | 4.0 | 13.5 |
| 南部地區 | 100.0 | 7.7 | 3.9 | 5.4 | 19.2 | 45.9 | 4.1 | 13.7 |
| 東部地區 | 100.0 | 13.7 | 10.5 | 3.0 | 19.7 | 39.2 | 2.6 | 11.4 |
| 離島地區 | 100.0 | - | 5.5 | 1.6 | 22.7 | 37.1 | 0.7 | 32.4 |

(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 11.2 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 5.8 再次之。

就業別觀察，不動產開發業、租售業、經紀業、估價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，不動產管理業「訂定各項租賃定型化契約」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。（詳表 3-36）

與 108 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」。（詳表 3-37）

表 3-37 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 住宅 服務業 | 訂定 各項 租賃 定型化 契約 | 免 費 糾 紛 調 處 機 制 | 建 立 租 賃 住 宅 管 理 人 員 證 照 制 度 | 租 賃 住 宅 服 務 報 送 及 經 營 資 訊 | 規 範 租 賃 廣 告 真 實 性 | 輔 導 成 立 房 東 房 客 會 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|---|---|---|
| 108 年總計 | 10.4 | 7.1 | 6.4 | 5.7 | 4.3 | 4.6 | 1.7 | 1.8 | 1.3 |
| 109 年總計 | 11.2 | 7.1 | 5.8 | 5.6 | 5.0 | 3.6 | 2.2 | 1.9 | 1.1 |
| 業別 | | | | | | | | | |
| 不動產開發業 | 10.3 | 7.5 | 6.0 | 5.8 | 3.9 | 2.5 | 2.0 | 1.8 | 1.0 |
| 不動產租售業 | 10.7 | 6.8 | 4.5 | 4.0 | 5.2 | 2.3 | 1.7 | 1.8 | 0.8 |
| 不動產經紀業 | 14.1 | 6.5 | 7.3 | 7.0 | 5.6 | 6.0 | 3.3 | 2.5 | 1.4 |
| 不動產管理業 | 6.0 | 4.0 | 5.8 | 7.3 | 2.9 | 2.6 | 0.7 | 2.0 | 1.0 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 3.7 | 3.1 | 6.6 | 2.8 | 3.2 | 5.0 | 1.5 | 1.2 | 1.7 |
| 不動產估價業 | 11.8 | 6.1 | 8.2 | 4.9 | 5.9 | 9.0 | 1.9 | 2.2 | 0.5 |
| 地政士事務服務業 | 13.2 | 8.6 | 6.9 | 8.7 | 6.9 | 8.0 | 2.9 | 2.0 | 1.5 |
| 主要經營項目別 | | | | | | | | | |
| 不動產投資興建 | 10.0 | 7.8 | 5.7 | 5.6 | 3.8 | 2.5 | 2.0 | 1.8 | 0.7 |
| 不動產買賣 | 10.0 | 8.6 | 7.3 | 5.3 | 3.0 | 3.2 | 2.7 | 1.7 | 1.9 |
| 不動產租賃 | 10.6 | 6.5 | 4.3 | 4.4 | 5.4 | 2.2 | 1.5 | 1.9 | 0.8 |
| 不動產仲介 | 14.6 | 6.8 | 7.6 | 7.2 | 5.9 | 6.1 | 3.4 | 2.5 | 1.4 |
| 不動產代銷 | 3.0 | 1.3 | 4.1 | 6.9 | 2.7 | 4.1 | 2.6 | 2.5 | 0.5 |
| 包租 | 15.2 | 7.1 | 10.7 | 2.6 | 9.0 | 0.6 | 0.8 | - | 2.2 |
| 代管 | 29.1 | 5.8 | 6.5 | 1.7 | 5.2 | 2.0 | 1.1 | - | - |
| 市場/展示場管理 | 3.2 | 4.4 | 0.6 | 6.0 | 2.2 | 1.9 | 1.1 | 0.7 | 0.4 |
| 公寓大廈管理維護服務 | 3.2 | 2.7 | 5.9 | 4.5 | 2.9 | 4.5 | 1.4 | 2.5 | 1.5 |
| 不動產估價 | 11.8 | 6.1 | 8.2 | 4.9 | 5.9 | 9.0 | 1.9 | 2.2 | 0.5 |
| 地政士事務服務 | 13.2 | 8.6 | 6.9 | 8.7 | 6.9 | 8.0 | 2.9 | 2.0 | 1.5 |
| 其他 | 9.6 | 3.5 | 1.3 | 1.3 | 4.4 | 1.6 | 1.7 | 1.7 | 1.0 |
| 按經營類型分 | | | | | | | | | |
| 獨立經營者 (未開放加盟連鎖) | 10.6 | 7.0 | 5.5 | 5.5 | 4.7 | 3.5 | 2.0 | 1.9 | 1.0 |
| 有連鎖經營之總公司 | 27.7 | 3.3 | 14.8 | 5.0 | 15.1 | 6.1 | - | 0.2 | 1.8 |
| 連鎖加盟體系之加盟者 | 18.9 | 8.6 | 9.3 | 6.5 | 8.2 | 5.7 | 4.5 | 1.9 | 1.9 |
| 按企業所在地區別分 | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 10.7 | 7.2 | 5.0 | 5.0 | 4.9 | 3.3 | 1.8 | 1.9 | 1.0 |
| 中部地區 | 12.3 | 7.5 | 6.2 | 7.1 | 5.5 | 4.0 | 2.3 | 2.4 | 1.1 |
| 南部地區 | 10.5 | 6.6 | 6.6 | 5.0 | 4.4 | 3.5 | 2.9 | 1.4 | 1.2 |
| 東部地區 | 19.3 | 6.3 | 11.8 | 7.0 | 5.4 | 8.3 | 2.7 | 1.0 | 0.7 |
| 離島地區 | 14.1 | 6.3 | 2.5 | 10.4 | 7.0 | 5.2 | 1.3 | 1.0 | 0.4 |

