

中華民國 106 年

不動產服務業經營概況  
調查報告

**Report on Real Estate Services  
Activities Survey, Republic of China,  
2017**

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

Period of Survey : Jun. 1 to Aug. 15, 2018

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，分為北北基地區、桃竹苗地區、中彰投地區、雲嘉南地區、高屏地區、宜花東地區和離島地區等七層，包括縣市如下：

- 北北基地區：新北市、臺北市、基隆市。
- 桃竹苗地區：桃園市、新竹縣、新竹市、苗栗縣。
- 中彰投地區：臺中市、彰化縣、南投縣。
- 雲嘉南地區：雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市。
- 高屏地區：高雄市、屏東縣。
- 宜花東地區：宜蘭縣、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，恐代表性有不足，其數值僅供參考，使用時請小心應用。



# 目錄

壹、摘要分析 .....	1
貳、調查概述 .....	5
一、辦理依據 .....	5
二、調查目的 .....	5
三、調查區域範圍及對象 .....	5
四、調查項目 .....	6
五、調查資料時期 .....	7
六、調查實施時期 .....	7
七、調查方法 .....	8
八、抽樣設計 .....	8
九、統計推估方法 .....	10
十、調查執行情形 .....	12
參、調查結果分析 .....	17
一、企業單位數 .....	17
二、從業員工人數、薪資及派遣勞工使用概況 .....	20
三、營運狀況 .....	26
四、營業收支、固定資產狀況 .....	35
五、企業經營遭遇之困境及認為政府應優先研訂之措施 .....	47
六、企業對政府房地產相關政策看法 .....	53
七、企業對未來半年（107年7月至107年12月）房地產價格及景氣看法.....	61
八、結論 .....	65
肆、附錄 .....	69
附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫 .....	69
附錄二：內政部106年不動產服務業經營概況調查表 .....	75
附錄三：106年不動產服務業經營概況調查填表說明.....	91
附錄四：106年不動產服務業經營概況調查未刊印結果表目錄.....	103

## 分析表目錄

表 1	104 年及 106 年不動產服務業經營概況調查接觸紀錄.....	13
表 2	106 年不動產服務業經營概況調查樣本回收情形.....	14
表 3	106 年不動產服務業經營概況全查層樣本未回卷者結構分布.....	14
表 4	106 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-行業別.....	15
表 5	106 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-企業所在地區別.....	15
表 6	不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分.....	19
表 7	不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分.....	22
表 8	不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分.....	24
表 9	不動產服務業使用派遣勞工情形—按經營狀況分.....	25
表 10	不動產服務業營運狀況.....	32
表 11	不動產服務業營運狀況—按案件所在地區別及交易標的物別分.....	33
表 12	不動產服務業營運數位化概況—按經營狀況分.....	34
表 13	不動產服務業收支狀況—按經營狀況分.....	36
表 14	不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形.....	38
表 15	地政士事務服務業營業費用支出情形.....	40
表 16	不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形.....	42
表 17	地政士事務服務業全年損益情形.....	43
表 18	不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分.....	45
表 19	企業目前經營所遭遇之困難項目.....	48
表 20	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施.....	50
表 21	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.....	52
表 22	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.....	54

表 23	企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略 .....	56
表 24	企業對於政府推動不動產交易資訊透明化成效之滿意程度 .....	58
表 25	企業認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目 .....	60
表 26	企業對未來半年（107 年 7 月至 107 年 12 月）房地產市場價格趨勢看法	62
表 27	企業對未來半年（107 年 7 月至 107 年 12 月）房地產市場景氣看法....	64

## 分析圖目錄

圖 1	106 年底不動產服務業之企業單位數—按地區別分.....	17
圖 2	106 年底不動產服務業之從業員工性別—按行業別分.....	20
圖 3	106 年底不動產服務業之從業員工薪資—按地區別分.....	23
圖 4	106 年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分.....	26
圖 5	106 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分.....	27
圖 6	106 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分....	28
圖 7	106 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分.....	29
圖 8	106 年不動產所有權登記服務件數—按案件所在地區別分.....	30

# 壹、摘要分析



## 壹、摘要分析

106年住宅價格指數創近5年來新高，顯示房價仍居高不下，且依據本次調查結果，不動產服務業對房市景氣持保守態度。雖然不動產服務業中的不動產租售業家數及賣出件數與金額增加，但主要係由於非屬本調查範圍之不動產開發業，部分業者於106年出現僅售出餘屋而未有新建案推出之情形，故行政院主計總處將其改歸為不動產租售業(屬不動產服務業項下)所致；另不動產服務業的第2個主要業別不動產仲介業則受建物賣方開價與買方可接受的價格差距較大影響，產生成交件數減少，轉而租賃件數增加之情形。併計地政士事務服務業，整體而言，106年不動產服務業之平均每家企業收入、支出及全年損益均為減少。以下就本次調查結果，重點摘述如次：

### 一、不動產服務業總家數計1萬9,338家，較104年底增加946家

106年底全國不動產服務業總家數計1萬9,338家，較104年底增加946家，包括不動產租售業1萬499家(占54.3%)，不動產經紀業4,889家(占25.3%)，地政士事務服務業3,950家(占20.4%)。

### 二、不動產服務業從業員工男性略多於女性

106年底從業員工人數8萬1,327人，其中男性從業員工人數4萬2,281人(占52.0%)，女性3萬9,046人(占48.0%)。

### 三、平均薪資以不動產經紀業之4萬1千元較高

106年底從業員工，每員工每月平均薪資3萬5千元，其中以不動產經紀業每員工每月平均薪資4萬1千元較高，不動產租售業3萬1千元次之，地政士事務服務業2萬4千元較低。與104年相較，不動產經紀業及地政士事務服務業每月平均薪資分別增加6.6千元及3.7千元，另不動產租售業每月平均薪資減少1萬2千元。

#### 四、不動產服務業營運狀況：

##### (一) 不動產賣出件數及總金額均較 104 年大幅上升

106 年不動產服務業買入不動產計 1,502 件，買入總金額為 271 億元，賣出不動產計 1 萬 7,577 件，賣出總金額為 720 億元。與 104 年比較，買入件數減少 82 件，買入總金額增加 85 億元(增幅 4 成 6)，賣出件數增加 5,624 件(增幅 4 成 7)，賣出總金額增加 332 億元(增幅 8 成 6)。按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區 807 件最多，不動產賣出以北北基、桃竹苗地區各 4,367 件及高屏地區 4,366 件較多。

##### (二) 不動產仲介之買賣成交件數持續減少，仲介租賃件數則增幅 3 成

106 年不動產仲介買賣成交件數為 9 萬 9,548 件，而仲介租賃成交件數為 2 萬 6,329 件。與 104 年比較，仲介買賣件數減少 1,470 件，仲介租賃件數增加 6,027 件(增幅 3 成)。按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區 3 萬 3,328 件最多；仲介租賃則以北北基地區 1 萬 3,954 件最多。按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件 7 萬 8,973 件最多；仲介租賃亦以中古屋物件 2 萬 4,077 件最多。

##### (三) 不動產代銷之成交件數有 5 成 5 集中於桃竹苗地區及北北基地區

106 年不動產代銷成交件數為 1 萬 9,785 件，與 104 年比較，代銷件數增加 6,056 件(增幅 4 成 4)。按所在地區別觀察，不動產代銷件數以桃竹苗地區 5,682 件最多。按交易標的物別觀察，代銷成交件數以新成屋物件 1 萬 619 件最多。

##### (四) 地政士事務服務業經辦所有權移轉登記服務件數持續減少

106 年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務件數為 14 萬 3,803 件，所有權非買賣移轉登記服務總件數為 15 萬 8,575 件。與 104 年比較，所有權買賣移轉登記服務件數減少 4 萬 2,913 件，所有權非買賣移轉登記服務減少 5 萬 422 件，減幅皆 2 成。按所在地區別觀察，皆以北北基地區最多。按交易標的物別觀察，皆以中古屋物件最多。

**(五) 有使用電腦或網路設備之企業占全體比率超過七成**

106 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業占全體不動產服務業總家數之 72.8%，較 104 年之 68.2%，增加 4.6 個百分點。

**五、不動產服務業收支狀況：**

**(一) 不動產服務業平均每家企業收入及支出均較 104 年減少**

106 年不動產服務業收入總額 1,808.2 億元，平均每家企業收入 935.0 萬元，支出總額則為 1,461.5 億元，平均每家企業支出 755.8 萬元。與 104 年比較，不動產服務業收入及支出總額均增加，平均每家企業收入及支出則減少。

**(二) 不動產服務業平均每家企業收支差額均較 104 年減少**

106 年不動產服務業收支差額(全年損益)為 346.7 億元，其中不動產租售業之收支差額為 330.5 億元，不動產經紀業為 18.8 億元，地政士事務服務業則為-2.6 億元。106 年不動產服務業平均每家企業收支差額為 179.3 萬元，其中不動產租售業平均每家企業收支差額為 314.8 萬元，不動產經紀業為 38.5 萬元，地政士事務服務業則為-6.6 萬元。與 104 年比較，不動產服務業收支差額及平均每家企業收支差額均為減少。

**六、企業經營遭遇困難情形、對政府健全不動產服務業經營管理措施及對發展住宅租賃市場推動措施之看法：**

(一) 企業經營所遭遇之困難前三項，依序為「市場冷清，交易量減少」(重要度 24.6)、「受政府房地產政策影響，委託量減少」(重要度 11.5)及「買賣雙方出價差距大」(重要度 7.6)。

(二) 為健全不動產服務業之經營管理，企業認為目前政府應優先研訂推行之措施前四項，依序為「修訂現行法令不合理規定」(重要度 15.8)、「健全不動產景氣配套方案」(重要度 10.6)、

「取締非法營業業者，保障合法業者權益」及「簡化向銀行融資、貸款程序」（重要度 6.5 及 6.4）。

- (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 21.2）、「健全消費糾紛申訴及調解機制」（重要度 7.2）及「成立專責處理機關」（重要度 7.0）。

## 七、企業對政府房地產相關政策看法：

### (一) 企業知悉租賃專法已立法通過者占 5 成 6

企業知悉租賃專法已立法通過者占 56.2%；9.5%的企業有意願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依序為「提供個人房東租稅優惠」（重要度 13.3）、「強化租賃權利義務關係」（重要度 9.2）及「發展租賃住宅服務業」（重要度 7.7）。

### (二) 企業對於推動不動產價格資訊透明化成效滿意者占 5 成 6

企業認為滿意者占 55.5%，高於認為不滿意者之 14.8%，認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目依序為「提供真實門牌及地號」（重要度 12.1）、「申報登錄流程簡便性」（重要度 11.3）及「強化資訊查核」（重要度 11.2）。

## 八、企業對房地產市場價格及景氣認為下跌(衰退)者接近 5 成

企業認為未來半年（107 年 7 月至 107 年 12 月）房地產市場價格下跌者占 46.1%最多，認為會維持平穩者占 42.4%，認為上漲者僅占 11.4%；認為房地產市場景氣衰退者占 50.1%居多，而認為景氣維持平穩者占 38.5%次之，認為景氣熱絡者僅占 11.4%再次之。

## 貳、調查概述



## 貳、調查概述

### 一、辦理依據

內政部為明瞭所主管「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」之營業活動實況及營運變動趨勢，依據統計法第4條及本（107）年度內政部施政計畫，舉辦「不動產服務業經營概況調查」。

### 二、調查目的

蒐集不動產服務業主要經營狀況資料，包括企業經營類型、從業員工人數與薪資、營運狀況、收支損益及對房地產景氣與相關政策的看法，以了解其營業活動實況及營運變動趨勢。

- (一) 建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
- (二) 充實住宅及其他不動產交易資訊，健全本部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。
- (三) 提供行政院主計總處辦理服務業營運及投資概況之參考依據。

### 三、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

調查對象為在調查區域範圍內，從事「不動產租售業」、「不動產經紀業」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。依中華民國行業標準分類（第 10 次修訂）定義如下：

- 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。
- 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。

## 四、調查項目

(一) 企業營業類型：目前經營之類型

(二) 從業員工人數及薪資

1. 106 年底僱用員工人數與全年薪資
2. 106 年底自營作業者及無酬家屬工作者人數
3. 全年使用派遣勞工概況

(三) 全年營運狀況

1. 營運數位化概況
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. 地政士事務所有權登記服務成交案件數及金額

7. 縣市別成交案件分布狀況

**(四) 全年損益、固定資產變動情形**

1. 各項成本費用支出

2. 各項收入

3. 固定資產變動情形

**(五) 企業在經營上遭遇之困難**

**(六) 企業認為政府應優先研訂或推行哪些措施**

**(七) 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**

**(八) 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. 企業是否知道租賃專法已立法通過

2. 企業是否有經營租賃住宅服務業之意願

3. 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略

**(九) 企業對政府實價登錄制度之看法及需要優先處理哪些項目：**

1. 對政府實施不動產實價登錄制度成效滿意度

2. 企業認為需要優先處理之項目

**(十) 企業對未來半年(107年7月至107年12月)房地產景氣看法**

1. 企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法

2. 企業對未來半年房地產市場景氣之看法

**五、調查資料時期**

靜態資料以 106 年 12 月底的情況為準；動態資料則以 106 年全年營運合計數為準（或依調查項目而定）。

**六、調查實施時期**

調查實施期間為民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日止。

## 七、調查方法

採多元回收管道方式進行，包含電話訪問、郵寄問卷、傳真、電子郵件、網路填報及實地訪查等。

## 八、抽樣設計

### (一) 抽樣母體

以「工商及服務業普查」母體資料檔及內政部「不動產經紀業資訊系統」中依「不動產經紀業管理條例」取得主管機關許可登錄資料，整編母體資料檔。

### (二) 分業標準

依中華民國行業標準分類（第 10 次修訂）為準。

### (三) 分層標準

以調查年前一年全年營業收入總額此項變數，採 M.A.Hidioglou 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，各細行業按縣市地理位置分層，分為北北基地區（新北市、臺北市、基隆市）、桃竹苗地區（桃園市、新竹縣、新竹市、苗栗縣）、中彰投地區（臺中市、彰化縣、南投縣）、雲嘉南地區（雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市）、高屏地區（高雄市、屏東縣）、宜花東地區（宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣）和離島地區（澎湖縣、金門縣、連江縣）等 7 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 95% 信心水準下，抽樣誤差不超過正負 2.0 個百分點，決定調查樣本總數為 2,500 家，抽出率為 12.4%，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，其樣本配置按各該細行業企業家數比例配置，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，各細行業各層樣本配置，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，加以調整其抽出率，如樣本數不足 20 家者，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：

採分業（細行業）分層隨機抽樣法依上述(三)樣本配置隨機抽出應有樣本家數，因恐企業停歇業、遷徙不明、拒答未回卷，抽查樣本多抽 3 組備取樣本。

## 九、統計推估方法

### (一) 全查層無反應者調整方式

全查層單位無反應的產生，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。各層之抽出率為：

$$T_i = \frac{\text{第 } i \text{ 層樣本數}}{\text{第 } i \text{ 層母體家數}}$$

### 2.結構調整(Adjustment)：

為求樣本結構與母體結構相符，基本權數調整後將依行業別、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

## 十、調查執行情形

### (一) 接觸情形

本次調查計郵寄 1 萬 370 家，回收 2,617 家企業，回收率為 25.2%。其中，不動產租售業回收 1,406 家，回收率 25.0%；不動產經紀業回收 661 家，回收率 25.6%；地政士事務服務業回收 550 家，回收率 25.4%。寄送之樣本經接觸後發現，非不動產服務業及停歇業等非調查對象家數合計 397 家，占 3.8%。

106 年調查成功訪問回卷率為 25.2%，較 104 年之 24.5%，增加 0.7 百分點(代表性提高)。其中不動產租售業為 25.0%，較 104 年之 23.2%，增加 1.8 百分點；不動產經紀業為 25.6%，較 104 年之 27.8%，減少 2.2 百分點；地政士事務服務業為 25.4%，較 104 年之 23.2%，增加 2.2 百分點。

106 年調查催收 3 次以上回卷率為 30.2%，較 104 年之 29.0%，增加 1.2 百分點(代表性提高)。其中不動產租售業為 30.8%，較 104 年之 29.1%，增加 1.7 百分點；不動產經紀業為 29.0%，較 104 年之 30.7%，減少 1.7 百分點；地政士事務服務業為 30.0%，較 104 年之 26.6%，增加 3.4 百分點。(詳見表 1)

表 1 104 年及 106 年不動產服務業經營概況調查接觸紀錄

單位：家；%

接觸紀錄	總計		不動產 租售業		不動產 經紀業		地政士事務 服務業	
	次數	百分比	次數	百分比	次數	百分比	次數	百分比
<b>104 總計</b>	9,175	100.00	4,407	100.00	2,687	100.00	2,081	100.00
成功訪問	2,251	24.53	1,022	23.19	746	27.76	483	23.21
催收 3 次以上未回卷(含拒訪)	6,514	71.00	3,124	70.89	1,863	69.33	1,527	73.38
未營運	27	0.29	19	0.43	6	0.22	2	0.10
非調查對象	225	2.45	190	4.31	29	1.08	6	0.29
停歇業	105	1.14	21	0.48	34	1.27	50	2.40
已搬遷且無新聯繫方式	53	0.58	31	0.70	9	0.33	13	0.62
<b>106 總計</b>	10,370	100.00	5,626	100.00	2,579	100.00	2,165	100.00
成功訪問	2,617	25.24	1,406	24.99	661	25.63	550	25.40
催收 3 次以上未回卷(含拒訪)	7,238	69.80	3,893	69.20	1,831	70.98	1,515	69.97
未營運	29	0.28	21	0.37	7	0.27	1	0.05
非調查對象	245	2.36	199	3.54	32	1.24	14	0.65
停歇業	152	1.47	42	0.75	26	1.01	84	3.88
已搬遷且無新聯繫方式	89	0.86	65	1.16	22	0.87	1	0.05

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

以調查年前一年全年營業收入總額，採 M.A.Hidiroglou 法計算截略點（變異係數 CV=0.05），截略點以上企業全查，母體全查層樣本共計 305 家，主要係針對營業收入規模較大之企業或廠商進行全查，如不動產租售業於調查前一年全年營業收入大於 2 億元之廠商全查，不動產經紀業大於 9 億元之廠商全查，地政士事務服務業大於 711 萬元之廠商全查。本調查共計回收 2,617 家企業，其中全查層企業為 183 家，抽查樣本為 2,434 家。

原母體設定之全查層計有 305 家企業，經扣除非不動產服務業、停歇業及無營運但未辦理停歇業等非調查對象後，計 288 家企業，回收 183 家，故全查層之回收率為 63.5%(較 104 年之全查層之回收率 62.2%增加 1.3 個百分點)，全查層樣本占整體樣本 7.0%。106 年各行業別及地區別樣本回收情形，如表 2 所示。

表 2 106 年不動產服務業經營概況調查樣本回收情形

單位：家

地區別	總計	全查樣本			抽查樣本		
		不動產 租售業	不動產 經紀業	地政士 事務 服務業	不動產 租售業	不動產 經紀業	地政士 事務 服務業
總計	2,617	113	21	49	1,293	640	501
北北基地區	1,018	85	13	29	586	195	110
桃竹苗地區	401	9	5	6	188	121	72
中彰投地區	481	12	1	8	207	138	115
雲嘉南地區	289	2	-	4	131	64	88
高屏地區	302	5	2	2	138	76	79
宜花東地區	102	-	-	-	37	35	30
離島地區	24	-	-	-	6	11	7

106 年全查層未回卷業者共有 105 家，與 104 年之 113 家相較，減少 8 家(代表性提高)。行業別觀察，不動產租售業居多占 60.0%；地區別以北北基地區占 68.6%最高，其次為中彰投地區，為 12.4%；收入規模以 1 億元以上業者居多，占 65.7%，支出規模以 1 億元以上居多占 56.2%。（詳見表 3）

表 3 106 年不動產服務業經營概況全查層樣本未回卷者結構分布

單位：家；%

項目別	家數	百分比	項目別	家數	百分比
總計	105	100.00	總計	105	100.00
行業別			收入規模		
不動產租售業	63	60.00	5 百萬元~未滿 1 千萬元	17	16.19
不動產經紀業	11	10.48	1 千萬元~未滿 5 千萬元	14	13.33
地政士事務服務業	31	29.52	5 千萬元~未滿 1 億元	5	4.76
			1 億元以上	69	65.71
地區別			支出規模		
北北基地區	72	68.57	3 百萬元~未滿 5 百萬元	5	4.76
桃竹苗地區	10	9.52	5 百萬元~未滿 1 千萬元	15	14.29
中彰投地區	13	12.38	1 千萬元~未滿 5 千萬元	13	12.38
雲嘉南地區	4	3.81	5 千萬元~未滿 1 億元	13	12.38
高屏地區	6	5.71	1 億元以上	59	56.19

