



# 內政部

## 104 年不動產服務業經營概況調查表

### A 表 (不動產租售業、不動產經紀業)

辦理機關：內政部 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

樣本編號：  
企業名稱：  
營業地址：  
統一編號：

**本表請轉交管理部、行政或業務相關主管填寫**

核定機關：行政院主計總處  
核定文號：主普管字第 1040400413 號  
有效期間：至民國 105 年 12 月 31 日止  
實施日期：民國 105 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

1. 依據統計法第 20 條規定「政府辦理統計時，被調查者無論為機關、團體或個人，均有據實詳盡報告之義務」。
2. 本表所填資料，係供研訂整體產業發展計畫與施政決策等應用，個別資料絕對保密，請惠予合作，詳實填報。

**請依內政部「致受訪企業函」之建議，使用網路調查系統，網路填報後就不需寄回本表，省時又方便。**

**網址：**

**樣本編號：單位名稱上方的樣本編號**

**密碼：單位名稱上方的樣本編號**

若不選擇網路填報，本表請以正楷填寫，字跡勿潦草，並於**收到問卷後 10 日內**填妥本表資料，可採以下方式回卷：

※ 郵寄回卷：依折線對折直接投郵(免貼郵票)，※ 傳真回卷：02-2960-1277

※ Email 回卷：survey@statinc.com.tw

填答過程中若有任何問題，請電 02-2960-1266 分機：601-608，聯絡人：許煒惠小姐。

**(請核對內政部致受訪企業函受文者處所列資料，如與現況不符時，請填入正確資料，如相符時可免填)**

企業名稱	企業營利事業統一編號										
營業地址	縣	鄉市	村								路
	市	鎮區	里	鄰							街
	段	巷	弄	號	樓						室

**(請務必填寫)**

填表人姓名		電話及分機	( ) _____ 分機
傳真電話	( ) _____	電子郵件	

## 一、一般概況：

### (一) 貴企業營業類型：

- 連鎖經營型態可分為直營連鎖及加盟連鎖兩類型。（連鎖經營：係指企業直接百分之百投資或透過契約授權方式，以相同招牌、裝潢佈置、類似商品或勞務等經營方式進行銷售。）
- 本調查表內各項經營概況，請按下列營業類型填寫：
  - 直營連鎖者由總公司就總公司及各直營連鎖的經營資料填答。
  - 加盟連鎖則由加盟者僅就加盟店經營資料<不包括總公司>填寫。
  - 有開放加盟連鎖經營之總公司則就總公司及各直營連鎖的經營資料<不包括加盟連鎖店>填答。

- 1.獨立經營單位，無直營連鎖店也未開放加盟連鎖經營者
- 2.有連鎖經營之總公司，連鎖家數（不含總公司）為：

經營方式	國內家數（家）	國外家數（家）
直營連鎖	101	102
加盟連鎖	103	104

- 3.連鎖加盟體系之加盟者，加盟於 105 \_\_\_\_\_ 公司（請以文字填寫加盟之公司名稱）

### (二) 貴企業 104 年底從業員工人數與全年薪資：

（員工人數僅填 104 年底尚在僱用者；薪資支出則填全年實際支付總額；惟二者均不包括派遣勞工部分）

項 目		104 年底在職人數(人)		104 年全年薪資(元)	
僱 用 員 工  (包括常僱員工、臨時員工及支領固定薪資的資本主及家屬從業者)	監督及專技人員 (包括主管及監督人員、專業人員、技術員等)	男	111	118	119
		女	112		
	非監督專技人員 (包括事務工作人員、助理專業人員【如不動產經紀人員、地政士、不動產估價師】、服務工作人員、技術工及體力工等)	男	113		
		女	114		
自營作業者及無酬家屬工作者 (指不固定支薪的資本主及每週平均參加工作達 15 小時，未支領固定薪資的家屬從業者)	男	115	119	120	
	女	116			
合計			117		120

全年薪資總額包括薪金、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、退休金、退職金、養老金、資遣費、按期定額給付之交通費及膳宿費、各種補助費及其他給

