

探究影響台北市商務中心承租意願的關鍵因素及方案選擇

Using AHP to study the critical factors affecting Taipei business-center selection

蘇振華 Chen-Hua Su¹

王超弘 Chau-Hung Wang²

摘要

近年來國際貿易日趨頻繁，外商持續來台設立分公司及辦事處。因此造成商務中心辦公室的需求量逐漸增加。目前，商務中心主要設立據點為台北市。本研究的目的希望透過問卷調查，找出影響承租台北市商務中心的關鍵因素。並探尋不同規模企業，如何挑選商務中心。本論文首先採用因素分析法來萃取出影響承租的九項關鍵因素；如商務中心多元服務、商務中心辦公環境、辦公室空間規劃、商務中心知名度、辦公大樓設施、辦公室生活圈便利性、辦公室事務設備、辦公室登記地址及辦公室租金。之後，再以分析層級程序法得知不論何種規模之企業，皆以國際品牌的商務中心為首選。本研究結果將可為從事商務中心業者設立新據點時之重要參考。

關鍵字:商務中心、關鍵因素、方案選擇、因素分析法、分析層級程序法

Abstract

Due to the increase of international trading, many foreign companies had come to Taiwan to establish branch offices. Thus, the demands for a working space in business-centers are growing and mainly those located in Taipei area. In this research, our goal is through the use of questionnaire; find out the critical factors that will affect the tenants when selecting the business-centers. First, we apply the Factor Analysis method to extract the nine critical factors affecting the tenants and they are; services diversification, office environment and layouts, popularity of the business center, building facilities and office equipment, address and rent. Then, by applying the Analytical Hierarchy Process (AHP), we concluded that international business-center companies are the preferable selection by all tenants. The result of the research will provide references to companies who intent to establish new business-center locations.

Keywords: Business-Center, critical factor, Selection, Factor Analysis, Analytical Hierarchy Process

¹ 東吳大學企業管理學系碩士在職專班研究生(E-mail: selinasue.home@gmail.com)。

² 東吳大學企業管理學系教授。

壹、前言

一、研究背景

近年來台灣投資環境大獲改善，兩岸政策利多持續釋放與政府全球招商運作，隨著政治經濟的開放下，在外資、陸資及本土業者加碼投資台灣商用不動產，帶動台北市商辦的需求呈現熱絡的局面，交易價格不斷的創新高。有別於住宅出售後馬上回收，商用不動產效用關鍵是後續的經營管理課題，藉由專業經營穩定收益，活絡資產效益才是商用不動產效開發的主要目的。傳統的台北市商辦以大坪數承租方式，無法滿足針對只需承租小坪數空間之企業，造成了台北市商業區商務中心辦公室（Business-center office）的崛起（王維宏、2011）。

二、研究目的

台北市商辦發展移動趨勢以捷運路網帶動擴散，信義世貿區為一級主要戰區，其他目前位處市中心精華路段舊商辦地區計劃都市更新改建中，以中正區站前雙子星、松山區松山車站潤泰 BOT 站及中國信託南港總部等建案，完工後將釋出大量的商辦空間，本研究期望能提供未來經營商務辦公室業者規劃與租賃所需資料。

本研究主要目的如下：

- (一)、探尋影響台北市商務中心辦公室承租的關鍵因素。
- (二)、不同受測者類型對關鍵因素重視程度是否有顯著差異？
- (三)、利用分析層級程序法探尋四種不同規模企業，如何挑選商務中心？

貳、文獻回顧

一、商務中心商業模式

商務中心辦公室起源於 1989 年由英國人 Mark Dixon 在比利時旅遊時發想而設立，在旅程中發現商務人士在商務拜訪中缺少了辦公環境，只能選擇在飯店內工作的不方便，並決定提供設有辦公設備及商務秘書服務空間的辦公室租賃。2005 年第一家外商商務中心辦公室來台設立營業據點後，台北市精華地段出現了許多商務中心辦公室的設立，在台北市商辦租賃市場中提供了新的商業模式，商務中心辦公室提供臨時式辦公室租賃服務，與傳統租賃不同在於提供辦公硬體設備及專業的秘書服務。

商務中心辦公室主要提供 3-10 坪獨立式專屬專業辦公環境，私人辦公室內備有專屬辦公桌、椅子、櫃子、電話及網路等。在接待大廳有中英雙語流利的秘書團隊，提供專業的客戶來訪接待及電話轉接服務。並提供專業的會議空間，會議室內裝置高規格投影機、投影布幕、音響及視訊等專業設備。另設有公共區域中備齊了工作中所需的事務機器（提供影印、掃描、裝訂及傳真等設備服務）。休息區備有咖啡、茗茶以供租戶及訪客自助式