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。
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、產業經營指標

(一) 產業集中度

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

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

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

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

本研究透過不動產及相關服務業產值，計算赫芬達爾指數³為 120.3，處於競爭型市場。若按行業別觀察，不動產經紀業赫芬達爾指數為 1,349.9，不動產管理業為 743.8，不動產估價業為 360.3，公寓大廈管理維護公司為 256.5，不動產租售業為 250.1，不動產開發業為 198.6，地政士事務服務業為 186.8，顯示除不動產經紀業赫芬達爾指數為 1,349.9，處於低寡占型市場外，其餘業別皆處於百家林立的競爭型市場。(詳表 3-38)

¹ 張萍(2006)，金融創新在我國金融市場中的擴散機制。

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

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

表 3-38 不動產產業集中度(赫芬達爾指數)

| 項目 | 108年 | 109年 |
|------------|---------|---------|
| 總計 | 90.3 | 120.3 |
| 不動產開發業 | 151.4 | 198.6 |
| 不動產租售業 | 242.2 | 250.1 |
| 不動產經紀業 | 1,720.5 | 1,349.9 |
| 不動產管理業 | 623.9 | 743.8 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 265.1 | 256.5 |
| 不動產估價業 | 333.5 | 360.3 |
| 地政士事務服務 | 227.9 | 186.8 |

(二) 產業人力

1. 專業人才比率

109年不動產及相關服務業整體專業人才比率31.9%，與108年比率相當。按各業別來看，不動產開發業專業人才比率有45.8%，不動產租售業為36.9%，不動產管理業為27.7%，不動產經紀業為25.9%，不動產估價業為13.8%，地政士事務服務業為8.6%。（詳表3-39）

表 3-39 不動產及相關服務業專業人才比率

單位：%

| 經營狀況 | 108年 | 109年 |
|------------|------|------|
| 總計 | 31.9 | 31.9 |
| 行業別 | | |
| 不動產開發業 | 45.3 | 45.8 |
| 不動產租售業 | 36.5 | 36.9 |
| 不動產經紀業 | 27.4 | 25.9 |
| 不動產管理業 | 30.9 | 27.7 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 14.4 | 15.0 |
| 不動產估價業 | 18.6 | 13.8 |
| 地政士事務服務業 | 10.9 | 8.6 |

註：專業人才比率=監督及專技人員/從業員工人數。

2. 勞動生產力

109 年不動產及相關服務業勞動生產力(每從業員工生產總額)為 483.1 萬元，與 108 年相較增加 132.6 萬元(增幅 37.8%)。按各業別來看，不動產開發業勞動生產力為 1,077.8 萬元，不動產租售業為 388.0 萬元，不動產經紀業為 204.4 萬元，不動產管理業為 157.1 萬元，不動產估價業為 106.3 萬元，公寓大廈管理維護公司為 73.8 萬元，地政士事務服務業為 58.9 萬元。(詳表 3-40)

表 3-40 不動產及相關服務業勞動生產力

| 經營狀況 | 生產總額 (億元) | 從業員工人數 (人) | 勞動生產力(萬元) (生產總額 / 從業員工人數) |
|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| 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 |
| 109 年總計 | 8,828.6 | 182,742 | 483.1 |
| 不動產開發業 | 5,968.4 | 55,374 | 1077.8 |
| 不動產租售業 | 1,610.5 | 41,505 | 388.0 |
| 不動產經紀業 | 956.8 | 46,819 | 204.4 |
| 不動產管理業 | 20.8 | 1,324 | 157.1 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 221.6 | 30,037 | 73.8 |
| 不動產估價業 | 11.7 | 1,098 | 106.6 |
| 地政士事務服務業 | 38.8 | 6,584 | 58.9 |

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

2. 勞動生產力=生產總額 / 從業員工人數，即每從業員工生產總額。

3.單位產出勞動成本

109 年不動產及相關服務業單位產出勞動成本（每元生產總額勞動報酬）為 0.1 元，與 108 年相較表現持平。按各業別來看，不動產開發業與租售業單位產出勞動成本皆為 0.1 元，不動產經紀業與管理業為 0.3 元，不動產估價業為 0.4 元，公寓大廈管理維護公司為 0.5 元，地政士事務服務業為 0.6 元。（詳表 3-41）

表 3-41 不動產及相關服務業單位產出勞動成本

| 經營狀況 | 勞動報酬(億元) | 生產總額(億元) | 單位產出勞動成本(元) (勞動報酬 / 生產總額) |
|----------------|--------------|----------------|------------------------------|
| 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 |
| 109 年總計 | 898.0 | 8,828.6 | 0.1 |
| 不動產開發業 | 316.6 | 5,968.4 | 0.1 |
| 不動產租售業 | 174.2 | 1,610.5 | 0.1 |
| 不動產經紀業 | 265.0 | 956.8 | 0.3 |
| 不動產管理業 | 6.8 | 20.8 | 0.3 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 108.2 | 221.6 | 0.5 |
| 不動產估價業 | 5.2 | 11.7 | 0.4 |
| 地政士事務服務業 | 21.9 | 38.8 | 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。
 2.勞動報酬包含薪資及非薪資報酬，其中非薪資報酬如退休金及提存、撫卹金、資遣費、保險費及其他福利補助費等。
 3.單位產出勞動成本=勞動報酬 / 生產總額，即每元生產總額勞動報酬。

(三) 資本生產力

1. 自有資產、資產淨額、固定資產

109年不動產開發業自有資產有4兆6,776億元，資產淨額有4兆4,761.5億元，固定資產有4,665.7億元；不動產租售業自有資產有2兆8,672.7億元，資產淨額有2兆4,740.7億元，固定資產有9,876.2億元；不動產經紀業自有資產有1,537.4億元，資產淨額有1,497.2億元，固定資產有459.6億元；不動產管理業自有資產有78.4億元，資產淨額有75.6億元，固定資產有28.8億元；公寓大廈管理維護公司自有資產有112.2億元，資產淨額有112.8億元，固定資產有3.9億元。（詳表3-42）

