

中華民國 107 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,
2018**

調查時間：民國 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

Period of Survey : Jun. 17 to Sep. 4, 2019

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.....	21
一、調查目的.....	21
二、調查區域範圍及對象.....	21
三、調查項目.....	22
四、調查資料時期.....	23
五、調查實施時期.....	23
六、調查方法.....	23
七、抽樣設計.....	24
八、統計推估方法.....	26
九、調查執行情形.....	28
參、調查結果分析.....	33
一、企業單位數.....	33
二、從業員工人數及薪資.....	37
三、營運狀況.....	44
四、營業收支、實際運用資產狀況.....	50
五、企業經營遭遇之困境及認為政府應優先研訂之措施.....	74
六、企業對政府房地產相關政策看法.....	80
七、經營效益.....	87
肆、歷次調查結果趨勢分析.....	89
一、企業單位數.....	89
二、從業員工人數及薪資.....	91
三、營運狀況.....	94
四、營業收支、固定資產狀況.....	97
伍、附錄.....	101
附錄一：107年「不動產服務業經營概況調查」實施計畫.....	101
附錄二：107年不動產服務業經營概況調查表.....	107
附錄三：107年不動產服務業經營概況調查填表說明.....	123
附錄四：107年不動產服務業經營概況調查未刊印結果表目錄.....	135
附錄五：統計項目之定義及其計算方法.....	141

分析表目錄

表 1-1	不動產服務業從業員工人數.....	9
表 1-2	歷次調查之從業員工人數.....	10
表 1-3	不動產服務業從業員工薪資—按地區別分.....	11
表 1-4	不動產服務業全年成交案件數.....	12
表 1-5	不動產服務業全年成交金額.....	13
表 1-6	歷次調查營運狀況.....	14
表 1-7	不動產服務業有無從事租賃業務之企業單位數.....	14
表 1-8	不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數.....	15
表 1-9	不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交金額.....	15
表 1-10	不動產服務業收支狀況.....	15
表 1-11	歷次調查之收支狀況.....	16
表 1-12	企業目前經營所遭遇之困難項目.....	16
表 1-13	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施.....	17
表 1-14	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.....	17
表 1-15	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.....	18
表 1-16	企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略.....	18
表 1-17	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.....	19
表 1-18	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.....	19
表 2-1	107 年不動產服務業經營概況調查接觸紀錄.....	29
表 2-2	107 年不動產服務業經營概況調查樣本回收情形.....	30
表 2-3	107 年不動產服務業經營概況全查層樣本未回卷者結構分布.....	30
表 2-4	107 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-業別.....	31
表 2-5	107 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... ..	31
表 3-1	不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分.....	35
表 3-2	不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分.....	39
表 3-3	不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分.....	42
表 3-4	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.....	48
表 3-5	不動產服務業營運狀況—按企業所在地區別分.....	49
表 3-6	不動產服務業收支狀況—按經營狀況分.....	51
表 3-7	不動產開發業營業費用支出情形.....	52
表 3-8	不動產租售業營業費用支出情形.....	53
表 3-9	不動產經紀業營業費用支出情形.....	55
表 3-10	不動產管理業營業費用支出情形.....	56
表 3-11	不動產估價業營業費用支出情形.....	58
表 3-12	地政士事務服務業營業費用支出情形.....	59
表 3-13	不動產開發業全年損益情形.....	60

表 3-14	不動產租售業全年損益情形	61
表 3-15	不動產經紀業全年損益情形	62
表 3-16	不動產管理業全年損益情形	63
表 3-17	不動產估價業全年損益情形	63
表 3-18	地政士事務服務業全年損益情形	64
表 3-19	不動產開發業實際運用資產情形	65
表 3-20	不動產租售業實際運用資產情形	66
表 3-21	不動產經紀業實際運用資產情形	68
表 3-22	不動產管理業實際運用資產情形	70
表 3-23	不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分	72
表 3-24	企業目前經營所遭遇之困難項目	75
表 3-25	企業認為政府未來應優先研訂推行之措施	77
表 3-26	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	79
表 3-27	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	81
表 3-28	企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略	83
表 3-29	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	84
表 3-30	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	86
表 3-31	不動產服務業勞動生產力	87
表 3-32	不動產服務業單位產出勞動成本	87
表 3-33	不動產服務業資本生產力	88
表 4-1	歷次不動產服務業之企業單位數—按業別與主要經營項目別分	90
表 4-2	歷次不動產服務業之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分	92
表 4-3	歷次不動產服務業之從業員工薪資—按業別分	93
表 4-4	歷次不動產服務業之從業員工薪資—按主要經營項目別分	99
表 4-5	歷次不動產服務業營運狀況	96
表 4-6	歷次不動產服務業收支狀況—按經營狀況分	98
表 4-7	歷次不動產租售業、不動產經紀業全年損益情形	99
表 4-8	歷次地政士事務服務業全年損益情形	100
表 4-9	歷次不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分	100

分析圖目錄

圖 1-1	不動產服務業之企業單位數—按地區別分	8
圖 1-2	歷次調查之企業單位數	8
圖 1-3	歷次調查之從業員工人數	10
圖 1-4	歷次調查之從業員工薪資	12
圖 3-1	107 年底不動產服務業之企業單位數—按地區別分	34
圖 3-2	107 年底不動產服務業之從業員工性別—按行業別分	38
圖 3-3	107 年不動產服務業之從業員工薪資—按地區別分	41
圖 3-4	107 年不動產投資興建成交件數—按案件所在地區別分	44
圖 3-5	107 年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分	45
圖 3-6	107 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分	46
圖 3-7	107 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分	47
圖 3-8	107 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分	48
圖 4-1	歷次不動產服務業之企業單位數	90
圖 4-2	歷次不動產服務業之從業員工人數	91
圖 4-3	歷次不動產服務業之從業員工薪資	93

壹、摘要分析

本調查自 103 年進行之調查對象為「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」，為完善不動產服務業範圍，於 107 年增加「不動產開發業」、「不動產管理業」及「不動產估價業」，故 107 年調查為 6 業別整體分析，而歷次調查結果趨勢分析僅觀察「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」3 業別。

一、企業單位

107 年底不動產服務業家數計 3 萬 4,203 家，以北北基地區最多，歷次調查家數呈現逐次穩定成長趨勢

107 年底不動產服務業企業單位家數 3 萬 4,203 家，其中不動產租售業 1 萬 2,057 家（占 35.3%），不動產開發業 1 萬 1,899 家（占 34.8%），不動產經紀業 5,620 家（占 16.4%），地政士事務服務業 4,168 家（占 12.2%），不動產估價業 290 家（占 0.8%），不動產管理業 169 家（占 0.5%）。企業分布地區以北北基地區 1 萬 2,236 家（占 35.8%）最高，中彰投地區 7,090 家（占 20.7%）次之，桃竹苗地區 5,372 家（占 15.7%）再次之。（詳見圖 1-1）

若以「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」歷次調查(103 至 107 年)結果觀察，103 年底企業單位總數為 1 萬 7,132 家，增至 107 年底之 2 萬 1,845 家，呈逐次微幅上升趨勢，主要係不動產租售業家數增加所致。（詳見圖 1-2）

二、從業員工人數及薪資

107 年底不動產服務業從業員工人數 14 萬 3,411 人，平均每位從業員工月薪 4 萬元，從業員工人數或其薪資皆自 106 年起呈現微幅成長趨勢

(一)從業員工人數

107 年底不動產服務業之從業員工人數為 14 萬 3,411 人，其中不動產開發業 5 萬 3,210 人（占 37.1%），不動產經紀業 4 萬 2,896

人（占 29.9%），不動產租售業 3 萬 6,951 人（占 25.8%），地政士事務服務業 6,806 人（占 4.7%），不動產管理業 2,457 人（占 1.7%），不動產估價業 1,091 人（占 0.8%）。平均每企業從業員工人數 4.2 人，依各業別觀察，不動產管理業 14.5 人，不動產經紀業為 7.6 人，不動產開發業 4.5 人，不動產估價業 3.8 人，不動產租售業 3.1 人，地政士事務服務業 1.6 人。（詳見表 1-1）

再觀察「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」歷次調查結果，因 103 年起臺北市開徵房屋持有稅及政府研擬推動房地合一稅制，不動產業交易量急速萎縮，三業別從業員工人數由 103 年底 9 萬 1,729 人減至 104 年底 7 萬 5,611 人，106 年起交易量增加，從業員工人數增至 8 萬 1,327 人，107 年底再增至 8 萬 6,653 人，從業員工人數呈現先降後微幅上升趨勢。其中近 2 次調查結果之不動產租賃從業員工人數由 106 年底 2 萬 7,494 人增加至 107 年底 3 萬 2,588 人，增幅 1 成 9，應是不動產租賃業務成長所致。（詳見圖 1-3、表 1-2）

（二）從業員工薪資

107 年全年不動產服務業員工薪資為 682 億元，平均每位從業員工每月薪資 4 萬元，其中不動產估價業 4 萬 4 千元，不動產開發業 4 萬 3 千元，不動產經紀業 4 萬元，不動產管理業 3 萬 8 千元，不動產租售業 3 萬 6 千元，而地政士事務服務業僅 2 萬 7 千元為最低。（詳見表 1-3）

再觀察「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」歷次調查結果，因不動產景氣因素，從業員工人數先降後升，致全年從業員工薪資由 103 年 415.2 億元減至 104 年 328.5 億元，106 年略增至 345.3 億元，107 年再增至 388.0 億元。（詳見圖 1-4）

三、營運狀況

由於企業經營項目通常不僅一項，跨業經營情形屬於常態，但論其行業歸類時，則係以此企業經濟活動中產值最大者判定之。為充分了解不動產服務業營運狀況，爰以下分析先按經濟活動觀察，然後再以各業別來說明。

(一)以經濟活動觀察，不動產服務業成交案件區域以北北基最多，交易標的物集中在新成屋及中古屋

1.不動產投資興建以住宅為主，平均每件金額 768 萬 2 千元

107 年不動產投資興建住宅成交件數計 8 萬 2,226 件，總金額為 6,316 億元，平均每件金額 768 萬 2 千元；非住宅成交件數計 2,651 件，總金額為 331 億元，平均每件金額 1,247 萬 1 千元。按案件所在地區別觀察，不動產投資興建住宅與非住宅之成交件數與總金額皆以北北基地區最多。(詳見表 1-4、表 1-5)

2.不動產買入及賣出案件皆以北北基地區最多，交易件數以中古屋最多

107 年不動產服務業買入不動產計 2,847 件，買入總金額為 689 億元，平均每件金額 2,420 萬元；賣出不動產計 1 萬 7,084 件，賣出總金額為 1,684 億元，平均每件金額 985 萬 9 千元，賣出單價明顯較買入單價為低，主因為交易標的物類別不同，如整批買入房屋、分批多筆賣出等因素造成。按案件所在地區別觀察，不動產買入及賣出之件數與金額皆以北北基地區最多；按交易標的物觀察，不動產買入及賣出之件數以中古屋最多。(詳見表 1-4、表 1-5)

3.不動產非住宅租賃租金收入總金額是住宅的 5 倍，平均每件租金是住宅的 3 倍

107 年不動產住宅租賃件數為 4 萬 1,749 件，租金收入總金額為 130 億元，平均每件出租之每月租金收入為 2 萬 6 千元；非住宅租賃件數為 6 萬 9,643 件，租金收入總金額為 672 億元，平均每件出租之每月租金收入為 8 萬元。按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃及非住宅租賃之件數與金額皆以北北基地區最多。(詳見表 1-4、表 1-5)

4.不動產仲介買賣與仲介租賃成交件數、成交收取佣金總金額及平均每件成交收取佣金皆較 106 年提升

107 年不動產仲介買賣成交總件數為 11 萬 5,768 件，仲介

買賣成交收取佣金總金額為 431 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金 37 萬 2 千元；不動產仲介租賃成交總件數為 2 萬 9,926 件，仲介租賃成交收取佣金總金額為 30 億元，平均每件仲介租賃成交收取佣金 9 萬 9 千元。(詳見表 1-4、表 1-5)

再觀察歷次調查結果，不動產仲介買賣之成交件數、成交收取佣金總金額及平均每件仲介買賣成交收取佣金皆呈現 104 年較 103 年減少，106 年較 104 年減少，107 年則反轉較 106 年增加；不動產仲介租賃之成交件數、成交收取佣金總金額自 103 年起呈現成長的趨勢，平均每件仲介租賃成交收取佣金則略有波動，由 103 年 8.9 萬元減至 104 年 8.2 萬元，106 年 9.6 萬元增至 107 年 10.0 萬元。(詳見表 1-6)

5.不動產代銷之成交件數自 103 年逐年增加，但平均每件代銷成交收取佣金則逐年減少。

107 年不動產代銷成交件數為 2 萬 6,056 件，代銷成交收取佣金總金額為 160 億元，平均每件代銷成交收取佣金 61 萬 4 千元。按案件所在地區別觀察，不動產代銷件數以北北基地區 8,588 件最多；按交易標的物別觀察，代銷成交件數以預售屋物件 1 萬 4,220 件最多。(詳見表 1-4、表 1-5)

再觀察歷次調查結果，不動產代銷成交件數由 103 年 1 萬 358 件逐年增至 107 年 2 萬 6,028 件，代銷成交收取佣金總金額 104 年 119 億元較 103 年 146 億元低，106 年增至 136 億元，107 年復增至 160 億元。由於近年市場需求偏向中小型坪數案件，平均每件代銷成交收取佣金則自 103 年 140.7 萬元逐年減至 107 年 61.4 萬元。(詳見表 1-6)

(二)以各業別觀察，107 年不動產服務業除不動產經紀業外，其他業別皆跨類經營

107 年不動產服務業營運狀況按各業別觀察，不動產開發業經營項目除了投資興建外，還經營不動產買賣、不動產租賃、不動產仲介及不動產代銷等項目，以投資興建成交件數 8 萬 3,711 件及租售總金額 6,378 億元最多；不動產租售業除了不動產買賣、租賃外，還經營投資興建項目，以不動產租賃成交件數 8 萬 9,235 件最多、

不動產買賣成交總金額 779 億元最多；不動產管理業經營項目除了不動產租賃外，還經營投資興建及不動產買賣等項目，以不動產租賃成交件數 2,599 件及租金收入總金額 4 億元最多。(詳見表 1-4、表 1-5)

(三)不動產服務業有 4 成 9 企業從事租賃業務，其中租賃成交件數占 5 成 9，租賃成交金額占 2 成 6

107 年不動產服務業按有無從事租賃業務觀察，有從事租賃業務的家數計 1 萬 4,439 家，占 4 成 9，其中不動產租售業 9,967 家及不動產經紀業 2,454 家居前 2 名，合占 8 成 6，另無從事租賃業務者計 1 萬 5,306 家，占 5 成 1。(詳見表 1-7)

107 年不動產服務業租賃成交件數計 14 萬 1,319 件，占從事租賃業務企業之 5 成 9，非租賃成交件數則占 4 成 1。按各業別觀察，以不動產租售業 8 萬 9,235 件、不動產經紀業 2 萬 8,866 件居前 2 位，合占租賃成交件數之 8 成 4。(詳見表 1-8)

107 年不動產服務業租賃成交金額計 832 億元，占從事租賃業務企業之 2 成 6，非租賃成交金額占 7 成 4。按各業別觀察，以不動產租售業 680 億元及不動產開發業 119 億元居前 2 位，合占租賃成交金額之 9 成 6。(詳見表 1-9)

四、收支狀況

107 年不動產服務業收支差額(全年損益)為 1,554.2 億元，平均每企業收支差額為 454.4 萬元，收入總額、營業收入、各項支出總額及收支差額(全年損益)自 106 年起皆呈現成長趨勢

107 年不動產服務業收支差額(全年損益)為 1,554.2 億元，平均每企業收支差額 454.4 萬元，其中不動產開發業為 784.8 萬元，不動產租售業 423.1 萬元，不動產經紀業 105.3 萬元，不動產管理業 2,594.9 萬元，不動產估價業 45.1 萬元，地政士事務服務業 14.2 萬元。(詳見表 1-10)

再觀察「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」歷次調查結果，收入總額、營業收入、各項支出總額均呈現 104 年較 103 年明顯降低，而 107 年較 106 年明顯增加的趨勢。

各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）由 103 年 531.5 億元減至 104 年 381.8 億元，106 年 346.7 億元則增至 107 年 575.2 億元。（詳見表 1-11）

五、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)企業經營上所遭遇之困難前三項，依序為「市場冷清，交易量減少」（重要度 21.5）、「買賣雙方出價差距大」（重要度 8.8）及「受政府房地產政策影響，委託量減少」（重要度 8.5）。（詳見表 1-12）
- (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三項，依序為「修訂現行法令不合理規定」（重要度 15.0）、「簡化向銀行融資、貸款程序」（重要度 8.9）及「健全不動產景氣配套方案」（重要度 8.8）。（詳見表 1-13）
- (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 21.1）、「成立專責處理機關」（重要度 7.1）及「健全消費糾紛申訴及調解機制」（重要度 6.9）。（詳見表 1-14）

六、企業對政府房地產相關政策看法：

- (一)5 成 8 企業知道租賃專法已立法通過，企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略為「提供個人房東租稅優惠」

租賃住宅市場發展及管理條例於 106 年 12 月 27 日公布，並於 107 年 6 月 27 日施行。知道租賃專法已立法通過之企業占 58.2%。以經營意願來看，8.8%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，9.2%表示有興趣評估。（詳見表 1-15）

企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略依序為「提供個人房東租稅優惠」（重要度 11.7）、「強化租賃權利義務關係」（重要度 8.5）及「發展租賃住宅服務業」（重要度 7.3）。（詳見表 1-16）

(二)5 成 7 企業對於推動不動產價格資訊透明化成效感到滿意

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 56.5%，不滿意者占 17.4%。(詳見表 1-17)

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依序為「強化資訊查核」(重要度 11.8)、「提供真實門牌及地號」(重要度 11.6)及「申報登錄流程簡便性」(重要度 10.3)。(詳見表 1-18)

七、結論

自 103 年臺北市開徵房屋持有稅，以及行政院研擬房地合一稅制，房市景氣出現轉折點，105 年實施房地合一稅，相繼而來的稅制調整明顯影響房市景氣，房地產市場呈現較為低迷的現象，而後受到景氣回升影響，不動產服務業之企業單位數、從業員工人數、平均每家企業收入、支出及全年損益均為增加，顯示市場有回穩之現象。

不動產買賣移轉件數自 105 年之 24.5 萬餘件最低點，持續回升至 107 年之 27.8 萬件，房價指數 107 年第 4 季為連續 12 季攀升之高點，顯示房價底部整理後，有回穩緩升趨勢，又 106 年各直轄市興辦社會住宅包租代管計畫同步執行，107 年不動產租賃業住宅租賃成交件數也較 106 年成長，呈現市場租屋需求逐漸增加之情形。

圖 1-1 不動產服務業之企業單位數—按地區別分

民國 107 年底

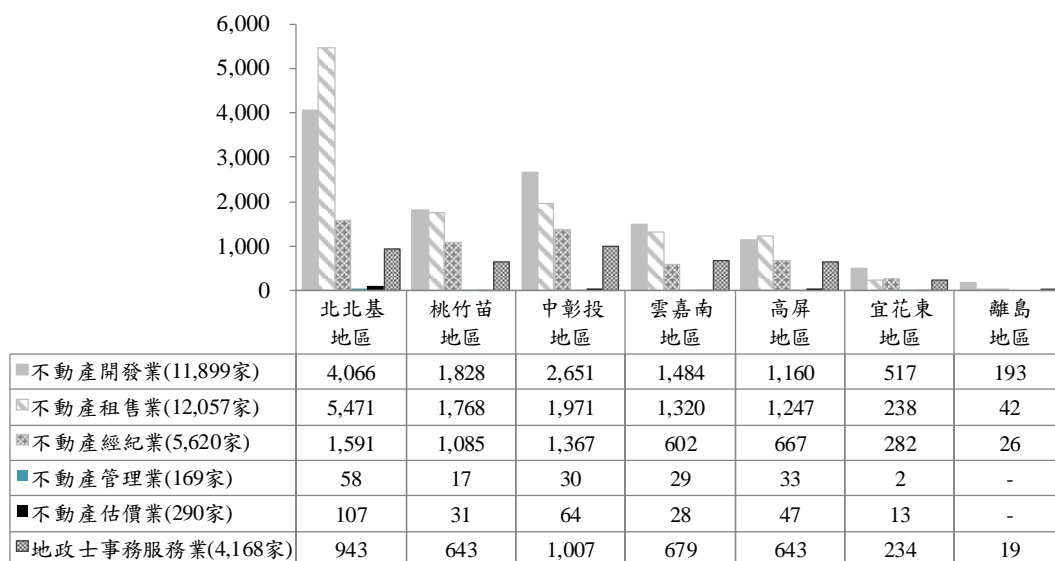
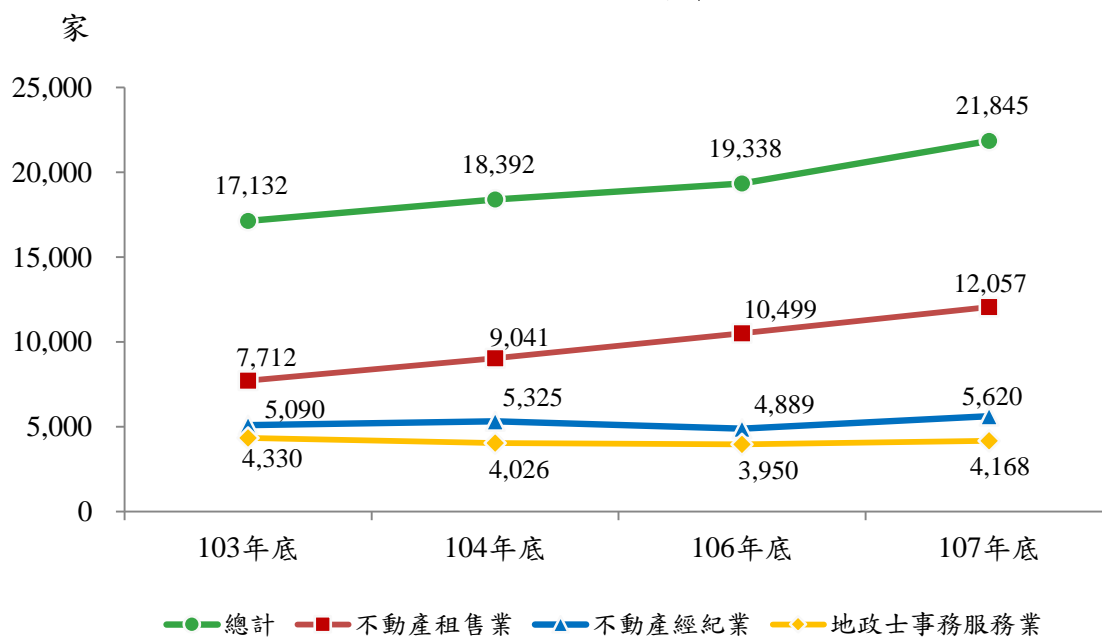


圖 1-2 歷次調查之企業單位數



註 1：本圖時間數列比較僅以不動產租售業、不動產經紀業及地政士事業服務業為範圍。

註 2：105 年因辦理工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 1-1 不動產服務業從業員工人數

民國 107 年底

	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工 人數 (人)	百分 比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分 比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分 比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分 比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)
總計	143,411	100.0	4.2	53,210	100.0	4.5	36,951	100.0	3.1	42,896	100.0	7.6
男性	73,818	51.5	2.2	27,603	51.9	2.3	17,393	47.1	1.4	23,218	54.1	4.1
女性	69,594	48.5	2.0	25,608	48.1	2.2	19,559	52.9	1.6	19,679	45.9	3.5

註 1：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該業別總企業家數。

註 2：某些業者特性(如有連鎖經營之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

表 1-1 不動產服務業從業員工人數(續)

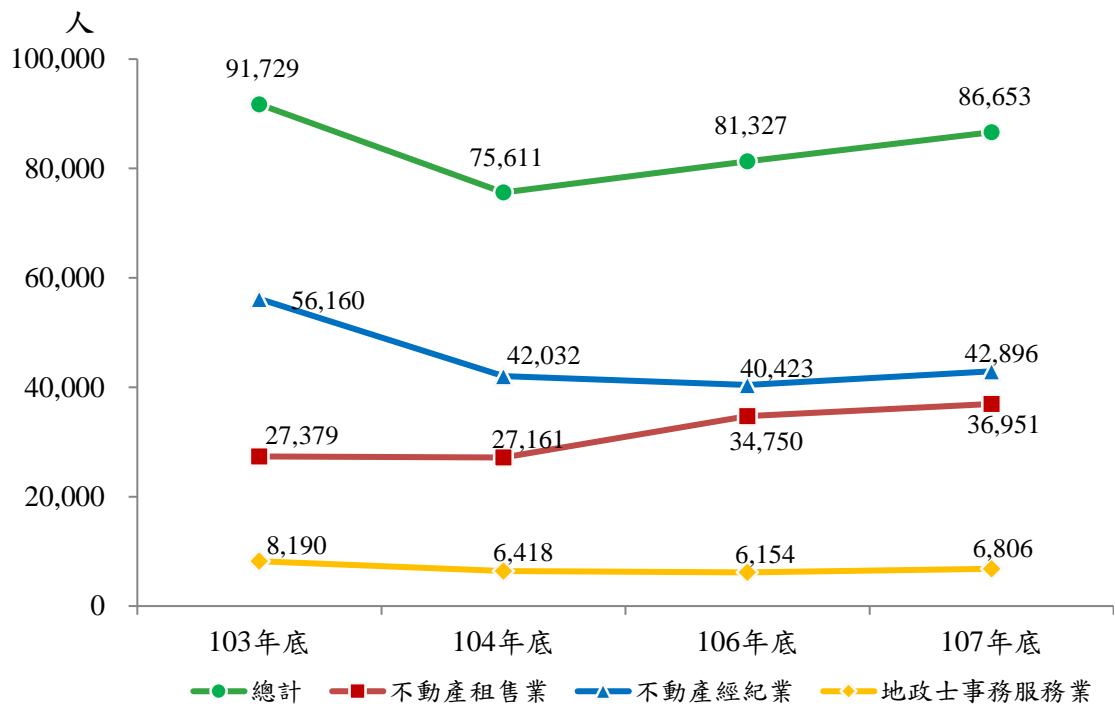
民國 107 年底

經營狀況	不動產管理業			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)	員工 人數 (人)	百分比 (%)	平均 每企業 員工 人數 (人)
總計	2,457	100.0	14.5	1,091	100.0	3.8	6,806	100.0	1.6
男性	1,638	66.7	9.7	631	57.9	2.2	3,335	49.0	0.8
女性	819	33.3	4.8	460	42.1	1.6	3,470	51.0	0.8

註 1：性別及各員工類別之平均每企業員工人數，分母為該業別總企業家數。

註 2：某些業者特性(如有連鎖經營之總公司、離島地區業者…等)，因回收樣本數較少，故估計結果誤差較大，結果僅供參考。

圖 1-3 歷次調查之從業員工人數



註 1：本圖時間數列比較僅以不動產租售業、不動產經紀業及地政士事業服務業為範圍。

註 2：105 年因辦理工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 1-2 歷次調查之從業員工人數

單位：人

	總計	不動產租售業			不動產經紀業			地政士 事務服 務業
		小計	買賣	租賃	小計	仲介	代銷	
103 年底	91,729	27,379	5,450	21,928	56,160	51,433	4,727	8,190
104 年底	75,611	27,161	5,870	21,291	42,032	37,886	4,145	6,418
106 年底	81,327	34,750	7,256	27,494	40,423	34,987	5,435	6,154
107 年底	86,653	36,951	4,363	32,588	42,896	36,690	6,206	6,806

表 1-3 不動產服務業從業員工薪資—按地區別分

民國 107 年

經營狀況	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
總計	682	100.0	39.6	277	100.0	43.3	161	100.0	36.4	205	100.0	39.8
北北基地區	382	56.1	49.4	136	49.2	51.5	104	64.2	43.7	130	63.6	54.5
桃竹苗地區	88	12.9	34.4	36	12.9	40.8	18	11.2	30.7	29	14.3	31.4
中彰投地區	94	13.8	31.2	48	17.3	35.5	16	9.8	26.4	23	11.1	28.5
雲嘉南地區	45	6.6	29.4	22	7.8	35.3	9	5.7	26.7	7	3.5	20.7
高屏地區	54	7.9	31.4	29	10.4	41.8	12	7.3	28.7	9	4.4	20.5
宜花東地區	15	2.2	27.4	5	1.9	30.1	2	1.2	22.4	6	2.9	25.8
離島地區	3	0.4	31.4	1	0.5	31.1	1	0.6	33.3	1	0.3	30.8

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

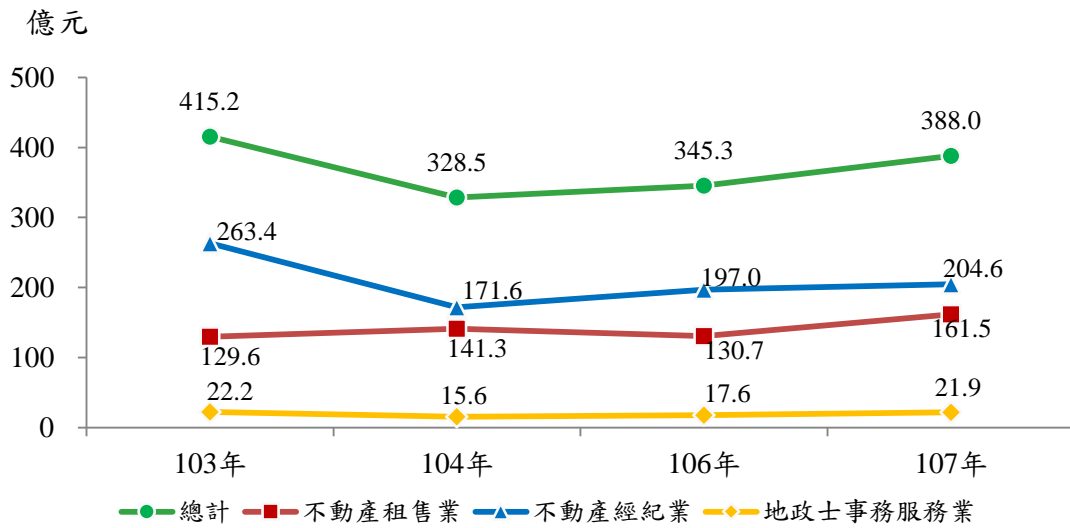
表 1-3 不動產服務業從業員工薪資—按地區別分(續)

