

2025

歐亞不動產 永續白皮書

誠信資產 永續共榮
Integrity in Assets
Sustainability in Harmony

目錄 CONTENT



永續治理

關於本報告書	01
關於歐亞不動產	02
總裁引言	03
永續長(所長)引言	04
榮譽與肯定	05
績效表現	06
永續治理組織	07

永續策略

永續願景與實踐架構	08
利害關係人與議合	09
重大議題分析矩陣	10
TCFD 風險分析	11

永續實踐

精-永續模式創新者	12
誠-公正透明治理者	13
信-社會價值傳遞者	14
實-環境共生實踐者	15

附錄

GRI 索引對照	16
----------	----

以專業為信任，以揭露為責任

作為台灣不動產估價產業中**首家率先進行永續揭露的專業機構，我們深刻意識到，估價並非單純的市場行為，而是一項攸關社會信任與公共利益的專業實踐。每一份估價報告的背後，承載著金融穩定、資源配置、公平正義與經濟發展的多重責任。

在全球永續浪潮加速的此刻，我們選擇以行動作為回應——以制度化的ESG治理架構與資訊揭露機制，展現專業服務在透明、誠信與責任之間的平衡。這不僅是對外界的承諾，更是對專業精神的自我要求。我們相信，永續揭露是產業邁向信任經濟的關鍵途徑，亦是估價專業邁向公共價值的必要進程。

我們不僅透過自身的永續行動響應以及揭露，同時也呼籲產業同儕與利害關係人共創永續價值，從三個面向推進產業轉型：

1. 強化評價透明度與方法一致性——推動估價流程、依據與風險揭露的制度化與標準化，使專業結果能被市場與社會共同信任。
2. 將永續因子納入資產價值判斷——在估價過程中系統性地評估環境風險、氣候衝擊與社會韌性，使估價結果反映資產的長期穩健性與永續潛能。
3. 深化專業角色的社會責任——以獨立、公正與客觀的立場，協助金融機構、政府部門與企業客戶建立更具韌性的資產治理架構，成為永續決策的專業支柱。

當不動產估價從衡量價格的專業，進化為衡量價值與永續性的專業，我們不僅見證市場的變化，更參與塑造信任與責任的新秩序，誠信與透明將不再只是專業的準則，而是我們定義不動產價值、塑造社會信任的核心力量。

關於本報告書

歐亞不動產估價的聯合事務所(以下簡稱本事務所)長期以來秉持誠信與共好的原則，致力為客戶提供最專業客觀的服務，同時關注環境(E)、社會(S)、公司治理(G)等永續重大議題，將ESG納入本事務所經營策略，並於日常營運中落實執行。

報告書查證

本報告書所揭露之各項資訊及統計數據，皆由本事務所稽核單位與永續專案小組統計，財務數據部分係採用經會計師簽證後之正確資訊。未來永續績效與揭露內容將經由第三方專業機構進行確信，並出具獨立有限確信報告。

報告期間及範疇

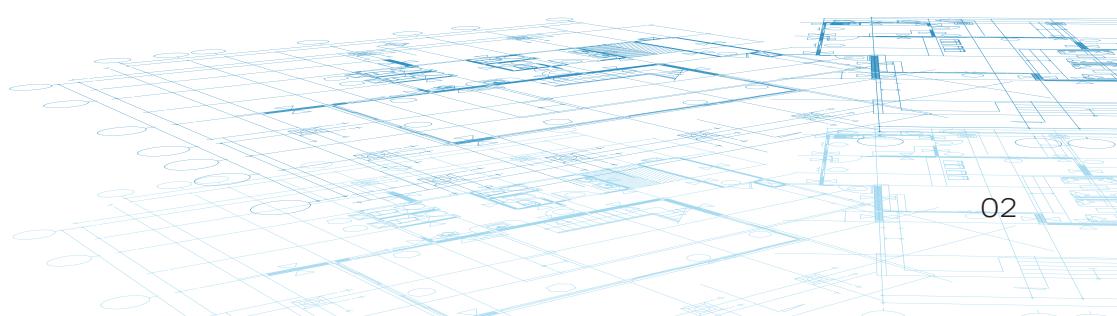
本報告書揭露資訊以本事務所於國內的七個服務據點為主，本報告書揭露期間為2024年1月1日至12月31日，部分內容涵蓋近三年績效數據，以呈現資訊完整性及專案推動進展。

聯絡資訊

歐亞不動產估價師聯合事務所 永續專案小組
高雄市苓雅區中正一路 265 號 3 樓
07-715-9920

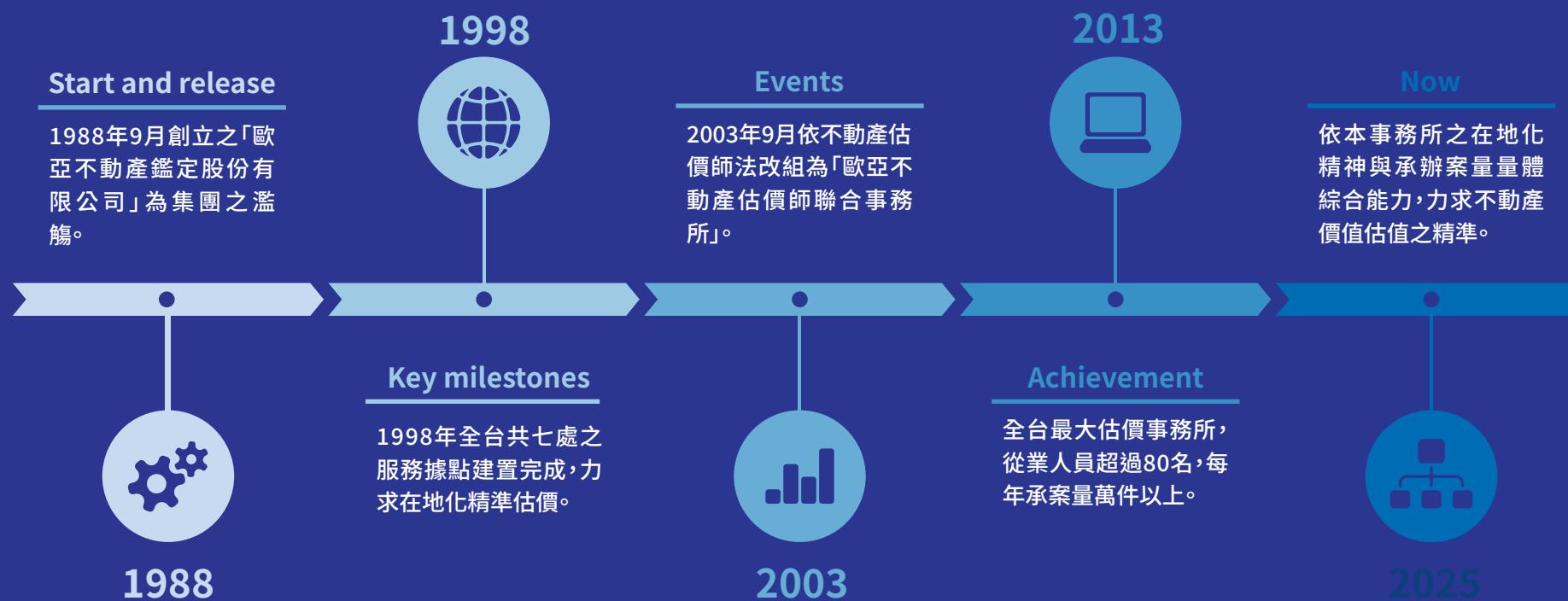
編製原則

本報告書依循全球永續性報告協會(Global Reporting Initiatives, GRI)制定之GRI準則編制，並遵循其核心指標，揭露本事務所在經濟、環境及社會面向之重大主題的管理實績。同時以AA1000(2018)當責性原則為撰寫標轉，內容同時參照聯合國永續發展目標(SDGs-Sustainable Development Goals)、氣候變遷財務風險揭露(TCFD-Task Force on Climate-Related Financial Disclosure)等永續目標與方法框架，進行對照與揭露。



關於歐亞不動產

歐亞不動產估價師聯合事務所成立將近四十年，服務據點遍及全台，為國內服務規模與案量最大、在地深耕最紮實、資訊自動化程度最高之務動產估價事務所，以下為事務所主要經營概況介紹：



事務所優勢



人員最多

- 共12名不動產估價師
- 全台員工超過80人，55名估價專業人員



全台分布

- 全台共七個聯絡據點提供在地化服務



規模最大

- 近10年每年均超過10,000件



經驗豐富

- 成立時間悠久，各單位長期合作名單
- 各類型不動產、動產、無形資產評估

事務所服務項目涵蓋各類型不動產、動產、無形資產評估，包括：

多元的服務項目

金融保險機構有關不動產授信業務之估價

國際財務報導準則之估價(IAS16 P.P.E.、IAS40 投資性不動產、IAS36 資產減損、IFRS16 租賃..等)

各級法院訴訟案件估價(財產分配、共有物分割、污名化減損、損害賠償、裁判費等)

各縣市政府地政局處地價基準地查估基準地評估

興建公共工程地上物拆遷補償、土地協議價購及政府徵收補償估價

都市更新權利變換 / 危老重建前後權利價值估價

市地重劃前後價值估價

合建分配權益估價

容積移轉 /容積代金估價

不動產權利價值估價(地上權、抵押權、租賃權、通行權、地役權)

市場分析、資產活化分析、開發興建案件可行性

資產管理公司標購不良債權評估

企業或個人(或海外投資、移民)之不動產估價

特殊不動產類型

旅館飯店、百貨商場、醫院、高爾夫球場

捷運聯合開發

建築改良物(建築物、在建工程、隧道、橋樑、殯葬設施等)

鐵路、蒸汽火車

農作改良物(果樹、茶樹、牛樟樹等)

礦產資源

綠建築建材、再生能源設備、自動化設備

加油站設施用地、交通事業專用區或車站用地

航空器及船舶設備

事務所客戶涵蓋中央部會、地方政府、司法機關、國營事業、銀行與保險票據公司、上市櫃公司等

主要客戶-中央部會包括

教育部、行政院法務部、交通部、財政部國有財產署、國防部軍備局、經濟部工業局。

主要客戶-司法機關包括

臺灣高等法院、地方法院、高雄少年與家事法庭。

主要客戶-國營事業包括

中油、台電、台糖、中華郵政等。

主要客戶-公司包括

台灣水泥、亞洲水泥、統一企業、台塑、福懋興業、台南紡織、華新麗華、台灣肥料、榮成、中鴻鋼鐵、燁輝企業、泰豐輪胎、中華汽車工業、日月光、鴻海、聯華電子、可成科技、大立光、中華電信、金像電子、邁達特科技、興富發、上曜、陽明、三商行、農林、台塑石化、大台南區天然氣、全家、誠品生活等往來超過300家。

主要客戶-銀行包括

台灣銀行、土地銀行、兆豐銀行、合作金庫銀行、華南商業銀行、第一商業銀行、台灣企銀、上海商業銀行、匯豐商業銀行、渣打商業銀行、星展商業銀行、中國信託商業銀行、玉山商銀、台新商銀等。

主要客戶-保險公司包括

富邦人壽、國泰人壽、新光人壽、台灣人壽、南山人壽、三商美邦人壽、遠雄人壽等。



總裁引言

許文昌

總裁

自創立以來，歐亞不動產估價師聯合事務所已走過近四十載。這四十年，我們紮根台灣，以誠信為本、專業為業，陪伴無數客戶經歷資產價值的起伏轉變。始終堅守專業倫理，秉持對社會角色的深刻認知，我們在每一個案件中盡職盡責，並於稅務、法規及公益參與上持續履行承諾。

