關於信義房屋

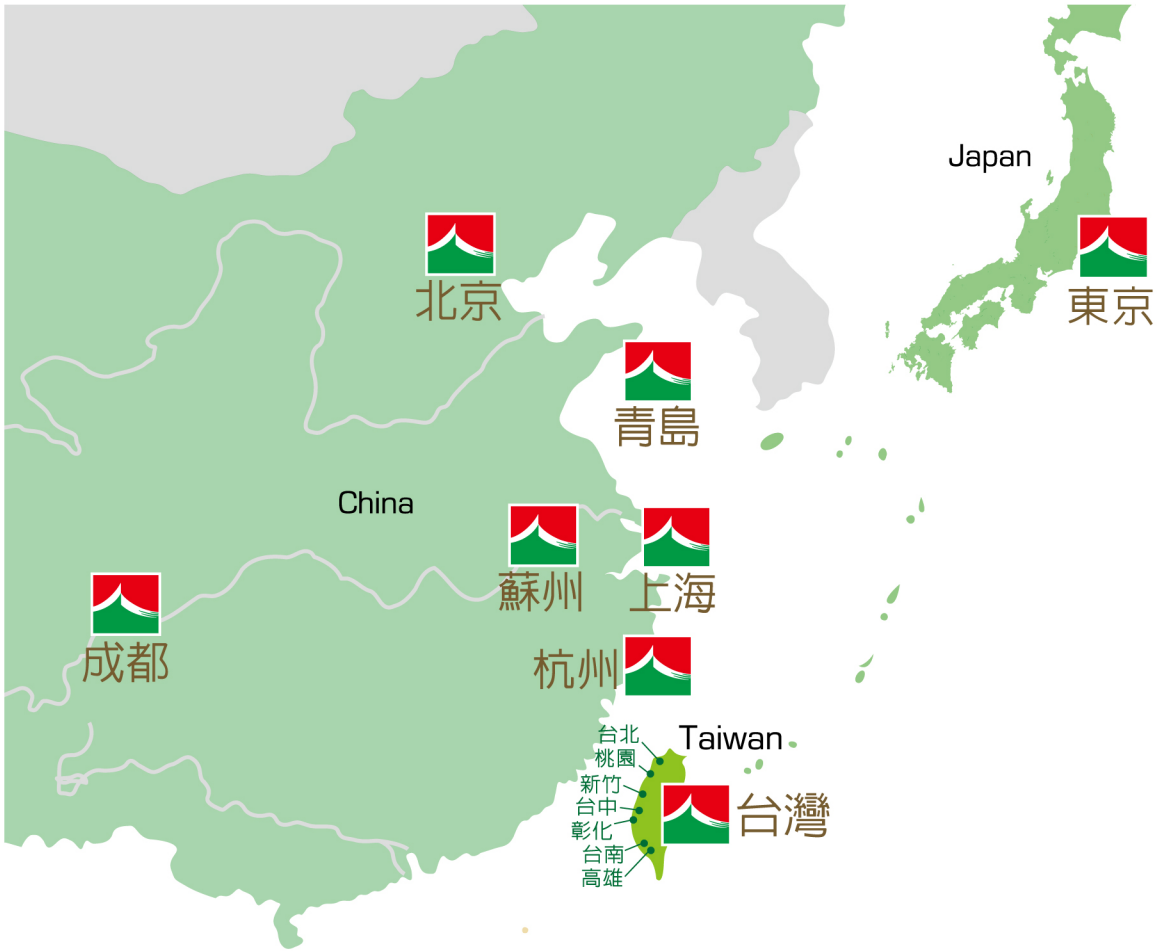
基本資料(截至2011年12月底資料)

產業類別 其他
成立時間 1987年1月21日
董 事 長 周俊吉 先生
總 經 理 薛健平 先生
資 本 額 43.92億元
員工人數 3600人
公司電話 02-27557666
網　　址 www.sinyi.com.tw

營收比重 仲介佣金收入100%
上市時間 2001年9月17日 (股票代號：9940)
獨立董事 (依姓名筆劃排序) 林信和 先生、林信義 先生、劉順仁 先生
總 資 產 96.14億元
公司地址 台北市信義區信義路5段100號