民國 107 年

經營狀況	不動產管理業			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
總計	11	100.0	37.9	6	100.0	43.8	22	100.0	26.8
北北基地區	2	19.4	27.7	3	59.8	58.1	7	31.3	34.8
桃竹苗地區	1	11.3	45.8	0	4.1	25.5	4	16.4	28.3
中彰投地區	3	23.8	41.0	1	9.9	31.0	5	20.8	23.6
雲嘉南地區	4	33.5	42.0	0	5.4	31.7	3	14.0	23.9
高屏地區	1	7.2	30.0	1	19.2	35.0	2	10.0	19.7
宜花東地區	1	4.9	67.7	0	1.7	28.9	2	7.0	27.2
離島地區	-	-	-	-	-	-	0	0.4	23.7

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

圖 1-4 歷次調查之從業員工薪資



註 1：本圖時間數列比較僅以不動產租賃業、不動產經紀業及地政士事業服務業為範圍。

註 2：105 年因辦理工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 1-4 不動產服務業全年成交案件數

民國 107 年

單位：件

	投資興建			買賣			租賃			仲介			代銷
	計	住宅	非住宅	計	買入	賣出	計	住宅	非住宅	計	買賣	租賃	
總計	84,877	82,226	2,651	19,931	2,847	17,084	111,393	41,749	69,643	145,694	115,768	29,926	26,056
業別													
不動產開發業	83,711	81,069	2,643	11,252	1,521	9,731	19,558	6,058	13,500	2,359	1,299	1,060	28
不動產租賃業	1,161	1,157	3	8,645	1,324	7,321	89,235	35,590	53,645	-	-	-	-
不動產經紀業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143,335	114,469	28,866	26,028
不動產管理業	5	-	5	34	3	32	2,599	101	2,498	-	-	-	-
案件所在地區別													
北北基地區	28,410	26,608	1,802	8,318	1,294	7,024	52,320	9,790	42,530	50,251	38,195	12,056	8,588
桃竹苗地區	15,140	14,868	272	4,588	499	4,089	13,889	5,187	8,702	24,928	20,588	4,340	7,924
中彰投地區	17,555	17,371	184	1,933	466	1,467	20,440	8,548	11,892	31,013	23,612	7,401	5,261
雲嘉南地區	11,705	11,660	45	1,022	264	758	10,118	7,747	2,371	13,983	11,886	2,097	1,601
高屏地區	10,409	10,077	332	3,592	106	3,486	13,109	9,686	3,423	17,553	14,580	2,973	2,576
宜花東地區	1,347	1,345	2	411	217	194	1,357	730	627	7,687	6,674	1,013	11
離島地區	312	297	15	69	2	67	161	62	99	280	234	46	94
交易標的物別													
土地*	949	799	150	1,966	728	1,238	3,119	517	2,602	8,206	7,640	566	-
新成屋	60,774	60,333	441	7,780	507	7,273	10,287	5,334	4,953	19,948	13,703	6,245	11,593
中古屋	5,313	4,749	564	8,461	929	7,532	91,972	35,686	56,286	116,478	93,419	23,059	243
預售屋	17,401	16,237	1,164	587	134	453	-	-	-	868	868	-	14,220
停車位**	441	109	332	1,138	549	589	6,014	212	5,802	194	138	56	-

註 1：土地*係指無地上建物之土地。

註 2：停車位**係指不與建物同案交易之停車位。

表 1-5 不動產服務業全年成交金額

民國 107 年

項目別	投資興建			買賣			租賃			仲介			代銷佣金
	計	住宅 租售 金額	非住宅 租售 金額	計	買入 金額	賣出 金額	計	住宅 租金	非住宅 租金	計	買賣 佣金	租賃 佣金	
總金額(億元)*	6,647	6,316	331	2,373	689	1,684	802	130	672	461	431	30	160
平均每件金額(千元)**	7,831	7,682	12,471	11,908	24,200	9,859	60	26	80	316	372	99	614
業別(億元)													
不動產開發業	6,378	6,048	330	1,594	292	1,302	118	31	87	8	8	1	0
不動產租售業	268	268	0	779	397	382	680	99	581	-	-	-	-
不動產經紀業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	452	424	29	160
不動產管理業	0	-	0	0	0	0	4	0	4	-	-	-	-
按企業所在地區別分(億元)													
北北基地區	3,073	2,830	243	1,320	254	1,066	536	72	464	251	232	19	78
桃竹苗地區	1,126	1,083	43	329	141	188	93	17	76	59	57	2	35
中彰投地區	1,225	1,212	13	334	131	203	63	14	49	69	66	3	19
雲嘉南地區	517	516	1	162	60	102	31	10	21	26	23	3	4
高屏地區	614	584	30	180	88	92	65	12	53	37	35	2	23
宜花東地區	63	63	-	44	15	29	8	6	2	18	18	0	1
離島地區	28	28	0	4	-	4	7	0	7	0	0	0	0

註 1：*總金額(億元) 於不動產投資興建業係指「租售收入」，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」。

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 1-6 歷次調查營運狀況

項目別	買賣		租賃		仲介		代銷
	買入	賣出	住宅租賃	非住宅租賃	買賣	租賃	
103 年							
總金額(億元)*	89	441	442(合計)		579	17	146
總件數(件)	501	3,397	80,007(合計)		145,314	18,865	10,358
平均每件金額(千元)**	17,862	12,995	46(合計)		399	89	1,407
104 年							
總金額(億元)*	186	388	96	402	385	17	119
總件數(件)	1,584	11,953	35,122	49,933	101,018	20,302	13,729
平均每件金額(千元)**	11,725	3,247	23	67	381	82	863
106 年							
總金額(億元)*	271	720	60	427	365	25	136
總件數(件)	1,502	17,577	33,302	51,546	99,548	26,329	19,785
平均每件金額(千元)**	18,030	4,098	15	69	366	96	687
107 年							
總金額(億元)*	397	382	99	581	424	29	160
總件數(件)	1,324	7,321	35,590	53,645	114,469	28,866	26,028
平均每件金額(千元)**	29,966	5,217	23	90	370	100	614

註 1：*總金額(億元) 於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」。

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。

表 1-7 不動產服務業有無從事租賃業務之企業單位數

民國 107 年

單位：家

	總計		有從事租賃業務家數		無從事租賃業務家數	
		百分比 (%)		百分比 (%)		百分比 (%)
總計	29,745	100.0	14,439	48.5	15,306	51.5
不動產開發業	11,899	100.0	1,934	16.3	9,965	83.7
不動產租售業	12,057	100.0	9,967	82.7	2,090	17.3
不動產經紀業	5,620	100.0	2,454	43.7	3,166	56.3
不動產管理業	169	100.0	84	49.9	85	50.1

表 1-8 不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交案件數

民國 107 年

單位：件

	總計	有從事租賃業務企業			非租賃 成交件數	無從事租賃 業務企業
		計	租賃 成交件數	百分比 (%)		
總計	387,951	238,981	141,319	100.0	97,662	148,970
不動產開發業	116,908	36,739	20,619	14.6	16,120	80,170
不動產租售業	99,041	93,463	89,235	63.1	4,228	5,578
不動產經紀業	169,363	106,180	28,866	20.4	77,314	63,183
不動產管理業	2,639	2,599	2,599	1.8	-	40

表 1-9 不動產服務業有無從事租賃業務之全年成交金額

民國 107 年

單位：億元

	總計	有從事租賃業務企業			非租賃 成交金額	無從事租賃 業務企業
		計	租賃 成交金額	百分比 (%)		
總計	10,443	3,228	832	100.0	2,396	7,215
不動產開發業	8,099	1,612	119	14.3	1,493	6,487
不動產租售業	1,727	1,260	680	81.8	580	466
不動產經紀業	612	351	29	3.5	323	261
不動產管理業	5	4	4	0.5	-	

表 1-10 不動產服務業收支狀況

民國 107 年

	各項 收入總額 (億元)	營業 收入 總額 (億元)	各項 支出總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)	平均每 家企業 各項收 入總額 (萬元)	平均每 家企業 營業 收入 (萬元)	平均每 家企業 各項 支出總 額 (萬元)	平均每 家企業 收支差 額 (全年 損益) (萬元)
總計	11,084.2	10,619.3	9,530.0	1,554.2	3,240.7	3,104.8	2,786.3	454.4
不動產開發業	8,435.0	8,202.3	7,501.2	933.9	7,088.9	6,893.3	6,304.0	784.8
不動產租售業	1,897.6	1,674.8	1,387.5	510.1	1,573.9	1,389.0	1,150.8	423.1
不動產經紀業	635.5	630.0	576.3	59.2	1,130.8	1,121.0	1,025.5	105.3
不動產管理業	68.1	65.1	24.3	43.9	4,031.2	3,853.6	1,436.3	2,594.9
不動產估價業	11.9	11.7	10.6	1.3	411.9	404.7	366.7	45.1
地政士事務服務業	35.9	35.4	30.0	5.9	86.2	85.0	72.0	14.2

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(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

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。

表 1-11 歷次調查之收支狀況

	各項 收入總額 (億元)	營業 收入 (億元)	各項 支出總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)
103 年	2,154.9	1,919.6	1,623.4	531.5
不動產租售業	1,298.7	1,074.1	921.1	377.6
不動產經紀業	813.7	804.3	660.4	153.3
地政士事務服務業	42.6	41.2	41.9	0.6
104 年	1,787.7	1,558.8	1,396.4	381.8
不動產租售業	1,206.1	987.1	914.2	291.0
不動產經紀業	549.4	540.2	454.0	86.9
地政士事務服務業	32.2	31.4	28.2	4.0
106 年	1,808.2	1,668.7	1,461.5	346.7
不動產租售業	1,262.6	1,129.4	932.1	330.5
不動產經紀業	519.2	513.8	500.3	18.8
地政士事務服務業	26.4	25.5	29.0	-2.6
107 年	2,569.0	2,340.2	1,993.8	575.2
不動產租售業	1,897.6	1,674.8	1,387.5	510.1
不動產經紀業	635.5	630.0	576.3	59.2
地政士事務服務業	35.9	35.4	30.0	5.9

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(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

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。

表 1-12 企業目前經營所遭遇之困難項目

調查時間：民國 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

	市場冷 清，交 易量減 少	買賣雙 方出價 差距大	受政府 房地產 政策影 響，委 託量減 少	同行殺 價競爭	過度砍 價利潤 偏低	人員流 動率高	資金調 度困難	競爭力 不足	因非法 業者而 權益受 損	不動產 資訊不 足
總計	21.5	8.8	8.5	5.6	4.1	3.4	2.0	1.9	1.3	1.2
不動產開發業	21.8	11.8	8.3	3.5	4.2	2.6	3.2	1.4	0.3	1.0
不動產租售業	15.8	5.4	3.9	4.5	2.7	1.7	1.5	1.8	0.9	1.8
不動產經紀業	25.1	16.9	9.2	6.9	5.5	10.2	1.2	2.1	2.3	0.4
不動產管理業	15.5	1.2	1.5	3.6	2.4	7.3	0.7	2.3	2.2	0.4
不動產估價業	19.9	-	9.8	29.5	13.8	5.2	0.7	2.6	0.6	2.9
地政士事務服務業	32.4	-	21.5	11.3	5.2	1.2	0.8	3.1	4.4	1.3

註 1：企業在經營上遭遇之困難項目重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 1 以上的選項。

表 1-13 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

調查時間：民國 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

	修訂現 行法令 不合理 規定	簡化向 銀行融 資、貸 款程序	健全不 動產景 氣配套 方案	降低融 資貸款 利率	取締非 法營業 業者， 保障合 法業者 權益	加強專 業人員 教育訓 練	不動產 交易資 訊透明 化	健全不 動產資 訊	落實相 關法令 規定	健全消 費糾紛 申訴及 調解機 制
總計	15.0	8.9	8.8	6.0	4.5	3.2	3.1	3.0	2.6	2.6
不動產開發業	16.2	12.5	9.6	8.8	1.5	2.3	1.9	2.0	2.2	2.3
不動產租售業	9.4	6.8	5.5	5.0	2.3	2.5	3.3	3.2	1.4	2.3
不動產經紀業	17.0	9.6	13.6	5.7	11.0	4.2	3.6	3.1	2.9	2.9
不動產管理業	6.7	1.5	2.8	0.3	3.9	6.1	3.8	2.5	1.8	1.2
不動產估價業	19.0	3.0	6.0	1.6	5.0	6.3	12.6	13.0	7.9	1.5
地政士事務服務業	25.4	4.4	9.8	1.7	10.5	6.3	4.6	4.0	6.4	4.0

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

註 2：以上僅列出重要度大於 2.5 以上的選項。

表 1-14 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

	提供稅制 優惠	成立專責 處理機關	健全消費 糾紛申訴 及調解機 制	不動產 租賃資訊 管理	落實專業 經營證照 制度	增加社會 住宅供給	導入租金 保險制度 降低欠租 風險	推廣使用 政府版租 賃定型化 契
總計	21.1	7.1	6.9	6.2	4.5	4.5	4.4	3.0
不動產開發業	23.4	7.9	7.2	5.5	3.2	4.3	3.6	2.7
不動產租售業	19.1	4.3	5.1	6.2	2.0	2.3	4.3	2.4
不動產經紀業	23.3	8.1	7.6	7.1	7.0	7.2	5.5	3.5
不動產管理業	9.6	6.6	4.8	4.3	3.4	0.3	3.4	2.5
不動產估價業	16.5	12.5	7.2	10.4	12.5	7.5	5.9	2.4
地政士事務服務業	17.8	11.0	10.5	6.3	11.8	7.5	4.8	5.2

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：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 3 以上的選項。

表 1-15 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：%

	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
總計	100.0	58.2	41.8	8.8	9.2	22.1	40.7	19.2
不動產開發業	100.0	51.3	48.7	5.4	7.9	26.5	39.5	20.7
不動產租售業	100.0	46.4	53.6	7.4	8.2	18.1	41.9	24.4
不動產經紀業	100.0	80.6	19.4	18.0	13.8	28.1	27.3	12.8
不動產管理業	100.0	38.6	61.4	6.9	12.0	14.9	45.2	21.1
不動產估價業	100.0	78.3	21.7	8.1	8.2	17.1	59.8	6.9
地政士事務服務業	100.0	81.1	18.9	9.8	9.7	13.8	57.6	9.1

表 1-16 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

	提供個人房東租稅優惠	強化租賃權利義務關係	發展租賃住宅服務業	訂定各項租賃定型化契約	免費糾紛調處機制	健全租賃住宅管理人員證照制度	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
總計	11.7	8.5	7.3	6.3	5.4	4.6	2.3	2.3
不動產開發業	10.3	8.7	7.2	5.8	5.5	4.2	2.3	2.6
不動產租售業	10.3	7.0	5.4	5.6	4.6	2.4	1.5	1.6
不動產經紀業	14.2	9.8	10.1	7.6	5.5	7.0	3.9	2.8
不動產管理業	3.9	6.6	4.2	5.5	2.3	4.7	0.7	0.3
不動產估價業	16.5	9.6	12.0	9.2	4.2	11.5	3.2	3.3
地政士事務服務業	16.1	10.5	8.8	8.0	7.7	8.7	2.9	2.7

註 1：企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

註 2：以上僅列出重要度大於 2 以上的選項。

表 1-17 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：%

	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	
總計	100.0	56.5	5.9	50.6	17.4	13.0	4.4	26.1
不動產開發業	100.0	54.4	4.8	49.5	20.6	15.3	5.3	25.0
不動產租售業	100.0	50.5	6.0	44.6	12.5	9.4	3.0	37.0
不動產經紀業	100.0	65.0	8.1	56.9	16.5	12.0	4.5	18.5
不動產管理業	100.0	47.3	5.8	41.4	12.6	11.6	1.0	40.2
不動產估價業	100.0	69.8	8.8	61.0	25.4	16.5	8.9	4.8
地政士事務服務業	100.0	67.7	5.2	62.5	23.7	17.9	5.8	8.6

表 1-18 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

	強化資訊 查核	提供真實 門牌 及地號	申報登錄 流程 簡便性	增加實價 登錄資訊 內容	縮短公布 時程	實價登錄 系統穩定	提供應用 分析報告
總計	11.8	11.6	10.3	9.6	9.0	4.4	4.2
不動產開發業	12.5	8.1	11.5	9.6	7.2	4.3	4.8
不動產租售業	11.0	9.6	6.8	9.1	7.2	3.1	3.1
不動產經紀業	12.8	15.5	12.9	10.7	12.9	5.6	5.2
不動產管理業	8.0	8.2	5.1	9.3	3.1	1.9	1.2
不動產估價業	20.9	29.8	4.0	11.5	12.0	5.6	3.1
地政士事務服務業	10.0	21.5	14.1	9.4	14.3	7.0	4.2

註：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：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先選項給予權重 2 單位；若只有第一優先選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

貳、調查概述

一、調查目的

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) 提供行政院主計總處編算國民所得參用。

二、調查區域範圍及對象

(一) 調查區域範圍

以全國為調查範圍，包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等 6 個直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。

(二) 調查對象

調查對象為在調查區域範圍內，從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所（包括常態營業處所或非常態營業處所）即為調查對象。依中華民國行業標準分類（第 10 次修訂）定義如下：

- 不動產開發業係指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業。
- 不動產租售業係指從事自有不動產買賣或租賃，及不動產轉租賃之行業。不包括以銷售為目的之不動產投資興建。
- 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。

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

三、調查項目

(一)企業營業類型

(二)企業 107 年底從業員工人數及全年薪資

- 107 年底雇用員工人數與全年薪資
- 107 年底自營作業者及無酬家屬工作者人數與全年薪資

(三)企業 107 年全年營運狀況

- 107 年全年不動產投資興建成交案件數及金額
- 107 年全年不動產買賣成交案件數及金額
- 107 年全年不動產租賃成交案件數及金額
- 107 年全年不動產仲介成交案件數及金額
- 107 年全年不動產代銷成交案件數及金額
- 107 年全年縣市別成交案件

(四)企業 107 年全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形

- 107 年全年損益
- 107 年底實際運用資產狀況
- 107 年初存貨及存料

■ 107 年全年固定資產變動情形

(五)企業經營上遭遇之困難

(六)企業認為政府應優先研訂或推行哪些措施，以健全不動產服務業之經營管理。

(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：

■ 企業是否知道租賃專法已立法通過。

■ 企業是否有經營租賃住宅服務業之意願。

■ 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相關政策看法

■ 對政府實施不動產實價登錄制度成效滿意度。

■ 企業認為政府精進實價登錄制度及應用需優先處理的項目。

四、調查資料時期

靜態資料以 107 年 12 月底的情況為準；動態資料則以 107 年全年營運合計數為準（或依調查項目而定）。

五、調查實施時期

調查實施期間為民國 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日止。

六、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。

七、抽樣設計

(一) 抽樣母體

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

「不動產管理業」及「不動產估價業」兩細行業企業家數較少採全查外，其餘業別企業以調查年之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 95% 信心水準下，抽樣誤差不超過正負 1.7 個百分點，決定調查樣本總數為 3,300 家，抽出率約為 9.4%，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 家者，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。

● i 細行業第 h 層樣本數

$$n_{ih} = n_i \times \frac{N_{ih} S_{ih}}{\sum_{h=1}^L N_{ih} S_{ih}}$$

● 第 i 細行業第 h 層樣本抽出率：

$$f_{ih} = \frac{n_{ih}}{N_{ih}}$$

其中

S_{ih} ：第 i 細行業第 h 層母體標準差。

n_{ih} ：第 i 細行業第 h 層樣本家數。

N_{ih} ：第 i 細行業第 h 層母體家數。

n_i ：第 i 細行業樣本家數。

$$n_i = \sum_{h=1}^L n_h$$

N_i ：第 i 細行業母體家數。

(五) 樣本抽取方式：

每年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。

八、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業別、地區別進行樣本代表性檢定(goodness of fit test)，若樣本結構與調查母體結構不符，則進行分層加權調整。

3.第 i 層企業具有某特徵的總數(\hat{N}'_i)推估

第 i 層企業有營運的總家數估計量為：

$$\hat{N}'_i = N_i \times \hat{P}_i$$

\hat{N}'_i ：表示第 i 層有營運企業家數的加權修正估計量

N_i ：為第 i 層母體企業數

\hat{P}_i ：表示第 i 層企業有營運百分比的加權修正估計量

4.整體企業具有某特徵的百分比(\hat{P})推估

整體企業具有某特徵的百分比估計量為：

$$\hat{P} = \frac{\sum_i W_i \hat{P}_i}{\sum_i W_i}$$

\hat{P}_i ：表示第 i 層企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

W_i ：為第 i 層的調整權數

5.整體企業具有某特徵的總數(\hat{N}')推估

$$\hat{N}' = N \times \hat{P}$$

\hat{N}' ：表示整體具有某特徵企業家數的加權修正估計量

N ：為整體母體企業數

\hat{P} ：表示整體企業具有某特徵百分比的加權修正估計量

九、調查執行情形

(一) 接觸情形

本次調查計郵寄 1 萬 1,045 家，回收 3,516 家企業，回收率為 31.8%。其中，不動產開發業回收 1,181 家，回收率 32.7%；不動產租售業回收 1,105 家，回收率 28.3%；不動產經紀業回收 517 家，回收率 29.9%；不動產管理業回收 80 家，回收率 36.7%；不動產估價業回收 195 家，回收率 64.8%；地政士事務服務業回收 438 家，回收率 34.1%。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 304 家，占 2.75%。

本次調查成功訪問回卷率為 31.8%，較上次調查之 25.2%，增加 6.6 百分點(代表性提高)。其中不動產租售業為 28.3%，較上次調查增加 3.3 百分點；不動產經紀業為 29.9%，較上次調查增加 4.3 百分點；地政士事務服務業為 34.1%，較上次調查增加 8.7 百分點。

本次調查催收 3 次以上未回卷率為 64.6%，較上次調查之 69.8%，減少 5.2 百分點。其中不動產租售業為 67.1%，較上次調查減少 2.1 百分點；不動產經紀業為 67.4%，較上次調查減少 3.6 百分點；地政士事務服務業為 62.7%，較上次調查減少 7.3 百分點。(詳見表 2-1)

表 2-1 107 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		不動產開發業		不動產租售業		不動產經紀業		不動產管理業		不動產估價業		地政士事務服務業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
總計	11,045	100.0	3,612	100.0	3,900	100.0	1,728	100.0	218	100.0	301	100.0	1,286	100.0
成功訪問	3,516	31.8	1,181	32.7	1,105	28.3	517	29.9	80	36.7	195	64.8	438	34.1
催收 3 次以上未回卷(含拒訪)	7,128	64.6	2,324	65.3	2,649	67.1	1,167	67.4	85	39.0	96	31.9	807	62.7
107 年未營運	21	0.2	10	0.2	5	0.2	3	0.2	1	0.2	1	0.2	1	0.2
非調查對象	197	1.8	55	1.8	88	1.8	12	1.8	36	1.8	3	1.8	3	1.8
停歇業	107	1.0	14	1.0	27	1.0	19	1.0	6	1.0	5	1.0	36	1.0
已搬遷且無新聯繫方式	76	0.7	28	0.7	26	0.7	10	0.7	10	0.7	1	0.7	1	0.7

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

母體全查層樣本共計 1,066 家，主要係針對營業收入規模較大之企業或廠商進行全查，如不動產開發業於調查前一年全年營業收入大於 5.2 億元之廠商全查，不動產租售業及經紀業大於 1.3 億元之廠商全查，地政士事務服務業大於 726 萬元之廠商全查，另「不動產管理業」及「不動產估價業」兩細行業企業家數較少採全查。本調查共計回收 3,516 家企業，其中全查層企業為 628 家，抽查樣本為 2,888 家。

全查層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 992 家企業，回收 628 家，故全查層之回收率為 63.3%，占整體樣本 17.9%。各業別及地區別樣本回收情形，如表 2-2 所示。

表 2-2 107 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			
		不動產開發業	不動產租售業	不動產經紀業	不動產管理業	不動產估價業	地政士事務服務業	不動產開發業	不動產租售業	不動產經紀業	地政士事務服務業
總計	3,516	162	121	29	80	195	41	1,019	984	488	397
北北基地區	1,331	87	95	17	22	68	20	347	454	142	79
桃竹苗地區	514	20	7	6	10	23	5	148	140	89	66
中彰投地區	717	29	8	2	18	48	12	226	159	112	103
雲嘉南地區	384	10	3	1	11	17	2	132	101	51	56
高屏地區	393	16	6	2	17	30	1	110	98	56	57
宜花東地區	135	-	-	1	2	9	1	43	25	25	29
離島地區	42	-	2	-	-	-	-	13	7	13	7

全查層未回卷業者，扣除非調查對象、已停歇業者等，共有 364 家，按業別觀察，不動產管理業、估價業居多分別占 25.5%、25.7%；地區別以北北基地區占 53.1% 最高，其次為中彰投地區，為 15.0%；收入規模以 1 億元以上業者居多，占 42.4%，支出規模以 1 億元以上居多占 38.6%。（詳見表 2-3）

表 2-3 107 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；%

	家數	百分比		家數	百分比
總計	364	100.0	總計	364	100.0
業別			收入規模		
不動產開發業	62	17.2	未滿 100 萬元	57	15.3
不動產租售業	76	20.9	100 萬元~未滿 300 萬元	60	16.1
不動產經紀業	14	3.8	300 萬元~未滿 500 萬元	31	8.3
不動產管理業	93	25.5	500 萬元~未滿 1,000 萬元	33	8.9
不動產估價業	94	25.7	1,000 萬元~未滿 5,000 萬元	32	8.6
地政士事務服務業	25	7.0	5,000 萬元~未滿 1 億元	2	0.5
			1 億元以上	158	42.4
地區別			支出規模		
北北基地區	198	53.1	未滿 100 萬元	66	17.7
桃竹苗地區	26	7.0	100 萬元~未滿 300 萬元	62	16.6
中彰投地區	56	15.0	300 萬元~未滿 500 萬元	21	5.6
雲嘉南地區	37	9.9	500 萬元~未滿 1,000 萬元	42	11.3
高屏地區	50	13.4	1,000 萬元~未滿 5,000 萬元	23	6.2
宜花東地區	6	1.6	5,000 萬元~未滿 1 億元	15	4.0
			1 億元以上	144	38.6

(三) 樣本代表性檢定

本調查共回收 3,516 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 2-4、表 2-5 所示：

表 2-4 107 年不動產服務業經營概況調查樣本代表性檢定-業別

單位：家；%

地區	母體結構		加權前樣本結構		加權後樣本結構		加權後 卡方檢定
	母體數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	
總計	34,203	100.0	3,516	100.0	3,516	100.0	卡方值為 0.00<11.07（自由度 5），在 5%顯著水 準下，樣本與母體 的結構無顯著差 異。
業別							
不動產開發業	11,899	34.8	1,181	33.6	1,223	34.8	
不動產租售業	12,057	35.3	1,105	31.4	1,239	35.3	
不動產經紀業	5,620	16.4	517	14.7	578	16.4	
不動產管理業	169	0.5	80	2.3	17	0.5	
不動產估價業	290	0.8	195	5.5	30	0.8	
地政士事務服務業	4,168	12.2	438	12.5	428	12.2	

表 2-5 107 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		加權後 卡方檢定
	母體數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	
總計	34,203	100.0	3,516	100.0	3,516	100.0	卡方值為 0.00<12.59（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	12,236	35.8	1,331	37.9	1,258	35.8	
桃竹苗地區	5,372	15.7	514	14.6	552	15.7	
中彰投地區	7,090	20.7	717	20.4	729	20.7	
雲嘉南地區	4,142	12.1	384	10.9	426	12.1	
高屏地區	3,797	11.1	393	11.2	390	11.1	
宜花東地區	1,286	3.8	135	3.8	132	3.8	
離島地區	280	0.8	42	1.2	29	0.8	

參、調查結果分析

本調查於 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日辦理，主要蒐集 107 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、全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形及相關政策的看法等，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；充實住宅及其他不動產交易資訊，健全相關不動產資料庫，供為業者訂定經營方針與拓展業務，以及民間消費者與投資者之參考；提供行政院主計總處編算國民所得參用。針對主管機關核准登記有案，且於 107 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，包含實地訪查、電話訪問、郵寄問卷、傳真、電子郵件及網路填報等，共計完成 3,516 份成功樣本，在 95% 信心水準下，抽樣誤差不超過正負 1.65 個百分點。

本調查以全國為調查範圍，調查對象為從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所（包括常態營業處所或非常態營業處所）者。為觀察不動產服務業產業發展重要的統計資料，於本年度建立不動產服務業經營概況觀測指標，各指標公式詳見附錄五。調查結果分析如下：