享用、液晶電視、濾淨飲水機、冰箱、微波爐一應俱全、各類報紙及中英文商務書報雜誌以供自由取閱。商務中心辦公室主要提供完善及高規格的辦公環境，除了硬體的設備及軟體的秘書服務，環境空間清潔維護也是服務範圍之一，專人定時整理個人辦公室及公共區域。收費方式則採一站式服務，承租戶只要每月依承租辦公室空間之租金支付，無需另外繳交水電費、電話費、網路費及管理費等，對於忙碌的現代人可以省掉不同結帳日的繳費方式。

二、台北市商務中心種類及區位

台北市共有十二個行政區，目前商務中心設立區域以信義區、松山區、中山區、中山區、中正區、大安區及內湖區共七個行政區域為主。台北市商務中心辦公室經營者以國際品牌業者、連鎖品牌業者及單獨品牌業者三種型態為主。國際品牌以商務中心辦公室起源者的雷格斯、香港商德事商務服務中心以及隸屬於台灣遠雄集團的遠雄國際商務中心；連鎖品牌以在台北市不同行政地區設立商務中心，以維多利亞建設之克里德菁英商務中心、太平洋建設之太平洋商務中心及大瀚國際商務中心等；單一品牌以目前在台北市設立單一據點為主之業者經營，以碩哲國際商務中心、台灣六六國際商務中心、星晶商務中心、柏思商務中心及群璽國際商務中心等。

三、承租商務中心與傳統商辦差異

商務中心辦公室商業模式方式，與傳統承租大空間商辦模式完全不同，傳統由承租人自行找尋大坪數的公司營業處，企業初期租賃需提列一筆資金，包含裝潢費用、固定資產購置及其他初期設立費用，而選擇商務中心，主要大大提昇進駐承租戶之企業形象，承租戶進駐後只需要每月繳納一次性租金費用，無需擔心其他日常公司支出繳納，如管理費、水電費、電話費等，對承租戶來說提供了便利性。

商務中心辦公室已在軟硬體各方面都已經建置完成，承租戶帶著筆電進駐，隨可享有舒適的辦公環境，而每間承租戶皆含有專屬秘書服務，期間有任何需求，皆可即時反應，隨時有專人服務。承租傳統商辦，企業設立初期，需投入一筆開辦費，對於剛創業的小公司，有龐大的資金壓力，如果在創業初期不如預期發展而結束，前期開辦費立即損失。

四、影響不動產市場價格及租金因素

台北市商務中心經營模式至目前為止不過十幾年發展，過去有許多影響不動產市場價格及租金因素，其研究結論之因素與選擇承租商務中心有密切關聯，然而從未有研究探詢影響承租意願之因素，本研究將透過相關文獻次級資料整理歸納影響價格及租金因素做為影響承租意願因素做探討。

過去有關研究不動產價格及租金價格之研究，黃名義、張金鶚 (1999) 以台北市辦公室市場租金之研究，其研究結果發現影響因素為租賃面積、所在樓層與所在地樓層平方項、區位、用區類別、屋齡、總樓層、辦公設備、完租天數；張嘉宇 (2008)，其研究結

發現影因素為屋齡、主建物面積比率、管理方式、大樓單一所有權、位於商圈主要道路、距商業中心之距離、法定使用情形等；曾翊偉、黃名義、張金鵠 (2010)，其研究結果發現影響因素為空置率、平均每層租戶數目、租戶平均面積大、租戶行業別。

Wheaton and Torto (1988)，其研究結果發現影響因素為空置率；Glascock et al. (1990)，其研究結果發現影響因素為商圈區位、辦公大樓等級、面積；Colwell et al. (1998)，其研究結果發現影響因素為屋齡；Frew and Jud (1998)，其研究結果發現影響因素為大樓總樓層數、屋齡、空置率；Gat (1998)，其研究結果發現影響因素為大樓總樓層數、屋齡、距商業中心距離、製造業密度；Downs and Slade (1999)，其研究結果發現影響因素為區域、大樓建結構、大樓總樓層數、屋齡；Munneke and Slade (2000)，其研究結果發現影響因素為面積、大樓總樓層數、屋齡；Tu et al. (2004)，其研究結果發現影響因素為面積、所在樓層、屋齡；Nappi-Choulet et al. (2007)，其研究結果發現影響因素為商圈區位、屋齡、單一所有權大樓。