如今，世界早已與過往截然不同。產業快速更迭、氣候危機加劇，以及社會價值觀的轉變，正深刻影響企業的運作模式與責任定位。面對這場不確定的浪潮，歐亞選擇主動應對、積極轉型，尋找屬於專業勞務的創新之路。

在全球暖化與環境風險日益嚴峻的背景下，資產價值的內涵也正在被重新定義。我們開始關注氣候揭露、低碳轉型與永續風險等關鍵議題，並著手發展「綠色資產評估」的相關能力，將環境變因逐步納入估價思維，重新思考建築與自然環境、資產與長期風險之間的關聯性。

同時，我們正視社會對多元、平等與共融的期待，並在制度與文化層面持續優化，致力打造一個開放、安全、具支持性的職場環境，使每一位歐亞人都能被看見、被傾聽、被賦能。

這些內部文化與行動的轉變，正是我們邁向永續未來的重要基礎，也是驅動企業長期價值的核心動能。

我們始終相信，真正能創造價值的事業體，不只看見當下，更能洞察未來。歐亞願與您同行，走在永續的道路上，攜手創造下一個值得期待的四十年。



許文昌 總裁

國立政治大學地政研究所博士

著作：

不動產投資與金融、不動產估價、不動產估價理論、不動產估價實務、不動產估價概要、土地估價、不動產投資、土地經濟學、土地法規、土地稅法規、土地登記實務、土地政策、土地利用、民法概要等二十四種

永續長(所長)引言

周士淵 所長

歐亞不動產估價師聯合事務所自創立以來，始終堅持「精、誠、信、實」的專業精神。透過不斷的制度建設與人才投入，累積了近四十年的服務基礎與產業信賴。我們深知，估價不只是對資產的分析，更是對社會資源配置、環境影響、與代際責任的回應。

2023年，我們正式成立ESG永續發展委員會，並建構治理、環境、社會、創新等五大工作小組，逐步將永續思維內嵌至人力資源、風險控管、資訊安全、以及服務流程中。歐亞選擇自我超前部署，期許成為業界中最早啟動永續治理的行動者之一。

本報告首度依循GRI與TCFD等國際準則，對我們的碳排管理、資訊安全、社區影響、人才結構與社會參與進行盤點揭露。歐亞也誠實面對初期制度建構與實務落地之間的差距，並視之為進步的起點。未來，將持續強化重大議題的識別與利害關係人議合，確保每一項承諾背後，都有對應的行動與責任。

估價師的價值，在於對每一筆數字的誠實回應；企業的價值，則體現在面對未來不確定性時的準備與選擇。歐亞將持續在專業與永續之間，尋求平衡並推進共好，攜手客戶、夥伴與社會，創造價值共榮的不動產環境。



周士淵 所長

歐亞資產評價股份有限公司董事長
淡江大學管理管理科學研究所碩士
皇家特許測量師(MRICS)
不動產估價師 / 企業評價師

榮譽與肯定

事務所服務項目涵蓋各類型不動產、動產、無形資產評估，包括：



政府獎項

內政部
地政貢獻獎

高雄市政府
功卓估價、勤業永懷、
熱忱地政業務等獎項肯定



業界唯一

所內同仁多位多次
出任不動產估價師
公會理事長



受邀

受邀參與講座 /
論壇 /研討會

受邀參與講座/論壇/研討會

主辦單位	主題	參與方式
中華民國土地估價學會 第31屆泛太平洋國際估價研討會	高雄市樓層別效用比	專題報告
中華民國會計師公會全國聯合會 2024評價暨鑑識會計論壇	從企業併購案件探究會計師 扮演之角色	專題報告
正修科技大學 經營管理暨健康照護國際研討會	高雄市區不同年度住宅價格 之影響因素探討	書面報告
財訊 危老+都更博覽會	危老都更推動流程之估價實務分享	主講
國立屏東大學、高雄市地方法院	不動產估價實務分享	主講
高雄市不動產估價師公會	大樓倒塌請求損害賠償事件之估價	主講
高雄市不動產開發商業同業公會 高雄市都市計畫技師公會	高雄市容移代金機制與估價	主講
台北市律師公會	估價報告書架構與訴訟估價方法簡說	主講
高雄市都更危老整合發展聯合總會	不動產估價與都市更新	主講

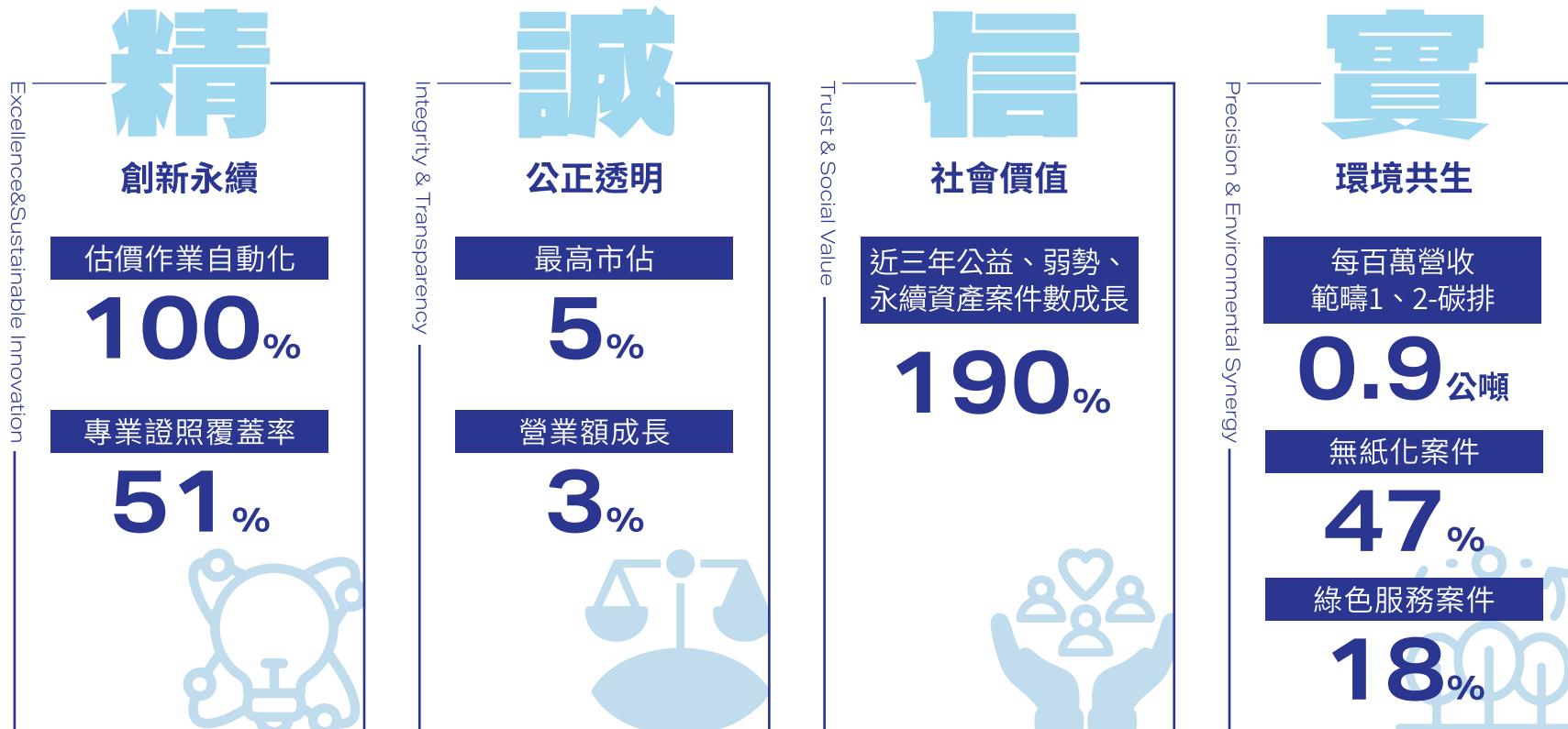
受邀參與講座/論壇/研討會

主辦單位	主題	參與方式
台南市政府	不動產估價實務與臺南市市場分析	主講
新竹縣竹北地政事務所	特徵價格迴歸分析與樓層別效用比 土地開發重要參數與估價之關係	主講
新竹縣竹東地政事務所 台南市安南地政事務所	瑕疵不動產及重劃前後土地估價	主講
新竹縣政府、嘉義市政府	協議價購市價及徵收補償市價估價 方法之探討	主講
新竹縣政府、雲林縣政府、 嘉義市地政事務所	基準地講習課程	主講
嘉義市政府	嘉義鐵路高架化近價區段劃分原則	主講
嘉義市地政事務所	第四號公報之營造施工費	主講
嘉義市地政士公會	國土計畫相關議題	主講
嘉義縣政府	特殊不動產價格之探討	主講
嘉義縣政府	嘉義縣地價人員研習計畫暨圓桌對談	與談



永續績效表現

事務所在永續的趨勢浪潮下與時俱進，除了持續維持經營面的公正合規優良記錄與經營規模的持續領先增長，在綠色服務與公益服務上，也逐漸與我們的本業經營開始共軌，早期投入自動智能化評估資訊系統打造的優勢也持續發酵，在2024創造了令人鼓舞的永續績效表現。

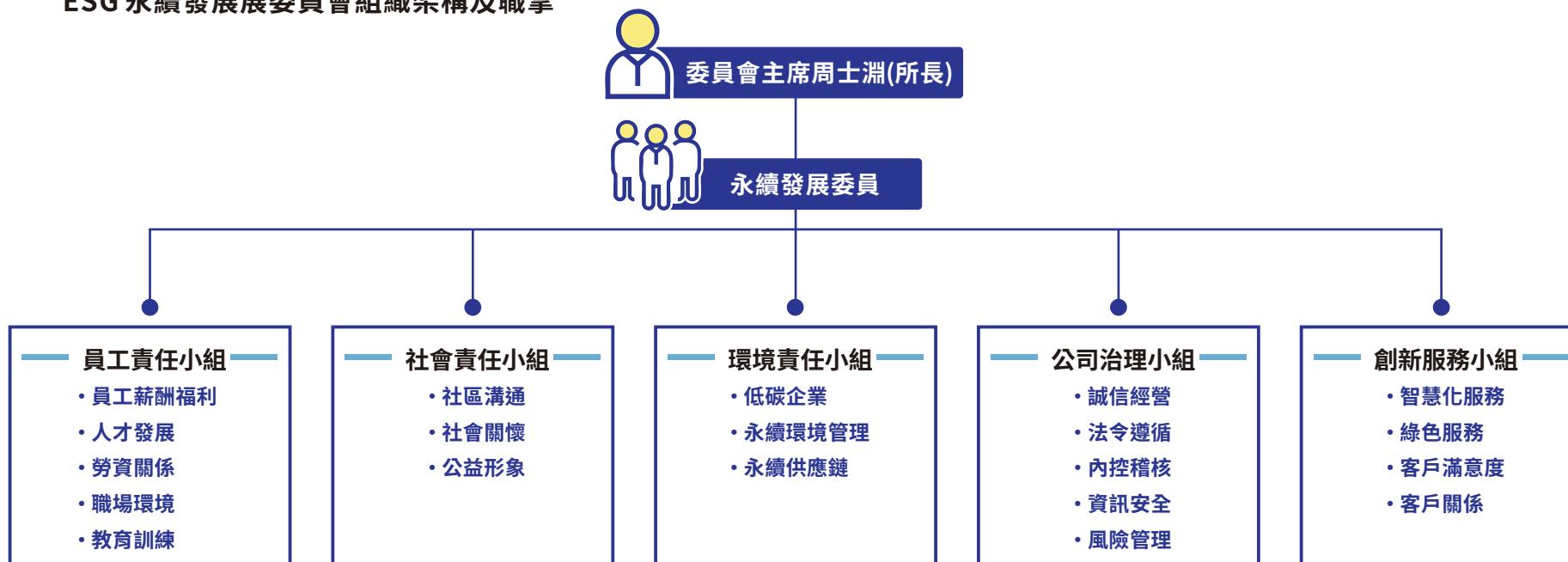


永續治理組織

成立ESG 永續發展委員會，落實推動永續經營願景目標

為落實達成本事務所各項永續願景目標，於 2023 年成立 ESG 永續發展委員會，由所長周士淵擔任委員會主席，並設有永續發展委員會，由事務所 7 位核心主管擔任，並設置公司治理、員工責任、創新服務、社會責任及環境永續等五個工作小組。各工作小組皆指定專責單位，追蹤管理 ESG 重大議題及執行成效，並列為年度績效考核之重要參考指標。同時定期向董事會陳報專案執行情形及執行規劃，以持續精進 ESG 永續經營。