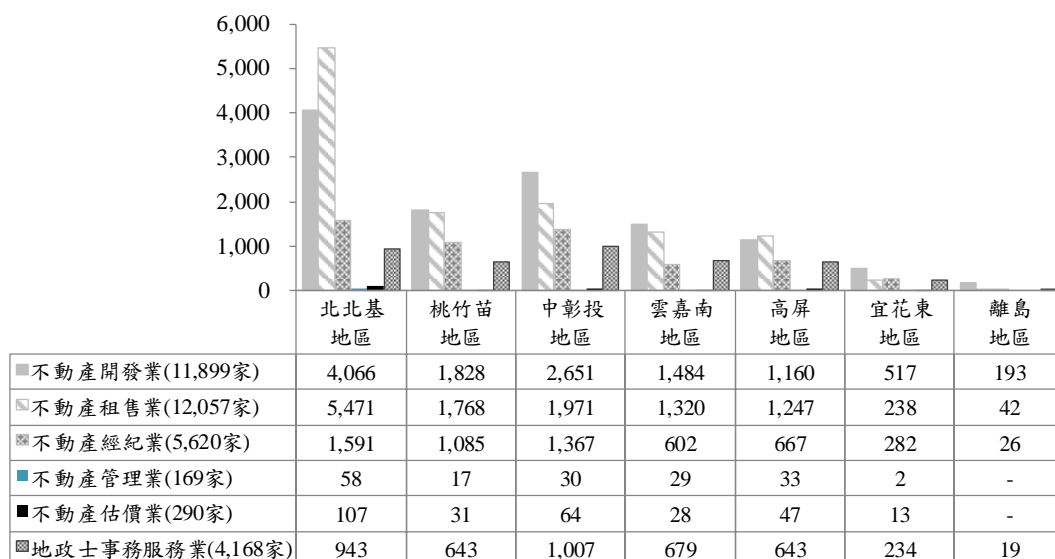
一、企業單位數

▲ 107 年底不動產服務業企業單位總數為 3 萬 4,203 家，其中 3 成 6 集中在北北基地區。

就各業別觀察，107 年底不動產服務業企業單位家數 3 萬 4,203 家，其中不動產租售業 1 萬 2,057 家（占 35.3%），不動產開發業 1 萬 1,899 家（占 34.8%），不動產經紀業 5,620 家（占 16.4%），地政士事務服務業 4,168 家（占 12.2%），不動產估價業 290 家（占 0.8%），

不動產管理業 169 家（占 0.5%）。（詳見圖 3-1）

圖 3-1 107 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，從事不動產投資興建 1 萬 1,899 家（占 34.8%），從事不動產租賃 1 萬 1,023 家（占 32.2%），從事不動產仲介 4,926 家（占 14.4%），從事地政士事務服務 4,168 家（占 12.2%），從事不動產買賣 1,034 家（占 3.0%），從事不動產代銷 694 家（占 2.0%），從事不動產估價 290 家（占 0.8%），從事不動產管理 169 家（占 0.5%）。

就經營類型別觀察，以獨立經營者 3 萬 1,780 家（占 92.9%）居多，其中不動產開發業、管理業及估價業之獨立經營占率(100.0%)最高，不動產租售業採獨立經營類型(占 99.7%)次之，地政士事務服務業採獨立經營類型(占 99.4%)再次之。

就地區別觀察，以北北基地區 1 萬 2,236 家（占 35.8%）最高，中彰投地區 7,090 家(占 20.7%)次之，桃竹苗地區 5,372 家(占 15.7%)再次之。（詳見表 3-1）

表 3-1 不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分

民國 107 年底

單位：家；%

經營狀況	總計		不動產 開發業		不動產 租售業		不動產 經紀業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
總計	34,203	100.0	11,899	100.0	12,057	100.0	5,620	100.0
主要經營項目別								
不動產投資興建	11,899	34.8	11,899	100.0	-	-	-	-
不動產買賣	1,034	3.0	-	-	1,034	8.6	-	-
不動產租賃	11,023	32.2	-	-	11,023	91.4	-	-
不動產仲介	4,926	14.4	-	-	-	-	4,926	87.7
不動產代銷	694	2.0	-	-	-	-	694	12.3
不動產管理業	169	0.5	-	-	-	-	-	-
不動產估價業	290	0.8	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	4,168	12.2	-	-	-	-	-	-
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	31,780	92.9	11,899	100.0	12,015	99.7	3,263	58.1
有連鎖經營之總公司	36	0.1	-	-	5	0.0	29	0.5
連鎖加盟體系之加盟者	2,387	7.0	-	-	37	0.3	2,328	41.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	12,236	35.8	4,066	34.2	5,471	45.4	1,591	28.3
桃竹苗地區	5,372	15.7	1,828	15.4	1,768	14.7	1,085	19.3
中彰投地區	7,090	20.7	2,651	22.3	1,971	16.3	1,367	24.3
雲嘉南地區	4,142	12.1	1,484	12.5	1,320	10.9	602	10.7
高屏地區	3,797	11.1	1,160	9.7	1,247	10.3	667	11.9
宜花東地區	1,286	3.8	517	4.3	238	2.0	282	5.0
離島地區	280	0.8	193	1.6	42	0.3	26	0.5

表 3-1 不動產服務業之企業單位數—按經營狀況分(續)

民國 107 年底

單位：家；%

經營狀況	不動產 管理業		不動產 估價業		地政士事務 服務業	
	家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比
總計	169	100.0	290	100.0	4,168	100.0
主要經營項目別						
不動產投資興建	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	-	-	-	-	-	-
不動產管理業	169	100.0	-	-	-	-
不動產估價業	-	-	290	100.0	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	4,168	100.0
按經營類型分						
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	169	100.0	290	100.0	4,143	99.4
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	2	0.0
連鎖加盟體系之加盟者	-	-	-	-	23	0.5
按企業所在地區別分						
北北基地區	58	34.3	107	36.9	943	22.6
桃竹苗地區	17	10.1	31	10.7	643	15.4
中彰投地區	30	17.8	64	22.1	1,007	24.2
雲嘉南地區	29	17.2	28	9.7	679	16.3
高屏地區	33	19.5	47	16.2	643	15.4
宜花東地區	2	1.2	13	4.5	234	5.6
離島地區	-	-	-	-	19	0.5

二、從業員工人數及薪資

▲107年底不動產服務業之從業員工人數14萬3,411人，平均每企業從業員工人數4.2人，其中不動產管理業14.5人，不動產經紀業為7.6人，不動產開發業4.5人，不動產估價業3.8人，不動產租售業3.1人，地政士事務服務業1.6人。

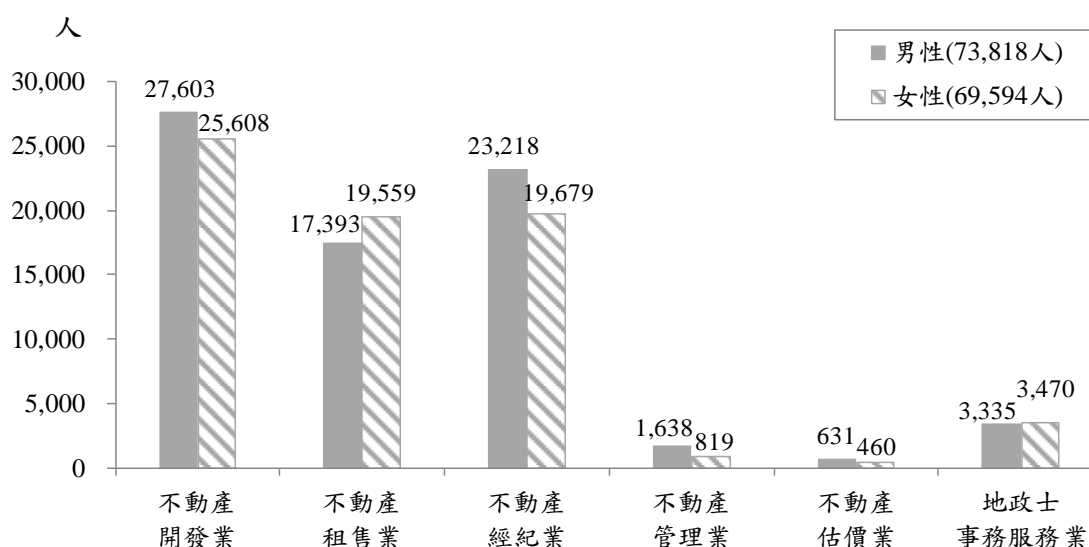
▲107年不動產服務業從業員工平均每月薪資4萬元，其中不動產估價業4萬4千元，不動產開發業4萬3千元，不動產經紀業4萬元，不動產管理業3萬8千元，不動產租售業3萬6千元，地政士事務服務業2萬7千元。

(一) 從業員工人數

107年底不動產服務業之從業員工人數為14萬3,411人，其中不動產開發業5萬3,210人（占37.1%），不動產經紀業4萬2,896人（占29.9%），不動產租售業3萬6,951人（占25.8%），地政士事務服務業6,806人（占4.7%），不動產管理業2,457人（占1.7%），不動產估價業1,091人（占0.8%）。平均每企業從業員工人數4.2人，依各業別觀察，不動產開發業4.5人，不動產租售業3.1人，不動產經紀業為7.6人，不動產管理業14.5人，不動產估價業3.8人，地政士事務服務業1.6人。

就性別觀察，男性從業員工人數7萬3,818人，占全體從業員工之51.5%，較女性之6萬9,594人（占48.5%）為多，其中以不動產經紀業男性人數較女性人數多3,539人差距最大。（詳見圖3-2及表3-2）

圖 3-2 107 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 13 萬 1,023 人，占全體從業員工 91.4%，自營作業者及無酬家屬工作者 12,388 人（占 8.6%）。

就主要經營項目別觀察，以從事不動產投資興建的企業從業員工人數 5 萬 3,210 人（占 37.1%）居冠，不動產仲介的企業從業員工人數 3 萬 6,690 人（占 25.6%）居次。而平均每企業從業員工人數以從事不動產管理 14.5 人及不動產代銷 8.9 人較高，明顯高於從事不動產仲介、不動產投資興建、不動產買賣、不動產估價、不動產租賃及地政士事務服務的 7.4 人、4.5 人、4.2 人、3.8 人、3.0 人及 1.6 人。

就經營類型別觀察，以獨立經營之 11 萬 6,602 人（占 81.3%）最高；而平均每企業員工人數，連鎖經營總公司為 239.0 人，明顯高於連鎖加盟體系之加盟者及獨立經營的 7.6 人及 3.7 人。

就地區別觀察，北北基地區的企業員工人數 6 萬 4,526 人（占 45.0%）居冠，中彰投地區 2 萬 5,170 人（占 17.6%）次之，桃竹苗地區則為 2 萬 1,350 人（占 14.9%）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。（詳見表 3-2）

表 3-2 不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分

民國 107 年底

經營狀況	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)
總計	143,411	100.0	4.2	53,210	100.0	4.5	36,951	100.0	3.1	42,896	100.0	7.6
性別												
男性	73,818	51.5	2.2	27,603	51.9	2.3	17,393	47.1	1.4	23,218	54.1	4.1
女性	69,594	48.5	2.0	25,608	48.1	2.2	19,559	52.9	1.6	19,679	45.9	3.5
員工類別												
僱用員工	131,023	91.4	3.8	50,360	94.6	4.2	32,058	86.8	2.7	41,735	97.3	7.4
自營業者及 無酬家屬工作者	12,388	8.6	0.4	2,850	5.4	0.2	4,893	13.2	0.4	1,161	2.7	0.2
主要經營項目別												
不動產投資興建	53,210	37.1	4.5	53,210	100.0	4.5	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	4,363	3.0	4.2	-	-	-	4,363	11.81	4.2	-	-	-
不動產租賃	32,588	22.7	3.0	-	-	-	32,588	88.2	3.0	-	-	-
不動產仲介	36,690	25.6	7.4	-	-	-	-	-	-	36,690	85.5	7.4
不動產代銷	6,206	4.3	8.9	-	-	-	-	-	-	6,206	14.5	8.9
不動產管理	2,457	1.7	14.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產估價	1,091	0.8	3.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	6,806	4.7	1.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按經營類型分												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	116,602	81.3	3.7	53,210	100.0	4.5	36,167	97.9	3.0	16,940	39.5	5.2
有連鎖經營之總 公司	8,636	6.0	239.0	-	-	-	747	2.0	148.3	7,864	18.3	269.0
連鎖加盟體系之 加盟者	18,174	12.7	7.6	-	-	-	37	0.1	1.0	18,091	42.2	7.8
按企業所在地區別分												
北北基地區	64,526	45.0	5.3	22,046	41.4	5.4	19,795	53.6	3.6	19,899	46.4	12.5
桃竹苗地區	21,350	14.9	4.0	7,315	13.7	4.0	4,920	13.3	2.8	7,751	18.1	7.1
中彰投地區	25,170	17.6	3.6	11,232	21.1	4.2	4,999	13.5	2.5	6,635	15.5	4.9
雲嘉南地區	12,808	8.9	3.1	5,124	9.6	3.5	2,882	7.8	2.2	2,905	6.8	4.8
高屏地區	14,187	9.9	3.7	5,718	10.7	4.9	3,406	9.2	2.7	3,656	8.5	5.5
宜花東地區	4,618	3.2	3.6	1,419	2.7	2.7	724	2.0	3.0	1,912	4.5	6.8
離島地區	752	0.5	2.7	356	0.7	1.8	226	0.6	5.4	140	0.3	5.4

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：各類別之平均每企業員工人數，分母為該業別企業家數。

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。

表 3-2 不動產服務業從業員工人數—按經營狀況分(續)

民國 107 年底

經營狀況	不動產管理業			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)	員工人數 (人)	百分比 (%)	平均每企業 員工人數 (人)
總計	2,457	100.0	14.5	1,091	100.0	3.8	6,806	100.0	1.6
性別									
男性	1,638	66.7	9.7	631	57.9	2.2	3,335	49.0	0.8
女性	819	33.3	4.8	460	42.1	1.6	3,470	51.0	0.8
員工類別									
僱用員工	2,407	98.0	14.2	936	85.8	3.2	3,527	51.8	0.8
自營業者及 無酬家屬工作者	50	2.0	0.3	155	14.2	0.5	3,279	48.2	0.8
主要經營項目別									
不動產投資興建	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產管理	2,457	100.0	14.5	-	-	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	1,091	100.0	3.8	-	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	-	-	6,806	100.0	1.6
按經營類型分									
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	2,457	100.0	14.5	1,091	100.0	3.8	6,736	99.0	1.6
有連鎖經營之總 公司	-	-	-	-	-	-	24	0.4	13.0
連鎖加盟體系之 加盟者	-	-	-	-	-	-	46	0.7	2.0
按企業所在地區別分									
北北基地區	654	26.6	11.3	491	45.0	4.6	1,642	24.1	1.7
桃竹苗地區	230	9.3	13.5	77	7.0	2.5	1,058	15.5	1.6
中彰投地區	540	22.0	18.0	152	13.9	2.4	1,613	23.7	1.6
雲嘉南地區	743	30.3	25.6	81	7.4	2.9	1,074	15.8	1.6
高屏地區	223	9.1	6.8	262	24.0	5.6	921	13.5	1.4
宜花東地區	67	2.7	33.5	29	2.6	2.2	468	6.9	2.0
離島地區	-	-	-	-	-	-	30	0.4	1.6

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：各類別之平均每企業員工人數，分母為該業別企業家數。

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

107 年全年不動產服務業平均每位從業員工每月薪資 4 萬元，其中不動產估價業 4 萬 4 千元，不動產開發業 4 萬 3 千元，不動產經紀業 4 萬元，不動產管理業 3 萬 8 千元，不動產租售業 3 萬 6 千元，而地政士事務服務業僅 2 萬 7 千元為最低。

依員工類型別觀察，107 年平均每位從業員工每月薪資，僱用員工者 4 萬 2 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，107 年平均每位從業員工每月薪資以連鎖經營總公司之 6 萬 4 千元，明顯高於獨立經營及連鎖加盟體系之加盟者之 3 萬 9 千元及 3 萬 1 千元。

就地區別觀察，107 年以北北基地區的企業平均每位從業員工每月薪資 4 萬 9 千元居冠，宜花東地區 2 萬 7 千元相對較低。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。（詳見圖 3-3、表 3-3）

圖 3-3 107 年不動產服務業之從業員工薪資—按地區別分

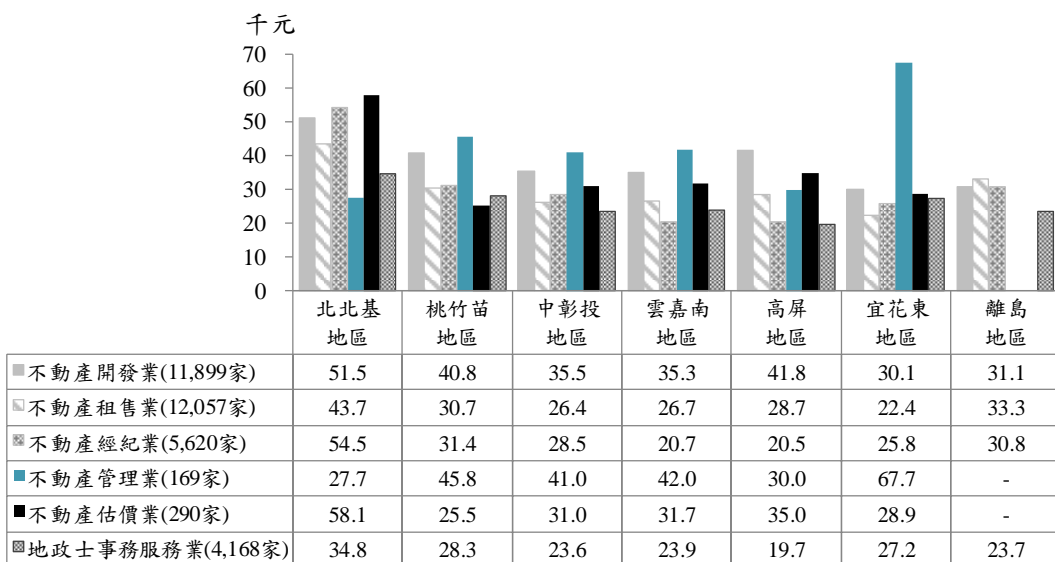


表 3-3 不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分

民國 107 年

經營狀況	總計			不動產開發業			不動產租售業			不動產經紀業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
總計	682	100.0	39.6	277	100.0	43.3	161	100.0	36.4	205	100.0	39.8
員工類別												
僱用員工	663	97.2	42.1	272	98.5	45.1	154	95.2	39.9	203	99.3	40.6
自營業者及 無酬家屬工作者	19	2.8	12.7	4	1.5	12.3	8	4.8	13.3	1	0.7	9.6
主要經營項目別												
不動產投資興建	277	40.6	43.3	277	100.0	43.3	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	17	2.5	32.5	-	-	-	17	10.5	32.5	-	-	-
不動產租賃	144	21.2	36.9	-	-	-	144	89.5	36.9	-	-	-
不動產仲介	171	25.1	38.8	-	-	-	-	-	-	171	83.5	38.8
不動產代銷	34	4.9	45.3	-	-	-	-	-	-	34	16.5	45.3
不動產管理	11	1.6	37.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產估價	6	0.8	43.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地政士事務服務	22	3.2	26.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按經營類型分												
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	548	80.4	39.2	277	100.0	43.3	159	98.4	36.6	74	36.2	36.5
有連鎖經營之總 公司	66	9.7	63.6	-	-	-	3	1.6	29.0	63	30.8	66.8
連鎖加盟體系之 加盟者	68	9.9	31.1	-	-	-	0	0.0	13.8	67	33.0	31.1
按企業所在地區別分												
北北基地區	382	56.1	49.4	136	49.2	51.5	104	64.2	43.7	130	63.6	54.5
桃竹苗地區	88	12.9	34.4	36	12.9	40.8	18	11.2	30.7	29	14.3	31.4
中彰投地區	94	13.8	31.2	48	17.3	35.5	16	9.8	26.4	23	11.1	28.5
雲嘉南地區	45	6.6	29.4	22	7.8	35.3	9	5.7	26.7	7	3.5	20.7
高屏地區	54	7.9	31.4	29	10.4	41.8	12	7.3	28.7	9	4.4	20.5
宜花東地區	15	2.2	27.4	5	1.9	30.1	2	1.2	22.4	6	2.9	25.8
離島地區	3	0.4	31.4	1	0.5	31.1	1	0.6	33.3	1	0.3	30.8

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。

表 3-3 不動產服務業從業員工薪資—按經營狀況分(續)

民國 107 年

經營狀況	不動產管理業			不動產估價業			地政士事務服務業		
	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	百分比 (%)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
總計	11	100.0	37.9	6	100.0	43.8	22	100.0	26.8
員工類別									
僱用員工	11	99.0	38.3	5	93.9	47.9	17	76.7	39.7
自營作業者及 無酬家屬工作者	0	1.0	18.6	0	6.1	18.7	5	23.3	13.0
主要經營項目別									
不動產投資興建	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產買賣	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產仲介	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產代銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動產管理	11	100.0	37.9	-	-	-	-	-	-
不動產估價	-	-	-	6	100.0	43.8	-	-	-
地政士事務服務	-	-	-	-	-	-	22	100.0	26.8
按經營類型分									
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	11	100.0	37.9	6	100.0	43.8	21	98.0	26.5
有連鎖經營之總 公司	-	-	-	-	-	-	0	1.2	87.4
連鎖加盟體系之 加盟者	-	-	-	-	-	-	0	0.8	33.4
按企業所在地區別分									
北北基地區	2	19.4	27.7	3	59.8	58.1	7	31.3	34.8
桃竹苗地區	1	11.3	45.8	0	4.1	25.5	4	16.4	28.3
中彰投地區	3	23.8	41.0	1	9.9	31.0	5	20.8	23.6
雲嘉南地區	4	33.5	42.0	0	5.4	31.7	3	14.0	23.9
高屏地區	1	7.2	30.0	1	19.2	35.0	2	10.0	19.7
宜花東地區	1	4.9	67.7	0	1.7	28.9	2	7.0	27.2
離島地區	-	-	-	-	-	-	0	0.4	23.7

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。

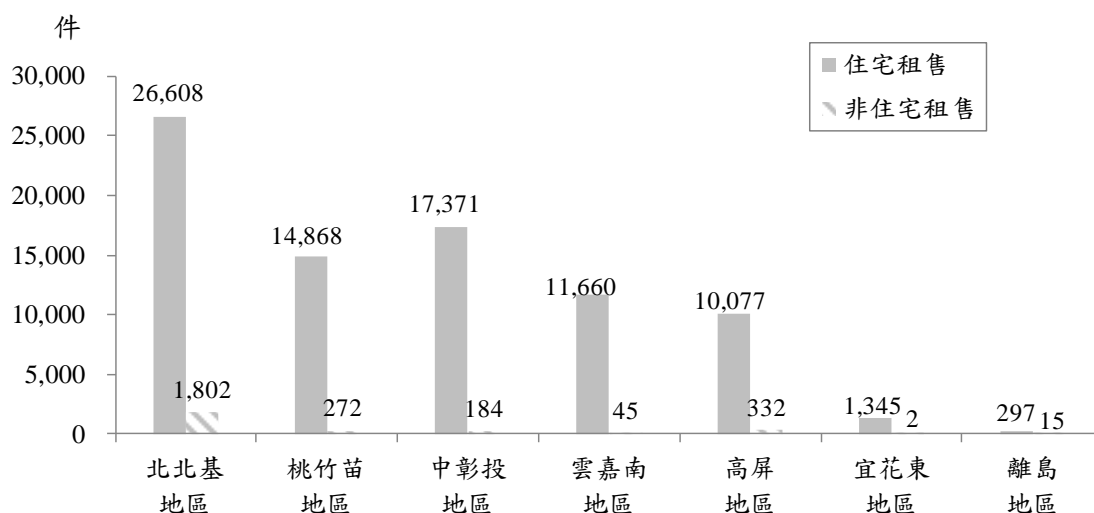
三、營運狀況

由於企業經營項目通常不僅一項，跨業經營情形屬於常態，但論其行業歸類時，則係以此企業經濟活動中產值最大者判定之。為充分了解不動產服務業營運狀況，爰以下分析按經濟活動來說明。

(一) 不動產投資興建

1. 107 年不動產投資興建住宅租售成交件數計 8 萬 2,226 件，非住宅租售成交件數計 2,651 件。按案件所在地區別觀察，不動產投資興建住宅租售以北北基地區 2 萬 6,608 件（占 32.4%）最多，中彰投地區 1 萬 7,371 件（占 21.1%）次之；不動產投資興建非住宅租售以北北基地區 1,802 件（占 68.0%）最多，高屏地區 332 件（占 12.5%）次之。按交易標的物別觀察，不動產投資興建住宅租售以新成屋物件 6 萬 333 件（占 73.4%）最多，不動產投資興建非住宅租售以預售屋物件 1,164 件（占 43.9%）最多。（詳見圖 3-4、表 3-4）

圖 3-4 107 年不動產投資興建成交件數—按案件所在地區別分



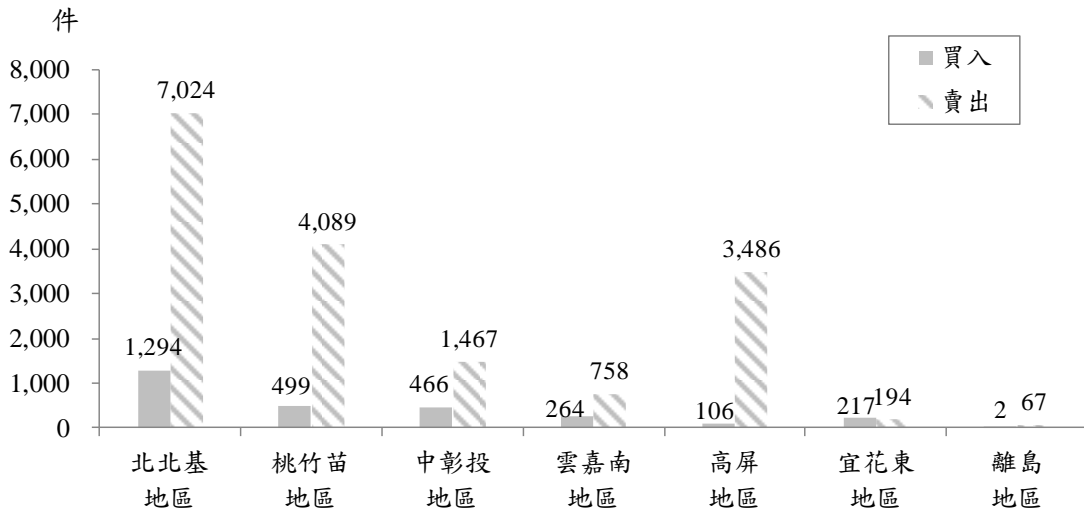
2. 107 年不動產投資興建住宅租售總金額為 6,316 億元，平均每件不動產投資興建住宅租售金額為 768 萬 2 千元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區投資興建住宅租售金額 2,830 億元最高，中彰投地區投資興建住宅租售金額 1,212 億元次之；投資興建非住宅租售總金額為 331 億元，平均每件不動產投資興建

非住宅租售金額為 1,247 萬 1 千元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區投資興建非住宅租售金額 243 億元最高，桃竹苗地區投資興建非住宅租售金額 43 億元次之。（詳見表 3-5）

(二) 不動產買賣

- 107 年不動產買入不動產計 2,847 件，賣出不動產計 1 萬 7,084 件。按案件所在地區別觀察，不動產買入以北北基地區 1,294 件（占 45.5%）最多，桃竹苗地區 499 件（占 17.5%）次之；不動產賣出以北北基地區 7,024 件（占 41.1%）最多，桃竹苗地區 4,089 件（占 23.9%）次之。按交易標的物別觀察，不動產買入以中古屋物件 929 件（占 32.6%）最多，不動產賣出以中古屋物件 7,532 件（占 44.1%）最多。（詳見圖 3-5、表 3-4）

圖 3-5 107 年不動產買賣成交件數—按案件所在地區別分



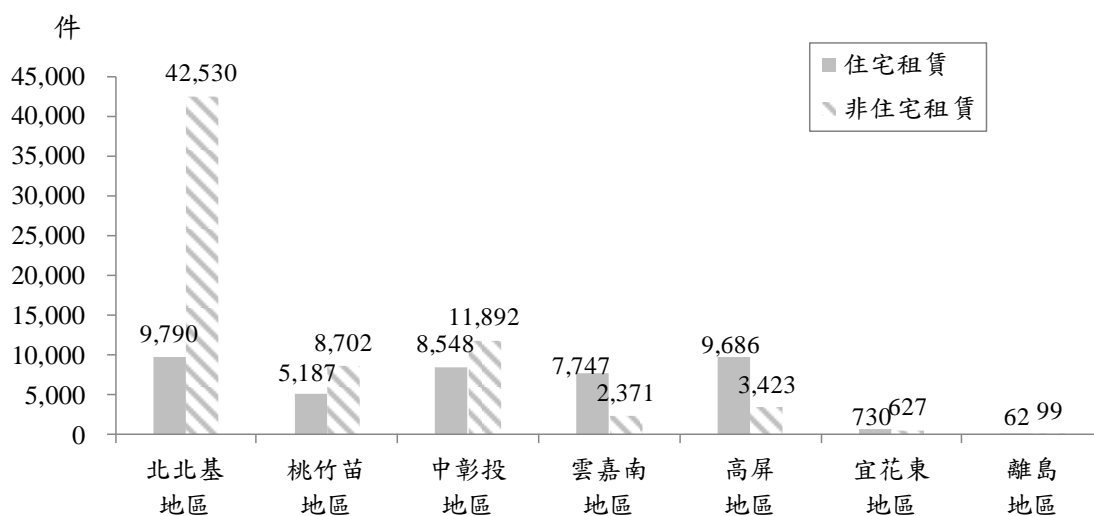
- 107 年不動產買入總金額為 689 億元，平均每件不動產買入金額為 2,420 萬元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區買入金額 254 億元最高，桃竹苗地區買入金額 141 億元次之；賣出總金額為 1,684 億元，平均每件不動產賣出金額為 985 萬 9 千元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區賣出金額 1,066 億元最高，中彰投地區賣出金額 203 億元次之。（詳見表 3-5）

(三) 不動產租賃

- 107 年不動產住宅租賃件數為 4 萬 1,749 件，非住宅租賃件數為

6 萬 9,643 件。按案件所在地區別觀察，不動產住宅租賃以北北基地區 9,790 件(占 23.4%)最多，高屏地區 9,686 件(占 23.2%)次之；不動產非住宅租賃以北北基地區 4 萬 2,530 件(占 61.1%)最多，中彰投地區 1 萬 1,892 件(占 17.1%)次之。按交易標的物別觀察，不動產住宅租賃以中古屋租賃物件 3 萬 5,686 件(占 85.5%)最多，不動產非住宅租賃以中古屋物件 5 萬 6,286 件(占 80.8%)最多。(詳見圖 3-6、表 3-4)