包括資本主及其家屬在企業所提用的現金及物品折值。

### (三) 貴企業 104 年全年有無使用派遣勞工？

- 有  每月最多使用 121 \_\_\_\_\_ 人；最少使用 122 \_\_\_\_\_ 人； 有使用月份中，最常使用 123 \_\_\_\_\_ 人；  
全年費用支出 124 \_\_\_\_\_ 元。
- 無

## 二、104 年全年營運狀況：

### (一) 104 年營運數位化狀況：

有無使用電腦或網路設備 <input type="checkbox"/> 1.有 <input type="checkbox"/> 2.無	勾選「有」者請繼續填寫右列問項	有無運用於協助內部管理作業 <input type="checkbox"/> 1.有 <input type="checkbox"/> 2.無	有無運用於網路提供營業資訊 <input type="checkbox"/> 1.有 <input type="checkbox"/> 2.無	有無運用於上網採購 <input type="checkbox"/> 1.有，全年交易金額 <input type="text" value="201"/> 萬元 <input type="checkbox"/> 2.無	有無運用於上網銷售 <input type="checkbox"/> 1.有，全年交易金額 <input type="text" value="202"/> 萬元 <input type="checkbox"/> 2.無

註：1、協助內部管理作業：係指利用電腦資訊系統協助企業內部資源管理流程電子化，如人事薪資、財務會計、商品銷售庫存、供應鏈管理、數位學習、知識管理、客戶關係管理等系統。

2、網路提供營業資訊：透過網路提供營業相關資訊，包括設置企業網站、上網刊登廣告、電子郵件傳送等。

3、上網採購或銷售係指企業透過網路進行採購或銷售交易，如原物料、機械設備之採購或產品之銷售，包括網路平臺交易，及訂單議價、傳遞與追蹤，惟不含僅利用網路查詢交易相關資訊。

### (二) 全年成交案件數及金額：

(按全年實際經營項目詳實填報，有多種經營項目者分別填列)

經營項目	全年成交案件總數 (件)	全年總金額 (元)
1. 不動產買賣 係指從事自有不動產之買賣業務。 (不含仲介或代銷部分)	買入 <input type="text" value="211"/> 件； 賣出 <input type="text" value="212"/> 件	買入 <input type="text" value="213"/> 元； 賣出 <input type="text" value="214"/> 元 並請估算本年賣出不動產之 購買成本為賣出金額的 <input type="text" value="215"/> %， 修繕成本為賣出金額的 <input type="text" value="216"/> %。 (請四捨五入填寫至小數點第二位)
2. 不動產租賃 係指從事自有不動產之租賃或轉租賃業務。 (不含仲介或代銷部分)	住宅租賃 <input type="text" value="217"/> 件； 非住宅租賃 <input type="text" value="218"/> 件 (註：指當年有出租之租賃件數)	住宅租金收入 <input type="text" value="219"/> 元； 非住宅租金收入 <input type="text" value="220"/> 元
3. 不動產仲介 係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。	買賣成功 <input type="text" value="221"/> 件； 租賃成功 <input type="text" value="222"/> 件 (註：如該仲介成功之買賣物件為 2 家仲介企業配合聯賣成功成交者，則 2 家企業之仲介買賣成功件數分別計 0.5 件，佣金則僅計所分帳之佣金金額。)	買賣佣金收入 <input type="text" value="223"/> 元； 租賃佣金收入 <input type="text" value="224"/> 元
4. 不動產代銷 係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。	代銷 <input type="text" value="225"/> 件 (註：以賣出的契約件數計算之)	佣金收入 <input type="text" value="226"/> 元

(三) 全年縣市別成交案件：

首先選擇有成交之縣市別代碼及交易標的物代碼，再按所成交案件的經營項目，依序將成交件數填入下列空白表，本項成交件數合計需與二、(二)全年成交案件數合計相符。

項目	縣市別代碼	交易標的物代碼	經營項目成交件數(件)					
			不動產買賣		不動產租賃	不動產仲介		不動產代銷
			買入	賣出		買賣	租賃	
1	231							
2	232							
3	233							
4	234							
5	235							
6	236							
7	237							
8	238							
9	239							
10	240							
11	241							
12	242							
13	243							
14	244							
15	245							
16	246							
17	247							
18	248							
19	249							
20	250							

