

台北都會區大型企業的辦公室區位變遷研究

Office Location Shifts of Large-Scale Enterprises in Taipei Metropolitan Area

黃名義* 張金鶚**

Ming-Yih, Huang* Chin-Oh, Chang**

摘要：大型企業的辦公室區位集群與分散，顯著的影響一個地區的發展，惟國內缺乏相關研究。本文以中華徵信所 1991-99 年資料分析台北都會區大型企業的辦公室區位選擇、遷徙與遷徙後的辦公室區位選擇決策。研究發現大型企業的主要辦公室區位與其產業遷徙區位不一致；服務業辦公室集中在市中心，但製造業辦公室因著情性與產業特性，並未隨同產業遷徙至郊區，顯示製造業的外移，並未同時影響其主要辦公室的外移，反倒是服務業辦公室擠不進市中心只得郊化。其次，長期經營廠商中，擁有電子資訊能力的科技業，其辦公室往郊區遷徙的機率顯著，其他產業辦公室遷徙仍未見大規模發生。至於有遷徙廠商的新辦公室區位選擇，明顯的資本與營收淨額愈大的廠商，其辦公室遷至市中心新區位的機率愈高，而經營績效佳的廠商，辦公室遷徙後則是選擇郊區的機率較顯著。因此，未來應視企業資訊需求種類，誘導其向市中心或郊區聚集。且在辦公室外移趨勢下，應規劃郊區辦公園區，以符合後勤辦公室所需，並更新商業中心來吸引大型企業進駐。

關鍵詞：大型企業的辦公室、區位、遷徙、資訊

Abstract: This study uses the data that collected by China credit Information Service, Ltd. to analyze the location choice and migration of large-scale enterprises. The empirical results show that the location choice of large-scale enterprises differs from the location change of industries. The enterprises of service industry significantly concentrates downtown while the manufacturing industry have no trend to significantly concentrate downtown because of prior occupation advantages and inertia. Additionally, firms requiring face-to-face information significantly concentrate in downtown, and high-tech firms requiring electronic information have significantly chose the location in the suburbs.

Keywords: office of large-scale enterprises, location, migration, and information

* 國立屏東商業技術學院不動產經營系助理教授。Assistant Professor, Department of Real Estate Management, National Pingtung Institute of Commerce.

**國立政治大學地政系教授。Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University.

作者感謝三位匿名審查人之指正與建議，同時也感謝國立成功大學都市計劃系主任陳彥仲教授及博士班陳佳欣同學在實證方法上之指導。

一、前言

大型企業代表國家對外之競爭實力，而其辦公室活動則是都市發展之經濟基礎。國外有關大型企業的辦公室活動以探討企業總部為主，視其為廠商面對競爭時的指揮和控制中心 (Hanson, 1983、Georgantzias and Shilton, 1992)，故總部在空間上的集群與分散，顯著的影響一個地區的成長 (Holloway and Wheeler, 1991) 競爭力、不動產開發與租賃活動。相關研究中，Holloway and Wheeler (1991) 利用財星 (Fortune) 雜誌 500 大廠商企業總部資料分析 1980 年至 1987 年美國廠商企業總部的區位和遷徙，研究發現陽光帶 (Sunbelt) 地區的企業總部家數逐漸增加，寒帶 (Frostbelt) 地區則是下降，並指出總部區位活動持續在產業內與產業間擴散。Shilton & Webb (1995) 研究發現，紐約地區的企業總部未和專業的辦公室行業 (Specialized Office Employment)¹ 同樣集群在次都心，而是當次都心愈都市化時，市中心的辦公室行業會愈專業化。Shilton & Stanley (1999) 研究指出，美國 40% 的企業總部集群於 20 個都市內，空間分佈形式為核心、環狀與扇型。

國內相關研究中，金家禾 (1999) 以世界都市理論解釋台北都會區² 的經濟結構與空間分佈變遷，研究發現製造業逐漸遷離都會中心，而商業與服務業則成為都

會區的主領產業，其中又以生產者服務業 (Producer Services, PS)³ 成長最顯著。該文亦指出，有許多中小規模 PS 業選擇服務衛星市鎮中的製造業，此一結果與世界性都市發展趨勢不同。其次，黃名義和張金鶚 (2000)、黃名義 (2000) 也先後探討過單一時間點之下，不同產業的企業總部辦公室區位選擇，以及高科技和傳統產業的企業總部辦公室區位選擇。

綜上研究，國外偏重於產業集群、空間模型與都市形式之描述。國內僅有產業現況統計描述或單一時間點區位分析，對國內大型企業的辦公室活動未有清楚分析，由於受限於國內資料缺乏，本文定義之研究對象為大型企業的主要辦公室 (Main Office)，係指中華徵信所調查之大型企業，其年營收淨額達新台幣一億元以上本國公司的主要辦公室場所，以及外商跨國企業在台分支機構的主要辦公室，資料內容單指個別企業⁴，不含母公司與子公司之合併資料，並以其所在座落地點作為區位選擇分析之依據⁵。其次從產業發展成熟度，選定台北都會區為研究地理範圍⁶，而本文關心的第一個課題是台北都會區大型企業的主要辦公室活動如何發展？是隨產業特性決定區位、遷徙與聚集，或是仰賴辦公室活動的特性聚集在空間上的特定區位？而不同產業類型企業的辦公室區位選擇與遷徙情形又是如何？

¹泛指第三級產業活動中之金融證券業、服務業、公關業、通訊業、媒體業、律師及會計師等。

²以空間地理特性分析，台北市、縣之經濟活動往來頻繁，其都市活動的關聯性極高，是以空間發展規劃上，常將台北市、縣一併加以考量，定義為台北都會區。

³生產者服務業一般泛指：金融服務、保險、會計、國貿、運輸、通訊、不動產開發管理、法律、廣告企劃、研究發展、商品經濟、資訊服務、公共關係及管理顧問等 (金家禾 1999)。

⁴國外企業總部之活動不論在規模層級或範圍均超出國內尺度，而國內的企業集團總部在家數與資料取得上均有困境，故本文依中華徵信所調查之台灣地區大型企業排名資料，以大型企業的主要辦公室所在登記地點作為研究主體。

⁵Ota and Fujita (1993) 指出多單位 (multi-unit) 廠商的前線單位和後勤單位在資訊交換與服務需求上有所不同，故會有不同的區位選擇。惟本文探討的大型企業的主要辦公室為單一活動據點，無所謂母公司與子公司或是前線與後勤單位關係之討論。

⁶依民國 70、75、80 與 85 年工商普查資料統計結果顯示，台北都會區自民國 70 年起，服務業場所數超過了製造業，而生產總額亦在 80 至 85 年間超越了製造業。其次，依中華徵信所調查之台灣地區大型企業排名資料顯示，近 60% 大型企業的主要辦公室聚集在台北都會區，故本文以此一空間區域作為研究地理範圍。

其次，國內知名大型企業如宏碁、東帝士、味全，以及外商企業如安泰人壽等陸續將其主要辦公室從台北市中心遷往郊區，是否意謂著大型企業的主要辦公室出現了大規模郊區化現象？成為本文關注的第二個課題。

再者，Poter (1998) 指出技術和市場競爭資訊會影響廠商的聚集，對於市場競爭資訊（又稱之為面對面資訊⁷）與技術資訊⁸（又稱之為電子資訊⁹）的需求不同，是否會使廠商的主要辦公室聚集於不同的區位？為本文研究的第三個課題。

最後，有關外資跨國企業在台分公司（Branch）的主要辦公室分布情形，以及企業的經營績效排名是否會影響其主要辦公室的區位選擇，亦成為本文研究的第四個課題。

以下本文概分為五節，第二節為理論基礎，第三節為台北都會區大型企業的辦公室分布概況分析，第四節為實證分析，最後則是結論與建議。

二、理論基礎

(一) 區位選擇和遷徙理論模式

Mcfadden (1978)、Hansen (1987) 和 Shukla and Waddell (1991) 以間斷選擇理論 (Discrete Choice Theory) 模型解釋廠商的區位選擇，假設被選擇的區位設為 1，沒有被選擇的區位設為 0，則可以用 Logit 模式估計。因此，在理性經濟選