### (三)樣本代表性檢定

本調查共回收 2,617 份成功樣本，為精確反映母體結構，加權方式採事後分層方式，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 4、表 5 所示：

表 4 106 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-行業別

單位：%；家

地區	母體結構		加權前樣本結構		加權後樣本結構		卡方檢定
	母體數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	
總計	19,338	100.0	2,617	100.0	2,617	100.0	卡方值為 0.920<5.991 (自由度 2)，在 5% 顯著水準下，樣本與母體的結構無顯著差異。
行業別							
不動產租售業	10,499	54.3	1,406	53.7	1,431	54.7	
不動產經紀業	4,889	25.3	661	25.3	641	24.5	
地政士事務服務業	3,950	20.4	550	21.0	545	20.8	

表 5 106 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-企業所在地區別

單位：%；家

地區	母體結構		加權前樣本結構		加權後樣本結構		卡方檢定
	母體數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	
總計	19,338	100.0	2,617	100.0	2,617	100.0	卡方值為 3.985<12.592 (自由度 6)，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							
北北基地區	7,107	36.7	1,018	38.9	1,010	38.6	
桃竹苗地區	2,977	15.4	401	15.3	396	15.1	
中彰投地區	3,794	19.6	481	18.4	502	19.2	
雲嘉南地區	2,276	11.8	289	11.0	296	11.3	
高屏地區	2,331	12.1	302	11.5	305	11.7	
宜花東地區	779	4.0	102	3.9	100	3.8	
離島地區	74	0.4	24	0.9	9	0.3	



# 參、調查結果分析



## 參、調查結果分析

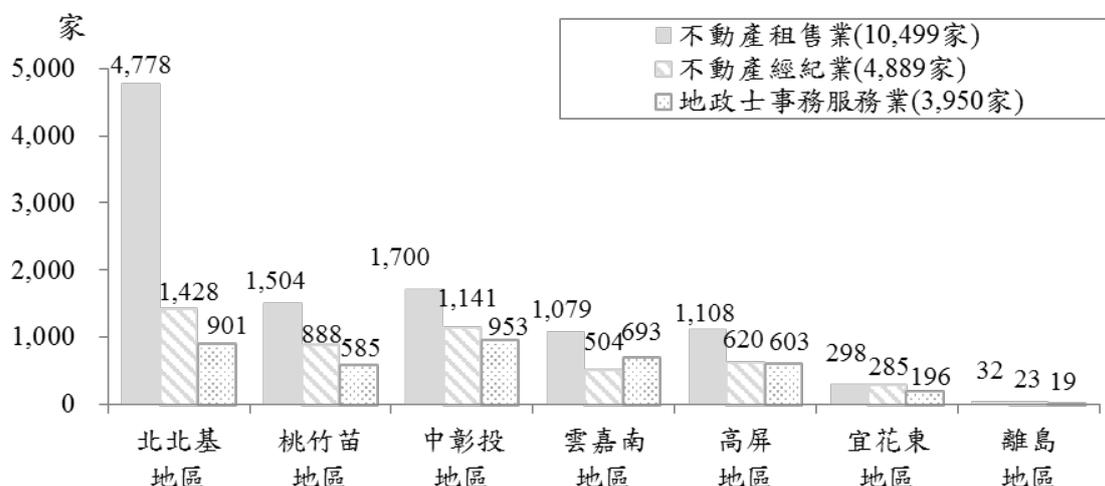
本調查主要蒐集 106 年不動產服務業經營狀況資料，包括企業經營類型、從業員工人數與薪資、營運狀況、收支損益及對房地產景氣與相關政策的看法等，用以建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。於 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日辦理「106 年不動產服務業經營概況調查」。針對主管機關核准登記有案，且於 106 年 12 月底仍繼續營業之不動產服務業為調查對象。採「分業分層隨機抽樣法」，以多元回收管道方式回收樣本，包含電話訪問、郵寄問卷、傳真、電子郵件、網路填報及實地訪查等，共計完成 2,617 份成功樣本，在 95% 信心水準下，抽樣誤差不超過正負 1.92 個百分點。調查結果分析如下：

### 一、企業單位數

▲ 106 年底不動產服務業企業單位總數為 1 萬 9,338 家，其中 3 成 7 集中在北北基地區。

就各業別觀察，106 年底不動產服務業企業單位家數 1 萬 9,338 家，其中不動產租售業 1 萬 499 家（占 54.3%），不動產經紀業 4,889 家（占 25.3%），地政士事務服務業 3,950 家（占 20.4%）。（詳見圖 1）

圖 1 106 年底不動產服務業之企業單位數—按地區別分



就主要經營項目別觀察，從事不動產買賣 1,549 家（占 8.0%），從事不動產租賃 8,950 家（占 46.3%），從事不動產仲介 3,974 家（占 20.6%），從事不動產代銷 915 家（占 4.7%），從事地政士事務服務 3,950 家（占 20.4%）。

就經營類型別觀察，以獨立經營者 1 萬 7,059 家（占 88.2%）居多，其中地政士事務服務業之獨立經營占率(99.8%)最高，不動產租售業採獨立經營類型(占 97.2%)次之，不動產經紀業之獨立經營(占 59.6%)再次之。

就地區別觀察，以北北基地區 7,107 家（占 36.8%）最高，中彰投地區 3,794 家（占 19.6%）次之，桃竹苗地區 2,977 家（占 15.4%）再次之。

比較 104 年與 106 年調查結果，106 年底不動產服務業企業單位家數較 104 年底增加 946 家，其中不動產租售業增加 1,458 家，不動產經紀業減少 436 家，地政士事務服務業則減少 76 家。（詳見表 6）

表 6 不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分

單位：家；%

經營狀況	總計		不動產 租售業		不動產 經紀業		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
<b>104 年底</b>	<b>18,392</b>		<b>9,041</b>		<b>5,325</b>		<b>4,026</b>	
<b>106 年底</b>	<b>19,338</b>	<b>100.0</b>	<b>10,499</b>	<b>100.0</b>	<b>4,889</b>	<b>100.0</b>	<b>3,950</b>	<b>100.0</b>
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	1,549	8.0	1,549	14.8	-	-	-	-
不動產租賃	8,950	46.3	8,950	85.2	-	-	-	-
不動產仲介	3,974	20.6	-	-	3,974	81.3	-	-
不動產代銷	915	4.7	-	-	915	18.7	-	-
地政士事務服務	3,950	20.4	-	-	-	-	3,950	100.0
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	17,059	88.2	10,201	97.2	2,916	59.6	3,942	99.8
有連鎖經營之總公司	70	0.4	35	0.3	35	0.7	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	2,209	11.4	263	2.5	1,938	39.6	8	0.2
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	7,107	36.8	4,778	45.5	1,428	29.2	901	22.8
桃竹苗地區	2,977	15.4	1,504	14.3	888	18.2	585	14.8
中彰投地區	3,794	19.6	1,700	16.2	1,141	23.3	953	24.1
雲嘉南地區	2,276	11.8	1,079	10.3	504	10.3	693	17.5
高屏地區	2,331	12.1	1,108	10.6	620	12.7	603	15.3
宜花東地區	779	4.0	298	2.8	285	5.8	196	5.0
離島地區	74	0.4	32	0.3	23	0.5	19	0.5

## 二、從業員工人數、薪資及派遣勞工使用概況

▲106年底不動產服務業之從業員工人數8萬1,327人，平均每企業從業員工人數4.2人，其中不動產租售業3.3人，不動產經紀業為8.3人，地政士事務服務業1.6人。

▲106年不動產服務業從業員工平均每月薪資3萬5千元，其中不動產租售業3萬1千元，不動產經紀業4萬1千元，地政士事務服務業2萬4千元。

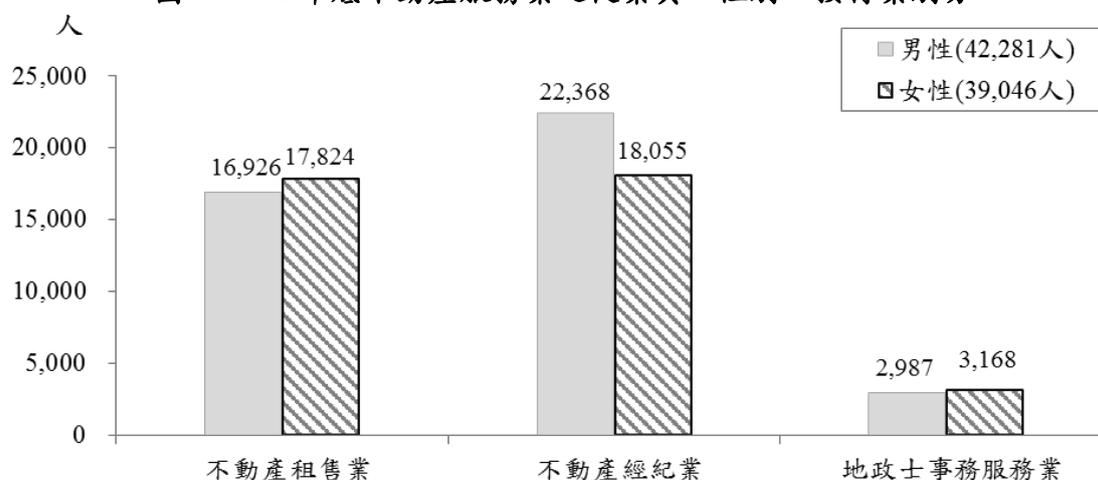
▲106年不動產服務業有使用派遣勞工之企業家數為115家。

### (一) 從業員工人數

106年底不動產服務業之從業員工人數為8萬1,327人，其中不動產租售業3萬4,750人（占42.7%），不動產經紀業4萬423人（占49.7%），地政士事務服務業6,154人（占7.6%）。平均每企業從業員工人數4.2人，依各業別觀察，不動產租售業3.3人，不動產經紀業8.3人，地政士事務服務業1.6人。

就性別觀察，男性員工4萬2,281人，占全體從業員工之52.0%，較女性員工之3萬9,046人（占48.0%）為多，其中以不動產經紀業男性人數較多於女性。（詳見圖2及表7）

圖2 106年底不動產服務業之從業員工性別—按行業別分



就員工類型別觀察，僱用員工 7 萬 3,015 人，占全體從業員工 89.8%，自營作業者及無酬家屬工作者 8,313 人（占 10.2%）。

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 3 萬 4,987 人（占 43.0%）居冠，從事不動產租賃 2 萬 7,494 人（占 33.8%）居次。而平均每企業從業員工人數以從事不動產仲介 8.8 人及不動產代銷 5.9 人較高，明顯高於從事不動產買賣、不動產租賃及地政士事務服務的 4.7 人、3.1 人及 1.6 人。

就經營類型別觀察，以獨立經營之 4 萬 9,209 人（占 60.5%）最高；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司為 207.1 人，明顯高於連鎖加盟體系之加盟者及獨立經營的 7.9 人及 2.9 人。

就地區別觀察，北北基地區的企業員工人數 4 萬 1,116 人（占 50.6%）居冠，中彰投地區 1 萬 1,149 人（占 13.7%）次之，桃竹苗地區則為 1 萬 3 人（占 12.3%）再次之；究其原因，經營直營連鎖總公司之直營店，位於其他縣市之員工人數會納入總公司所在縣市統計，而直營連鎖總公司多設立在臺北市，故北北基地區員工人數遠較其他地區來的多。

比較 104 年與 106 年調查結果，106 年底不動產服務業之從業員工人數較 104 年底增加 5,716 人，其中不動產租售業增加 7,589 人，不動產經紀業減少 1,609 人，地政士事務服務業減少 264 人。（詳見表 7）

表 7 不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分

經營狀況	總計			不動產租售業			不動產經紀業			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)
<b>104 年底</b>	<b>75,611</b>		<b>4.1</b>	<b>27,161</b>		<b>3.0</b>	<b>42,032</b>		<b>7.9</b>	<b>6,418</b>		<b>1.6</b>
<b>106 年底</b>	<b>81,327</b>	<b>100.0</b>	<b>4.2</b>	<b>34,750</b>	<b>100.0</b>	<b>3.3</b>	<b>40,423</b>	<b>100.0</b>	<b>8.3</b>	<b>6,154</b>	<b>100.0</b>	<b>1.6</b>
<b>性別</b>												
男性	42,281	52.0	2.2	16,926	48.7	1.6	22,368	55.3	4.6	2,987	48.5	0.8
女性	39,046	48.0	2.0	17,824	51.3	1.7	18,055	44.7	3.7	3,168	51.5	0.8
<b>員工類別</b>												
僱用員工	73,015	89.8	3.6	30,599	88.1	2.9	39,322	97.3	8.0	3,093	50.3	0.8
自營業者及 無酬家屬工作者	8,313	10.2	0.5	4,151	11.9	0.4	1,100	2.7	0.2	3,061	49.7	0.8
<b>主要經營項目別</b>												
不動產買賣	7,256	8.9	4.7	7,256	20.9	4.7	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	27,494	33.8	3.1	27,494	79.1	3.1	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	34,987	43.0	8.8	-	-	-	34,987	86.6	8.8	-	-	-
不動產代銷	5,435	6.7	5.9	-	-	-	5,435	13.4	5.9	-	-	-
地政士事務服務	6,154	7.6	1.6	-	-	-	-	-	-	6,154	100.0	1.6
<b>按經營類型分</b>												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	49,209	60.5	2.9	30,489	87.7	3.0	12,574	31.1	4.3	6,147	99.9	1.6
有連鎖經營之總 公司	14,615	18.0	207.1	1,870	5.4	52.9	12,746	31.5	361.8	-	-	-
連鎖加盟體系之 加盟者	17,502	21.5	7.9	2,392	6.9	9.1	15,103	37.4	7.8	8	0.1	1.0
<b>按企業所在地區別分</b>												
北北基地區	41,116	50.6	5.8	17,880	51.5	3.7	21,645	53.5	15.2	1,591	25.9	1.8
桃竹苗地區	10,003	12.3	3.4	4,146	11.9	2.8	4,781	11.8	5.4	1,076	17.5	1.8
中彰投地區	11,149	13.7	2.9	4,585	13.2	2.7	5,329	13.2	4.7	1,236	20.1	1.3
雲嘉南地區	7,168	8.8	3.1	2,933	8.4	2.7	3,292	8.1	6.5	943	15.3	1.4
高屏地區	9,464	11.6	4.1	4,413	12.7	4.0	4,090	10.1	6.6	961	15.6	1.6
宜花東地區	2,169	2.7	2.8	709	2.0	2.4	1,140	2.8	4.0	320	5.2	1.6
離島地區	259	0.3	3.5	85	0.2	2.7	146	0.4	6.4	27	0.4	1.4

註 1：有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之員工人數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，故北北基地區員工人數遠較其他地區來的多。

註 2：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該行業別總企業家數。

註 3：某些業者特性(如有連鎖經營之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

## (二) 從業員工薪資

106 年全年不動產服務業平均每位從業員工每月薪資 3 萬 5 千元，其中不動產租售業 3 萬 1 千元，不動產經紀業 4 萬 1 千元，而地政士事務服務業僅 2 萬 4 千元為最低。

依員工類型別觀察，106 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 3 千元。

就經營類型別觀察，106 年平均每位從業員工每月薪資以連鎖經營總公司之 5 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 1 千元及 3 萬 2 千元。

就地區別觀察，106 年以北北基地區的企業平均每位從業員工每月薪資 4 萬 4 千元居冠，宜花東地區 2 萬元相對較低。顯示不動產服務業從業員工之平均每月薪資呈現地區差異。

比較 104 年與 106 年調查結果，106 年全年不動產服務業平均每位從業員工每月薪資較 104 年減少 0.8 千元，其中不動產租售業平均每位從業員工每月薪資減少 1 萬 2 千元，而不動產經紀業平均每位從業員工每月薪資增加 6.6 千元，地政士事務服務業亦增加 3.7 千元。（詳見表 8、圖 3）

圖 3 106 年底不動產服務業之從業員工薪資—按地區別分

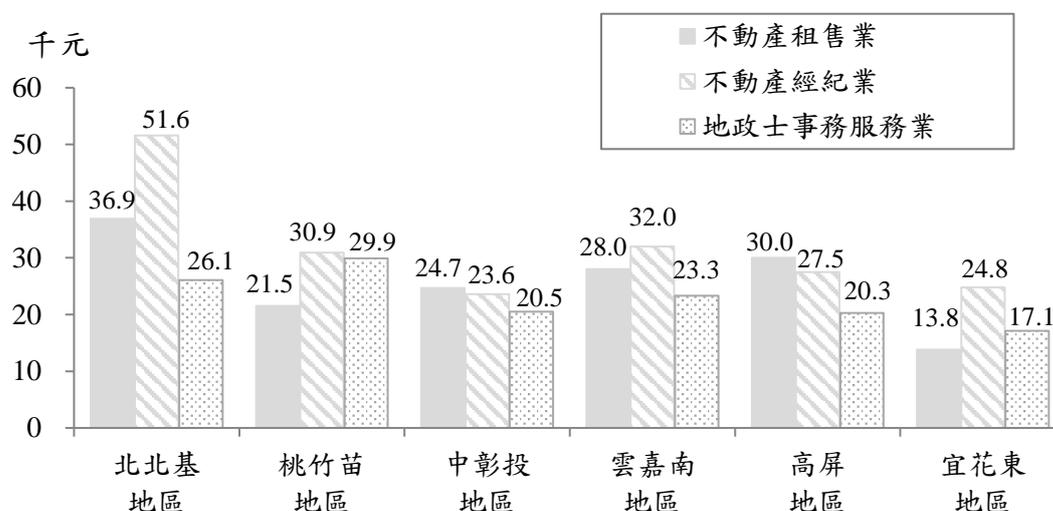


表 8 不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分

經營狀況	總計			不動產租售業			不動產經紀業			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)									
<b>104 年總計</b>	<b>329</b>		<b>36.2</b>	<b>141</b>		<b>43.4</b>	<b>172</b>		<b>34.0</b>	<b>16</b>		<b>20.2</b>
<b>106 年總計</b>	<b>345</b>	<b>100.0</b>	<b>35.4</b>	<b>131</b>	<b>100.0</b>	<b>31.3</b>	<b>197</b>	<b>100.0</b>	<b>40.6</b>	<b>18</b>	<b>100.0</b>	<b>23.9</b>
<b>員工類別</b>												
僱用員工	332	96.2	37.9	125	95.8	34.1	196	99.4	41.5	11	64.9	30.8
自營業者及 無酬家屬工作者	13	3.8	13.0	5	4.2	11.0	1	0.6	9.7	6	35.1	16.8
<b>主要經營項目別</b>												
不動產買賣	30	8.8	34.9	30	23.3	34.9	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	100	29.1	30.4	100	76.7	30.4	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	171	49.4	40.6	-	-	-	171	86.6	40.6	-	-	-
不動產代銷	26	7.7	40.5	-	-	-	26	13.4	40.5	-	-	-
地政士事務服務	18	5.1	23.9	-	-	-	-	-	-	18	100.0	23.9
<b>按經營類型分</b>												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	185	53.5	31.3	113	86.7	31.0	54	27.3	35.7	18	100.0	23.9
有連鎖經營之總 公司	94	27.1	53.4	8	6.1	35.4	86	43.5	56.1	-	-	-
連鎖加盟體系之 加盟者	67	19.4	31.8	9	7.2	33.0	57	29.1	31.7	0	0.0	4.8
<b>按企業所在地區別分</b>												
北北基地區	218	63.2	44.2	79	60.5	36.9	134	68.0	51.6	5	28.2	26.1
桃竹苗地區	32	9.3	26.9	11	8.2	21.5	18	9.0	30.9	4	21.9	29.9
中彰投地區	32	9.2	23.7	14	10.4	24.7	15	7.7	23.6	3	17.3	20.5
雲嘉南地區	25	7.3	29.2	10	7.5	28.0	13	6.4	32.0	3	14.9	23.3
高屏地區	32	9.2	27.9	16	12.1	30.0	14	6.9	27.5	2	13.3	20.3
宜花東地區	5	1.5	20.1	1	0.9	13.8	3	1.7	24.8	1	3.7	17.1
離島地區	1	0.3	36.2	0	0.3	38.6	1	0.3	35.0	0	0.6	35.0

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、按期定額給付之交通費及膳宿費、各種補助費及其他給與；不含退休及撫卹金、資遣費)÷平均年底員工人數÷12 個月。