1.1 公司簡介

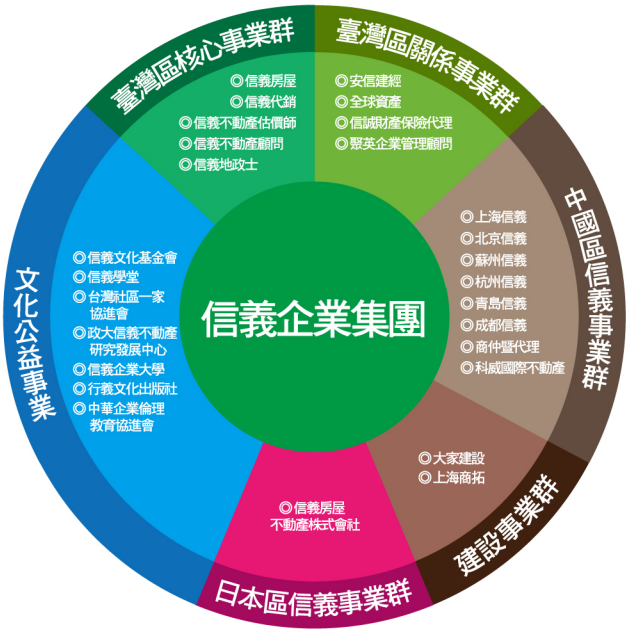
1981年信義房屋創辦人周俊吉董事長成立了信義房屋代書事務所，並於1987年正式成立信義房屋仲介股份有限公司，從事房屋租售居間仲介的服務，因業務需要於台灣地區各地設立分公司及營業處所多處，以增加服務據點，提高服務品質。2007年為了因應全球房仲市場快速成長及國際間對房仲服務的需求，信義企業集團進駐台北市信義區信義路五段100號信義大樓，設立全球營運總部，展現跨足全球市場的決心，將經營版圖從台灣、中國延伸到日本，把在台灣成功的發展經驗，輸出到全球每個角落。經過多年來公司同仁的努力與社會各界的肯定，信義房屋現在已經成為台灣地區房屋仲介市場的領導品牌。



關於信義房屋

經營體系

信義企業集團秉持「以人為本」的信義精神，以「堅持企業社會責任，成就世界級服務業」為願景目標，以信義房屋為起點，採取以不動產為主要經營範疇的垂直化經營策略，發展出台灣區核心事業群、台灣區關係事業群、中國區事業群、日本區事業群以及文化公益事業群五大事業群為發展基礎。在三十年的辛勤耕耘下，到今天已逐漸展開出自立而健全的經營體系。



台灣區核心暨關係事業群

發展包括以中古房屋買賣、租賃仲介為主要業務的信義房屋仲介，以新成屋及預售屋企劃與銷售為主要業務的信義房屋代銷事業部，以商業不動產委託租售、不動產投資顧問、企業資產管理服務為主要業務的「全球資產管理股份有限公司」，以不動產產權移轉登記及不動產抵押貸款等服務為主的「信義地政士聯合事務所」，以產權調查及不動產買賣之交易價值估價業務為主的「信義不動產估價師聯合事務所」、「信義不動產顧問股份有限公司」，以建築融資、開發與履約保證代辦為主要業務的「安信建築經理公司」，以不動產開發投資興建為主要業務的「大家建設公司」，以保障不動產購買人產物權益的「信誠財產保險代理人股份有限公司」，以及致力不動產產業相關管理人才培育的「聚英企業管理顧問股份有限公司」。

中國區事業群

發展區域包括上海、北京、蘇州、杭州、青島、成都。1999年取得世界級加盟品牌-Coldwell Banker大中國品牌代理權後，以「信義房屋」及「科威國際」雙品牌策略深耕中國市場，提供全球華人更多、最好的房仲服務。

日本區事業群

2010年在日本東京成立「信義房屋不動產株式會社」，積極展開華人在日本購屋的流通平台，提供台灣投資者進入日本不動產市場及買賣日本不動產的管道。並以「全球事業品牌領航」的決心，持續朝全球化的品牌邁進。

文化公益事業群

本於「取之於社會、用之於社會」感恩之心，以推動「企業社會責任」為己任，無論在公司治理、企業承諾、社會參與以及環境保護上都有顯著的卓越成果。其發展包括信義企業大學、財團法人信義文化基金會、行義文化出版社、政治大學商學院信義不動產研究發展中心、台灣社區一家協進會、中華倫理教育協進會和信義學堂等。