表 3-42 不動產及相關服務業自有資產、資產淨額、固定資產

單位：億元；%

| 經營狀況 | 自有資產 | | 資產淨額 | | 固定資產 | |
|---------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 |
| 108年總計 | 64,561.7 | 100.0 | 58,974.2 | 100.0 | 14,990.5 | 100.0 |
| 不動產開發業 | 39,428.7 | 61.1 | 37,120.6 | 62.9 | 4,389.5 | 29.3 |
| 不動產租售業 | 24,035.5 | 37.2 | 20,782.5 | 35.2 | 10,303.5 | 68.7 |
| 不動產經紀業 | 918.0 | 1.4 | 890.2 | 1.5 | 219.0 | 1.5 |
| 不動產管理業 | 114.8 | 0.2 | 114.5 | 0.2 | 71.2 | 0.5 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 64.7 | 0.1 | 66.3 | 0.1 | 7.3 | 0.0 |
| 109年總計 | 77,176.7 | 100.0 | 71,187.8 | 100.0 | 15,034.2 | 100.0 |
| 不動產開發業 | 46,776.0 | 60.6 | 44,761.5 | 62.9 | 4,665.7 | 31.0 |
| 不動產租售業 | 28,672.7 | 37.2 | 24,740.7 | 34.8 | 9,876.2 | 65.7 |
| 不動產經紀業 | 1,537.4 | 2.0 | 1,497.2 | 2.1 | 459.6 | 3.1 |
| 不動產管理業 | 78.4 | 0.1 | 75.6 | 0.1 | 28.8 | 0.2 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 112.2 | 0.1 | 112.8 | 0.2 | 3.9 | 0.0 |

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

2. 資產淨額=自有資產-投資性不動產+租用或借用固定資產。

3. 固定資產=不動產、廠房及設備等固定資產+租用或借用固定資產。

2. 生產總額、中間消費、生產毛額

109年不動產及相關服務業生產總額總計8,828.6億元，其中不動產開發業為5,968.4億元，不動產租售業為1,610.5億元，不動產經紀業為956.8億元，不動產管理業為20.8億元，公寓大廈管理維護公司為221.6億元，不動產估價業為11.7億元，地政士事務服務業為38.8億元，除不動產估價業外，其餘業別109年生產總額皆高於108年。

不動產開發業中間消費為3,665.6億元，生產毛額為5,162.9億元；不動產租售業中間消費為467.7億元，生產毛額為1,142.8億元；不動產經紀業中間消費為331.9億元，生產毛額為624.9億元，其餘業別合計占比不到5%。（詳表3-43）

表 3-43 不動產及相關服務業生產總額、中間消費、生產毛額

單位：億元

| 經營狀況 | 生產總額 | | 中間消費 | | 生產毛額 (生產總額-中間消費) | |
|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 |
| 108年總計 | 6,450.2 | 100.0 | 2,970.7 | 100.0 | 3,479.6 | 100.0 |
| 不動產開發業 | 4,197.7 | 65.1 | 2,238.4 | 75.4 | 1,959.3 | 56.3 |
| 不動產租售業 | 1,308.8 | 20.3 | 396.4 | 13.3 | 912.4 | 26.2 |
| 不動產經紀業 | 661.3 | 10.3 | 273.2 | 9.2 | 388.1 | 11.2 |
| 不動產管理業 | 21.3 | 0.3 | 5.5 | 0.2 | 15.8 | 0.5 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 213.8 | 3.3 | 56.0 | 1.9 | 157.8 | 4.5 |
| 不動產估價業 | 12.1 | 0.2 | 0.6 | 0.0 | 11.5 | 0.3 |
| 地政士事務服務業 | 35.3 | 0.5 | 0.6 | 0.0 | 34.7 | 1.0 |
| 109年總計 | 8,828.6 | 100.0 | 3,665.6 | 100.0 | 5,162.9 | 100.0 |
| 不動產開發業 | 5,968.4 | 67.6 | 2,799.5 | 76.3 | 3,168.9 | 61.3 |
| 不動產租售業 | 1,610.5 | 18.2 | 467.7 | 12.8 | 1,142.8 | 22.1 |
| 不動產經紀業 | 956.8 | 10.8 | 331.9 | 9.0 | 624.9 | 12.1 |
| 不動產管理業 | 20.8 | 0.2 | 4.4 | 0.1 | 16.4 | 0.3 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 221.6 | 2.5 | 61.3 | 1.7 | 160.3 | 3.1 |
| 不動產估價業 | 11.7 | 0.1 | 0.6 | 0.0 | 11.1 | 0.2 |
| 地政士事務服務業 | 38.8 | 0.4 | 0.2 | 0.0 | 38.6 | 0.7 |

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

2. 中間消費=原材物料及燃料耗用總值+服務成本+佣金支出+其他營業費用。

3. 生產毛額=生產總額-中間消費。

3.生產淨額

整體而言，109年不動產及相關服務業生產淨額(按市價計算)與生產淨額(按要素成本計算)皆較108年成長。109年不動產開發業生產淨額(按市價計算)3,110.6億元，生產淨額(按要素成本計算)為2,648.5億元，其中企業報酬為2,316.2億元最高；不動產租售業生產淨額(按市價計算)1,029.8億元，生產淨額(按要素成本計算)為841.1億元，其中企業報酬為650.4億元最高；不動產經紀業生產淨額(按市價計算)620.0億元，生產淨額(按要素成本計算)為538.7億元，其中勞動報酬為265.0億元最高；不動產管理業生產淨額(按市價計算)15.6億元，生產淨額(按要素成本計算)為14.4億元，其中企業報酬與勞動報酬皆為6.8億元最高；公寓大廈管理維護公司生產淨額(按市價計算)160.0億元，生產淨額(按要素成本計算)為152.2億元，其中勞動報酬為108.2億元最高。(詳表3-44)