註 2：不動產租售業經營類型多為獨立經營者(未開放加盟連鎖)。

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

### (三) 派遣勞工使用概況

106 年底不動產服務業使用派遣勞工之企業家數為 115 家（占總企業家數之 0.6%），其中不動產租售業 58 家，不動產經紀業 50 家，分別占有使用派遣勞工企業家數之 50.2% 及 43.2%，地政士事務服務業則為 8 家（占有使用家數之 6.6%）。以企業所在地區別來看，北北基地區企業有使用派遣勞工的家數較多，有 50 家（占 43.5%），其次為中彰投地區企業的 25 家（占 21.7%）。（詳見表 9）

表 9 不動產服務業使用派遣勞工情形—按經營狀況分

經營狀況	年底 總企業家數 (家)	有使用派遣勞工			無使用 派遣勞工 (家)
		家數 (家)	百分比 (%)	各月 最常使用人 數(人)	
<b>104 年總計</b>	<b>18,392</b>	<b>78</b>		<b>14.8</b>	<b>18,314</b>
<b>106 年總計</b>	<b>19,338</b>	<b>115</b>	<b>100.0</b>	<b>4.3</b>	<b>19,223</b>
<b>行業別</b>					
不動產租售業	10,499	58	50.2	2.6	10,441
不動產經紀業	4,889	50	43.2	6.5	4,839
地政士事務服務業	3,950	8	6.6	2.0	3,942
<b>主要經營項目別</b>					
不動產買賣	1,549	24	20.9	1.7	1,525
不動產租賃	8,950	34	29.3	3.3	8,916
不動產仲介	3,974	41	35.9	5.9	3,933
不動產代銷	915	8	7.2	9.3	907
地政士事務服務	3,950	8	6.6	2.0	3,942
<b>按經營類型分</b>					
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	17,059	81	70.7	4.5	16,978
有連鎖經營之總公司	71	2	1.7	3.0	69
連鎖加盟體系之加盟者	2,209	32	27.6	3.8	2,177
<b>按企業所在地區別分</b>					
北北基地區	7,107	50	43.5	3.7	7057
桃竹苗地區	2,977	15	13.0	7.8	2962
中彰投地區	3,794	25	21.7	2.3	3769
雲嘉南地區	2,276	8	7.0	2.0	2268
高屏地區	2,331	17	14.8	6.6	2314
宜花東地區	779	-	-	-	779
離島地區	74	-	-	-	74

註 1：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。

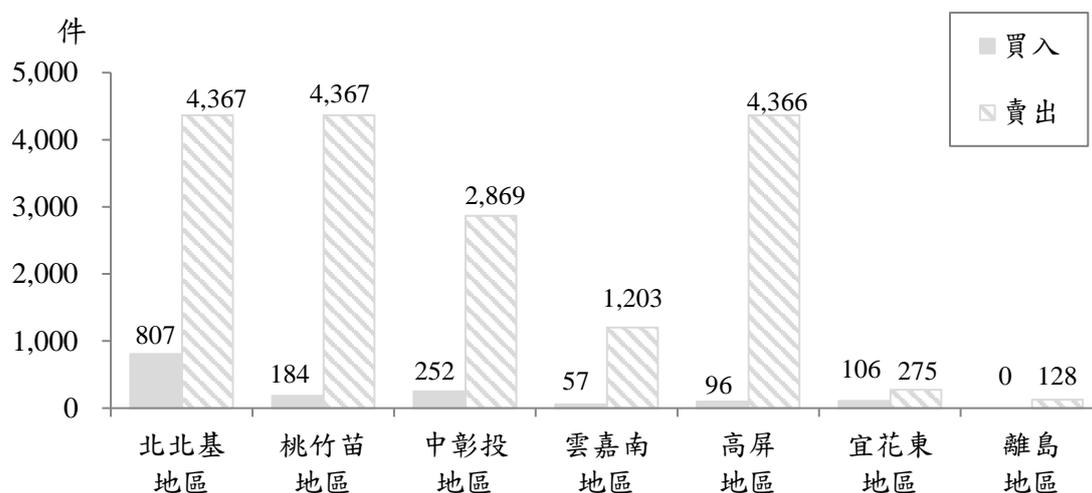
註 2：有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北北基地區數值遠較其他地區高。

### 三、營運狀況

#### (一) 不動產買賣

1. 106年不動產服務業買入不動產計1,502件，賣出不動產計1萬7,577件。按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區807件（占53.7%）最多，中彰投地區252件（占16.8%）次之；不動產賣出以北北基、桃竹苗地區（均占4,367件）及高屏地區4,366件（各占24.8%）較多。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件891件（占59.3%）最多，不動產賣出以中古屋物件8,266件（占47.0%）最多。（詳見圖4）

圖4 106年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分

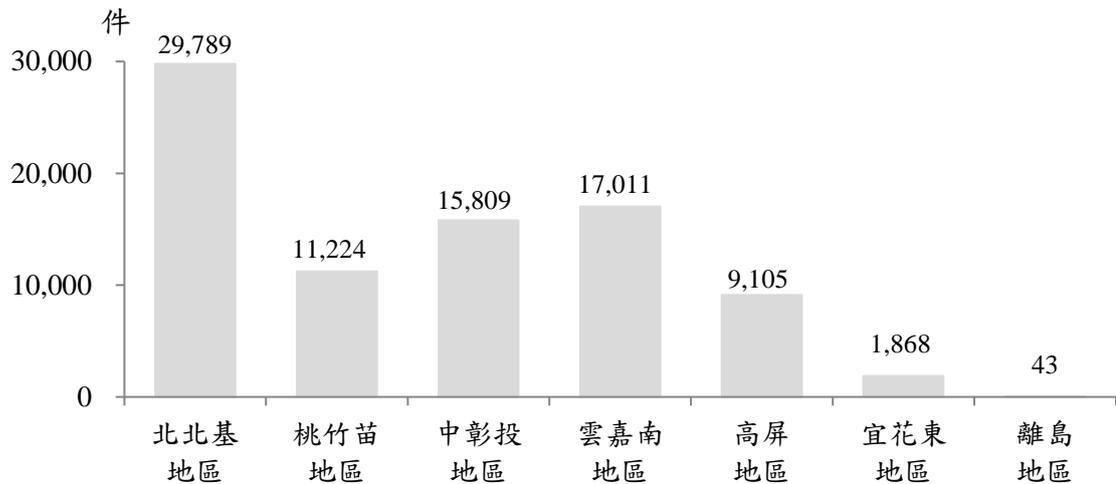


2. 106年不動產服務業買入總金額為271億元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區買入金額209億元最高，中彰投地區買入金額23億元次之，平均每件不動產買入金額為1,803萬元；賣出總金額為720億元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區賣出金額416億元最高，高屏地區賣出金額90億元次之，平均每件不動產賣出金額為409萬8千元。（詳見表10、表11）

## (二) 不動產租賃

1. 106 年不動產租賃成交總件數為 8 萬 4,848 件，依照案件所在地區別觀察，以北北基地區 2 萬 9,789 件（占 35.1%）最多。按交易標的物別觀察，以中古屋租賃物件 7 萬 3,369 件（占 86.5%）最多。（詳見圖 5）

圖 5 106 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分

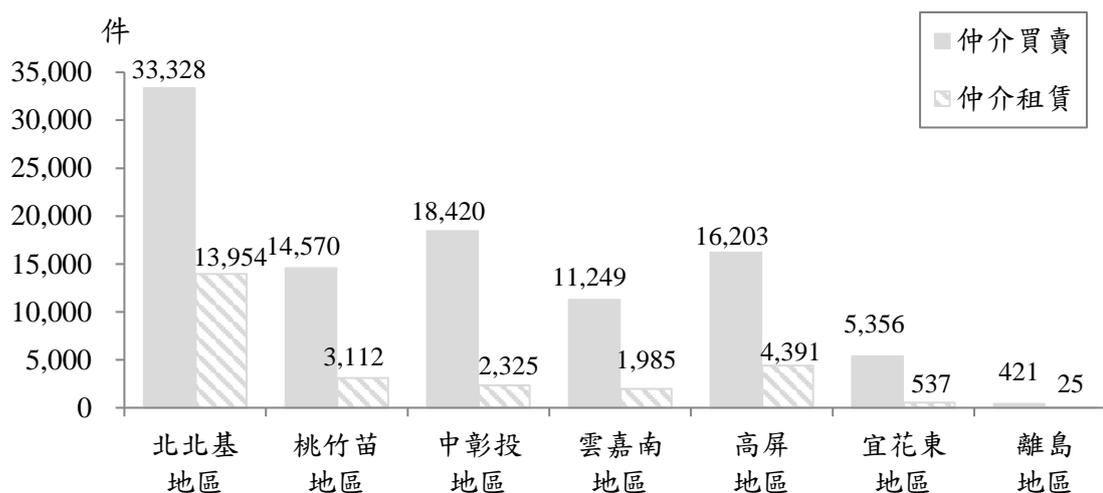


2. 106 年不動產租金收入總金額為 486 億元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 297 億元最高，其次為桃竹苗地區、中彰投地區各為 59 億元及 58 億元，平均每件出租之每月租金收入為 4 萬 8 千元。（詳見表 10、表 11）

### (三) 不動產仲介

1. 106 年仲介買賣成交總件數為 9 萬 9,548 件，仲介租賃成交總件數為 2 萬 6,329 件，按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區 3 萬 3,328 件（占 33.5%）最多；仲介租賃亦以北北基地區 1 萬 3,954 件（占 53.0%）最多。（詳見圖 6）

圖 6 106 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分

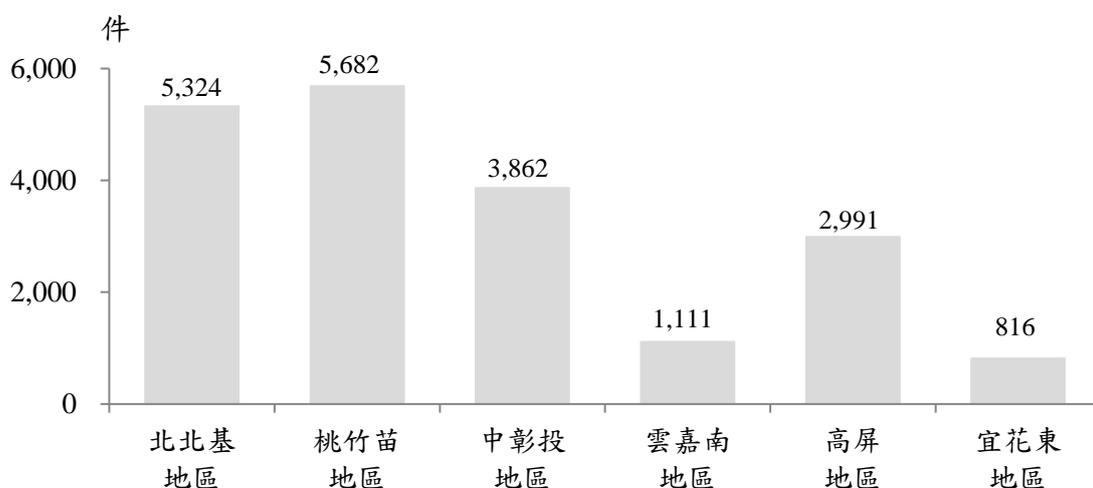


2. 106 年仲介買賣成交收取佣金總金額為 365 億元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 203 億元最高，高屏地區 53 億元次之，平均每件仲介買賣成交收取佣金 36 萬 6 千元。
3. 106 年仲介租賃成交收取佣金總金額為 25 億元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 17 億元最高，其次為桃竹苗地區及高屏地區各為 3 億元，平均每件仲介租賃成交收取佣金 9 萬 6 千元。
4. 106 年不動產仲介成交件數，按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件 7 萬 8,973 件最多；仲介租賃亦以中古屋物件 2 萬 4,077 件最多。（詳見表 10、表 11）

#### (四) 不動產代銷

1. 106 年不動產代銷成交件數為 1 萬 9,785 件，按案件所在地區別觀察，以桃竹苗地區 5,682 件(占 28.7%)最多，北北基地區 5,324 件(占 26.9%)次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以新成屋物件 1 萬 619 件(占 53.7%)最多，預售屋物件 8,937 件(占 45.2%)次之。(詳見圖 7)

圖 7 106 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分

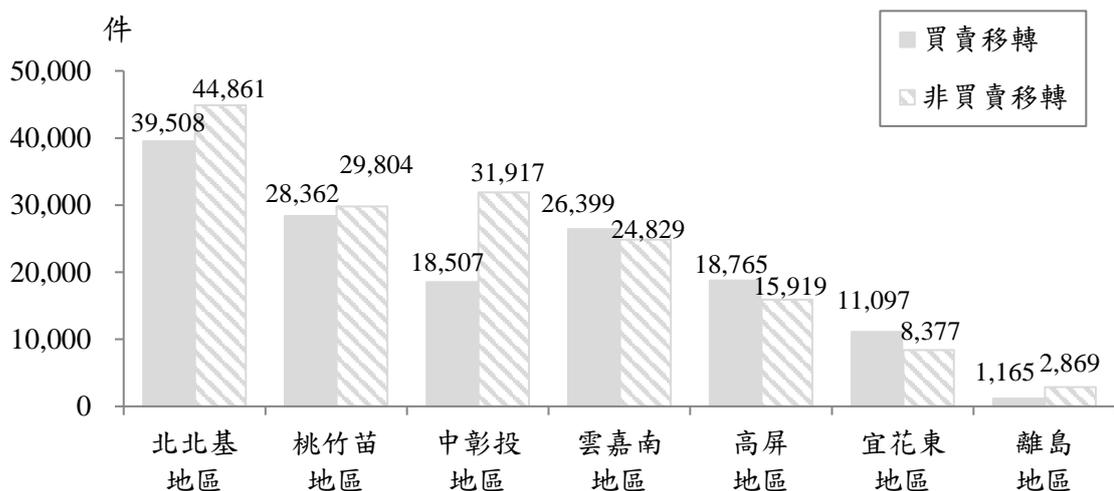


2. 106 年代銷成交收取佣金總金額為 136 億元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 55 億元最高，高屏地區 32 億元次之，平均每件代銷成交收取佣金 68 萬 7 千元。(詳見表 10、表 11)

### (五) 所有權登記服務

1. 106 年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務總件數為 14 萬 3,803 件，所有權非買賣移轉登記服務總件數（包括所有權第一次登記或拍賣、繼承、贈與及其他非買賣等）為 15 萬 8,575 件。
2. 106 年所有權登記服務件數，按案件所在地區別觀察，買賣移轉以北北基地區 3 萬 9,508 件（占 27.5%）最多，桃竹苗地區 2 萬 8,362 件（占 19.7%）次之；非買賣移轉則以北北基地區 4 萬 4,861 件（占 28.3%）最多，中彰投地區 3 萬 1,917 件（占 20.1%）次之。（詳見圖 8）

圖 8 106 年不動產所有權登記服務件數—按案件所在地區別分



3. 106 年所有權登記服務件數，按交易標的物別觀察，買賣移轉以中古屋物件 7 萬 8,822 件（占 54.8%）最多；非買賣移轉亦以中古屋 9 萬 1,582 件（占 57.8%）最多。（詳見表 10、表 11）

## (六) 104 年與 106 年營運狀況比較

### 1. 不動產買賣

106 年不動產服務業買入不動產件數較 104 年減少 82 件，買入總金額增加 85 億元，平均每件不動產買入金額則增加 630 萬 5 千元。賣出不動產件數較 104 年增加 5,624 件(增幅 4 成 7)，賣出總金額增加 332 億元(增幅 8 成 6)，平均每件不動產賣出金額則增加 85 萬 1 千元。

### 2. 不動產租賃

106 年不動產租賃成交總件數較 104 年減少 207 件，租金收入總金額減少 12 億元，平均每件出租之每月租金收入減少 1 千元。

### 3. 不動產仲介

106 年仲介買賣成交總件較 104 年減少 1,470 件，仲介買賣成交收取佣金總金額減少 20 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金減少 1 萬 5 千元。仲介租賃成交總件數較 104 年增加 6,027 件(增幅 3 成)，仲介租賃成交收取佣金總金額較 104 年增加 8 億元(增幅 4 成 7)，平均每件仲介租賃成交收取佣金增加 1 萬 4 千元。

### 4. 不動產代銷

106 年代銷成交總件數較 104 年增加 6,056 件(增幅 4 成 4)，代銷成交收取佣金總金額增加 17 億元，平均每件代銷成交收取佣金減少 17 萬 6 千元。

### 5. 所有權登記服務

106 年地政士事務服務業經辦所有權買賣移轉登記服務總件數較 104 年減少 4 萬 2,913 件，買賣移轉登記服務費總金額減少 3 億元。所有權非買賣移轉登記服務總件數較 104 年減少 5 萬 422 件，非買賣移轉登記服務費總金額較 104 年減少 3 億元，但平均每件所有權非買賣移轉登記服務收取費用較 104 年增加 1 千元。

表 10 不動產服務業營運狀況

項目別	買賣		租賃 租金收入	仲介		代銷 佣金	地政士事務 所有權登記服務	
	買入 金額	賣出 金額		買賣 佣金	租賃 佣金		買賣移轉 服務費	非買賣移轉 服務費
<b>104 年</b>								
總金額(億元)*	186	388	498	385	17	119	18	13
總件數(件)	1,584	11,953	85,055	101,018	20,302	13,729	186,716	208,997
平均每件金額(千元)**	11,725	3,247	49	381	82	863	10	6
<b>106 年</b>								
總金額(億元)*	271	720	486	365	25	136	15	10
總件數(件)	1,502	17,577	84,848	99,548	26,329	19,785	143,803	158,575
平均每件金額(千元)**	18,030	4,098	48	366	96	687	10	7
按企業所在地區別分(億元)								
北北基地區	209	416	297	203	17	55	4	3
桃竹苗地區	14	83	59	33	3	26	3	2
中彰投地區	23	43	58	40	2	7	2	2
雲嘉南地區	11	83	34	23	0	14	2	1
高屏地區	8	90	36	53	3	32	2	1
宜花東地區	6	4	3	12	0	1	1	0
離島地區	-	3	0	1	0	-	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」，於地政士事務服務業指「所有權登記服務費」。

註 2：\*\*平均每件金額(千元)=總金額÷成交總件數，另租賃租金收入為平均每件出租之每月租金收入，因此公式為：總金額÷成交總件數÷12 個月。

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

表 11 不動產服務業營運狀況—按案件所在地區別及交易標的物別分

單位：件

項目別	買賣		租賃	仲介		代銷	地政士事務 所有權登記服務	
	買入	賣出		買賣	租賃		買賣 移轉	非買賣 移轉
<b>104 年總計</b>	<b>1,584</b>	<b>11,953</b>	<b>85,055</b>	<b>101,018</b>	<b>20,302</b>	<b>13,729</b>	<b>186,716</b>	<b>208,997</b>
<b>106 年總計</b>	<b>1,502</b>	<b>17,577</b>	<b>84,848</b>	<b>99,548</b>	<b>26,329</b>	<b>19,785</b>	<b>143,803</b>	<b>158,575</b>
<b>案件所在地區別</b>								
北北基地區	807	4,367	29,789	33,328	13,954	5,324	39,508	44,861
桃竹苗地區	184	4,367	11,224	14,570	3,112	5,682	28,362	29,804
中彰投地區	252	2,869	15,809	18,420	2,325	3,862	18,507	31,917
雲嘉南地區	57	1,203	17,011	11,249	1,985	1,111	26,399	24,829
高屏地區	96	4,366	9,105	16,203	4,391	2,991	18,765	15,919
宜花東地區	106	275	1,868	5,356	537	816	11,097	8,377
離島地區	-	128	43	421	25	-	1,165	2,869
<b>交易標的物別</b>								
土地 <sup>***</sup>	201	1,416	3,593	12,848	774	-	31,293	40,515
新成屋	408	6,342	4,030	5,296	1,321	10,619	30,454	20,142
中古屋	891	8,266	73,369	78,973	24,077	229	78,822	91,582
預售屋	-	1,495	-	1,949	-	8,937	2,632	4,707
停車位 <sup>****</sup>	2	58	3,856	481	157	-	603	1,629

註 1：土地<sup>\*\*\*</sup>係指無地上建物之土地。

註 2：停車位<sup>\*\*\*\*</sup>係指不與建物同案交易之停車位。

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

### (七) 營運數位化狀況

106 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業家數為 1 萬 4,073 家，占全體不動產服務業總家數之 72.8%。