ESG 永續發展委員會組織架構及職掌

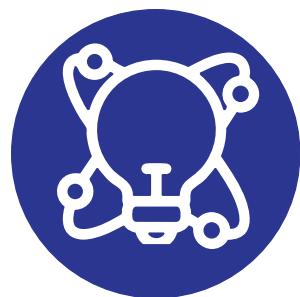


永續願景與實踐架構

本事務所自創立至今，基於不動產評估估價在專業與公正上所需的角色特質，始終以「精、誠、信、實」作為核心經營與服務理念，並從抽象的意涵中不斷發展、累積具體的企業行為事例，表現在人才培育、誠信服務、法規遵循、社會責任...等面向，基於時代與產業的演進，對企業的要求已經從過去與自己服務領域相關的社會責任(Social Responsibility)，提升到更全面積極的ESG 永續當責(Accountability)，我們也因應潮流在既有核心理念上，賦予更深刻積極的永續意涵如下：

精

創新永續



誠

公正透明



信

社會價值



實

環境共生



Excellence & Sustainable Innovation

Integrity & Transparency

Trust & Social Value

Precision & Environmental Synergy

同時我們也擬定了進一步的永續行為準則(如下圖)，作為我們實踐「誠信資產永續共榮」(Integrity in Assets, Sustainability in Harmony) 的經營願景的依據。



我們將在本報告書接下來的永續重大議題與永續執行章節，在上述框架基礎上，全面性地揭露我們在 ESG 的策略與實踐方法。

利害關係人與議合

事務所的服務模式為接受客戶機構的委託，提供不動產估價服務，我們依照AA1000 當責性原則對利害關係人(Stakeholder)的定義：



責任

組織對其**負有法律、財務、倫理或社會責任**的群體，例如股東、政府監管機構、員工與顧客。這些利害關係人期待組織履行承諾，遵守法規，並對其決策負責。



影響力

能夠**影響組織決策或行為**的個人或團體，例如媒體、公民團體、競爭對手或意見領袖。這些利害關係人可能透過社會輿論、政策倡議或市場競爭影響企業方向。



張力

組織與利害關係人之間因**利益衝突或期望落差**而產生的壓力來源，例如勞資爭議、環保團體對企業污染行為的抗議、消費者對產品品質的投訴等。這些張力可能促使企業調整策略、改進溝通或尋求平衡各方利益的解決方案。



依賴

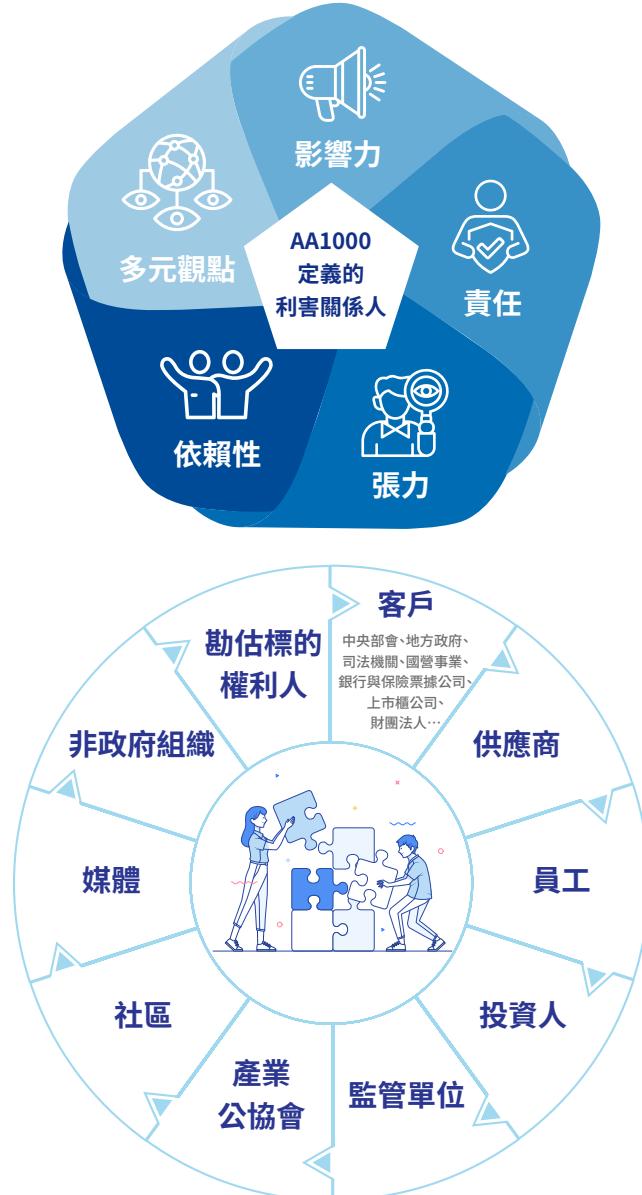
直接**依賴組織運作**以維持生計或**獲取資源**的群體，例如供應商、當地社區、員工及小型合作夥伴。這些利害關係人的生存與福祉與企業發展密切相關，因此企業須考慮其長期影響。



多元觀點

代表**不同背景、價值觀和需求**的**各類群體**，例如文化與族裔社群、性別平等倡議者、非政府組織(NGOs)等。這些利害關係人確保組織能在決策過程中納入更廣泛的視角，提升包容性與可持續性。

對相關利害關係人進行鑑別如下：

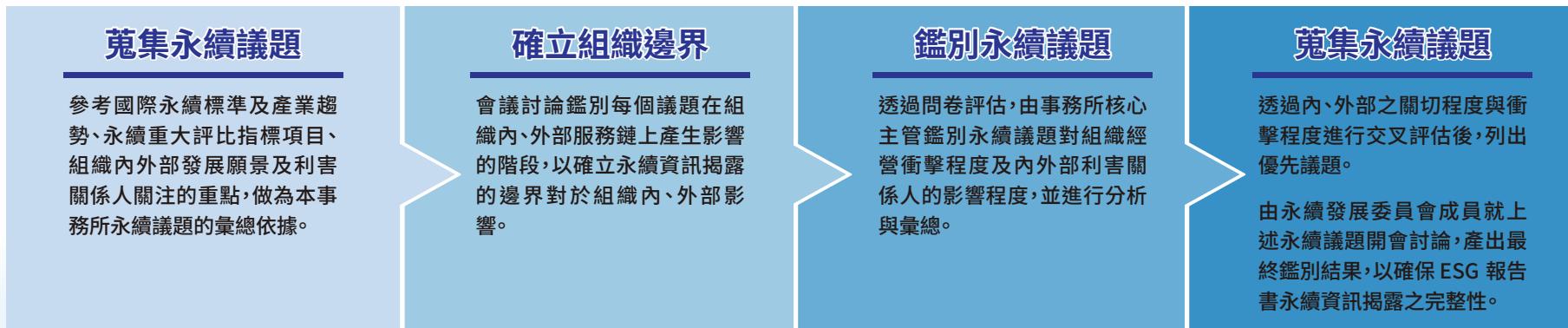


其中，勘估標的權利人、政府兼管單位，是我們經由鑑別後主要關注的，我們遵循以下的策略方向，進行相關利害關係人的議合(engagement)：

議合頻次		型態與方式	溝通重點
員工	<ul style="list-style-type: none"> 定期會議(每月一次) 勞資溝通會議(每年一次) 內部電子通訊(每週) 	<ul style="list-style-type: none"> 內部會議與培訓(實體與線上並行) 員工內部通訊平台(如 Slack、Teams) 員工匿名建議箱 	<ul style="list-style-type: none"> 員工福利與發展(薪資、晉升、培訓) 事務所業務發展與績效 工作環境與倫理標準 ESG(環境、社會與治理)發展與企業責任
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 每案溝通(依案件需求) 服務滿意度調查(每年一次) 產業趨勢與技術分享(每季度一次) 	<ul style="list-style-type: none"> 一對一專案會議與報告 客戶專屬服務窗 提供資安合規的私有雲案件檢視口(線上與實體) 定期客戶研討會與趨勢報告分享 	<ul style="list-style-type: none"> 估價結果透明度與專業度 客戶需求回應與個案處理效率 不動產市場趨勢與法規更新 風險管理與金融機構合規合作
政府監管單位	<ul style="list-style-type: none"> 依法規要求定期報告 重大政策變更時即時溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 正式書面報告與審查文件 政府專案會議與論壇參與 監理稽核與法規遵循研討會 	<ul style="list-style-type: none"> 法規遵循與稽核合規性 產業發展與政策建議 ESG與社會責任落實(如公平交易與市場透明度) 風險管理與反洗錢、數據保護合規性
勘估標的權利人	<ul style="list-style-type: none"> 估價流程啟動時(一次性) 若有爭議，視情況溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 委託客戶舉辦之公聽會 正式估價報告與說明會 	<ul style="list-style-type: none"> 估價流程與標準透明化 估價結果的合理性與可信度 所有權人權益保障 申訴與爭議解決機制

重大議題分析矩陣

為掌握利害關係人關注議題與企業長期價值的連結性，我們參考 GRI 準則，透過科學方法鑑別出重大主題，以回應利害關係人，並作為我們落實永續責任的方向主軸，我們的重大議題鑑別流程如下：



透過上述流程，我們擬定的永續重大議題矩陣如下：



環境(Environmental)

重大議題	說 明
E1 生物多樣性	評估事務所經營或服務對周邊生態系統的影響，避免破壞動植物棲息地。
E2 水資源管理	事務所經營或服務對節約用水與提升水資源使用效率的影響。
E3 廢棄物管理	降低建築過程及日常運營中的廢棄物產生，促進資源循環利用。
E4 再生能源利用	推廣和使用太陽能、風能等可再生能源，提升能源可持續性。
E5 綠色與健康建築	經營場所或服務標的與節能、重視通風、採光及低污染材料使用...建築的關聯程度。
E6 碳排放管理	量化並減少事務所經營的碳足跡，推行減排目標及行動計劃。
E7 永續性服務	為客戶提供符合環保及社會責任的永續性解決方案，例如綠建築認證或節能評估。
E8 氣候風險調適	評估氣候變遷對事務所經營的影響，制定調適策略。

社會(Social)

重大議題	說 明
S1 人才參與與管理	吸引並留住專業人才，提升員工滿意度及生產力。
S2 安全與保障	確保工作場所及員工安全。
S3 多元、永續及道德的供應鏈	選擇具責任心的供應商，並支持永續及公平貿易。
S4 多元、平等與包容	促進職場多樣性及性別平等，營造包容性文化。
S5 員工福祉	重視員工身心健康，提供多元福利措施及工作生活平衡。
S6 數據隱私	保障客戶及員工的個人數據免於不當使用或洩露。
S7 人權與勞工權益	遵守勞動法規，確保公平待遇及工作環境的尊嚴。
S8 社區參與	與當地社區合作，促進社區發展及共存共榮。

