

2016 年臺灣國際科學展覽會 優勝作品專輯

作品編號 130002
參展科別 行為與社會科學
作品名稱 以分析層級程序法探討公有出租住宅租屋
需求—以台北市為例
得獎獎項 大會獎：三等獎

就讀學校 臺北市立大直高級中學

指導教師 劉繕榜、胡裕仁

作者姓名 劉宇凌、周柔卉

關鍵字 分析層級程序法、公營出租住宅、變異數分析

作者簡介



我是劉宇凌，我們家有四個人，家庭成員有父親、母親、哥哥和我。自小我就在一個和諧幸福的家庭中成長，父母親均從事教育工作，從小培養我獨立自主的態度，並常常教導我一些待人處事的道理，寬嚴並濟的教育下對我有很大的影響，也造就了現在的我。

哥哥對我而言也是個非常重要的人，他一直是我學習的楷模，現在就讀國立大學一年級，從小到大有了他的陪伴，讓我度過了歡樂的童年。每當我在課業上遇到困難時，哥哥總會協助我解決。

從小我對數理邏輯思考有濃厚的興趣，在我的作品中結合社會研究議題，需要用到統計分析，可以讓我學會作研究的思維訓練，這讓我每次在與同學討論的過程中都樂在其中。我很榮幸能參加這次的國際科展，藉由我喜歡的這些領域去開拓視野。



我是周柔卉，我們家有三個人，家庭成員分別有父親、母親和我，因為我們家的家庭教育是比較自由的，家人希望我能夠在各方面的領域都接觸看看，於是在這樣環境下長大的我，便養成了積極的學習態度，以及能細心解決問題的能力，使我在面對未來的挑戰時，都能一一克服。

從小以來，我對科學方面就有濃厚的興趣，也很喜歡觀察環境和人群的互動，因為這能增廣我的見聞，而我的作品中正好是我興趣的結合，所以每當在做研究時，不論是實際在發放問卷或是統計研究結果，我都對於每個過程抱著一份雀躍，享受其中的收穫。

我很榮幸能夠參加這次的國際科展，希望能藉由我的這些興趣，來開拓視野並且有所成長！

摘要

本研究旨在探討租屋者對於租屋影響因素的優先順序及分析影響租屋者期望公有出租住宅面積及租金的主要因素。

研究對象為台北市 20 至 45 歲的租屋族群，以網路問卷的方式，利用分析層級程序法獲得租屋者租屋考量前三順序為「租金水準」、「生活機能」及「交通便利」。此外，就租屋對象考量，本研究以家庭月收入、年齡及家庭生命週期區分不同租屋族群，以變異數進行資料量化分析，研究結果指出影響租屋者選擇公有出租住宅的主要因素，有面積大小及租金水準及家庭人數。

近年來，公有出租住宅議題受到熱烈的討論。我們期望本研究成果，能作為台北市政府訂定公共住宅政策之參考，以制定最適切的租屋政策。

Abstract

The study was designed to investigate the factors in order of priority which affect tenants' behaviors, and analyze the influence to find out the variables in tenants' expectation for the rent and size of the public housing.

The study objects are tenants in Taipei, aged from 20 to 45. The data are collected from these study objects interviewed by answering the internet questionnaire. With the program of the analytic hierarchy process (AHP), three major renting factors are set up: rental level, life function, and convenient transport. Besides, to study the variables on tenants' expectation for the rent and size of the public housing between different groups, the study objects are divided based on the monthly family income, age and family life cycle. With the method of one-way ANOVA, it is suggested that the stages in the family life cycle have a decisive influence on the rent and size of the public rental housing.

In recent years, public rental housing issues have been discussed heatedly. We expect the results of this study can provide a reliable reference for the public housing policy in Taipei, and establish an effective communication between the people and government to draw up the most appropriate rental policy in the near future.

壹、前言(Introduction)

一、 研究動機

2014 年台灣地區舉行了九合一的選舉，當時還是台北市長候選人的柯文哲提出了許多政見，其中最令人感興趣的莫過於公有出租住宅議題（取自臺北市公共住宅政策說明）。公有出租住宅的推行，勢必會對房屋市場造成一波動盪。而人們在選擇住屋時，可能被這項政策的低租金、交通便利等優點所吸引，將公有出租住宅也變為自己參考的優先因素。

柯市長文哲提出這個政策，想必已經過深思熟慮，但我們很好奇，這項政策執行所帶來的變化。經過一番查詢，發現這類議題已有許多的討論，但和公有出租住宅有關的研究卻不多。

然而近年來，有關居住正義議題受到許多人的熱烈討論，因此公有出租住宅的推出，想必將成為探討主流。雖然我們都還只是個學生，買房租屋的事目前還輪不到我們來煩惱該如何選擇等問題，但由於「公有出租住宅」此議題，最近鬧得沸沸揚揚，因此我們想替各方面的人士來探討，若此政策實施，對不同背景下的租屋者可能遇到的問題、影響有哪些？再從政府的角度來思考，公有出租住宅興建時，應考慮之因素有哪些？如何興建得以真正符合租屋者們的需求？研究方式以問卷來進行實際調查位於台北市居住的租屋者對於這項政策的推行有何想法，希望可以使政府能更了解居民心中的看法，並將政策改良至最好。