有使用電腦或網路設備的企業中（1 萬 4,073 家），有運用於協助內部管理作業者占 81.4%（11,455 家），有運用於提供營業資訊者占 53.8%（7,570 家）。針對目前已有運用於網路提供營業資訊的企業比率，按業別觀察，以不動產經紀業 82.0%（3,600 家）比率最高，而地政士事務服務業 30.0%（986 家）較低。

比較 106 年與 104 年調查結果，106 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業家數（1 萬 4,073 家）占全體不動產服務業總家數（1 萬 9,338 家）之 72.8%，較 104 年的 68.2% 增加 4.6 個百分點。（詳見表 12）

表 12 不動產服務業營運數位化概況—按經營狀況分

經營狀況	有使用電腦或網路設備					無使用電腦或網路設備家數
	家數	運用於協助內部管理作業		運用於網路提供營業資訊		
		有	無	有	無	
<b>104 年總計</b>	<b>12,545</b>	<b>9,735</b>	<b>2,810</b>	<b>6,647</b>	<b>5,898</b>	<b>5,847</b>
<b>106 年總計</b>	<b>14,073</b>	<b>11,455</b>	<b>2,618</b>	<b>7,570</b>	<b>6,503</b>	<b>5,265</b>
<b>行業別</b>						
不動產租售業	6,400	5,112	1,288	2,984	3,416	4,099
不動產經紀業	4,389	3,769	621	3,600	789	500
地政士事務服務業	3,284	2,575	709	986	2,298	666
<b>主要經營項目別</b>						
不動產買賣	1,218	1,021	197	783	436	330
不動產租賃	5,181	4,090	1,091	2,201	2,981	3,769
不動產仲介	3,575	3,151	424	3,007	568	399
不動產代銷	814	618	197	594	221	101
地政士事務服務	3,284	2,575	709	986	2,298	666
<b>按企業所在地區別分</b>						
北北基地區	5,266	4,411	854	2,551	2,715	1,841
桃竹苗地區	2,114	1,639	475	1,254	861	863
中彰投地區	2,816	2,303	513	1,572	1,243	978
雲嘉南地區	1,479	1,133	346	820	658	797
高屏地區	1,796	1,469	327	974	822	535
宜花東地區	550	453	97	361	189	229
離島地區	53	48	5	38	15	21

註 1：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。

註 2：運用於上網採購係指企業透過網路進行採購，如原物料、機械設備等之採購，包括網路平臺交易，惟不含僅利用網路查詢之交易相關資訊。

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

#### 四、營業收支、固定資產狀況

▲106年不動產服務業收入總額為1,808.2億元，其中營業收入為1,668.7億元，支出總額為1,461.5億元，收支差額(全年損益)為346.7億元。而平均每企業收支差額為179.3萬元，其中不動產租售業平均每企業收支差額為314.8萬元，不動產經紀業為38.5萬元，地政士事務服務業為-6.6萬元。

▲106年不動產服務業固定資產增購總金額為575.1億元，出售總金額為157.9億元。

##### (一) 營業收支狀況

106年不動產服務業收入總額、營業收入及各項支出總額均較104年增加，各項收入總額減各項支出總額後之收支差額(全年損益)為346.7億元，較104年減少35.1億元，其中地政士事務服務業之收支差額為-2.6億元。

而平均每家企業收支差額(全年損益)為179.3萬元，其中不動產租售業為314.8萬元，不動產經紀業為38.5萬元，其中以地政士事務服務業則為-6.6萬元，較104年減少16.5萬元。

以企業所在地區別來看，北北基地區收入總額、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、平均每家企業收支差額皆為最高。(詳見表13)

表 13 不動產服務業收支狀況—按經營狀況分

經營狀況	各項 收入總額 (億元)	營業 收入 (億元)	各項 支出總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)	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)
<b>104 年總計</b>	<b>1,787.7</b>	<b>1,558.8</b>	<b>1,396.4</b>	<b>381.8</b>	<b>972.0</b>	<b>847.5</b>	<b>759.2</b>	<b>207.6</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	1,206.1	987.1	914.2	291.0	1334.0	1091.8	1011.2	321.9
不動產經紀業	549.4	540.2	454.0	86.9	1031.7	1014.5	852.6	163.2
地政士事務服務業	32.2	31.4	28.2	4.0	80.0	78.0	70.0	9.9
<b>106 年總計</b>	<b>1,808.2</b>	<b>1,668.7</b>	<b>1,461.5</b>	<b>346.7</b>	<b>935.0</b>	<b>862.9</b>	<b>755.8</b>	<b>179.3</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	1,262.6	1,129.4	932.1	330.5	1,202.6	1,075.8	887.8	314.8
不動產經紀業	519.2	513.8	500.3	18.8	1,061.9	1,050.8	1,023.4	38.5
地政士事務服務業	26.4	25.5	29.0	-2.6	66.9	64.6	73.5	-6.6
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	471.9	466.2	359.7	112.3	3,047.1	3,010.1	2,322.3	724.8
不動產租賃	790.6	663.2	572.4	218.2	883.4	741.0	639.6	243.8
不動產仲介	384.6	378.1	378.7	5.8	967.7	951.4	953.0	14.7
不動產代銷	134.6	135.7	121.6	13.0	1,471.2	1,482.6	1,329.1	142.1
地政士事務服務	26.4	25.5	29.0	-2.6	66.9	64.6	73.5	-6.6
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	1050.1	933.6	772.6	277.6	1,477.6	1,313.7	1,087.1	390.6
桃竹苗地區	204.2	191.0	165.5	38.7	685.9	641.4	556.1	129.9
中彰投地區	188.2	179.5	179.6	8.6	495.9	473.1	473.3	22.7
雲嘉南地區	103.6	101.4	111.4	-7.8	455.0	445.5	489.5	-34.4
高屏地區	234.9	236.5	208.7	26.3	1,007.8	1,014.8	895.1	112.7
宜花東地區	23.5	22.9	21.1	2.4	301.1	294.4	270.3	30.9
離島地區	3.7	3.7	2.7	1.0	504.4	504.3	364.2	140.2

註 1：本表收支差額(全年損益)係各項收入總額 - 各項支出總額 - 銷貨退回及折讓(惟地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)，詳細資料詳見表 14 或統計結果表之附表 8。

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

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## (二) 營業費用支出情形

### 1. 不動產租售業

106 年不動產租售業營業費用支出合計 846.9 億元，其中出售不動產之土地成本 201.4 億元（占 23.8%）最高。針對主要經營項目觀察，從事不動產買賣者營業費用支出以出售不動產之土地成本最高；而從事不動產租賃者營業費用支出以薪資支出最高。以企業所在地區觀察，北北基地區各項支出均為最高。

與 104 年調查結果比較，106 年不動產租售業營業費用支出合計增加 57.7 億元，其中出售不動產之土地成本、兼銷商品銷貨成本、職工福利、租金支出、佣金支出、修繕費、廣告費、稅捐及規費、折舊皆較 104 年增加。（詳見表 14）

### 2. 不動產經紀業

106 年不動產經紀業營業費用支出合計 492.0 億元，其中以薪資支出 203.1 億元（占 41.3%）最高，平均每員工每月薪資增加 6.6 千元。針對主要經營項目觀察，從事不動產仲介者營業費用支出以薪資支出最高，不動產代銷者以出售不動產之土地成本最高。以企業所在地區觀察，出售不動產之土地成本及佣金支出以高屏地區最高。

與 104 年調查結果比較，106 年不動產經紀業營業費用支出合計增加 45.1 億元，其中僅有職工福利、各項耗損及攤提、呆帳損失較 104 年減少。（詳見表 8、14）

### 3. 地政士事務服務業

106 年地政士事務服務業營業費用支出合計 28.6 億元，較 104 年增加 9 千萬元，其中兼銷商品銷貨成本、薪資支出、稅捐及規費、各項移轉性支出及呆帳損失較 104 年增加。（詳見表 15）

表 14 不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形

單位：千元

經營狀況	營業支出 合計	出售不動產 之土地成本	兼銷商品 銷貨成本	薪資 支出	職工 福利	租金 支出	佣金 支出	修繕費
<b>不動產租售業</b>								
<b>104 年總計</b>	<b>78,919,432</b>	<b>11,588,852</b>	<b>10,249,237</b>	<b>14,132,235</b>	<b>191,891</b>	<b>2,018,828</b>	<b>431,742</b>	<b>1,682,152</b>
<b>106 年總計</b>	<b>84,690,651</b>	<b>20,142,150</b>	<b>11,585,205</b>	<b>13,947,457</b>	<b>235,696</b>	<b>2,364,206</b>	<b>832,132</b>	<b>1,747,958</b>
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	34,264,245	15,320,085	8,051,321	3,287,405	42,085	597,665	428,327	230,317
不動產租賃	50,426,406	4,822,064	3,533,883	10,660,052	193,610	1,766,541	403,805	1,517,640
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	78,444,441	20,135,475	10,882,593	12,159,230	206,357	2,117,949	600,394	1,671,259
有連鎖經營之總公司	3,191,095	-	166,113	807,659	15,828	70,494	54,159	33,045
連鎖加盟體系之加盟者	3,055,115	6,674	536,498	980,567	13,511	175,763	177,579	43,653
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	44,193,954	10,341,747	4,645,969	8,488,470	128,276	1,367,880	452,319	816,625
桃竹苗地區	10,663,276	2,498,582	1,516,791	1,127,898	16,710	351,653	90,955	373,623
中彰投地區	10,975,658	2,800,325	1,081,390	1,427,298	26,017	255,852	96,920	284,479
雲嘉南地區	6,992,523	2,548,899	941,364	1,052,162	55,069	132,386	18,496	122,053
高屏地區	11,079,472	1,828,714	3,180,617	1,683,123	6,946	217,980	143,890	127,641
宜花東地區	634,203	123,883	184,633	125,510	1,878	28,398	8,218	16,221
離島地區	151,564	-	34,441	42,996	800	10,056	21,333	7,315
<b>不動產經紀業</b>								
<b>104 年總計</b>	<b>44,687,766</b>	<b>610,264</b>	<b>3,779,413</b>	<b>17,164,084</b>	<b>279,708</b>	<b>2,597,396</b>	<b>4,113,719</b>	<b>376,674</b>
<b>106 年總計</b>	<b>49,202,455</b>	<b>3,944,335</b>	<b>3,838,184</b>	<b>20,310,022</b>	<b>255,040</b>	<b>2,788,189</b>	<b>4,199,919</b>	<b>552,404</b>
<b>主要經營項目別</b>								
不動產仲介	37,093,048	1,066,876	1,792,017	17,555,721	217,449	2,387,618	3,841,915	430,551
不動產代銷	12,109,407	2,877,459	2,046,167	2,754,302	37,591	400,571	358,004	121,853
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	21,658,636	3,851,219	2,543,137	5,611,350	48,690	936,171	2,149,375	210,120
有連鎖經營之總公司	13,162,670	-	399,973	8,612,254	102,127	1,068,448	397,050	113,422
連鎖加盟體系之加盟者	14,381,150	93,116	895,074	6,086,418	104,223	783,570	1,653,494	228,863
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	25,599,010	1,142,870	1,461,437	13,636,706	146,023	1,719,103	854,253	212,100
桃竹苗地區	4,885,539	149,919	733,876	1,868,257	13,212	261,350	305,929	98,893
中彰投地區	5,155,628	305,255	229,947	1,602,451	41,830	237,559	718,431	71,095
雲嘉南地區	3,395,198	4,048	353,567	1,378,026	18,963	224,931	176,147	106,283
高屏地區	8,761,426	2,342,243	1,039,789	1,414,039	23,413	293,486	1,896,735	36,999
宜花東地區	1,311,485	-	19,568	347,674	11,533	47,405	248,424	25,312
離島地區	94,169	-	-	62,869	66	4,354	-	1,721

註 1：本案兼銷商品，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 106 年出售之銷貨成本。經營項目為不動產買賣業者，產業屬性特殊，經營狀況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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

表 14 不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形(續)

單位：千元

經營狀況	廣告費	稅捐及規費	折舊	各項耗損及攤提	研究費	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業支出
<b>不動產租售業</b>								
<b>104 年總計</b>	<b>1,244,127</b>	<b>2,298,513</b>	<b>6,618,894</b>	<b>474,941</b>	<b>26,465</b>	<b>81,287</b>	<b>4,593,514</b>	<b>23,286,752</b>
<b>106 年總計</b>	<b>1,821,884</b>	<b>3,062,303</b>	<b>6,850,307</b>	<b>420,151</b>	<b>12,242</b>	<b>73,625</b>	<b>1,229,494</b>	<b>20,365,842</b>
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	1,407,333	759,881	923,087	36,988	389	2,195	18,590	3,158,575
不動產租賃	414,551	2,302,422	5,927,220	383,162	11,853	71,430	1,210,904	17,207,267
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	1,638,279	2,764,283	5,992,398	382,646	10,621	72,025	1,219,953	18,590,977
有連鎖經營之總公司	54,722	126,642	625,349	26,266	1,232	-	8,903	1,200,680
連鎖加盟體系之加盟者	128,883	171,378	232,560	11,238	389	1,600	638	574,184
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	688,945	1,878,743	4,293,255	303,939	7,450	70,660	240,342	10,469,334
桃竹苗地區	162,417	384,115	639,371	30,786	1,240	119	66,002	3,403,013
中彰投地區	76,155	297,317	843,568	34,753	1,341	1,013	901,884	2,847,346
雲嘉南地區	492,276	193,140	173,114	6,677	-	-	848	1,256,037
高屏地區	397,383	279,865	817,258	38,726	263	-	19,938	2,337,128
宜花東地區	2,430	19,716	65,372	3,669	1,947	233	161	51,934
離島地區	2,278	9,407	18,369	1,600	-	1,600	320	1,050
<b>不動產經紀業</b>								
<b>104 年總計</b>	<b>2,393,338</b>	<b>385,135</b>	<b>678,638</b>	<b>192,327</b>	<b>12,344</b>	<b>10,182</b>	<b>200,817</b>	<b>11,893,729</b>
<b>106 年總計</b>	<b>3,838,889</b>	<b>598,591</b>	<b>884,526</b>	<b>162,030</b>	<b>15,111</b>	<b>10,142</b>	<b>284,548</b>	<b>7,520,525</b>
<b>主要經營項目別</b>								
不動產仲介	2,379,231	394,363	624,068	127,673	15,111	10,142	199,746	6,050,566
不動產代銷	1,459,657	204,228	260,458	34,357	-	-	84,802	1,469,959
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	1,813,262	295,928	375,297	66,920	1,474	5,349	105,039	3,645,307
有連鎖經營之總公司	1,379,394	50,691	180,604	64,906	6,000	-	44,910	742,890
連鎖加盟體系之加盟者	646,232	251,973	328,625	30,205	7,637	4,793	134,599	3,132,328
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	2,806,736	216,706	437,942	95,469	6,732	6,213	137,502	2,719,218
桃竹苗地區	98,686	120,554	126,242	12,256	-	-	37,894	1,058,471
中彰投地區	268,543	81,786	65,872	7,967	6,106	-	27,318	1,491,468
雲嘉南地區	340,735	100,404	182,315	9,293	-	-	46,634	453,852
高屏地區	253,298	67,691	49,325	28,768	1,802	3,929	32,682	1,277,225
宜花東地區	66,779	10,512	19,941	8,235	407	-	2,080	503,614
離島地區	4,112	938	2,889	42	64	-	438	16,676

註 1：其他營業支出包含水電瓦斯費、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，則歸入本項中，不列入比較。

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

表 15 地政士事務服務業營業費用支出情形

單位：千元

經營類型	營業支出 合計	委外 服務成本	交際費 或差旅費	兼銷商品 銷貨成本	薪資支出	職工福利
<b>104 年總計</b>	<b>2,770,162</b>	<b>76,588</b>	<b>131,806</b>	<b>2,340</b>	<b>1,555,705</b>	<b>24,792</b>
<b>106 年總計</b>	<b>2,860,714</b>	<b>36,430</b>	<b>112,072</b>	<b>3,507</b>	<b>1,868,285</b>	<b>24,421</b>
<b>按經營類型分</b>						
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	2,860,007	36,430	112,072	3,507	1,867,775	24,421
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	707	-	-	-	510	-
<b>按企業所在地區別分</b>						
北北基地區	830,638	3,527	31,235	1,334	533,326	6,144
桃竹苗地區	646,324	4,672	19,208	-	398,550	6,862
中彰投地區	455,673	16	18,477	847	330,894	4,249
雲嘉南地區	392,285	3,306	8,836	-	280,462	4,582
高屏地區	371,536	908	30,629	999	244,059	2,037
宜花東地區	141,171	24,000	2,960	327	68,409	462
離島地區	23,088	-	727	-	12,585	86

註 1：地政士事務服務業之連鎖加盟體系加盟者係加盟於不動產經紀業，地政士事務服務業無有連鎖經營之總公司。

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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

表 15 地政士事務服務業營業費用支出情形(續)

單位：千元

經營類型	租金支出	稅捐及規費	折舊、各項耗 竭及攤提	各項 移轉性支出 及呆帳損失	其他 營業支出
<b>104 年總計</b>	<b>153,642</b>	<b>34,444</b>	<b>70,985</b>	<b>44,033</b>	<b>675,828</b>
<b>106 年總計</b>	<b>92,541</b>	<b>41,609</b>	<b>60,660</b>	<b>45,382</b>	<b>575,808</b>
<b>按經營類型分</b>					
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	92,468	41,609	60,660	45,366	575,699
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	73	-	-	16	109
<b>按企業所在地區別分</b>					
北北基地區	35,736	9,406	16,973	19,896	173,061
桃竹苗地區	19,163	8,972	19,006	5,697	164,195
中彰投地區	14,724	6,570	10,106	5,957	63,833
雲嘉南地區	9,573	9,413	7,100	6,282	62,731
高屏地區	8,432	3,937	5,567	6,423	68,545
宜花東地區	2,338	2,864	1,266	721	37,823
離島地區	2,576	447	641	407	5,619

### (三) 全年損益情形

106 年不動產服務業，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租售業、不動產經紀業及地政士事務服務業全年損益情形：

#### 1. 不動產租售業經費損益情形

106 年不動產租售業全年損益為 330.5 億元，較 104 年增加 39.5 億元。針對主要經營項目觀察，從事不動產租賃全年損益為 218.2 億元，高於從事不動產買賣的 112.3 億元；若按經營類型觀察，因不動產租售業超過九成七為獨立經營者，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，北北基地區全年損益為 269.3 億元最高，雲嘉南地區-10.5 億元最低。（詳見表 16）

#### 2. 不動產經紀業經費損益情形

106 年不動產經紀業全年損益為 18.8 億元，較 104 年減少 68.0 億元(減幅 7 成 8)。針對主要經營項目觀察，從事不動產仲介業者全年損益為 5.8 億元，較從事不動產代銷者的 13.0 億元低；若按經營類型觀察，有連鎖經營之總公司在營業淨利及全年損益均高於獨立經營者及連鎖加盟體系之加盟業者；以企業所在地區觀察，桃竹苗地區全年損益為 11.9 億元最高，中彰投地區-3.2 億元最低及高屏地區-2.0 億元次低。（詳見表 16）

#### 3. 地政士事務服務業經費損益情形

106 年地政士事務服務業全年損益為-2.6 億元，較 104 年減少 6.6 億元。若按經營類型觀察，因地政士事務服務業超過九成九為獨立經營者，故在各項收入及各項支出均高於連鎖加盟體系之加盟業者；以企業所在地區觀察，桃竹苗地區全年損益為-1.1 億元最低。（詳見表 17）