表 3-44 不動產及相關服務業生產淨額

單位：億元

| 經營狀況 | 生產淨額 (按市價計算) | 生產淨額(按要素成本計算) | | | | |
|---------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------|
| | | 企業 報酬 | 勞動 報酬 | 租金支出 淨額 | 利息支出 淨額 | |
| 108年總計 | 3,308.7 | 2,891.8 | 1,721.6 | 853.9 | 76.3 | 240.0 |
| 不動產開發業 | 1,909.1 | 1,630.7 | 1,143.9 | 301.7 | 22.6 | 162.5 |
| 不動產租售業 | 796.5 | 712.7 | 428.9 | 180.3 | 34.8 | 68.7 |
| 不動產經紀業 | 384.6 | 343.2 | 106.9 | 212.3 | 15.7 | 8.4 |
| 不動產管理業 | 15.0 | 13.6 | 4.0 | 8.5 | 1.1 | -0.0 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 157.3 | 155.6 | 30.3 | 123.9 | 1.0 | 0.5 |
| 109年總計 | 4,985.7 | 4,234.4 | 3,277.8 | 898.0 | 87.3 | -28.8 |
| 不動產開發業 | 3,110.6 | 2,648.5 | 2,316.2 | 316.6 | 28.6 | -12.9 |
| 不動產租售業 | 1,029.8 | 841.1 | 650.4 | 174.2 | 31.4 | -15.0 |
| 不動產經紀業 | 620.0 | 538.7 | 250.7 | 265.0 | 23.5 | -0.5 |
| 不動產管理業 | 15.6 | 14.4 | 6.8 | 6.8 | 1.0 | -0.1 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 160.0 | 152.2 | 42.4 | 108.2 | 1.7 | -0.1 |

註：1.生產淨額(按市價計算)=生產毛額-各項折舊。

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

3.租金支出淨額=租金支出-租金收入。

4.利息支出淨額=利息支出-利息收入。

4. 資本生產力

109 年不動產及相關服務業資本生產力（每元資產生產總額）為 0.1 元，與 108 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 0.6 元，不動產管理業為 0.3 元，公寓大廈管理維護公司為 2.0 元。（詳表 3-45）

表 3-45 不動產及相關服務業資本生產力

| 經營狀況 | 生產總額 (億元) | 資產淨額 (億元) | 資本生產力(元) (生產總額/資產淨額) |
|----------------|----------------|------------------|-------------------------|
| 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 |
| 109 年總計 | 8,828.6 | 71,187.80 | 0.1 |
| 不動產開發業 | 5,968.4 | 44,761.50 | 0.1 |
| 不動產租售業 | 1,610.5 | 24,740.70 | 0.1 |
| 不動產經紀業 | 956.8 | 1,497.20 | 0.6 |
| 不動產管理業 | 20.8 | 75.6 | 0.3 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 221.6 | 112.8 | 2.0 |

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

2. 資產淨額=自有資產-投資性不動產+租用或借用固定資產。

3. 資本生產力=生產總額 / 資產淨額，即每元資產生產總額。

(四) 經營效益

1. 附加價值率、利潤率

除公寓大廈管理維護公司與不動產估價業外，其餘業別 109 年附加價值率皆較 108 年來得高。109 年附加價值率按各業別來看，不動產開發業為 53.1%；不動產經紀業為 65.3%；不動產租售業為 71.0%；公寓大廈管理維護公司為 72.3%；不動產管理業為 78.8%；不動產估價業為 94.8%；地政士事務服務業為 99.4%。

109 年不動產及相關服務業利潤率為 27.9%，按各業別來看，不動產租售業為 41.5%；不動產估價業為 31.5%；不動產管理業為 27.0%；不動產經紀業為 26.0%；不動產開發業為 25.2%；地政士事務服務業為 19.3%；公寓大廈管理維護公司為 19.1%。（詳見表 3-46）

表 3-46 不動產及相關服務業附加價值率、利潤率

| 經營狀況 | 附加價值率(%) | 利潤率(%) |
|----------------|-------------|-------------|
| 108 年總計 | 53.9 | 17.5 |
| 不動產開發業 | 46.7 | 14.6 |
| 不動產租售業 | 69.7 | 32.6 |
| 不動產經紀業 | 58.7 | 15.2 |
| 不動產管理業 | 74.3 | 13.9 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 73.8 | 13.8 |
| 不動產估價業 | 94.9 | 19.7 |
| 地政士事務服務業 | 98.3 | 13.7 |
| 109 年總計 | 58.5 | 27.9 |
| 不動產開發業 | 53.1 | 25.2 |
| 不動產租售業 | 71.0 | 41.5 |
| 不動產經紀業 | 65.3 | 26.0 |
| 不動產管理業 | 78.8 | 27.0 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 72.3 | 19.1 |
| 不動產估價業 | 94.8 | 31.5 |
| 地政士事務服務業 | 99.4 | 19.3 |

註：1. 附加價值率(%)=生產毛額 / 生產總額 ×100。

2. 利潤率(%)=利潤 / 各項收入 ×100。

2.存貨及存料週轉率、固定資產淨額週轉率、總資產週轉率、資產淨額週轉率

不動產開發業存貨及存料週轉率為38.0%，固定資產淨額週轉率為198.5%，總資產週轉率為19.8%，資產淨額週轉率為20.7%；不動產租售業存貨及存料週轉率為91.4%，固定資產淨額週轉率為18.2%，總資產週轉率為6.3%，資產淨額週轉率為7.2%；不動產經紀業存貨及存料週轉率為358.2%，固定資產淨額週轉率為207.8%，總資產週轉率為62.1%，資產淨額週轉率為63.8%；不動產管理業存貨及存料週轉率為1,809.1%，固定資產淨額週轉率為69.1%，總資產週轉率為25.4%，資產淨額週轉率為26.3%；公寓大廈管理維護公司存貨及存料週轉率為110,950.0%，固定資產淨額週轉率為5,689.7%，總資產週轉率為197.8%，資產淨額週轉率為196.7%。（詳見表3-47）