基於以上的疑問，我們想了解影響租屋者租屋時的各項因素，並加入公有出租住宅的政策進行討論。本研究使用分析層級程序法（AHP），經與專家學者及文獻資料分析，本研究適切取捨調整並能符合實際不動產市場之需求情況，最後選取了較對租屋者有較大影響其決策的屬性—「租金水準」、「面積」、「屋況」、「社區環境」、「交通便利」、「生活機能」及「地緣關係」（共計 7 大構面），來進行分析及探討。

二、 研究目的及問題

本研究以租屋者租屋之影響因素及公有出租住宅為研究主軸，採網路問卷的方式來分析台北市租屋者對於租屋影響因素的優先順序，同時對公有出租住宅相關條件，研究進一步探討兩者之關聯性。

依據本研究的動機與目的，提出下列問題。

(一) 租屋者在選擇租屋時，對不同租屋影響因素之排序為何？

1. 不同性別的租屋者在選擇租屋時，對不同租屋影響因素之排序為何？
2. 不同年齡的租屋者在選擇租屋時，對不同租屋影響因素之排序為何？
3. 不同最高教育程度的租屋者在選擇租屋時，對不同租屋影響因素之排序為何？
4. 不同家庭生命週期的租屋者在選擇租屋時，對不同租屋影響因素之排序為何？
5. 哪些背景條件和租屋者對於租屋影響因素之排序原因較有關？

(二) 分析租屋者期望公有出租住宅的條件

1. 分析租屋者期望公有出租住宅面積大小的主要因素
2. 分析租屋者期望公有出租住宅租金水準的主要因素

三、名詞釋義

(一) 租屋者

民法（張建昭、張清編著，2014）第五節租賃，第 421 條租賃的定義，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。

(二) 台北市租屋者

係指目前承租台北市房屋的人。本研究調查的台北市租屋者，為設籍於台北市或新北市且年齡為 20 至 45 歲的租屋者。

(三) 公有出租住宅

係指政府直接興建、補助興建或民間擁有之適合居住房屋，採「只租不賣」模式。每個國家都有特殊的住宅發展歷史過程及國家干預的手段，這是非常難以去概括所有的國家住宅政策干預模式。台灣因為年代法源和地方政府政策施行，而有不同名稱之住宅，例如：承租國宅、公營住宅、社會住宅（取自社會住宅維基百科）。其相同的基本申請條件大致為：（1）年滿 20 歲（2）於本市設有戶籍者或有就學、就業需求者（3）未承租其他公有住宅，但部分公有出租住宅有特別提供之對象，例如：青年、低收入戶。

(四) 租屋影響因素

係指租屋者在選擇承租之房屋時，對於其本身房屋條件、四周環境等會納入考慮之因素。本研究將住宅學報相關研究提到之影響因素，經適當取捨後，整理出租屋者可能較重視之 7 大項影響因素，分別為：(1) 租金水準 (2) 面積 (3) 屋況 (4) 社區環境 (5) 交通便利 (6) 生活機能 (7) 地緣關係。其詳細內容如下表 1。

表 1 租屋影響因素之詳細內容整理

租屋影響因素	內容
租金水準	月租金
面積	室內使用面積
屋況	屋齡、結構、格局、設備
社區環境	社區規模、管理、公設、無障礙設施
交通便利	居住地點走路五分鐘內有捷運站或公車站
生活機能	居住地點附近走路五分鐘內有市場、超市、金融機構等
地緣關係	離親友家近、持續在原區居住

(五) 分析層級程序法 (AHP) (潘福田, 2011)

AHP 是由美國賓州匹茲堡大學教授 Saaty 於 1971 年所提出，並於 1980 年整理成書，該分析法主要是在解決多準則決策問題，透過對複雜的問題進行切割、分類，使其分解為一樹枝狀的結構層級，研究者除了可以對問題的本質更為清晰外，也讓決策結果更加準確。其研究步驟如下：

1. 分析系統中各因素間的關係，建立系統的遞階層次結構
2. 建立各屬性不同方案的兩兩比較之矩陣
3. 計算各屬性之相對權重
4. 檢定一致性

(六) 單因子變異數分析 (one-way ANOVA) (Hogg & Tanis, 1996)