表 16 不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形

單位：千元

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)
<b>不動產租售業</b>								
<b>104 年總計</b>	<b>98,712,362</b>	<b>94,291</b>	<b>98,618,070</b>	<b>78,919,432</b>	<b>19,698,638</b>	<b>21,899,020</b>	<b>12,501,082</b>	<b>29,096,577</b>
<b>106 年總計</b>	<b>112,944,080</b>	<b>831,718</b>	<b>112,112,362</b>	<b>84,690,651</b>	<b>27,421,711</b>	<b>14,147,032</b>	<b>8,518,912</b>	<b>33,049,831</b>
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	46,621,802	599,442	46,022,360	34,264,245	11,758,115	1,172,363	1,704,049	11,226,428
不動產租賃	66,322,279	232,276	66,090,002	50,426,406	15,663,597	12,974,670	6,814,863	21,823,403
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	103,272,770	830,160	102,442,610	78,444,441	23,998,170	14,129,758	8,343,643	29,784,285
有連鎖經營之總公司	3,925,466	1,558	3,923,908	3,191,095	732,813	16,795	171,466	578,143
連鎖加盟體系之加盟者	5,745,844	-	5,745,844	3,055,115	2,690,728	479	3,804	2,687,404
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	66,094,090	237,636	65,856,454	44,193,954	21,662,500	11,228,634	5,961,763	26,929,370
桃竹苗地區	12,450,747	1,785	12,448,962	10,663,276	1,785,686	1,342,484	343,644	2,784,527
中彰投地區	12,693,978	42,449	12,651,529	10,975,658	1,675,871	922,691	1,323,857	1,274,706
雲嘉南地區	6,068,727	95,285	5,973,442	6,992,523	-1,019,081	321,135	353,707	-1,051,653
高屏地區	14,644,699	454,563	14,190,136	11,079,472	3,110,663	282,663	517,640	2,875,687
宜花東地區	729,029	-	729,029	634,203	94,825	49,424	17,661	126,588
離島地區	262,811	-	262,811	151,564	111,246	0	640	110,606
<b>不動產經紀業</b>								
<b>104 年總計</b>	<b>54,018,783</b>	<b>853,585</b>	<b>53,165,197</b>	<b>44,687,766</b>	<b>8,477,431</b>	<b>919,117</b>	<b>708,564</b>	<b>8,687,984</b>
<b>106 年總計</b>	<b>51,375,237</b>	<b>614,704</b>	<b>50,760,533</b>	<b>49,202,455</b>	<b>1,558,077</b>	<b>1,157,546</b>	<b>832,352</b>	<b>1,883,271</b>
<b>主要經營項目別</b>								
不動產仲介	37,809,637	446,150	37,363,487	37,093,048	270,440	1,092,734	780,589	582,584
不動產代銷	13,565,599	168,554	13,397,045	12,109,407	1,287,638	64,812	51,763	1,300,687
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	21,729,084	186,289	21,542,795	21,658,636	-115,841	478,321	330,321	32,159
有連鎖經營之總公司	15,646,204	305,939	15,340,265	13,162,670	2,177,596	635,601	473,197	2,340,000
連鎖加盟體系之加盟者	13,999,949	122,476	13,877,472	14,381,150	-503,678	43,624	28,834	-488,888
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	26,476,102	463,848	26,012,253	25,599,010	413,244	1,094,809	671,608	836,444
桃竹苗地區	6,127,319	42,636	6,084,684	4,885,539	1,199,144	6,505	10,780	1,194,869
中彰投地區	4,884,183	74,162	4,810,022	5,155,628	-345,606	39,913	17,050	-322,743
雲嘉南地區	3,706,743	19,556	3,687,188	3,395,198	291,990	734	1,788	290,936
高屏地區	8,690,425	12,877	8,677,548	8,761,426	-83,879	15,504	131,109	-199,484
宜花東地區	1,406,772	1,625	1,405,146	1,311,485	93,661	70	-	93,730
離島地區	83,693	-	83,693	94,169	-10,476	11	18	-10,483

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於臺北市，故北北基地區數值遠較其他地區高。

表 17 地政士事務服務業全年損益情形

單位：千元

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)
<b>104 年總計</b>	<b>3,223,528</b>	<b>3,144,551</b>	<b>78,977</b>	<b>2,824,203</b>	<b>2,770,162</b>	<b>54,041</b>	<b>399,325</b>
<b>106 年總計</b>	<b>2,641,234</b>	<b>2,552,215</b>	<b>89,019</b>	<b>2,903,025</b>	<b>2,860,714</b>	<b>42,311</b>	<b>-261,791</b>
<b>按經營類型分</b>							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	2,640,689	2,551,670	89,019	2,902,317	2,860,007	42,311	-261,629
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	545	545	-	707	707	-	-162
<b>按企業所在地區別分</b>							
北北基地區	822,619	793,282	29,337	830,638	830,638	-	-8,019
桃竹苗地區	537,681	517,372	20,308	651,377	646,324	5,053	-113,696
中彰投地區	391,725	373,051	18,674	483,069	455,673	27,396	-91,344
雲嘉南地區	373,879	365,139	8,740	396,682	392,285	4,397	-22,803
高屏地區	326,476	319,065	7,411	376,183	371,536	4,648	-49,707
宜花東地區	162,144	157,600	4,544	141,988	141,171	817	20,156
離島地區	26,710	26,706	4	23,088	23,088	-	3,622

註 1：地政士事務服務業之連鎖加盟體系加盟者係加盟於不動產經紀業，地政士事務服務業無有連鎖經營之總公司。

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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

#### (四) 固定資產變動情形

##### 1. 不動產服務業固定資產增購

106年不動產服務業固定資產增購總金額為575.1億元，較104年減少34.7億元。其中以土地增購335.7億元（占58.4%）最高。

按業別觀察，以不動產租售業者增購固定資產金額571.3億元較多，其中以土地增購334.5億元（占58.6%）最高。針對經營類型觀察，以獨立經營者增購固定資產金額573.1億元較多，其中土地增購335.7億元（占58.6%）最高。以企業所在地區觀察，以北北基企業增購固定資產金額397.6億元較多，其中土地增購226.8億元（占57.0%）最高。（詳見表18）

##### 2. 不動產服務業固定資產出售

106年不動產服務業固定資產出售總金額為157.9億元，較104年增加10.1億元。按業別觀察，不動產租售業152.6億元最高，不動產經紀業3.8億元次之，地政士事務服務業1.6億元再次之；以企業所在地區觀察，北北基地區129.1億元最高。

106年不動產服務業固定資產出售總金額中以土地出售147.3億元（占93.3%）最高。按業別觀察，不動產租售業者出售固定資產金額中以土地出售142.7億元（占93.5%）最高。以企業所在地區觀察，北北基企業出售固定資產金額中以土地出售120.3億元（占93.2%）最高。（詳見表18）

表 18 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分

單位：億元

經營狀況	增購(加)金額							
	合計	土地	土地改良及其他營建	營業辦公場所、倉庫及宿舍	運輸設備	機械、電機及什項設備	未完工程及預付購置設備	其他
<b>104 年總計</b>	<b>609.8</b>	<b>322.6</b>	<b>21.4</b>	<b>143.8</b>	<b>3.7</b>	<b>6.3</b>	<b>99.9</b>	<b>12.1</b>
<b>106 年總計</b>	<b>575.1</b>	<b>335.7</b>	<b>37.9</b>	<b>57.7</b>	<b>5.7</b>	<b>2.5</b>	<b>122.1</b>	<b>13.5</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	571.3	334.5	37.6	57.6	5.1	1.9	122.1	12.5
不動產經紀業	3.4	0.9	0.3	0.1	0.5	0.6	-	1.0
地政士事務服務業	0.4	0.3	-	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	106.7	59.2	9.9	0.4	0.6	0.0	33.1	3.5
不動產租賃	464.6	275.4	27.7	57.2	4.4	1.9	89.0	9.0
不動產仲介	2.0	-	0.0	0.0	0.5	0.5	-	0.9
不動產代銷	1.3	0.9	0.3	0.0	0.0	0.1	-	0.0
地政士事務服務	0.4	0.3	-	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	573.1	335.7	37.9	57.6	5.4	1.9	122.1	12.6
有連鎖經營之總公司	1.6	-	-	0.1	0.1	0.7	-	0.7
連鎖加盟體系之加盟者	0.4	-	-	0.1	0.2	0.0	-	0.1
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	397.6	226.8	19.8	40.6	2.9	1.5	97.8	8.2
桃竹苗地區	61.2	25.4	12.4	13.9	0.8	0.0	7.5	1.2
中彰投地區	66.6	52.1	3.6	0.7	0.9	0.3	7.3	1.6
雲嘉南地區	33.3	21.3	0.4	1.3	0.3	0.6	8.1	1.3
高屏地區	15.2	9.2	1.4	1.2	0.7	0.0	1.4	1.2
宜花東地區	0.0	-	-	-	0.0	-	-	0.0
離島地區	1.2	0.9	0.3	0.0	0.0	0.0	-	-

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

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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

表 18 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分(續)

單位：億元

經營狀況	出售金額						
	合計	土地	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	其他
<b>104 年總計</b>	<b>147.8</b>	<b>76.5</b>	<b>3.8</b>	<b>65.8</b>	<b>1.1</b>	<b>0.4</b>	<b>0.2</b>
<b>106 年總計</b>	<b>157.9</b>	<b>147.3</b>	<b>2.8</b>	<b>6.2</b>	<b>0.7</b>	<b>0.0</b>	<b>0.8</b>
<b>行業別</b>							
不動產租售業	152.6	142.7	2.1	6.2	0.7	0.0	0.8
不動產經紀業	3.8	3.6	0.2	0.0	0.1	0.0	0.0
地政士事務服務業	1.6	1.0	0.5	-	0.0	0.0	-
<b>主要經營項目別</b>							
不動產買賣	80.3	76.5	1.4	1.4	0.3	-	0.7
不動產租賃	72.3	66.2	0.7	4.8	0.4	0.0	0.1
不動產仲介	1.5	1.4	0.1	-	0.1	0.0	0.0
不動產代銷	2.3	2.2	0.1	0.0	-	-	-
地政士事務服務	1.6	1.0	0.5	-	0.0	0.0	-
<b>按經營類型分</b>							
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	157.9	147.3	2.8	6.2	0.7	0.0	0.8
有連鎖經營之總公司	0.0	-	-	-	0.0	0.0	-
連鎖加盟體系之加盟者	0.0	-	-	-	0.0	-	0.0
<b>按企業所在地區別分</b>							
北北基地區	129.1	120.3	1.3	6.2	0.5	0.0	0.7
桃竹苗地區	22.8	22.7	-	-	0.1	-	-
中彰投地區	1.9	1.6	0.2	-	0.1	-	0.1
雲嘉南地區	0.6	0.0	0.5	-	0.0	0.0	-
高屏地區	3.1	2.2	0.8	-	0.1	-	-
宜花東地區	0.4	0.4	-	-	-	-	-
離島地區	0.0	-	-	-	-	-	0.0

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

## 五、企業經營遭遇之困境及認為政府應優先研訂之措施

- ▲企業目前經營所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」為主，其次為「受政府房地產政策影響，委託量減少」，再其次為「買賣雙方出價差距大」。
- ▲企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，健全不動產服務業之經營管理，以「修訂現行法令不合理規定」為主，其次為「健全不動產景氣配套方案」，再其次為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」及「簡化向銀行融資、貸款程序」。
- ▲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」為主，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) 106 年企業經營所遭遇之困難項目

企業 106 年在經營上所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度(24.6)最高，「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度(11.5)次之，而「買賣雙方出價差距大」重要度(7.6)再次之，與 104 年調查結果一致。(詳見表 19)

表 19 企業目前經營所遭遇之困難項目

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

單位：重要度

經營狀況	市場冷 清，交 易量減 少	受政府 房地產 政策影 響，委 託量減 少	買賣雙 方出價 差距大	同行殺 價競爭	過度砍 價利潤 偏低	人員流 動率高	因非法 業者而 權益受 損	競爭力 不足	資金調 度困難	不動產 資訊不 足
<b>104 年總計</b>	<b>27.0</b>	<b>14.2</b>	<b>7.1</b>	<b>3.8</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>	<b>1.9</b>	<b>1.2</b>	<b>0.9</b>	<b>0.8</b>
<b>106 年總計</b>	<b>24.6</b>	<b>11.5</b>	<b>7.6</b>	<b>4.4</b>	<b>3.0</b>	<b>2.9</b>	<b>2.0</b>	<b>1.5</b>	<b>1.3</b>	<b>1.1</b>
<b>行業別</b>										
不動產租售業	18.3	5.4	5.6	3.0	2.4	1.8	0.6	1.4	1.8	1.5
不動產經紀業	29.6	14.2	15.1	4.4	4.5	6.8	3.2	1.5	1.0	0.5
地政士事務服務業	35.1	24.3	3.5	8.1	2.6	0.9	4.3	1.8	0.2	0.7
<b>主要經營項目別</b>										
不動產買賣	25.8	12.0	12.2	3.3	3.4	3.0	0.4	0.1	3.6	0.8
不動產租賃	17.0	4.2	4.5	2.9	2.2	1.5	0.7	1.6	1.5	1.6
不動產仲介	29.5	14.8	14.9	5.1	4.8	6.8	3.6	1.3	1.2	0.6
不動產代銷	30.2	11.6	16.0	1.6	3.1	7.2	1.0	2.2	0.5	0.1
地政士事務服務	35.1	24.3	3.5	8.1	2.6	0.9	4.3	1.8	0.2	0.7
<b>按經營類型分</b>										
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	24.2	10.9	6.0	4.3	2.6	1.9	1.8	1.6	1.4	1.2
有連鎖經營之總公司	30.3	6.0	12.4	7.4	9.4	3.6	6.5	3.8	-	0.5
連鎖加盟體系之加盟者	27.2	15.8	19.6	4.8	5.7	10.1	3.2	0.6	0.8	0.2
<b>按企業所在地區別分</b>										
北北基地區	23.6	9.2	7.4	3.1	2.9	2.5	1.0	1.1	1.4	1.1
桃竹苗地區	23.7	11.0	7.9	5.4	4.1	3.1	1.2	1.6	1.1	0.7
中彰投地區	24.1	12.8	8.1	4.7	2.7	2.9	3.3	1.9	1.5	0.9
雲嘉南地區	25.8	13.8	6.6	6.2	2.6	3.8	3.1	1.4	0.8	1.2
高屏地區	24.2	12.3	8.1	4.7	3.3	1.6	3.1	1.4	1.3	2.1
宜花東地區	37.3	17.3	7.4	4.6	1.1	5.8	1.4	3.2	1.7	0.3
離島地區	23.3	16.2	3.1	6.3	0.9	3.1	3.8	-	2.1	-

註 1：企業在經營上遭遇之困難項目重要度計算方式為：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位；若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位；若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 1 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表之附表 18。

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## (二) 企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，健全不動產服務業之經營管理

106 年企業認為目前政府應優先研訂推行之措施，健全不動產服務業之經營管理，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(15.8)最高，「健全不動產景氣配套方案」重要度(10.6)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」及「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度(分別 6.5 及 6.4)再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者及連鎖加盟體系之加盟者皆認為目前政府應優先研訂推行之措施，皆以「修訂現行法令不合理規定」及「健全不動產景氣配套方案」為前二大項目。有連鎖經營之總公司認為目前政府應優先研訂推行之措施，以「修訂現行法令不合理規定」重要度(16.6)最高，「降低融資貸款利率」重要度(14.9)次之，「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度(13.4)再次之。(詳見表 20)

表 20 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

單位：重要度

經營狀況	修訂現行 法令不合 理規定	健全不動 產景氣配 套方案	取締非法營業 業者，保障合 法業者權益	簡化向銀行 融資、貸款 程序	降低融 資貸款 利率	不動產 交易資 訊透明 化	落實相關 法令規定	健全不 動產 資訊
<b>104 年總計</b>	<b>18.6</b>	<b>11.8</b>	<b>7.5</b>	<b>6.6</b>	<b>4.4</b>	<b>2.8</b>	<b>3.4</b>	<b>2.8</b>
<b>106 年總計</b>	<b>15.8</b>	<b>10.6</b>	<b>6.5</b>	<b>6.4</b>	<b>4.8</b>	<b>3.3</b>	<b>3.0</b>	<b>2.9</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	10.9	7.8	2.7	6.2	4.8	2.8	2.3	2.7
不動產經紀業	20.5	14.2	10.2	8.2	6.6	4.1	3.5	3.2
地政士事務服務業	23.0	13.8	11.7	5.0	2.4	3.4	4.2	3.0
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	15.6	12.4	3.2	13.2	7.4	2.9	3.4	3.4
不動產租賃	10.0	7.0	2.7	4.9	4.4	2.8	2.1	2.6
不動產仲介	20.4	14.9	11.5	8.1	6.7	4.3	3.8	3.2
不動產代銷	20.8	11.1	4.5	8.2	6.1	2.9	2.1	3.0
地政士事務服務	23.0	13.8	11.7	5.0	2.4	3.4	4.2	3.0
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	15.1	9.8	5.6	6.1	4.4	3.1	2.9	2.9
有連鎖經營之總公司	16.6	10.8	13.4	7.6	14.9	-	5.3	0.5
連鎖加盟體系之加盟者	20.7	17.1	13.1	9.2	7.3	4.3	3.5	2.7
<b>按地區別分</b>								
北北基地區	13.6	10.4	4.1	5.9	5.2	3.3	3.0	2.9
桃竹苗地區	15.0	11.0	5.3	7.6	5.3	2.8	2.7	2.4
中彰投地區	17.2	10.8	8.6	6.1	3.7	3.3	2.3	2.4
雲嘉南地區	17.1	9.6	9.9	6.8	3.6	3.8	3.7	4.0
高屏地區	16.7	10.7	7.7	6.2	5.3	3.1	3.7	3.0
宜花東地區	25.7	13.8	8.1	7.4	6.2	2.5	2.7	3.1
離島地區	17.2	8.0	6.2	11.5	6.5	5.7	3.6	1.2

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：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位。若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位。若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2.5 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表之附表 19。

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

### (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

106 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 (21.2) 最高，「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度 (7.2) 次之，「成立專責處理機關」重要度 (7.0) 再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者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 (21.0) 最高，「成立專責處理機關」及「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度 (均為 6.7) 次之。有連鎖經營之總公司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 (21.2) 最高，「成立專責處理機關」重要度 (12.5) 次之，「不動產租賃資訊管理」重要度 (12.1) 再次之。連鎖加盟體系之加盟者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 (23.1) 最高，「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度 (11.3) 次之，「落實專業經營證照制度」重要度 (9.4) 再次之。(詳見表 21)

**表 21 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**

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

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	導入租金保險制度降低欠租風險	不動產租賃資訊管理	增加社會住宅供給	落實專業經營證照制度	推廣使用政府版租賃定型化契
<b>104 年總計</b>	<b>19.0</b>	<b>5.2</b>	<b>5.4</b>	<b>2.8</b>	<b>3.6</b>	<b>4.6</b>	<b>3.9</b>	<b>3.0</b>
<b>106 年總計</b>	<b>21.2</b>	<b>7.2</b>	<b>7.0</b>	<b>4.9</b>	<b>4.8</b>	<b>4.7</b>	<b>4.5</b>	<b>2.5</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	19.9	5.6	5.2	4.2	3.9	2.9	1.9	1.9
不動產經紀業	24.8	8.7	8.9	5.6	7.4	5.5	7.3	3.4
地政士事務服務業	20.5	9.6	9.5	5.6	4.1	8.7	7.8	2.9
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	26.6	7.6	8.0	4.6	4.7	4.0	4.1	1.8
不動產租賃	18.7	5.3	4.7	4.2	3.8	2.7	1.5	1.9
不動產仲介	25.2	8.9	9.1	6.1	8.1	5.1	7.5	3.6
不動產代銷	23.4	8.1	8.1	3.7	4.2	7.1	6.5	2.4
地政士事務服務	20.5	9.6	9.5	5.6	4.1	8.7	7.8	2.9
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	21.0	6.7	6.7	4.6	4.3	4.6	3.8	2.3
有連鎖經營之總公司	21.2	2.8	12.5	7.3	12.1	-	7.2	-
連鎖加盟體系之加盟者	23.1	11.3	8.9	7.0	8.9	6.0	9.4	3.9
<b>按地區別分</b>								
北北基地區	19.2	6.2	6.6	4.6	5.3	3.5	3.6	2.3
桃竹苗地區	21.0	7.0	7.6	4.8	4.9	4.0	4.8	2.6
中彰投地區	21.5	8.2	6.8	4.7	3.9	5.8	5.3	1.8
雲嘉南地區	22.6	9.3	7.3	5.8	4.8	6.3	4.3	2.4
高屏地區	24.0	7.4	7.2	3.7	4.5	6.6	4.8	3.2
宜花東地區	27.0	5.7	7.7	9.3	6.0	3.1	6.8	4.9
離島地區	19.9	13.3	3.9	5.2	2.3	5.2	4.8	4.5

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：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位。若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位。若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表之附表 20。

註 3：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## 六、企業對政府房地產相關政策看法

▲知道租賃專法已立法通過之企業占56.2%；9.5%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，11.1%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依序為「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」。

▲對於政府推動不動產交易資訊透明化成效，認為滿意者占5成6。

▲認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目依序為「提供真實門牌及地號」、「申報登錄流程簡便性」、「強化資訊查核」。

### (一)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. 企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例政策之看法

知道租賃專法已立法通過之企業占 56.2%；以經營意願來看，有 9.5%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，11.1%表示有興趣評估，21.2%表示需要再評估。就行業別觀察知悉程度，不動產經紀業知道者占 78.8%，高於地政士事務服務業的 65.8%及不動產租售業的 42.1%；意願方面，地政士事務服務業無意願投入者占 57.7%，高於各業別。