擇假設下， i 廠商選擇 j 地點（替選方案）¹⁰ 的機率取決於該地點帶給廠商的利潤大小（以 π_{ij} 表示），利潤愈大，被選擇的機率就愈大，若將利潤區分為可衡量部分（以 V_{ij} 表示）與不可衡量部分（以 ε_{ij} 表示：即誤差項），進一步假設 ε_{ij} 呈相同且獨立的第一型態極端值分配 (Type I Extreme Value Distribution, 參見 McFadden, 1981, p.22) 則各替選方案的選擇機率可以寫成多項 Logit 模型 (Multinomial Logit Model, MNL), 詳如下式：

$$P_{ij} = \exp(V_{ij}) / \sum_{j=1}^n \exp(V_{ij}) \quad (5)$$

若將 Maddala (1989) 的二項選擇推廣至多項選擇時，可以先定義兩兩替選方案之間的相對選擇機率比值，假設替選方案從 0, 1, ..., J, 共有 J+1 個替選方案，若以方案 0 為基準 (Base), 在隨機利潤累積分配函數呈 Logistic 分配假設下，可以得到 Logistic 迴歸式如下 (陳彥仲, 1997):

$$\ln\left(\frac{P_j}{P_0}\right) = \beta_j X \quad (6)$$

X 為 i 廠商的要素特徵變數，包括影響利潤之要素。 β_j 表示選方案 j 相對於替選方案 0 的利潤差值。因此，當替選集合有 (J+1) 個方案元素時 (本文劃分為市中心、非市中心、郊區三個替選方案，分類方式係依照各地區辦公室之租金水準

⁷ 面對面資訊指需要透過專業勞動力與客戶或消費者之間親自溝通、交易、蒐集、交換與提供服務之資訊，其產業特性具有消費者敏感或產品差異性，如：時尚與金融等服務業，此一資訊量可以旅次頻率、交易協商溝通之時間與成本來衡量，惟實際量測取得資料並不容易，目前亦缺乏實證研究。

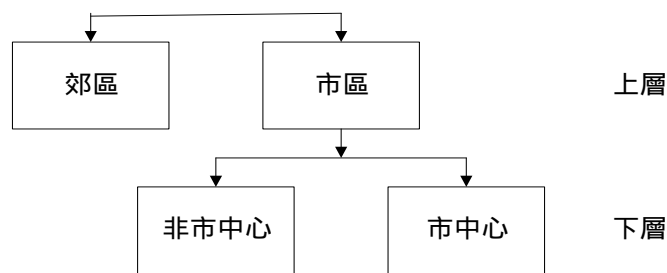
⁸ 生產過程中如果擁有電子資訊即足夠，則所有的土地對所有的點是等距離的六邊型 (Mills, 1967), 亦即土地是生產的必要要素，但不是對規模經濟長期有貢獻的變數 (Shilton and Stanley, 1999)。

⁹ 電子資訊指透過網際網路、電話、電報、傳真或電傳視訊等方式來進行聯繫，需要此類資訊的產業通常僅要求知道銷售額和績效，如：高科技、具有成熟與穩定生產線的製造業，其可以透過公司本身的專業知識、設備與業務來進行，電子資訊可以用網際網路使用的時間、成本，以及公司設備的網路頻寬等方式加以衡量，惟實際資料取得不易，且目前亦缺乏實證研究。

¹⁰ 本文所指方案分成三大部分，第一部分是區位選擇方案，指大型企業的辦公室選擇地點，如市中心、非市中心與郊區。第二部分是區位遷徙方案，指大型企業的辦公室有無搬遷。第三部分是有遷徙大型企業的新辦公室區位選擇地點。

來加以區分¹¹)，理論上應有 J 組參數與之對應，參數校估方式可以透過最大似法直接進行校估。惟多項式 logit 模型有一項限制條件，即模型本身必須具有無關選擇獨立性 (independence of irrelevant alternatives, IIA) 之強烈假設，故應先針對該模型進行 IIA 檢定，確定模型參數估計是否產生嚴重的不一致性，如果 Hausman 檢定拒絕多項式 logit 模型之假設¹²，便代表不同的選擇項目之間有一定

程度的相關性，此時應以巢式 logit 模型分析較為適合，因一般化的巢狀結構隨機效用模型可以避免 IIA 特性之限制。在巢式 logit 模型中，巢內的 IIA 成立，但在巢間的 IIA 假設則不成立，本文把廠商辦公室的地點選擇分為前述之三個替選方案 (以 J 表示)，並分為兩巢 (以 l 表示)，即市中心與非市中心一巢，稱為市區，郊區單獨一巢，巢式結構如圖一。



圖一：巢式 logit 模型

假設解釋變數分為 $x_{j|l}$ 和 z_l 兩類，則廠商 i 對於下巢層 J 地點之選擇機率為：

$$P_{jl} = \frac{e^{\beta'x_{j|l} + \gamma'z_l}}{\sum_{l=1}^L \sum_{j=1}^{J_l} e^{\beta'x_{j|l} + \gamma'z_l}} \quad (7)$$

在估計上巢層地區選擇之前，必須先計算下巢層選擇之總括值 (inclusive value)，以 I_l 表示，即：

$$I_l = \ln \sum_{j=1}^{J_l} e^{\beta'x_{j|l}} \quad (8)$$

¹¹ 台北市辦公室商圈主要分布在民生東路、敦化南北路、復興南北路、南京東路與松江路等路線商業區中，A 級辦公室平均租金水準約為 2177 元/坪 (瑞普國際物業公司 2003)，上述辦公室商圈分布若以行政區劃分，約涵蓋中山區、中正區、大安區與松山區，本文將其定義為「市中心」。依 Alonso (1964) 競租理論可知，租金水準在市中心最高，隨著遠離市中心，由於可及性與便利性降低，使得租金水準下降，是以台北市上述地區之外的其他行政區 (屬於老舊市區、新興發展地區與邊陲之行政區) 租金水準將較低，本文將其定義為「非市中心」，而更外圍的台北縣轄區市鄉鎮屬於衛星城鎮，空間距離市中心最遠，租金水準也最低，本文定義為「郊區」。

¹² Hausman 和 Mcfadden (1984) 指出，如果選擇集合為獨立不相關，則加入或刪除其他選擇項也不會影響原本選擇項的被選擇機率比例，亦即未受限制選擇集合與受限制選擇集合所得之參數會是無關的 (irrelevant)，表示符合 IIA 假設，統計檢定式如下：

$$H = (\hat{\beta}_r - \hat{\beta}_f) [\hat{V}_r - \hat{V}_f]^{-1} (\hat{\beta}_r - \hat{\beta}_f) \sim \chi_k^2$$

其中 $\hat{\beta}_r$ 為受限制選擇集合之參數估計量， $\hat{\beta}_f$ 為未受限制選擇集合之參數估計量， \hat{V}_r 為受限制選擇集合之共變異矩陣， \hat{V}_f 為未受限制選擇集合之共變異矩陣，此檢定值服從卡方檢定，當檢定結果棄卻虛無假設，則多項式 logit 模型違反了 IIA 特性，則應採巢式 logit 模型來解決 IIA 特性之限制。

當總括值的係數 τ_l 為 1 時，代表選項之間無相關性，模型回歸到多項 logit 模型，當 $\tau_l=0$ 時，代表選項之間完全替代，McFadden (1978, 1981) 證明當 τ_l 介於 0 和 1 之間時，模型符合隨機效用極大原則，否則模型出現設定錯誤 (specification error)。再者，在上巢層選擇中，將總括值 (I_l) 當成重要的解釋變數，則廠商 i 對於上巢層 l 之選擇機率為：

$$P_l = \frac{e^{\gamma'z_i + \tau_l I_l}}{\sum_{l=1}^L e^{\gamma'z_i + \tau_l I_l}} \quad (9)$$