為資料分析中常見的統計模型，主要為探討連續型資料型態之應變量與類別型資料型態之自變量的關係。變異數分析依靠 F -分布為機率分布的依據。通常假設有兩常態母

體，變異數分別為 σ_1^2 及 σ_2^2 ，兩隨機樣本，樣本變異數 S_1^2 及 S_2^2 ，自由度為 V_1 及 V_2 ，令

$F = \frac{S_1^2 / \sigma_1^2}{S_2^2 / \sigma_2^2}$ 則 F 為一 F -分佈，自由度為 (V_1, V_2) ， F -分佈的形狀由分子及分母的自由度決定。

若有顯著差異則考量進行事後比較或稱多重比較。

四、文獻回顧

(一) 租屋者行為

租屋者對房屋的選擇，主要受到租金水準、面積、屋況、社區環境、交通便利、生活機能及地緣關係因素所影響，而影響這七項因素的背後原因為個體或家戶特質的不同，包括性別、年齡、教育程度、職業、家庭收入與家庭生命週期。

(二) 性別

在人口統計變數方面，一般來說女性因為居住上的安全需求較高，所以年輕女性選擇離開雙親身邊的可能性較低；但 Garasky (2001) 卻認為女性「擁有較多獨立生活技能」，故性別變數在離巢決策中不一定有顯著性。然而這樣的說法可能並不適用於台灣社會，女性未出嫁前不易離巢、安全考量較多是普遍認知 (林谷蘭、張金鶚，2002)。性別背景變項，在對租屋「安全考量」之重視、實際狀況與「缺乏安全感」之擔心、實際情況四個研究面向之預測、區別及趨向分析中均呈現顯著影響 (王秋蘭，2004)。由上述研究可知，女性即使搬離雙親身邊選擇租屋，也比男性較重視與原住家之距離遠近。而以地緣關係這項因素之重要性來看，女性會大於男性。

(三) 年齡

探討新竹住戶住宅選擇的影響因素，發現年齡與房屋選擇的區位有相關 (李鎮宏，2001)。而通常年齡越長者其經濟狀況較佳，且對於獨立生活空間的需求亦隨著個人生命成熟度而日增 (林谷蘭、張金鶚，2002)。因此，隨著年齡的增長，無論對於租屋因素考量之優先順序，或年齡不同對單一因素的關係，都有著相對的影響性。

(四) 教育程度

探討新竹住戶住宅選擇的影響因素，發現教育程度對住宅類型有顯著影響 (李鎮宏，2001)。而教育程度的高低也會影響房屋的所在區域與土地坪數的不同，其中博

碩士所購之土地坪數相對較大（吳秋男，2008）。同時，選屋決策優先順序也與房客所得及教育程度有關聯，必須對房客進行調查方能進一步掌握此現象（花敬群、呂秉怡、郭曜達，2003）。由此可知，租屋因素之優先順序與教育程度有關聯，且教育程度越高者，對於面積之重要性程度也越高。

(五) 職業

工程師及短期住宿者（出差客）較重視宿舍離上班地點的距離，作業員則較重視宿舍臨近之生活機能。未來其可依宿舍之特性安排不同屬性之住宿者（王秋雅，2005）。職業的不同會影響房屋的總價，而其中軍公教購屋者所購之房屋屋齡較其他職業短（吳秋男，2008）。因此，雇主、受雇用者、自營作業者等不同職業類別，在租屋選擇因素之考量也會有所不同。

(六) 家庭月收入

以往國外文獻傾向以經濟能力高低來解釋青年離巢與否，所得收入對離巢傾向有著顯著的正面影響；而所得的高低變化是與時俱增的，年紀較長的青年其經濟狀況較佳，且對於獨立生活空間的需求亦隨著個人生命成熟度而日增（林谷蘭、張金鶚，2002）。而在另一篇文獻中也提到了年所得較高之購屋者，所購房屋區域在市區之比例較高（吳秋男，2008）。而市區與郊區最主要的差異在於交通便利性的便利與否。因此，家庭收入越高者其對於面積及交通便利之重要性也越高。

(七) 家庭生命週期

目前國內外有許多研究指出，夫妻對婚姻滿意度或其他重要面向的滿意度，大多隨著家庭生命週期的不同階段而有所改變（沈瓊桃、陳姿勳，2004）。而周曉盈（2005）提到針對女性公務人員之婚姻狀況來探討購屋偏好，發現已婚之女性公務人員較偏好透天厝，未婚之女性公務人員偏好大樓，可知已婚及未婚的選擇差異。在家戶屬性方面，Rossi（1955）曾探究人們遷移的動機，發現人口因素、家庭規模變化導致空間適用性不足是重要原因之一。家戶會因為形成、解體、戶內人口增減、居住偏好改變等因素改變其住宅需求，年輕階段時期大多追求工作或交通的可及性，對空間需求較低；而隨著結婚、小孩出生、家庭人數增加，需要面積更大或品質更好的住宅；在年