圖 3-6 107 年不動產租賃成交件數—按案件所在地區別分

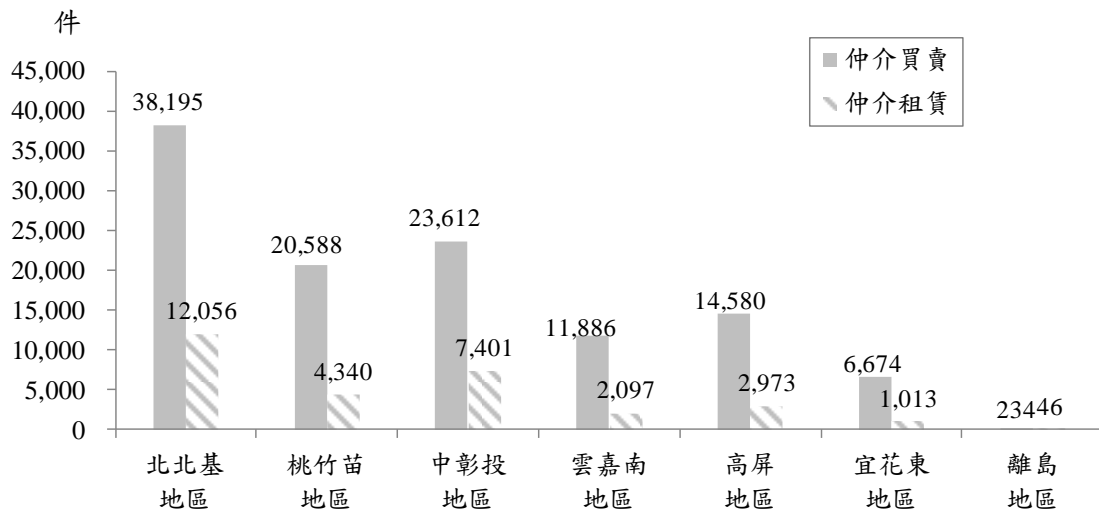


2. 107 年不動產住宅租賃租金收入總金額 130 億元，平均每件出租之每月租金收入為 2 萬 6 千元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 72 億元最高，桃竹苗地區 17 億元次之；非住宅租賃租金收入總金額 672 億元，平均每件出租之每月租金收入為 8 萬元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 464 億元最高，桃竹苗地區 76 億元次之。(詳見表 3-5)

(四) 不動產仲介

1. 107 年仲介買賣成交總件數為 11 萬 5,768 件，仲介租賃成交總件數為 2 萬 9,926 件，按案件所在地區別觀察，仲介買賣以北北基地區 3 萬 8,195 件(占 33.0%)最多；仲介租賃亦以北北基地區 1 萬 2,056 件(占 40.3%)最多。按交易標的物別觀察，不動產仲介買賣以中古屋物件 9 萬 3,419 件最多；仲介租賃亦以中古屋物件 2 萬 3,059 件最多。(詳見圖 3-7、表 3-4)

圖 3-7 107 年不動產仲介買賣及租賃成交件數—按案件所在地區別分

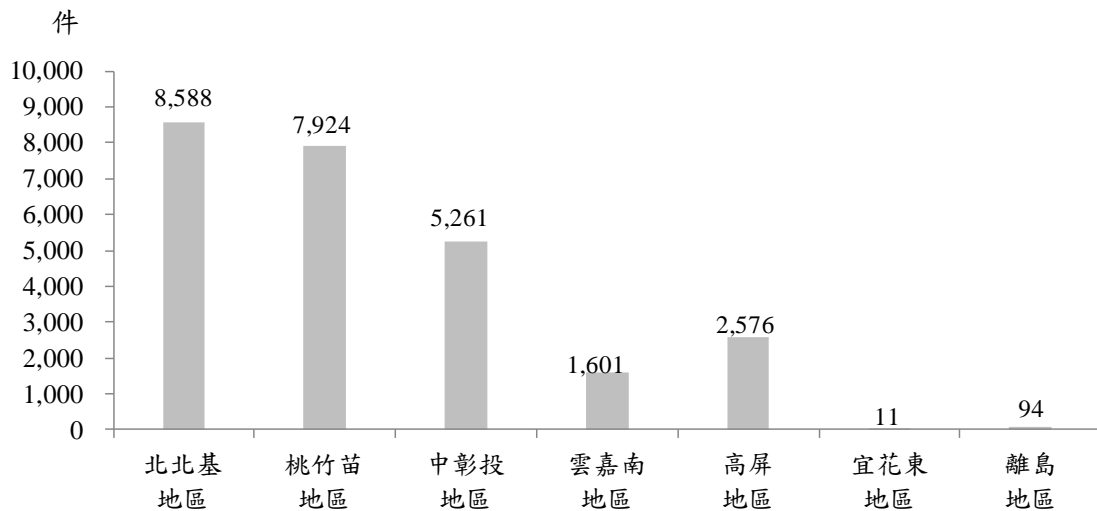


- 107 年仲介買賣成交收取佣金總金額為 431 億元，平均每件仲介買賣成交收取佣金 37 萬 2 千元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 232 億元最高，中彰投地區 66 億元次之；仲介租賃成交收取佣金總金額為 30 億元，平均每件仲介租賃成交收取佣金 9 萬 9 千元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 19 億元最高，其次為中彰投地區及雲嘉南地區各為 3 億元。（詳見表 3-5）

(五) 不動產代銷

- 107 年不動產代銷成交件數為 2 萬 6,056 件，按案件所在地區別觀察，以北北基地區 8,588 件(占 33.0%)最多，桃竹苗地區 7,924 件(占 30.4%)次之。按交易標的物別觀察，代銷成交以預售屋物件 1 萬 4,220 件(占 54.6%)最多，新成屋物件 1 萬 1,593 件(占 44.5%)次之。（詳見圖 3-8、表 3-4）

圖 3-8 107 年不動產代銷成交件數—按案件所在地區別分



2. 107 年代銷成交收取佣金總金額為 160 億元，平均每件代銷成交收取佣金 61 萬 4 千元，以企業所在地區別來看，其中以北北基地區 78 億元最高，桃竹苗地區 35 億元次之。（詳見表 3-5）

表 3-4 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

民國 107 年

單位：件

項目別	投資興建		買賣		租賃		仲介		代銷
	住宅 租售	非住宅 租售	買入	賣出	住宅 租賃	非住宅 租賃	買賣	租賃	
總計	82,226	2,651	2,847	17,084	41,749	69,643	115,768	29,926	26,056
案件所在地區別									
北北基地區	26,608	1,802	1,294	7,024	9,790	42,530	38,195	12,056	8,588
桃竹苗地區	14,868	272	499	4,089	5,187	8,702	20,588	4,340	7,924
中彰投地區	17,371	184	466	1,467	8,548	11,892	23,612	7,401	5,261
雲嘉南地區	11,660	45	264	758	7,747	2,371	11,886	2,097	1,601
高屏地區	10,077	332	106	3,486	9,686	3,423	14,580	2,973	2,576
宜花東地區	1,345	2	217	194	730	627	6,674	1,013	11
離島地區	297	15	2	67	62	99	234	46	94
交易標的物別									
土地 ^{註1}	799	150	728	1,238	517	2,602	7,640	566	-
新成屋	60,333	441	507	7,273	5,334	4,953	13,703	6,245	11,593
中古屋	4,749	564	929	7,532	35,686	56,286	93,419	23,059	243
預售屋	16,237	1,164	134	453	-	-	868	-	14,220
停車位 ^{註2}	109	332	549	589	212	5,802	138	56	-

註 1：土地係指無地上建物之土地。

註 2：停車位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。

表 3-5 不動產服務業營運狀況—按企業所在地區別分

民國 107 年

項目別	投資興建		買賣		租賃		仲介		代銷佣金
	住宅 租售 金額	非住宅 租售 金額	買入 金額	賣出 金額	住宅 租金	非住宅 租金	買賣 佣金	租賃 佣金	
總金額(億元) ^{註1}	6,316	331	689	1,684	130	672	431	30	160
總件數(件)	82,226	2,651	2,847	17,084	41,749	69,643	115,768	29,926	26,056
平均每件金額(千元) ^{註2}	7,682	12,471	24,200	9,859	26	80	372	99	614
按企業所在地區別分(億元)									
北北基地區	2,830	243	254	1,066	72	464	232	19	78
桃竹苗地區	1,083	43	141	188	17	76	57	2	35
中彰投地區	1,212	13	131	203	14	49	66	3	19
雲嘉南地區	516	1	60	102	10	21	23	3	4
高屏地區	584	30	88	92	12	53	35	2	23
宜花東地區	63	-	15	29	6	2	18	0	1
離島地區	28	0	-	4	0	7	0	0	0

註 1：總金額(億元) 於不動產投資興建業係指「租售收入」，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」。

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。

四、營業收支、實際運用資產狀況

▲107年不動產服務業收入總額為1兆1,084.2億元，其中營業收入為1兆619.7億元，支出總額為9,530.0億元，收支差額（全年損益）為1,554.2億元，平均每企業收支差額為454.4萬元。

▲107年不動產服務業固定資產增購總金額為1,316.9億元，出售總金額為156.6億元。

（一）營業收支狀況

107年不動產服務業各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）為1,554.2億元，平均每家企業收支差額（全年損益）為454.4萬元，其中不動產管理業為2,594.9萬元，不動產開發業為784.8萬元，不動產租售業為423.1萬元，不動產經紀業為105.3萬元，不動產估價業為45.1萬元，地政士事務服務業為14.2萬元。

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3-6）

表 3-6 不動產服務業收支狀況—按經營狀況分

民國 107 年

經營狀況	各項收入總額 (億元)	營業收入總額 (億元)	各項支出總額 (億元)	收支差額 (全年損益) (億元)	平均每家 企業各項 收入總額 (萬元)	平均每家 企業營業 收入 (萬元)	平均每家 企業各項 支出總額 (萬元)	平均每家企業 收支差額 (全年損益) (萬元)
總計業別	11,084.2	10,619.3	9,530.0	1,554.2	3,240.7	3,104.8	2,786.3	454.4
不動產開發業	8,435.0	8,202.3	7,501.2	933.9	7,088.9	6,893.3	6,304.0	784.8
不動產租售業	1,897.6	1,674.8	1,387.5	510.1	1,573.9	1,389.0	1,150.8	423.1
不動產經紀業	635.5	630.0	576.3	59.2	1,130.8	1,121.0	1,025.5	105.3
不動產管理業	68.1	65.1	24.3	43.9	4,031.2	3,853.6	1,436.3	2,594.9
不動產估價業	11.9	11.7	10.6	1.3	411.9	404.7	366.7	45.1
地政士事務服務業	35.9	35.4	30.0	5.9	86.2	85.0	72.0	14.2
主要經營項目別								
不動產投資興建	8,435.0	8,202.3	7,501.2	933.9	7,088.9	6,893.3	6,304.0	784.8
不動產買賣	533.1	458.6	308.2	224.9	5,155.4	4,435.4	2,980.7	2,174.7
不動產租賃	1,364.6	1,216.1	1,079.3	285.2	1,237.9	1,103.3	979.1	258.8
不動產仲介	464.4	459.0	422.8	41.6	942.8	931.8	858.3	84.5
不動產代銷	171.1	171.0	153.5	17.6	2,465.6	2,463.9	2,212.5	253.1
不動產管理	68.1	65.1	24.3	43.9	4,031.2	3,853.6	1,436.3	2,594.9
不動產估價	11.9	11.7	10.6	1.3	411.9	404.7	366.7	45.1
地政士事務服務	35.9	35.4	30.0	5.9	86.2	85.0	72.0	14.2
按企業所在地區別分								
北北基地區	6,294.5	5,920.0	5,315.4	979.2	5,144.3	4,838.2	4,344.0	800.2
桃竹苗地區	1,260.9	1,235.8	1,169.0	91.9	2,347.2	2,300.4	2,176.1	171.1
中彰投地區	1,709.4	1,664.9	1,356.2	353.1	2,410.9	2,348.2	1,912.9	498.1
雲嘉南地區	727.8	720.4	776.6	-48.9	1,757.1	1,739.2	1,875.0	-117.9
高屏地區	916.6	905.2	728.1	188.5	2,414.0	2,384.0	1,917.5	496.5
宜花東地區	127.7	126.0	126.3	1.5	993.2	979.7	981.8	11.4
離島地區	47.3	47.1	58.4	-11.1	1,689.5	1,682.0	2,086.6	-397.1

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(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

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. 不動產開發業

107 年不動產開發業營業支出合計 7,242.1 億元，其中委外營建成本 2,152.6 億元(占 29.7%)最高。以企業所在地區觀察，北北基地區之出售不動產之土地成本比例較其他地區為高；中彰投地區之委外營建成本占 51.1% 占營業費用支出半數；高屏

地區委外營建成本亦占營業費用支出3成8。(詳見表3-7)

表 3-7 不動產開發業營業費用支出情形

經營狀況	總計		原材物料 及燃料耗 用總值	服務 成本	年初在建 工程及待 售房屋 (+)	年底在建 工程及待 售房屋 (-)	委外 營建 成本	出售不動 產之土地 成本
	實數	百分比						
不動產開發業	724,211,272	100.0	16.3	1.8	103.3	87.9	29.7	19.1
按企業所在地區別分								
北北基地區	390,481,771	100.0	11.1	1.4	103.1	82.1	23.1	24.4
桃竹苗地區	87,649,801	100.0	32.5	1.1	87.9	81.0	28.9	12.3
中彰投地區	113,829,500	100.0	9.3	0.7	88.8	84.3	51.1	18.1
雲嘉南地區	60,386,661	100.0	25.9	0.9	95.1	65.5	26.9	7.0
高屏地區	58,071,104	100.0	27.5	9.1	173.3	177.4	37.6	10.3
宜花東地區	9,091,090	100.0	26.9	0.1	50.3	35.0	27.3	13.7
離島地區	4,701,344	100.0	29.8	-	101.2	68.5	19.6	-

表 3-7 不動產開發業營業費用支出情形(續 1)

經營狀況	民國 107 年						
	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	廣告費
不動產開發業	0.6	4.3	0.1	0.6	1.1	0.4	2.2
按企業所在地區別分							
北北基地區	0.8	3.8	0.2	0.8	1.2	0.3	2.3
桃竹苗地區	0.5	4.2	0.1	0.5	0.7	0.3	3.3
中彰投地區	0.4	4.5	0.1	0.5	0.9	0.4	1.7
雲嘉南地區	0.1	3.8	0.1	0.3	1.2	0.2	0.8
高屏地區	0.6	8.4	0.1	0.4	1.0	0.6	2.5
宜花東地區	-	5.9	0.2	0.3	1.5	0.3	0.4
離島地區	-	2.8	0.0	0.5	-	0.6	0.4

註 1：本案兼銷商品，係指有進貨、銷貨行為，並自擔盈虧者，以及企業兼營買賣而購入之商品，在 107 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 3-7 不動產開發業營業費用支出情形(續完)

經營狀況	民國 107 年					
	稅捐及 規費	折舊	各項耗損及 攤提	呆帳 損失	各項移轉性 支出	其他 營業費用
不動產開發業	0.8	0.8	0.2	0.0	0.1	6.3
按企業所在地區別分						
北北基地區	1.1	0.9	0.4	0.1	0.2	6.9
桃竹苗地區	0.5	0.7	0.1	-	0.1	7.3
中彰投地區	0.4	0.7	0.1	0.0	0.2	6.2
雲嘉南地區	0.3	0.2	0.0	0.0	0.1	2.7
高屏地區	0.7	1.3	0.0	-	0.1	4.2
宜花東地區	0.6	0.4	0.0	-	0.2	6.9
離島地區	0.1	0.5	0.0	-	0.1	12.9

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

2. 不動產租售業

107 年不動產租售業營業支出合計 1,220.1 億元，其中其他營業支出 209.9 億元(占 17.2%)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委外營建成本最高；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，雲嘉南地區營業費用支出以原材物料及燃料耗用總值占 63.8%遠較其他地區為高。(詳見表 3-8)

表 3-8 不動產租售業營業費用支出情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營狀況	總計		原材物料及燃料耗用總值	服務成本	年初在建工程及待售房屋(+)	年底在建工程及待售房屋(-)	委外營建成本	出售不動產之土地成本
	實數	百分比						
不動產租售業	122,010,521	100.0	10.0	6.9	24.6	27.3	14.4	10.8
主要經營項目別								
不動產買賣	26,101,531	100.0	2.0	1.0	51.1	60.7	46.9	26.8
不動產租賃	95,908,991	100.0	12.2	8.4	17.4	18.2	5.5	6.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	75,821,861	100.0	2.7	8.8	24.3	27.7	16.2	15.6
桃竹苗地區	14,895,593	100.0	2.6	2.8	43.7	40.3	5.4	0.2
中彰投地區	9,304,001	100.0	11.8	3.1	35.9	44.4	23.2	1.1
雲嘉南地區	12,548,870	100.0	63.8	2.8	9.2	15.6	4.7	0.2
高屏地區	7,094,044	100.0	8.6	6.2	9.0	2.7	18.2	9.3
宜花東地區	1,524,202	100.0	6.0	10.7	-	2.5	27.9	31.0
離島地區	821,951	100.0	-	1.6	-	-	-	-

表 3-8 不動產租售業營業費用支出情形(續 1)

		民國 107 年					單位：千元；%	
經營狀況	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	廣告費	
不動產租售業	7.3	15.6	0.3	3.3	0.9	3.0	1.4	
主要經營項目別								
不動產買賣	2.4	7.5	0.1	1.1	1.6	0.5	0.5	
不動產租賃	8.7	17.8	0.4	3.9	0.7	3.7	1.6	
按企業所在地區別分								
北北基地區	5.8	15.3	0.2	3.3	1.2	3.5	1.8	
桃竹苗地區	20.2	18.7	0.8	3.6	0.4	2.5	0.8	
中彰投地區	8.5	19.7	0.7	2.7	0.7	3.2	1.2	
雲嘉南地區	2.8	11.0	0.1	4.6	0.2	1.6	0.4	
高屏地區	3.1	16.3	0.1	2.3	0.4	2.4	0.5	
宜花東地區	1.3	12.4	-	0.5	0.7	0.5	0.2	
離島地區	18.8	10.7	1.7	3.6	-	1.2	-	

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 107 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 3-8 不動產租售業營業費用支出情形(續完)

		民國 107 年					單位：千元；%
經營狀況	稅捐及 規費	折舊	各項耗損及 攤提	呆帳 損失	各項移轉性 支出	其他 營業費用	
不動產租售業	2.9	6.8	0.5	0.1	1.2	17.2	
主要經營項目別							
不動產買賣	2.2	2.7	0.2	0.0	4.7	9.2	
不動產租賃	3.1	7.9	0.6	0.1	0.3	19.4	
按企業所在地區別分							
北北基地區	3.2	6.6	0.5	0.1	1.9	16.6	
桃竹苗地區	3.6	10.4	0.5	-	0.1	23.9	
中彰投地區	3.2	7.2	0.5	0.0	0.2	21.2	
雲嘉南地區	0.8	3.8	0.1	-	0.0	9.5	
高屏地區	2.1	4.7	0.6	0.8	0.0	18.1	
宜花東地區	1.1	1.9	0.1	-	-	8.0	
離島地區	0.4	27.8	1.1	-	-	33.0	

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

3. 不動產經紀業

107 年不動產經紀業營業支出合計 565.6 億元，其中以薪資支出 222.9 億元（占 39.4%）最高。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，不動產代銷者以服務成本最高。以企業所在地區觀察，除高屏地區外皆以薪

資支出比例最高，高屏地區則以服務成本比例最高。（詳見 3-9）

表 3-9 不動產經紀業營業費用支出情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營狀況	總計		原材物料 及燃料耗 用總值	服務 成本	年初在建 工程及待 售房屋 (+)	年底在建 工程及待 售房屋 (-)	委外營 建成本	出售不動 產之土地 成本
	實數	百分比						
不動產經紀業	56,556,282	100.0	1.6	11.4	4.2	4.9	1.6	0.4
主要經營項目別								
不動產仲介	41,346,746	100.0	0.8	5.5	3.6	1.8	0.0	0.5
不動產代銷	15,209,536	100.0	3.5	27.4	5.7	13.2	5.9	-
按企業所在地區別分								
北北基地區	31,651,438	100.0	1.9	9.0	2.9	2.6	0.7	0.4
桃竹苗地區	8,808,420	100.0	1.5	10.5	13.9	13.0	1.9	-
中彰投地區	7,571,018	100.0	0.1	12.1	1.5	8.2	6.6	0.8
雲嘉南地區	2,380,861	100.0	5.0	17.6	4.8	6.4	-	-
高屏地區	4,526,663	100.0	0.1	27.5	-	-	-	0.9
宜花東地區	1,548,897	100.0	0.0	4.9	-	-	0.0	-
離島地區	68,985	100.0	-	0.3	-	-	-	-

表 3-9 不動產經紀業營業費用支出情形(續 1)

民國 107 年

單位：千元；%

經營狀況	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	廣告費
不動產經紀業	4.0	39.4	0.4	4.7	10.8	1.0	7.2
主要經營項目別							
不動產仲介	1.4	45.1	0.5	5.4	11.1	1.3	6.1
不動產代銷	11.1	23.9	0.2	2.9	10.1	0.4	10.2
按企業所在地區別分							
北北基地區	4.6	46.1	0.4	5.3	6.8	1.2	7.5
桃竹苗地區	6.8	34.4	0.3	2.9	14.2	0.9	7.9
中彰投地區	1.0	29.9	0.8	4.6	18.3	0.9	5.6
雲嘉南地區	0.0	30.4	0.4	3.7	9.3	1.2	11.2
高屏地區	2.9	21.9	0.3	5.0	18.0	0.5	4.3
宜花東地區	0.0	41.1	0.4	4.3	19.4	0.7	8.0
離島地區	0.1	74.9	0.3	3.4	10.4	0.3	5.2

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 107 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 3-9 不動產經紀業營業費用支出情形(續完)

經營狀況	民國 107 年						單位：千元；%
	稅捐及規費	折舊	各項耗損及攤提	呆帳損失	各項移轉性支出	其他營業費用	
不動產經紀業	0.5	0.8	0.4	0.1	0.2	16.2	
主要經營項目別							
不動產仲介	0.6	0.9	0.4	0.1	0.2	18.2	
不動產代銷	0.1	0.4	0.3	0.0	0.2	10.7	
按企業所在地區別分							
北北基地區	0.5	0.9	0.4	0.0	0.3	13.7	
桃竹苗地區	0.4	0.7	0.2	0.0	0.3	16.3	
中彰投地區	0.3	0.7	0.4	0.6	0.0	24.0	
雲嘉南地區	1.2	0.4	0.1	-	0.1	20.8	
高屏地區	0.4	0.3	0.3	0.1	0.0	17.6	
宜花東地區	0.7	1.5	0.6	-	0.0	18.2	
離島地區	0.0	0.5	0.1	-	-	4.6	

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

4. 不動產管理業

107 年不動產管理業營業支出合計 23.7 億元，其中以薪資支出 12.9 億元（占 54.4%）最高。以企業所在地區觀察，各地區營業費用支出皆以薪資支出最高，除高屏地區，皆占 5 成 1 以上。（詳見表 3-10）

表 3-10 不動產管理業營業費用支出情形

經營狀況	總計		原材物料及燃料耗用總值	服務成本	年初在建工程及待售房屋(+)	年底在建工程及待售房屋(-)	委外營建成本	出售不動產之土地成本
	實數	百分比						
不動產管理業	2,369,470	100.0	3.6	4.6	-	-	2.1	0.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	400,727	100.0	16.4	4.0	-	-	-	2.1
桃竹苗地區	221,089	100.0	1.2	0.0	-	-	-	-
中彰投地區	572,102	100.0	2.6	7.8	-	-	6.4	-
雲嘉南地區	862,006	100.0	-	0.0	-	-	-	-
高屏地區	250,023	100.0	1.0	19.3	-	-	5.0	-
宜花東地區	63,523	100.0	-	-	-	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-	-

表 3-10 不動產管理業營業費用支出情形(續 1)

民國 107 年

單位：千元；%

經營狀況	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	廣告費
不動產管理業	0.0	54.4	0.9	4.2	0.1	3.3	0.8
按企業所在地區別分							
北北基地區	-	53.3	2.4	1.5	0.1	1.5	0.1
桃竹苗地區	-	70.6	2.5	3.6	-	3.2	0.3
中彰投地區	-	59.1	0.1	3.0	-	2.9	1.0
雲嘉南地區	0.0	51.7	0.5	6.3	0.3	4.7	1.4
高屏地區	-	32.4	0.2	5.3	-	2.4	0.2
宜花東地區	-	85.6	-	1.2	-	3.2	0.2
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

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 107 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 3-10 不動產管理業營業費用支出情形(續完)

民國 107 年

單位：千元；%

經營狀況	稅捐及 規費	折舊	各項耗損及 攤提	呆帳 損失	各項移轉性 支出	其他 營業費用
不動產管理業	1.9	6.8	0.0	0.1	0.2	16.5
按企業所在地區別分						
北北基地區	1.4	6.7	0.0	-	0.1	10.3
桃竹苗地區	3.9	2.3	0.3	0.3	1.0	10.8
中彰投地區	1.2	8.4	-	-	0.2	7.2
雲嘉南地區	2.4	6.4	0.0	0.1	0.2	26.0
高屏地區	1.1	8.5	0.0	0.0	-	24.6
宜花東地區	1.7	7.9	-	0.2	-	0.0
離島地區	-	-	-	-	-	-

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

5. 不動產估價業

107 年不動產估價業營業支出合計 10.0 億元。以企業所在地區觀察，各地區營業費用支出皆以薪資支出最高，皆占 5 成 4 以上。（詳見表 3-11）

表 3-11 不動產估價業營業費用支出情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營類型	總計		委外 服務成本	交際費 或差旅費	兼銷商品 銷貨成本	薪資支出	職工福利
	實數	百分比					
不動產估價業	999,317	100.0	11.6	3.6	0.3	58.7	0.9
按企業所在地區別分							
北北基地區	654,234	100.0	15.7	2.4	0.3	56.3	0.6
桃竹苗地區	35,173	100.0	5.2	4.7	0.0	60.5	1.5
中彰投地區	92,612	100.0	6.2	5.1	0.0	54.1	0.5
雲嘉南地區	50,184	100.0	0.4	4.1	0.0	58.2	0.1
高屏地區	147,299	100.0	2.3	6.8	1.0	72.2	1.8
宜花東地區	19,815	100.0	8.0	10.1	-	55.3	7.1
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

表 3-11 不動產估價業營業費用支出情形(續)

民國 107 年

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
不動產估價業	4.5	1.1	0.9	0.4	17.9
按企業所在地區別分					
北北基地區	4.7	1.0	0.7	0.4	17.9
桃竹苗地區	3.7	1.2	2.8	0.5	19.9
中彰投地區	4.5	1.7	2.1	1.1	24.6
雲嘉南地區	2.5	2.6	1.6	0.7	29.8
高屏地區	4.4	1.0	0.4	0.2	9.9
宜花東地區	6.0	0.4	0.9	-	12.3
離島地區	-	-	-	-	-

6. 地政士事務服務業

107 年地政士事務服務業營業支出合計 29.4 億元。以企業所在地區觀察，各地區營業費用支出皆以薪資支出最高，除高屏地區，皆占 5 成 7 以上。（詳見表 3-12）

表 3-12 地政士事務服務業營業費用支出情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營類型	總計		委外 服務成本	交際費 或差旅費	兼銷商品 銷貨成本	薪資支出	職工福利
	實數	百分比					
地政士事務服務業	2,943,585	100.0	1.4	4.9	0.2	65.6	1.1
按企業所在地區別分							
北北基地區	963,295	100.0	2.6	5.3	0.5	67.6	0.6
桃竹苗地區	458,050	100.0	0.4	3.9	0.2	68.5	0.5
中彰投地區	620,790	100.0	0.5	6.5	0.0	58.5	2.3
雲嘉南地區	384,746	100.0	1.0	3.0	0.1	71.2	1.2
高屏地區	290,637	100.0	0.5	4.9	0.1	64.0	0.7
宜花東地區	213,880	100.0	2.5	3.6	0.1	63.1	1.3
離島地區	12,188	100.0	-	5.3	-	57.1	1.3

表 3-12 地政士事務服務業營業費用支出情形(續)

民國 107 年

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
地政士事務服務業	3.0	1.1	1.4	1.4	19.9
按企業所在地區別分					
北北基地區	3.8	0.9	0.9	0.5	17.3
桃竹苗地區	3.5	0.9	0.6	0.6	20.8
中彰投地區	2.3	2.2	2.4	3.0	22.3
雲嘉南地區	1.8	0.5	2.1	0.7	18.6
高屏地區	2.4	0.9	1.1	0.8	24.7
宜花東地區	3.2	0.8	1.3	5.1	19.1
離島地區	10.1	1.3	0.0	-	24.8

(三) 全年損益情形

107 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開發業、不動產租售業、不動產經紀業、不動產管理業、不動產估價業及地政士事務服務業全年損益情形：

1. 不動產開發業全年損益情形

107 年不動產開發業全年損益為 933.9 億元。以企業所在地

區觀察，北北基地區全年損益為 507.0 億元最高，離島地區-12.2 億元最低。

107 年不動產開發業營業利益率為 11.4%。以企業所在地區觀察，營業利益率以高屏地區最高，雲嘉南地區僅 2.3% 最低，宜花東地區及離島地區營業利益率為負。（詳見表 3-13）

表 3-13 不動產開發業全年損益情形

民國 107 年 單位：千元；%

經營狀況	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)- (E)
			(C)=(A)- (B)	營業利 益率(%)			
不動產開發業	817,016,262	724,211,272	92,804,990	11.4	26,487,927	25,906,829	93,386,088
按企業所在地區別分							
北北基地區	438,955,911	390,481,771	48,474,140	11.0	19,714,409	17,485,854	50,702,694
桃竹苗地區	95,628,883	87,649,801	7,979,082	8.3	1,399,270	2,927,281	6,451,071
中彰投地區	137,921,018	113,829,500	24,091,518	17.5	2,600,318	2,816,596	23,875,240
雲嘉南地區	61,786,876	60,386,661	1,400,216	2.3	720,649	647,910	1,472,954
高屏地區	71,344,680	58,071,104	13,273,576	18.6	830,186	1,873,892	12,229,870
宜花東地區	7,866,057	9,091,090	-1,225,033	-15.6	1,203,277	103,670	-125,425
離島地區	3,512,837	4,701,344	-1,188,508	-33.8	19,817	51,624	-1,220,315