巢式 logit 模型的參數估計可以採用兩種方法，有限訊息最大概似估計法 (limited information maximum likelihood approach, LIML) 和充分訊息最大概似估計法 (full information maximum likelihood approach, FIML)，本文以 LIML 方式連續 (sequential) 推估¹³。最後，本文也針對 1991-99 年大型企業辦公室遷徙後的區位選擇以多項 Logit 模型加以分析。

(二) 影響辦公室區位選擇和遷徙的因素

有關辦公室區位的討論，主要從聚集理論中對外競爭優勢之交通可及性、公共設施與服務，以及專業的勞動力、面對面接觸的訊息情報交換等角度切入 (Mills 1967, Ihlanfeldt and Raper 1990, Poter 1998, Shilton and Stanley 1999)。Mills (1967) 應用生產函數 (Production Function) 來解釋都市中製造業廠商的聚集與區位，認為生產函數中的某種財貨含有一效率參數 (Efficiency Parameter) 會使都市形成，並使財貨集群產生聚集經濟與規模報酬，而解釋廠商聚集的變數包括運輸距離、勞動力、技術和公共設施等，惟生產函數內容未曾表達出效率參數的

內涵。直到商業發達，專業化和效率所產生的生產力才突顯出效率參數，並使廠商聚集於特定區位 (Shilton & Stanley, 1999)，故在生產函數中考慮資訊因素：即技術與市場競爭 (Poter, 1998)，函數亦稱之為生產力函數 (Productivity Function)。本文將上述影響廠商聚集之因素，投入作為檢測辦公室區位選擇決策，包括土地、勞力、資本、面對面資訊與電子資訊等，並分別說明如下：

1. 土地 (辦公室空間)：為辦公室活動的基本要素，土地區位的優劣決定廠商的競爭優勢，在競租之下，支付最高租金者將佔有最佳的區位，臻而獲得較佳的辦公室勞務產出與利潤。
2. 勞動力：廠商的交易活動由具有充分資訊量的專業勞動力去達成，擁有新技術或熟悉金融市場的專業勞動力會被吸引到環境品質舒適，或是就業機會豐富的地點，以便於獲得最大的工資報酬與降低工作搜尋成本 (Nicholson, 1978)。預期大型企業的主要辦公室為了吸引專業勞動力，將聚集至市中心。反之當廠商的勞動力需求愈多時，將需求愈大的空間，此時為了節省空間租金成本，則有可能聚集至郊區廉價之大面積辦公場所。
3. 資本：指購置辦公室建築物與辦公設備等之資本投入。資本投入量愈多愈能購置或承租更好的辦公室與設備、吸引勞動力與便於聯繫客戶，並使廠商獲得最大利潤報酬，故資本愈大的廠商愈能主宰其辦公室之區位。
4. 資訊：廠商需求的資訊類型不同，會反映其區位選擇。資訊類型包括技術 (電子) 與市場競爭 (面對面接觸)。其中，面對面接觸的資訊，如同辦公室市場的

¹³ FILM 方法的優點為估計較有效率，惟當資料眾多，函數複雜時，其選擇機率為複雜的非線性函數，對概似函數要直接取極大化的全部資訊來推估有時可能會無法獲得結果，故本文以 LIML 方法估計。

膠著物 (The Glue of Office Markets, Clapp 1993), 必須透過專業勞動力取得、交換即時的市場資訊情報, 並利用市中心完善的設施來獲得資訊, 吸引具有該資訊能力的專業勞動力, 使廠商能達成交易, 故會聚集於市中心, 一般以服務業為主。至於需要電子(技術)資訊的廠商, 以技術導向和產品功能來達成交易, 一般為新興科技廠商, 或是產品已邁入成熟階段之廠商, 這一類型的企業, 其主要辦公室一般都只需要藉由網路與通訊來提供銷售和營運績效等後勤服務決策, 故較不需要面對面資訊, 因而區位的選擇較不受地理條件限制 (Bodenman, 2000), 故會向郊區發展。

其次, 本文進一步嘗試從產業類型差異和經營績效¹⁴ 成果分析廠商的辦公室區位選擇, 說明如下:

1. 產業類型差異: 觀察台北都會區內各產業廠商的主要辦公室區位分佈, 探究各產業廠商的辦公室是否有明顯的集群現象, 並分析不同產業廠商的辦公室區位是否形成中心化與郊區化兩極發展。
2. 外資跨國企業: 探討全球化貿易下, 外資跨國企業的分公司辦公室在台北都會區的聚集與變遷。從交通便利性、聚集經濟、勞動力、企業形象、知名度、對當地國的熟識程度, 以及資訊需求與風險等考量下, 預期會將辦公室坐落於市中心。

3. 經營績效: 一般文獻從生產面探討廠商的區位選擇, 但未見文獻從營運績效面來討論。是以本文特別以廠商的經營績效指標分析廠商的辦公室區位選擇, 由於經營績效代表廠商潛在的競爭能力大小, 競爭力愈強的廠商將會佔有愈佳的區位。

三 1991 年與 1999 年台北都會區大型企業的辦公室概況分析

(一) 大型企業的辦公室區位分佈概況

台北都會區自 1981 年起, 服務業場所家數超過了製造業, 而生產總額亦在 1991-96 年間超越了製造業, 產業變遷明顯。依中華徵信所 1991-99 年台灣地區大型企業排名資料顯示, 列入排名的大企業分別計有 3,051 家與 4,273 家, 其主要辦公室座落於台北都會區(包括台北市(縣))的分別有 1,752 家與 2,436 家, 各佔該年度全部排名大企業的 57% 左右。

其次, 本文將產業粗分類為製造業、服務業與金融業, 並細分成十大產業, 統計台北都會區大型企業的辦公室分佈(地區別)如表一與圖二¹⁵。其中, 大同區與松山區呈現遞減, 大安區、信義區、汐止市、新店市、與三重市則是遞增, 顯示大型企業的主要辦公室有向市中心與郊區兩極成長趨勢, 惟若干市中心地區則出現遞減現象。

¹⁴ 由於產業類型與外資企業屬於行業分類, 非屬於廠商之投入要素, 故單獨加以討論。其次, 經營績效屬於廠商產出之營運指標, 亦將其視為外生之獨立變數, 探討其對辦公室區位選擇之影響。

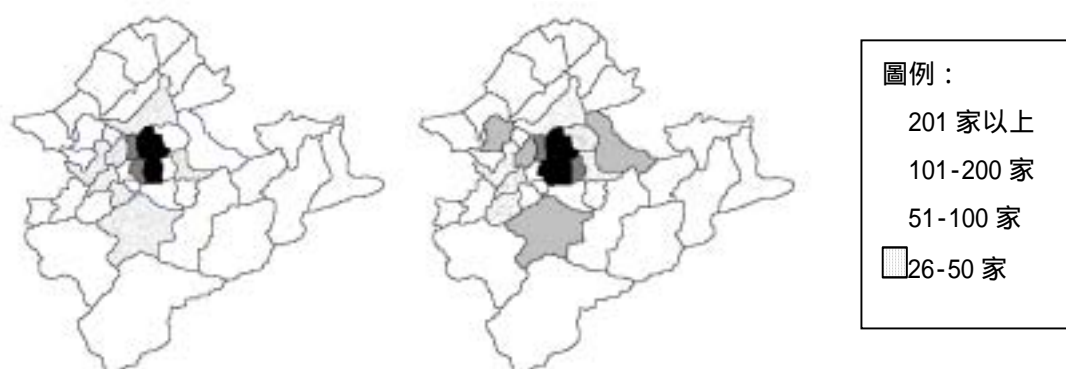
¹⁵ 表一係依據中華民國行業分類標準加以分類, 大型企業的辦公室指的是每一個行政區的主要辦公室總數, 而行業複雜度係指大型企業的辦公室依中華民國行業分類標準中之細分類行業方式將坐落在每一個行政區中的大型企業業種數目加總。