表 3-47 不動產及相關服務業存貨及存料週轉率、固定資產淨額週轉率、

總資產週轉率、資產淨額週轉率

單位：%

| 經營狀況 | 存貨及存料週轉率 | 固定資產淨額週轉率 | 總資產週轉率 | 資產淨額週轉率 |
|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 108年總計 | 45.2 | 69.1 | 16.1 | 17.6 |
| 不動產開發業 | 37.5 | 179.9 | 20.0 | 21.3 |
| 不動產租售業 | 89.3 | 14.6 | 6.2 | 7.2 |
| 不動產經紀業 | 342.2 | 312.5 | 74.5 | 76.9 |
| 不動產管理業 | 3,284.7 | 29.5 | 18.3 | 18.4 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 11,612,745.0 | 2,923.5 | 332.1 | 323.9 |
| 109年總計 | 46.2 | 81.8 | 15.9 | 17.3 |
| 不動產開發業 | 38.0 | 198.5 | 19.8 | 20.7 |
| 不動產租售業 | 91.4 | 18.2 | 6.3 | 7.2 |
| 不動產經紀業 | 358.3 | 207.8 | 62.1 | 63.8 |
| 不動產管理業 | 1,809.1 | 69.1 | 25.4 | 26.3 |
| 公寓大廈管理維護公司 | 110,950.0 | 5,689.7 | 197.8 | 196.7 |

註：1.存貨及存料週轉率(%)=營業收入/存貨及存料×100。

2.固定資產淨額週轉率(%)=營業收入/固定資產淨額×100。

3.總資產週轉率(%)=營業收入/自有資產×100。

4.資產淨額週轉率(%)=營業收入/資產淨額×100。

肆、歷年調查結果趨勢分析

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

自 103 年臺北市開徵房屋持有稅，以及行政院研擬房地合一稅制，房市景氣出現轉折點，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臺商回流影響，市場隱有微幅上升之勢。本次調查整體而言，3 業別之企業單位數、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：

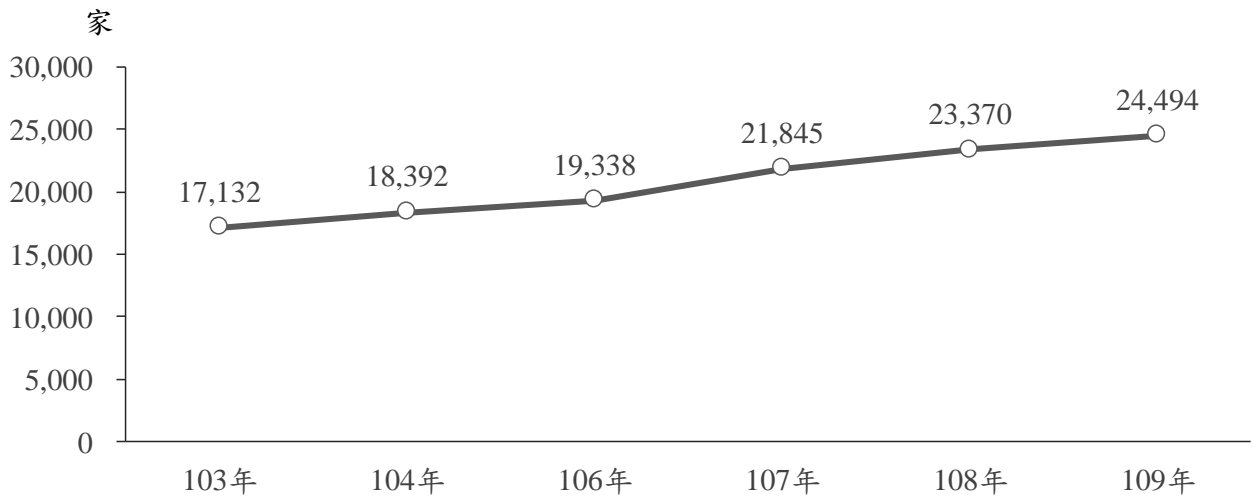
一、企業單位數

▲3業別企業單位總數呈現穩定成長趨勢。

3 業別企業單位總數由 103 年底的 1 萬 7,132 家，逐年增至 109 年底的 2 萬 4,494 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 109 年底的 1 萬 4,365 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，109 年底持續增至 5,861 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，109 年底持續增至 4,268 家。（詳見表 4-1）

圖 4-1 歷年 3 業別之企業單位數



註：105 年因逢辦理工業及服務業普查，故本調查停辦 1 次。

表 4-1 歷年 3 業別之企業單位數—按業別與主要經營項目別分

單位：家

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

二、從業員工人數及薪資

▲3業別從業員工人數由103年底的9萬1,729人減至104年底的7萬5,611人，106年底回升，109年底增至9萬4,908人，呈現104年較低，而106年至109年逐漸增加的趨勢。