(以上表格若不敷使用，請自行影印空白表填寫並浮貼於此處)

交易標的物所在縣市別代碼

縣市別	代碼	縣市別	代碼	縣市別	代碼
新北市	01	苗栗縣	09	澎湖縣	17
臺北市	02	彰化縣	10	基隆市	18
桃園市	03	南投縣	11	新竹市	19
臺中市	04	雲林縣	12	嘉義市	20
臺南市	05	嘉義縣	13	金門縣	21
高雄市	06	屏東縣	14	連江縣	22
宜蘭縣	07	臺東縣	15		
新竹縣	08	花蓮縣	16		

交易標的物代碼

交易標的物別	代碼
土地(無地上建物者)	A
新成屋	B
中古屋	C
預售屋	D
停車位(不與建物同案交易者)	E
其他	F

### 三、104 年全年損益、固定資產變動及存貨存料情形：

#### (一) 104 年全年損益：

請依權責發生制填寫貴企業 104 年實際收支情形，相關科目之歸類可參考營利事業所得稅結算申報書損益及稅額計算表相關欄位；比重請四捨五入填至整數。

單位：新臺幣元

科 目	營所稅結算 申報書 相關欄位	帳載結算金額
營業收入總額	(01)	301
減：銷貨退回及銷貨折讓	(02)+(03)	302
營業收入淨額 (=301-302)	(04)	303
營業支出合計 (包含營業成本及營業費用)		304
出售不動產之土地成本		305
兼銷商品銷貨成本 (兼營、代銷商品之銷售成本)		306
薪資支出	(10)	307
職工福利	(28)	308
租金支出(屬土地租金支出比重 309 _____%)	(11)	310
佣金支出(含不動產投資業委託銷售費用) (支付個人(含員工)佣金比重 311 _____%)	(30)	312
修繕費	(16)	313
廣告費	(17)	314
稅捐及規費(不含加值型營業稅或所得稅)		315
折舊	(24)	316
各項耗竭及攤提(遞延資產、無形資產)	(25)	317
研究費	(29)	318
呆帳損失	(23)	319
各項移轉性支出(含捐贈)		320
其他營業支出		321
營業淨利 (=303-304)		322
營業外收入合計	(34)	323
利息收入(屬金融機構利息收入比重 324 _____%)	(38)	325
租賃收入(屬土地租賃收入比重 326 _____%)	(39)	327
其他營業外收入		328
營業外支出合計	(45)	329
利息支出(屬金融機構利息支出比重 330 _____%)	(46)	331
其他營業外損失及費用		332
全年損益 (=322+323-329)	(53)	333

(二) 104 年全年固定資產變動情形：

1. 請依貴企業固定資產變動情形填列，惟不含子公司及國境外分支機構(即不含國外資產變動情形)。
2. 固定資產包括投資性不動產(出租借等)、融資性租賃資產及待處分固定資產，但不包括非營業用途之固定資產。
3. 租賃資產或租賃權益改良請依資產係土地、建物或設備，分別併入相關項入填列。
4. 重分類係指未完工程完工及預付設備款所有權移轉完成，轉列其他固定資產項目。

單位：新臺幣元

科 目	104 年全年增購(增加)金額 (包括建設、購置、擴充、改良 及大修，但不含重分類)	104 年全年出售金額 (按售價填列)
土 地	341	349
土地改良及其他營建 (含開發價值)	342	350
房 屋 建 築	343	351
交 通 運 輸 設 備	344	352
辦 公 設 備 及 雜 項 設 備	345	353
未完工程及預付購置設備	346	
其 他 (非屬上述者，請填入本項)	347	354
合 計	348	355