表一 台北都會區大型企業的辦公室統計 (地區別)

單位：家數

台北市	大型企業的辦公室		行業複雜度		台北縣	大型企業的辦公室		行業複雜度	
	1991	1999	1991	1999		1991	1999	1991	1999
中正區	169	210	39	47	板橋市	27	35	15	17
大同區	101	128	26	36	汐止市	10	99	9	33
中山區	580	534	50	62	深坑鄉	3	10	1	6
松山區	310	344	44	54	瑞芳鎮	3	1	2	1
大安區	245	391	46	60	新店市	32	70	9	17
萬華區	14	13	11	9	永和市	4	4	3	4
信義區	12	139	9	38	中和市	27	51	14	17
士林區	26	32	18	18	土城市	21	34	9	17
北投區	14	19	9	11	樹林市	14	14	7	10
內湖區	10	43	8	19	鶯歌鎮	3	6	3	2
南港區	27	43	10	11	三重市	30	68	20	29
文山區	4	5	3	5	新莊市	27	46	12	19
合計	1512	1901			泰山鄉	4	7	4	6
總計：1991年 1752 家 1999年 2436 家					林口鄉	6	16	4	11
					蘆洲鄉	3	2	3	1
					五股鄉	14	57	10	24
					淡水鎮	10	14	6	8
					三芝鄉	0	1	0	1
					金山鄉	1	0	1	0
					三峽鎮	1	0	1	0
					合計	240	535		

資料來源：中華徵信所，本研究分析整理。



圖二 1991年與1999年大型企業的辦公室分佈

表二係依產業別統計之辦公室家數，1991年與1999年，都以批發業等的辦公室家數最多。近十年來辦公室家數成

長最快速的是工商業，紡織業則是呈現負成長，顯示服務業與電子業的主要辦公室成長明顯，而傳統製造業成長遲緩。

表二 台北都會區大型企業的辦公室統計（產業別） 單位：家數

產業別	大型企業的辦公室		
	1991	1999	增加率
食品業	51	58	13.73%
紡織業	197	180	-8.63%
電子業	253	371	46.64%
塑膠化學業	184	207	12.50%
鋼鐵機械業	102	121	18.63%
雜項製造業	136	177	30.15%
運輸、倉儲及通信業（簡稱運輸業等）	67	120	79.10%
批發、零售及餐飲業（簡稱批發業等）	445	669	50.34%
工商服務、社會服務及個人服務業（簡稱工商業等）	77	203	163.64%
金融、保險及不動產業（簡稱金融業等）	240	330	37.50%
總計	1752	2436	39.04%

資料來源：中華徵信所，本研究分析整理

各產業的主要辦公室在空間上的消長情形是，食品業與紡織業在郊區成長，但在市中心衰退。電子業在市中心減少，在郊區成長。塑膠化學業在市中心成長，但在郊區衰退，特別是新店市。鋼鐵業以中山區減少最多。運輸業等在中山區與松山區大幅衰退，信義區則是成長。批發業等在中山區亦是大幅衰退，但在其他地區則是成長。工商業等、金融業等在市中心均是大幅成長。綜上可知，電子業的主要辦公室外移現象明顯，而服務性產業的主要辦公室則是向市中心集中，至於製造業，雖然向外遷徙，惟比例仍偏低。

（二）長期經營企業的辦公室區位遷徙概況

本研究從兩個年期資料中篩選出同時列名的大型企業計有 888 家，以下簡稱為長期經營企業，其中辦公室曾搬遷的家數計有 320 家，約佔全部的 36%，顯示近四成廠商曾遷徙，比例不低，其區位分佈與遷徙分佈狀況詳表三，其中長期經營企業的辦公室多數集中在市中心。而辦公室遷徙的狀況，以遷出市中心較多，顯示有郊化發展的跡象。

表三 長期經營企業辦公室區位與遷徙分佈

	區位分佈		遷徙分佈	
	1991年	1999年	遷出區位	遷入區位
行政區	家數	家數	家數	家數
中正區	120	101	46	27
大同區	47	53	12	18
中山區	268	222	96	50
松山區	151	119	68	36
大安區	128	144	41	57
萬華區	6	6	1	1
信義區	13	41	2	30
士林區	12	12	4	4
北投區	6	6	3	3
內湖區	7	10	3	6
南港區	14	15	5	6
文山區	1	1	0	1
板橋市	14	14	6	6
汐止市	1	23	0	22
深坑鄉	2	2	0	0
瑞芳鎮	1	1	0	0
新店市	19	17	6	4
永和市	1	1	1	1
中和市	16	18	7	9
土城市	8	15	2	8
樹林市	4	4	2	2
鶯歌鎮	1	1	0	0
三重市	19	24	6	11
新莊市	10	11	3	4
泰山鄉	2	4	0	2
林口鄉	4	2	3	1
蘆洲市	1	1	0	0
五股鄉	6	14	2	10
淡水鎮	6	6	1	1
總計	888	888	320	320

資料來源：中華徵信所，本研究分析整理

表四為長期經營企業的辦公室分佈與遷徙（產業別）狀況，以批發業等的辦公室家數最多，遷徙亦同，顯示服務業與

高科技產業的辦公室遷徙頻率較高，但製造業辦公室的遷徙不如預期。

表四 長期經營企業的辦公室分佈與遷徙家數（產業別）

產業別	家數	遷徙數
食品業	28	5
紡織業	100	30
電子業	126	58
塑膠化學業	108	38
鋼鐵機械業	62	22
雜項製造業	51	18
運輸業等	43	18
批發業等	181	66
工商業等	41	14
金融業等	148	51
總計	888	320

資料來源：中華徵信所，本研究分析整理

綜上顯示，大型企業的辦公室仍持續向市中心集中，而衛星城鎮也吸引了部分企業的辦公室進駐，此現象是否與市中心土地飽和、成本偏高，以致於部分辦公室外移，而這些外移或新設的辦公室是否較依賴電子資訊、產業特性偏重於高科技與傳統製造業，都有待實證分析。而長期經營企業中，辦公室曾經遷徙的廠商佔了近四成，其遷徙路徑為何？遷徙狀況是否顯著？哪些產業的辦公室明顯遷徙？亦有待實證釐清。

四、實證分析

（一）變數選取

本文實證變數分為兩類，第一類為地點選擇變數，包括產業類型、外資跨國企業、企業整體經營績效排名、資本和企業員工數。受限於資料內容，將辦公室空間價格變數排除不加以討論¹⁶。第二類為地

區選擇變數，包括資訊需求與營收淨額，在不同的地區之間應不相同。其中，產業類型於區位選擇時，區分為十大產業，遷徙時以製造業和服務業表示；外資跨國企業以外商產業代表；企業整體經營績效以企業排名代表，遷徙與遷徙後區位選擇決策中以兩個年期的企業整體經營績效排名變動量表示；資本勞務價格在區位選擇中以企業資本額替代，遷徙與遷徙後區位選擇決策中以兩個年期的企業資本額變動量替代；勞動力在區位選擇時，以企業員工數¹⁷替代，遷徙與遷徙後區位選擇決策中以兩個年期的企業員工數變動量表示；電子資訊以需要電子資訊的產業替代；面對面資訊以需要面對面資訊的產業替代¹⁸；企業營收淨額於區位選擇時，以企業營收淨額表示，遷徙與遷徙後區位選擇決策中以兩個年期的營收淨額變動量表示。分析說明如下：

¹⁶ Shilton & Stanley (1999) 指出當廠商僅需要有充分的電子資訊能力時，則此時土地對廠商的長期生產便不具有規模經濟的貢獻，因此廠商選擇於任何區位均不影響其營運。其次，本文受限於資料內容無法取得土地或辦公室空間之價格，故排除土地之空間價格不加以納入實證。