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

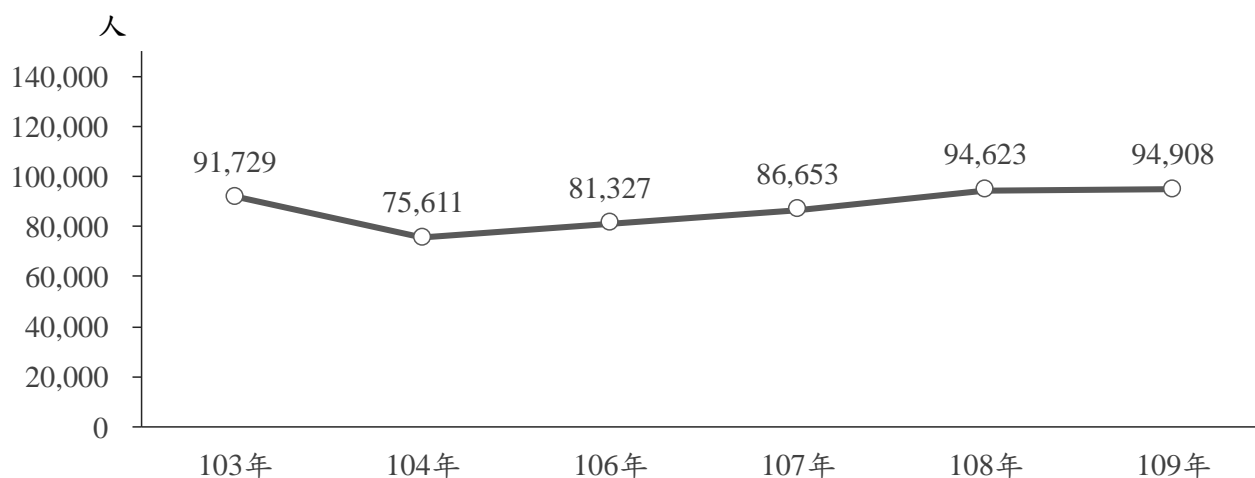
(一) 從業員工人數

3業別從業員工人數由103年底的9萬1,729人減至104年底的7萬5,611人，106年底回升至8萬1,327人，109年底增至9萬4,908人。由於103年臺北市開徵房屋持有稅，以及行政院研擬房地合一稅制，房市景氣出現轉折點，致使從業員工人數下降，爾後因賣方讓利及受到臺商回流影響，市場規模呈擴大趨勢，因此從業員工人數由106年底8萬1,327人增加至109年底9萬4,908人。

(詳見圖4-2)

按業別觀察，106年開始不動產經紀業從業員工人數逐年成長，由106年底的4萬423人增加至109年底的4萬6,819人(增幅15.8%)。(詳見表4-2)

圖4-2 歷年3業別之從業員工人數



註：105年因逢工業及服務業普查，故本調查停辦1次。

表 4-2 歷年 3 業別之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分

| 經營狀況 | 年底 人數 | 不動產租售業 | | | | 不動產經紀業 | | | | 地政士事 務服務業 |
|---------|----------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|-------|-----|--------------|
| | | 小計 | 買賣 | 租賃 | 其他 | 小計 | 仲介 | 代銷 | 其他 | |
| 103 年總計 | 91,729 | 27,379 | 5,450 | 21,928 | - | 56,160 | 51,433 | 4,727 | - | 8,190 |
| 104 年總計 | 75,611 | 27,161 | 5,870 | 21,291 | - | 42,032 | 37,886 | 4,145 | - | 6,418 |
| 106 年總計 | 81,327 | 34,750 | 7,256 | 27,494 | - | 40,423 | 34,987 | 5,435 | - | 6,154 |
| 107 年總計 | 86,653 | 36,951 | 4,363 | 32,588 | - | 42,896 | 36,690 | 6,206 | - | 6,806 |
| 108 年總計 | 94,623 | 43,402 | 3,551 | 32,668 | 7,183 | 43,713 | 39,442 | 3,943 | 328 | 7,508 |
| 109 年總計 | 94,908 | 41,505 | 4,094 | 29,628 | 7,783 | 46,819 | 42,333 | 3,547 | 939 | 6,584 |