信義企業集團以五大事業群為發展基礎，透過「信義的服務精神」、「追求顧客最大滿意」、「專業與高品質的流程控管」及「電腦網路科技」等團隊密切合作以及組織的專業分工，建構以滿足住與生活需求的企業集團。展望未來，信義企業集團不僅將「企業社會責任」持續內化於企業體中，並將以深厚的信任感為基礎，提供客戶最合乎需求、最貼心的創新服務，並期待憑藉著手心向下的能力，利他利人，創造全球華人的共好社會。

關於信義房屋

1.2 關鍵衝擊、風險與機會說明

1.2.1 關鍵衝擊及其因應對策

(1) 房市政策造成市場交易規模縮減：

面對房價高漲，主管機關陸續提出抑制房市政策，衝擊最大的莫過於《特種貨物及勞務稅條例》(又稱奢侈稅)。市場需要一段時間適應新政策，導致交易量明顯減少。針對此項政策因素，因應措施如下：

a. 新進同仁嚴格評選與落實分店服務品質施策，本公司為目前市場上採全部直營之大型仲介業，且率先業界要求新進同仁需無其他仲介經驗且具備大學以上學歷，近年更積極召募知名國立大學與國內外研究所畢業生，目的即是以優良人力提供客戶優質之服務，且本公司對同仁服務品質之要求更甚於業績，相對於不限學經歷或以業績為導向之同業，本公司將更能提供一致高品質與穩定的服務。

b. 加強區域分店合作，藉由直營的優勢，透過垂直及水平整合方式，使客戶能有效且快速共享各本公司分店之資源，促進房地產交易之安全、迅速與合理。

c. 奢侈稅後大台北地區交易量衰頹明顯，相對的大台北以外區域受影響程度較輕，持續展店計畫，並提供更為貼心與完善的服務內容，以爭取客戶服務機會。

(2) 歐債等國際金融情勢不穩與總統大選不確定因素：

下半年歐債問題造成股市劇烈波動，加上2012年1月的總統大選等不確定因素，讓購屋者趨於觀望。不過此時自住客購屋需求仍相對穩定，除了落實商圈經營，爭取自住客服務機會外，並提前預應選後可能回流的遞延需求。

(3) 人員流動率高：

由於產業特性，經紀人員普遍有高工時、工作辛勞、業績壓力大等因素影響，因此流動率一向偏高，使得本公司長期需投注大量人力資源於新進人員之召募。針對此項不利因素，本公司除了提供完善之薪獎與升遷制度、定期針對員工滿意度進行調查與改善，同時引進「同仁協助方案」(EAP)外部顧問，針對本公司同仁在生活、工作與家庭等各方面問題，由專家為同仁進行輔導與提供建議，並不定期檢視現行制度與改善，讓同仁能兼顧工作與生活品質，以達到「樂在工作」之目標。