治理(Governance)

重大議題	說 明
G1 網絡安全	保護事務所及客戶的數據和資訊免受網絡攻擊或洩露。
G2 合規管理	遵守法律法規及行業標準，避免法律風險及聲譽損害。
G3 公司治理	建立健全的治理架構，確保董事會及管理層有效監督事務所運營。
G4 透明度	提供清晰且真實的財務及非財務信息，確保事務所運營公開透明。
G5 聲譽價價值	透過誠信經營及透明溝通，提升事務所在市場中的聲譽與信任度。



可以看出排序較高的永續重大議題，主要分布在治理與社會面向，在環境方面，兼容永續內涵與服務性質的項目，是相對評比後較為顯著的議題，這些重大主題，也與聯合國擬定的永續發展目標 SDGs(Sustainable Development Goals)契合如下：



正直工作與
經濟成長



產業、創新與
基礎設施



永續城鎮與
社區



氣候行動



陸域生態

TCFD 風險分析

有鑑於因應全球暖化造成的氣候變遷，已經是全球性一致的行動，雖然我們不像製造業或能源產業，與氣候變遷或供應鏈的變化關連密切，但我們還是依照氣候變遷財務風險揭露(TCFD-Task Force on Climate-Related Financial Disclosure)的規範框架，針對重大風險進行鑑別如下：

實體風險	極端氣候事件(颱風、洪水、熱浪)	海平面上升與水災風險
趨勢	發生頻率與強度增加	長期上升
發生機率	高	中->高
傷害程度	中->高	中
影響描述	1.辦公室租金與維護成本增加、停工時增加 2.運維成本增加 海平面上升與水災風險	



轉型風險	法規風險 碳排放與能源法規	技術風險 建築節能與碳中和技術發展	法規風險 低碳建築需求增加 傳統建築需求下降	商譽風險 氣候變遷風險應對不足 影響品牌聲譽
趨勢	法規趨嚴	加速發展	市場轉向低碳建築	ESG 透明度要求提升
發生機率	高	高	高	中->高
傷害程度	中->高	中	中	高
影響描述	1.政府可能要求企業遵循更嚴格的建築節能標準，導致評標的符合性風險上升。 2.事務所永續揭露的時間與管理成本增加 需要投入更多資源學習與適應新趨勢的估價標準、行情或流程，影響公司運營效率與成本。			
	1.市場對傳統建築的估價需求下降，同時可能也影響評估標的市場價值。 2.未能跟上法規與趨勢，可能影響顧客委託意願，造成營收與市佔下降。			

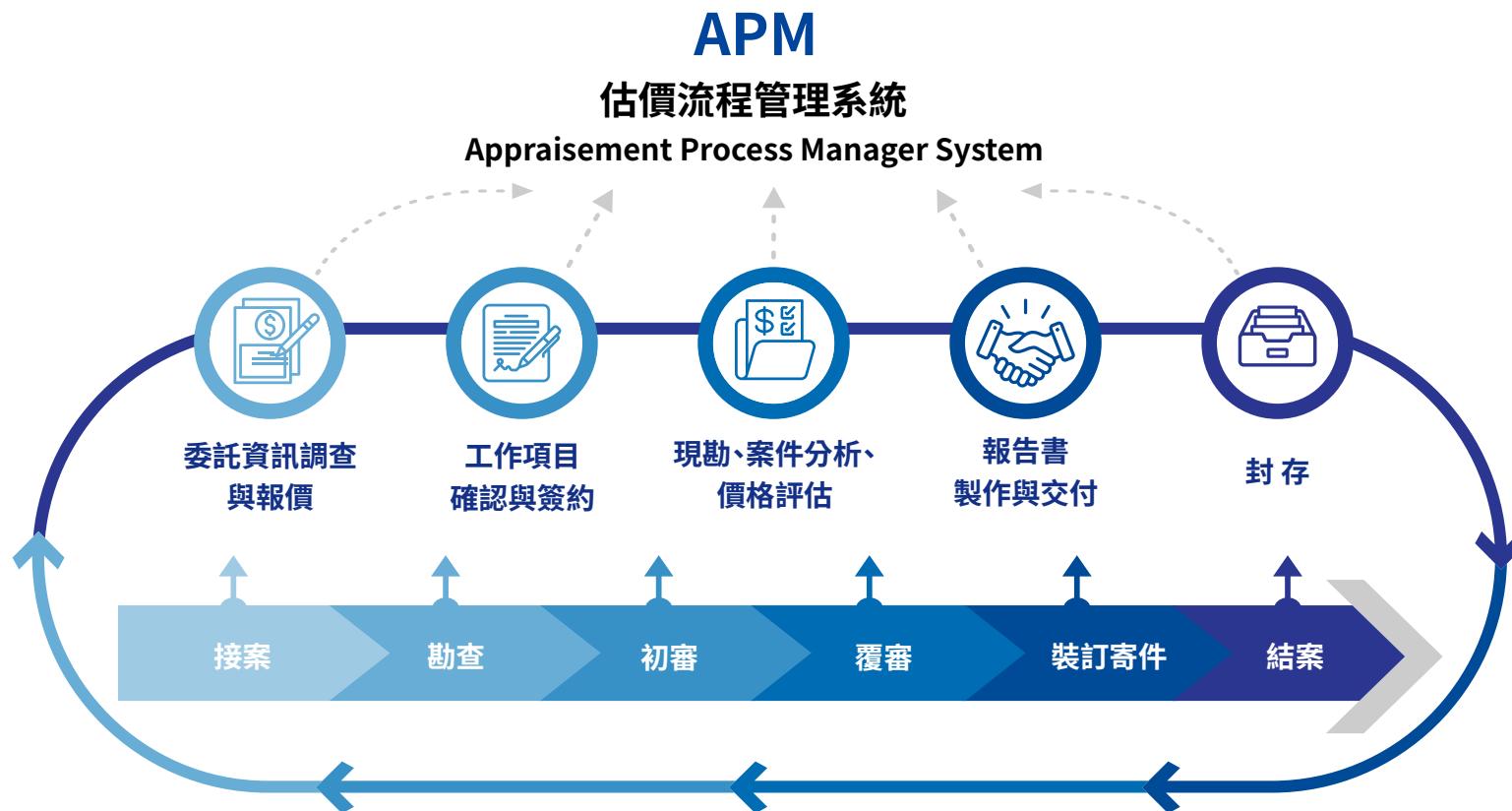
精-永續模式創新者

估價流程管理系統(APM)

歐亞不動產評估，一向認為要能提供高質量的服務，除了人員專業水平，更須倚賴科技的力量，所以從 2010 年開始，就全面導入APM估價流程管理系統 Appraisement Process Manager System，這是國內不動產估價業界的首創，它涵蓋了以下功能模組：



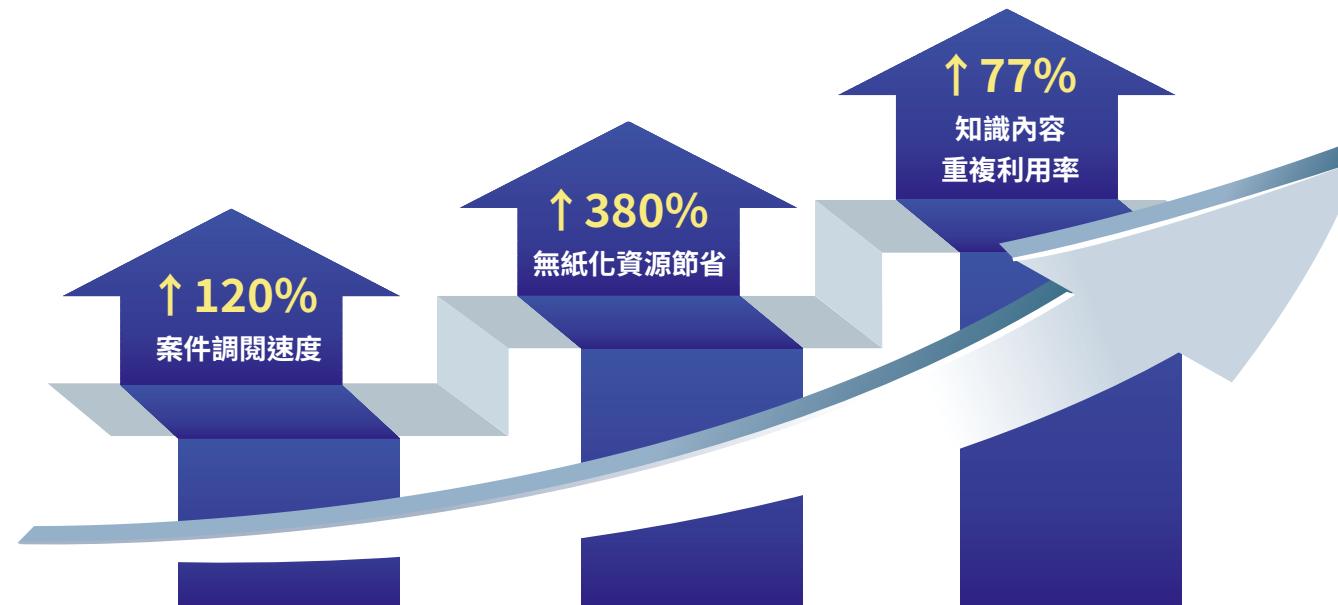
應用的範疇從估價起始的接案、勘查，一直到審查、報告產出交付，最終完成資料加密封存，確保作業全程安全可溯：



透過了國內業界首創估價流程的自動化，在：

- 案件調閱的便利性
- 無紙化的實踐
- 估價報告書的品質

不同的目的與面向，都有大幅度的提升，歐亞多年來也不斷因應資訊技術與行業發展的演進，不斷持續升級 APM 估價管理系統，除了日常作業的品質與效能提昇，因應特殊狀況，比如疫情期間員工 Work From Home，如何確保服務不中斷，也起到了極大的作用。



未來歐亞仍將持續創新提昇 APM 估價系統，包括：

- 在搜尋檢索與估價資訊輔助上探索 AI 的應用契機
- 延伸到行動裝置端的應用
- 結合資料庫與模型，發展線上即時估價模式

資訊安全與客戶隱私管理

為提供客戶安全無隱患的估價服務，確保各項資訊資產之機密性、完整性及可用性，強化資訊系統作業安全管理機制，防範各種內部或外部威脅，並保障客戶權益，我們訂有「資訊安全管理要點」，為全事務所遵循之指導原則，除此之外，歐亞不動產還透過以下的舉措，確保內外部資訊的安全性：



1. 資安規範與定期檢測：本事務所訂有完整的資安管理規範，載明了資安風險應變、權責、設備管理、網路安全管理、實體環境安全、權限與系統控制、緊急或例外事件處理、備援與回復...等作業要點，並定期就：

- 安全政策(Security Policy)
- 安全組織(Security Organization)
- 資產分類及控制(Asset Classification & Control)
- 人員安全(Personnel Security)
- 設備及環境安全(Physical & Environmental Security)
- 通訊及作業管理(Communications & Operations Management) 存取控制(AccessControl)
- 系統開發及維護(Systems Development & Maintenance)
- 業務永續運作管理(Business Continuity Management)
- 符合性(Compliance)
- 每半年進行一次「主/備系統切換容災演練」

進行評估與檢測，確保緊急情況下能在最短時間恢復服務不中斷。



2. 內部稽核:本事務所的內控與稽核作業規範，其中內部控制制度之建立與執行章節，詳載了資訊安全管理與組織的相關作業辦法，並定期針對資訊安全處理進行稽查與整改，並由各層級相關人員督導與確認。