¹⁷ 有關勞動力變數，原係要以專業勞動力來探討大型企業的區位，當大型企業占有愈佳的區位時將愈能吸引更多優秀的專業勞動力，並支付較高的薪資水準。惟受限於薪資資料無法取得，故以員工數資料作為替代變數，當勞動力投入量愈多時，代表勞動力的成本愈高，產出也愈大，需求之辦公室空間場所也愈大，故預期會選擇郊區的區位。

¹⁸ 由於無法取得資訊成本資料，本文間接以企業的屬性來判斷對資訊的需求，測試需要面對面或電子資訊的廠商在空間上是否分別聚集在市中心與郊區。如果實證結果能支持上述說法，代表面對面資訊成本愈高的廠商會聚集在市中心，而對電子資訊依賴愈深的廠商會聚集於郊區。

1. 產業差異性：產業變化是農業與製造業向郊區外移，而服務業與資訊業向市中心聚集，此與大型企業辦公室區位選擇上會有所不同，由於製造業設立發展時間早，有區位先佔優勢與惰性，故依舊集中於市中心，惟當電子資訊技術能力提升後，預期會往郊區遷徙。至於服務業與金融業會選擇聚集於市中心，以便於進行市場競爭。本文進行區位選擇決策時，將產業歸納區分為食品業、紡織業、電子業、塑膠化學業、鋼鐵機械業、運輸業等、批發業等、工商業等、金融業等、雜項產業等十大類，並設九個變數，以虛擬變數表示（例如：1 = 食品業，0 = 其他產業）。而遷徙決策時，因考量到資料樣本數的限制，區分為製造業、服務業與雜項產業，並設兩個變數，以虛擬變數表示（例如：1 = 製造業，0 = 其他產業），預期製造業廠商的辦公室會因為成熟產業的惰性而沒有遷徙，而服務業廠商的辦公室則在市場競爭與成長擴張下遷徙。
2. 外資跨國企業：本文以外資超過 50% 的公司代表大型跨國企業的海外分支機構，由於跨國企業考慮企業知名度、品牌、聲譽、形象，以及對海外地區訊息認知有限，為節省成本開銷，會挑選所在國家資訊最豐富的行政、經濟中心作為企業前進投資的基地，故預期外資大型企業辦公室的區位選擇會落於市中心，並設虛擬變數表示（1 = 外資跨國企業，0 = 其他）。至於外資跨國企業的遷徙決策，受制於訊息有限，預期比較不會遷徙。
3. 企業整體績效排名：為中華徵信所計算之排名，以營收淨額、營收成長率、淨值報酬率、每一員工銷貨額、稅前純益、純益率、資產報酬率與生產力指標等八項經營績效綜合得分來排名，並設虛擬變數表示（1 = 排名前 100 名之企業，0 = 其他）。至於遷徙決策方面，以兩個年期的企業整體經營績效排名變動表示，預期經營績效排名提升的廠商，其辦公室較不會遷徙。
4. 資本：Shilton and Stanley (1999) 以公司的資產總計 (Sum of Company Assets) 和每單位資本所得 (Per Capital Income) 來分析企業總部的集群，資本投入量愈多時產出會愈大，愈能決定其區位選擇，以便獲得最大利潤。本文將資本額變數取對數值，並區分為三組（0.5 億元以下、0.5 億元 - 4.5 億元、4.5 億元以上）。其次，資本額增加的廠商，較不易放棄現有區位優勢，故遷徙機率較低。若有遷徙，則資本額變動的增加，代表競爭力提升，應會遷往市中心。
5. 企業員工數：勞動力投入量愈多產出愈大，辦公室空間需求愈大，預期選擇郊區。而勞動力變動增加，也需要更大的營業場所，預期會遷至郊區。本文將企業員工數取對數值，並區分為三組（50 人以下、50 人 - 400 人、400 人以上）。
6. 面對面資訊：需要面對面資訊的產業，預期會聚集於市中心，以便於接近競爭對手來獲取、交換或是提供資訊，並藉此做出決策反映、滿足消費者需求，以及達成交易。本文以進出口貿易業、證券及期貨投資業與銀行業代表需要面對面資訊之企業¹⁹，並設虛擬變數表示（1 = 進出口貿易業、證券及期貨投資業與銀行業，0 = 其他），至於面對面資訊對大型企業遷徙的影響則有待實證釐清。
7. 電子資訊：本文界定需要電子資訊的大型企業，一是高科技產業，另一類則是成熟產業，前者依國外研究推論，會聚集於特定區位，如美國矽谷，接近著名學府，能就近吸引專業人才，並享有高

¹⁹ 本文以此等行業代表需要面對面資訊之企業，係從粗分類的服務業與金融業中，分別挑選家數最多者為代表，其次也考慮到進出口貿易與金融活動相較於其他行業更需要市場上瞬息萬變之資訊，故以之作為本文替代面對面資訊之變數。

品質的生活環境與氣候條件；本文研究地理範圍未及於類似矽谷之新竹科學園區，故考慮的因素將是低價與大面積的土地、交通便捷、電子資訊充足與廠辦合一之辦公室活動，故預期會聚集於郊區，本文以電子電器業及資訊產品製造業代表高科技產業，並以虛擬變數表示（1 = 電子電器業及資訊產品製造業，0 = 其他）至於成熟產業當以製造業為代表²⁰，其區位選擇與遷徙決策以產業別分析。由於製造業大型企業辦公室的電子資訊技術能力仍待提升，故預期仍集中於市中心。至於遷徙決策，預期擁有電子資訊能力的高科技企業會遷徙。

8. 企業營收淨額：本項變數代表廠商在市場上潛在的競爭能力，預期企業營收淨

額愈高，競爭能力愈大，其辦公室區位選擇，須視產業來決定其辦公室會選擇市中心或郊區。有關企業營收淨額變數取對數值，並區分為三組（20 億元以下、20 億元 - 120 億元、120 億元以上）至於遷徙決策方面，以兩個年期的企業營收淨額變動表示，預期營收淨額增加的廠商，其辦公室較不會遷徙。

(二) 資料基本統計

表五為實證資料基本統計描述，1999 年大型企業不論在資本、員工數、營收淨額、經營績效等方面均優於 1991 年，顯示企業的規模普遍成長，至於產業方面也約略可看出製造業與服務業的消長。

表五 資料基本統計

年度	1991		1999	
	平均數	標準差	平均數	標準差
食品業 (%)	2.91	16.82	2.38	15.25
紡織成衣業 (%)	11.24	31.60	7.39	26.16
塑膠化學業 (%)	10.50	30.67	8.50	27.89
電子業 (%)	14.44	35.16	15.23	35.94
機械業 (%)	5.82	23.42	4.97	21.73
雜項產業 (%)	7.76	26.77	7.27	25.96
運輸業等 (%)	3.82	19.18	4.93	21.65
批發業等 (%)	25.40	43.54	27.46	44.64
工商業等 (%)	4.39	20.50	8.33	27.64
金融業等 (%)	13.70	34.39	13.55	34.23
外資企業 (%)	4.49	20.84	8.58	28.01
績效排名 (%)	3.37	18.15	9.11	28.79
資本額 (千元)	321977.53	612666.08	1487882.51	3900055.34
員工數 (人)	415	846	434	1447.75
面對面資訊 (%)	34.30	47.49	30.38	46.00
電子資訊 (%)	12.67	33.27	13.10	33.74
營收淨額 (千元)	954764.04	1340147.96	2993702.84	11317200.17
樣本數	1752		2436	

資料來源：中華徵信所，本研究分析整理

²⁰ 成熟產業指銷售成長逐漸趨緩階段的產業，由於產品已獲得大多數消費者接受，製造商與產品過多，導致競爭激烈，在競相降價與增加廣告促銷活動下，造成獲利下滑。我國的工業成長率自民國七十七年開始下降，故以製造業作為成熟產業代表。

(三)實證結果

本文實證分為三大部分：1.比較 1991 年與 1999 年大型企業的辦公室區位選擇。2.分析長期經營企業的辦公室有無遷徙。3.分析有遷徙廠商的新辦公室區位選擇。依序說明如下：