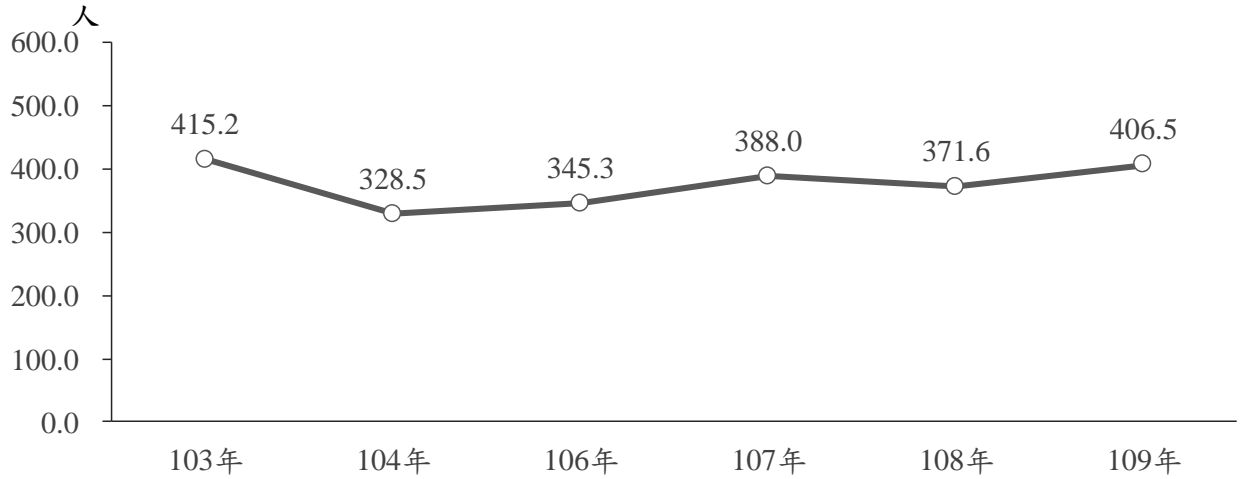
單位：人

(二) 從業員工薪資

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

平均每員工每月薪資由 103 年的 3.8 萬元減至 106 年的 3.5 萬元，107 年回升增至 3.7 萬元，108 年反轉減至 3.3 萬元，109 年再回升至 3.6 萬元。按主要經營項目別觀察，不動產買賣平均每員工每月薪資由 103 年 4.7 萬元增至 104 年 6.3 萬元，106 年、107 年減為 3.5 萬元、3.3 萬元，108 年則反轉回升至 4.3 萬元，109 年再反轉減至 3.3 萬元；不動產租賃平均每員工每月薪資由 103 年至 104 年 3.8 萬元減為 106 年 3.0 萬元，107 年回升為 3.7 萬元，108 年再反轉減至 3.1 萬元，109 年再反轉減至 3.0 萬元；不動產仲介平均每員工每月薪資由 103 年的 3.8 萬元減至 104 年的 3.2 萬元，106 年增至 4.1 萬元，107 年反轉降至 3.9 萬元，108 年持續降至 3.3 萬元，109 年則反轉回升至 4.0 萬元；不動產代銷平均每員工每月薪資 104 年呈現上升，106 年則反轉下降，而 107 年再反轉至 109 年持續呈現上升的趨勢；地政士事務服務業平均每員工每月薪資由 103 年的 2.3 萬元減至 104 年的 2.0 萬元，106 年、107 年增為 2.4 萬元、2.7 萬元，108 年反轉降至 2.3 萬元，109 年再反轉上升至 2.6 萬元。（詳見表 4-3、表 4-4）

圖 4-3 歷年 3 業別之從業員工薪資



註：105 年因逢工業及服務業普查，故本調查停辦 1 次。

表 4-3 歷年 3 業別之從業員工薪資—按業別分

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

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

表 4-4 歷年 3 業別之從業員工薪資—按主要經營項目別分

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

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

三、營運狀況

(一)不動產買賣

買入不動產件數由 103 年的 501 件增至 104 年的 1,584 件後逐年遞減，由 106 年的 1,502 件減至 107 年的 1,324 件，108 年後反轉回增至 109 年的 2,072 件；買入總金額由 103 年的 89 億元逐年遞增至 107 年的 397 億元，108 年則減至 92 億元，109 年反轉增至 138 億元，按企業所在地區別觀察，北部地區買入總金額增加 59 億元最多，中部買入總金額減少 31 億元最多；平均每件不動產買入金額由 103 年的 1,786.2 萬元減至 104 年的 1,172.5 萬元，106 年回升至 1,803.0 萬元，107 年增至 2,996.6 萬元，108 年減至 522.3 萬元，109 年反轉增至 667.4 萬元。

賣出不動產件數由 103 年的 3,397 件逐年遞增至 106 年的 1 萬 7,577 件，107 年反轉降至 7,321 件，108 年持續降至 2,086 件，109 年反轉增至 2,712 件；賣出總金額由 103 年的 441 億元減至 104 年的 388 億元，106 年回升增至 720 億元，107 年反轉降至 382 億元，108 年續減至 207 億元，109 年反轉增至 323 億元；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，109 年持續增至 1,192.5 萬元。

(詳見表 4-5)

(二)不動產租賃

不動產住宅租賃件數由 104 年的 3 萬 5,122 件，減至 106 年的 3 萬 3,302 件，107 年回升增至 3 萬 5,590 件，108 年反轉降至 3 萬 1,566 件，109 年再反轉增至 3 萬 7,041 件；租金收入總金額由 104 年的 96 億元減至 106 年的 60 億元，107 年回升增至 99 億元，109 年持續增至 125 億元；平均每件住宅租賃之每月租金收入由 104 年的 2.3 萬元減至 106 年的 1.5 萬元，107 年回升增至 2.3 萬元，108 年持續增至 3.0 萬元，109 年反轉減至 2.8 萬元。

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

(三)不動產仲介

不動產仲介買賣成交總件數由 103 年的 14 萬 5,314 件逐年遞減至 106 年的 9 萬 9,548 件，107 年回升增至 11 萬 4,469 件，109 年持續增至 16 萬 8,716 件；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，109 年持續增至 664 億元；平均每件仲介買賣成交收取佣金由 103 年的 39.9 萬元逐年遞減至 106 年的 36.6 萬元，107 年回升增至 37.0 萬元，108 年減為 36.0 萬元，109 年反轉增至 39.3 萬元。

不動產仲介租賃成交總件數由 103 年的 1 萬 8,865 件逐年遞增至 108 年的 3 萬 7,589 件，109 年反轉減至 3 萬 5,651 件；仲介租賃成交收取佣金總金額由 103 年的 17 億元逐年遞增至 108 年的 34 億元，109 年反轉減至 31 億元；平均每件仲介租賃成交收取佣金由 103 年的 8.9 萬元減至 104 年的 8.2 萬元，106 年回升增至 9.6 萬元，107 年持續增至 10.0 萬元，108 年開始遞減至 109 年的 8.6 萬元。（詳見表 4-5）