五、AHP 方案選擇相關文獻

分析層級程序法發展之目的，要將複雜之問題系統化，藉由劃分不同層級的方式，將目標問題以階層式予以分解，可以同時使複雜的評比問題層級結構能夠更加容易評比及使評比品質更高，透過量化的判斷加以綜合評估，以提供決策者選擇最適當之方案時的充分資訊，並減少錯誤的風險性。(黃勝彥、2005)

表 1 AHP 區位選擇文獻彙整表

年份	作者	研究主題
2012	黃淑慧	利用分析層級分析法，以較客觀及準確之電信業門市選址評估模式。
2012	吳義芳	以分析層級分析法，探討液化天然氣 (LNG) 接收站廠址選擇的關鍵因素及重要性。
2013	葉誌螢	透過分析層級分析法，房屋仲介公司展店地點選擇時，其各項因素因素的重要性、正確性及優先被房屋仲介者考量的順序。
2013	張銘棟	利用分析層級分析法，針對台商物流公司對於選擇大陸長三角地區物流中心區位之選擇因素進行評估。
2013	許惟婷	利用分析層級析法，建構屬於眼鏡業之興店選址關鍵因素。
2013	劉庭均	現今觀光旅遊活動日趨熱絡且呈穩定成長，透過分析層級分析法，正確且客觀提出最佳的旅館區位選擇方案供決策者參考。

參、研究方法

本研究係依據研究背景與動機，配合前述的文獻探討，將分二部分進行。第一部分使用因素分析法(Factor Analysis)，探尋影響承租台北市商務辦公室承租意願的重要因素。第二部分使用分析層級程序法(Antalytic Hierarchy process, AHP)，本研究欲探求四種不同規模

公司，如何挑選三種不同類型商務中心。

肆、研究結果

一、因素分析法

(一)問卷設計

本問卷透過歸納商務中心商業模式及影響不動產市場價格及租金因素後，以作者本身工作實際經驗與客戶參訪商務辦公室時所提出的相關問題而設計。

(二)抽樣方法

第一階段問卷總計發出 340 份問卷，回收 321 份樣本，回收率 94%，因本問卷第六題與二十六題為相同題目，初步刪除填寫回答不一致者，計 27 份樣本，餘 294 份為有效樣本。第一部分為受訪者基本資料，包括第一部基本資料包含：性別、年齡、行業別、公司別、職務。第二部分為受訪者對影響承租台北市商務中心辦公室重要因素，共計二十九個題目。

(三)信度與效度

第二部分問卷題目共設計二十九個問題，扣除第十八題辦公室辦公室租金單獨為一個成份因素及第二十六題與第六題問題相同，不列入計算其餘二十七個問題統計歸納，並採用因素分析中的主成分法分析，同時以最大變異法進行轉軸分析各個因素，其中得到 KMO 值為 0.869 (大於 0.8)，高於標準值 0.6，因此本研究論文第一部分問卷適合進行統計因素分析。

信度採內部一致性 α 係數進行分析，即檢驗各項目所測量的特性是否具備同質性。經由 Cronbach α 係數檢定，若信度在 0.7 以代表高度，值於 0.35~0.7 之間為接受信度範圍，在 0.35 以下則屬於低信度。本研究問卷共計 28 個項目的個數，其 Cronbach α 值為 0.881，代表其量表信度水準相當好。

(四)命名

透過因素分析法將因素收斂成八個關鍵因素，分別命名為「商務中心多元服務」、「商務中心辦公環境」、「辦公室空間規劃」、「商務中心知名度」、「辦公大樓設施」、「辦公室生活圈便利性」、「辦公室事務設備」、「辦公室登記地址」。此外本研究問卷問題第十八題租金單獨為一個成份因素，將因素成分 9 命名為辦公室租金「辦公室租金」，本研究共計九個關鍵因素。

