

目 錄

謝誌.....	I
摘要.....	II
圖目錄.....	VIII
表目錄.....	VIII
第一章 緒論	1
第一節 研究動機與問題.....	1
第二節 建設公司營運特性分析.....	3
第三節 研究課題與目的研究方法.....	6
第四節 研究限制.....	8
第二章 文獻回顧	9
第一節 持有土地開發存貨之實質選擇權意涵.....	9
第二節 建設公司財務特性分析.....	11
第三節 建設公司經營績效之文獻回顧.....	12
第三章 養地型建設公司長期財務結構與土地開發變數之分析	14
第一節 財務結構與土地開發之問題分析.....	14
第二節 建設公司經營特性與會計問題分析.....	16
第三節 實證資料說明.....	20
第四節 實證結果與分析.....	22
第五節 小結.....	30
第四章 建設公司土地投資開發與績效之分析	32
第一節 土地投資開發與績效衡量問題分析.....	32
第二節 建設公司績效指標構成分析.....	34
第三節 敏感度分析與 Tobit 迴歸分析	41
第四節 實證結果.....	43
第五節 小結.....	54
第五章 建設公司土地投資與生產力之分析	57
第一節 建設公司經營特性下之生產力分析.....	57
第二節 研究方法.....	61
第三節 實證結果.....	70
第四節 小結.....	78

第六章	三階段資料包絡法下之建設公司效率評估	80
第一節	建設公司業績之隨機性與效率評估	80
第二節	樣本與變數說明	85
第三節	實證結果	87
第四節	小結	92
第七章	結論與後續研究方向	93
第一節	研究結論	93
第二節	後續研究方向	97
參考文獻		98
附錄		107
附錄一	Malmquist 求解模式	107
附錄二	拔靴複製法信賴區間建立與修正誤差拔靴複製模型計算方法	108



圖目錄

圖 1-1 建設公司開發流程	5
圖 1-2 論文研究架構圖	7
圖 2-1 房地產生命週期與等待實質選擇權分析圖	9
圖 3-1 國泰建設土地持有率與成屋持有率變化趨勢圖	21
圖 5-1 全國國泰房價指數趨勢圖	66

表目錄

表 3-1 國泰建設公司重大土地投資紀事錄	15
表 3-2 國泰建設土地相關變數、毛利率與負債結構敘述性統計	22
表 3-3 ADF 單根檢定	23
表 3-4 土地持有率結構性變動檢定	24
表 3-5 季節因素檢定	24
表 3-6 最適落後期數檢定	25
表 3-7 Johansen 檢定結果	26
表 3-8 國泰建設土地持有率之共積方程式	27
表 3-9 修正誤差模型統計結果	28
表 3-10 Pairwise Granger Causality 檢定結果	29
表 4-1 投入產出變數敘述性統計	45
表 4-2 投入產出相關係數表	46
表 4-3 折刀法測試各建設公司對 CRS 平均值影響	47
表 4-4 建設公司各年度績效分析表	50
表 4-5 房地產投資開發變數對資料包絡法指標 Tobit 迴歸結果	52
表 4-6 房地產投資開發變數對各種常用績效指標對迴歸分析結果	54
表 5-1 建設公司營業比重表	67
表 5-2 折刀法測試各建設公司對 CRS 平均值影響	72
表 5-3 各公司 Malmquist 生產力指數分析結果	73
表 5-4 建設公司歷年土地存貨持有率最高與最低值比較表	74
表 5-5 不同持地策略生產力之比較	75
表 5-6 建設公司生產力與 Bootstrap 檢定	77
表 6-1 三階段效率評估投入產出變數敘述性統計	87
表 6-2 作業環境變數與土地策略變數敘述性統計	87
表 6-3 各投入變數差額對環境變數 SFA 迴歸結果	88
表 6-4 一階段與三階段 DEA 效率估計結果	89
表 6-5 土地開發變數 Mann-Whitney U 統計檢定	90