就經營項目別觀察知悉程度，從事不動產仲介知道者占 82.6%最高，不動產買賣者 52.8%及不動產租賃者 40.2%較低；意願方面，從事不動產仲介有意願投入者占 20.7%，高於其他經營項目者。

就經營類型別觀察知悉程度，連鎖加盟體系之加盟者知道者占 90.6%最高，有連鎖經營之總公司及獨立經營者較低。

表 22 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

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

單位：%

經營狀況	總計百分比	企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形		企業經營租賃住宅服務業之意願				
		知道	不知道	有意願投入	有興趣評估	需要再評估	無意願投入	不知道、很難說、沒意見
<b>106 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>56.2</b>	<b>43.8</b>	<b>9.5</b>	<b>11.1</b>	<b>21.2</b>	<b>39.7</b>	<b>18.5</b>
<b>業別</b>								
不動產租售業	100.0	42.1	57.9	6.4	8.9	21.4	38.3	25.0
不動產經紀業	100.0	78.8	21.2	18.0	18.3	24.8	28.3	10.7
地政士事務服務業	100.0	65.8	34.2	7.2	8.0	16.1	57.7	11.0
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	100.0	52.8	47.2	8.2	15.1	26.4	29.8	20.5
不動產租賃	100.0	40.2	59.8	6.1	7.8	20.6	39.7	25.8
不動產仲介	100.0	82.6	17.4	20.7	19.3	26.5	24.3	9.2
不動產代銷	100.0	62.6	37.4	6.2	13.5	17.2	45.8	17.3
地政士事務服務	100.0	65.8	34.2	7.2	8.0	16.1	57.7	11.0
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	100.0	51.7	48.3	7.9	9.4	20.3	42.5	19.9
有連鎖經營之總公司	100.0	66.8	33.2	21.9	17.0	14.6	13.6	32.9
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	90.6	9.4	21.7	23.5	28.4	18.8	7.5
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	100.0	52.4	47.6	7.5	10.5	23.0	38.8	20.1
桃竹苗地區	100.0	55.2	44.8	11.2	13.4	16.3	36.8	22.4
中彰投地區	100.0	61.2	38.8	11.8	11.0	22.3	38.9	16.0
雲嘉南地區	100.0	56.4	43.6	7.1	9.6	20.1	44.8	18.3
高屏地區	100.0	58.4	41.6	10.7	10.9	22.8	41.4	14.3
宜花東地區	100.0	63.4	36.6	13.3	12.1	15.8	44.8	14.0
離島地區	100.0	55.2	44.8	12.9	12.9	22.2	20.3	31.8

註 1：本問項為本次調查新增問項。

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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## 2. 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略

106 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（13.3）最高，「強化租賃權利義務關係」重要度（9.2）次之，「發展租賃住宅服務業」重要度（7.7）再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者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（13.2）最高，「強化租賃權利義務關係」重要度（8.6）次之，「發展租賃住宅服務業」重要度（7.0）再次之。有連鎖經營之總公司以「建立租賃住宅管理人員證照制度」重要度（10.9）最高，「免費糾紛調處機制」重要度（9.8）次之。連鎖加盟體系之加盟者以「提供個人房東租稅優惠」重要度（14.2）及「強化租賃權利義務關係」重要度（14.1）較高，「發展租賃住宅服務業」重要度（12.9）次之。

表 23 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

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	建立租賃 住宅管理 人員證照 制度	免費糾紛 調處機制	租賃住宅 服務業報 送包租及 代管經營 資訊	規範租賃 廣告真實 性
<b>106 年總計</b>	<b>13.3</b>	<b>9.2</b>	<b>7.7</b>	<b>6.3</b>	<b>4.7</b>	<b>4.6</b>	<b>2.2</b>	<b>2.2</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	11.4	7.7	5.6	5.1	2.7	3.5	1.6	1.6
不動產經紀業	15.6	11.0	10.8	8.2	6.2	5.9	3.0	3.0
地政士事務服務業	15.5	10.9	9.1	7.0	8.4	5.8	2.9	2.8
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	13.1	10.9	9.3	7.9	4.9	4.0	2.1	1.9
不動產租賃	11.1	7.2	5.0	4.6	2.3	3.4	1.5	1.5
不動產仲介	16.4	11.7	11.7	8.7	6.7	6.1	3.1	3.2
不動產代銷	12.3	8.0	7.3	6.3	4.0	4.8	2.4	2.3
地政士事務服務	15.5	10.9	9.1	7.0	8.4	5.8	2.9	2.8
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	13.2	8.6	7.0	5.8	4.3	4.2	2.0	2.0
有連鎖經營之總公司	6.7	3.9	7.0	7.5	10.9	9.8	-	3.9
連鎖加盟體系之加盟者	14.2	14.1	12.9	10.0	7.6	7.6	3.6	3.5
<b>按地區別分</b>								
北北基地區	12.3	8.1	8.0	5.6	3.4	4.1	2.3	1.6
桃竹苗地區	12.2	9.9	8.5	5.0	3.9	4.1	2.5	3.0
中彰投地區	13.2	9.9	6.7	6.5	6.1	4.8	2.7	3.1
雲嘉南地區	13.8	8.5	6.8	8.8	5.7	6.9	1.8	2.5
高屏地區	14.1	11.5	8.0	7.6	5.6	4.6	0.9	1.4
宜花東地區	22.7	8.9	6.8	6.2	7.6	3.1	2.6	2.3
離島地區	19.2	5.2	9.0	0.5	3.9	3.4	3.0	-

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：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位。若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位。若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表之附表 23。

註 3：本問項為本次調查新增問項。

註 4：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## (二) 企業對於政府推動不動產交易資訊透明化成效之滿意程度

106 年企業對於政府推動不動產交易資訊透明化成效認為滿意者占 55.5%（非常滿意 7.1%、還算滿意 48.4%），高於認為不滿意者之 14.8%（非常不滿意 3.0%、不太滿意 11.8%）。與 104 年調查比較，企業認為滿意程度減少 1.4 個百分點，不滿意程度減少 5.3 個百分點。

就行業別觀察滿意程度，不動產租售業認為滿意者占 47.9%（非常滿意 5.9%、還算滿意 42.0%）較各業為低。就經營項目別觀察滿意程度，不動產租賃者 46.1%（非常滿意 5.3%、還算滿意 40.8%）較其他經營項目為低。

就經營類型別觀察滿意程度，連鎖加盟體系之加盟者認為滿意者占 69.5%（非常滿意 11.4%、還算滿意 58.1%）最高，有連鎖經營之總公司者及獨立經營者較低。

就地區別觀察滿意程度，以中彰投地區（占 61.2%）及宜花東地區（占 60.3%）相對較高。（詳見表 24）

表 24 企業對於政府推動不動產交易資訊透明化成效之滿意程度

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

單位：%

經營狀況	總計 百分比	滿 意			不 滿 意			不知道/ 很難說/ 沒意見
		合計	非常 滿意	還算 滿意	合計	不太 滿意	非常 不滿意	
<b>104 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>56.9</b>	<b>6.0</b>	<b>50.9</b>	<b>20.1</b>	<b>14.8</b>	<b>5.4</b>	<b>23.0</b>
<b>106 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>55.5</b>	<b>7.1</b>	<b>48.4</b>	<b>14.8</b>	<b>11.8</b>	<b>3.0</b>	<b>29.6</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	100.0	47.9	5.9	42.0	11.7	9.7	1.9	40.4
不動產經紀業	100.0	66.5	9.7	56.9	16.2	12.5	3.7	17.2
地政士事務服務業	100.0	62.2	7.4	54.8	21.5	16.4	5.1	16.3
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	100.0	58.3	8.9	49.4	12.9	11.7	1.2	28.8
不動產租賃	100.0	46.1	5.3	40.8	11.5	9.4	2.1	42.4
不動產仲介	100.0	67.5	9.9	57.6	15.3	11.2	4.1	17.2
不動產代銷	100.0	62.4	8.7	53.8	20.3	18.5	1.8	17.2
地政士事務服務	100.0	62.2	7.4	54.8	21.5	16.4	5.1	16.3
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	53.7	6.6	47.2	14.7	11.7	3.0	31.6
有連鎖經營之總公司	100.0	55.5	14.1	41.4	-	-	-	44.5
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	69.5	11.4	58.1	16.5	12.9	3.6	14.0
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	100.0	54.4	7.6	46.8	13.8	10.5	3.3	31.8
桃竹苗地區	100.0	52.6	5.6	47.0	13.5	11.1	2.4	33.9
中彰投地區	100.0	61.2	7.8	53.4	13.7	11.1	2.6	25.2
雲嘉南地區	100.0	54.3	6.0	48.3	15.5	12.0	3.5	30.2
高屏地區	100.0	53.5	5.8	47.6	18.1	15.3	2.8	28.5
宜花東地區	100.0	60.3	12.3	48.0	21.9	17.1	4.8	17.9
離島地區	100.0	48.2	12.9	35.3	23.0	23.0	-	28.8

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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

### (三) 企業認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目

106 年企業認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目，以「提供真實門牌及地號」重要度(12.1)最高，「申報登錄流程簡便性」重要度(11.3)及「強化資訊查核」重要度(11.2)次之。

就行業別觀察，不動產租售業認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目，以「強化資訊查核」重要度(10.0)最高，「提供真實門牌及地號」重要度(8.9)次之，「申報登錄流程簡便性」重要度(8.4)再次之。不動產經紀業以「強化資訊查核」重要度(14.9)最高，「提供真實門牌及地號」重要度(14.5)次之，「縮短公布時程」重要度(12.8)再次之。地政士事務服務業以「申報登錄流程簡便性」重要度(17.9)最高，「提供真實門牌及地號」重要度(17.7)次之，「縮短公布時程」重要度(11.6)再次之。

就經營類型別觀察，獨立經營者認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目，以「提供真實門牌及地號」重要度(11.9)及「申報登錄流程簡便性」重要度(11.2)較高。有連鎖經營之總公司以「縮短公布時程」重要度(18.8)最高。連鎖加盟體系之加盟者以「強化資訊查核」重要度(18.3)最高。

就地區別觀察，北北基地區業者均認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目，應以「強化資訊查核」最為重要；桃竹苗地區則認為「申報登錄流程簡便性」較重要，中彰投地區、雲嘉南地區及高屏地區企業則認為「提供真實門牌及地號」最為重要。  
(詳見表 25)

表 25 企業認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

單位：重要度

經營狀況	提供真實門牌及地號	申報登錄流程簡便性	強化資訊查核	縮短公布時程	增加實價登錄資訊內容	實價登錄系統穩定	提供應用分析報告
<b>106 年總計</b>	<b>12.1</b>	<b>11.3</b>	<b>11.2</b>	<b>8.8</b>	<b>8.0</b>	<b>4.5</b>	<b>3.7</b>
<b>行業別</b>							
不動產租售業	8.9	8.4	10.0	6.0	7.3	3.4	3.2
不動產經紀業	14.5	12.3	14.9	12.8	8.8	5.7	4.9
地政士事務服務業	17.7	17.9	9.6	11.6	8.7	5.9	3.4
<b>主要經營項目別</b>							
不動產買賣	11.1	12.9	11.4	7.7	11.8	4.9	5.1
不動產租賃	8.5	7.6	9.8	5.7	6.5	3.2	2.9
不動產仲介	15.6	12.2	16.1	13.2	9.0	5.6	4.9
不動產代銷	9.9	12.6	9.5	11.1	7.7	6.1	4.6
地政士事務服務	17.7	17.9	9.6	11.6	8.7	5.9	3.4
<b>按經營類型分</b>							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	11.9	11.2	10.2	7.9	7.5	4.4	3.4
有連鎖經營之總公司	11.3	9.1	6.8	18.8	7.7	5.6	0.5
連鎖加盟體系之加盟者	14.2	11.8	18.3	16.0	11.2	5.6	6.2
<b>按地區別分</b>							
北北基地區	10.8	9.7	11.6	8.6	6.8	2.9	3.8
桃竹苗地區	9.5	12.7	10.5	8.1	6.8	5.3	3.5
中彰投地區	14.6	12.6	11.5	9.1	8.5	4.0	2.8
雲嘉南地區	13.4	11.4	8.9	9.6	9.6	6.2	4.0
高屏地區	13.4	12.0	11.5	8.7	10.1	6.0	4.1
宜花東地區	13.9	10.8	13.0	11.1	8.3	9.5	5.1
離島地區	20.4	22.7	13.5	3.4	9.8	2.1	3.7

註 1：企業認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目，重要度計算方式為：將最主要的選項給予權重 3 單位，次要的選項給予權重 2 單位，再次要的選項則給予權重 1 單位。若無再次要的選項時，最主要的選項給予權重 4 單位，次要的選項給予權重 2 單位。若只有主要的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表之附表 25。

註 3：本問項為本次調查新增問項。

註 4：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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## 七、企業對未來半年（107年7月至107年12月）房地產價格及景氣看法

▲企業認為未來半年（107年7月至107年12月）房地產市場價格會下跌者占46.1%最多；認為會維持平穩占42.4%，而認為會上漲者僅占11.4%。

▲企業認為未來半年（107年7月至107年12月）房地產市場景氣會衰退者占50.1%居多；認為會維持平穩占38.5%，而認為會熱絡者僅占11.4%。

### （一）企業對未來半年（107年7月至107年12月）房地產市場價格趨勢之看法

有四成六的企業對於未來半年房地產市場價格較為悲觀，三成八認為未來房地產市場價格將小幅衰退。與104年調查比較，企業認為未來半年房地產市場價格會下跌者比率減少17.9個百分點，認為維持平穩者比率增加13.5個百分點，認為會上漲者比率僅增加4.3個百分點。

就行業別觀察，地政士事務服務業認為未來半年房地產市場價格會下跌者占60.4%最高，不動產經紀業42.4%及不動產租售業42.5%。

就經營項目別觀察，從事地政士事務服務者認為未來半年房地產市場價格會下跌者占60.4%最高，依序為從事不動產仲介者44.5%，不動產租賃者43.6%，不動產買賣者36.4%，不動產代銷者32.8%。

就經營類型別觀察，有連鎖經營之總公司者認為未來半年房地產市場價格會下跌者占13.2%較低，維持平穩占62.8%較高。（詳見表26）

表 26 企業對未來半年（107 年 7 月至 107 年 12 月）房地產市場價格趨勢看法

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

單位：%

經營狀況	總計 百分比	上 漲			維持 平穩	下 跌		
		合計	大幅上漲	小幅上漲		合計	小幅下跌	大幅下跌
<b>104 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>7.1</b>	<b>0.7</b>	<b>6.4</b>	<b>28.9</b>	<b>64.0</b>	<b>50.8</b>	<b>13.1</b>
<b>106 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>11.4</b>	<b>1.0</b>	<b>10.4</b>	<b>42.4</b>	<b>46.1</b>	<b>37.6</b>	<b>8.6</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	100.0	12.0	1.4	10.6	45.5	42.5	34.5	8.1
不動產經紀業	100.0	13.1	0.5	12.6	44.5	42.4	34.1	8.3
地政士事務服務業	100.0	8.0	0.8	7.2	31.6	60.4	50.0	10.3
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	100.0	17.2	3.7	13.5	46.3	36.4	29.5	6.9
不動產租賃	100.0	11.0	1.0	10.1	45.4	43.6	35.3	8.3
不動產仲介	100.0	12.3	0.6	11.7	43.2	44.5	35.5	9.0
不動產代銷	100.0	16.8	-	16.8	50.3	32.8	27.8	5.0
地政士事務服務	100.0	8.0	0.8	7.2	31.6	60.4	50.0	10.3
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	10.9	1.1	9.8	41.4	47.8	38.9	8.9
有連鎖經營之總公司	100.0	24.0	-	24.0	62.8	13.2	13.2	-
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	15.4	0.4	15.0	49.9	34.7	28.0	6.6
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	100.0	10.1	1.0	9.1	42.7	47.2	39.2	8.0
桃竹苗地區	100.0	10.7	0.3	10.4	44.8	44.6	35.6	8.9
中彰投地區	100.0	13.1	0.6	12.4	40.0	47.0	37.1	9.8
雲嘉南地區	100.0	16.4	2.2	14.3	40.7	42.9	35.5	7.4
高屏地區	100.0	10.3	1.4	9.0	48.3	41.4	34.5	6.9
宜花東地區	100.0	7.9	1.9	6.1	31.7	60.4	46.7	13.7
離島地區	100.0	10.0	-	10.0	30.2	59.7	44.1	15.7

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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## (二) 企業對未來半年（107年7月至107年12月）房地產市場景氣之看法

106年企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占50.1%（大幅衰退11.5%、小幅衰退38.6%）居多，而認為景氣維持平穩者占38.5%次之，認為景氣會熱絡者僅占11.4%（大幅熱絡0.3%、小幅熱絡11.1%）再次之。顯示有五成的企業對於未來房地產市場景氣較為悲觀。與104年調查比較，企業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者比率降低18.0個百分點，認為維持平穩者比率增加14.9個百分點，認為會熱絡者比率則小幅增加3.1個百分點。

就行業別觀察，地政士事務服務業認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占65.3%最高，不動產租售業46.9%及不動產經紀業44.7%。

就經營項目別觀察，從事地政士事務服務者認為未來半年房地產市場景氣會衰退者占65.3%最高，其他經營項目分別皆為至少四成。

就經營類型別觀察，有連鎖經營之總公司者有七成五認為未來半年房地產市場景氣維持平穩，高於認為衰退之比率；而獨立經營者有五成二認為景氣衰退，高於景氣維持平穩。（詳見表27）

表 27 企業對未來半年（107 年 7 月至 107 年 12 月）房地產市場景氣看法

調查時間：民國 107 年 6 月 1 日至 8 月 15 日

單位：%

經營狀況	總計 百分比	熱 絡			維持 平穩	衰 退		
		合計	大幅熱絡	小幅熱絡		合計	小幅衰退	大幅衰退
<b>104 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>8.3</b>	<b>0.4</b>	<b>7.9</b>	<b>23.6</b>	<b>68.1</b>	<b>49.4</b>	<b>18.8</b>
<b>106 年總計</b>	<b>100.0</b>	<b>11.4</b>	<b>0.3</b>	<b>11.1</b>	<b>38.5</b>	<b>50.1</b>	<b>38.6</b>	<b>11.5</b>
<b>行業別</b>								
不動產租售業	100.0	9.7	0.2	9.5	43.4	46.9	36.4	10.6
不動產經紀業	100.0	17.4	0.7	16.7	37.9	44.7	33.3	11.4
地政士事務服務業	100.0	8.4	0.2	8.2	26.3	65.3	51.1	14.1
<b>主要經營項目別</b>								
不動產買賣	100.0	14.7	0.5	14.2	42.7	42.6	32.8	9.8
不動產租賃	100.0	8.8	0.1	8.7	43.5	47.7	37.0	10.7
不動產仲介	100.0	17.0	0.8	16.2	37.9	45.1	33.3	11.9
不動產代銷	100.0	19.1	-	19.1	38.2	42.7	33.4	9.4
地政士事務服務	100.0	8.4	0.2	8.2	26.3	65.3	51.1	14.1
<b>按經營類型分</b>								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	10.0	0.3	9.7	37.7	52.3	40.4	11.9
有連鎖經營之總公司	100.0	11.3	-	11.3	74.6	14.1	14.1	-
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	22.2	0.4	21.8	43.5	34.3	25.7	8.7
<b>按企業所在地區別分</b>								
北北基地區	100.0	11.7	0.1	11.6	40.6	47.7	37.6	10.2
桃竹苗地區	100.0	11.8	-	11.8	40.5	47.7	36.3	11.4
中彰投地區	100.0	11.8	0.9	10.9	35.6	52.7	40.5	12.2
雲嘉南地區	100.0	11.5	0.3	11.1	36.0	52.5	41.6	11.0
高屏地區	100.0	9.7	-	9.7	40.9	49.4	40.2	9.3
宜花東地區	100.0	10.2	1.0	9.2	27.7	62.1	33.6	28.5
離島地區	100.0	7.2	-	7.2	26.7	66.1	44.8	21.3

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，故北北基地區數值遠較其他地區高。

## 八、結論

106年住宅價格指數創近5年來新高，顯示房價仍居高不下，且依據本次調查結果，不動產服務業對房市景氣持保守態度。雖然不動產服務業中的不動產租售業家數及賣出件數與金額增加，但主要係由於非屬本調查範圍之不動產開發業，部分業者於106年出現僅售出餘屋而未有新建案推出之情形，故行政院主計總處將其改歸為不動產租售業(屬不動產服務業項下)所致；另不動產服務業的第2個主要業別不動產仲介業則受建物賣方開價與買方可接受的價格差距較大影響，產生成交件數減少，轉而租賃件數增加之情形。併計地政士事務服務業，整體而言，106年不動產服務業之平均每家企業收入、支出及全年損益均為減少。以下就本次調查結果，重點摘述如次：

