

104 年不動產服務業經營概況調查填表說明-A 表

壹、一般注意事項：

- 一、內政部（以下簡稱本部）為「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」之主管機關，特依據統計法第 3 條及本（105）年度施政計畫，舉辦「不動產服務業經營概況調查」，其目的為蒐集「不動產服務業」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：
 1. 建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
 2. 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。
 3. 調查結果提供主計總處辦理服務業營運及投資概況之參考依據。
- 二、包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等 6 直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。依中華民國行業標準分類（第 9 次修訂）從事不動產服務業之公司或商號為本調查之調查對象。
- 三、本表內容包括貴企業財務、會計、人事及總務等部門業務紀錄，請配合「致受查廠商函」及「填表說明」所要求之填表方式辦理，地政士事務服務業如以執行業務所得併入個人綜合所得稅申報者，請仍以實際執行業務之成本及費用填列。
- 四、表內「全年」係指 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，「年底」係指 104 年 12 月 31 日，如「全年薪資」係指 104 年全年支付員工之薪資，應避免誤填為月薪。
- 五、本調查表填寫注意事項：
 1. 調查表中應以藍黑色原子筆或鋼筆填寫，字跡必須清楚。
 2. 表中各項數字均以阿拉伯數字填寫，切勿潦草。
 3. 表中所有答案及後附有方格「□」，應擇適當答案填入「√」符號。劃有「_____」者，應以數字或簡明文字填註。

貳、填表須知

- 一、「樣本編號」：請填上「致受查廠商函」上所列印貴企業之樣本編號，「樣本編號」共 7 碼，依序為「業別」代號 1 碼；「地區別」代號 1 碼；「樣本序號」5 碼。
- 二、再請核對「致受查廠商函」上所列印貴企業之「廠商名稱」、「廠商營利事業統一編號」及「營業地址」等資料，若發現與現況不符時，請在調查表上填上正確資料，如相符時則免填。

參、問項說明及填表方式

一、一般概況

(一)「貴企業營業類型」：本題為單選題，請就貴企業實際營業類型勾選之。

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

3. 本調查表內各項經營概況，請按下列營業類型填寫：
- (1)直營連鎖者由總公司就總公司及各直營連鎖的經營資料填答。
 - (2)加盟連鎖則由加盟者僅就加盟店經營資料<不包括總公司>填寫。
 - (3)有開放加盟連鎖經營之總公司則就總公司及各直營連鎖的經營資料<不包括加盟連鎖店>填答。
- 4.勾選「2.有連鎖經營之總公司」者，應續填「直營連鎖」及「加盟連鎖」之國內、國外直營或加盟店家數資料。
- 5.勾選「3.連鎖加盟體系之加盟者」者，應續填「加盟公司名稱」資料。

(二)「貴企業104年底從業員工人數及全年薪資」：

1. 從業員工人數包括年底支領薪資且在職之僱用員工，以及不支領固定薪資之自營作業者及無酬家屬工作者。
2. 「僱用員工」：指該單位年底尚在僱用之員工人數，按職務及男、女分別填入「104年底在職人數」欄，包括：
 - (1)104年12月底支領薪資且在職之僱用員工（含常僱員工及臨時員工）。
 - (2)支領固定薪資的資本主及家屬從業者。
 - (3)參加作業之契約員工。
 - (4)建教合作之工讀生、學徒，外籍勞工等。