1.比較 1991 年與 1999 年大型企業的辦公室區位選擇決策差異

本文先以次序 logistic 模式進行估計，惟結果並未通過等斜率假設檢定²¹，

另以多項 logit 模型進行估計，首先針對模型進行 IIA 檢定，檢定結果詳見表六，各年期在三組檢定中均至少有一組棄卻虛無假設，顯示應以巢式 logit 模型分析較為適合。表七為巢式 logit 模型估計結果，檢定兩個年期模型顯著性之 LR test 皆達到顯著 (P=0.001)。其次，兩個年期的總括值係數均顯著的介於 0 1 之間，顯示巢狀結構對於廠商辦公室區位選擇的二階段決策過程假設是合理，模型下巢層與上巢層分析結果說明如下：

表六 多項式 logit 模型之 Hausman 檢定：IIA

1999 年	市中心 vs. 非市中心	市中心 vs. 郊區	非市中心 vs. 郊區
χ^2	40.5712	842.0321	-
p-值	0.0006	0.0001	-
結論	拒絕 H_0	拒絕 H_0	-
1991 年	市中心 vs. 非市中心	市中心 vs. 郊區	非市中心 vs. 郊區
χ^2	-	135.2873	-
p-值	-	0.0001	-
結論	-	拒絕 H_0	-

資料來源：本研究分析整理

(1)產業差異性：1991 年資料分析結果，紡織業辦公室的係數為負且顯著 (-1.073)，顯示該業的辦公室仍聚集於市中心。其次，批發業辦公室的係數為正且顯著 (3.508)，顯示已明顯的選擇郊區地點。至於其他產業的區位選擇則不顯著。1999 年資料分析結果，食品業辦公室的係數為負且顯著 (-1.602)，顯示食品業辦公室明顯在市中心聚集，而紡織業辦公室聚集於市中心的現象則變得不顯著，此與該業屬於夕陽工業，辦公室家數從 1981 年起，呈現 8.6% 負成長，因而聚集的現象趨於不明顯。其次，塑膠化學業辦公室的係數為正且顯著 (0.982)，顯示顯著的聚集在郊區，究其原因應與化學和製藥業等技術密集行業大幅成長有關，因而向郊區發展。而鋼鐵機

械業辦公室的係數為正且顯著 (1.379)，也明顯的外移選擇郊區。而批發業辦公室的係數為正且顯著 (3.926)，其區位郊化聚集的情況近十年最為顯著。再者，金融業等辦公室的係數為負且顯著 (-0.89)，顯示明顯的聚集於市中心。若從 1991-99 年兩個年期係數間差異值比較，食品業與金融業辦公室選擇市中心的機率顯著增加，而塑膠化學業、鋼鐵機械業和批發業辦公室選擇郊區的機率呈現顯著遞增。至於電子業、運輸業和工商業等的辦公室近十年的區位選擇則呈現不顯著之現象。

(2)外資跨國企業：在 1991 年與 1999 年兩個年期的係數是由負轉正，顯示有從市中心轉變為向郊區發展之態勢，惟係數均不顯著。

²¹ 實證模型係先採行排序性 Logit 模式進行校估，惟區位選擇模式未通過等斜率 (參數比例平行線) 假設之檢定，顯示各方案無相同之參數，故此一迴歸模型不適當，應改採其他分析方法。

- (3)營運績效排名：在 1991 年與 1999 年兩個年期的營運績效排名係數均為負且顯著 (-2.72 和 -2.728)，顯示經營績效愈好的大型企業，其辦公室選擇市中心的機率愈高。若以 1991-99 年兩個年期係數間差異值比較，經營績效影響辦公室選擇市中心的機率呈現相似，並無明顯變化。
- (4)資本：在 1991 年與 1999 年兩個年期資本係數均為正且顯著，顯示高資本額的廠商，相較於低資本額廠商，選擇郊區的機率愈高，此一現象顯示實力愈雄厚的企業愈有郊化之傾向，並購置郊區之辦公大樓，而新興的科技

產業，挾帶龐大資產與辦公室需求，也以郊區為發展重心，均促成此一趨勢。若從兩個年期係數間差異值比較，發現資本影響辦公室選擇郊區的機率愈趨於顯著。

- (5)企業員工數：在 1991 年與 1999 年兩個年期員工數係數均為正且顯著，顯示企業員工數愈多，其辦公室選擇郊區的機率愈大，顯示當勞動力需求愈大，辦公場所空間之需求將增加，故選擇郊區的機率較高，與預期相符。若從兩個年期係數間差異值比較，發現員工數影響辦公室選擇郊區的機率趨於下降。

表七 巢式 Logit 模型校估結果

	1991 年		1999 年		$\beta_{1991} - \beta_{1999}$	
	估計係數	標準差	估計係數	標準差	估計係數	標準差
下層：地點選擇						
食品業	-1.201	0.899	-1.602**	0.835	0.401	0.064
紡織業	-1.073*	0.635	-1.531	0.591	0.458	0.044
電子業	-0.539	0.666	-0.743	0.586	0.204	0.08
塑膠化學業	0.456	0.698	0.982*	0.602	-0.526	0.096
鋼鐵機械業	-0.102	0.755	1.379*	0.807	-1.481	-0.052
運輸業等	0.331	0.892	-0.73	0.626	1.061	0.266
批發業等	3.508***	0.613	3.926***	0.492	-0.418	0.121
工商業等	1.168	0.848	0.384	0.545	0.784	0.303
金融業等	-0.560	0.731	-0.89*	0.527	0.33	0.204
外資企業	-0.425	0.577	0.058	0.354	-0.483	0.223
績效排名	-2.720***	0.594	-2.728***	0.508	0.008	0.086
資本 1	2.395***	0.336	4.358***	0.318	-1.963	0.018
資本 2	2.655***	0.537	4.804***	0.395	-2.149	0.142
員工數 1	5.041***	0.382	3.169***	0.275	1.872	0.107
員工數 2	4.413***	0.601	3.243***	0.516	1.17	0.085
	-300.005		-411.2058			
	144.6506***		137.1522***			
上層：地區選擇						
面對面資訊	-0.659*	0.359	0.201	0.335	-0.86	0.024
電子資訊	0.733	0.535	1.263***	0.426	-0.53	0.109
營收淨額 1	2.528***	0.369	4.574***	0.373	-2.046	-0.004
營收淨額 2	1.365***	0.478	2.800***	0.384	-1.435	0.094
總括值 (IV)	0.921***	0.122	0.800***	0.087		
樣本數	1661		2436			
lnL	-570.0181		-917.8276			
LR	305.3996***		420.0786***			

註：(1) ***、**與*分別代表在 1%、5%與 10%的顯著水準下，變數的係數顯著異於 0。

(2) $LR = -(\ln L_L - \ln L_R)$ ， $\ln L_L$ 為受限制之最大似值， $\ln L_R$ 為不受限制之最大似值。

- (6) 面對面資訊：在 1991 年的係數為負且顯著 (-0.659)，顯示需要面對面資訊的辦公室以選擇市中心的機率較高。但在 1999 年，係數則不顯著，且符號為正，選擇郊區之機率增加。由此可知，面對面資訊影響辦公室選擇市中心的機率呈現遞減現象。
- (7) 電子資訊：需要電子資訊的大型企業，在 1999 年的係數為正且顯著 (1.263)，顯示其辦公室選擇郊區的機率顯著，與預期相符。代表需要電子資訊的大型企業，其辦公室明顯的聚集於郊區，而此一結果，與國外高科技產業聚集的影響因素顯然有所不同。
- (8) 營收淨額：在 1991 年與 1999 年兩個年期營收淨額的係數均為正且顯著，顯示營收淨額愈大，其辦公室選擇郊區的機率愈大，此與新興科技產業的營收淨額居於各業之冠，且僅須電子資訊，故顯著的往郊區聚集，與預期相符。