(四)不動產代銷

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

表 4-5 歷年 3 業別營運狀況

| 項目別 | 買賣 | | 租賃 | | 仲介 | | 代銷 | 地政士事務所 所有權 登記服務 | |
|---------------|--------|--------|------------|-----------|---------|--------|--------|-----------------------|-----------|
| | 買入 | 賣出 | 住宅 租賃 | 非住宅 租賃 | 買賣 | 租賃 | | 買賣 移轉 | 非買賣 移轉 |
| 103 年 | | | | | | | | | |
| 總金額(億元)* | 89 | 441 | 442(合計) | | 579 | 17 | 146 | 25 | 13 |
| 總件數(件) | 501 | 3,397 | 80,007(合計) | | 145,314 | 18,865 | 10,358 | 231,656 | 228,021 |
| 平均每件金額(千元)** | 17,862 | 12,995 | 46(合計) | | 399 | 89 | 1,407 | 11 | 6 |
| 104 年 | | | | | | | | | |
| 總金額(億元)* | 186 | 388 | 96 | 402 | 385 | 17 | 119 | 18 | 13 |
| 總件數(件) | 1,584 | 11,953 | 35,122 | 49,933 | 101,018 | 20,302 | 13,729 | 186,716 | 208,997 |
| 平均每件金額(千元)** | 11,725 | 3,247 | 23 | 67 | 381 | 82 | 863 | 10 | 6 |
| 106 年 | | | | | | | | | |
| 總金額(億元)* | 271 | 720 | 60 | 427 | 365 | 25 | 136 | 15 | 10 |
| 總件數(件) | 1,502 | 17,577 | 33,302 | 51,546 | 99,548 | 26,329 | 19,785 | 143,803 | 158,575 |
| 平均每件金額(千元)** | 18,030 | 4,098 | 15 | 69 | 366 | 96 | 687 | 10 | 7 |
| 107 年 | | | | | | | | | |
| 總金額(億元)* | 397 | 382 | 99 | 581 | 424 | 29 | 160 | - | - |
| 總件數(件) | 1,324 | 7,321 | 35,590 | 53,645 | 114,469 | 28,866 | 26,028 | - | - |
| 平均每件金額(千元)** | 29,966 | 5,217 | 23 | 90 | 370 | 100 | 614 | - | - |
| 108 年 | | | | | | | | | |
| 總金額(億元)* | 92 | 207 | 112 | 655 | 480 | 34 | 136 | - | - |
| 總件數(件) | 1,765 | 2,086 | 31,566 | 67,133 | 133,484 | 37,589 | 29,360 | - | - |
| 平均每件金額(千元)** | 5,223 | 9,916 | 30 | 81 | 360 | 90 | 464 | - | - |
| 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 | - | - | - |
| 109 年 | | | | | | | | | |
| 總金額(億元)* | 138 | 323 | 125 | 510 | 664 | 31 | 228 | - | - |
| 總件數(件) | 2,072 | 2,712 | 37,041 | 56,570 | 168,716 | 35,651 | 36,958 | - | - |
| 平均每件金額(千元)** | 6,674 | 11,925 | 28 | 75 | 393 | 86 | 618 | - | - |
| 按企業所在地區別分(億元) | | | | | | | | | |
| 北部地區 | 108 | 192 | 82 | 365 | 433 | 22 | 195 | - | - |
| 中部地區 | 3 | 69 | 21 | 64 | 99 | 4 | 15 | - | - |
| 南部地區 | 24 | 50 | 21 | 73 | 116 | 5 | 16 | - | - |
| 東部地區 | 4 | 12 | 0 | 2 | 14 | 0 | 2 | - | - |
| 離島地區 | - | 1 | 1 | 6 | 1 | 0 | 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」。

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

四、營業收支、固定資產狀況

▲3業別收入總額、營業收入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年呈現減少，109年反轉上升的趨勢。

▲3業別固定資產增購總金額109年反轉下降、固定資產出售總金額109年微升。

(一) 營業收支狀況

3業別各項收入總額、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年回降，109年反轉上升的趨勢。各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）由103年的531.5億元逐年遞減至106年的346.7億元，107年回升增至575.2億元，109年持續增至1,182.6億元。（詳見表4-6）

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

表 4-6 歷年 3 業別收支狀況—按經營狀況分

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

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

表 4-6 歷年 3 業別收支狀況—按經營狀況分(續)

| 經營狀況 | 平均每家企業 各項收入總額 (萬元) | 平均每家企業 營業收入 (萬元) | 平均每家企業 各項支出總額 (萬元) | 平均每家企業 收支差額 (全年損益) (萬元) |
|----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 103 年總計 | 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 |
| 109 年總計 | 3,289.4 | 2,968.1 | 2,199.5 | 1,089.9 |
| 業別 | | | | |
| 不動產租售業 | 1,549.3 | 1,248.1 | 906.5 | 642.8 |
| 不動產經紀業 | 1,648.3 | 1,629.6 | 1,218.9 | 429.3 |
| 地政士事務服務業 | 91.9 | 90.3 | 74.1 | 17.8 |

表 4-7 歷年不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形

單位：億元

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

表 4-8 歷年地政士事務服務業全年損益情形

單位：億元

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

(二) 固定資產變動情形

1. 3 業別固定資產增購

3 業別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，109 年反轉減至 604.1 億元。（詳見表 4-9）

2.3 業別固定資產出售

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

表 4-9 歷年 3 業別固定資產變動情形—按經營狀況分

單位：億元

| 經營狀況 | 增購(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 | 未完工程及待驗設備 | 使用權資產 | 其他 |
| 103 年總計 | 671.5 | 296.0 | 15.0 | 197.3 | 12.9 | 15.2 | 125.6 | - | 9.4 |
| 104 年總計 | 609.8 | 322.6 | 21.4 | 143.8 | 3.7 | 6.3 | 99.9 | - | 12.1 |
| 106 年總計 | 575.1 | 335.7 | 37.9 | 57.7 | 5.7 | 2.5 | 122.1 | - | 13.5 |
| 107 年總計 | 615.0 | 418.0 | 30.2 | 39.2 | 9.2 | 6.4 | 57.3 | - | 54.7 |
| 108 年總計 | 688.3 | 505.0 | 28.8 | 52.9 | 6.4 | 8.6 | 54.9 | 2.6 | 29.1 |
| 109 年總計 | 604.1 | 419.5 | 23.1 | 30.1 | 7.6 | 9.6 | 76.8 | 4.2 | 33.1 |

表 4-9 歷年 3 業別固定資產變動情形—按經營狀況分(續)

單位：億元

| 經營狀況 | 出售金額 | | | | | | | |
|---------|-------|----------|-----------|--------------|------|------------|-------|-----|
| | 合計 | 土地及土地預付款 | 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 |
| 109 年總計 | 89.4 | 73.4 | 5.6 | 6.6 | 2.0 | 0.1 | 0.2 | 1.5 |