但不包括：

- (1)僅支領車馬費，而未實際參加營運作業之董監事、理事及顧問等人員。
 - (2)留職停薪、全月未參加工作者。
 - (3)不支領固定薪資之按件計酬工作者。
 - (4)長期服務於國外其他企業及關係企業人員，係指國內企業僱用之員工長期服務於國外其他企業（含子公司或關係企業），且薪資由國內企業支付之情形，例如薪資由臺灣母公司支付或臺灣及大陸兩邊同時支領，長期派駐大陸子公司之管理幹部。
 - (5)由其他企業僱用，派至本企業工作之派遣人員。
3. 「僱用員工」按職務別分：。
- (1)「監督及專技人員」：包括
 - A. 主管及監督人員：如總裁、執行長、總經理、經理、主任、課長、股長、組長、店長等。
 - B. 專業人員：如工程師、設計師、會計師、建築師、律師、企劃人員、資訊管理人員等。
 - C. 技術員：如電機技術員、冷凍空調技術員、製圖員等。
 - (2)「非監督專技人員」：包括
 - A. 事務工作人員：如總務、出納、人事、會計、庫管等。
 - B. 助理專業人員：如採購、業務員、經紀人、經紀營業員、土地登記專業代理人、不動產估價師等。
 - C. 服務工作人員：如美髮師、保全人員、警衛、廚師、商店售貨員。
 - D. 技術工及體力工：如送件工、水電工、搬運工、清潔工、體力工等。
4. 僱用員工之「104年全年薪資」：
- (1)指支付給104年內所有曾僱用之常僱員工及臨時員工，於工作期間內之全部薪資報酬，尚包括支付年底已離職者。
 - (2)包括薪金、俸給、工資、津貼（如房租津貼、水電費、伙食費、交通費、實物折值、膳宿折值等）、獎金（工作獎金、年節獎金、年終獎金、不休假獎金）、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付、退休金、退職金、養老金、資遣費、按定期額給付之交通費及膳宿費、各種補助費以及其他給與。
 - (3)不包括非薪資報酬（福利津貼），如下列各項：
 - A. 各項保險費：勞工保險費、全民健保費、其他保險費。
 - B. 撫卹金。
 - C. 其他福利補助費（如教育補助、結婚及生育補助等）。

5. 「自營作業者及無酬家屬工作者」(限民營獨資或合夥組織填寫):指參加工作而不支領固定薪資之資本主,以及104年12月份每週平均參加工作達15小時以上,而不支固定薪資之家屬從業者。按男、女分別填入。
6. 自營作業者及無酬家屬工作者之「104年全年薪資」:指自營作業之資本主及其家屬,隨時在本企業提取現金或物品,供家庭消費或其他用途之全年金額合計數。

(三)「貴企業104年全年有無使用派遣勞工?」:

1. 「派遣」:亦稱「人力派遣」,係指從事人力派遣業務之企業,與有用人需求的企業或單位簽訂勞務契約,將其僱用之員工派至用人單位,接受用人單位指揮監督及工作分派,提供勞務,而向用人單位收取勞務費或服務費用。
 - (1)勞務委外的形式大致可分為「派遣」及「外包」2類,其主要差異如下:
 - A. 派遣具有人力租賃的概念,以「包人」為主;外包是屬勞務承攬,以「包事」為主。
 - B. 派遣係由用人單位分派工作內容,並在其指揮監督下完成任務;外包則依契約約定提供特定服務,用人單位不會干涉承攬者如何達成任務。
 - C. 用人單位通常需定期支付勞務費或服務費用予派遣公司;外包係依據合約約定給付費用,如依完工比例支付款項。
 - (2)實例說明:甲公司與乙公司簽訂「保全」或「清潔」合約,若約定乙公司派來之人員執勤時,需接受甲公司的監督管理,甚或隨時配合業務需要支援其他工作,則甲公司即屬「使用派遣勞工」。若合約中明確訂定「保全」或「清潔」工作內容、工作量及範圍,實際業務監督管理由乙公司負責,乙公司係依約定提供服務,甲公司不干涉其如何完成工作,對甲公司而言則屬「業務外包」。
2. 若註明「有」應續填每月使用人數情形及全年費用支出:
 - (1)「每月最多使用人數」係指104年各月份中,使用派遣勞工人數最多之月份,其當月份的人數,「最少使用人數」則反之。
 - (2)「有使用月份中,最常使用人數」係就104年中有使用派遣勞工的月份,其多數時候使用的人數。

實例說明:某公司104年各月使用派遣勞工人數資料如下:

1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
10	0	3	3	3	3	3	4	4	10	10	15

問項填報:每月最多使用15人;最少使用0人;有使用月份中,最常使用3人。

3. 「全年費用支出」:應填報104年全年金額。

二、104年全年營運狀況:

(一)104年營運數位化狀況:

1. 勾選有使用電腦或網路設備者,請續填右列問項。
2. 勾選有協助內部管理作業者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。
3. 勾選有運用於網路提供營業資訊者係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。
4. 勾選有運用於上網採購或銷售者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:

1. 不動產服務業之經營項目如下:
 - (1)不動產買賣:係指從事自有不動產之買賣業務。
 - (2)不動產租賃:係指從事自有不動產之租賃業務。
 - (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,請依仲介之不動產買入及賣出分別填寫。
 - (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。