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

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 3：營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

2. 不動產租售業全年損益情形

107 年不動產租售業全年損益為 510.1 億元。針對主要經營項目觀察，從事不動產租賃全年損益為 285.2 億元，高於從事不動產買賣的 224.9 億元；若按經營類型觀察，因不動產租售業超過九成九為獨立經營者，故在營業收入淨額、營業淨利及全年損益均高於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 402.7 億元最高，雲嘉南地區-70.4 億元最低。

107 年不動產租售業營業利益率為 27.1%。以企業所在地區觀察，除了雲嘉南地區營業利益率為負外，其餘地區營業利益率以中彰投地區最高，宜花東地區最低。（詳見表 3-14）

表 3-14 不動產租售業全年損益情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營狀況	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D) -(E)
			(C)=(A)- (B)	營業 利益 率(%)			
不動產租售業	167,305,955	122,010,521	45,295,433	27.1	22,457,224	16,741,739	51,010,918
主要經營項目別							
不動產買賣	45,842,645	26,101,531	19,741,114	43.1	7,464,972	4,719,386	22,486,701
不動產租賃	121,463,310	95,908,991	25,554,319	21.0	14,992,252	12,022,353	28,524,218
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	166,073,615	121,170,537	44,903,078	27.0	22,450,696	16,741,297	50,612,476
有連鎖經營之總公司	1,183,024	827,061	355,964	30.1	6,528	442	362,050
連鎖加盟體系之加盟者	49,315	12,923	36,392	73.8	1	-	36,392
按企業所在地區別分							
北北基地區	111,464,223	75,821,861	35,642,362	32.0	18,012,249	13,381,191	40,273,420
桃竹苗地區	17,251,648	14,895,593	2,356,056	13.7	1,447,327	1,782,091	2,021,291
中彰投地區	18,437,644	9,304,001	9,133,644	49.5	2,195,317	712,155	10,616,805
雲嘉南地區	5,684,496	12,548,870	-6,864,373	-120.8	184,147	358,335	-7,038,561
高屏地區	11,679,845	7,094,044	4,585,801	39.3	579,644	302,015	4,863,430
宜花東地區	1,669,468	1,524,202	145,266	8.7	37,833	21,803	161,296
離島地區	1,118,629	821,951	296,678	26.5	708	184,149	113,237

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

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 3：營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

3. 不動產經紀業全年損益情形

107 年不動產經紀業全年損益為 59.2 億元。針對主要經營項目觀察，從事不動產仲介業者全年損益為 41.6 億元，較從事不動產代銷者的 17.6 億元高；若按經營類型觀察，有連鎖經營之總公司在營業外收入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，北北基地區全年損益為 26.4 億元最高，高屏地區 13.4 億元次之。

107 年不動產經紀業營業利益率為 9.1%。以企業所在地區觀察，除了離島地區營業利益率為負外，其餘地區營業利益率以高屏地區最高，北北基地區最低。（詳見表 3-15）

表 3-15 不動產經紀業全年損益情形

民國 107 年

千元；%

經營狀況	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D) -(E)
			(C)=(A)- (B)	營業利 益率 (%)			
不動產經紀業	62,243,734	56,556,282	5,687,453	9.1	1,307,689	1,078,428	5,916,714
主要經營項目別							
不動產仲介	45,208,289	41,346,746	3,861,543	8.5	1,233,405	934,593	4,160,355
不動產代銷	17,035,445	15,209,536	1,825,909	10.7	74,284	143,834	1,756,359
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	26,559,457	24,832,163	1,727,294	6.5	278,051	548,463	1,456,882
有連鎖經營之總公司	15,026,120	13,310,450	1,715,670	11.4	988,118	196,989	2,506,800
連鎖加盟體系之加盟者	20,658,157	18,413,669	2,244,488	10.9	41,519	332,976	1,953,032
按企業所在地區別分							
北北基地區	33,709,476	31,651,438	2,058,038	6.1	1,199,891	618,757	2,639,172
桃竹苗地區	9,462,765	8,808,420	654,346	6.9	29,226	114,611	568,961
中彰投地區	8,347,361	7,571,018	776,343	9.3	52,689	78,663	750,369
雲嘉南地區	2,877,084	2,380,861	496,223	17.2	3,326	17,759	481,789
高屏地區	6,098,816	4,526,663	1,572,153	25.8	20,878	248,267	1,344,765
宜花東地區	1,686,783	1,548,897	137,886	8.2	1,569	371	139,085
離島地區	61,449	68,985	-7,536	-12.3	109	-	-7,427

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

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 3：營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

4. 不動產管理業全年損益情形

107 年不動產管理業全年損益為 43.9 億元。以企業所在地區觀察，北北基地區全年損益為 41.9 億元最高，中彰投地區-1.2 億元最低。

107 年不動產管理業營業利益率為 63.6%。以企業所在地區觀察，除了中彰投地區營業利益率為負外，其餘地區營業利益率以北北基地區最高，桃竹苗地區最低。（詳見表 3-16）

表 3-16 不動產管理業全年損益情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營狀況	營業收入 淨額 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)- (B)	營業利 益率 (%)			
不動產管理業	6,512,620	2,369,470	4,143,150	63.6	300,045	57,806	4,385,390
按企業所在地區別分							
北北基地區	4,496,994	400,727	4,096,266	91.1	103,698	7,541	4,192,423
桃竹苗地區	238,263	221,089	17,174	7.2	8,678	4	25,848
中彰投地區	404,246	572,102	-167,855	-41.5	58,543	9,689	-119,001
雲嘉南地區	942,726	862,006	80,720	8.6	111,885	22,979	169,627
高屏地區	361,797	250,023	111,773	30.9	8,391	-	120,164
宜花東地區	68,594	63,523	5,071	7.4	8,851	17,594	-3,672
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

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

註 2：營業收入淨額=營業收入總額-銷售退回及折讓。

註 3：營業利益率=營業淨利/營業收入淨額。

5. 不動產估價業全年損益情形

107 年不動產估價業全年損益為 1.3 億元。以企業所在地區觀察，高屏地區全年損益為 1.6 億元最高，北北基地區全年損益為-0.4 億元最低。

107 年不動產估價業營業利益率為 14.8%。以企業所在地區觀察，高屏地區營業利益率為最高，北北基地區為最低。（詳見表 3-17）

表 3-17 不動產估價業全年損益情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營類型	營業收入 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)-(E)
			(C)=(A)- (B)	營業利 益率 (%)			
不動產估價業	1,173,539	999,317	174,222	14.8	20,833	64,176	130,878
按企業所在地區別分							
北北基地區	656,685	654,234	2,451	0.4	19,891	62,956	-40,614
桃竹苗地區	39,620	35,173	4,447	11.2	4	-	4,451
中彰投地區	93,214	92,612	602	0.6	690	795	498
雲嘉南地區	52,568	50,184	2,384	4.5	1	-	2,386
高屏地區	305,027	147,299	157,728	51.7	102	323	157,506
宜花東地區	26,424	19,815	6,609	25.0	144	102	6,651
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

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

註 2：營業利益率=營業淨利/營業收入。

6. 地政士事務服務業全年損益情形

107 年地政士事務服務業全年損益為 5.9 億元。以企業所在地區觀察，中彰投地區全年損益為 1.9 億元最高，北北基地區全年損益為 1.5 億元次高，宜花東地區全年損益為-0.3 億元最低。

107 年地政士事務服務業營業利益率為 16.9%。以企業所在地區觀察，除了宜花東地區營業利益率為負外，其餘地區營業利益率以高屏地區最高，雲嘉南地區最低。（詳見表 3-18）

表 3-18 地政士事務服務業全年損益情形

民國 107 年

單位：千元；%

經營類型	營業收入 (A)	營業支出 (B)	營業淨利		營業外 收入 (D)	營業外 支出 (E)	全年損益 (F)=(C)+(D)- (E)
			(C)=(A)- (B)	營業利 益率 (%)			
地政士事務服務業	3,540,807	2,943,585	597,222	16.9	52,332	56,261	593,293
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	3,494,226	2,891,719	602,507	17.2	51,437	56,261	597,683
有連鎖經營之總公司	34,404	32,868	1,536	4.5	895	-	2,430
連鎖加盟體系之加盟者	12,177	18,998	-6,821	-56.0	-	-	-6,820
按企業所在地區別分							
北北基地區	1,108,756	963,295	145,461	13.1	10,070	7,029	148,502
桃竹苗地區	581,027	458,050	122,977	21.2	4,917	6,477	121,417
中彰投地區	812,943	620,790	192,153	23.6	11,542	13,979	189,717
雲嘉南地區	411,315	384,746	26,569	6.5	2,224	2,428	26,366
高屏地區	411,457	290,637	120,820	29.4	18,578	3,243	136,155
宜花東地區	198,542	213,880	-15,338	-7.7	4,812	20,988	-31,514
離島地區	16,767	12,188	4,579	27.3	188	2,117	2,650

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。

註 3：營業利益率=營業淨利/營業收入。

(四) 不動產服務業實際運用資產情形

1. 不動產開發業實際運用資產情形

107 年底不動產開發業實際運用資產淨額為 3 兆 9,688.2 億元，自有資產為 4 兆 2,991.7 億元，其中以流動資產 2 兆 9,661.4 億元（占 69.0%）最高。以企業所在地區觀察，北北基地區實際運用資產淨額為 2 兆 6,127.1 億元最高。（詳見表 3-19）

表 3-19 不動產開發業實際運用資產情形

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	實際運用資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			小計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
不動產開發業	3,968,822,022	4,299,171,030	2,966,140,306	2,325,325,523	11,173,499	629,641,284
按企業所在地區別分						
北北基地區	2,612,714,726	2,914,138,317	1,943,588,435	1,540,059,277	6,837,725	396,691,434
桃竹苗地區	378,631,624	384,534,185	268,226,800	196,511,705	2,020,301	69,694,794
中彰投地區	490,193,677	502,730,378	358,000,687	270,019,681	2,067,871	85,913,135
雲嘉南地區	156,644,880	163,373,262	122,448,363	88,295,503	-	34,152,860
高屏地區	292,422,553	295,973,102	244,359,294	205,287,180	236,451	38,835,662
宜花東地區	26,963,997	27,034,934	21,367,700	19,560,522	11,151	1,796,027
離島地區	11,250,565	11,386,852	8,149,027	5,591,655	-	2,557,372

表 3-19 不動產開發業實際運用資產情形(續 1)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產						投資性 不動產 (2)
	固定資產淨額						
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機 及什項設備	未完工程及 預付購置設 備	
不動產開發業	449,352,516	302,106,437	92,868,789	6,268,300	11,864,750	36,244,241	342,541,926
按企業所在地區別分							
北北基地區	283,284,854	208,124,143	42,292,047	2,091,290	4,378,373	26,399,001	306,883,556
桃竹苗地區	59,245,917	33,093,515	16,212,183	1,221,839	4,475,317	4,243,063	6,466,933
中彰投地區	53,896,808	35,097,135	13,026,909	1,775,119	2,133,292	1,864,355	14,461,010
雲嘉南地區	18,008,482	13,039,573	2,920,929	571,472	61,211	1,415,296	7,217,950
高屏地區	26,804,642	7,734,203	15,819,308	478,552	744,106	2,028,473	7,305,252
宜花東地區	5,043,518	3,267,206	1,374,859	56,793	50,607	294,054	70,937
離島地區	3,068,295	1,750,663	1,222,553	73,234	21,844	-	136,287

表 3-19 不動產開發業實際運用資產情形(續完)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產						租用或 借用固定 資產 (3)
	長期投資	無形資產淨額				其他資產	
		小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
不動產開發業	265,273,265	4,188,849	891,239	289,827	3,007,783	271,674,168	12,192,918
按企業所在地區別分							
北北基地區	201,764,260	1,445,176	714,297	255,303	475,576	177,172,037	5,459,965
桃竹苗地區	14,715,244	7,625	1,514	1,361	4,750	35,871,666	564,371
中彰投地區	32,035,602	360,406	261	12,108	348,036	43,975,864	1,924,309
雲嘉南地區	7,808,487	2,118,031	-	1,350	2,116,681	5,771,950	489,569
高屏地區	8,860,590	257,612	175,166	19,706	62,740	8,385,712	3,754,704
宜花東地區	89,082	-	-	-	-	463,697	-
離島地區	-	-	-	-	-	33,243	-

2. 不動產租售業實際運用資產情形

107 年底不動產租售業實際運用資產淨額為 2 兆 881.1 億元，自有資產為 2 兆 3,983.0 億元，其中以固定資產淨額 1 兆 309.1 億元（占 43.0%）最高。針對主要經營項目觀察，從事不動產租賃實際運用資產淨額為 1 兆 6,899.8 億元，高於從事不動產買賣的 3,981.3 億元；以企業所在地區觀察，北北基地區實際運用資產淨額為 1 兆 5,592.7 億元最高。（詳見表 3-20）

表 3-20 不動產租售業實際運用資產情形

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	實際運用資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			小計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
不動產租售業	2,088,109,218	2,398,299,658	469,403,778	140,414,717	63,859,542	265,129,519
主要經營項目別						
不動產買賣	398,125,082	440,699,682	90,555,504	55,603,890	227,351	34,724,263
不動產租賃	1,689,984,136	1,957,599,976	378,848,274	84,810,827	63,632,190	230,405,256
按經營類型分						
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	2,087,639,818	2,397,830,258	469,126,764	140,414,717	63,716,031	264,996,016
有連鎖經營之總公司	428,326	428,326	242,865	-	143,511	99,354
連鎖加盟體系之加盟者	41,074	41,074	34,149	-	-	34,149
按企業所在地區別分						
北北基地區	1,559,272,255	1,791,968,350	360,391,767	94,309,050	61,890,760	204,191,956
桃竹苗地區	178,943,155	224,837,209	44,071,359	22,219,067	1,735,909	20,116,382
中彰投地區	149,845,641	168,062,236	24,722,756	9,135,818	62,940	15,523,999
雲嘉南地區	98,184,833	93,071,499	20,011,673	7,312,458	105,949	12,593,266
高屏地區	88,387,848	88,579,637	15,865,556	4,793,704	63,984	11,007,867
宜花東地區	8,723,521	8,723,521	1,049,793	813,177	-	236,617
離島地區	4,751,964	23,057,207	3,290,874	1,831,443	-	1,459,432

表 3-20 不動產租售業實際運用資產情形(續 1)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產							投資性 不動產 (2)
	固定資產淨額							
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機 及什項設備	未完工程及 預付購置設 備		
不動產租售業	1,030,907,200	707,823,079	262,664,187	4,459,374	27,644,816	28,315,744	384,901,068	
主要經營項目別								
不動產買賣	182,403,355	152,073,654	19,212,257	320,619	1,058,356	9,738,469	44,517,754	
不動產租賃	848,503,845	555,749,425	243,451,930	4,138,755	26,586,460	18,577,275	340,383,313	
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	1,030,725,559	707,823,079	262,553,794	4,457,166	27,575,776	28,315,744	384,901,068	
有連鎖經營之總公司	178,837	-	110,393	2,208	66,236	-	-	
連鎖加盟體系之加盟者	2,804	-	-	-	2,804	-	-	
按企業所在地區別分								
北北基地區	728,385,413	537,854,748	165,675,317	2,976,515	6,444,373	15,434,460	274,544,402	
桃竹苗地區	104,164,797	54,806,194	43,871,689	295,235	4,557,647	634,033	50,169,801	
中彰投地區	86,994,653	53,191,077	25,331,218	478,413	757,424	7,236,521	28,891,716	
雲嘉南地區	52,936,024	23,187,380	9,945,346	396,856	15,071,498	4,334,943	3,447,915	
高屏地區	49,567,405	31,909,241	15,904,793	311,813	772,733	668,824	9,541,991	
宜花東地區	7,630,044	6,061,701	1,523,981	518	36,880	6,964	-	
離島地區	1,228,864	812,737	411,843	23	4,261	-	18,305,243	

表 3-20 不動產租售業實際運用資產情形(續完)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產						租用或 借用固定 資產 (3)
	長期投資	無形資產淨額				其他資產	
		小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
不動產租售業	417,592,389	263,098	57,730	129,485	75,883	95,232,126	74,710,627
主要經營項目別							
不動產買賣	114,373,371	4,414	-	-	4,414	8,845,284	1,943,154
不動產租賃	303,219,018	258,684	57,730	129,485	71,469	86,386,842	72,767,473
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	417,592,389	256,474	57,730	122,861	75,883	95,228,005	74,710,627
有連鎖經營之總公司	-	6,624	-	6,624	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	-	-	-	-	-	4,121	-
按企業所在地區別分							
北北基地區	366,076,238	123,272	41,430	23,950	57,893	62,447,258	41,848,307
桃竹苗地區	17,902,836	101,752	-	101,752	-	8,426,663	4,275,747
中彰投地區	20,711,247	1,730	-	-	1,730	6,740,133	10,675,122
雲嘉南地區	1,231,112	145	-	145	-	15,444,631	8,561,248
高屏地區	11,670,898	19,354	-	3,637	15,716	1,914,433	9,350,203
宜花東地區	-	545	-	-	545	43,139	-
離島地區	57	16,300	16,300	-	-	215,869	-

3. 不動產經紀業實際運用資產情形

107 年底不動產經紀業實際運用資產淨額為 807.0 億元，自有資產為 902.0 億元，其中以流動資產 408.7 億元（占 45.3%）最高。針對主要經營項目觀察，從事不動產仲介實際運用資產淨額為 601.4 億元，高於從事不動產代銷的 205.6 億元；以企業所在地區觀察，北北基地區實際運用資產淨額為 621.6 億元最高。（詳見表 3-21）

表 3-21 不動產經紀業實際運用資產情形

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	實際運用資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			小計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
不動產經紀業	80,702,751	90,199,409	40,868,887	14,382,314	295,024	26,191,549
主要經營項目別						
不動產仲介	60,142,644	70,543,278	26,546,552	11,327,564	295,024	14,923,965
不動產代銷	20,560,108	19,656,131	14,322,334	3,054,750	-	11,267,585
按經營類型分						
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	48,332,728	55,594,714	30,310,631	14,215,529	33,675	16,061,427
有連鎖經營之總公司	28,420,470	30,920,336	7,743,857	13,662	261,349	7,468,846
連鎖加盟體系之加盟者	3,949,554	3,684,359	2,814,398	153,122	-	2,661,276
按企業所在地區別分						
北北基地區	62,162,660	65,641,412	28,499,314	11,800,069	295,024	16,404,222
桃竹苗地區	7,126,985	6,577,765	5,148,934	1,134,341	-	4,014,593
中彰投地區	7,741,382	7,544,725	4,723,723	1,294,782	-	3,428,941
雲嘉南地區	1,515,089	8,279,096	1,090,729	152,426	-	938,303
高屏地區	1,828,852	1,828,460	1,155,136	-	-	1,155,136
宜花東地區	302,629	302,798	229,792	-	-	229,792
離島地區	25,154	25,154	21,258	696	-	20,563

表 3-21 不動產經紀業實際運用資產情形(續 1)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產						
	固定資產淨額						投資性 不動產 (2)
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機 及什項設備	未完工程及 預付購置設 備	
不動產經紀業	13,593,224	9,373,385	2,650,773	477,164	877,923	213,978	12,046,747
主要經營項目別							
不動產仲介	10,622,182	7,326,653	2,195,146	368,399	721,377	10,607	11,944,362
不動產代銷	2,971,042	2,046,733	455,627	108,766	156,546	203,371	102,385
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	9,505,100	6,232,370	2,139,165	380,411	539,825	213,329	8,727,502
有連鎖經營之總公司	3,552,610	2,895,324	474,903	2,393	179,991	-	3,317,866
連鎖加盟體系之加盟者	535,515	245,691	36,705	94,361	158,108	650	1,379
按企業所在地區別分							
北北基地區	9,579,255	7,079,591	1,758,546	201,942	535,507	3,669	5,078,547
桃竹苗地區	855,098	229,276	273,422	110,501	118,535	123,365	-
中彰投地區	2,406,354	1,905,028	234,717	108,170	73,616	84,824	-
雲嘉南地區	95,799	-	35,353	30,935	27,390	2,121	6,968,031
高屏地區	593,820	145,630	342,569	19,228	86,393	-	-
宜花東地區	61,025	13,860	6,167	4,993	36,005	-	169
離島地區	1,873	-	-	1,395	478	-	-

表 3-21 不動產經紀業實際運用資產情形(續完)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產						租用或 借用固定 資產 (3)
	長期投資	無形資產淨額				其他資產	
		小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
不動產經紀業	20,786,737	163,725	67,744	66,349	29,632	2,740,089	2,550,089
主要經營項目別							
不動產仲介	19,190,553	157,521	67,744	60,145	29,632	2,082,108	1,543,728
不動產代銷	1,596,184	6,204	-	6,204	-	657,981	1,006,361
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	4,869,559	88,231	47,940	14,579	25,712	2,093,691	1,465,516
有連鎖經營之總公司	15,917,178	42,791	-	42,791	-	346,035	817,999
連鎖加盟體系之加盟者	-	32,704	19,804	8,980	3,920	300,363	266,574
按企業所在地區別分							
北北基地區	20,529,963	127,214	40,792	58,082	28,340	1,827,119	1,599,795
桃竹苗地區	16,627	17,626	17,234	392	-	539,480	549,220
中彰投地區	181,113	8,899	3,654	3,954	1,292	224,636	196,658
雲嘉南地區	58,922	-	-	-	-	65,614	204,024
高屏地區	-	5,883	1,961	3,922	-	73,621	392
宜花東地區	112	4,103	4,103	-	-	7,597	-
離島地區	-	-	-	-	-	2,022	-

4. 不動產管理業實際運用資產情形

107 年底不動產管理業實際運用資產淨額為 201.4 億元，自有資產為 187.7 億元，其中以固定資產淨額 73.0 億元(占 38.9%)最高。以企業所在地區觀察，雲嘉南地區實際運用資產淨額為 71.8 億元最高。(詳見表 3-22)

表 3-22 不動產管理業實際運用資產情形

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	實際運用資產淨額 (1)-(2)+(3)	自有資產				
		合計 (1)	流動資產			
			小計	存貨及 存料	各項流動性國 外金融商品	現金及 其他流動資產
不動產管理業	20,139,562	18,766,849	6,626,149	907,739	488,136	5,230,275
按企業所在地區別分						
北北基地區	6,311,851	6,306,578	2,996,932	809,364	272,182	1,915,386
桃竹苗地區	287,726	287,726	195,784	-	-	195,784
中彰投地區	2,683,858	2,683,858	655,503	90,123	-	565,380
雲嘉南地區	7,184,585	5,817,145	1,530,161	-	215,954	1,314,207
高屏地區	764,949	764,949	595,404	-	-	595,404
宜花東地區	2,906,593	2,906,593	652,366	8,252	-	644,114
離島地區	-	-	-	-	-	-

表 3-22 不動產管理業實際運用資產情形(續 1)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產						投資性 不動產 (2)
	固定資產淨額						
	小計	土地	房屋 及建築	運輸設備	機械、電機 及什項設備	未完工程及 預付購置設 備	
不動產管理業	7,302,974	4,915,963	1,827,502	58,569	390,648	110,292	-
按企業所在地區別分							
北北基地區	2,502,326	1,403,963	965,922	10,735	104,120	17,586	-
桃竹苗地區	55,372	21,713	2,676	8,816	22,168	-	-
中彰投地區	1,752,648	1,451,884	197,885	7,037	95,843	-	-
雲嘉南地區	2,690,147	2,025,515	429,522	23,712	118,692	92,706	-
高屏地區	168,797	10,705	108,267	-	49,826	-	-
宜花東地區	133,685	2,184	123,230	8,270	-	-	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

表 3-22 不動產管理業實際運用資產情形(續完)

民國 107 年底

單位：千元

經營狀況	自有資產						租用或 借用固定 資產 (3)
	長期投資	無形資產淨額				其他資產	
		小計	專利權及 商標	電腦 軟體	其他		
不動產管理業	842,907	199,439	-	641	198,798	3,795,379	1,372,713
按企業所在地區別分							
北北基地區	804,932	-	-	-	-	2,389	5,273
桃竹苗地區	-	-	-	-	-	36,570	-
中彰投地區	25,935	178,627	-	-	178,627	71,145	-
雲嘉南地區	1,218	20,647	-	476	20,171	1,574,972	1,367,440
高屏地區	-	165	-	165	-	583	-
宜花東地區	10,822	-	-	-	-	2,109,720	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

(五) 固定資產變動情形

1. 不動產服務業固定資產增購

107 年不動產服務業固定資產增購總金額為 1,316.9 億元，其中以土地及土地預付款 916.9 億元（占 69.6%）最高。

按業別觀察，以不動產開發業者增購固定資產金額 700.3 億元較多，其中以土地及土地預付款 498.3 億元（占 71.2%）最高。針對經營類型觀察，以獨立經營者增購固定資產金額 1,315.9 億元較多，其中土地及土地預付款 916.9 億元（占 69.7%）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 738.9 億元較多，其中土地及土地預付款 503.9 億元（占 68.2%）最高。（詳見表 3-23）

2. 不動產服務業固定資產出售

107 年不動產服務業固定資產出售總金額為 156.6 億元。按業別觀察，不動產租售業 94.2 億元最高，不動產開發業 57.2 億元次之；以企業所在地區觀察，北北基地區 129.6 億元最高。

107 年不動產服務業固定資產出售總金額中以土地及土地預付款 126.2 億元（占 80.6%）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及土地預付款 78.4 億元（占 83.2%）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及土地預付款 110.0 億元（占 84.9%）最高。（詳見表 3-23）

表 3-23 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分

民國 107 年

單位：億元

經營狀況	增購(加)金額							
	合計	土地及土地預付款	土地改良及其他營建	營業辦公場所、倉庫及宿舍	運輸設備	機械、電機及什項設備	未完工程及預付購置設備	其他
總計	1,316.9	916.9	57.0	129.7	22.0	9.0	107.9	74.4
業別								
不動產開發業	700.3	498.3	26.5	90.4	12.6	2.4	50.4	19.7
不動產租售業	609.4	418.0	30.2	38.0	8.8	5.1	54.8	54.3
不動產經紀業	4.2	-	-	0.1	0.2	1.2	2.5	0.4
不動產管理業	1.5	0.6	0.2	0.1	0.2	0.3	0.2	0.0
不動產估價業	0.1	-	-	0.0	0.1	0.0	-	0.0
地政士事務服務業	1.4	-	-	1.1	0.2	0.1	-	0.0
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	1,315.9	916.9	57.0	129.6	22.0	8.2	107.9	74.4
有連鎖經營之總公司	0.7	-	-	-	-	0.7	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	0.2	-	-	0.0	-	0.1	0.0	-
按企業所在地區別分								
北北基地區	738.9	503.9	23.7	105.4	10.0	4.9	50.2	40.9
桃竹苗地區	151.7	113.8	2.9	16.2	4.3	0.7	4.9	8.9
中彰投地區	173.2	122.9	9.3	3.7	4.5	2.3	8.4	22.2
雲嘉南地區	117.9	77.4	2.0	0.1	2.5	0.6	34.6	0.6
高屏地區	116.8	90.8	13.9	3.9	0.7	0.3	5.4	1.7
宜花東地區	15.9	6.1	5.3	0.0	0.0	0.1	4.4	0.0
離島地區	2.4	2.1	-	0.3	-	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。

表 3-23 不動產服務業固定資產變動情形—按經營狀況分(續)

民國 107 年

單位：億元

經營狀況	出售金額						
	合計	土地及 土地預 付款	土地改良 及其他 營建	營業辦公 場所、倉 庫及宿舍	運輸 設備	機械、 電機及 什項設 備	其他
總計	156.6	126.2	12.6	12.2	3.4	0.1	2.0
業別							
不動產開發業	57.2	44.3	6.0	4.4	1.4	0.0	1.1
不動產租售業	94.2	78.4	6.6	6.3	2.0	0.1	0.9
不動產經紀業	2.5	2.2	-	0.2	0.0	0.0	0.0
不動產管理業	1.4	1.3	-	0.1	-	0.0	-
不動產估價業	0.0	-	-	-	0.0	-	-
地政士事務服務業	1.3	-	-	1.3	0.0	-	-
按經營類型分							
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	156.5	126.2	12.6	12.2	3.4	0.1	2.0
有連鎖經營之總公司	-	-	-	-	-	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	0.0	-	-	-	0.0	0.0	0.0
按企業所在地區別分							
北北基地區	129.6	110.0	5.2	10.4	2.3	0.1	1.5
桃竹苗地區	4.3	3.3	-	0.5	0.5	-	-
中彰投地區	1.9	0.3	0.7	0.0	0.4	0.0	0.5
雲嘉南地區	1.1	0.8	0.3	0.0	0.0	-	0.0
高屏地區	5.4	4.0	-	1.3	0.2	-	-
宜花東地區	14.2	7.8	6.4	-	0.0	0.0	-
離島地區	-	-	-	-	-	-	-

註：有連鎖經營之總公司所轄直營店，位於其他縣市之資料會納入總公司所在縣市統計，而有連鎖經營之總公司多設立在臺北市，故北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「買賣雙方出價差距大」，再其次為「受政府房地產政策影響，委託量減少」。
- ▲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「簡化向銀行融資、貸款程序」，再其次為「健全不動產景氣配套方案」。
- ▲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「成立專責處理機關」，再其次為「健全消費糾紛申訴及調解機制」。

(一) 企業經營所遭遇之困難項目

企業 107 年在經營上所遭遇之困難項目以「市場冷清，交易量減少」重要度最高，「買賣雙方出價差距大」重要度次之，而「受政府房地產政策影響，委託量減少」重要度再次之。