表2 轉軸後的成份矩陣 α

	元件							
	1. 商務 中心多 元服務	2. 商務 中心辦 公環境	3. 辦公 室空間 規劃	4. 商務 中心知 名度	5. 辦公 大樓設 施	6. 辦公 室生活 圈便利 性	7. 辦公 室事務 設備	8. 辦公 室登記 地址
交通便利性	-.031	.026	.048	.026	.200	.715	.254	-.132
週遭生活機能	.129	.004	-.101	-.097	.160	.793	.026	.132
大樓物業管理	-.116	.313	.161	.217	-.265	.563	-.053	.273
商辦活躍地點	.072	.053	.288	.484	-.050	.563	.039	-.109
辦公室坪數	.067	.004	.716	.009	.141	.010	.083	.106
大樓門牌號碼	.147	.096	.143	.162	.159	.090	.152	.737
停車便利性	.156	.096	.044	.369	.550	.134	.226	-.307
大樓建築外觀	.059	-.056	.269	.324	.478	.090	.091	.305
大樓電梯數量	.046	.245	.074	-.028	.721	.153	-.004	.279
大樓屋齡	.291	.161	.478	.025	.464	.015	-.047	.086
大廳門面狀況	.142	.209	.316	.326	.395	.008	.164	.113
辦公室樓層	.377	.088	.336	.119	.169	-.095	.021	.510
門禁安全	-.079	.673	.109	.058	.241	.035	.101	.180
裝潢設計風格	.289	.411	.539	.200	-.040	.101	-.039	.003
已進駐租戶別	-.080	.357	.093	.642	.205	.001	-.071	-.020
商務中心知名度	.222	-.062	.072	.694	.038	.047	.098	.294
租戶商機交流	.440	.114	-.164	.485	.075	.004	.213	.175
隔音效果	.085	.662	.069	.038	.306	.082	.074	-.044
祕書服務	.398	.604	.021	.097	-.088	.057	.274	.084
公共空間規劃	.470	.592	.126	-.032	-.112	-.005	.219	.017
視訊會議設備	.326	.491	-.021	.292	.014	.047	.211	-.034
節日應景活動	.724	.075	.099	.069	.088	.041	.058	.279
淋浴間提供	.729	.121	.242	.006	.023	.002	.077	-.008
其他據點提供	.674	.121	.205	.179	.201	.058	.014	.011
完善辦公桌椅櫃	.053	.182	.175	.033	.108	.091	.803	.136
辦公室窗景大小	.226	.061	.638	.051	.059	.067	.260	.138
完善事務機設備	.136	.210	.088	.101	.030	.128	.785	.020

萃取方法：主成分分析。

旋轉方法：旋轉方法：含 Kaiser 常態化的 Varimax 法。

a. 轉軸收斂於 21 個疊代。

二、分析層級程序法

第二階段利用 AHP 方法中屬性兩兩成對比較觀念設計問卷，是以每一個層級的上一個屬性，作為評估下一層屬性為基準，進行要素間成對的比較結果來計算屬性的相對權值，因此，在每一成對比較設計問卷，評估尺度比率尺度在 1 至 9，讓決策者或參與者填寫在其中的九種可能的選項中選擇最接近其判斷的答案，再將答案編碼轉換成數量化的尺度後以萃取偏好判斷 (Saaty, 1996)

(一)抽樣方法

(張瑞真、2009)以德事國際商務中心為例，主要客戶目標群為外資企業，而客戶群比率為歐美地區 20 家，佔總數之 43%；除台灣外之亞洲地區 9 家，佔總數之 19%；台灣本土企業 18 家，佔總數之 38%。故本研究第二階段樣本來以台北市信義區群璽國際商務中心已進駐公司負責人為主要受測者，公司型態分為國際微型企業、國際小型企業、本國微型企業及本國小型企業共計施測四份問卷，回收四份問卷，回收率 100%。

(二)一致性

將問卷回收投入於 Expert Choice 11，四份問卷出的一致性檢定值皆為一致性 (C.R. 小於 0.1)，確認受訪都在受測過程中所做的判斷是合理、不互相衝突，故本階段的問卷符合一致性。

(三)方案選擇

國際微型企業受測者為俄語翻譯服務公司負責人，行業別為其他服務業，目前公司人數約 5 人。在台灣主要以翻譯、顧問業務為主，由於其負責人在俄羅斯當地累積深厚的關係，處理許多文化差異上的問題，目前已取得當地著名卡通台灣區代理權，今年將於電視頻道播放。受訪者對於本研究所提出的三個方案能以自己本身過去的經驗回答，故本個案能列為專家問卷。

國際小型企業受測者為韓國在台分公司負責人，行業別為資訊服務業，目前公司員工人數為 15 人。台灣公司主要負責香港及台灣區業務，受訪者表示過去在曾經在上海承租過國際品牌雷格斯商務中心，在台灣區選擇辦公室時，參觀過許多家商務中心，因此對於本研究提出三個方案選擇，能以自身過去的經驗回答，故本個案能列為專家問卷。