2. 按經營項目分別填入104年全年成交件數及成交金額。
 - (1)不動產買賣請填寫104年全年買入及賣出件數及所成交之買賣金額。(買入與賣出件數分別計算，不一定相同)
 - (2)不動產租賃請填寫104年出租成功之租賃件數(若同一不動產當年有前後任不同承租者僅計1件，年內有租賃過而年底暫空者，亦應計入)及104年全年之租金收入，請分別按住宅租賃及非住宅租賃填報。
 - (3)不動產仲介請填寫104年全年仲介成功之買賣及租賃成交件數及所收取之佣金金額。
 - (4)不動產代銷請填寫104年全年代銷成功件數及所收取之佣金金額。
3. 實例說明：某公司104年不動產仲介買賣成功10件，佣金收入合計為30萬元；租賃仲介成功15件，佣金收入合計為15萬元，則填表結果如下：

經營項目	成交案件數(件)	金額(元)
1. 不動產買賣	買入_____件； 賣出_____件	買入_____元； 賣出_____元
2. 不動產租賃	住宅租賃_____件 非住宅租賃_____件	住宅租金收入_____元 非住宅租金收入_____元
3. 不動產仲介	買賣成功_____10_____件； 租賃成功_____15_____件	買賣佣金收入_____300,000_____元； 租賃佣金收入_____150,000_____元
4. 不動產代銷	代銷_____—_____件	佣金收入_____—_____元

(三)全年縣市別成交案件：

1. 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。01~22表縣市別，A~F表交易標的物別，定義如下：
 - (1)土地(A)：指無地上建物之土地。
 - (2)新成屋(B)：剛興建完工已領取使用執照未超過三年以上之房屋且未經過轉手買賣之房屋。
 - (3)中古屋(C)：興建完工已領取使用執照超過三年以上之房屋或經過一次以上的轉手買賣之房屋。
 - (4)預售屋(D)：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
 - (5)停車位(E)：指單獨買賣或租賃之停車位，若與建物同時買賣(不論是否權狀為共同使用部分或獨立權狀)或租賃之停車位則不列入本項統計。
 - (6)其他(F)：其他不屬於上述5項標的物者。
2. 經營項目定義同上述二、(二)1.(1)~(4)。經營項目成交件數定義同上述二、(二)2.(1)~(4)。
3. 實例說明：某公司104年不動產仲介買賣成功10件，成交案件所在縣市為新北市中古屋3件、臺北市5件(2件新成屋、3件中古屋)、桃園市中古屋2件；租賃仲介成功15件，成交案件所在縣市為新北市中古屋8件、臺北市中古屋5件、基隆市中古屋2件，則填表結果如下：

項目	縣市別代碼	交易標的物代碼	經營項目成交件數(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	221	01	C				3		
2	222	02	B				2		
3	223	02	C				3		
4	224	03	C				2		
5	225	01	C					8	
6	226	02	C					5	
7	227	18	C					2	

