

## 〈附錄〉

### 一、台北市各行業對辦公室使用的租賃強度指數

本文以 90 棟樣本調查資料，參照 Hess and Liang (2003) 提出之租賃強度指數方法計算台北市各種行業辦公室之需求，前提假設為所有辦公大樓的使用者皆為承租戶，租賃強度指數計算方法如式(1)<sup>1</sup>：

$$\text{租賃強度指數} = \text{某行業辦公室承租空間比例}(\%) / \text{某行業雇用員工比例}(\%) \dots\dots(1)$$

其中，「各行業辦公室承租空間比例」為調查每棟大樓中，各行業租戶的租賃面積佔樣本總面積的比例；「各行業雇用員工比例」資料則是使用台北市政府主計處公佈之 92 年台北市就業人口行業統計-各行業從業人口比例<sup>2</sup>，估算結果如表十九所示。

從表十九各行業租賃強度指數分析可知，「金融及保險業」、「不動產及租賃業」、「專業、科學及技術服務業」等業種為台北市辦公室租賃強度最高的行業，此意味著這些行業對於辦公空間的需求較大（雖然從業人口相對較少，但卻使用較大的辦公空間），而其他行業如製造業需要的或許是廠房，住宿及餐飲業需要的是旅館或店面，故租賃強度指數小，顯示較不需要使用辦公室空間。本文於實證分析中，將前述租賃強度指數變數加以定義，進一步以辦公空間使用量最大的三個業種佔大樓面積比例，作為實證分析之替代變數，預期「金融及保險業」、「不動產及租賃業」、「專業、科學及技術服務業」的租戶較多，大樓的空置率將較低，投資人的租金收益較穩定。

<sup>1</sup> 租賃強度指數之意義為，計算各個行業別每一單位員工使用的辦公室空間比例，透過各行業間比較，即可看出辦公室使用量相對較大的行業別。因此公式分子部分為某行業所有租戶承租的辦公室面積佔市場上所有辦公室面積的比例；分母部分為某行業所有租戶雇用的員工佔市場上所有雇用員工的比例。詳見 Hess and Liang (2003)。

<sup>2</sup> Hess and Liang (2003) 計算租賃強度指數，分母部分採用雇用員工比例，而本文分母部分雖使用各行業從業人口比例，但兩者意義相似，皆可看出一單位的使用者使用多少單位的辦公空間。

表十九 台北市各行業辦公室租賃強度指數

行業別	辦公室承租空間比例 (90 棟大樓)	92 年台北市各行業 從業人口比例 <sup>3</sup>	租賃強度指數 (Lease Intensity Index)
農、林、魚、牧業	-	0.40%	-
礦業及土石採取業	-	0%	-
製造業	8.39%	13.80%	<b>0.61</b>
水電燃氣業	0.07%	0.50%	<b>0.14</b>
營造業	3.63%	5.20%	<b>0.70</b>
批發及零售業	20.35%	24.50%	<b>0.83</b>
住宿及餐飲業	0.77%	5.90%	<b>0.13</b>
運輸倉儲及通信業	2.22%	7.20%	<b>0.31</b>
金融及保險業	<b>35.81%</b>	<b>8.20%</b>	<b>4.37</b>
不動產及租賃業	<b>2.25%</b>	<b>1.00%</b>	<b>2.25</b>
專業、科學及技術服務業	<b>17.05%</b>	<b>6.60%</b>	<b>2.58</b>
教育服務業	0.16%	7.50%	<b>0.02</b>
醫療保健及社會福利服務業	0.24%	4.10%	<b>0.06</b>
文化、運動及休閒服務業	3.98%	3.20%	<b>1.24</b>
其他服務業	2.40%	6.80%	<b>0.35</b>
公共行政	2.69%	5.10%	<b>0.53</b>
合計	100.00%	100.00%	<b>1</b>

資料來源：台北市政府主計處-台北市統計年報及本研究調查整理

<sup>3</sup> 資料來源為台北市政府主計處-台北市統計年報。  
[http://www.dbas.taipei.gov.tw/NEWS\\_WEEKLY/abstract/labor.htm](http://www.dbas.taipei.gov.tw/NEWS_WEEKLY/abstract/labor.htm)