

<目錄>

第一章 緒論	1
第一節 研究動機與研究問題.....	1
第二節 研究方法與研究範圍.....	4
第三節 研究架構與流程.....	5
第二章 理論與文獻回顧	6
第一節 辦公室租金、空置率、收益穩定性相關文獻.....	6
第二節 投資組合理論.....	8
第三節 小結.....	10
第三章 市場現況描述	11
第一節 台北市辦公室市場現況描述.....	11
第二節 國內不動產投資信託基金(REITs)-辦公大樓組合現況描述	13
第三節 研究樣本現況描述.....	15
第四章 租金及空置率聯立模型建立	18
第一節 模型建立.....	18
第二節 實證模型變數選取.....	21
第三節 實證結果分析.....	24
第五章 辦公大樓投資組合分析	28
第一節 資料說明、處理與樣本分析.....	29
第二節 辦公大樓組合分析.....	34
第六章 結論與建議	43
第一節 結論.....	43
第二節 建議與後續研究.....	45
參考文獻	47
附錄	49

<表目錄>

表一 國內已發行之不動產投資信託基金	13
表二 已發行之 REITs-辦公大樓標的基本資料	14
表三 市調樣本及母體比較表	17
表四 研究樣本敘述統計	17
表五 聯立方程式以 2SLS 與 3SLS 估計結果	26
表六 聯立方程式標準化迴歸係數(Standardized- β)值	27
表七 建物品質指標及權重分數	30
表八 租戶品質指標及權重分數	31
表九 四類型大樓樣本數目表	31
表十 四類型辦公大樓各季報酬情況	33
表十一 四類型辦公大樓報酬的相關係數	33
表十二 各種效率情況之報酬及風險	35
表十三 四類型大樓兩兩組合後，各種組合樣本數	36
表十四 個別辦公大樓與兩棟大樓組合報酬、風險比較表	36
表十五 效率及不效率組合結果	38
表十六 兩種不相上下效率組合結果	39
表十七 高報酬及低報酬組合結果	41
表十八 高風險及低風險組合結果	42
表十九 台北市各行業辦公室租賃強度指數	50

<圖目錄>

圖 1 研究流程圖	5
圖 2 台北市主要辦公商圈辦公室樓地板面積分佈情況.....	11
圖 3 台北市辦公室近年租金開價及底價.....	12
圖 4 台北市辦公室近年供給、需求、空置率.....	12
圖 5 模擬辦公大樓兩兩組合操作流程圖	28
圖 6 個別大樓、兩棟大樓組合報酬及風險散佈圖	35