1.2.2 發展遠景有利因素

(1) 台灣仍將處於人口紅利時期，潛在購屋需求穩定：

1980前台灣人口成長強勁穩定，預計總人口數於2020年左右達到高峰，未來十年台灣人口結構有利於經濟成長，購屋需求規模亦維持穩定。

(2) 兩岸政策有助經濟成長：

兩岸政策更趨於開放，經貿交流以及開放大陸人士來台觀光，對台灣經濟成長帶來正面貢獻。除了商業不動產需求受惠於商業活動增加之外，經濟成長也將間接強化民眾的購屋能力。

(3) 資金及利率條件有利於購屋置產需求：

台灣歷來維持穩定經濟成長及高儲蓄率，長期累積下來資金動能充沛，加上低利率走勢不變，帶動購屋置產需求。

關於信義房屋

1.3 財務績效

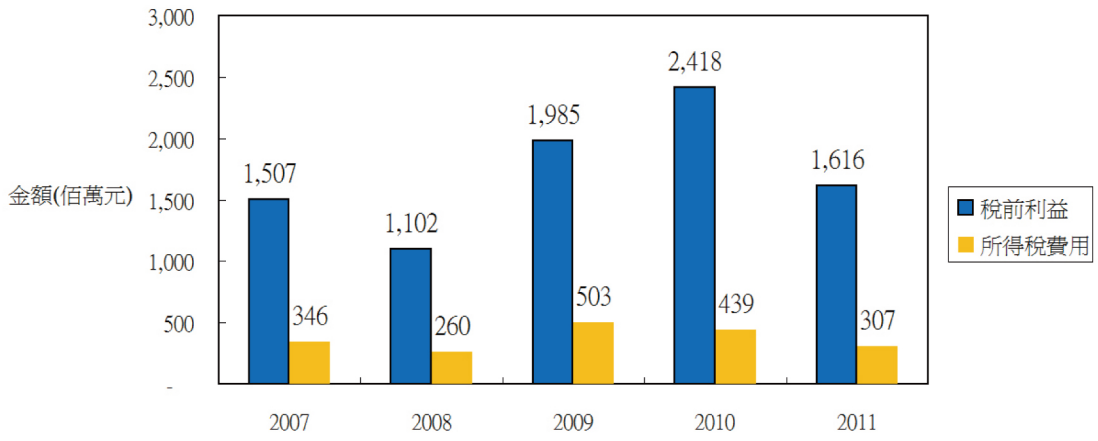
信義房屋自成立以來即秉持「品質就是信義」的信念，從創立之初率先採行「調查產權再進行買賣」，繼而推出一系列「產權調查制度」、「付款保障制度」、「代書審查制度」及「漏水保固制度」等「購屋全面保障制度」、製作不動產說明書，以至於針對海砂屋、輻射屋、漏水屋及交易安全等問題，推出「購屋四大保障」服務，維護並提升客戶之交易安全。另外為了便利客戶並提昇服務水準，信義房屋結合當時最新之資訊科技，在資訊化服務方面不斷推陳出新，其動力不僅來自公司同仁奮進不懈的精神，更是來自積極服務廣大社會大眾的信念，因而一直以來，信義房屋能得到消費者之肯定。並於2001年度自上櫃公司轉為上市公司，成為國內唯一股票上市之房仲公司，股票代碼為9940。

2011年度台灣房市受到奢侈稅、歐債風波以及總統大選等因素影響，售屋供給及購屋需求較2010年度大幅減少，買賣雙方對房屋成交價格之看法落差加大，以致房屋成交量大幅萎縮。今年以來隨著總統大選的不確定因素消除，歐債對全球景氣衝擊程度逐漸收斂，經濟基本面可望逐漸穩定復甦，有助於市場需求的穩定。面對市場的轉變，我們更將堅持以誠信為核心價值的服務精神，從客戶需求出發，積極加強人才訓練與服務創新，持續提供優質的服務，為客戶謀求最大利益，進而提升客戶的信賴度及企業競爭力。