3. 個資教育訓練與檢視:為維護永續經營，本事務所根據個人資料保護法之相關定義與規範，訂定了完善的個人資料管理與應變計畫，同時針對法規、認知、裁罰案例、社交工程防護...進行教育訓練，確保個資保護的充分落實。

4. 嚴謹權限控管:對應估價與內部作業系統的每一個功能模組，事務所包含主管的每一個員工，都有完整詳細的權限設定，並定期稽核，防止權限漏洞造成的資安死角。

5. 獨立資訊部門維管:為了持續針對估價系統升級創新，並確保整體作業與資訊的穩定性與安全性，本事務所不同於國內其他同業採資訊委外的模式，而自建獨立的資訊部門進行整體維運。

6. 異地備援資料中心設置:關鍵營運系統與資料每日同步備份至異地備援機房異地中心，可於原站故障後12小時內接手服務。

7. 完善備份策略:採用小時增量 + 每日完整備份機制，並儲存於獨立加密儲存設備，同時備份資料依據資安政策，至少保存90~180日。

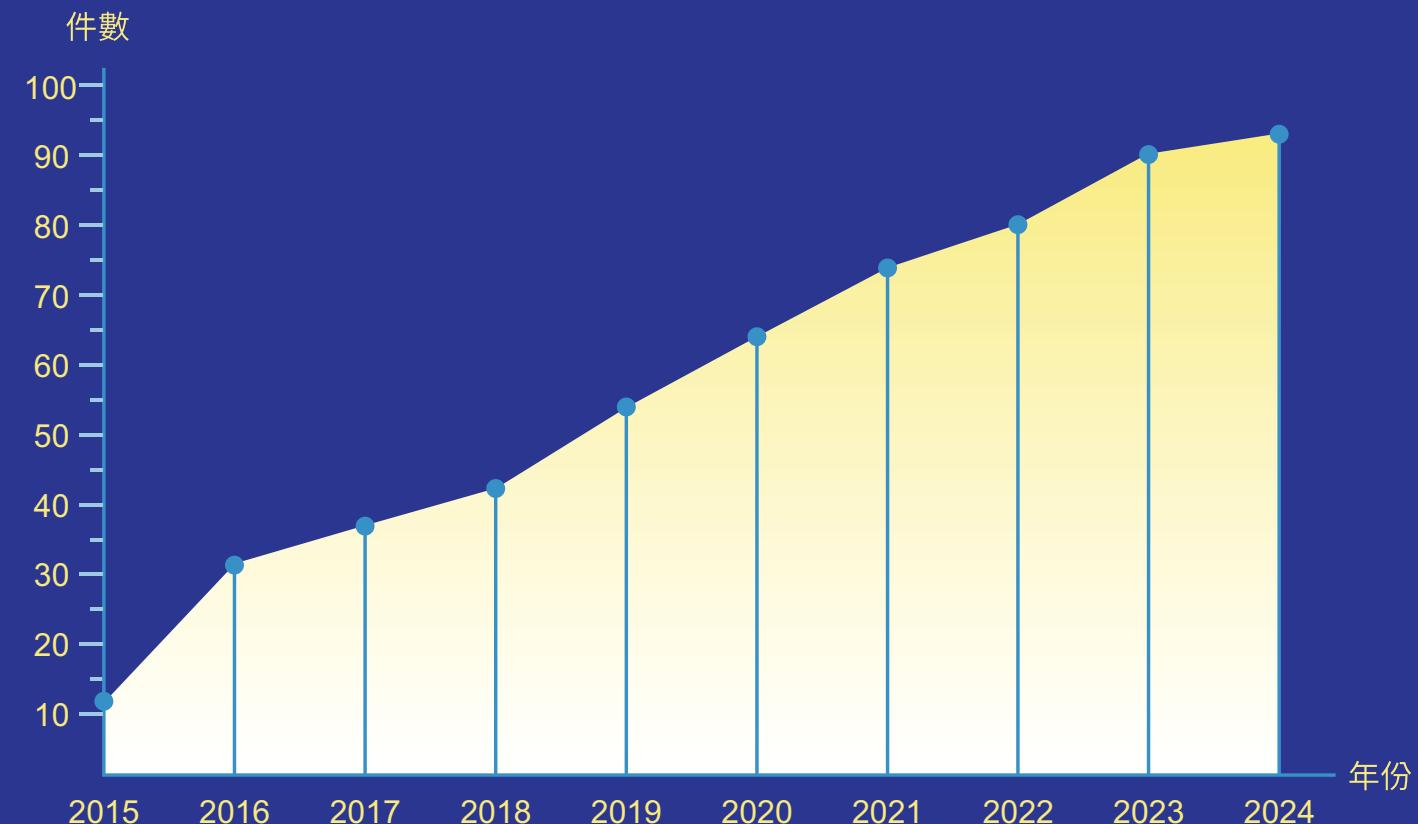
誠-公正透明治理者

事務所經營績效

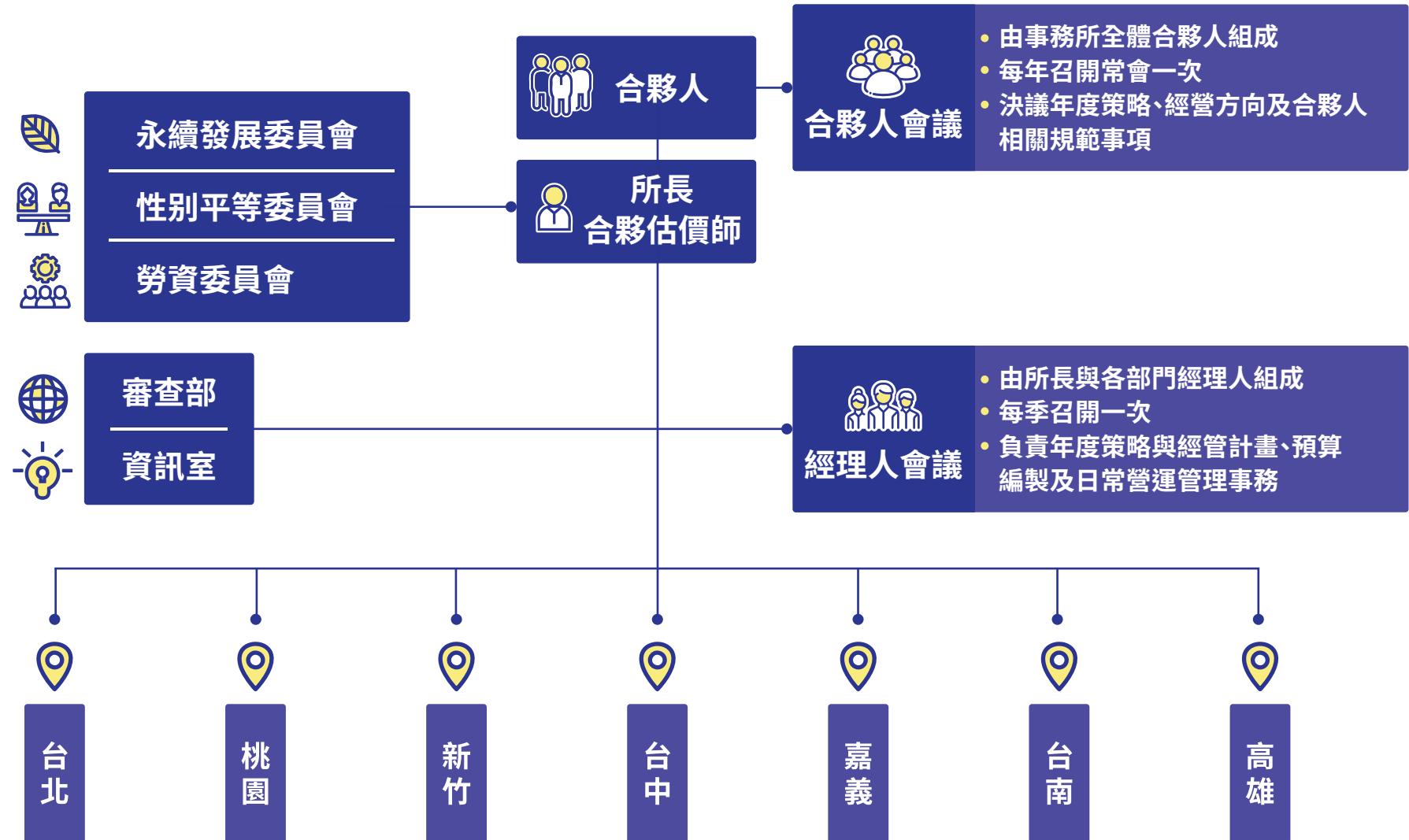
事務所經營規模與績效如下



經營範圍除了國內，也輻射到國外，包括中國、日本、比利時、印尼、英國、泰國、越南等國家：

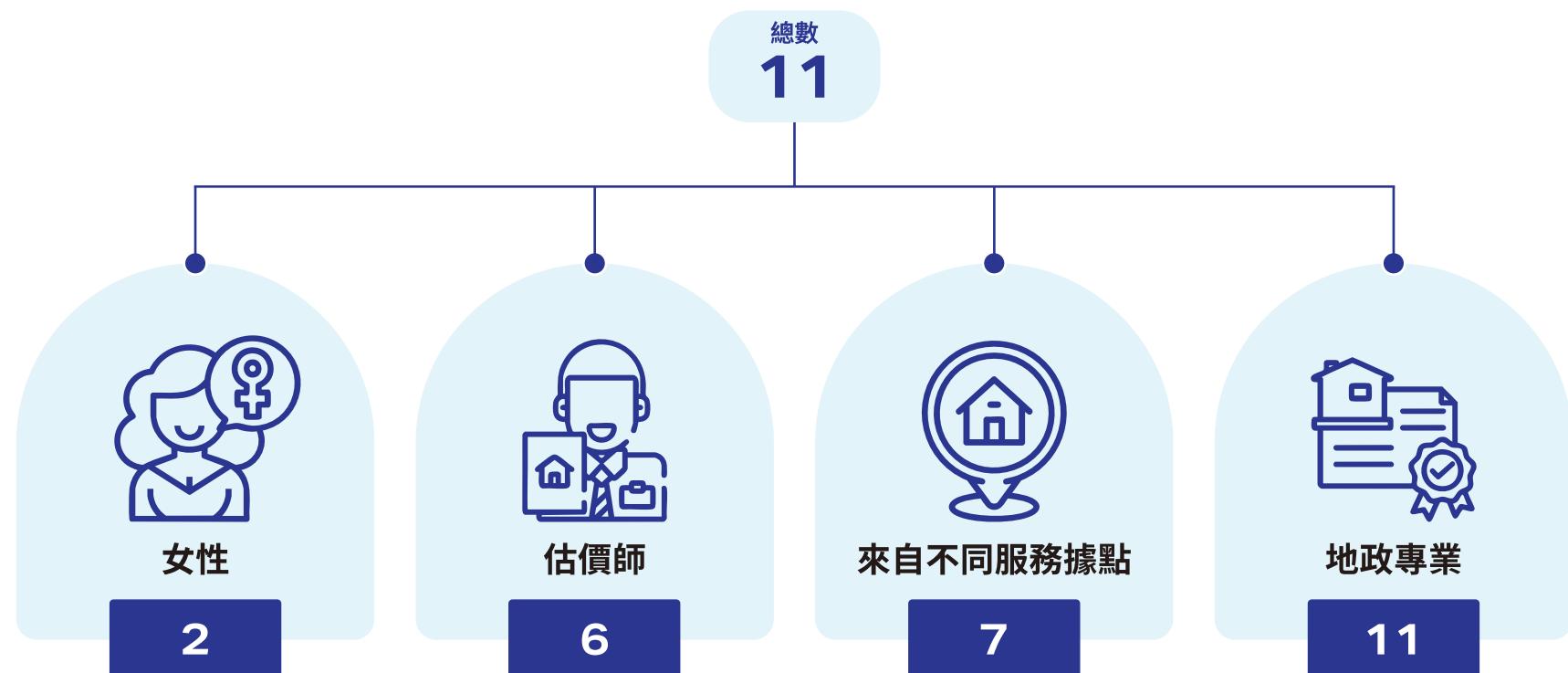


事務所組織如下：



治理架構

事務所董事會由合夥人組成，每年固定舉行一次合夥人董事會議，另外有經理人11名，其中二位女性高管，專業背景均為地政相關，人員特徵分布如下：



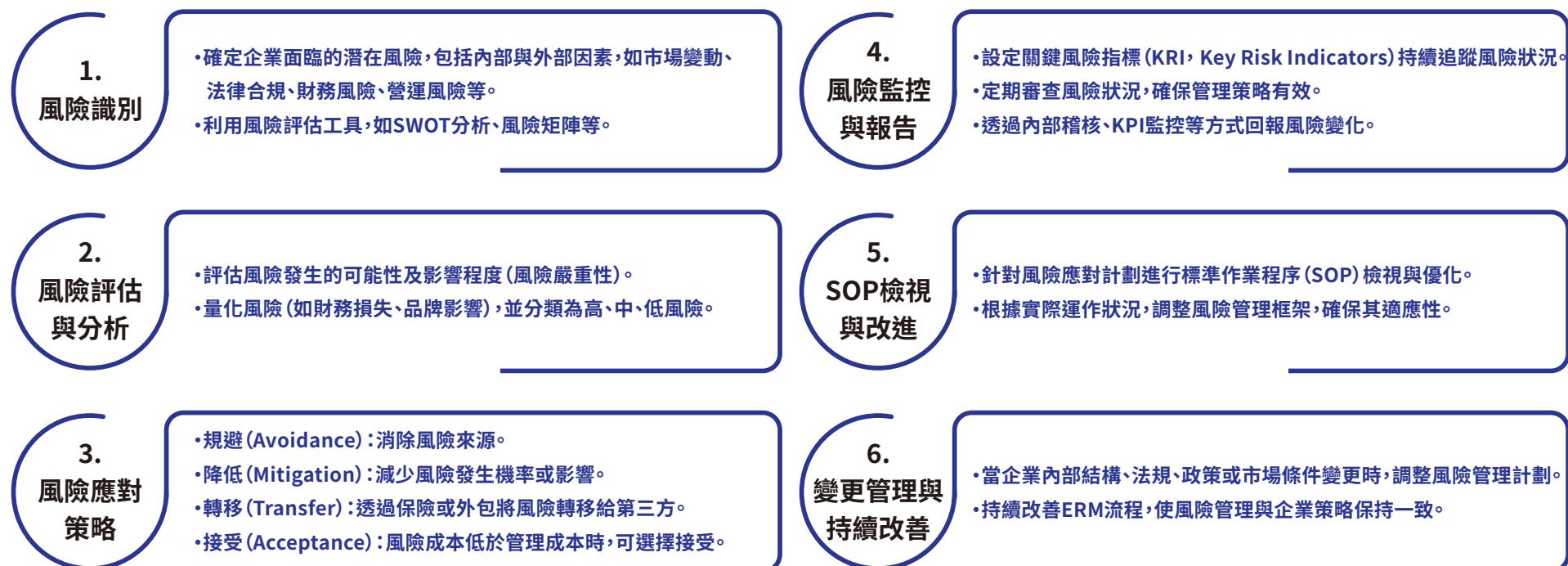
設有經理人會議，每季及不定期就運營議案決議辦理。

風險應變管理



本事務所採行國際風險管理模式之防線與檢討回饋制度，建立風險管理架構，旨在考量本身業務之風險性質、規模及複雜程度，運用量化和質化的風控衡量技術，對事務所可能潛藏的風險進行辨識、衡量、監控與報告，以有效落實整體企業風險管理(Enterprise Risk Management;簡稱 ERM)。

基於 ERM 的架構下，本事務所風險評估之框架機制如下：



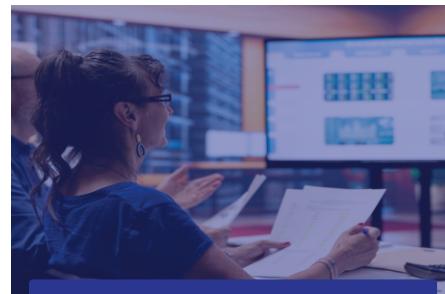
另外我們也從以下的實際管理舉措，提昇我們面對風險的因應能力：



案件風險管理

風險預防：設有案件複審制度，透過多層次的品質把關，強化估價作業之正確性與合規性，降低潛在爭議發生的機率。

風險應對：業界創舉，自收入提撥固定比例作為風險應對準備金，協助應對未來可能產生的法律責任與爭議處理，保障同仁的執業安全。



建立緊急應變計畫