就業別觀察，不動產估價業在經營上所遭遇之困難項目以「同行殺價競爭」重要度最高，其他業別皆以「市場冷清，交易量減少」重要度最高。（詳見表 3-24）

表 3-24 企業目前經營所遭遇之困難項目

調查時間：民國 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

經營狀況	市場冷清，交易量減少	買賣雙方出價差距大	受政府房地產政策影響，委託量減少	同行殺價競爭	過度砍價利潤偏低	人員流動率高	資金調度困難	競爭力不足	因非法業者而權益受損	不動產資訊不足
總計	21.5	8.8	8.5	5.6	4.1	3.4	2.0	1.9	1.3	1.2
業別										
不動產開發業	21.8	11.8	8.3	3.5	4.2	2.6	3.2	1.4	0.3	1.0
不動產租售業	15.8	5.4	3.9	4.5	2.7	1.7	1.5	1.8	0.9	1.8
不動產經紀業	25.1	16.9	9.2	6.9	5.5	10.2	1.2	2.1	2.3	0.4
不動產管理業	15.5	1.2	1.5	3.6	2.4	7.3	0.7	2.3	2.2	0.4
不動產估價業	19.9	-	9.8	29.5	13.8	5.2	0.7	2.6	0.6	2.9
地政士事務服務業	32.4	-	21.5	11.3	5.2	1.2	0.8	3.1	4.4	1.3
主要經營項目別										
不動產投資興建	21.8	11.8	8.3	3.5	4.2	2.6	3.2	1.4	0.3	1.0
不動產買賣	20.4	14.3	6.2	4.6	2.9	3.0	3.4	0.8	-	1.0
不動產租賃	15.3	4.6	3.6	4.5	2.7	1.6	1.3	1.9	0.9	1.8
不動產仲介	25.7	16.8	9.7	7.2	5.0	10.8	1.2	1.9	2.4	0.4
不動產代銷	21.1	17.2	5.6	5.1	8.9	6.1	1.4	3.2	1.1	0.3
不動產管理	15.5	1.2	1.5	3.6	2.4	7.3	0.7	2.3	2.2	0.4
不動產估價	19.9	-	9.8	29.5	13.8	5.2	0.7	2.6	0.6	2.9
地政士事務服務	32.4	-	21.5	11.3	5.2	1.2	0.8	3.1	4.4	1.3
按經營類型分										
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	21.4	8.1	8.5	5.3	3.9	2.6	2.1	2.0	1.2	1.3
有連鎖經營之總公司	36.6	1.6	12.8	15.8	2.9	21.2	-	1.0	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	22.2	18.2	8.7	8.9	6.2	13.4	0.5	0.9	3.4	0.3
按企業所在地區別分										
北北基地區	21.1	8.8	5.7	4.5	3.4	2.6	1.9	2.0	0.6	1.4
桃竹苗地區	20.8	8.2	9.1	4.6	4.4	3.2	1.4	1.3	1.0	0.9
中彰投地區	22.6	9.6	9.8	7.2	4.8	3.9	1.8	2.5	1.6	1.0
雲嘉南地區	18.6	8.8	11.4	6.6	3.5	5.2	2.6	1.4	1.6	1.6
高屏地區	22.3	7.8	9.8	7.0	5.5	3.3	1.9	1.7	3.2	1.2
宜花東地區	28.5	9.2	12.5	4.8	4.3	3.7	3.7	1.9	1.4	0.9
離島地區	22.3	10.4	5.9	1.6	1.5	2.8	1.2	-	0.4	1.8

註 1：企業在經營上遭遇之困難項目重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

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。

(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

107 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」重要度最高，「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度次之，「健全不動產景氣配套方案」重要度再次之。

就業別觀察，各業別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」重要度最高，不動產開發業、租售業認為「簡化向銀行融資、貸款程序」重要度次之；不動產經紀業認為「健全不動產景氣配套方案」重要度次之，不動產管理業認為「加強專業人員教育訓練」重要度次之，不動產估價業認為「健全不動產資訊」重要度次之，地政士事務服務業認為「取締非法營業業者，保障合法業者權益」重要度次之。

(詳見表 3-25)

表 3-25 企業認為政府未來應優先研訂推行之措施

調查時間：民國 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

經營狀況	修訂現 行法令 不合理 規定	簡化向 銀行融 資、貸 款程序	健全不 動產景 氣配套 方案	降低融 資貸款 利率	取締非 法營業 業者， 保障合 法業者 權益	加強專 業人員 教育訓 練	不動產 交易資 訊透明 化	健全不 動產資 訊	落實相 關法令 規定	健全消 費糾紛 申訴及 調解機 制
總計	15.0	8.9	8.8	6.0	4.5	3.2	3.1	3.0	2.6	2.6
業別										
不動產開發業	16.2	12.5	9.6	8.8	1.5	2.3	1.9	2.0	2.2	2.3
不動產租賃業	9.4	6.8	5.5	5.0	2.3	2.5	3.3	3.2	1.4	2.3
不動產經紀業	17.0	9.6	13.6	5.7	11.0	4.2	3.6	3.1	2.9	2.9
不動產管理業	6.7	1.5	2.8	0.3	3.9	6.1	3.8	2.5	1.8	1.2
不動產估價業	19.0	3.0	6.0	1.6	5.0	6.3	12.6	13.0	7.9	1.5
地政士事務服務業	25.4	4.4	9.8	1.7	10.5	6.3	4.6	4.0	6.4	4.0
主要經營項目別										
不動產投資興建	16.2	12.5	9.6	8.8	1.5	2.3	1.9	2.0	2.2	2.3
不動產買賣	11.9	11.6	11.8	6.3	1.3	3.1	3.9	3.2	2.0	2.4
不動產租賃	9.1	6.4	4.9	4.9	2.4	2.4	3.2	3.2	1.4	2.2
不動產仲介	17.4	9.5	13.5	4.9	11.9	4.4	3.9	3.2	2.9	3.0
不動產代銷	14.1	10.3	13.8	10.7	4.7	2.7	1.0	2.0	3.2	2.1
不動產管理	6.7	1.5	2.8	0.3	3.9	6.1	3.8	2.5	1.8	1.2
不動產估價	19.0	3.0	6.0	1.6	5.0	6.3	12.6	13.0	7.9	1.5
地政士事務服務	25.4	4.4	9.8	1.7	10.5	6.3	4.6	4.0	6.4	4.0
按經營類型分										
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	14.6	8.8	8.3	6.1	3.8	3.0	3.0	3.0	2.6	2.5
有連鎖經營之總公司	25.3	19.7	19.6	6.5	7.3	1.4	2.3	0.5	-	1.4
連鎖加盟體系之加盟者	19.7	9.9	14.9	4.5	13.6	6.1	3.8	2.8	2.5	4.2
按地區別分										
北北基地區	12.9	9.0	9.3	5.3	3.0	3.0	3.3	3.5	1.9	2.3
桃竹苗地區	12.9	8.9	8.7	6.5	4.7	3.1	2.8	1.9	2.2	2.0
中彰投地區	15.6	7.9	9.5	6.8	5.7	3.0	3.3	3.1	2.7	3.4
雲嘉南地區	17.7	8.6	6.2	6.5	5.2	4.3	3.3	3.0	4.1	3.4
高屏地區	19.2	10.1	8.2	5.1	6.5	3.0	2.0	2.7	3.0	2.6
宜花東地區	19.0	10.6	10.7	7.7	4.0	4.6	3.7	2.9	5.4	1.2
離島地區	16.3	15.1	4.1	5.4	2.2	3.8	2.6	0.3	1.4	1.0

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

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。

(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

107 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」重要度最高，「成立專責處理機關」重要度次之，「健全消費糾紛申訴及調解機制」重要度再次之。專家表示「提供稅制優惠」非指現階段的稅制，對於房東而言稅制的問題主要為繳稅的追朔期目前尚無明確的時間點，此不確定因素形成房東壓力，進而影響推動租賃市場。另對於「成立專責處理機關」的解讀，目前不動產交易產生的糾紛係透過法院處理，處理過程曠日費時，因此「成立專責處理機關」可能指主要負責解決因交易產生的糾紛問題。

就業別觀察，各業別認為未來政府對發展住宅租賃市場應優先研訂或推行之措施，以「提供稅制優惠」重要度最高，不動產開發業、經紀業、管理業皆認為「成立專責處理機關」重要度次之；不動產租售業認為「不動產租賃資訊管理」重要度次之；不動產估價業認為「成立專責處理機關」與「落實專業經營證照制度」重要度次之；地政士事務服務業皆認為「落實專業經營證照制度」重要度次之。（詳見表 3-26）

表 3-26 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

經營狀況	提供稅制優惠	成立專責處理機關	健全消費糾紛申訴及調解機制	不動產租賃資訊管理	落實專業經營證照制度	增加社會住宅供給	導入租金保險制度降低欠租風險	推廣使用政府版租賃定型化契
總計	21.1	7.1	6.9	6.2	4.5	4.5	4.4	3.0
業別								
不動產開發業	23.4	7.9	7.2	5.5	3.2	4.3	3.6	2.7
不動產租售業	19.1	4.3	5.1	6.2	2.0	2.3	4.3	2.4
不動產經紀業	23.3	8.1	7.6	7.1	7.0	7.2	5.5	3.5
不動產管理業	9.6	6.6	4.8	4.3	3.4	0.3	3.4	2.5
不動產估價業	16.5	12.5	7.2	10.4	12.5	7.5	5.9	2.4
地政士事務服務業	17.8	11.0	10.5	6.3	11.8	7.5	4.8	5.2
主要經營項目別								
不動產投資興建	23.4	7.9	7.2	5.5	3.2	4.3	3.6	2.7
不動產買賣	25.3	7.1	5.1	5.3	4.2	1.4	5.8	1.0
不動產租賃	18.5	4.0	5.1	6.3	1.8	2.4	4.2	2.6
不動產仲介	23.8	8.4	7.7	7.5	7.5	7.5	5.7	3.5
不動產代銷	19.6	5.7	6.9	3.7	4.1	4.7	4.3	3.0
不動產管理	9.6	6.6	4.8	4.3	3.4	0.3	3.4	2.5
不動產估價	16.5	12.5	7.2	10.4	12.5	7.5	5.9	2.4
地政士事務服務	17.8	11.0	10.5	6.3	11.8	7.5	4.8	5.2
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	20.7	7.0	6.8	6.1	4.3	4.3	4.2	3.1
有連鎖經營之總公司	15.8	4.4	9.7	0.5	-	-	8.1	13.0
連鎖加盟體系之加盟者	26.1	8.6	8.7	7.5	8.0	7.1	6.8	2.7
按地區別分								
北北基地區	21.3	6.4	7.2	6.7	3.1	3.1	4.5	2.7
桃竹苗地區	18.2	6.3	6.0	6.0	4.2	3.4	4.6	2.8
中彰投地區	22.0	8.5	6.6	6.3	6.2	5.3	4.3	3.4
雲嘉南地區	19.4	6.8	8.2	5.1	4.4	7.9	4.3	3.8
高屏地區	23.7	7.7	6.3	5.6	5.4	5.3	4.4	2.5
宜花東地區	24.3	8.2	8.1	7.0	8.3	4.7	3.8	5.1
離島地區	17.3	4.6	7.0	2.2	6.0	1.7	0.8	2.7

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

註 2：以上僅列出重要度大於 3 以上的選項，其餘項目詳見統計結果表。

六、企業對政府房地產相關政策看法

▲知道租賃專法已立法通過之企業占58.2%；8.8%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，9.2%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7。

▲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「強化資訊查核」、「提供真實門牌及地號」、「申報登錄流程簡便性」。

(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 58.2%；以經營意願來看，有 8.8%的企業有意願投入經營租賃住宅服務業，9.2%表示有興趣評估，22.1%表示需要再評估。

就業別觀察知悉程度，地政士事務服務業、不動產經紀業及不動產估價業知道者各占 81.1%、80.6%及 78.3%，高於不動產開發業的 51.3%、不動產租售業的 46.4%及不動產管理業的 38.6%；經營意願方面，不動產經紀業有意願投入者占 18.0%，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 83.9%最高，不動產管理業者 38.6%及不動產租賃業者 46.1%較低；經營意願方面，從事不動產仲介有意願投入者占 20.3%，高於其他經營項目者。（詳見表 3-27）

表 3-27 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 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
總計	100.0	58.2	41.8	8.8	9.2	22.1	40.7	19.2
業別								
不動產開發業	100.0	51.3	48.7	5.4	7.9	26.5	39.5	20.7
不動產租售業	100.0	46.4	53.6	7.4	8.2	18.1	41.9	24.4
不動產經紀業	100.0	80.6	19.4	18.0	13.8	28.1	27.3	12.8
不動產管理業	100.0	38.6	61.4	6.9	12.0	14.9	45.2	21.1
不動產估價業	100.0	78.3	21.7	8.1	8.2	17.1	59.8	6.9
地政士事務服務業	100.0	81.1	18.9	9.8	9.7	13.8	57.6	9.1
主要經營項目別								
不動產投資興建	100.0	51.3	48.7	5.4	7.9	26.5	39.5	20.7
不動產買賣	100.0	49.6	50.4	12.2	8.2	15.5	42.5	21.5
不動產租賃	100.0	46.1	53.9	7.0	8.2	18.4	41.8	24.7
不動產仲介	100.0	83.9	16.1	20.3	14.8	27.7	25.4	11.7
不動產代銷	100.0	57.5	42.5	1.6	6.6	30.6	40.4	20.7
不動產管理	100.0	38.6	61.4	6.9	12.0	14.9	45.2	21.1
不動產估價	100.0	78.3	21.7	8.1	8.2	17.1	59.8	6.9
地政士事務服務	100.0	81.1	18.9	9.8	9.7	13.8	57.6	9.1
按經營類型分								
獨立經營(未開放加盟連鎖)	100.0	55.8	44.2	7.8	8.6	21.7	42.2	19.8
有連鎖經營之總公司	100.0	85.0	15.0	57.6	-	31.8	10.6	-
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	89.1	10.9	21.2	18.1	28.1	21.2	11.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	54.4	45.6	8.9	8.9	23.5	37.9	20.8
桃竹苗地區	100.0	62.6	37.4	8.5	9.5	21.7	41.3	19.0
中彰投地區	100.0	60.7	39.3	7.9	9.3	21.7	42.4	18.7
雲嘉南地區	100.0	58.5	41.5	6.7	9.7	22.8	43.6	17.2
高屏地區	100.0	58.4	41.6	10.2	8.1	19.8	42.2	19.7
宜花東地區	100.0	58.2	41.8	16.0	10.2	16.5	46.9	10.5
離島地區	100.0	68.1	31.9	6.7	18.0	26.7	20.0	28.5

2. 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略

107 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」重要度最高，「強化租賃權利義務關係」重要度次之，「發展租賃住宅服務業」重要度再次之。

就業別觀察，不動產開發業、租售業及地政士事務服務業以「提供個人房東租稅優惠」重要度最高，「強化租賃權利義務關係」重要度次之。不動產經紀業、估價業以「提供個人房東租稅優惠」重要度最高，「發展租賃住宅服務業」重要度次之。不動產管理業以「強化租賃權利義務關係」重要度最高，「訂定各項租賃定型化契約」重要度次之。（詳見表 3-28）

表 3-28 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 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 化契約	免費糾紛 調處機制	健全租賃 住宅管理 人員證照 制度	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
總計	11.7	8.5	7.3	6.3	5.4	4.6	2.3	2.3
業別								
不動產開發業	10.3	8.7	7.2	5.8	5.5	4.2	2.3	2.6
不動產租售業	10.3	7.0	5.4	5.6	4.6	2.4	1.5	1.6
不動產經紀業	14.2	9.8	10.1	7.6	5.5	7.0	3.9	2.8
不動產管理業	3.9	6.6	4.2	5.5	2.3	4.7	0.7	0.3
不動產估價業	16.5	9.6	12.0	9.2	4.2	11.5	3.2	3.3
地政士事務服務業	16.1	10.5	8.8	8.0	7.7	8.7	2.9	2.7
主要經營項目別								
不動產投資興建	10.3	8.7	7.2	5.8	5.5	4.2	2.3	2.6
不動產買賣	11.1	6.6	9.6	6.5	5.1	3.1	1.7	1.0
不動產租賃	10.3	7.0	5.0	5.5	4.6	2.3	1.4	1.7
不動產仲介	14.8	9.9	10.1	7.8	5.7	7.5	3.9	3.1
不動產代銷	9.8	9.7	10.0	6.6	3.7	3.4	3.5	0.8
不動產管理	3.9	6.6	4.2	5.5	2.3	4.7	0.7	0.3
不動產估價	16.5	9.6	12.0	9.2	4.2	11.5	3.2	3.3
地政士事務服務	16.1	10.5	8.8	8.0	7.7	8.7	2.9	2.7
按經營類型分								
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	11.5	8.3	6.9	6.3	5.3	4.4	2.2	2.3
有連鎖經營之總公司	23.9	4.3	7.9	6.9	7.4	4.9	-	-
連鎖加盟體系之加盟者	14.3	11.7	11.4	6.6	7.1	8.1	4.7	2.3
按地區別分								
北北基地區	11.5	9.0	6.6	5.9	5.7	3.9	2.2	2.2
桃竹苗地區	10.6	7.4	7.0	4.7	4.4	4.3	1.9	3.2
中彰投地區	13.1	8.3	7.1	6.6	5.3	6.4	3.4	2.1
雲嘉南地區	10.2	9.0	8.9	6.9	6.2	4.8	2.1	2.4
高屏地區	12.6	7.9	7.1	7.6	5.7	3.7	2.2	2.0
宜花東地區	12.7	9.3	11.8	7.9	5.8	5.8	1.2	2.2
離島地區	6.5	11.9	2.3	9.4	2.4	1.8	1.2	0.8

註 1：企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略重要度計算方式為：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

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。

(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

107 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 56.5% (非常滿意 5.9%、還算滿意 50.6%)，不滿意者占 17.4% (非常不滿意 4.4%、不太滿意 13.0%)。

就業別觀察滿意程度，不動產估價業(69.8%)、地政士事務服務業(67.7%)、不動產經紀業(65.0%)認為滿意者較高。就地區別觀察滿意程度，以宜花東地區(占 59.1%)及中彰投地區(占 58.4%)相對較高。(詳見表 3-29)

表 3-29 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 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	
總計	100.0	56.5	5.9	50.6	17.4	13.0	4.4	26.1
業別								
不動產開發業	100.0	54.4	4.8	49.5	20.6	15.3	5.3	25.0
不動產租售業	100.0	50.5	6.0	44.6	12.5	9.4	3.0	37.0
不動產經紀業	100.0	65.0	8.1	56.9	16.5	12.0	4.5	18.5
不動產管理業	100.0	47.3	5.8	41.4	12.6	11.6	1.0	40.2
不動產估價業	100.0	69.8	8.8	61.0	25.4	16.5	8.9	4.8
地政士事務服務業	100.0	67.7	5.2	62.5	23.7	17.9	5.8	8.6
主要經營項目別								
不動產投資興建	100.0	54.4	4.8	49.5	20.6	15.3	5.3	25.0
不動產買賣	100.0	61.3	8.6	52.7	12.2	10.6	1.6	26.5
不動產租賃	100.0	49.5	5.7	43.8	12.5	9.3	3.2	38.0
不動產仲介	100.0	65.2	8.9	56.3	17.9	12.9	5.0	16.9
不動產代銷	100.0	63.6	2.6	61.0	6.5	5.9	0.6	29.9
不動產管理	100.0	47.3	5.8	41.4	12.6	11.6	1.0	40.2
不動產估價	100.0	69.8	8.8	61.0	25.4	16.5	8.9	4.8
地政士事務服務	100.0	67.7	5.2	62.5	23.7	17.9	5.8	8.6
按經營類型分								
獨立經營者(未開放加盟連鎖)	100.0	55.6	5.6	50.0	17.7	13.1	4.6	26.7
有連鎖經營之總公司	100.0	59.4	-	59.4	15.0	15.0	-	25.6
連鎖加盟體系之加盟者	100.0	68.3	9.0	59.3	13.3	11.6	1.7	18.4
按企業所在地區別分								
北北基地區	100.0	56.9	6.3	50.6	14.7	11.2	3.5	28.4
桃竹苗地區	100.0	55.1	7.5	47.5	18.7	12.5	6.2	26.3
中彰投地區	100.0	58.4	4.9	53.5	15.9	11.6	4.2	25.7
雲嘉南地區	100.0	57.7	3.9	53.8	18.5	15.5	3.0	23.8
高屏地區	100.0	51.6	5.0	46.6	24.1	18.0	6.2	24.3
宜花東地區	100.0	59.1	7.4	51.7	20.3	14.0	6.3	20.6
離島地區	100.0	50.4	10.2	40.2	33.8	27.5	6.3	15.9

(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

107 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「強化資訊查核」重要度最高，「提供真實門牌及地號」重要度及「申報登錄流程簡便性」重要度次之。

就業別觀察，不動產開發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」重要度最高，「申報登錄流程簡便性」重要度次之。不動產租售業以「強化資訊查核」重要度最高，「提供真實門牌及地號」重要度次之。不動產經紀業以「提供真實門牌及地號」重要度最高，「縮短公布時程」、「申報登錄流程簡便性」重要度次之。不動產管理業以「增加實價登錄資訊內容」重要度最高，「提供真實門牌及地號」重要度次之。不動產估價業以「提供真實門牌及地號」重要度最高，「強化資訊查核」重要度次之。地政士事務服務業以「提供真實門牌及地號」重要度最高，「申報登錄流程簡便性」重要度次之。（詳見表 3-30）

表 3-30 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 108 年 6 月 17 日至 9 月 4 日

單位：重要度

經營狀況	強化資訊查核	提供真實門牌及地號	申報登錄流程簡便性	增加實價登錄資訊內容	縮短公布時程	實價登錄系統穩定	提供應用分析報告
總計	11.8	11.6	10.3	9.6	9.0	4.4	4.2
業別							
不動產開發業	12.5	8.1	11.5	9.6	7.2	4.3	4.8
不動產租售業	11.0	9.6	6.8	9.1	7.2	3.1	3.1
不動產經紀業	12.8	15.5	12.9	10.7	12.9	5.6	5.2
不動產管理業	8.0	8.2	5.1	9.3	3.1	1.9	1.2
不動產估價業	20.9	29.8	4.0	11.5	12.0	5.6	3.1
地政士事務服務業	10.0	21.5	14.1	9.4	14.3	7.0	4.2
主要經營項目別							
不動產投資興建	12.5	8.1	11.5	9.6	7.2	4.3	4.8
不動產買賣	14.9	8.5	10.9	10.1	6.6	3.8	4.3
不動產租賃	10.6	9.6	6.4	9.0	7.2	3.0	3.0
不動產仲介	13.6	16.7	13.2	11.0	13.1	5.2	5.0
不動產代銷	7.2	6.9	10.8	8.5	11.4	8.6	7.2
不動產管理	8.0	8.2	5.1	9.3	3.1	1.9	1.2
不動產估價	20.9	29.8	4.0	11.5	12.0	5.6	3.1
地政士事務服務	10.0	21.5	14.1	9.4	14.3	7.0	4.2
按經營類型分							
獨立經營者 (未開放加盟連鎖)	11.7	11.2	10.1	9.5	8.4	4.3	4.1
有連鎖經營之總公司	0.9	17.8	9.1	2.3	18.5	2.6	13.1
連鎖加盟體系之加盟者	13.4	16.8	12.6	11.0	16.6	5.9	5.1
按地區別分							
北北基地區	12.1	11.0	9.8	9.6	9.1	3.2	4.0
桃竹苗地區	10.0	10.8	9.7	7.4	8.5	4.7	4.4
中彰投地區	12.5	12.5	10.0	10.5	9.8	4.3	4.4
雲嘉南地區	11.3	11.9	12.8	9.3	8.6	6.3	4.4
高屏地區	11.7	13.3	11.3	8.8	8.8	5.6	3.5
宜花東地區	14.4	10.5	7.7	16.6	9.1	4.5	5.0
離島地區	7.1	11.7	8.6	11.5	5.0	11.0	2.7

註：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：將第一優先的選項給予權重 3 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位，第三優先的選項則給予權重 1 單位；若無第三優先的選項時，第一優先的選項給予權重 4 單位，第二優先的選項給予權重 2 單位；若只有第一優先的選項則給予權重 6 單位。將其除以總單位數，使重要度合計為 100。

七、經營效益

(一) 勞動生產力

107 年不動產服務業勞動生產力(每從業員工生產總額)為 390.8 萬元，按各業別來看，不動產開發業勞動生產力為 669.6 萬元，不動產租售業為 360.6 萬元，不動產管理業為 266.5 萬元，不動產經紀業為 138.9 萬元，不動產估價業為 107.9 萬元，地政士事務服務業為 52.3 萬元。(詳見表 3-31)

表 3-31 不動產服務業勞動生產力

經營狀況	民國 107 年		
	生產總額 (億元)	從業員工人數 (人)	勞動生產力(萬元) (生產總額 / 從業員工人數)
總計	5,604.2	143,411	390.8
不動產開發業	3,563.2	53,210	669.6
不動產租售業	1,332.3	36,951	360.6
不動產經紀業	595.8	42,896	138.9
不動產管理業	65.5	2,457	266.5
不動產估價業	11.8	1,091	107.9
地政士事務服務業	35.6	6,806	52.3

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

註 2：勞動生產力=生產總額 / 從業員工人數。

(二) 單位產出勞動成本

107 年不動產服務業單位產出勞動成本(每元生產總額勞動報酬)為 0.1 元，按各業別來看，不動產開發業單位產出勞動成本為 0.1 元，不動產租售業為 0.1 元，不動產經紀業為 0.4 元，不動產管理業為 0.2 元，不動產估價業為 0.5 元，地政士事務服務業為 0.6 元。(詳見表 3-32)

表 3-32 不動產服務業單位產出勞動成本

經營狀況	民國 107 年		
	生產總額(億元)	勞動報酬(億元)	單位產出勞動成本(元) (勞動報酬 / 生產總額)
總計	5,604.2	783.2	0.1
不動產開發業	3,563.2	324.7	0.1
不動產租售業	1,332.3	194.6	0.1
不動產經紀業	595.8	225.3	0.4
不動產管理業	65.5	13.1	0.2
不動產估價業	11.8	6.0	0.5
地政士事務服務業	35.6	19.6	0.6

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

註 2：勞動報酬=薪資及非薪資報酬；如退休金及提存、撫卹金、資遣費、保險費及其他福利補助費等=薪資支出+職工福利。

註 3：單位產出勞動成本=每元生產總額勞動報酬=勞動報酬 / 生產總額。

(三) 資本生產力

107 年不動產服務業資本生產力(每元實際運用資產生產總額)按各業別來看，不動產開發業與不動產租售業皆為 0.1 元；不動產經紀業為 0.7 元；不動產管理業為 0.3 元。(詳見表 3-33)

表 3-33 不動產服務業資本生產力
民國 107 年

經營狀況	生產總額(億元)	實際運用資產(億元)	資本生產力(元)
總計	5,604.2	61,577.7	0.1
不動產開發業	3,563.2	39,688.2	0.1
不動產租售業	1,332.3	20,881.1	0.1
不動產經紀業	595.8	807.0	0.7
不動產管理業	65.5	201.4	0.3
不動產估價業	11.8	-	-
地政士事務服務業	35.6	-	-

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

註 2：實際運用資產=自有資產-投資性不動產+租用或借用固定資產。

註 3：資本生產力=每元實際運用資產生產總額=生產總額 / 實際運用資產淨額。

肆、歷次調查結果趨勢分析

本調查自 103 年執行之調查對象為「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」，於 107 年調查對象增加「不動產開發業」、「不動產管理業」及「不動產估價業」，為觀察不動產服務業產業發展變動趨勢，本章節僅針對「不動產租售業」、「不動產經紀業」及「地政士事務服務業」呈現歷次調查結果趨勢分析。

自 103 年北市開徵房屋持有稅，以及行政院研擬房地合一稅制，房市景氣出現轉折點，105 年實施房地合一稅，相繼而來的稅制調整明顯影響房市景氣，房地產市場呈現低迷的現象，而後因賣方讓利及受到台商回流影響，市場隱有微幅上升之勢。本次調查整體而言，不動產服務業之企業單位數、從業人員人數、平均每家企業收入、支出及全年損益均為增加，顯示市場隱有微幅上升趨勢。調查結果分析如下：

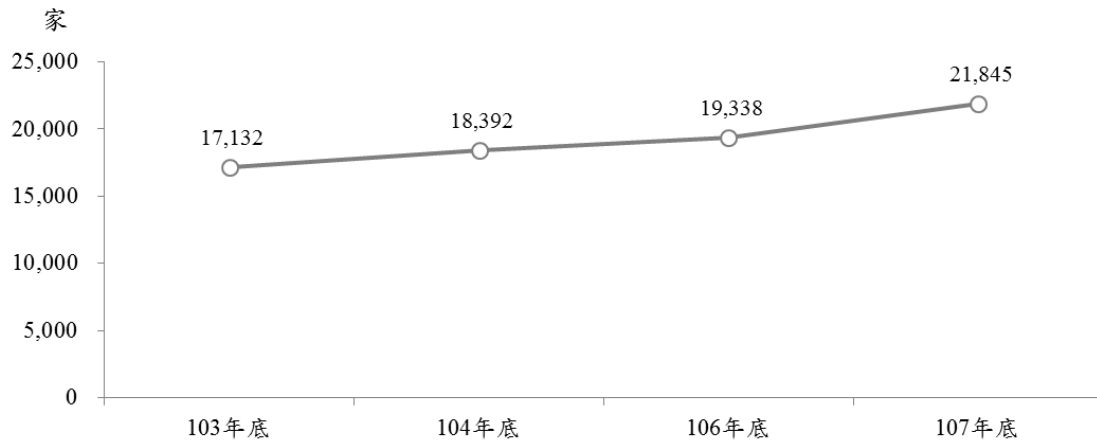
一、企業單位數

▲不動產服務業企業單位總數由103年底至107年底呈現穩定成長趨勢。

不動產服務業企業單位總數由 103 年底的 1 萬 7,132 家，逐年增至 107 年底的 2 萬 1,845 家，顯示市場微幅上升趨勢。（詳見圖 4-1）

按業別觀察，不動產租售業企業家數成長幅度較大，由 103 年底的 7,712 家逐年增至 107 年底的 1 萬 2,057 家；不動產經紀業企業家數由 103 年底的 5,090 家增至 105 年底的 5,325 家，106 年底則減至 4,889 家，107 年底回升 5,620 家；地政士事務服務業企業家數由 103 年底的 4,330 家逐年減至 106 年底的 3,950 家，107 年底回升至 4,168 家。（詳見表 4-1）