2011年度信義房屋仍持續延攬優秀人才，2011年底從業員工人數為3,600人，分店數達380店。2011年度營業收入為8,011佰萬元，每股盈餘2.98元。

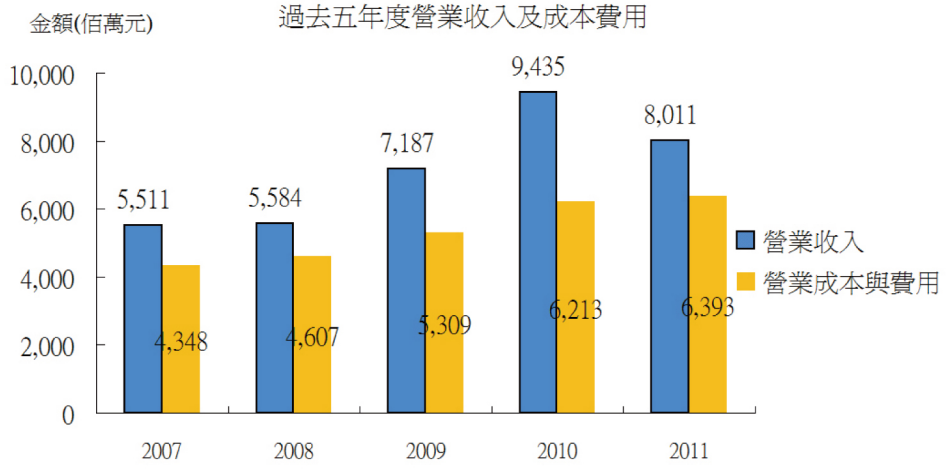
信義房屋自成立以來善盡納稅義務人責任，誠實納稅，最近五年度所繳納之所得稅如下：

2007-2011年度稅前利益及所得稅費用



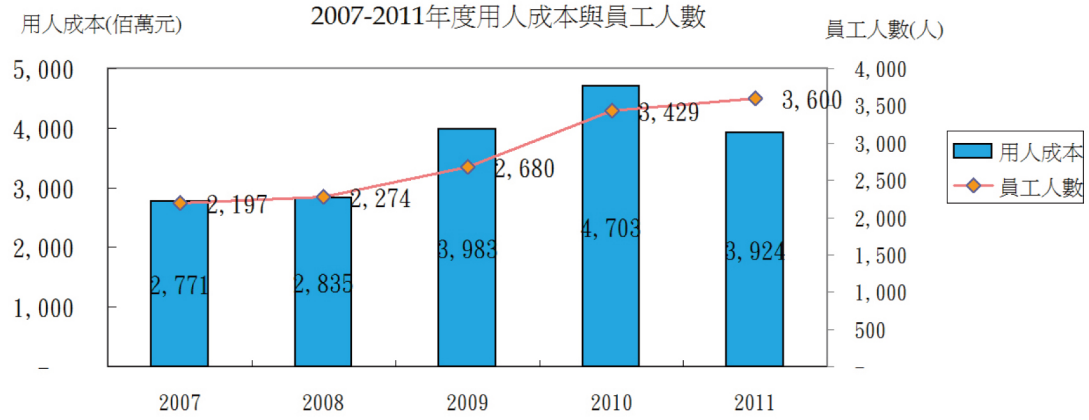
信義房屋主要係從事不動產仲介經紀業與代銷經紀業之業務，近年來在公司同仁努力及供應商的配合下，在獲利方面達到不錯的成績，公司體質亦日益茁壯強大，營運規模隨著全球化的腳步而更加擴展，也因此更有能力提供員工更優惠的各項福利與保障，且更能以納稅或其他方式回饋給政府及社會，以善盡社會企業責任。營業收入係提供上述服務所收取之服務費收入，過去五年度營業收入與相關營業成本及費用明細如下：