有鑑於近年來遭逢天災(地震、水災、新冠)人禍(供電阻礙....)等情事，本事務所基於上列情況設置災害防救委員會，並擬定具體緊急應變計劃，每半年檢視及更新一次緊急應變計畫，並每年定期模擬及演練突發狀況，以利真實狀況發生時能有確實及快速的應變處理。



建立持續運營計畫

運用事務所高度自動化的評估服務流程資訊系統，確保服務不因時、地特殊情況而中斷。



落實內控稽核

內控稽核是一切管理方法落實的抓手，事務所透過定期的內部稽核與權責分工，確保上述緊急應變與持續運營相關計畫的確實執行。

誠信經營確保

由於行業本身的屬性，對公正、透明、合規有最高的要求，本事務所也訂定了一系列的治理規範，來確保對內對外絕對誠信公正的經營品質。

法規遵循

法遵流程 建立	完善包括「法遵風險評估與監控→同業裁罰案件檢視→法令異動管理→法遵教育宣導→法遵自我檢視→法遵業務考核」等完整管理流程	法遵治理 落實	最近5年簽證估價師無懲戒情事	消費爭端 解決	為避免防止客戶投訴造成之困擾與損害，並違反相關工作準則或法令，事務所訂有消費爭端解決機制，明定客訴分類、解決時程、程序與補救措施。	CSR 承諾與 社會責任 自評	本事務所每一服務案件，均可主動提供自我社會責任檢視與承諾，包括無違反商業誠信、反貪污..具體事項。
稅務合規	<p>本事務所遵循政府稅務法規，並由財會單位負責執行稅務作業及風險管理，以強化稅務法令之遵循，事務所財務報表皆按規定揭露相關稅務資訊，確保資訊透明性。各項稅務申報作業皆符合法令規定，並按期申報繳納稅捐及回覆主管稽徵機關之問題及提供所需資料，善盡納稅義務。</p> <p>影響力發揮 支持金融體系韌性 與風險控管</p> <p>我們長期承辦全台最多的銀行聯貸案件之不動產估價評估服務。透過提供專業且客觀的不動產鑑價，我們協助金融機構在放款決策過程中妥善控管風險，提升資產品質與金融穩健度，進而強化整體金融體系的韌性。此服務不僅降低銀行因授信不當所可能產生的財務風險，也有助於推動負責任金融與穩健經營原則的落實。</p>						

信-社會價值傳遞者



多元人才招募

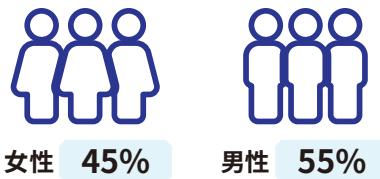
本事務所秉持專業與適才適所的原則選拔人才，致力於打造多元且幸福的工作環境。我們誠摯邀請有志於歐亞不動產發展的夥伴加入，並提供具市場競爭力的薪酬、完善的福利制度及多元的培訓資源。

我們重視每位員工的職涯發展，讓員工能根據自身興趣與職涯規劃歷練，以拓展專業視野，累積跨領域經驗，實現個人與事務所的共同成長。

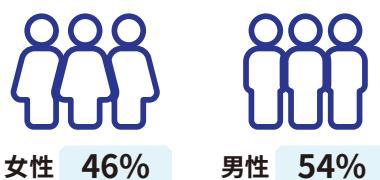
在人才招募與培育上，我們遵循《勞動基準法》、《就業服務法》與《性別工作平等法》。我們重視在地人才及多元性，主管 100% 皆為本國籍，事務所在各個多元維度，相關員工分布如下：