本國微型企業受測者為本國微型企業負責人，行業別為貿易服務業，目前公司人數為 5 人。公司主要從事電力設備進口商，過去在公司成立時，曾參訪了台北市著名商務中心，對於商務中心的商業模式有獨到的見解，故本個案能列為專家問卷。

本國小型企業受測者為群璽國際商務中心負責人，行業別為製造業，目前公司人數為 30 人，成立商務中心初衷為活化公司固定資產，故在成立前參觀了全台北市所有商務中心，藉由每次參觀不同類型商務中心後，將其優缺點記錄在冊，做為未來成立的過程中的

重要參考資料。因此受訪者對於本研究提出三個方案選擇，能以自己本身過去及現有的經營理念經驗回答，故本個案能列為專家問卷。

(四)小結

利用分析層級程序法，探討四種不同規模的公司選擇商務中心方案，透過 Expert Choice 軟體計算出，四種不同規模的公司皆以國際品牌為第一選擇、單一品牌為次要選擇，連鎖品牌則為最後選擇。國際品牌雖為首要選擇，卻不代表著單一品牌或連鎖品牌業者不具競爭力，如果經營者能了解承租戶的需求，並且一一檢核其商務中心有哪些不足點並加以改善，相信必能提高承租戶滿意度，使其續約承租，此外也會有好的口碑吸引新的承租戶進駐。

對於各國際品牌、連鎖品牌及單一品牌業者未來可改善方向，作者後續與四位受測者對談後，整理的相關資料以供未來欲從事商務中心業者參考：國際品牌的優勢在於其據點皆設立於最市中心及最具知名的大樓內，租金水準亦跟著高漲，以初創業的小型企業而言，實為一項沈重的費用，再因國際品牌在全球皆有據點，各據點的政策上有許多制式的規定，無法較人性化彈性處理；連鎖品牌主要經營業者為建設公司，因應其公司擁有許多建案，以未出售或出租的商辦則用來成立商務中心，在本研究中為最後選擇方案，主要原因為商務中心辦公環境及辦公室空間規劃並不十分出色，但其主要優勢為能提供承租戶在台北市有多個據點選擇；單一品牌經營業者背景不依，商務中心的特色也完全不同，要在國際品牌及連鎖品牌的競爭下找尋發展空間，單一品牌業者能在整體設計規劃時能以站在承租戶端觀點端不斷的思考，要如何讓未來進駐的承租戶能感受到其用心，如走道間加寬、提供舒適的公共空間、秘書貼心的關懷及燈光設置等等。未來要走向連鎖品牌及國際品牌時，能更快也更順利達到新據點開拓。

九項關鍵因素中以商務中心辦公環境及辦公環境生活圈便利性為四位受訪者排名前五名的重要關鍵因素，作者後續與四位受測者對談後，整理的相關資料以供未來欲從事商務中心業者參考：

商務中心多元服務，商務中心商業模式與傳統商辦空間承租最大不同點在於商務中心不單只是提供硬體辦公環境，也包含了許多軟體服務，由樣本研究瞭解，在受測者年齡上有顯著的差異，以 20~30 歲的受測者為 26.5%，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：可提供與現有的商務中心競爭者不同的服務，以達到貼近年輕承租戶族群之需求，創造出品牌的特質。

商務中心辦公環境，良好及安全的辦公環境能創造出高效率的工作品質，由於商務中心提供 24 小時進出，在門禁安全考量為首要考量，以現行運行的台北市商務中心，門禁控管以門禁卡為主，各承租戶進入商務中心後，只能開啟自己的私人辦公室空間。各家商務中心的辦公環境有著不同的規劃，在公共使用空間如會議室、洽談室、休息區等等不盡相同，由樣本研究瞭解，在受測者公司別上有顯著的差異，以外國公司的受測者為 13.2%，

由於外國公司於台灣設立公司，在門禁安全、辦公室隔音效果、秘書服務及視訊會議設備要求度比比本國公司高，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：未來設立商務中心據點時，希望更多的外國公司進駐，在設計規劃時首重門禁安全控管最為重要、整體隔音效果也需特別加強、提供雙語或多語秘書服務、舒服公共空間規劃及完善的視訊會議設備提供。