過去五年度營業收入及成本費用

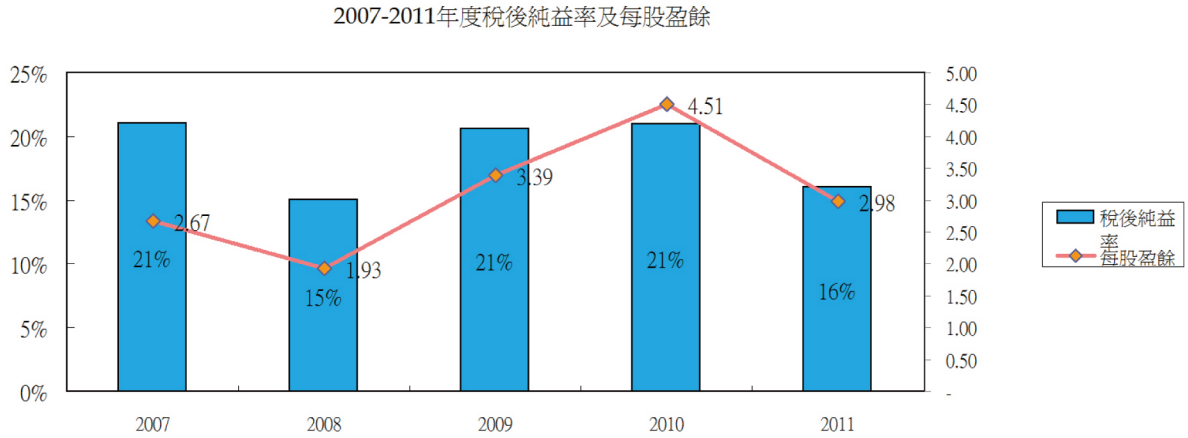


關於信義房屋

隨著信義房屋逐漸擴展營運規模，聘僱之員工亦日益增加。

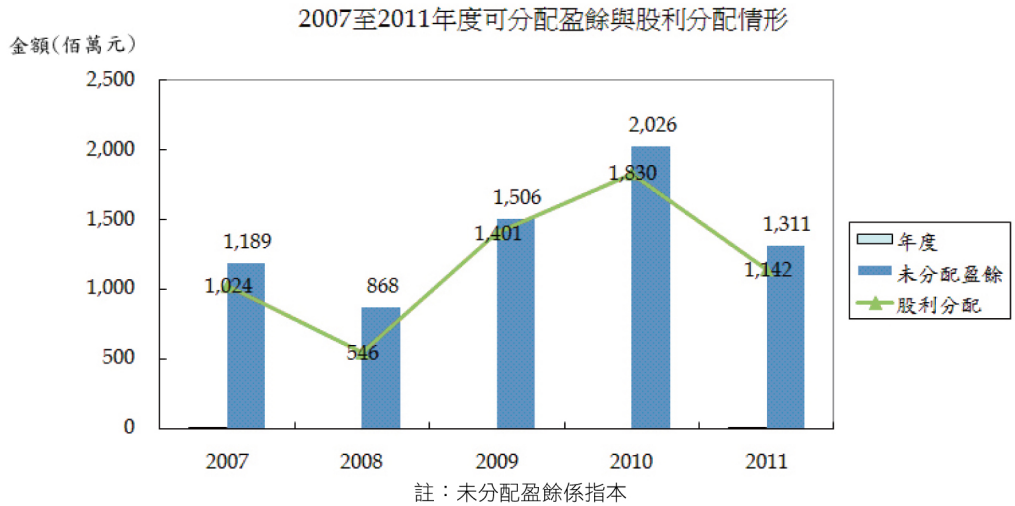


信義房屋近年來獲利穩定，雖然2011年度因政府政策等大環境因素影響而獲利較2010減少，但仍為公司股東獲取不錯之投資報酬。



註：每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

信義房屋最近五年度除為保持健全的財務體質、依法令規定及因應未來之營運發展而保留部分盈餘未發放外，餘均將每年之獲利發放予股東，分享公司之獲利成果。



註：未分配盈餘係指本

關於信義房屋

1.4 獲獎

社會責任

★連續4年榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」楷模獎，
2011年獲得社區關懷類楷模獎〈2006-2008、2011〉
★榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名
★榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》
「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作
★榮獲《經濟部工業局》頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮

公司治理

★四度榮獲《中華公司治理協會》「公司治理評量認證」〈2008-2011〉

服務創新

★榮獲《經濟部》「第一屆國家產業創新獎」績優獎
★榮獲《經濟部》頒發為「台灣創新企業百強」
★榮獲《時報資訊、PChome Online》「第十二屆金手指網路獎」三座金獎
包括「網路應用程式別(Web App)商業服務獎」
「年度最佳網路應用程式獎（Web App）」
「網路廣告類網路廣告別金獎」

品牌形象

★榮獲《經濟部》「台灣百大品牌」
★連續18年獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名〈1994-2011〉
★連續8年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第1名〈2004-2011〉
★連續4年榮獲《今週刊》「商務人士理想品牌大調查」房屋仲介業第一名〈2008-2011〉
★四度榮獲《讀者文摘》「房仲業白金獎」房仲業第一名〈2007-2008、2010-2011〉

顧客服務

★二度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」〈2005、2011〉
★榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」房仲業第一名
★連續17年榮獲《天下雜誌》「五百大服務業」房屋仲介類第1名〈1994-2010〉
★榮獲《數位時代》「第一屆數位服務標竿企業」房仲業第一名

人才培育

★連續2年榮獲《經濟部》「創造就業貢獻獎」，為房仲業唯一獲獎企業〈2010-2011〉
★榮獲《台北市勞工局》「幸福企業三星級獎」

環保相關獎項

★連續4年榮獲《台北市政府》「績優綠色採購企業與團體」績優企業〈2008-2011〉

▶ 更多信義的榮耀請參閱 http://www.sinyi.com.tw/about/stone.php

1.5 加入之協會(公會)與倡議組織

台北市不動產仲介經紀商業同業公會 / 新北市不動產仲介經紀商業同業公會 / 桃園縣不動產仲介經紀商業同業公會 /
新竹市(縣)不動產仲介經紀商業同業公會 / 台中市(縣)不動產仲介經紀商業同業公會 / 彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會 /
台南市(縣)不動產仲介經紀商業同業公會 / 高雄市(縣)不動產仲介經紀商業同業公會 / 中華民國不動產協進會 /
台灣連鎖暨加盟協會 / 信義文化基金會 / 政治大學商學院信義不動產研究發展中心 / 台灣社區一家協進會 /
中華企業社會倫理教育協進會 / 臺北市信義安全與健康協進會 ／ 中華公司治理協會 / 中華卓越經營協會 /
台灣不動產訓練發展協會 / 中華人力資源管理協會 / 台灣廣告主協會