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：

- 1.請依權責發生制填寫貴企業 104 年實際收支，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；有關比重部分請四捨五入填至整數。
- 2.相關欄位說明如下：
 - (1)「營業收入總額」：銷售商品（含不動產）或提供勞務服務之收入（不得小於問項二、(二)之全年成交案件收入金額合計）。
 - (2)「營業收入淨額」：營業收入總額減銷貨退回及銷貨折讓，包括應屬本業之租賃收入或佣金收入等。
 - (3)「營業支出合計」：包含各項營業成本及營業費用。
 - (4)「出售不動產之土地成本」：企業委託其他單位代為出售不動產之土地成本(包含素地出售成本)。
 - (5)「兼銷商品銷貨成本」：兼銷商品係指有進貨及銷貨行為，並負擔盈虧者；及該企業兼營買賣而購入之商品，在 104 年出售之銷貨成本。
 - (6)「薪資支出」：包括薪金、俸給、工資、津貼、獎金、營業盈餘分配、退休金、退職金、養老金、資遣費、按期定額給付之補助費及其他給與，同一、(二)之全年薪資合計。
 - (7)「職工福利」：包括其他非薪資之福利津貼，如撫恤金、雇主提撥的勞工保險費、全民健保費、職工福利金提存與其他福利支出等。
 - (8)「租金支出」：指租用不動產或動產之租金支出；另須填報「土地租金支出」所占比重。
 - (9)「佣金支出」：指企業從事各種產品之推銷、寄銷、介紹或仲介買賣而支付之佣金；另須填報「支付個人佣金支出」所占比重。
 - (10)「修繕費」：建築物及各項設備之修理及維護費用均屬之，惟不包括屬於資本支出的大修費用，企業自行保養修理部份不可重覆列入。
 - (11)「廣告費」：為了推銷商品，利用各種媒體宣傳所發生的費用。
 - (12)「稅捐及規費」：指企業所繳付之各種稅捐及規費，包括貨物稅、營業稅、印花稅、牌照稅、燃料稅、房屋稅、地價稅及規費等，但不含加值型營業稅或所得稅。
 - (13)「折舊」：指固定資產提列之當期折舊費用。
 - (14)「各項耗竭及攤提」：包括遞延資產(如預付費用等攤銷期在 1 年以上之長期待攤費用等)之耗竭及無形資產(如商標權、專利權等)之攤提。
 - (15)「研究費」：包括營利事業為研究新產品或新技術、改進生產技術、改進提供勞務技術及改善製程所支出之費用。
 - (16)「呆帳損失」：包括違約金、罰款等各種呆帳。
 - (17)「各項移轉性支出」：對民間(捐贈、救濟、獎學金等)及政府(勞軍、捐贈、睦鄰費用等)之移轉性支出。
 - (18)「其他營業支出」：如郵電費、水電費及其他各項支出。
 - (19)「利息收入」：指以定期或不定期方式存款或出借金錢所獲之報償收入；另須填報「存放於金融機構利息收入」所占比重。
 - (20)「租賃收入」：指非不動產租賃業之土地、房屋及各種設備等租金收入(非營業收入)；另須填報「土地租賃收入」所占比重。
 - (21)「其他營業外收入」：包含投資收益、出售資產盈餘、賠償收入、政府各項補助款等營業外收入。
 - (22)「利息支出」：包括項國內外金融機構、非金融機構或個人借款所支付之利息；另須填報「金融機構利息支出」所占比重。
 - (23)「其他營業外損失及費用」：包括投資損失、出售資產損失、災害損失、資產減損損失、停業停電損失、損害賠償等營業外損失及費用。

(二)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. 固定資產係企業經營業務上使用，且使用年限在1年以上，非以出售為目的之有形資產，除土地、房屋建築、辦公設備、交通運輸工具等有形固定資產外，尚包括當年度預付設備款及未完工程增加之金額。
3. 固定資產包括投資性不動產(出租借等)、融資性租賃資產及待處分固定資產，但不包括非營業用途之固定資產。
4. 調查表係填列當年度企業購買及變賣固定資產金額，故請以取得金額(含運費、税金等其他成本)填寫，不含資產重分類價值(重分類係指未完工程完工及預付設備款所有權轉移完成，轉列其他固定資產項目)。
5. 相關欄位說明如下：
 - (1) 「土地改良及其他營建」：指房屋建築以外之其他營建，如土地整理、改良或不附屬於建築物之建物營建(道路、橋梁、停車場等)。
 - (2) 「房屋建築」：除廠房、倉庫、宿舍、辦公場所等房屋外，還包括附著在建築物上而不可搬動之附屬設備，如水塔、車棚等。
 - (3) 「交通運輸設備」：包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備等。
 - (4) 「辦公設備及雜項設備」：各種辦公及電腦設備、生財器具，以及生產用之機械、電機設備等。
 - (5) 「未完工程及預付購置設備」：指尚未完工之建築工程，以及預先付款而仍在運送途中之機械、運輸、電機及電器設備等。
 - (6) 「其他固定資產」：如無法歸入上述分類之固定資產，請填寫在本項。

(三)存貨及存料情形：

1. 請依原始取得成本填列104年初及年底之金額，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。

四、貴企業目前在經營上遭遇之困難(請依優先順序填寫3項)：

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列1~15選項，若填列「14.其他」者，請以文字簡要說明為何種困難。「第一優先」填「15.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

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

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

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

本題請貴企業分別依「第一優先」、「第二優先」、「第三優先」順序填列1~13選項，若填列「12.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「13.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

七、貴企業對政府不動產實價登錄相關政策看法：

本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。

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：

本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。