員工性別分布

2023年
員工總數:76

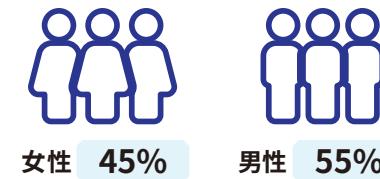


2024年
員工總數:76

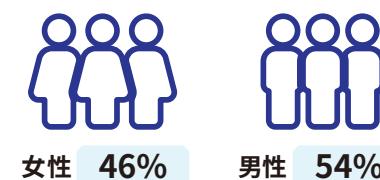


主管性別分布

2023年

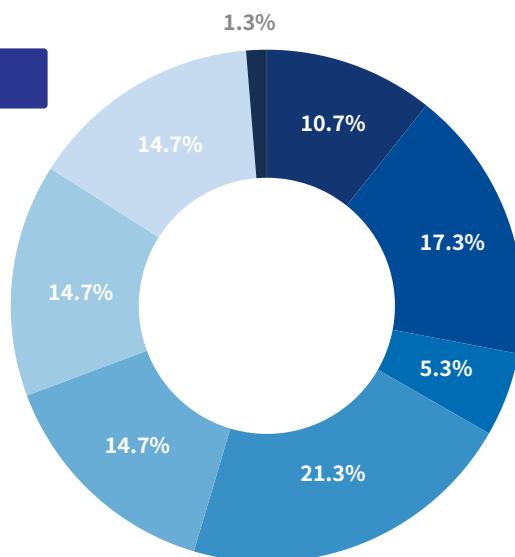


2024年



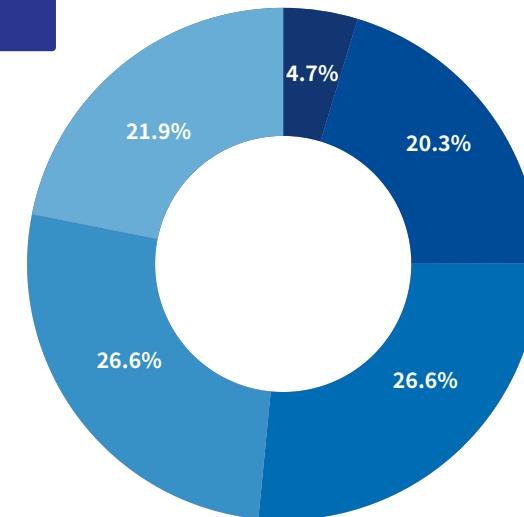
員工年資分布

- 新進
- 1-3年
- 3-5年
- 5-10年
- 10-15年
- 15-20年
- 20-30年
- 30以上

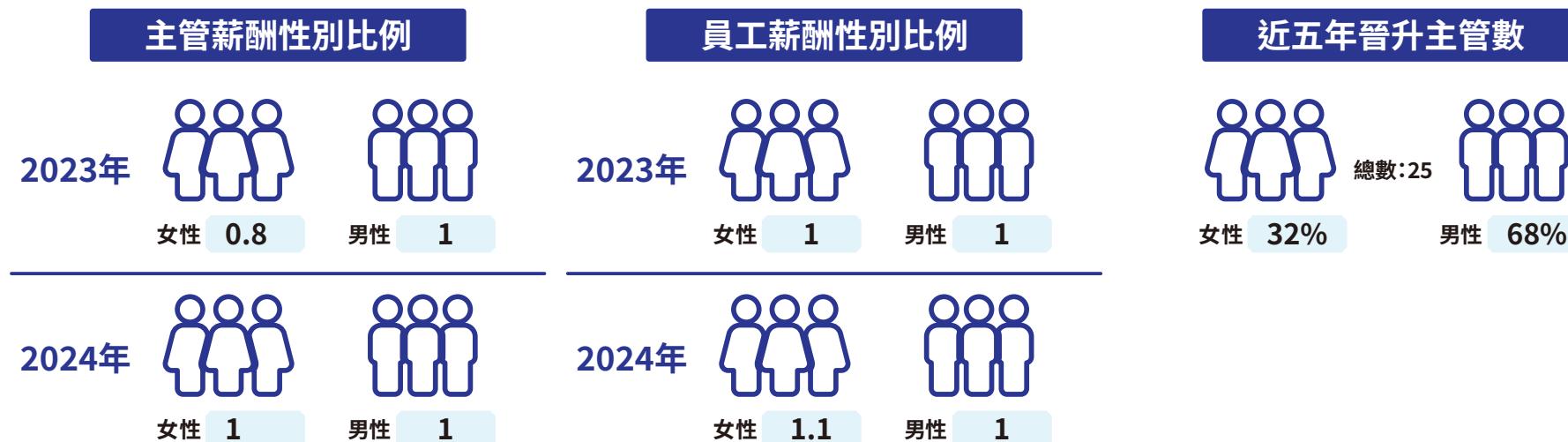


員工年齡分布

- 60歲以上
- 50-60歲
- 40-50歲
- 30-40歲
- 20-30歲



在年資方面，本事務所年資5年以上的員工佔66%，足以顯示為一個結構穩定，適合專業人才長期培育與發展的機構，這也可以從年齡層分布看得出來，本事務所40歲以上的員工佔一半(50.3%)以上，也符合專業人才穩定成長的職場環境特性，事務所男女主管2024年的比例則為1.2:1，若我們進一步來看薪酬的比例：



至2024年，男女主管的薪資比例已趨於一致，在一般員工女性平均之薪資高於男性員工，為一個性別平權的職場結構特徵，其中主管由內部晉升之比例為100%，近5年25位主管均由內部晉升，未來將逐步調整女性晉升比率。

人才培育

我們一直相信，優秀專業的人才，是優質評估案件的基礎，所以事務所願意持續投入充分的教育訓練資源在人才培育方面，我們首先著重的是本職學能專業能力的培訓，以及資安方面的培訓：

培訓時數

2023年
員工總數:76



專業培訓

376



資安培訓

152

2024年
員工總數:76



專業培訓

427



資安培訓

141

內部自辦培訓場次及主題

年 度	場 次	主 题
2023、2024	2	基準地查估
2023、2024	4	投資性不動產注意事項
2023	2	工業廠房評估
2024	3	土地開發分析法應用
2023	3	收益法漫談
2023、2024	6	個金估價注意事項
2023、2024	6	法金估價注意事項

另外,除了在職訓練與專長訓練,事務所規範員工應配合實施:

- 安全衛生教育及預防災害之訓練。
- 職前教育:新進人員由部門主管指派資深人員實施訓練課程,訓練期間依職務內容不得少於一週,且可併同實務訓練進行之,員工經事務所指派參加講習、進修、教育訓練者,其費用由事務所全額補助。

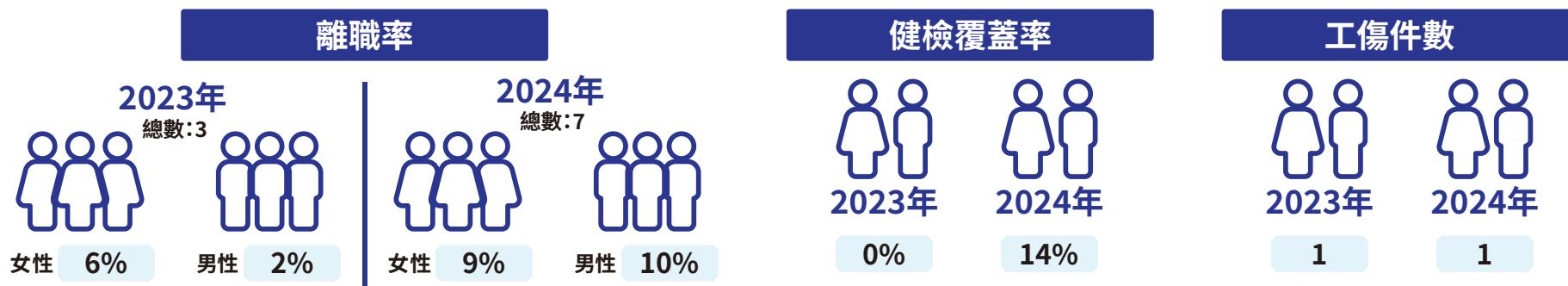
另外在認證方面為鼓勵本所任職滿三年以上之員工參加不動產專業證照認證考試(不動產估價師、地政士及不動產經紀人考試),於考試期間給予公假,並補助取得估價師證照當次考試報名費全部。同時若員工因不動產估價師證照考試申請「留職停薪」,給予一個月內(日曆天)留職停薪假,本事務所員工取得專業證照相關數量統計如下:

	不動產估價師證照	不動產經紀人證照	地政士	其他專業評價證照
證照數	12	12	10	6
於入職後 取得數	2	2	0	6

另外歐亞不動產亦鼓勵員工在職期間多累積跨領域之歷練與職能,多年來本事務所的估價師在離開公司轉換跑道,在教育、工程...等相關領域多有發展,也成為行業人才孕育孵化的搖籃。

友善職場

打造友善的職場，為員工提供安心無虞的工作環境是歐亞一向重視的承諾，在健康與安全方面的相關統計如下：



福利措施

本年度開始提供員工健檢，另外在福利制度方面，我們設計適切福利制度，各項福利項目也逐年調整及新增，包括：

- 1 休假福利：**提供員工特別休假、婚假、喪假、公假、公傷假、陪產假、產假、病假、生理假、產檢假、事假、家庭照顧假、天然災害假、防疫照顧假、防疫假等各類假別。
由於本事務所成立之歷史較久，對於在職經歷過勞退新舊制轉換時期之員工，均採舊制較優之休假方式認定，以確保資深員工最大權益。
- 2 保險福利：**本事務所為員工投保勞工保險、全民健康保險及團體保險。
- 3 退休福利：**本事務所依《勞動基準法》規定，按月提撥勞工退休準備金，同時亦依勞工退休金條列規定，按月提繳 6% 勞退金至勞工個人帳戶。
- 4 其他福利：**三節、生日禮金、績效獎金

事務所員工總工時與休假統計如下：

	2023年	2024年		2023年	2024年
總工時數(天)	7692	7533	總休假數(天)	1012	1087

勞資關係

在勞資關係方面，事務所設置員工意見信箱，博採員工建議，建立制度化的溝通與申訴管道，並對員工的期望與疑惑做合理的答覆與處理。

另外為協調勞資關係，促進勞資合作，依照勞動基準法第83條及勞資會議實施辦法遴選勞工代表5人(候補3人)，任期4年，每年定期舉辦勞資會議。



性騷擾防治

在性騷擾防治上，事務所依照兩性平等法，訂定工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒措施，同時針對可能的申訴案件，也訂定明確的處理流程，務期提供給同仁0性騷擾的安全職場。

促進員工與家庭關係

未來亦將對家庭照顧假進行彈性規劃，以兼顧同仁工作與家庭照護需求，持續打造友善具溫度的職場環境。

社會影響力

本事務所一向認為一個永續經營的企業，影響力不應侷限在對外的客戶服務與對內的經營管理，而需要更積極的實現社會責任，擴展影響力，主要方向包括：





產業協會參與

成員積極參與擔任包括高雄市不動產估價師公會、高雄市不動產估價師專案鑑定委員、嘉義市政府地價及標準地價評議會、嘉義市不動產估價師懲戒委員會、雲林縣基準地選定及查估專案小組、高雄市政府地價及標準地價評議會、高雄市政府畸零地調處會委員、嘉義市不動產糾紛調處委員會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會…等專業公協會理事長、理事、委員等角色。

國際性研討會與論文發表

The Residential Buildings of Hedonic Price Regression Analysis and Floor Utility Ratios in Kaohsiung City, 31st PPC, 2023/9/7.~The 31st Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors./ 2023/9/6~2023/9/8 / New Taipei City, Taiwan

學術與公益活動參與贊助

包括捐助華碩「再生電腦希望工程」活動，捐助中華民國土地估價協會活動，另外公益捐助包括嘉義市生命線協會、嘉義市義消大隊…等。

刊物出版

定期支持贊助土地問題研究季刊、出版「土地登記基礎」「不動產投資」「地政士與不動產地政用書土地法規與土地利用相關系列」

社會新鮮人職場銜接體驗

與國內知名大專院校包括國立台北大學、國立雲林科技大學、崑山科技大學…合作實習計畫，十餘年來持續提供大學生暑期實習機會，促進學訓用合一、善盡銜接學校教育與職場訓練的企業社會責任。



土地開發與都更社區溝通

歐亞長期扮演推動者與溝通者的角色，包括：

- 各機關容積移轉代金專業估價者名單：台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市
- 連續五年(二~六屆)參展危老+都更博覽會，參與論壇發表或媒體採訪
- 參與多件都更與土地開發公聽會，協助開發案件的溝通協調與各方利害關係人議合，實績包括：

名稱	場次	參與人數	備註
桃園中壢殯葬園區開發案	3	100	園區面積3.4公頃、徵收面積2.1公頃，所有權人91人
桃園科技工業園區第二期開發計畫案	9	700	園區面積58公頃，所有權及利害關係人671人
雲林「164線(金湖至北港段)拓寬工程(第一期)」協議價購案	5	200	計約有150位所有權人參與
「嘉義市區鐵路高架化計畫」工程用地協議價購案	9	200	計約有190位所有權人參與
嘉義「朴子溪支流-鴨母塗排水(嘉76下游段)治理工程」工程用地公聽會及協議價購案	3	50	計約有50位所有權人參與
台北市南港區南港段三小段都市更新案	1	200	共193位地主
台北市松山區西松段一小段都市更新案	1	150	17地號等43筆土地都市更新案-總共有112位地主

政府公共事務參與

歐亞基於不動產評估專業，長期協助政府包括廠商遴選、地價評議、產權調處等公共事務，較著名實績如下：

職　　稱	具體協助事項
高雄市捷運工程局評選	協助捷運場站聯合開發案之PCM管理廠商遴選
經濟部產業園區管理局評議	協助園區廠房租金價格審議
嘉義市政府地價及標準地價評議會	協助嘉義市政府辦理徵收補償市價、重劃前後地價審議
雲林縣基準地選定及查估專案小組	協助雲林縣政府地政處辦理地價基準地選定及查估要點相關事項
高雄市政府地價及標準地價評議會	協助高雄市政府辦理徵收補償市價、重劃前後地價審議
高雄市政府崎零地調處會	協助高雄市政府辦理崎零地合併調處案件予以建議
高雄市政府地價及標準地價評議會	協助高雄市政府辦理徵收補償市價、重劃前後地價審議