(三) 104 年存貨及存料情形：

1. 請依原始取得成本列計，勿扣除備抵評價損失。
2. 企業擁有之存貨及存料，包括兼銷商品、原材物料及燃料等項之存貨，貴企業待出售之不動產亦填入本項。

單位:新臺幣元

	存 貨 及 存 料
104 年 初	361
104 年 底	362

四、貴企業目前在經營上遭遇之困難(請依優先順序填寫 3 項)

- 1.市場冷清，交易量減少
- 2.人員流動率高
- 3.買賣雙方出價差距大
- 4.同行殺價競爭
- 5.法律專業知識不足
- 6.買賣租賃糾紛難排解
- 7.內部管理人員不足
- 8.資金調度困難
- 9.競爭力不足
- 10.因非法業者而權益受損
- 11.過度砍價利潤偏低
- 12.不動產資訊不足
- 13.受政府房地產政策影響，委託量減少

14.其他(請說明)404

15.無(第一優先填無者，不需續填)

401 第一優先：\_\_\_\_\_； 402 第二優先：\_\_\_\_\_； 403 第三優先：\_\_\_\_\_

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

- 1.修訂現行法令不合理規定
- 2.加強專業人員教育訓練
- 3.簡化向銀行融資、貸款程序
- 4.健全消費糾紛申訴及調解機制
- 5.降低融資貸款利率
- 6.健全不動產資訊
- 7.落實相關法令規定
- 8.健全不動產景氣配套方案
- 9.增修訂各種定型化契約供運用
- 10.廣建社會住宅
- 11.不動產交易資訊透明化
- 12.取締非法營業業者，保障合法業者權益
- 13.其他(請說明)504
- 14.無(第一優先填無者，不需續填)

501 第一優先：\_\_\_\_\_； 502 第二優先：\_\_\_\_\_； 503 第三優先：\_\_\_\_\_

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

- 1.提供稅制優惠
- 2.成立專責處理機關
- 3.健全消費糾紛申訴及調解機制
- 4.制定住宅租賃專法
- 5.推動包租代管政策
- 6.推動代租代管政策
- 7.增加社會住宅供給
- 8.落實專業經營證照制度
- 9.不動產租賃資訊管理
- 10.導入租金保險制度降低欠租風險
- 11.推廣使用政府版租賃定型化契約
- 12.其他(請說明)604
- 13.無(第一優先填無者，不需續填)

601 第一優先：\_\_\_\_\_； 602 第二優先：\_\_\_\_\_； 603 第三優先：\_\_\_\_\_

## 七、貴企業對政府不動產實價登錄相關政策看法：

(一) 貴企業對於政府實施不動產實價登錄制度以來，推動不動產交易資訊透明化成效滿不滿意？

- 1.非常滿意                      2.還算滿意                      3.不太滿意  
4.非常不滿意                      5.不知道、很難說、沒意見

(二) 請問貴企業認為政府推動不動產交易資訊透明化，在業務推動上有無幫助？

- 1.非常有幫助                      2.還算有幫助                      3.不太有幫助  
4.完全沒有幫助                      5.不知道、很難說、沒意見

## 八、貴企業對未來半年(105 年 7 月至 105 年 12 月)房地產景氣看法：

(一) 請問貴企業對於未來半年房地產市場價格趨勢之看法：

- 1.大幅上漲                      2.小幅上漲                      3.維持平穩  
4.小幅下跌                      5.大幅下跌

(二) 請問貴企業對於未來半年房地產市場景氣之看法：

- 1.大幅熱絡                      2.小幅熱絡                      3.維持穩定  
4.小幅衰退                      5.大幅衰退

貴企業對於政府政策或施政相關建議，或其他意見回饋：

非常感謝 貴企業提供寶貴的資料，請檢查是否有遺漏填答的問項。調查所得資料採電腦處理，僅作為整體統計之用，個別資料絕對予以保密，不作其他用途。預計於明（106）年 3 月產生調查統計報告，屆時並將刊登於本處網頁及以電子郵件發送各填報企業供參，以臻資料回饋及資料共享之功效。煩請填報人留下姓名、電話、傳真及電子信箱等資料以利後續成果資料回饋。

附記欄			
填表人 姓 名		電 話 傳 真 電 子 信 箱	