### (一)不動產服務業總家數計1萬9,338家，較104年底增加5.1%

106年底全國不動產服務業總家數計1萬9,338家，較104年底增加946家(+5.1%)，包括不動產租售業1萬499家(占54.3%)，不動產經紀業4,889家(占25.3%)，地政士事務服務業3,950家(占20.4%)。

### (二)不動產服務業企業分布地區多以北北基地區為主

106年底不動產租售業多以北北基地區為主，不動產經紀業則以北北基地區及中彰投地區為主，而地政士事務服務業則以中彰投及北北基為主。

### (三)不動產服務業平均每家企業收支差額均較104年減少

106年不動產服務業收支差額(全年損益)為346.7億元，其中不動產租售業之收支差額為330.5億元，不動產經紀業為18.8億元，地政士事務服務業則為-2.6億元。106年不動產服務業平均每家企業收支差額為179.3萬元，其中不動產租售業平均每家企業收支差額為314.8萬元，不動產經紀業為38.5萬元，地政士事務服務業為-6.6萬元。與104年比較，不動產服務業收支差額及平均每家企業收支差額均減少。

**(四)不動產服務業成交件數互有增減，其中不動產賣出、仲介租賃及代銷成交件數均較 104 年成長，而仲介買賣及地政士事務服務則較 104 年衰退**

**1.不動產買入及賣出總金額較 104 年大幅上升**

106 年不動產服務業買入不動產計 1,502 件，買入總金額為 271 億元，賣出不動產計 1 萬 7,577 件，賣出總金額為 720 億元。與 104 年比較，買入件數減少 82 件，買入總金額增加 85 億元(增幅 4 成 6)，賣出件數增加 5,624 件(增幅 4 成 7)，賣出總金額增加 332 億元(增幅 8 成 6)。按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區最多，不動產賣出以北北基、桃竹苗地區及高屏地區較多。

**2.不動產仲介買賣成交件數持續減少，仲介租賃件數增幅 3 成**

106 年不動產仲介買賣成交件數為 9 萬 9,548 件，而仲介租賃成交件數為 2 萬 6,329 件。與 104 年比較，仲介買賣件數減少 1,470 件，仲介租賃件數增加 6,027 件(增幅 3 成)，顯示仲介業之主要業務仍以買賣為主，但租賃業務有增加之趨勢。按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區最多；仲介租賃則以北北基地區最多。按交易標的物別觀察，仲介買賣以中古屋物件最多；仲介租賃亦以中古屋物件最多。

**3.不動產代銷之成交件數較 104 年增 4 成 4**

106 年不動產代銷成交件數為 1 萬 9,785 件，與 104 年比較，代銷件數增加 6,056 件(增幅 4 成 4)。按所在地區別觀察，不動產代銷件數以桃竹苗地區 5,682 件最多。按交易標的物別觀察，代銷成交件數以新成屋物件 1 萬 619 件最多。

**4.地政士事務服務業經辦所有權移轉登記服務件數持續減少**

106 年地政士事務服務業經辦所有權移轉登記服務件數均較 104 年減少，且減幅 2 成。按所在地區別觀察，皆以北北基地區最多。按交易標的物別觀察，皆以中古屋物件最多。

#### (五)不動產服務業使用電腦或網路設備之企業增加

106 年不動產服務業有使用電腦或網路設備之企業家數 (1 萬 4,073 家) 占全體不動產服務業總家數 (1 萬 9,338 家) 之 72.8%，較 104 年的 68.2% 增加 4.6 個百分點。

#### (六)不動產服務業平均薪資呈現業別及地區別之差異

106 年底平均每員工每月薪資為 3 萬 5 千元，其中不動產租售業為 3 萬 1 千元，不動產經紀業為 4 萬 1 千元，地政士事務服務業為 2 萬 4 千元。就地區別觀察，106 年北北基地區的企業平均每員工每月薪資 4 萬 4 千元居冠，而宜花東地區為 2 萬元相對較低。與 104 年相較，不動產經紀業及地政士事務服務業分別增加 6.6 千元及 3.7 千元，另不動產租售業每月平均薪資減少 1 萬 2 千元。

#### (七)企業認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先「提供稅制優惠」

106 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」為主，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」。

#### (八)企業知悉租賃專法已立法通過者占 5 成 6

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。知道租賃專法已立法通過之企業占 56.2%；9.5% 的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，11.1% 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」。為利本條例施行，本部正積極推動 12 項子法訂定之法制作業及進行宣導、訓練、測驗發證及營保金收取等相關配套措施，期能加速健全租賃住宅市場，保障租賃雙方權益，發展租賃住宅專業服務等政策目標。

#### (九)企業對於推動不動產價格資訊透明化成效滿意者占 5 成 6

不動產服務業對於政府推動不動產交易資訊透明化成效，認為滿意者占 55.5%。認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目為「提供真實門牌及地號」、「申報登錄流程簡便性」、「強化資訊查核」。本部為了使制度更加精進，並回應各界的需求及建議，獲得更即時、透明、正確的不動產交易資訊，朝登記同時申報、門牌完整揭露、自售預售屋全面納入修法，實價登錄邁向 2.0。目前正辦理實價登錄地政三法修法作業，透過制度的精進，讓實價登錄制度更符合社會各界的期待。

# 肆、附錄



## 肆、附錄

### 附錄一：不動產服務業經營概況調查實施計畫

#### 一、辦理依據：

內政部（以下簡稱本部）為明瞭所主管「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」之營業活動實況及營運變動趨勢，依據統計法第3條及本部本(107)年度施政計畫，舉辦106年「不動產服務業經營概況調查」（以下簡稱本調查）。

#### 二、調查目的與用途：

蒐集不動產服務業（包括不動產租售業、不動產經紀業及地政士事務服務業）主要經營狀況資料，包括企業經營類型、從業員工人數及薪資、營運狀況、收支損益及對房地產景氣與相關政策的看法，以了解其營業活動實況及營運變動趨勢。

- (一) 建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
- (二) 充實住宅及其他不動產交易資訊，健全本部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。
- (三) 提供行政院主計總處辦理服務業營運及投資概況之參考依據。

#### 三、調查區域範圍及對象：

- (一) 調查區域範圍：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，從事不動產租售業、不動產經紀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。依中華民國行業標準分類（第10次修訂）定義如下：
  1. 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。
  2. 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。
  3. 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。

#### 四、調查項目：

- (一) 企業營業類型：目前營業之類型
- (二) 從業員工人數及薪資：

1. 106年底僱用員工人數及全年薪資
2. 106年底自營作業者及無酬家屬工作者人數
3. 全年使用派遣勞工概況

**(三) 企業營運狀況：**

1. 營運數位化概況
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. 地政士事務所有權登記服務成交案件數及金額
7. 縣市別成交案件分布狀況

**(四) 全年損益、固定資產變動情形：**

1. 各項成本費用支出
2. 各項收入
3. 固定資產變動情形

**(五) 企業在經營上遭遇之困難。**

**(六) 企業認為政府應優先研訂或推行哪些措施。**

**(七) 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。**

**(八) 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. 企業是否知道租賃專法已立法通過。
2. 企業是否有經營租賃住宅服務業之意願。
3. 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略。

**(九) 企業對政府不動產實價登錄制度之看法及需要優先處理哪些項目：**

1. 對政府實施不動產實價登錄制度成效滿意度。
2. 企業認為需要優先處理之項目。

**(十) 企業對未來半年(107年7月至107年12月)房地產景氣看法：**

1. 企業對於未來半年房地產市價格趨勢之看法。
2. 企業對於未來半年房地產市場景氣之看法。

**五、調查表式：**依據上述調查項目設計調查表式 A 表(不動產租售業、不動產經紀業)、B 表(地政士事務服務業)及其填表說明各 1 式。(詳附件 1)

**六、調查資料時期：**靜態資料以 106 年底之情況為準；動態資料則以 106 年全年營運合計數為準(或依調查項目而定)。

**七、調查實施時期：**於本(107)年 6 至 8 月間辦理調查。

**八、調查方法：**採實地訪查、電話訪問、郵寄問卷、傳真、電子郵件及網路填報等多元回

收管道方式進行。

## 九、抽樣設計：

(一) **調查母體**：以「工業及服務業母體資料檔」及本部「不動產經紀業資訊系統」中依「不動產經紀業管理條例」取得主管機關許可登錄資料，整編母體資料檔。

(二) **分業標準**：依中華民國行業標準分類（第 10 次修訂）為準。

(三) **分層標準**：以調查年前一年全年營業收入總額此項變數，採 M.A.Hidiroglou 法計算截略點（變異係數  $cv=0.05$ ），截略點以上企業全查。扣除全查樣本後，以各細行業為副母體，各細行業按縣市地理位置分層，分為北北基地區（新北市、臺北市、基隆市）、桃竹苗地區（桃園市、新竹縣、新竹市、苗栗縣）、中彰投地區（臺中市、彰化縣、南投縣）、雲嘉南地區（雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市）、高屏地區（高雄市、屏東縣）、宜花東地區（宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣）和離島地區（澎湖縣、金門縣、連江縣）等 7 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為 95% 下，抽樣誤差不超過正負 1.96 個百分點，決定調查樣本總數為 2,500 家，其抽出率為 12.4%，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，其樣本配置按各該細行業企業家數比例配置。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，各細行業各層樣本配置，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，加以調整其抽出率，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。

(五) **樣本抽取方式**：每年由行政院主計總處從「工業及服務業母體資料檔」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。

(六) **推計方法**：採分層不偏估計法推計，(詳附件 2)其公式如下：

$$\hat{X} = \sum_{h=1}^L N_h \left( \frac{1}{n_h} \sum_{j=1}^{n_h} X_{hj} \right)$$

$$V(\hat{X}) = \sum_{h=1}^L N_h (N_h - n_h) \frac{S_h^2}{n_h}$$

$\hat{X}$ ：某副母體某特徵值之估計值

$L$ ：某副母體之層數

$N_h$ ：某副母體第  $h$  層之母體家數

$n_h$ ：某副母體第  $h$  層之樣本家數

$X_{hj}$ ：某副母體第  $h$  層中，第  $j$  個樣本之特徵值

$V(\hat{X})$ ： $\hat{X}$  之變異數

$S_h^2$ ：某副母體第  $h$  層總變異數

**十、調查結果表式：**依調查目的及調查項目設計各種交叉分類統計表供應用參考，並依規定期限內編製完成。(詳附件 3)

**十一、辦理機關及權責：**

本調查之規劃設計及督導、抽查由本部統計處負責辦理，調查工作之執行、統計結果分析及調查報告之編撰則委託國內大專院校、研究機構或民間調查公司辦理，其掌理事項如下：

**(一) 主辦單位：內政部統計處**

1. 調查之規劃設計。
2. 委外辦理招標事宜。
3. 訪問員訓練工作之協助及督導。
4. 訪查工作之督導、抽查。
5. 調查統計結果及分析報告之審核。
6. 調查總報告之編印與發布。

**(二) 承辦單位：國內大專院校、研究機構或民間調查公司**

1. 調查工作及資料處理工作之準備事宜。
2. 調查工作之執行（包括訪員徵求與訓練、調查表發送與收回等）。
3. 調查進度之控管。
4. 訪問結果資料之審核。
5. 調查資料處理、檢誤及統計結果表編製。
6. 調查報告分析之撰寫。
7. 主辦機關委辦之有關調查事項。

## 十二、資料處理方法：

本調查資料採電腦處理為主，人工處理為輔。人工處理部分包括調查表等資料之審核、註號、檢誤、更正、結果表之核對、評估與分析等；電腦處理部分包括調查表等資料登錄、軟體程式設計、檢誤、結果評估及統計結果表編製列印等。

**十三、調查報告之編布：**本調查統計結果，依統計結果表進行分析並編撰總報告，調查報告將依規定公布於本部統計處網頁上供參。

## 十四、本調查之實施期間及工作進度：

- (一) 107 年 3 至 4 月：擬訂調查實施計畫、調查表、抽樣設計及統計結果表式。
- (二) 107 年 4 至 5 月：完成調查實施計畫報核，取得核定文號。
- (三) 107 年 4 至 6 月：蒐集母體資料及編造樣本名冊。
- (四) 107 年 6 至 8 月：寄發致受查企業函並進行郵寄通信調查、寄發催收函、電話催收及派員實地訪查，並對填報資料進行初核。
- (五) 107 年 9 月：完成調查資料登錄、審核、整理。
- (六) 107 年 10 月：完成調查結果編製統計結果表。
- (七) 107 年 11 至 12 月：完成調查結果分析，撰寫提要報告及調查總報告。
- (八) 108 年 1 至 3 月：調查總報告印製與寄送。



## 附錄二：內政部 106 年不動產服務業經營概況調查表



### 內政部

### 106 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 106 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：

核定機關：行政院主計總處  
核定文號：主普管字第 1070400430 號  
有效期間：至民國 109 年 12 月 31 日止  
實施日期：民國 107 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：<http://www.stat.url.tw/106A/>

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。
  - 加盟連鎖則由加盟業主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)			
		東南亞國家	日本	大陸港澳	其他
直營連鎖	101	102	103	104	105
		107	108	109	110
加盟連鎖	106	107	108	109	110
		109	110		

3. 連鎖加盟體系之加盟店，加盟於 111 \_\_\_\_\_ 公司(請以文字填寫加盟之公司名稱)

### (二) 貴企業 106 年底從業員工人數與全年薪資：

(員工人數僅填 106 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		106 年底在職人數(人)		106 年全年薪資(元)	
僱 用 員  (包括常僱員工、臨時員工及支領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	120	127	127
		女	121		
	非監督專技人員 (包括事務支援人員、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	122		
		女	123		
自營作業者及無酬家屬工作者 (指不固定支薪的資本主及在 106 年 12 月份每週平均參加工作達 15 小時以上，未支領薪資的家屬從業者)	男	124	128	128	
	女	125			
合計			126		129

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、按約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。

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 106 年全年有無使用派遣勞工？

(派遣勞工：係指貴企業與其他企業簽訂派遣人力之勞務契約，由其派遣員工至貴企業，而在貴企業工作分派及指揮監督下提供勞務之勞工。)

- 有  ，1 至 12 月中每月最多使用 131 \_\_\_\_\_ 人；最少使用 132 \_\_\_\_\_ 人；  
有使用月份中，最常使用 133 \_\_\_\_\_ 人；全年費用支出 134 \_\_\_\_\_ 元。
- 無

## 二、106 年全年營運狀況：

### (一) 106 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作業 <input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無	有無透過網路提供營業資訊 <input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無	有無透過網路銷售 <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(含社群網站)、上網刊登廣告、電子郵件傳送營業資訊等。

3、網路銷售係指企業透過網路，於特定交易平臺、網站或系統(含 EDI ) 進行接單、銷售作業；不含僅提供商品資訊查詢及利用電子郵件、社群網站傳遞訂單。

### (二) 全年成交案件數及金額 (請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	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。 (不含從事仲介或代銷業務部分)	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。 (不含從事仲介或代銷業務部分)	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	住宅	非住宅	買賣	租賃	
合計	230								
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(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)	B
中古屋(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)	C
預售屋	D
停車位(不與建物同案交易者)	E
其他	F

### 三、106 年全年損益、固定資產變動及存貨存料情形：

#### (一) 106 年全年損益：

請依權責發生制填寫貴企業 106 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(含退休及撫卹金、資遣費)	(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 (含投資性不動產之折舊)	(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) 106 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	106 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)	106 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
營業辦公場所、 倉庫及宿舍	343	351
運 輸 設 備	344	352
機 械、電 機 及 什 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

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. 增加社會住宅供給
5. 落實專業經營證照制度
6. 不動產租賃資訊管理
7. 導入租金保險制度降低欠租風險
8. 推廣使用政府版租賃定型化契約
9. 其他(請說明)
10. 無(第一優先填無者，不需續填)

第一優先：\_\_\_\_\_； 第二優先：\_\_\_\_\_； 第三優先：\_\_\_\_\_

七、貴企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃專法)政策看法：

(一) 請問貴企業是否知道租賃專法已立法通過？

1. 知道 2. 不知道

(二) 請問貴企業是否有經營租賃住宅服務業之意願？

1. 有意願投入 2. 有興趣評估 3. 需要再評估  
4. 無意願投入 5. 不知道、很難說、沒意見

見

(三) 請問貴企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略為何？

1. 提供個人房東租稅優惠
2. 發展租賃住宅服務業
3. 建立租賃住宅管理人員證照制度
4. 訂定各項租賃定型化契約
5. 強化租賃權利義務關係
6. 免費糾紛調處機制
7. 輔導成立房東房客協會
8. 規範租賃廣告真實性
9. 營業保證金代償機制
10. 租賃住宅服務業報送包租及代管經營資訊
11. 其他(請說明)
12. 無(第一優先填無者，不需續填)

第一優先：\_\_\_\_\_； 第二優先：\_\_\_\_\_； 第三優先：\_\_\_\_\_

八、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) 貴企業認為政府精進實價登錄制度及應用，需要優先處理的項目為何？

1. 提供真實門牌及地號
2. 強化資訊查核
3. 縮短公布時程
4. 申報登錄流程簡便性
5. 增加實價登錄資訊內容
6. 提供應用分析報告
7. 實價登錄系統穩定
8. 其他
9. 無(第一優先填無者，不需續填)

第一優先：\_\_\_\_\_； 第二優先：\_\_\_\_\_； 第三優先：\_\_\_\_\_

**九、貴企業對未來半年(107年7月至107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

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(108)年3月產生調查統計報告，屆時並將刊登於本部統計處網頁供參，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。

附記事項或 意見反應			
填表人 姓名		電 話 傳 真 電 子 信 箱	



# 內政部

## 106 年不動產服務業經營概況調查表

### B 表 (地政士事務服務業)

辦理機關：內政部 民國 106 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：

核定機關：行政院主計總處  
核定文號：主普管字第 1070400430 號  
有效期間：至民國 109 年 12 月 31 日止  
實施日期：民國 107 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：<http://www.stat.url.tw/106B/>

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：

1. 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。)

2. 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。

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)			
		東南亞國家	日本	大陸港澳	其他
直營連鎖	101	102	103	104	105
		107	108	109	110
加盟連鎖	106	107	108	109	110
		109	110		

3. 連鎖加盟體系之加盟店，加盟於 111 \_\_\_\_\_ 公司(請以文字填寫加盟之公司名稱)

(二) 貴企業 106 年底從業員工人數與全年薪資：

(員工人數僅填 106 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		106 年底在職人數(人)		106 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	120	127	
		女	121		
	非監督專技人員 (包括事務支援人員、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	122		
		女	123		
自營作業者及無酬家屬工作者 (指不固定支薪的資本主及在 106 年 12 月份每週平均參加工作達 15 小時以上，未支領固定薪資的家屬從業者)	男	124	128		
	女	125			
合計			126	129	

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、按約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。

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 106 年全年有無使用派遣勞工？

(派遣勞工：係指貴企業與其他企業簽訂派遣人力之勞務契約，由其派遣員工至貴企業，而在貴企業工作分派及指揮監督下提供勞務之勞工。)

- 有 ，1 至 12 月中每月最多使用 131 \_\_\_\_\_ 人；最少使用 132 \_\_\_\_\_ 人；  
有使用月份中，最常使用 133 \_\_\_\_\_ 人；全年費用支出 134 \_\_\_\_\_ 元。
- 無

## 二、106 年全年營運狀況：

### (一) 106 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作業 <input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無	有無透過網路提供營業資訊 <input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無	有無透過網路銷售 <input type="checkbox"/> 1. 有，全年交易金額 <input style="width: 50px;" type="text" value="202"/> 萬元 <input type="checkbox"/> 2. 無
---	-----------------	---	--	--

- 註：1、協助內部作業：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(含社群網站)、上網刊登廣告、電子郵件傳送營業資訊等。
- 3、網路銷售係指企業透過網路，於特定交易平臺、網站或系統(含 EDI ) 進行接單、銷售作業；不含僅提供商品資訊查詢及利用電子郵件、社群網站傳遞訂單。