辦公室空間規劃，商務中心辦公室主要依需求人數而提供適合的空間坪數給承租戶，依目前運行的台北市商務中心，主要提供窗景辦公室及走道辦公室為選擇，若無預算上的考量，大部份的承租戶皆以窗景辦公室為主要首選，由樣本研究瞭解，在受測者公司別上有顯著的差異，外國公司對於辦公室的空間規劃特別注重，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：未來設立商務中心據點時，在辦公室設計規劃能夠以窗景房為主。

商務中心知名度，台北市現行運行的商務中心，國際品牌以雷格斯國際商務中心及台北德事商務中心為最具知名品牌，並將其商務中心設立於台北市信義區 101 大樓 37 樓及世貿展覽館附近、其次由本國建設公司企業設立的連鎖品牌以遠雄國際商務中心、基泰國際商務中心及克里德菁英商務中心等、最後為單一品牌經營公司的群璽國際商務中心、台北恩典國際商務中心等。由樣本研究瞭解，在受測者行業別上有顯著的差異，以其他服務業受測者 57.5%，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：未來設立商務中心據點時，能以重要的地標或著名的大樓為主。

辦公大樓設施，辦公大樓外觀為承租者進入商務中心前的第一印象，大樓的門面狀況則代表著形象，電梯數量則影響著載客率，由於商務中心位置於商業地區，週遭的停車便利性也為重要指標之一，由樣本研究瞭解，在受測者性別上有顯著的差異，以女性的受測者為 61.9%，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：未來設立商務中心據點時，其大樓整體設施及外觀是否符合設立商務中心。

辦公室生活圈便利性，從不動產投資的角度來看，選址的重要因素為區位、區位還是區位，(高志揚建築師事務所、2002) 成立國際商務中心的硬體設施必須更優於民間商務中心，最重要是交通便捷性。台北市現行運行的商務中心，有著共同的特性為位處於交通便利性的捷運站旁，而捷運站出口帶來了人潮也代表著錢潮跟著到來。在過去的文獻回顧中，區位為影響租金的重要因素之一，本研究因素分析法統計平均數排序，交通便利性及週遭生活機能為排名第一及第三。由樣本研究瞭解，在辦公室生活機能無顯著差異，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：未來設立商務中心據點時，其選址的區位選擇最重要。

辦公室事務設備，商務中心以提供完善的辦公設備以供承租戶使用，強調只需攜帶筆電入駐即可開始工作，現行運行的台北市商務中心所提供的事務設備，普遍皆能符合承租戶的工作需求，工作期間使用度最高的為辦公桌及椅子，而在椅子的選擇上最為重要，需強調高適度及強調人體工學的椅子。在事務設備的差異點在於影印、代傳真等需要收費的

費率有所有不同。由樣本研究瞭解，在受測者公司別上有顯著的差異，以外國公司的受測者為 13.2%，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：由於各商務中心提供的事務設備差異不大，在挑選設備時以機器操作方便快捷使用，以達到提高工作效率、桌椅的配置也以符合人體工學，讓使用可以長時間工作下，不致於因桌椅的原因而導致過於疲勞。

辦公室登記住址，商務中心的地址以大馬路門牌號碼為主要選擇，鮮少有巷弄為門牌號碼的設址地，而在門牌號碼上的選擇上也因東西方的禁忌數字而有所差異，東方人對於 4 及 18 的數字有著厭惡、排斥及迴避的心態，而 13 則是西方人有著極度的避開它，也把它當作是不祥的象徵。東方吉祥數字為 6 及 8、西方幸運數字為 7。由樣本研究瞭解，在受測者職務上有顯著的差異，以主管職的受測者為 21%，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：未來設立商務中心據點時，其選址的門牌號碼能以主要數字的 6 或 8，其象徵為大發利市的意義。

辦公室租金，以過去文獻回顧資料顯示，影響價格及租金的水準有許多因素，然而商務中心的商業模式與傳統商辦承租不同，承租商務中心辦公室以使用人數收費計價，目前台北市運行商務中心以國際品牌價格最高、連鎖品牌與單一品牌的價格差異不大。由樣本研究瞭解，在受測者的年齡上有顯著的差異，以 50 歲以上的受測者為 0.6%，可提供台北市商務中心業者招商參考，建議：年輕人對於租金的價格差異不顯著，然而在本研究中的 50 歲以上的受測者多為公司負責人，租金的高低對於其承租意願有著高度的影響。