2. 長期經營企業的辦公室遷徙決策

長期經營企業的辦公室遷徙決策為一二項不連續選擇（有遷徙與無遷徙），本文直接以二項 Logit 模式進行分析。令 j 為一個二項變數，當 $j=1$ 時，表示有遷徙的方案，當 $j=0$ 時，表示無遷徙的方案。表八為兩個年期長期經營企業的辦公室遷徙模式估計結果，樣本數為 888 筆，

檢定模型適合度之概似比統計量達到 10% 的顯著水準 ($P=0.1$)，機率模型與自變數之間具有聯合的顯著性，模型之預測成功率為 55%，影響辦公室遷徙的因素分析結果說明如下：

- (1) 電子資訊：實證結果顯示，擁有電子資訊能力廠商的辦公室，其遷徙的機率顯著，與預期相符。
- (2) 企業經營績效排名：實證結果顯示，企業經營績效排名愈佳的廠商，其辦公室遷徙的機率愈低，與預期相符。

至於其它變數實證結果均不顯著，特別是各別產業大型企業的辦公室遷徙不顯著，惟符號與預期相符，顯示製造業廠商因著惰性，其辦公室遷徙機率為負，而服務業廠商因著成長與市中心土地供給飽和，其辦公室有正向的遷徙機率，此一結果顯然與產業的變遷過程有所不同。

3. 遷徙後廠商的辦公室區位選擇決策

廠商遷徙後的區位選擇，本文以多項 logit 模型進行分析，並將區位選擇分成九類，分別是「從市中心遷至郊區」、「從市中心遷至非市中心」、「從非市中心遷至郊區」、「市中心內遷徙」、「非市中心內遷徙」、「郊區內遷徙」、「從郊區遷至非市中心」、「從非市中心遷至市中心」和「從郊區遷至市中心」等，並以兩個年期之資本額變動量、員工數變動量、營收淨額變動量與經營績效排名變動量等作為自變數進行分析。

表八 長期經營企業區位遷徙 logit 模型估計結果

變數	遷徙
截距項	-0.5902*
製造業	-0.0615
服務業	0.2917
外資跨國企業	0.3031
企業績效排名變動	-0.5639**
資本額變動	2.783E-8
企業員工數變動	0.000147
面對面資訊	-0.2813
電子資訊	1.0915***
營收淨額變動	-7.73E-9
-2logL	14.5 (p=0.1)
樣本數	888

註：***、**與*分別代表在 1%、5%與 10%的顯著水準下，變數的係數顯著異於 0。

表九為遷徙後廠商的辦公室區位選擇多項 Logit 模型估計結果，區位選擇計有九個選擇方案，以「從市中心遷至郊區」為虛擬方案，因此共有八組迴歸模式，在信賴度 90% 下具有顯著性 (P=0.06)，卡方值為 44.98。表十為有遷徙廠商區位選擇 logit 模型的邊際機率，各屬性因素與選擇方案分析結果說明如下：

- (1) 資本額變動量：資本額變動增加的廠商，其辦公室遷徙後的區位選擇，以「市中心內遷徙」之係數為正，「從郊區遷至非市中心」之係數為負，顯示資本額增加會讓遷徙後的廠商辦公室同時選擇市中心與郊區。
- (2) 企業員工數變動量：員工數變動對遷徙後辦公室區位選擇的影響在多數方案中不顯著，僅在「從郊區遷至非市中心」方案中顯著，惟係數值極小

(0.0008)，顯示勞動力對辦公室遷徙後的區位決策，影響力不如預期。

- (3) 營收淨額變動量：營收淨額變動量增加的廠商，在「非市中心內遷徙」和「郊區內遷徙」的方案中顯著，顯示營收淨額愈好的廠商，其辦公室遷徙後會選擇非市中心與郊區，與前述區位選擇分析結果一致。
- (4) 經營績效排名變動：經營績效愈好的廠商，其辦公室遷徙後愈顯著的不選擇非市中心與市中心。從前述遷徙決策中，雖指出績效好的廠商辦公室遷徙機率較低，惟一旦做出遷徙決策，則遷往非市中心與市中心的機率相較於遷往郊區的機率為低，此可以從新興科技產業的績效佳²²，辦公室卻未擠入市中心，加上本身擁有電子資訊能力，故反而向郊區發展。

²² 依中華徵信所研究指出，1998 年民營製造業經營績效最佳的前十名中，有九家為高科技電子業，顯示高科技產業領軍的年代來臨。

表九 有遷徙廠商區位選擇 logit 模型估計結果

	市中心遷至非市中心		非市中心遷至郊區		市中心內遷徙		非市中心內遷徙	
	參數值	標準差	參數值	標準差	參數值	標準差	參數值	標準差
截距項	-0.247	0.24	-1.828***	0.413	0.824***	0.201	-0.942***	0.305
資本額變動	1.3E-07	1.4E-07	-4.88E-08	1.77E-07	3.68E-07***	1.27E-07	-2.56E-07	1.82E-07
員工數變動	0.0003	0.0002	-0.0001	0.0003	-0.0002	0.0003	0.0001	0.0004
營收淨額變動	-1.75E-08	3.09E-08	2.32E-08	3.16E-08	1.14E-08	3.59E-08	7.92E-08*	4.58E-08
績效排名變動	0.171	0.851	0.35	1.32	-0.785	0.82	-0.428	1.362

(續表)

	郊區內遷徙		郊區遷至非市中心		非市中心遷至市中心		郊區遷至市中心	
	參數值	標準差	參數值	標準差	參數值	標準差	參數值	標準差
截距項	-0.606**	0.269	-1.713***	0.417	-2.338***	0.532	-2.01***	0.504
資本額變動	-1.45E-07	1.7E-07	-4.8E-07***	1.83E-07	-1.44E-07	2.47E-07	-1.48E-07	2.31E-07
員工數變動	-0.0004	0.0004	0.0008*	0.0004	0.0003	0.0004	-0.0004	0.0004
營收淨額變動	1.7E-07*	1.02E-07	4.0E-08	4.83E-08	-1.16E-08	3.56E-08	3.21E-07	2.89E-07
績效排名變動	-34.1***	6.736	-31.2***	2.817	-29.717***	0.805	-45.24**	22.69

註：***、**與*分別代表在 1%、5%與 10%的顯著水準下，變數的係數顯著異於 0。

表十 有遷徙廠商區位選擇 logit 模型邊際機率

	市中心遷至非市中心		非市中心遷至郊區		市中心內遷徙		非市中心內遷徙	
	邊際機率	標準差	邊際機率	標準差	邊際機率	標準差	邊際機率	標準差
資本額變動	-	-	-	-	0.88E-07	0.22E-07	-	-
員工數變動	-	-	-	-	-	-	-	-
營收淨額變動	-	-	-	-	-	-	0.392E-08	0.22E-08
績效排名變動	-	-	-	-	-	-	-	-

(續表)

	郊區內遷徙		郊區遷至非市中心		非市中心遷至市中心		郊區遷至市中心	
	邊際機率	標準差	邊際機率	標準差	邊際機率	標準差	邊際機率	標準差
資本額變動	-	-	-0.69E-09	0.29E-09	-	-	-	-
員工數變動	-	-	0.78E-06	0.35E-06	-	-	-	-
營收淨額變動	0.61E-09	0.14E-09	-	-	-	-	-	-
績效排名變動	-0.128	0.053	-0.03	0.013	-0.023	0.011	-0.018	0.029

五、結論與建議

本文研究台北都會區近十年來大型企業的辦公室區位選擇與遷徙活動，獲致如下結論：

(一)大型企業的辦公室區位選擇決策

從近十年來大型企業的辦公室區位選擇分析中發現，製造業廠商的辦公室除了塑膠化學業、鋼鐵機械業和批發業顯著的向郊區發展以外，食品業、紡織業、電子業與運輸業均未隨其產業特性明顯的