圖 4-1 歷次不動產服務業之企業單位數



註：105 年因逢辦理工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 4-1 歷次不動產服務業之企業單位數—按業別與主要經營項目別分

經營狀況	年底 企業 家數	不動產租售業			不動產經紀業			地政士 事務服 務業
		小計	買賣	租賃	小計	仲介	代銷	
103 年總計	17,132	7,712	1,092	6,620	5,090	4,805	285	4,330
104 年總計	18,392	9,041	1,265	7,776	5,325	4,845	480	4,026
106 年總計	19,338	10,499	1,549	8,950	4,889	3,974	915	3,950
107 年總計	21,845	12,057	1,034	11,023	5,620	4,926	694	4,168

二、從業員工人數及薪資

▲不動產服務業從業員工人數由103年底的9萬1,729人減至104年底的7萬5,611人，106年底回升，107年底增至8萬6,653人，呈現104年較低，而106年、107年逐漸增加的趨勢。

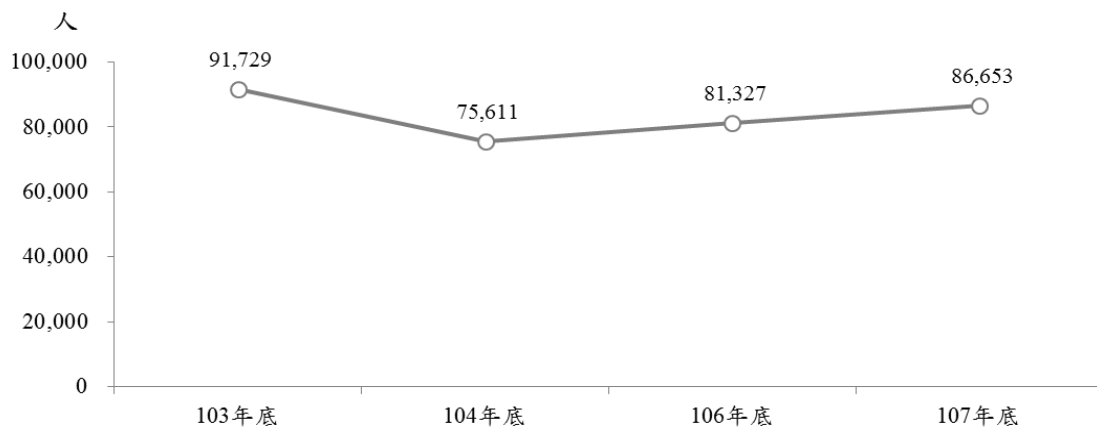
▲不動產服務業從業員工薪資總計由103年的415.2億元減至104年的328.5億元，106年回升至345.3億元，107年增至388.0億元，呈現104年較低，而106年、107年逐漸增加的趨勢。

(一) 從業員工人數

不動產服務業從業員工人數由103年底的9萬1,729人減至104年底的7萬5,611人，106年底回升至8萬1,327人，107年底增至8萬6,653人。由於103年北市開徵房屋持有稅，以及行政院研擬房地合一稅制，房市景氣出現轉折點，致使從業員工人數下降，而後因賣方讓利及受到台商回流影響，市場呈現微幅上升趨勢，由106年底、107年底從業員工人數增加可見。（詳見圖4-2）

按主要經營項目別觀察，不動產租賃成長最多，由106年底的2萬7,494人增加至107年底的3萬2,588人(增幅1成9)。（詳見表4-2）

圖 4-2 歷次不動產服務業之從業員工人數



註：105年因逢工業及服務普查，故本調查停辦1次。

表 4-2 歷次不動產服務業之從業員工人數—按業別與主要經營項目別分

單位：人

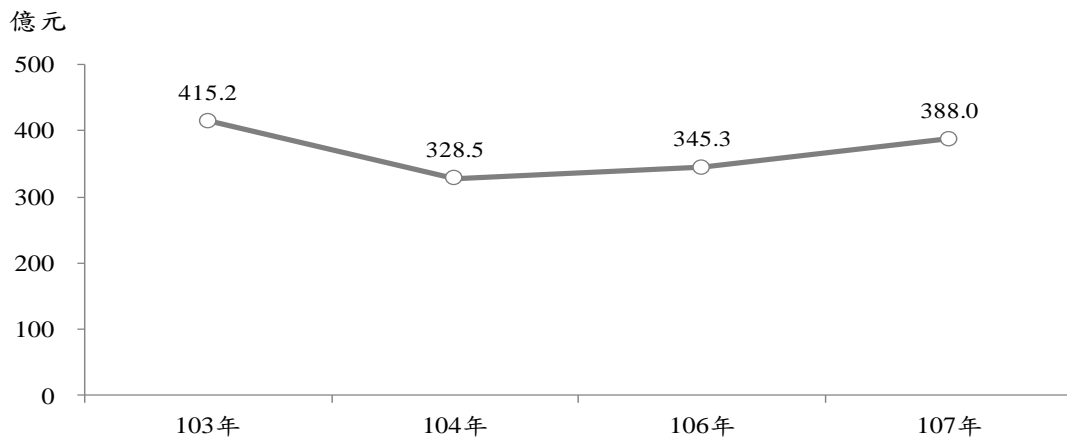
經營狀況	年底 人數	不動產租售業			不動產經紀業			地政士 事務服 務業
		小計	買賣	租賃	小計	仲介	代銷	
103 年總計	91,729	27,379	5,450	21,928	56,160	51,433	4,727	8,190
104 年總計	75,611	27,161	5,870	21,291	42,032	37,886	4,145	6,418
106 年總計	81,327	34,750	7,256	27,494	40,423	34,987	5,435	6,154
107 年總計	86,653	36,951	4,363	32,588	42,896	36,690	6,206	6,806

(二) 從業員工薪資

不動產服務業從業員工薪資由 103 年的 415.2 億元減至 104 年的 328.5 億元，106 年回升至 345.3 億元，107 年增至 388.0 億元。（詳見圖 4-3）

平均每員工每月薪資由 103 年的 3.8 萬元減至 104 年的 3.6 萬元，減至 106 年的 3.5 萬元，107 年回升增至 3.7 萬元。按主要經營項目別觀察，不動產買賣平均每員工每月薪資由 103 年 4.7 萬元增至 104 年 6.3 萬元，106 年呈現逐年遞減至 107 年的 3.3 萬元；不動產租賃與不動產代銷平均每員工每月薪資由 103 年至 104 年呈現上升的趨勢，106 年則反轉下降，而 107 年再反轉呈現上升的趨勢；不動產仲介平均每員工每月薪資由 103 年的 3.8 萬元減至 104 年的 3.2 萬元，106 年增至 4.1 萬元，107 年降至 3.9 萬元；地政士事務服務業平均每員工每月薪資由 103 年的 2.3 萬元減至 104 年的 2.0 萬元，106 年逐年遞增至 107 年的 2.7 萬元。（詳見表 4-3、表 4-4）

圖 4-3 歷次不動產服務業之從業員工薪資



註：105 年因逢工業及服務普查，故本調查停辦 1 次。

表 4-3 歷次不動產服務業之從業員工薪資—按業別分

經營狀況	總計		不動產 租售業		不動產 經紀業		地政士事務 服務業	
	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
103 年總計	415.2	37.7	129.6	39.4	263.4	39.1	22.2	22.6
104 年總計	328.5	36.2	141.3	43.4	171.6	34.0	15.6	20.2
106 年總計	345.3	35.4	130.7	31.3	197.0	40.6	17.6	23.9
107 年總計	388.0	37.3	161.5	36.4	204.6	39.8	21.9	26.8

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

表 4-4 歷次不動產服務業之從業員工薪資—按主要經營項目別分

經營狀況	不動產買賣		不動產租賃		不動產仲介		不動產代銷		地政士事務 服務業	
	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)	員工薪資 (億元)	平均每 員工每 月薪資 (千元)
103 年總計	30.5	46.6	99.1	37.7	235.2	38.1	28.2	49.7	22.2	22.6
104 年總計	44.2	62.8	97.1	38.0	144.2	31.7	27.4	55.2	15.6	20.2
106 年總計	30.4	34.9	100.3	30.4	170.6	40.6	26.4	40.5	17.6	23.9
107 年總計	17.0	32.5	144.4	36.9	170.9	38.8	33.7	45.3	21.9	26.8

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

三、營運狀況

(一)不動產買賣

買入不動產件數由 103 年的 501 件增至 104 年的 1,584 件後逐年遞減，由 106 年的 1,502 件減至 107 年的 1,324 件；買入總金額由 103 年的 89 億元逐年遞增至 107 年的 397 億元；平均每件不動產買入金額由 103 年的 1,786.2 萬元減至 104 年的 1,172.5 萬元，106 年回升至 1,803.0 萬元，107 年增至 2,996.6 萬元。

賣出不動產件數由 103 年的 3,397 件逐年遞增至 106 年的 1 萬 7,577 件，107 年反轉降至 7,321 件；賣出總金額由 103 年的 441 億元減至 104 年的 388 億元，106 年回升增至 720 億元，而後 107 年反轉降至 382 億元；平均每件不動產賣出金額由 103 年的 1,299.5 萬元減至 104 年的 324.7 萬元，106 年回升增至 409.8 萬元，107 年持續增至 521.7 萬元。（詳見表 4-5）

(二)不動產租賃

不動產住宅租賃件數由 104 年的 3 萬 5,122 件，減至 106 年的 3 萬 3,302 件，107 年回升增至 3 萬 5,590 件；租金收入總金額由 104 年的 96 億元減至 106 年的 60 億元，107 年回升增至 99 億元；平均每件住宅租賃之每月租金收入由 104 年的 2.3 萬元減至 106 年的 1.5 萬元，107 年回升增至 2.3 萬元。

不動產非住宅租賃件數由 104 年的 4 萬 9,933 件逐年遞增至 107 年的 5 萬 3,645 件；租金收入總金額由 104 年的 402 億元逐年遞增至 107 年 581 億元；平均每件非住宅租賃之每月租金收入由 104 年的 6.7 萬元逐年遞增至 107 年的 9.0 萬元。（詳見表 4-5）

(三)不動產仲介

不動產仲介買賣成交總件數由 103 年的 14 萬 5,314 件逐年遞減至 106 年的 9 萬 9,548 件，107 年回升增至 11 萬 4,469 件；仲介買賣成交收取佣金總金額由 103 年的 579 億元逐年遞減至 106 年的 365 億元，107 年回升增至 424 億元；平均每件仲介買賣成

交收取佣金由 103 年的 39.9 萬元逐年遞減至 106 年的 36.6 萬元，107 年回升增至 37.0 萬元。

不動產仲介租賃成交總件數由 103 年的 1 萬 8,865 件逐年遞增至 107 年的 2 萬 8,866 件；仲介租賃成交收取佣金總金額由 103 年的 17 億元逐年遞增至 107 年的 29 億元；平均每件仲介租賃成交收取佣金由 103 年的 8.9 萬元減至 104 年的 8.2 萬元，106 年回升增至 9.6 萬元，107 年持續增至 10.0 萬元。（詳見表 4-5）

(四)不動產代銷

不動產代銷成交總件數由 103 年的 1 萬 358 件逐年遞增至 107 年的 2 萬 6,028 件；代銷成交收取佣金總金額由 103 年 146 億元減至 104 年的 119 億元後，106 年回升，107 年增至 160 億元；平均每件代銷成交收取佣金由 103 年的 140.7 萬元逐年遞減至 107 年的 61.4 萬元。（詳見表 4-5）

表 4-5 歷次不動產服務業營運狀況

項目別	買賣		租賃		仲介		代銷	地政士事務所 所有權 登記服務	
	買入	賣出	住宅 租賃	非住宅 租賃	買賣	租賃		買賣 移轉	非買賣 移轉
103 年									
總金額(億元)*	89	441	442(合計)		579	17	146	25	13
總件數(件)	501	3,397	80,007(合計)		145,314	18,865	10,358	231,656	228,021
平均每件金額(千元)**	17,862	12,995	46(合計)		399	89	1,407	11	6
104 年									
總金額(億元)*	186	388	96	402	385	17	119	18	13
總件數(件)	1,584	11,953	35,122	49,933	101,018	20,302	13,729	186,716	208,997
平均每件金額(千元)**	11,725	3,247	23	67	381	82	863	10	6
106 年									
總金額(億元)*	271	720	60	427	365	25	136	15	10
總件數(件)	1,502	17,577	33,302	51,546	99,548	26,329	19,785	143,803	158,575
平均每件金額(千元)**	18,030	4,098	15	69	366	96	687	10	7
107 年									
總金額(億元)*	397	382	99	581	424	29	160	-	-
總件數(件)	1,324	7,321	35,590	53,645	114,469	28,866	26,028	-	-
平均每件金額(千元)**	29,966	5,217	23	90	370	100	614	-	-

註 1：*總金額(億元) 於不動產投資興建業係指「租售收入」，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」。

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，因此平均每件(非)住宅租賃金額公式為：總金額÷成交總件數÷12 個月。

四、營業收支、固定資產狀況

▲不動產服務業收入總額、營業收入及各項支出總額均呈現104年較103年低，而106年、107年呈現增加的趨勢。

▲不動產服務業固定資產增購總金額107年較106年增加39.9億元，固定資產出售總金額107年較106年減少59.9億元。

(一) 營業收支狀況

不動產服務業各項收入總額、營業收入、各項支出總額均呈現104年較103年低，而106年回升，107年持續增加的趨勢。各項收入總額減各項支出總額後之收支差額（全年損益）由103年的531.5億元逐年遞減至106年的346.7億元，而後107年回升增至575.2億元。（詳見表4-6）

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

表 4-6 歷次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)
103 年總計	2,154.9	1,919.6	1,623.4	531.5
業別				
不動產租售業	1,298.7	1,074.1	921.1	377.6
不動產經紀業	813.7	804.3	660.4	153.3
地政士事務服務業	42.6	41.2	41.9	0.6
104 年總計	1,787.7	1,558.8	1,396.4	381.8
業別				
不動產租售業	1,206.1	987.1	914.2	291.0
不動產經紀業	549.4	540.2	454.0	86.9
地政士事務服務業	32.2	31.4	28.2	4.0
106 年總計	1,808.2	1,668.7	1,461.5	346.7
業別				
不動產租售業	1,262.6	1,129.4	932.1	330.5
不動產經紀業	519.2	513.8	500.3	18.8
地政士事務服務業	26.4	25.5	29.0	-2.6
107 年總計	2,569.0	2,340.2	1,993.8	575.2
業別				
不動產租售業	1,897.6	1,674.8	1,387.5	510.1
不動產經紀業	635.5	630.0	576.3	59.2
地政士事務服務業	35.9	35.4	30.0	5.9

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(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

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。

表 4-6 歷次不動產服務業收支狀況—按經營狀況分(續)

經營狀況	平均每家企業各項收入總額 (萬元)	平均每家企業營業收入 (萬元)	平均每家企業各項支出總額 (萬元)	平均每家企業收支差額 (全年損益) (萬元)
103 年總計	2,154.9	1,919.6	1,623.4	531.5
業別				
不動產租售業	1,298.7	1,074.1	921.1	377.6
不動產經紀業	813.7	804.3	660.4	153.3
地政士事務服務業	42.6	41.2	41.9	0.6
104 年總計	972.0	847.5	759.2	207.6
業別				
不動產租售業	1334.0	1091.8	1011.2	321.9
不動產經紀業	1031.7	1014.5	852.6	163.2
地政士事務服務業	80.0	78.0	70.0	9.9
106 年總計	935.0	862.9	755.8	179.3
業別				
不動產租售業	1,202.6	1,075.8	887.8	314.8
不動產經紀業	1,061.9	1,050.8	1,023.4	38.5
地政士事務服務業	66.9	64.6	73.5	-6.6
107 年總計	2,790.9	2,595.0	2,248.3	542.6
業別				
不動產租售業	1,573.9	1,389.0	1,150.8	423.1
不動產經紀業	1,130.8	1,121.0	1,025.5	105.3
地政士事務服務業	86.2	85.0	72.0	14.2

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(惟不動產估價業、地政士事務服務業無銷貨退回及折讓)。

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。

表 4-7 歷次不動產租售業、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)
不動產租售業								
103 年總計	107,409,634	97,380	107,312,254	78,895,321	28,416,933	22,455,513	13,214,651	37,755,176
104 年總計	98,712,362	94,291	98,618,070	78,919,432	19,698,638	21,899,020	12,501,082	29,096,577
106 年總計	112,944,080	831,718	112,112,362	84,690,651	27,421,711	14,147,032	8,518,912	33,049,831
107 年總計	167,477,400	171,446	167,305,955	122,010,521	45,295,433	22,457,224	16,741,739	51,010,918
不動產經紀業								
103 年總計	80,428,643	1,386,052	79,042,591	65,202,345	13,840,245	939,245	833,099	15,332,444
104 年總計	54,018,783	853,585	53,165,197	44,687,766	8,477,431	919,117	708,564	8,687,984
106 年總計	51,375,237	614,704	50,760,533	49,202,455	1,558,077	1,157,546	832,352	1,883,271
107 年總計	63,000,092	756,358	62,243,734	56,556,282	5,687,453	1,307,689	1,078,428	5,916,714

表 4-8 歷次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	營業收入	營業外收	各項支出	營業支出	營業外支	全年損益
	合計	(B)	(C)	合計	(E)	出	
	(A)=(B)+(C)			(D)=(E)+(F)		(F)	(G)=(A)-(D)
103 年總計	4,256,363	4,121,687	134,675	4,193,492	4,086,024	107,467	62,871
104 年總計	3,223,528	3,144,551	78,977	2,824,203	2,770,162	54,041	399,325
106 年總計	2,641,234	2,552,215	89,019	2,903,025	2,860,714	42,311	-261,791
107 年總計	3,593,139	3,540,807	52,332	2,999,846	2,943,585	56,261	593,293

(二) 固定資產變動情形

1. 不動產服務業固定資產增購

不動產服務業固定資產增購總金額由 103 年的 671.5 億元逐年遞減至 106 年的 575.1 億元，107 年回升增至 615.0 億元。

(詳見表 4-9)

2. 不動產服務業固定資產出售

不動產服務業固定資產出售總金額由 103 年的 285.5 億元減至 104 年的 147.8 億元，106 年回升至 157.9 億元後，107 年又反轉減至 98.0 億元。(詳見表 4-9)

表 4-9 歷次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	土地及土地預付款	土地改良及其他營建	營業辦公場所、倉庫及宿舍	運輸設備	機械、電機及什項設備	未完工程及預付購置設備	其他
103 年總計	671.5	296.0	15.0	197.3	12.9	15.2	125.6	9.4
104 年總計	609.8	322.6	21.4	143.8	3.7	6.3	99.9	12.1
106 年總計	575.1	335.7	37.9	57.7	5.7	2.5	122.1	13.5
107 年總計	615.0	418.0	30.2	39.2	9.2	6.4	57.3	54.7

表 4-9 歷次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	土地及土地預付款	土地改良及其他營建	營業辦公場所、倉庫及宿舍	運輸設備	機械、電機及什項設備	其他
103 年總計	285.5	206.5	1.8	75.7	1.2	0.2	0.2
104 年總計	147.8	76.5	3.8	65.8	1.1	0.4	0.2
106 年總計	157.9	147.3	2.8	6.2	0.7	0.0	0.8
107 年總計	98.0	80.6	6.6	7.8	2.0	0.1	0.9

註：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 0.05。

伍、附錄

附錄一：107 年「不動產服務業經營概況調查」實施計畫

一、調查之目的：

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) 提供行政院主計總處編算國民所得參用。

二、調查區域範圍及對象：

- (一) 調查區域範圍：以全國為調查範圍，包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等 6 個直轄市、臺灣省各縣市及福建省金門縣、連江縣。
- (二) 調查對象：凡於本調查區域範圍內，從事「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」之公司商號，且設有固定營業處所（包括常態營業處所或非常態營業處所）即為調查對象。依中華民國行業標準分類（第 10 次修訂）定義如下：
 1. 不動產開發業係指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業。
 2. 不動產租售業係指從事自有不動產買賣或租賃，及不動產轉租賃之行業。不包括以銷售為目的之不動產投資興建。
 3. 不動產經紀業係指從事不動產買賣、互易、租賃之仲介或不動產代銷之行業，包括仲介及代銷業務。仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；代銷業務係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
 4. 不動產管理業係指從事為他人管理不動產之行業。
 5. 不動產估價業係指從事土地、建築改良物及其相關權利估價服務之行業，於本調查中係專指估價師事務所或估價師聯合事務所。
 6. 地政士事務服務業係指從事提供土地登記及不動產交易之法律文件申請等地政士事務服務之行業，於本調查中係專指地政士事務所或地政士聯合事務所。

三、調查項目及調查表式：

(一) 企業營業類型。

(二) 從業員工人數及薪資：

1. 107年底僱用員工人數及全年薪資
2. 107年底自營作業者及無酬家屬工作者人數及全年薪資

(三) 企業營運狀況：

1. 不動產投資興建成交案件數及金額
2. 不動產買賣成交案件數及金額
3. 不動產租賃成交案件數及金額
4. 不動產仲介成交案件數及金額
5. 不動產代銷成交案件數及金額
6. 縣市別成交案件分布狀況

(四) 企業全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形：

1. 各項收入
2. 各項成本費用支出
3. 實際運用資產狀況
4. 年初存貨及存料
5. 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，以健全不動產服務業之經營管理。

(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。

依據上述調查項目設計調查表式 A 表(不動產開發業、不動產租售業、不動產經紀業及不動產管理業)、B 表(不動產估價業、地政士事務服務業)及其填表說明各 1 式。(詳附件 1)

四、資料標準時期：靜態資料以 107 年底之情況為準；動態資料則以 107 年全年營運合計數為準（或依調查項目而定）。

五、實施調查期間及進度：

(一) 實施調查期間：於108年6至8月間辦理調查。

(二) 實施進度：

1. 108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。
2. 108年4至5月：完成調查實施計畫報核，取得核定文號。
3. 108年4至6月：蒐集母體資料及編造樣本名冊。
4. 108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。
5. 108年9月：完成調查資料登錄、審核、整理。
6. 108年10月：完成調查結果編製統計結果表。
7. 108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。
8. 109年1至3月：調查總報告印製與寄送。

六、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。

七、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：「不動產管理業」及「不動產估價業」兩細行業企業家數較少採全查外，其餘業別企業以調查年前一年全年營業收入總額此項變數，採 M.A.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 95% 下，抽樣誤差不超過正負 1.7 個百分點，決定調查樣本總數為 3,300 家，抽出率約為 9.4%，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。
- (3) 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。

(五) 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

八、結果表式及整理編製方法：

- (一) 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)
- (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。
- (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。

九、主辦、受託單位：

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) 受託單位：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、調查經費來源及明細：本調查所需經費為新臺幣 170 萬元整，由本部 108 年統計業務專案計畫經費項下支應。(詳附件 4)

十一、附件：

- (一) 107年「不動產服務業經營概況調查」調查表(稿)及填表說明(稿)。
- (二) 107年「不動產服務業經營概況調查」抽樣設計(稿)。
- (三) 107年「不動產服務業經營概況調查」統計結果表式(稿)。
- (四) 107年「不動產服務業經營概況調查」預估經費明細表。

附錄二：內政部 107 年不動產服務業經營概況調查表



內政部

107 年不動產服務業經營概況調查表

A 表 (不動產開發業、租售業、經紀業及管理業)

辦理機關：內政部 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

樣本編號：
單位名稱：
單位地址：
統一編號：

本表請轉交管理部、行政或業務相關主管填寫

核定機關：行政院主計總處
核定文號：主普管字第 1080400476 號
調查類別：指定統計調查
有效期間：至民國 108 年 12 月 31 日止

1. 依據統計法第 15 條規定「統計調查之受查者無論為個人、住戶、事業單位、機關或團體，均應依限據實答復」。
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「致受訪企業書函」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/107A/>

樣本編號：單位名稱上方的樣本編號

密碼：右上方空白處

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：02-2331-5233

※ Email 回卷：survey@statinc.com.tw

填答過程中若有任何問題，請電 02-2331-5133 分機：601-608，聯絡人：許小姐。

(請核對內政部致受訪企業書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	102	日本	103
直營連鎖	101	大陸港澳	104	其他	105
		東南亞國家	107	日本	108
加盟連鎖	106	大陸港澳	109	其他	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 107 年底從業員工人數與全年薪資：

（員工人數僅填 107 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		107 年底在職人數(人)		107 年全年薪資(元)	
僱 用 員 (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	128
		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 107 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	129		
	女	125			
合計		126	129		

全年薪資總額包括薪金、俸給、工資、津貼(如房租、水電費、伙食費、交通費、實物折值、膳宿折值、誤餐費、差旅、交際等)、獎金、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付、各種補助費及其他給與；不含退休金及提存、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。

二、107 年全年營運狀況：

(一) 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，惟不含國外全年成交案件數及金額)

經營項目	成交案件總數 (件)	全年總金額 (元)
1. 不動產投資興建 係指從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建業務，並以銷售為主要目的。	住宅租售 [211] _____ 件； 非住宅租售 [212] _____ 件 (註：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。)	住宅租售收入 [213] _____ 元； 非住宅租售收入 [214] _____ 元
2. 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 [215] _____ 件； 賣出 [216] _____ 件	買入 [217] _____ 元； 賣出 [218] _____ 元
3. 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 [221] _____ 件 非住宅租賃 [222] _____ 件 (註：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。)	住宅租金收入 [223] _____ 元； 非住宅租金收入 [224] _____ 元
4. 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 [225] _____ 件； 租賃成功 [226] _____ 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 [227] _____ 元； 租賃佣金收入 [228] _____ 元
5. 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 [229] _____ 件 (註：以賣出的契約件數計算之)	佣金收入 [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、(一)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)								不動產代銷	
			不動產興建投資		不動產買賣		不動產租賃		不動產仲介			
			住宅租售	非住宅租售	買入	賣出	住宅	非住宅	買賣	租賃		
合計	231											
1	232											
2	233											
3	234											
4	235											
5	236											
6	237											
7	238											
8	239											
9	240											
10	241											
11	242											
12	243											
13	244											
14	245											
15	246											
16	247											
17	248											
18	249											
19	250											
20	251											

(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、107 年全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形：

(一) 107 年全年損益：

請依權責發生制填寫貴企業 107 年實際收支情形，如無該細項則填入「-」，相關項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。

1. 107 年全年各項收入：

包括應收未收款項，但不包括預收款項。

項 目		營所稅結算申報書相關欄位	帳載結算金額 (元)	
營業收入	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	
營業外收入	租賃收入 (屬土地租賃收入比重 311 _____%)	(39)	304	指非不動產租賃業之土地、房屋及各種設備等租金收入；另須填報「土地租賃收入」所占比重。
	利息收入 (屬金融機構利息收入比重 312 _____%)	(38)	305	包括債券、票券利息收入；另須填報「金融機構利息收入」所占比重。
	投資收益及出售資產利益		306	指從事各項投資所獲得之收益，包括評價利益、股利收入及出售資產售價超過帳面淨值的利益。
	政府補助收入		307	不含承接政府採購、委辦計畫之收入。
	其他營業外收入		308	包括兌換盈益、權利金收入，資產減損迴轉利益等。
	營業外收入小計	(34)	309	
各項收入合計 (=303+309)			310	

2. 107 年全年各項成本費用支出：

包括應付未付款項，但不包括預付與暫付款項及經營上的資本支出(如購置土地或機械設備、新建工程、大修機械等支出)。

項 目		營所稅結算申報書相關欄位	帳載結算金額 (元)	
營業支出 (包含營業成本及營業費用)	原材物料及燃料耗用總值		320	指營業所耗用之原材物料(含營建材料)及燃料價值(含其盤盈虧)，包括進口稅捐、儲運費，但不包括出售部分成本及代客採買之商品。
	服務成本		321	
	年初在建工程及待售房屋		322	指為提供服務支付的委託設計、製作費、通訊設備租賃支出、網路設備使用費及或個人費用等。
	(減) 年底在建工程及待售房屋		323 (-)	
	委外營建成本		324	全年委外工程應付金額，包括委外興建之建築成本。
	出售不動產之土地成本		325	全年出售房地產之土地價值。
	兼銷商品銷售成本 (兼營、委託代製或代銷商品之銷售成本)		326	
	薪資支出(含退休金及提存、撫卹金、資遣費)	(10)	327	含在建工程中之直接人工及間接人工成本。
	職工福利	(28)	328	不包括作業用品、工作服等支
	租金支出 (屬土地租金支出比重 344 _____%)	(11)	329	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。
	佣金支出(含不動產開發業委託銷售費用) (支付個人(含員工)佣金比重 345 _____%)	(30)	330	
	修繕費	(16)	331	不包括屬於資本支出的大修費用，企業自行保養修理部分不可重複列入。
	廣告費	(17)	332	
	稅捐及規費(不含加值型營業稅或所得稅)		333	
	折舊(含投資性不動產之折舊)	(24)	334	
	各項耗竭及攤提(遞延資產、無形資產)	(25)	335	
	呆帳損失	(23)	336	
	各項移轉性支出(含捐贈)		337	
	其他營業費用		338	如郵電費、水電費及其他各項支出。
	營業支出小計		339	
營業外支出	利息支出 (屬金融機構利息支出比重 346 _____%)	(46)	340	
	其他營業外損失及費用		341	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。
	營業外支出小計	(45)	342	
各項支出合計 (=339+342)			343	