另外歐亞近年來更從服務案件的對象上，積極協助公益、永續與小微企業，服務案件呈逐年成長的趨勢



年　　度	2022	2023	2024
公益團體/弱勢團體案件數	16	32	31
運營永續資產客戶之案件數	4	3	7

以專業評估支持社會再生、建立氣候韌性與災後復原力

在極端氣候事件與地震頻仍的今日，風災、地震、豪雨與土石流等災害，不僅影響生命財產，也挑戰地方社會與經濟的復原力。

作為台灣不動產估價專業機構，我們深知「災後重建」的第一步，是精確且迅速的價值評估。每一份估價報告，都是重建社會秩序、分配公共資源與恢復市場信任的重要基石。

有承作的自然災害實績：1999/09/21大地震擔保品勘察、2009莫拉克風災土石流金帥飯店國賠事件、2018/02/06花蓮地震雲門翠堤。

我們以專業估價為基礎，協助政府、金融機構及災民重建信任、重啟經濟，確保災後資源能落在最需要的地方。

專業角色與責任

- 快速動員與現地評估
- 支持政策與補償決策
- 促進市場透明與信任

災後估價支援流程圖



未來行動願景

- 在極端氣候頻仍的時代，資產價值不僅取決於地段，更取決於韌性。
- 本事務所為全台估價案件量最大的專業團隊，長期協助政府、銀行與保險機構於災後進行估價與重建評估。
- 我們深知，強化不動產市場的氣候韌性，是金融穩定與社會復原的關鍵。
- 因此，在內部強化「氣候韌性與災後估價評估課程」，以專業力量回應永續挑戰

目標效益

1. 強化氣候風險識能：提升內部人員的氣候應對能力。
2. 促進金融穩健授信：降低災損誤估風險，支撐資金穩定流動。
3. 推廣災後重建與社會復原力：協助政府與企業建立快速反應決策依據。

培訓模組內容

- Module 1：氣候變遷與不動產市場風險
- Module 2：災後估價評估技術
- Module 3：氣候韌性資料與空間資訊應用
- Module 4：金融體系中的氣候風險管理
- Module 5：綜合演練與專題報告

- 透過內部培訓厚植氣候韌性教育與災後估價專業，本事務所不僅為資產價值提供公正評估，更為台灣的不動產與金融體系建立永續的信任基礎。

實-環境共生實踐者



落實環境永續一直視我們的重要企業使命之一，本事務所於日常營運中定期檢視營運過程所使用的能源，全面進行設備維護與汰換，藉此降低碳排放，並透過內部多元宣導管道，提升員工環境永續意識。同時，以行動展現守護環境的決心，也將環境永續的DNA，融入我們的服務中。

綠色環境策略

本事務所自永續發委員會成立後，就針對綠色環境相關議題，擬定「綠色環境策略」，推動面向涵蓋環保節能措施、溫室氣體減量等，持續透過降低溫室氣體排放量、提升能源使用效率、支持再生能源投資及綠色服務深化，全面推動環境永續發展，我們的四大綠色環境策略包括：



打造綠色職場

事務所針對能源、廢棄物、用水等方面，展開一系列具體的行動，來實踐綠色職場的各項環境指標。



在辦公室內推動植栽綠化，
增加室內空氣品質



減少一次性用品(如紙杯、
塑膠餐具)，改用可重複使
用的環保用品



推行垃圾分類與資源回收
制度，提高回收率



推動節能措施，如使用
LED照明、自動感應燈、智
慧電源管理系統



鼓勵員工使用環保交通工
具，如大眾運輸、共乘或騎
乘自行車



優化派案路徑減少重複交
通與空趟，降低移動距離
與次數



另外自2023年開始,為了因應全球氣候變遷,響應國家2050淨零排放的目標,事務所也展開了溫室氣體盤查,相關數據如下:

各類別溫室氣體排放如下(CO₂e公噸):

年份	直接產生的溫室氣體排放 (範疇1-第1類)	輸入能源的間接溫室氣體排放量 (範疇2-第2類)	運輸產生的間接溫室氣體排放量 (範疇3-第3類)	組織使用的產品 的間接溫室氣體排放量 (範疇3-第4類)
2023	6.369	4.15%	58.236	37.95%
2024	6.314	3.78%	70.344	42.10%

由於事務所非製造業或流通業,故在溫室氣體排放上較為單純,主要是在辦公室用電,以及員工通勤的交通碳排上。

另外在其他環境相關指標如用水與污染方面,相關數據如下:

用水:

年份	2023年	2024年
用水-m ³	875	901

空氣污染:

	2023年	2024年
氮氧化物排放量-kg	20.30	19.99
硫氧化物排放量-kg	0.58	0.57
粒子排放量-kg	0.87	0.86

能源消耗:

	2023年	2024年
能源消耗(間接)-kWh	96100.00	116080.00
能源消耗(直接)-噸標準煤	31.37	30.88

推動服務無紙化

事務所自2010年就全面推動APM自動化不動產評估系統，因此在無紙化推動上具備良好的基礎，同時進一步強化以下措施

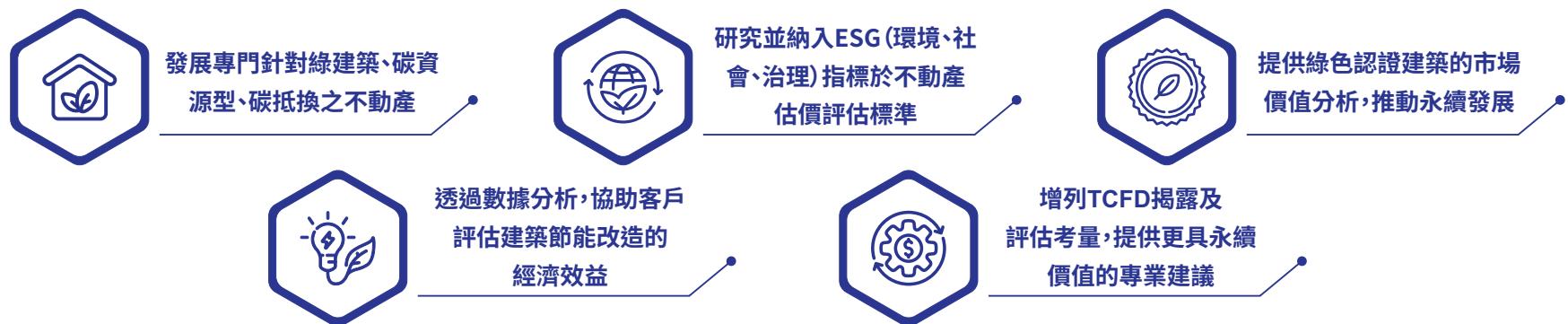


表現在無紙化案件的效益數據如下：

年度	2021	2022	2023	2024	合計
一般案件件數	10,604	11,170	10,104	10,719	42,597
無紙化案件	3,970	3,652	3,463	5,045	16,130
件數占比	37%	33%	34%	47%	38%

擴大綠色服務

本事務所的評估估價服務，影響了金融資金的流向，同時在不動產評估方面，也包含建物等標的，因此，參考的依據，未來將針對相關議題進行探討及分享，如綠建築市況、綠建築資本支出與溢價的衡量、碳資產等，主要方向包括：



我們逐步擴大永續相關性質案件的服務佔比，歷年來統計如下：

不動產：

年度	2021	2022	2023	2024
智慧建築/綠建築件數	19	8	9	1
電力事業件數	0	0	1	0
再生能源件數	0	1	0	0
自然資源件數	1170	1201	1137	1916
件數合計	1189	1210	1147	1917

響應綠色公益

事務所積極鼓勵員工參與各項綠色公益相關活動，一方面為社區與環境盡一分心



響應環保志工活動，如植
樹、淨灘、回收分類宣導



鼓勵員工參與環保組織或
社區永續發展計畫



與環保團體合作，共同推動
綠色倡議與公益計畫



設立企業綠色獎勵機制，
表彰積極參與
環保活動的員工



與學術機構合作，
推動環境教育，提升大眾對
綠色永續的認識



GRI對應表

主題	編號	揭露項目名稱	對應頁數	附註
經濟績效	201-1	直接經濟價值產出與分配	13、27、28	
	201-2	氣候變遷相關的財務影響與其他風險與機會	21	
市場現況	202-1	標準入職薪資與當地最低薪資的比例	36	
基礎建設投資與支持	203-1	基礎建設投資及其效益	33	
採購實務	204-1	本地供應商的比例	無	非製造業， 無上游產品物料採購
反貪腐	205-1	經營據點風險評估	21	
	205-2	反貪腐培訓	37、38	
反競爭行為	206-1	法律訴訟與政策合規	33	
原材	301-1	原材料使用量與類型	無	非製造業， 無上游產品物料採購
	301-2	可持續採購比例	無	非製造業， 無上游產品物料採購
能源	302-1	能源消耗	50	
	302-4	能源效率改善措施	49	
水與污水	303-1	用水總量	50	
	303-3	水回用與再利用	無	僅辦公室用水
生物多樣性	304-1	營運所在保護區與生物多樣性相關活動	無	工作地點為都會辦公室
	304-2	重大生物多樣性影響	無	工作地點為都會辦公室
排放	305-1	範疇一溫室氣體排放	50	
	305-2	範疇二溫室氣體排放	50	
	305-3	範疇三溫室氣體排放	50	
廢棄物	306-1	廢棄物產生與處理方式	無	不產生廢棄物
	306-2	重大廢棄物事件	無	不產生廢棄物
環境合規	307-1	違反環境法案例	無	非環境敏感產業
供應商環境評估	308-1	供應商環境標準評估	無	非製造業， 無上游產品物料採購
	308-2	不合格供應商比例	無	非製造業， 無上游產品物料採購
勞雇關係	401-1	新進與離職員工統計	35	
	401-2	全職員工福利項目	39	
	401-3	育嬰假給予與使用情況	39、40	
員工培訓與教育	402-1	員工平均培訓時數	37	
	402-2	外部教育支援	38	

主題	編號	揭露項目名稱	對應頁數	附註
職業安全與健康	403-1	管理制度與政策	35	依照勞動就業法規
	403-2	職業安全委員會或類似組織	35	依照勞動就業法規
	403-3	職業安全培訓	38	
	403-4	工作相關傷害率	39	
	403-5	職業病比例	39	
	403-7	危險預評估	39	
	403-9	重大安全事件	39	
	404-1	員工平均訓練時數	37	
	404-2	能力提升與生涯發展	38	
培訓與教育	405-1	多元化統計	35、36、39	
	405-2	性別薪酬比	36	
多元、平等與包容	406-1	歧視事件與處理	40	
結社自由與團體協商	407-1	組織內自由結社政策	40	
童工	408-1	童工防制措施	35	依照勞動就業法規
強迫或強制勞動	409-1	強迫勞動防制措施	35	依照勞動就業法規
保全人員人權訓練	410-1	人權訓練覆蓋率	35	依照勞動就業法規
原住民族權利	411-1	原住民族政策與事件	35	依照勞動就業法規
人權審查	412-1	人權風險審查	35	依照勞動就業法規
當地社區	413-1	社區參與與影響回應	41、43、45、46	
供應商社會評估	414-1	供應商社會標準評估	無	無社會敏感性供應商
公共政策	415-1	政治參與與捐贈揭露	無	無政治參與
顧客健康與安全	416-1	產品/服務健康安全評估	無	無消費性商品生產
	416-2	傷害事件通報數	無	無消費性商品生產
行銷與標示	417-1	資訊揭露完整性	33	
	417-2	不實宣稱比例	33	
	417-3	客戶合規投訴數	33	
顧客隱私	418-1	隱私侵害事件	25、25	
	418-2	資料洩露程序與補償	25、26	
社會經濟合規	419-1	違反社會經濟法規事件	33	



歐亞資產評價集團

Euro-Asia Asset Evaluation Group