移出市中心，而金融業廠商的辦公室區位選擇雖向市中心集中，惟工商業的辦公室有向郊區擴散發展的趨勢，顯示大型企業的辦公室區位選擇與產業的變遷趨勢並不一致，辦公室活動的特性應單獨被加以考慮。對於半數以上製造業的辦公室未明顯遷出市中心，顯示製造業廠商的辦公室活動屬於生產性服務業，存在於廠商的內部，而未有轉包或委外辦理，致使其辦公室未產生外移現象。未來如欲強化市中心的土地利用，則應提昇製造業廠商獲得更

佳的電子資訊，以利其辦公室外移釋出市中心土地，而僅需電子資訊的大型企業，其辦公室應遷往租金成本較為低廉之地區，郊區亦應規劃合宜之辦公園區來容納日益增多的後勤辦公室。其次，國內大型企業的辦公室聚集於台北都會區之現象，也和國外不同產業其企業總部集中於不同都市之現象有明顯不同，台北都會區所享有的政經優勢已然成為國內主要的辦公室核心。其次，資本愈大與企業員工數愈多的廠商則是選擇郊區的機率愈高。至於外資跨國企業之區位選擇則並不明顯。

再者，研究發現資訊需求能力顯著的影響大型企業的辦公室區位選擇，需要電子資訊的廠商，其辦公室已明顯的聚集於郊區，而面對面資訊，對廠商辦公室區位之影響，則是從聚集於市中心，變得不顯著，是否電子資訊和面對面資訊具有替代性仍待後續研究。而廠商依資訊需求內容選擇主要的辦公室區位，將逐漸跳脫傳統的區位選擇限制，資訊的提供也將會改變廠商未來的辦公室空間區位排列。而營收淨額愈大的廠商，多數屬於新興科技產業，其辦公室選擇郊區的機率也較明顯。

(二)長期經營大型企業的辦公室區位遷徙決策

長期經營廠商中，僅擁有電子資訊的科技產業的辦公室有顯著的遷徙，顯示出國內新興的科技產業廠商在本身擁有電子資訊，又不需面對面資訊的情況之下，辦公室會向郊區遷徙，惟其他行業辦

公室遷徙的風潮目前仍屬於零星活動，並未明顯看出大規模的遷徙現象。其次，經營績效佳的廠商，佔有區位優勢，也較少遷徙。

(二)有遷徙大型企業的辦公室區位選擇決策

有遷徙廠商的辦公室區位選擇，在資本增加下，選擇市中心與郊區之情況皆有。而營收淨額增加的廠商，辦公室會明顯的向郊區遷徙。至於經營績效佳的廠商，辦公室顯著的較不會遷徙至非市中心與市中心。

綜上所述，未來應力求中心商業區的更新與機能提升，以便於吸引更多的服務業，並促進都市之再發展。其次，對於郊區的發展，應揚棄傳統工業區規劃的思維，除了廣設科學園區外，應正視大型服務業辦公室外移所需之辦公室園區與設施。再者，加速提升製造業大型企業的電子資訊能力，以利外移，並將市中心區位讓給服務業，以利土地最高與最佳使用。

本研究受限於資料內容，對於不動產區位決策中租金與價格因素、辦公室租賃權屬選擇之影響只能間接或未加討論，而價格與權屬在不動產區位選擇中佔有相當之影響性，建議後續研究能蒐集更詳盡的價格與成本資料進行研究；其次，對於廠商辦公室區位變遷的時間數列分析、各因素對區位之交互影響、產業惰性原因，以及母公司與子公司或總公司與分公司之間辦公室的關係，以及資訊需求造成之區位影響均有待後續深入研究。

參考文獻

1. 金家禾 (1999), 「邁向世界都市之台北都會區產業結構與空間分佈變遷」, 1999 年中華民國區域科學學會年會發表論文。
2. 陳彥仲 (1997), 「有關多項 logit 模型對參數指定方式的議論及比較分析」, 1997 年中華民國區域科學學會年會發表論文。
3. 黃名義、張金鶚 (2000), 「不同產業企業總部辦公室區位選擇之研究」, 2000 年中華民國住宅學會第九屆年會發表論文。
4. 黃名義 (2000), 「高科技產業與傳統產業企業總部辦公室區位選擇之研究」, 2000 年第一屆地政學術研討會發表論文。
5. 瑞普國際物業公司 (2003), 「台北市辦公室市場調查」新聞稿, <http://www.repro.com.tw>。
6. Alonso, W. (1964), "Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent." Harvard University Press: Cambridge.
7. Bodenman, J. E. (2000), "Firm Characteristics and Location: The Case of the Institutional Investment Advisory Industry in the United States, 1983-1996," *Regional Science*, 79, pp.33-56.
8. Clapp, J. (1993), "Dynamics of Office Markets." Washington, DC: Urban Institute Press.
9. Georgantzas, N. and Shilton, L. (1992), "Corporate Creativity and Control: Manhattan Office Demand," Presented at The International System Dynamics Conference, Amsterdam, July.
10. Hansen, E. (1987), "Industrial Location Choice in Sao Paulo, Brazil," *Regional Science and Urban Economics*, 17, pp.89-108.
11. Hanson, R. (ed.). (1983), "Rethinking Urban Policy Development in Advanced Economies," Washington, DC: National Academy Press.
12. Holloway, S. and Wheeler, J. (1991), "Corporate Headquarters Relocation and Changes in Metropolitan Corporate Dominance, 1980-87," *Economic Geography*, 67(1), pp.55-72.
13. Hosmer, D. W. and Lemeshow, S. (1989), "Applied Logistic Regression," John Wiley & Sons.
14. Housman, J. and McFadden, D. (1984), "A Specification Test for the Multinomial Logit Model," *Econometrica*, 52, pp.1219-1240.
15. Ihlanfeldt, K. R. and Raper, M. D. (1990), "The Intrametropolitan of New Office Firms," *Land Economics*, 66(2), pp.182-198.
16. Liao, T. F. (1994), "Interpreting Probability Models: Logit, Probit, and Other Generalized Linear Models," (Sage University Paper Series on Quantitative Applications in The Social Sciences, pp.7-101), Thousand Oaks, CA: Sage.
17. Maddala, G. S. (1989), "Limited Dependent and Qualitative Variables in Econometrics," (Chap. 2), Cambridge University Press, Cambridge, Massachusetts.
18. Mcfadden, D. (1974), "Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior," In P. Zarembka (ed.), *Frontiers in Econometrics*, pp.105-142.

19. McFadden, D. (1978), "Modeling the Choice of Residential Location," In A. Karlquist et. al., *Spatial Interaction Theory and Residential Location*, pp.75-96.
20. McFadden, D. (1981), "Econometric Models of Probabilistic Choice, in Structural Analysis of Discrete Data with Econometric Applications," C. F. Manski and D. McFadden(ed.), The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
21. Mills, E. (1967), "An Aggregative Model of Resource Allocation in A Metropolitan Area," *American Economic Review*, 57(2), pp.197-210.
22. Nicholson, W. (1978), "Microeconomic Theory," Hinsdale, IL: Dryden Press.
23. Ota, M. and Fujita, M. (1993), "Communication Technologies and Spatial Organization of Multi-Unit Firms in Metropolitan Areas," *Regional Science and Urban Economics*, 23, pp.695-729.
24. Poter, M. (1998), "Location, Clusters, and The "New" Micro Economics of Competition," *Business Economics*, 33(1), pp.7-13.
25. Shilton, L. and Webb, J. (1995), "Office Employment and Headquarters Location in The New York City Region," *Journal of Real Estate Economics and Finance*, 10, pp.145-59.
26. Shilton, L. and Stanley, C. (1999), "Spatial Patterns of Headquarters," *Journal of Real Estate Research*, 17(3), pp.341-364.
27. Shukla, V. and Waddell, P. (1991), "Firm Location and Land Use in Discrete Urban Space: A Study of the Spatial Structure of Dallas-Fort Worth," *Regional Science and Urban Economics*, 1, pp.225-253.