(二) 107 年底實際運用資產狀況：

1. 設帳者請依照 107 年底「盈餘分配前」的資產負債表填寫；各項資產如有累計折舊(耗)、備抵評價科目(如累計減損、累計公允價值變動數、備抵呆帳、備抵存貨跌價損失等)，應填寫扣除後之金額(即淨額)。
2. 未設帳者之自有固定資產(含投資性不動產(出租借、閒置等)及待出售部分，請依 107 年底市價(即目前若要購買同一類型資產應支出的價款)，扣除使用耗損後的淨額，分別估計填入(若未能取得市價估計時，房屋請按房屋稅單上之課稅現值，地價按地價稅單上之公告現值，分別估算)。

項	目	金額(元)	
流動資產	存貨及存料	351	← 包括不動產業之營建用地、在建工程及待出售房地。
	各項流動性國外金融商品	352	← 指短期投資於國外發行之股票、債券、票券、海外基金、衍生性商品等。
	現金及其他流動資產	353	← 包括銀行存款、應收款項、預付款項、短期投資於國內各項流動性金額商品、流動生物資產、待出售非流動資產及停業單位等。
固定資產	土地	354	← 指房屋基地、其他建築及休閒場所用地。
	房屋及建築	355	← 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設備。
	運輸設備	356	← 包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備
	機械、電機及什項設備 (含生財器具)	357	← 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
	未完工程及預付購置設備	358	← 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。
投資性不動產(含出租借固定資產)		359	← 指出租借或為獲取資本增值而持有之不動產。若以賺取租金為主要營業項目者(如不動產租賃業)，其所持之不動產或設備，請填於「固定資產」項下。
長期投資		360	← 包括採權益法認列之投資、各項非流動性金融商品投資。
無形資產淨額	專利權及商標	361	← 包括技術權利金、著作權、版權、經銷權。
	電腦軟體	362	
	其他(含商譽)	363	
其他資產		364	← 包括償債基金、一年期以上的應收款項、預付款項、遞延資產(費用)、存出保證金、使用權資產、非流動生物資產等。
資產總計(淨額)		365	← 包括土地、房屋及建築、運輸設備、機械設備(含通訊及電信設備)、什項設備等固定資產之市場價值，非指租金支出。如營業上使用的辦公室，是企業主無償提供，若屬公司組織，該項價值填入「租用或借用固定資產」；若是獨資或合夥組織，則請依土地、房屋及建築分別填入固定資產項下。
租用或借用固定資產(請依市價估列)		366	

(三) 107 年初存貨及存料： _____ 元。

(請以實際盤存之原始取得成本列計，勿扣除備抵評價損失。)

(四) 107 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。

項 目	107 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)	107 年全年出售金額 (元) (按售價填列)
土地及土地預付款	371	379
土地改良及其他營建 (含開發價值)	372	380
營業辦公場所、 倉庫及宿舍	373	381
運輸設備	374	382
機械、電機及 什項設備(含生財器具)	375	383
未完工程及預付購置設備	376	
其 他 (非屬上述者，請填入本項)	377	384
合 計	378	385

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.受政府房地產法令政策影響，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.健全不動產開發業制度(如補強不動產開發業相關規定或訂定專法)
- 14.其他(請說明)504
- 15.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

(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(請說明)

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：_____

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

107 年不動產服務業經營概況調查表 B 表 (不動產估價業、地政士事務服務業)

辦理機關：內政部 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

樣本編號：
單位名稱：
單位地址：
統一編號：

本表請轉交管理部、行政或業務相關主管填寫

核定機關：行政院主計總處
核定文號：主普管字第 1080400476 號
調查類別：指定統計調查
有效期間：至民國 108 年 12 月 31 日止

1. 依據統計法第 15 條規定「統計調查之受查者無論為個人、住戶、事業單位、機關或團體，均應依限據實答復」。
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/107B/](http://www.stat.url.tw/107B/)

樣本編號：單位名稱上方的樣本編號

密碼：右上方空白處

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：02-2331-5233

※ Email 回卷：survey@statinc.com.tw

填答過程中若有任何問題，請電 02-2331-5133 分機：601-608，聯絡人：彭佳玲小姐。

(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。
- 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	
直營連鎖	101	東南亞國家	102	日本	103
		大陸港澳	104	其他	105
加盟連鎖	106	東南亞國家	107	日本	108
		大陸港澳	109	其他	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 107 年底從業員工人數與全年薪資：

(員工人數僅填 107 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		107 年底在職人數(人)		107 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 107 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(如房租、水電費、伙食費、交通費、實物折值、膳宿折值、誤餐費、差旅、交際等)、獎金、營業盈餘之分配、按公司權益商品價格基礎之給付、各種補助費及其他給與；不含退休金及提存、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。

二、107 年全年損益及固定資產變動情形：

(一) 107 年全年損益：

1. 請依權責發生制填寫貴企業 107 年實際收支情形。
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

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

(二) 107 年全年固定資產變動情形：

3. 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)。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

科 目	107 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)	107 年全年出售金額(元) (按售價填列)
土地及土地預付款	371	379
土地改良及其他營建 (含開發價值)	372	380
營業辦公場所、 倉庫及宿舍	373	381
運輸設備	374	382
機械、電機及 什項設備	375	383
未完工程及預付購置設備	376	
其 他 (非屬上述者，請填入本項)	377	384
合 計	378	385

三、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.同行殺價競爭
- 4.法律專業知識不足
- 5.內部管理人員不足
- 6.資金調度困難
- 7.競爭力不足
- 8.因非法業者而權益受損
- 9.過度砍價利潤偏低
- 10.不動產資訊不足
- 11.受政府房地產法令政策影響，委託量減少
- 12.其他(請說明)404
- 13.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：_____

四、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.健全不動產開發業制度(如補強不動產開發業相關規定或訂定專法)
- 14.其他(請說明)504
- 15.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：_____

五、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)604

10.無(第一優先填無者，不需續填)

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

六、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

(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)704

12.無(第一優先填無者，不需續填)

701第一優先：_____；702第二優先：_____；703第三優先：_____

七、貴企業對政府不動產實價登錄相關政策看法：

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

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

(二) 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(請說明)804

9.無(第一優先填無者，不需續填)

801第一優先：_____；802第二優先：_____；803第三優先：_____

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（109）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	

附錄三：107 年不動產服務業經營概況調查填表說明

107 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）依據統計法第 4 條及本（108）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」包括「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」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）調查結果提供行政院主計總處編算國民所得參用。
- 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。
- 四、表內「全年」係指 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，「年底」係指 107 年 12 月 31 日，如「全年薪資」係指 107 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 11 碼，依序為「業別」代號 4 碼；「地區別」代號 2 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107年底從業員工人數與全年薪資」：

1. 從業員工人數包括年底支領薪資且在職之僱用員工，以及不支領固定薪資之自營作業者及無酬家屬工作者。
2. 「僱用員工」：指該單位107年底尚在僱用之員工，按職務及男、女分別填入「107年底在職人數」欄，包括：
 - (1) 107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「107年全年薪資」：
 - (1) 指支付給107年內所有曾僱用並於國內工作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之薪資。
 - (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(福利補助金)，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. 退休金及提存、撫卹金。
 - C. 資遣費。
 - D. 其他福利補助金(如教育補助、結婚及生育補助等)。
5. 「自營作業者及無酬家屬工作者」(限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107年12月份每週平均參加工作達15小時以上，而不支領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「107年全年薪資」：指不固定支薪之自營作業資本主及其家屬，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。

二、107年全年營運狀況：

(一)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)不動產投資興建：係指從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建業務，並以銷售為主要目的。
- (2)不動產買賣：係指從事自有不動產之買賣業務。
- (3)不動產租賃：係指從事自有不動產之租賃或轉租賃業務。
- (4)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。
- (5)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107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，惟不含國外全年成交案件數及金額）。

- (1)不動產投資興建請填寫107年全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）及賣出件數之合計數及相對所成交之租金收入及賣出金額合計數，請分別按住宅租售及非住宅租售填報，成交金額以實際賣出金額填報。
- (2)不動產買賣請填寫107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）
- (3)不動產租賃請填寫107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107年全年之租金收入，請分別按住宅租賃及非住宅租賃填報。
- (4)不動產仲介請填寫107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。
- (5)不動產代銷請填寫107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107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	全年成交案件總數（件）	全年總金額（元）
1. 不動產投資興建	住宅租售_____件； 非住宅租售_____件	住宅租售收入_____元； 非住宅租售收入_____元
2. 不動產買賣	買入_____件； 賣出_____件	買入_____元； 賣出_____元
3. 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
4. 不動產仲介	買賣成功 <u>10</u> 件； 租賃成功 <u>15</u> 件	買賣佣金收入 <u>300,000</u> 元； 租賃佣金收入 <u>150,000</u> 元
5. 不動產代銷	代銷_____件	佣金收入_____元

(二)全年縣市別成交案件：

1. 首先選擇有成交之縣市別代碼及交易標的物代碼，再按所成交案件的經營項目，依序將成交件數填入下列空白表，本項成交件數合計需與二、(一)全年成交案件數合計相符。01~22表縣市別，A~F表交易標的物別，定義如下：

- (1)土地（A）：指無地上建物之土地。
- (2)新成屋（B）：剛興建完工已領取使用執照未超過三年以上之房屋且未經過轉手買賣之房屋。
- (3)中古屋（C）：興建完工已領取使用執照超過三年以上之房屋或經過一次以上的轉手買賣之房屋。

- (4)預售屋(D):指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
- (5)停車位(E):指單獨買賣或租賃之停車位,若與建物同時買賣(不論是否權狀為共同使用部分或獨立權狀)或租賃之停車位則不列入本項統計。
- (6)其他(F):其他不屬於上述5項標的物者。
2. 經營項目定義同上述二、(一)1.(1)~(5)。經營項目成交件數定義同上述二、(一)2.(1)~(5)。
3. 實例說明:某公司107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)								不動產代銷	
			不動產投資興建		不動產買賣		不動產租賃		不動產仲介			
			住宅 租售	非住宅 租售	買入	賣出	住宅	非住宅	買賣	租賃		
合計	231									10	15	
1	232	01	C							3		
2	233	02	B							2		
3	234	02	C							3		
4	235	03	C							2		
5	236	01	C								8	
6	237	02	C								5	
7	238	18	C								2	

三、「107年全年損益、年底實際運用資產、年初存貨存料及固定資產變動情形」:

(一)107年全年損益:

- 請依權責發生制填寫貴企業107年實際收支,如無該細項則填入「-」,相關項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:
 - 「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、(一)之全年成交案件收入金額合計)。
 - 「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。
 - 「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。
 - 「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,包括債券、票券利息收入;另須填報「金融機構利息收入」所占比重。
 - 「投資收益及出售資產利益」:指從事各項投資所獲得之收益,包括評價利益、股利收入及出售資產售價超過帳面淨值的利益。
 - 「政府補助收入」:不含承接政府採購、委辦計畫之收入。
 - 「其他營業外收入」:包括兌換盈益、權利金收入,資產減損迴轉利益等。
 - 「營業支出」:包含各項營業成本及營業費用。
 - 「原材物料及燃料耗用總值」:係指營業所耗用之原材物料(含營建材料)及燃料價值(含其盤盈虧),包括購進成本、儲運成本(如棧儲費、運費、保險費等);若耗用者為進口之原材物料,其價值以到岸價格計算,並應包括進口稅捐(如進口稅、商港服務費、貨物稅等)及國內儲運費,但不包括出售之原材物料與燃料成本及代客採買之商品。
 - 「服務成本」:指為提供服務支付的委託設計、製作費、通訊設備租賃支出、網路設備使用費及或個人費用等。
 - 「年初在建工程及待售房屋」、「年底在建工程及待售房屋」:所謂「在建工程

及待售房屋」，係未完工及已完工尚未驗交的承包工程，或自有土地興建房屋，或與他人合建房屋，而未完工及已完工尚未銷售的房屋，但不含土地成本。

- (12)「委外營建成本」：係指該企業全年委外工程應付金額，包括企業委託其他單位代為興建房屋、廠房、宿舍等不動產所支付之建築成本。
- (13)「出售不動產之土地成本」：全年出售房地產之土地價值(包含素地出售成本)。
- (14)「兼銷商品銷售成本」：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107年出售之銷貨成本。
- (15)「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，包含在建工程中之直接人工及間接人工成本。
- (16)「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。
- (17)「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。
- (18)「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，包括不動產開發業之委託銷售費用；另須填報「支付個人佣金支出」所占比重。
- (19)「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分不可重複列入。
- (20)「廣告費」：為了推銷商品，利用各種媒體宣傳所發生的費用。
- (21)「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及進口稅捐。
- (22)「各項折舊」：指固定資產、投資性不動產提列之當期折舊費用。
- (23)「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。
- (24)「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。
- (25)「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。
- (26)「其他營業費用」：如郵電費、水電費及其他各項支出。
- (27)「利息支出」：包括向國內外金融機構、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。
- (28)「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) 107年底實際運用資產狀況：

1. 設帳者請依照107年底「盈餘分配前」的資產負債表填寫；各項資產如有累計折舊(耗)、備抵評價科目(如累計減損、累計公允價值變動數、備抵呆帳、備抵存貨跌價損失等)，應填寫扣除後之金額(即淨額)。
2. 未設帳者之自有固定資產(含投資性不動產(出租借、閒置等)及待出售部分，請依107年底市價(即目前若要購買同一類型資產應支出的價款)，扣除使用耗損後的淨額，分別估計填入(若未能取得市價估計時，房屋請按房屋稅單上之課稅現值，地價按地價稅單上之公告現值，分別估算)。
3. 相關欄位說明如下：
 - (1)「存貨及存料」：包括兼銷商品、原材物料及燃料。不動產業之營建用地、在建工程及待出售房地等亦填入本項。
 - (2)「各項流動性國外金融商品」：指短期投資於國外發行之股票、債券、票券、海外基金、衍生性商品等。
 - (3)「現金及其他流動資產」：包括銀行存款、應收款項、預付款項、短期投資於國內各項流動性金額商品、流動生物資產、待出售非流動資產及停業單位等。
 - (4)固定資產以「是否為營業使用」為原則填寫。若為營業使用，應按不同分類填寫於固定資產各分項中，如租賃業出租之土地、房屋及設備應分別填入適當項目；若非

以租賃為主業，其出租之固定資產，應填於「投資性不動產」。

- (5) 「土地」：指房屋基地、其他建築及休閒場所用地。
- (6) 「房屋及建築」：包括倉庫、宿舍、營業辦公場所及附著在建築物上而不可搬動之設備。
- (7) 「運輸設備」：包括各種車輛、貨櫃、船舶及其他運輸設備等。
- (8) 「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)
- (9) 「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。
- (10) 「投資性不動產」：指出租借或為獲取資本增值而持有之不動產。若以賺取租金為主要營業項目者(如不動產租售業)，其所持之不動產或設備，請填於「固定資產」項下。
- (11) 「長期投資」：包括採權益法認列之投資、各項非流動性金融商品投資。
- (12) 「專利權及商標」：包括技術權利金、著作權、版權、經銷權。
- (13) 「其他資產」：包括償債基金、一年期以上的應收款項、預付款項、遞延資產(費用)、存出保證金、使用權資產、非流動生物資產等。
- (14) 「租用或借用固定資產」：包括土地、房屋及建築、運輸設備、機械設備(含通訊及電信設備)、什項設備等固定資產之市場價值，非指租金支出。如營業上使用的辦公室，是企業主無償提供，若屬企業組織，該項價值填入「租用或借用固定資產」；若是獨資或合夥組織，則請依土地、房屋及建築分別填入固定資產項下。

(三) 107 年初存貨及存料：請以實際盤存之原始取得成本列計，勿扣除備抵評價損失。

(四) 107 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) 「土地及土地預付款」：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、營業辦公場所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1~15選項，若填列「14.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「第一優先」填「15.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」。

107 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）依據統計法第 4 條及本（108）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」包括「不動產開發業」、「不動產租售業」、「不動產經紀業」、「不動產管理業」、「不動產估價業」及「地政士事務服務業」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：
 - （四）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。
 - （五）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。
 - （六）調查結果提供行政院主計總處編算國民所得參用。
- 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，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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，「年底」係指 107 年 12 月 31 日，如「全年薪資」係指 107 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：
 - （四）調查表中應以藍黑色原子筆或鋼筆填寫，字跡必須清楚。
 - （五）表中各項數字均以阿拉伯數字填寫，切勿潦草。
 - （六）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 11 碼，依序為「業別」代號 4 碼；「地區別」代號 2 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。
 6. 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。
 7. 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。
 8. 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。
9. 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。
10. 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107年底從業員工人數與全年薪資」：

7. 從業員工人數包括107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。
8. 「僱用員工」：指該單位年底尚在僱用之員工，按職務及男、女分別填入「107年底在職人數」欄，包括：
- (1)107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。
9. 「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。
10. 僱用員工之「107年全年薪資」：
- (1)指支付給107年內所有曾僱用並於國內工作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之薪資。
- (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（福利補助金），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. 退休金及提存、撫卹金。
- C. 資遣費。
- D. 其他福利補助金（如教育補助、結婚及生育補助等）。
11. 「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107年12月份每週平均參加工作達15小時以上，而不支領固定薪資之家屬從業者。按男、女分別填入。
12. 自營業者及無酬家屬工作者之「107年全年薪資」：指不固定支薪之自營作業資本主及其家屬，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。

二、「107年全年損益及固定資產變動情形」：

(一)107 年全年損益：

1. 請依權責發生制填寫貴企業107年實際收支情形；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。
2. 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)「兼銷商品銷售收入」：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107年內出售之銷貨收入(扣除銷貨退回與折讓)。本項填有數字，則「兼銷商品銷售成本」項應有成本支出。
 - (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、出售資產利益、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)「兼銷商品銷售成本」：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107年內出售之銷貨成本。
 - (11)「薪資支出」：係指107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」：包括向國內外金融機構、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、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：

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。

三、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1~13選項，若填列「12.其他」者，請以文字簡要說明為何種困難。「第一優先」填「13.無」者，則不需填「第二優先」、「第三優先」。

四、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1~15選項，若填列「14.其他」者，請以文字簡要說明為何種措施。「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」。

六、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」。

七、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」。

附錄四：107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 不動產開發業經營概況－按經營特性分
- 表 3 不動產租售業經營概況－按經營特性分
- 表 4 不動產經紀業經營概況－按經營特性分
- 表 5 不動產管理業經營概況－按經營特性分
- 表 6 不動產估價業經營概況－按經營特性分
- 表 7 地政士事務服務業經營概況－按經營特性分
- 表 8 不動產服務業經營類型－按經營特性及業別分
- 表 9 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 10 不動產開發業員工人數及全年薪資－按經營特性分
- 表 11 不動產租售業員工人數及全年薪資－按經營特性分
- 表 12 不動產經紀業員工人數及全年薪資－按經營特性分
- 表 13 不動產管理業員工人數及全年薪資－按經營特性分
- 表 14 不動產估價業員工人數及全年薪資－按經營特性分
- 表 15 地政士事務服務業員工人數及全年薪資－按經營特性分
- 表 16 不動產開發業營運狀況－按經營特性分
- 表 17 不動產租售業營運狀況－按經營特性分
- 表 18 不動產經紀業營運狀況－按經營特性分
- 表 19 不動產管理業營運狀況－按經營特性分
- 表 20 不動產開發業、租售業、經紀業及管理業成交案件－按案件所在地縣市別分
- 表 21 不動產開發業全年損益情形－按經營特性分
- 表 22 不動產租售業全年損益情形－按經營特性分
- 表 23 不動產經紀業全年損益情形－按經營特性分
- 表 24 不動產管理業全年損益情形－按經營特性分
- 表 25 不動產估價業全年損益情形－按經營特性分
- 表 26 地政士事務服務業全年損益情形－按經營特性分
- 表 27 不動產開發業支出情形－按經營特性分
- 表 28 不動產租售業支出情形－按經營特性分
- 表 29 不動產經紀業支出情形－按經營特性分
- 表 30 不動產管理業支出情形－按經營特性分
- 表 31 不動產估價業支出情形－按經營特性分
- 表 32 地政士事務服務業支出情形－按經營特性分
- 表 33 不動產估價業收入情形－按經營特性分
- 表 34 地政士事務服務業收入情形－按經營特性分
- 表 35 不動產開發業營業外損益情形－按經營特性分
- 表 36 不動產租售業營業外損益情形－按經營特性分
- 表 37 不動產經紀業營業外損益情形－按經營特性分
- 表 38 不動產管理業營業外損益情形－按經營特性分
- 表 39 不動產開發業實際運用資產及存貨、存料情形－按經營特性分

- 表 40 不動產租售業實際運用資產及存貨、存料情形—按經營特性分
- 表 41 不動產經紀業實際運用資產及存貨、存料情形—按經營特性分
- 表 42 不動產管理業實際運用資產及存貨、存料情形—按經營特性分
- 表 43 不動產服務業固定資產變動情形—按經營特性及業別分
- 表 44 不動產開發業固定資產變動情形—按經營特性分
- 表 45 不動產租售業固定資產變動情形—按經營特性分
- 表 46 不動產經紀業固定資產變動情形—按經營特性分
- 表 47 不動產管理業固定資產變動情形—按經營特性分
- 表 48 不動產估價業固定資產變動情形—按經營特性分
- 表 49 地政士事務服務業固定資產變動情形—按經營特性分
- 表 50 不動產服務業收入規模—按經營特性及業別分
- 表 51 不動產開發業收入規模—按經營特性分
- 表 52 不動產租售業收入規模—按經營特性分
- 表 53 不動產經紀業收入規模—按經營特性分
- 表 54 不動產管理業收入規模—按經營特性分
- 表 55 不動產估價業收入規模—按經營特性分
- 表 56 地政士事務服務業收入規模—按經營特性分
- 表 57 不動產服務業支出規模—按經營特性及業別分
- 表 58 不動產開發業支出規模—按經營特性分
- 表 59 不動產租售業支出規模—按經營特性分
- 表 60 不動產經紀業支出規模—按經營特性分
- 表 61 不動產管理業支出規模—按經營特性分
- 表 62 不動產估價業支出規模—按經營特性分
- 表 63 地政士事務服務業支出規模—按經營特性分
- 表 64 不動產服務業員工規模—按經營特性及業別分
- 表 65 不動產開發業員工規模—按經營特性分
- 表 66 不動產租售業員工規模—按經營特性分
- 表 67 不動產經紀業員工規模—按經營特性分
- 表 68 不動產管理業員工規模—按經營特性分
- 表 69 不動產估價業員工規模—按經營特性分
- 表 70 地政士事務服務業員工規模—按經營特性分
- 表 71 企業在經營上遭遇之困難—按經營特性及業別分
- 表 72 企業在經營上遭遇之困難—按不動產開發業經營特性分
- 表 73 企業在經營上遭遇之困難—按不動產租售業經營特性分
- 表 74 企業在經營上遭遇之困難—按不動產經紀業經營特性分
- 表 75 企業在經營上遭遇之困難—按不動產管理業經營特性分
- 表 76 企業在經營上遭遇之困難—按不動產估價業經營特性分
- 表 77 企業在經營上遭遇之困難—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 78 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 79 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—按不動

產開發業經營特性分

- 表 80 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—按不動產租售業經營特性分
- 表 81 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—按不動產經紀業經營特性分
- 表 82 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—按不動產管理業經營特性分
- 表 83 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—按不動產估價業經營特性分
- 表 84 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—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 85 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 86 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—按不動產開發業經營特性分
- 表 87 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—按不動產租售業經營特性分
- 表 88 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—按不動產經紀業經營特性分
- 表 89 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—按不動產管理業經營特性分
- 表 90 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—按不動產估價業經營特性分
- 表 91 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—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 92 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 93 企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形—按不動產開發業經營特性分
- 表 94 企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形—按不動產租售業經營特性分
- 表 95 企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形—按不動產經紀業經營特性分
- 表 96 企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形—按不動產管理業經營特性分
- 表 97 企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形—按不動產估價業經營特性分
- 表 98 企業對於租賃專法已立法通過之知悉情形—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 99 企業對經營租賃住宅服務業之意願—按經營特性及業別分
- 表 100 企業對經營租賃住宅服務業之意願—按不動產開發業經營特性分
- 表 101 企業對經營租賃住宅服務業之意願—按不動產租售業經營特性分
- 表 102 企業對經營租賃住宅服務業之意願—按不動產經紀業經營特性分
- 表 103 企業對經營租賃住宅服務業之意願—按不動產管理業經營特性分
- 表 104 企業對經營租賃住宅服務業之意願—按不動產估價業經營特性分
- 表 105 企業對經營租賃住宅服務業之意願—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 106 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 107 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略—按不動產開發業經營特性分

- 表 108 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略—按不動產租售業經營特性分
- 表 109 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略—按不動產經紀業經營特性分
- 表 110 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略—按不動產管理業經營特性分
- 表 111 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略—按不動產估價業經營特性分
- 表 112 企業認為租賃專法對健全租賃住宅市場最有效的策略—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 113 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 114 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—按不動產開發業經營特性分
- 表 115 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—按不動產租售業經營特性分
- 表 116 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—按不動產經紀業經營特性分
- 表 117 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—按不動產管理業經營特性分
- 表 118 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—按不動產估價業經營特性分
- 表 119 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—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 120 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 121 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—按不動產開發業經營特性分
- 表 122 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—按不動產租售業經營特性分
- 表 123 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—按不動產經紀業經營特性分
- 表 124 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—按不動產管理業經營特性分
- 表 125 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—按不動產估價業經營特性分
- 表 126 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—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 127 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 128 不動產服務業平均每企業經營概況—按不動產開發業經營特性分
- 表 129 不動產服務業平均每企業經營概況—按不動產租售業經營特性分
- 表 130 不動產服務業平均每企業經營概況—按不動產經紀業經營特性分
- 表 131 不動產服務業平均每企業經營概況—按不動產管理業經營特性分
- 表 132 不動產服務業平均每企業經營概況—按不動產估價業經營特性分
- 表 133 不動產服務業平均每企業經營概況—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 134 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 135 不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按不動產開發業經營特性分

- 表 136 不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按不動產租售業經營特性分
- 表 137 不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按不動產經紀業經營特性分
- 表 138 不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按不動產管理業經營特性分
- 表 139 不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按不動產估價業經營特性分
- 表 140 不動產服務業平均每企業員工人數及全年薪資—按地政士事務服務業經營特性分
- 表 141 不動產開發業平均每企業營運狀況—按經營特性分
- 表 142 不動產租售業平均每企業營運狀況—按經營特性分
- 表 143 不動產經紀業平均每企業營運狀況—按經營特性分
- 表 144 不動產管理業平均每企業營運狀況—按經營特性分
- 表 145 不動產開發業、租售業、經紀業及管理業平均每企業成交案件—按案件所在地縣市別分
- 表 146 不動產開發業平均每企業全年損益情形—按經營特性分
- 表 147 不動產租售業平均每企業全年損益情形—按經營特性分
- 表 148 不動產經紀業平均每企業全年損益情形—按經營特性分
- 表 149 不動產管理業平均每企業全年損益情形—按經營特性分
- 表 150 不動產估價業平均每企業全年損益情形—按經營特性分
- 表 151 地政士事務服務業平均每企業全年損益情形—按經營特性分
- 表 152 不動產開發業平均每企業支出情形—按經營特性分
- 表 153 不動產租售業平均每企業支出情形—按經營特性分
- 表 154 不動產經紀業平均每企業支出情形—按經營特性分
- 表 155 不動產管理業平均每企業支出情形—按經營特性分
- 表 156 不動產估價業平均每企業支出情形—按經營特性分
- 表 157 地政士事務服務業平均每企業支出情形—按經營特性分
- 表 158 不動產開發業平均每企業營業外損益情形—按經營特性分
- 表 159 不動產租售業平均每企業營業外損益情形—按經營特性分
- 表 160 不動產經紀業平均每企業營業外損益情形—按經營特性分
- 表 161 不動產管理業平均每企業營業外損益情形—按經營特性分
- 表 162 不動產估價業平均每企業收入情形—按經營特性分
- 表 163 地政士事務服務業平均每企業收入情形—按經營特性分
- 表 164 不動產開發業平均每企業實際運用資產及存貨、存料情形—按經營特性分
- 表 165 不動產租售業平均每企業實際運用資產及存貨、存料情形—按經營特性分
- 表 166 不動產經紀業平均每企業實際運用資產及存貨、存料情形—按經營特性分
- 表 167 不動產管理業平均每企業實際運用資產及存貨、存料情形—按經營特性分
- 表 168 不動產服務業母體特性—按縣市別分

以上統計結果表若有需要，請參考本處網址：<https://www.moi.gov.tw/stat/>，
或洽本處調查科(02-23565357)

附錄五：統計項目之定義及其計算方法

1. 自有資產=流動資產+固定資產淨額+投資性不動產+長期投資+無形資產淨額+其他資產
2. 實際運用資產淨額=自有資產-投資性不動產+租用或借用固定資產
3. 實際運用固定資產=固定資產淨額+租用或借用固定資產
4. 生產總額=營業收入+其他營業外收入-年初在建工程及待售房屋+年底在建工程及待售房屋-委外營建成本-出售不動產之土地成本-兼銷商品銷售成本
5. 中間消費=原材物料及燃料耗用總值+服務成本+佣金支出+其他營業費用
6. 生產毛額=生產總額-中間消費
7. 生產淨額(按市價計算)=生產毛額-各項折舊
8. 生產淨額(按要素成本計算)=勞動報酬+企業報酬+租金支出淨額+利息支出淨額
9. 企業報酬=利潤+呆帳損失+各項移轉性支出+其他營業外損失及費用支出(其他營業外支出)-投資收益及出售資產利益(投資收益及出售資產利益盈餘)-政府補助收入
10. 勞動報酬=薪資及非薪資報酬；如退休金及提存、撫卹金、資遣費、保險費及其他福利補助費等=薪資支出+職工福利
11. 利潤=全年各項收入-全年各項支出
12. 租金支出淨額=租金支出-租金收入
13. 利息支出淨額=利息支出-利息收入
14. 勞動生產力=每從業員工生產總額=生產總額 / 從業員工人數
15. 單位產出勞動成本=每元生產總額勞動報酬=勞動報酬 / 生產總額
16. 資本生產力=每元實際運用資產生產總額=生產總額 / 實際運用資產淨額

