

職能單元代碼	KPS4R1552v3
職能單元名稱	評估不動產代銷產品和服務供應的成本報價
領域類別	行銷與銷售/專業銷售
職能單元級別	4
工作任務與行為指標	<p>一、評估現行產品及服務</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依組織的發展策略和目標，確認現有產品及服務的財務可行性，並提出調整建議。 2. 分析產品及服務相關的政府獎勵措施與規範。 3. 審核分析現有產品及服務，與業主所需方案之符合程度。 4. 透過市場調查結果，找出可能吸引業主及客戶的創新產品及服務。 <p>二、確認業主要求</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 諮詢業主並依其需求來決定建案的規模、市場定位、產品及服務特性。 2. 清楚描述產品及服務特性，提供業主所需方案，並告知業主個案的限制和潛在風險。 3. 和業主討論正式計畫摘要，徵求其同意，並討論與確定提供產品及服務的時程。 <p>三、確認產品及服務的成本與利潤</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 評估能反映計畫摘要及符合業主要求的替代方案。 2. 根據業主要求，就產品及服務特性，比較價位和永續性。 3. 根據組織要求，辨認產品及服務的成本資訊，計算及確認總成本、稅費和獲利率。 <p>四、確認報價</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 根據組織及法規要求，準備精確的產品及服務的成本、條件和限制的文件紀錄。 2. 根據組織要求，提供業主標準格式的報價單，必要時，提供次要報價選擇。 3. 根據組織要求，與業主協商報價，並記錄業主的其他要求。 4. 根據組織要求，確切記錄報價明細，並保存相關檔案。

工作產出	<ul style="list-style-type: none"> • 產品與服務分析報告 • 產品及服務成本分析 • 報價明細
職能內涵 (K=knowledg 知識)	<ul style="list-style-type: none"> • 產業發展環境與政府政策 • 國內相關法規 • 不動產市場投資與評估 • 代銷技巧與方法 • 組織策略管理 • 組織營運計畫 • 風險管理 • 產業品質要求與規範 • 產業環境標準及法令 • 專案管理 • 顧客關係管理 • 公司報價規範與程序 • 組織倫理規範
職能內涵 (S=skills 技能)	<ul style="list-style-type: none"> • 商業文書軟體應用能力 • 溝通協調能力 • 調查與分析能力 • 規劃與組織能力 • 問題分析能力 • 外部環境認知與評估能力 • 財務分析能力 • 問題解決能力 • 策略性思考能力 • 價值判斷能力 • 品質管理能力
說明與補充事項	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶：如購屋者、一般消費大眾等。 • 相關法規：通用法規包括性別工作平等法、消費者保護法、公平交易法、勞動基準法、職業衛生安全法、個人資料保護法、民法概要、洗錢防制法等。專業法規包括不動產經紀業管理條例與施行細則及相關規範、不動產說明書及買賣定型化契約等應記載及不得記載事項等相關規範、土地法、平均

地權條例與施行細則、不動產相關稅法、公寓大廈管理條例與施行細則、土地徵收條例、都市計畫法、不動產估價技術規則、都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例等。

- 業主：如建商、開發商、地主及起造人等。