肆、結論與建議

一、研究結論

(一) 影響台北市商務中心辦公室承租的關鍵因素

以九項重要之關鍵因素展現最為重要，依據 AHP 分析層級程序法四份問卷資料經作者整理資料後，九項關鍵因素在四種不同規模類型公司的選擇排序下，累積計分以總分最低者為排序第一之因素統計，其最重要之關鍵因素為商務中心辦公環境及辦公室生活圈便利性，再者其順序為辦公室登記住址、辦公室租金、辦公室空間規劃、辦公大樓設施、辦公室事務設備、商務中心多元服務及商務中心知名度。由於兩岸經濟貿易往來越趨頻繁，政府也鼓勵個人創業，商務中心辦公室的選擇為來台設立分公司或辦事處據點的最佳選擇，其業內競爭也將越來越強烈，業者可藉由本研究所提出的關鍵因素提昇其商務中心軟硬體服務品質。綜合上述方案選擇及決策因素，本研究希望能讓商務中心經營者了解承租戶挑選商務中心的重要關鍵因素，除了經營業者在經營本位的角度上思考，也可了解承租戶的關鍵需求點，輕鬆達到高出租率，則為本研究最大貢獻。

表 3 關鍵因素排名表

	本國 微型	本國 小型	外國微 型公司	外國小 型公司	總分	排名
商務中心多元服務	5	9	8	6	28	8
商務中心辦公環境	4	1	1	5	11	1
辦公室空間規劃	6	4	6	4	20	5
商務中心知名度	7	5	9	8	29	9
辦公大樓設施	2	7	7	7	23	6
辦公室生活圈便利性	1	2	5	3	11	1
辦公室事務設備	9	8	4	2	23	6
辦公室登記住址	8	6	2	1	17	3
辦公室租金	3	3	3	9	18	4

(二) 不同受測者類型對關鍵因素重視程度是否有顯著差異：

不同受測者類型對關鍵因素重視程度是否有顯著差異：不同行業別對商務中心知名度有顯著影響，其他重要因素並不顯著影響。本研究亦發現性別不同對辦公大樓設施有顯著影響；不同年齡的受測者對商務中心多元服務及辦公室租金有顯著影響；不同公司別受測者對商務中心辦公室環境及辦公室空間規劃有顯著影響；不同職務別受測者對辦公室地址有顯著影響。而受測者在辦公室生活圈便利性的結果為不顯著影響，顯示在本研究中的不同類型受測者皆認為重要因素。本研究之研究結果與過去國內外研究影響不動產價格及租金價位結果一致，區位為影響承租商務中心辦公室意願最關鍵因素之一。

表 4 受訪者對因素顯著差異統計表

	性別	年齡	行業別	公司別	職務
商務中心多元服務		顯著			
商務中心辦公環境				顯著	
辦公室空間規劃				顯著	
商務中心知名度			顯著		
辦公大樓設施	顯著				
辦公室生活圈便利性					
辦公室事務設備				顯著	
辦公室登記住址					顯著
辦公室租金	顯著				

(三) 四種不同規模企業，如何挑選商務中心：

總的來說，商務中心的崛起是源於歐洲，爾後在歐美及日本等經濟發達較為成熟國家快速發展，國際品牌商務中心以挾其豐富經驗在台北市經營，不管在外國或本國企業，皆以國際品牌為主要首選。

表 5 商務中心方案選擇統計表

	國際品牌	連鎖品牌	單一品牌
本國微型公司	0.406	0.294	0.299
本國小型公司	0.551	0.149	0.300
外國微型公司	0.500	0.235	0.265
外國小型公司	0.385	0.234	0.381
平均	0.4605	0.228	0.31125
排名	1	3	2

二、後續建議

(一)樣本方面：

本研究採非隨機判斷抽樣研究，因受限時間、人力僅以單一品牌群壘國際商務中心承租戶及台北市上班族為問卷調查對象，藉著其進駐及工作經驗，瞭解其思考決策，然而本次調查結果僅代表了部分台北市上班族意見，故建議後續研究者，可參考本研究模式，以不同類型商務中心或不同區域進行調查，相信可以有不同的結果，讓業者能更明確了解不同類型的承租戶，未來在其他縣市地區業者能更明確瞭解其行業別如何挑選區位設立、空間整體規劃及租金價位等。