### (二) 全年成交案件數及金額 (請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	成交案件總數 (件)	全年總金額 (元)
地政士事務服務 所有權登記服務 (係指從事提供不動產所有權登記服務之業務，如土地建物買賣移轉登記等。)	買賣移轉 <input style="width: 50px;" type="text" value="227"/> 件； 非買賣移轉 <input style="width: 50px;" type="text" value="228"/> 件	買賣移轉收費 <input style="width: 50px;" type="text" value="229"/> 元； 非買賣移轉收費 <input style="width: 50px;" type="text" value="230"/> 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	地政士事務服務(件)	
			買賣移轉	非買賣移轉
合計	230			
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(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)	B
中古屋(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)	C
預售屋	D
停車位(不與建物同案交易者)	E
其他	F

### 三、106 年全年損益及固定資產變動情形：

#### (一) 106 年全年損益：

1. 請依權責發生制填寫貴企業 106 年實際收支情形，惟各項收入合計不得小於二、(二) 全年營運金額總計。
2. 如以執行業務所得併入個人綜合所得稅申報者，請以實際執行業務之成本及費用填列。
3. 比重請四捨五入填至整數。
4. 營業外收入僅計算企業情形。

單位：新臺幣元

科 目	帳載結算金額
<b>各項收入合計 (=302+307)</b>	<b>301</b>
營業收入小計	302
執行業務服務收入	303
兼銷商品銷貨收入(兼營、委託代銷商品之銷售收入)	304
佣金收入	305
其他營業收入	306
營業外收入小計	307
利息收入(屬金融機構利息收入比重 308 _____%)	309
租賃收入(屬土地租賃收入比重 310 _____%)	311
其他營業外收入	312
<b>各項支出合計 (=314+326)</b>	<b>313</b>
營業支出(含成本及費用)小計	314
委外服務成本(包含委外律師費或翻譯費等)	315
交際費或差旅費	316
兼銷商品銷貨成本(兼營、委託代銷商品之銷售成本)	317
薪資支出(含退休及撫卹金、資遣費)	318
職工福利	319
租金支出(屬土地租金支出比重 320 _____%)	321
稅捐及規費(不含加值型營業稅或所得稅)	322
折舊、各項耗竭及攤提	323
各項移轉支出(含捐贈)及呆帳損失	324
其他營業支出	325
營業外支出小計	326
利息支出(屬金融機構利息支出比重 327 _____%)	328
其他營業外支出	329
<b>全年損益 (=301-313)</b>	<b>330</b>

(二) 106 年全年固定資產變動情形：

5. 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)。
6. 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。
7. 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。
8. 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	106 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)	106 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
營業辦公場所、 倉庫及宿舍	343	351
運輸設備	344	352
機械、電機及 什項設備	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

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：\_\_\_\_\_



九、貴企業對未來半年(107年7月至107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

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(108)年3月產生調查統計報告，屆時並將刊登於本部統計處網頁供參，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。

附記事項或 意見反應			
填表人 姓名		電 話 傳 真 電 子 信 箱	

## 附錄三：106 年不動產服務業經營概況調查填表說明

### 106 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（107）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：
  - （一）建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
  - （二）充實住宅及其他不動產交易資訊，健全本部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。
  - （三）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 10 次修訂）從事不動產服務業之企業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「致受訪企業函」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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，「年底」係指 106 年 12 月 31 日，如「全年薪資」係指 106 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：
  - （一）調查表中應以藍黑色原子筆或鋼筆填寫，字跡必須清楚。
  - （二）表中各項數字均以阿拉伯數字填寫，切勿潦草。
  - （三）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「致受訪企業函」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；「序號」5 碼。
- 二、再請核對「致受訪企業函」上所列印貴企業之「企業名稱」、「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：加盟店與該企業（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)加盟連鎖則由加盟業主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(分東南亞國家、日本、大陸港澳及其他)資料。國外之連鎖店包含該企業於國外設置之分支機構、有控制與從屬關係之公司及互相投資之公司。
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106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「106年底在職人數」欄，包括：
  - (1)106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)不在廠地工作之按件計酬工作者。
  - (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. 事務支援人員：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「106年全年薪資」：
  - (1)指支付給106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、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. 雇主負擔之各項保險費：勞工保險費、全民健保費、其他保險費。
    - B. 退休及撫卹金。
    - C. 資遣費。
    - D. 其他福利補助費（如教育補助、結婚及生育補助等）。
5. 「自營業者及無酬家屬工作者」（限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106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「106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106年全年有無使用派遣勞工？」：**

1. 「派遣」：亦稱「人力派遣」，係指貴企業與其他企業簽訂派遣人力之勞務契約，由其派遣員工至貴企業，而在貴企業工作分派及指揮監督下提供勞務之勞工。

(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106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106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106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106年全年支付金額。

**二、106年全年營運狀況：**

**(一)106年營運數位化狀況：**

1. 勾選有使用電腦或網路設備者(含平板電腦)，請續填右列問項。  
2. 勾選有協助內部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. 勾選有透過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，以及透過社群網站(Facebook、LINE、Instagram)傳送營業資訊等。  
4. 網路銷售係指企業透過網路，於特定交易平臺、網站或系統(含EDI) 進行接單、銷售作業；不含僅提供商品資訊查詢及利用電子郵件、社群網站傳遞訂單。

**(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106年全年成交件數及成交金額（請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）。

(1)不動產買賣請填寫106年全年買入及賣出件數及所成交之買賣金額，成交金額以實際買賣金額填報。（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106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106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106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106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106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	成交案件總數（件）	全年總金額（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：

- 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。
- 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)。
- 實例說明：某公司106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	住宅	非住宅	買賣	租賃		
合計	230						10	15		
1	231	01	C					3		
2	232	02	B					2		
3	233	02	C					3		
4	234	03	C					2		
5	235	01	C						8	
6	236	02	C						5	
7	237	18	C						2	

### 三、「106年全年損益及固定資產變動情形」：

#### (一)106 年全年損益：

- 請依權責發生制填寫貴企業 106 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。
- 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 106 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。
- (7). 「職工福利」：包括雇主支付之員工公(勞)保費、全民健保費，及雇主為員工投保人壽、傷害保險等所支付之費用、職工福利金提存、教育補助費、婚喪補助費、生育補助費、傷殘補助費、員工醫藥費、員工生日禮品折值等，以及不參與實際作業之董監事、理事、顧問人員之車馬費。但不包括作業用品、工作服等支出。
- (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之大修費用，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、投資性不動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」：包括未能收回貨款之損失、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、出售資產利益、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、稅金等其他成本)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移轉完成，轉列其他固定資產項目)。

5. 相關欄位說明如下：

- (1). 「土地」：指房屋基地、其他建築及休閒場所用地。
- (2). 「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)。
- (3). 「營業辦公場所、倉庫及宿舍」：包括倉庫、宿舍、營業辦公場及附著在建築物上而不可搬動之附屬設備。
- (4). 「運輸設備」：包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備等。
- (5). 「機械、電機及什項設備」：包括機械設備含醫療、廣播、遊樂、視訊轉播、數據通訊、污染防治、空調通風、電腦等設備。(含生財器具)
- (6). 「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。
- (7). 「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。

**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1~10選項，若填列「9.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「10.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

**七、貴企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃專法)政策看法**

- (一)(二)本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。
- (三)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措施。「第一優先」填「12.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

**八、貴企業對政府不動產實價登錄相關政策看法**

- (一)本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。
- (二)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1~9選項，若填列「8.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「9.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

**九、貴企業對未來半年(107年7月至107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。

## 106 年不動產服務業經營概況調查填表說明-B 表

### 壹、一般注意事項：

- 一、內政部（以下簡稱本部）為「不動產租賃業」、「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（107）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：
  - （一）建立不動產服務業基本統計數據，提供政府制定相關政策、法令，輔導不動產服務業發展之參考。
  - （二）充實住宅及其他不動產交易資訊，健全本部相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考。
  - （三）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 10 次修訂）從事不動產服務業之企業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「致受訪企業函」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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，「年底」係指 106 年 12 月 31 日，如「全年薪資」係指 106 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：
  - （一）調查表中應以藍黑色原子筆或鋼筆填寫，字跡必須清楚。
  - （二）表中各項數字均以阿拉伯數字填寫，切勿潦草。
  - （三）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「致受訪企業函」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；「序號」5 碼。
- 二、再請核對「致受訪企業函」上所列印貴企業之「企業名稱」、「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：加盟店與該企業（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）加盟連鎖則由加盟業主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(分東南亞國家、日本、大陸港澳及其他)資料。國外之連鎖店包含該企業於國外設置之分支機構、有控制與從屬關係之公司及互相投資之公司。
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106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「106年底在職人數」欄，包括：

(1)106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)不在廠地工作之按件計酬工作者。

(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. 事務支援人員：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「106年全年薪資」：

(1)指支付給106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、按期定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. 雇主負擔之各項保險費：勞工保險費、全民健保費、其他保險費。

B. 退休及撫卹金。

C. 資遣費。

D. 其他福利補助費(如教育補助、結婚及生育補助等)。

5. 「自營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106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. 自營作業及無酬家屬工作者之「106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106年全年有無使用派遣勞工？」：**

1. 「派遣」：亦稱「人力派遣」，係指貴企業與其他企業簽訂派遣人力之勞務契約，由其派遣員工至貴企業，而在貴企業工作分派及指揮監督下提供勞務之勞工。

(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106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106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106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106年全年支付金額。

**二、106年全年營運狀況：**

**(一)106年營運數位化狀況：**

- 1. 勾選有使用電腦或網路設備者(含平板電腦)，請續填右列問項。
- 2. 勾選有協助內部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. 勾選有透過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，以及透過社群網站(Facebook、LINE、Instagram)傳送營業資訊等。
- 4. 網路銷售係指企業透過網路，於特定交易平臺、網站或系統(含EDI) 進行接單、銷售作業；不含僅提供商品資訊查詢及利用電子郵件、社群網站傳遞訂單。

**(二)全年成交案件數及金額：**

- 1. 經營項目-所有權登記服務：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。本項調查項目僅針對地政士事務服務業中有關所有權登記服務業務之全年成交案件數及金額，如土地建物買賣移轉登記等。
- 2. 按經營項目分別填入106年全年成交件數及成交金額(請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)：請填寫106年從事提供不動產所有權登記服務之業務，按登記原因分為買賣移轉及非買賣移轉，其中非買賣移轉包括所有權第1次登記或拍賣、繼承、贈與等所有權移轉登記。

3. 實例說明：某地政士事務所106年土地買賣移轉登記成功6件，服務收費合計3萬6,000元，所有權第1次登記成功8件，服務收費合計4萬8,000元，則填表結果如下：

經營項目	成交案件總數(件)	全年總金額(元)
地政士事務服務	買賣移轉 6 件；	買賣移轉收費 36,000 元；
所有權登記服務	非買賣移轉 8 件	非買賣移轉收費 48,000 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。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。
- 經營項目定義同上述二、(二)1。經營項目成交件數定義同上述二、(二)2。
- 實例說明：某地政士事務所106年土地建物買賣移轉登記成功6件，成交案件所在縣市為新北市土地3件、臺南市新成屋3件；繼承登記成功4件，臺北市土地3件、臺中市中古屋1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)		
			地政士事務服務		
			買賣移轉	非買賣移轉	
合計	230		6	4	
1	231	01	A	3	
2	232	05	B	3	
3	233	02	A		3
4	234	04	C		1

**三、「106年全年損益及固定資產變動情形」：**

**(一)106 年全年損益：**

- 請依權責發生制填寫貴企業 106 年實際收支情形，各項收入合計不得小於二、(二)全年成交案件金額合計；如以執行業務所得併入個人綜合所得稅申報者，請以實際執行之成本及費用填列；有關比重部分請四捨五入填至整數；營業外收入僅計算企業情形。
- 相關欄位說明如下：
  - (1)「執行業務服務收入」：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相關收入。
  - (2)「兼銷商品銷貨收入」：兼銷商品係指有進貨及銷貨行為，並負擔盈虧者；即貴企業兼營買賣而購入之商品，在 106 年內出售之銷貨收入(扣除銷貨退回與折讓)。
  - (3)「佣金收入」：包括經紀、代理、仲介之佣金收入。
  - (4)「其他營業收入」：係指從事上述收入以外之其他營業收入。
  - (5)「利息收入」：係指以定期或不定期方式存款或出借金錢所獲之報償收入；另須填寫「屬金融機構利息收入」所占比重。
  - (6)「租賃收入」：係指出租不動產或動產之租金收入；另須填寫「屬土地租賃收入」所占比重。
  - (7)「其他營業外收入」：含投資收益、出售資產盈餘、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、政府各項補助款及其他營業外收入等。
  - (8)「委外服務成本」：委託其他事業提供服務，如委外律師費或翻譯費。
  - (9)「交際費或差旅費」：因業務往來支付之各種會議、宴客、招待費用，或因公外出支付之交通、住宿、膳食和日支零用金等費用。

- (10). 「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；即貴企業兼營買賣而購入之商品，在 106 年內出售之銷貨成本。
  - (11). 「薪資支出」：係指 106 年內支付給國內工作受僱員工(包括正職及臨時員工)之全部薪資報酬，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。
  - (12). 「職工福利」：包括雇主支付之員工公(勞)保費、全民健保費，及雇主為員工投保人壽、傷害保險等所支付之費用、職工福利金提存、教育補助費、婚喪補助費、生育補助費、傷殘補助費、員工醫藥費、員工生日禮品折值等，以及不參與實際作業之董監事、理事、顧問人員之車馬費。但不包括作業用品、工作服等支出。
  - (13). 「租金支出」：係指租用不動產或動產之租金支出；另須填寫「土地租金支出」所占比重。
  - (14). 「稅捐及規費」：係指貴企業所繳付之各種稅捐及規費，包括營業稅(含非加值型營業稅，但不含加值型營業稅之應納稅額)、印花稅、燃料稅、牌照稅、房屋稅、地價稅、土地改良稅及規費等，但不包括所得稅、進口稅及資本主或股東個人應負擔之稅捐。
  - (15). 「折舊、各項耗竭及攤提」：係指固定資產提列之當期折舊費用，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。
  - (16). 「各項移轉支出及呆帳損失」：係指對民間(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，以及違約金、罰款等各種呆帳之提列。
  - (17). 「各項營業支出」：包含郵電費、水電費、修繕費及其他未包含於上述項目的其他營業支出。
  - (18). 「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；另須填寫「金融機構利息支出」所占比重。
  - (19). 「其他營業外支出」：包含投資損失、出售資產損失、災害損失、商品盤損、資產減損損失、停業停電損失、損害賠償及其他未包含於上述項目的其他營業外支出。
- (二) 固定資產變動情形：**
6. 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)。
  7. 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。
  8. 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。
  9. 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移轉完成，轉列其他固定資產項目)。
  10. 相關欄位說明如下：
    - (8). 「土地」：指房屋基地、其他建築及休閒場所用地。
    - (9). 「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)。
    - (10). 「營業辦公場所、倉庫及宿舍」：包括倉庫、宿舍、營業辦公場及附著在建築物上而不可搬動之附屬設備。
    - (11). 「運輸設備」：包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備等。
    - (12). 「機械、電機及什項設備」：包括機械設備含醫療、廣播、遊樂、視訊轉播、數據通訊、污染防治、空調通風、電腦等設備。(含生財器具)
    - (13). 「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。
    - (14). 「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。

**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 1~14 選項，若填列「13.其他」者，請以文字簡要說明為何種困難。「第一優先」填「14.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、貴企業對政府推動租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃專法)政策看法**

(一)(二)本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。

(三)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措施。「第一優先」填「12.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

**八、貴企業對政府不動產實價登錄相關政策看法**

(一)本題為單選題，請就貴企業認為最適當答案勾選之。

(二)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 1~9 選項，若填列「8.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「9.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

**九、貴企業對未來半年(107 年 7 月至 107 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。

## 附錄四：106年不動產服務業經營概況調查未刊印結果表目錄

表 1 不動產服務業經營概況—按經營特性及業別分

表 2 不動產服務業經營類型—按經營特性及業別分

表 3 不動產服務業員工人數及全年薪資—按經營特性及業別分

表 4 不動產服務業全年派遣勞工概況—按經營特性及業別分

表 5 不動產服務業營運數位化概況—按經營特性及業別分

表 6 不動產服務業營運狀況—按經營特性及業別分

表 7 不動產服務業成交案件—按案件所在地縣市別分

表 8 不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形—按經營特性及業別分

表 9 不動產租售業、不動產經紀業營業費用支出情形—按經營特性及業別分

表 10 不動產租售業、不動產經紀業營業外損益情形—按經營特性及業別分

表 11 地政士事務服務業全年損益情形—按經營特性及業別分

表 12 地政士事務服務業收入情形—按經營特性及業別分

表 13 地政士事務服務業支出情形—按經營特性及業別分

表 14 不動產服務業固定資產變動及存貨、存料情形—按經營特性及業別分

表 15 不動產服務業收入規模—按經營特性及業別分

表 16 不動產服務業支出規模—按經營特性及業別分

表 17 不動產服務業員工規模—按經營特性及業別分

表 18 企業在經營上遭遇之困難—按經營特性及業別分

表 19 企業認為政府應優先研訂或推行之措施，以健全不動產服務業之經營管理—按經營特性及業別分

表 20 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—按經營特性及業別分

表 21 企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形—按經營特性及業別分

表 22 企業經營租賃住宅服務業之意願—按經營特性及業別分

表 23 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略—按經營特性及業別分

- 表 24 企業對於政府推動不動產交易資訊透明化成效之滿意程度－按經營特性及業別分
- 表 25 企業認為政府精進實價登錄制度及應用應優先處理之項目－按經營特性及業別分
- 表 26 企業對未來半年房地產市場價格趨勢之看法－按經營特性及業別分
- 表 27 企業對未來半年房地產市場景氣之看法－按經營特性及業別分
- 表 28 不動產服務業平均每企業經營概況－按經營特性及業別分
- 表 29 不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資－按經營特性及業別分
- 表 30 不動產服務業平均每企業營運狀況－按經營特性及業別分
- 表 31 不動產服務業平均每企業成交案件－按案件所在地縣市別分
- 表 32 不動產租售業、不動產經紀業平均每企業全年損益情形－按經營特性及業別分
- 表 33 不動產租售業、不動產經紀業平均每企業營業費用支出情形－按經營特性及業別分
- 表 34 不動產租售業、不動產經紀業平均每企業營業外損益情形－按經營特性及業別分
- 表 35 地政士事務服務業平均每企業全年損益情形－按經營特性及業別分
- 表 36 地政士事務服務業平均每企業收入情形－按經營特性及業別分
- 表 37 地政士事務服務業平均每企業支出情形－按經營特性及業別分
- 表 38 不動產服務業母體特性－按縣市別分

# 內政部統計刊物一覽表

週報：內政統計通報

月報：內政統計重要參考指標  
內政統計月報

年報：內政統計年報  
內政概要（中、英文版）  
各縣市內政統計指標  
內政統計指標國際比較專刊  
中華民國簡易生命表

不定期報：不動產服務業經營概況調查報告（106年）  
國民生活狀況意向調查報告（107年）  
各級人民團體活動概況調查報告（105年）  
中華民國國民生命表（98-100年）  
中華民國內政統計應用名詞定義（98年）



國家圖書館出版品預行編目(CIP)資料

不動產服務業經營概況調查報告. 中華民國 106 年  
/ 內政部統計處編著. -- 初版. -- 臺北市 :  
內政部, 民 108.02  
面 ; 公分  
ISBN 978-986-05-8450-9(平裝)

1.不動產業 2.調查統計 3.臺灣

554.89028

108000163

**書名：**中華民國 106 年不動產服務業經營概況調查報告

**出版機關：**內政部

**地址：**10017 臺北市中正區徐州路 5 號

**編著者：**內政部統計處

**網址：**<http://www.moi.gov.tw/stat/>

**電話：**(02)2356-5347~55、5357

**傳真：**(02)2397-6861

**出版年月：**中華民國 108 年 2 月編印

**版次：**初版

\*其他類型版本說明：本書同時登載於內政部統計處網站

網址為 <http://www.moi.gov.tw/stat/>

**定價：**新臺幣 300 元整

**展售處：**國家書店松江門市

地址：10485 臺北市松江路 209 號 1 樓

電話：(02)2518-0207 (代表號)

五南文化廣場臺中總店

地址：40042 臺中市中山路 6 號

電話：(04)2226-0330 轉 27

郵政劃撥帳號：22255688

**GPN：**1010800088

**ISBN：**978-986-05-8450-9

著作財產權人：內政部

本著作採創用 CC「姓名標示-非商業性-相同方式分享」3.0 臺灣授權條款釋出，允許使用者重製、散布、傳輸以及修改著作，但不得為商業目的之使用。若使用者修改該著作時，僅得依本授權條款或與本授權條款類似者來散布該衍生作品。使用時必須按照著作人指定的方式表彰其姓名。