

98年不動產經營業經營概況調查填表說明

壹、一般注意事項：

- (一)內政部（以下簡稱本部）為「不動產經營業」之主管機關，特依據統計法第3條、第19條規定與統計法施行細則第36條、第37條，以及本部99年度施政計畫，舉辦「不動產經營業經營概況調查」，其目的為蒐集「不動產經營業」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.建立不動產經營業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產業發展之參考。
 - 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。
- (二)包括臺灣省各縣市、臺北市、高雄市及金馬地區（福建省金門縣、連江縣）依中華民國行業標準分類（第8次修訂）從事不動產經營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、交表方式及日程辦理。
- (四)表內「全年」係指98年1月1日至12月31日，「年底」係指98年12月31日，如「全年薪資」係指98年全年支付員工之薪資，應避免誤填為月薪。決算期非曆年制者，可用最近一年決算替代。
- (五)本調查回表方式貴企業（公司）可選擇利用本部通用型網路調查系統 <http://icensus.moi.gov.tw/> 填報，不需寄回調查表，省時又方便，請多加利用。若不選擇網路填報，亦可選擇將調查表填寫後利用所附本部專用回郵信封寄回本部。調查表採郵寄填表時，填寫需注意：
- 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、網路填報須知

- (一)請於IE或其他瀏覽器之網址列直接鍵入<http://icensus.moi.gov.tw/>進入本部通用型網路調查管理系統首頁，並選取調查項目「98年不動產經營業經營概況年調查」後進入該項調查首頁。
- (二)進入調查首頁後，請輸入「致受查廠商函」上所列印貴公司（行號）之樣本

編號、密碼（首次登入之密碼同樣本編號）和網頁上所顯示之驗證碼後按進入問卷登入，進入填報畫面，開始進行網路填報。

(三)如對網路填報作業有問題，請於該系統首頁或調查首頁之左下方「調查作業說明」處下載操作手冊，將有更詳細之操作畫面說明。

參、書面填報表首填表須知

- (一)「樣本編號」：請填上「致受查廠商函」上所列印貴公司（行號）之樣本編號，「樣本編號」共 8 碼，依序為「縣市別」代號 2 碼；「業別」代號 1 碼；「樣本序號」5 碼。
- (二)再請核對「致受查廠商函」上所列印貴公司（行號）之「廠商名稱」、「廠商營利事業統一編號」、「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。

肆、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：
 - A.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。
 - B.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)「從業員工及薪資」：

1.從業員工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「98年底員工人數」欄，包括：

(1)98年12月底支領薪資且在職之僱用員工（含常雇員工及臨時員工）。

(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、長期在廠工作之計件工。

(4)建教合作之工讀生、學徒，外籍勞工等。

但不包括：

(5)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。

(6)留職停薪、全月未參加工作者。

(7)不在廠地工作之計件工作者（即委託廠外家庭包工人數不予查填）。

(8)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。

(9)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.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。

B.事務工作人員：如總務、出納、人事、會計、庫管等。

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「98年全年薪資」：

(1)指支付給98年內所有曾僱用之常雇員工及臨時員工，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)包括本薪、固定津貼（如房租津貼、水電費、伙食費、交通費、實物折值、膳宿折值等）、加班費、各類獎金（工作獎金、年節獎金、年終獎金、不休假獎金）、退休金及提存、資遣費、按期定額給付之交通費及膳宿費、各種補助費以及其他津貼（如誤餐費、差旅津貼、交際津貼）。

(3)不包括非薪資報酬（福利津貼），如下列各項：

- A. 撫卹金。
 - B. 各項保險費：勞工保險費、全民健保費、其他保險費。
 - 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98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「98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)「98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：

「每月最常使用人數」：係就98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98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：每月最常使用3人。

3.「全年費用支出」：應填報98年全年金額。

二、全年營運狀況：

(一)全年成交案件數及營運金額：

1.不動產經營業之經營項目如下：

- (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98年全年成交件數及成交金額。
- (1)不動產買賣請填寫98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98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一件，年內有租賃過而年底暫空者，亦應計入）及98年全年之租金收入。
- (3)不動產仲介請填寫98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98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98年不動產仲介買賣成功10件成交金額5000萬元，仲介佣金為300,000元，租賃仲介成功15件，仲介佣金為150,000元，則填表結果為下：

經營項目	成交案件數(件)	營運金額(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	租賃_____件	租金收入_____元
3. 不動產仲介	買賣成功 <u> 10 </u> 件； 租賃成功 <u> 15 </u> 件	買賣佣金收入 <u> 300,000 </u> 元； 租賃佣金收入 <u> 150,000 </u> 元
4. 不動產代銷	代銷_____件	佣金收入_____元

(二) 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。01~25 表縣市別，A~D 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或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。
- 2.經營項目定義同上述1.(1)~(4)。經營項目成交件數定義同上述2.(1)~(4)。

3.實例說明：某公司98年不動產仲介買賣成功10件，成交案件所在縣市為台北市5件（2件新成屋、3件中古屋）、台北縣3件、桃園縣2件；租賃仲介成功15件，成交案件所在縣市為台北市5件、台北縣8件、基隆市2件，皆為中古屋，則填表結果為下：

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	02	B				2		
2	02	C				3		
3	03	C				3		
4	04	C				2		
5	01	C					2	
6	02	C					5	
7	03	C					8	
8								
9								
10								
11								
12								

三、「98年全年損益」：

- 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（不得小於問項三、（一）之收入總額）。
- 2.「營業成本」：銷售商品（含不動產買賣業之不動產買入、修繕）或提供勞務服務之成本。
- 3.「薪資支出」：同一、（二）全年薪資。
- 4.「租金支出」：指土地、房屋及各種設備等租金支出。
- 5.「修繕費」：不包括屬於資本支出的大修費用。本企業自行保養修理部分不可重覆列入。
- 6.「稅捐」：包括貨物稅、營業稅、印花稅、牌照稅、燃料稅、土地改良稅、房屋稅、地價稅等。
- 7.「折舊」：指固定資產提列之當期折舊費用。
- 8.「職工福利」：包括其他非薪資的福利津貼（如雇主提撥的退休金、保險費、全民健保費、資遣費、職工福利金提存與其他福利支出）。
- 9.「佣金支出」：包括各種產品之推銷、寄銷、介紹或仲介買賣而支付的佣金。
- 10.「呆帳損失」：包括違約金、罰款及各種呆帳等。
- 11.「各項耗損及攤提」：包括天然資產之耗竭及無形資產（如商標權、專利權、特許權等）、開辦費、研究查勘費等之分年攤提金額。
- 12.「其他各項營業費用」：包括使用派遣勞工費用、運輸設備油料、文具用品、事務費用、旅費、郵電、水電瓦斯、產物保險及雜支等。
- 13.「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。

14.「其他非營業收入」：包括商品盤盈、兌換盈益、權利金收入、資產減損迴轉利益、賠償收入及其他非營業收入等。

15.「其他非營業損失及費用」：包括投資損失、出售資產損失、災害損失、資產減損損失及其他非營業損失。

四、貴企業 98 年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 1~12 選項，若填列「11 其他」者，請以文字簡要說明為何種困難。「第一優先」填「12 無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

五、貴企業認為政府應優先研訂或推行哪些措施，以健全不動產經營業之經營管理(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 1~11 選項，若填列「11 其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。

六、貴企業對房地產交易資訊透明化政策看法：本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。(二) 貴企業認為房屋位置的適當公開程度，若勾選「5 其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。

七、貴企業對未來半年房地產景氣看法：本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。