(二)商務中心關鍵因素選擇決策方面：

由於過往無商務中心承租意願相關研究，本研究以商務中心商業模式及影響不動產價格及租金因素做為次級文獻參考，並以作者本身所處的商務中心經驗，做為本研究第一階段問卷內容，後續研究者可納入更多影響承租意願相關變數做為進一步的探討。

(三)商務中心方案選擇方面：

因應企業發展時期不同，公司規模型態也隨著改變，本研究受測者公司型態，皆為起步階段，在選擇上皆以各企業現階段營運狀況做為考量，後續研究者可以，以長期承租商務中心之承租戶為主要受測對象，針對企業在不同發展時期對於關鍵因素或方案選擇是否有所不同。

參考文獻

- 王維宏，2011，「臺灣商辦發展市場」，網址：<http://www.ncscre.nccu.edu.tw/webroot/file/lecture/20111208office%20property%20ppt.pdf>，2015/3/15。
- 吳義芳(2012)，「AHP 探討液化天然氣 (LNG) 接收站選擇之研究」，國立高雄應用科技大學高階經營研究所碩士論文。
- 張嘉宇(2008)，「台北市辦公大樓租金影響因素分析—以物業管理觀點為出發點」，政治大學地政學系碩士論文。
- 張瑞真(2009)，「國際商業中心服務創新策略之研究—以 T 公司為例」，輔仁大學科技管理學程碩士論文。
- 許惟婷(2013)，「層級分析法於眼鏡行店面地點選擇應用之探討」，虎尾科技大學工業工程管理碩士論文。
- 高志揚建築師事務所，(2002)，「行政院經濟建設委員會推動設置國際商務中心研究計劃」，行政院經濟建設委員會。
- 黃名義、張金鶚(1999)，「台北市辦公室市場租金之研究」，中華民國住宅學會第八屆年會論文集，頁 77-93。
- 黃勝彥，2005，「應用模糊德爾菲層級分析法於汽車營業據點區位選擇之研究-以某日產汽車公司為例」，中華大學資訊管理學系碩士論文。
- 曾翊璋、張金鶚、陳明吉，(2010)，「租戶結構對辦公室大樓租金與空置率之影響，都市與計劃」，37 卷 94 期，頁 481-500。
- 葉誌瑩(2013)，「房屋仲介公司區位選擇之研究——以高雄市為例」，長榮大學土地管理與開發學系論士碩文。
- 蔡柏輝(2008)，「以 AHP 法建構會展產業區位選擇指標之研究—以台中市為例」，東海大學餐旅管理學系碩士論文。
- 張銘棟(2013)，「台商物流公司在大陸長三角地區設置海港型物流中心區位選擇因素之探討」，國立交通大學管理學院運輸物流學程碩士碩文。
- 劉庭均(2013)，「旅館選址評估指標之研究-AHP 理論之應用」，高雄餐旅大學餐旅管理碩士論文。
- 維基百科，「雷格斯」，網址：<http://zh.wikipedia.org/zh-tw/雷格斯>，2015/3/15。
- Colwell, P. F. and R. E. Cannaday 1998, "Trade-Offs in the Office Market," Chap. 8 in J. M. Clapp and S. D. Messner, Editors, "Real Estate Market Analysis," P.172-191, Praeger.
- Downs, D. and Slade, B., 1999, "Characteristics of a Full-Disclosure, Transaction-Based Index of Commercial Real Estate," "Journal of Real Estate Portfolio Management, Vol.5 No. P195-104.
- Frew, J. and Jud. D. G., 1998, "The Vacancy Rate and Rent Levels in the Commercial Office Market," "Journal of Real Estate Research, Vol.3 No.2 P.1-8.
- Gat, D. 1998, "Urban Focal Points and Design Quality Influence Rents: The Case of the Tel Aviv Office Market," "The Journal of Real Estate Research, Vol.16 No.2, P.229-247.
- Glascok, J.L., Jahanian, S. and Sirmans, C.F., 1990. "An Analysis of Office Market Rents: Some Empirical Evidence," "Real Estate Economics, Vol.18 No.1 P.105-119.

Munneke, H. J., and Slade, B.A., 2000, "An Empirical Study of Sample-Selection Bias in Indices of Commercial Real Estate," *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol.21 No.2 P.45-64.

Satty,1996,"Decision Making with Dependence and feedback-The Analytic Network Process" , U.S : RWS Publication.

Wheaton, W. C. and Torto, R. 1992," Office Rent Indices and Their Behavior Over Time, Center for Real Estate," Massachusetts Institute of Technology, Boston, January. Draft.