老階段時期則可能因小孩離巢導致空間需求減少，或因退休後的資金需求增加，轉換成面積較小或較便宜的住宅，且對寧適性的需求大於可及性的需求。亦即，處於不同生命週期階段的家戶往往會有不同的住宅需求（彭建文、吳文傑、龔書玉，2009）。因此，以面積之相對重要性來看，隨著家庭生命週期階段的不同，會由單身期較低，至新婚期後升高，待子女離家後再轉低。

本研究採橫斷式研究進行，意指研究某一特殊時間點內的社會事實與現象（簡春安、鄒平儀，1998）。其優點為（1）節省時間與經費；（2）研究樣本較多、具有代表性。缺點為無法比較相同樣本在不同時期的變化情形。

至於如何劃分各個階段，通常依各研究的需求來做調整。Witt 和 Goodale（1981）在研究「家庭階段與休閒障礙的關係」時，依據「最小子女年齡」將家庭生命週期劃分為五個階段：（1）尚無小孩階段家庭；（2）孩子為幼稚園階段家庭（1-5 歲）；（3）孩子為國小階段家庭（6-12 歲）；（4）孩子為中學階段家庭（13-18 歲）；（5）孩子為大學階段家庭（19 歲以上）。本問卷參考 Witt and Goodale 的劃分方法，但為了因應施測對象的所在階段，本研究除了採用 Witt and Goodale 的五個階段外，另多加入一個階段「單身期」，為尚未結婚時期。因此，本研究劃分的方式為六個階段。

綜合上述文獻與租屋考慮因素，研究者彙整如下表 2。

表 2 本研究相關文獻與租屋影響因素關聯整理

類別	文獻	租屋影響因素
性別	年輕女性選擇離開雙親身邊的可能性較低（林谷蘭、張金鶚，2002）。	地緣關係相對重要性： 女性、男性
年齡	年齡越長者其經濟狀況較佳，對於獨立生活空間的需求亦隨著個人生命成熟度而日增（林谷蘭、張金鶚，2002）。	面積相對重要性： 年紀長、年紀輕
最高教育程度	教育程度高低會影響土地坪數的不同，其中博碩士所購之土地坪數相對較大（吳秋男，2008）。	期望面積大小： 教育程度高、教育程度低
職業	工程師及短期住宿者（出差客）較重視宿舍離上班地點的距離，作業員則較重視宿舍臨近之生活機能（王秋雅，2005）。 職業的不同會影響房屋的總價，而其中軍公教購屋者所購之房屋屋齡較其他職業短（吳秋男，2008）。	生活機能相對重要性： 受雇用者、其他職業 屋況： 受雇用者、其他職業
家庭月收入	年所得較高之購屋者，所購房屋區域在市區之比例較高（吳秋男，2008）。	交通便利相對重要性： 家庭月收入高、家庭月收入低
家庭生命週期	年輕階段時期對空間需求較低；而隨著結婚、小孩出生、家庭人數增加，需要面積更大或品質更好的住宅；在年老階段時期則可能因小孩離巢導致空間需求減少，或因退休後的資金需求增加，轉換成面積較小或較便宜的住宅（彭建文等，2009）。	面積相對重要性： 新婚期、最小子女尚未離家時、單身期、最小子女離家就學或成家期

五、 研究範圍與限制

(一) 研究範圍

本研究以租屋需求影響因素為主，故研究變因僅就七大影響因素（「租金水準」、「面積」、「屋況」、「社區環境」、「交通便利」、「生活機能」及「地緣關係」）加以評估進行對了解租屋者最後決策影響因素。

此外，本研究以承租台北市房屋之租屋者為研究對象，並依 20 至 45 歲設籍台北市或新北市者隨機抽樣，再進一步實施問卷調查。

(二) 研究限制

本研究根據研究主題受限於研究區域，而問卷調查對象僅限於承租台北市房屋之租屋者，故研究結果亦僅限於對台北市租屋者的解釋，並不適合廣泛推論至其他縣市之租屋者行為。

貳、研究過程與方法(Materials and Methods)

研究流程如下表 3：

表 3 研究流程表

研究階段	研究步驟	使用的工具及器材
1.準備階段	a.收集相關文獻 b.了解統計分析之操作 c. 擬定研究計畫	電腦等硬體設備
2.問卷設計與試測階段	a. 設計紙本問卷 b. 詢問專家學者意見 c. 進行試測 d. 回收問卷 e. 針對問題最後修正	20 份租屋因素考量及公營住宅看法紙本問卷
3.正式問卷發放階段	a. 設計網路問卷 b. 決定發放問卷之管道 c. 正式發放	a.電腦等硬體設備 b.Google 表單 c.網路平台（如：Facebook）
4.資料整理與統計分析階段	a. 回收問卷進行編碼 b. 利用「分析層級程序法」分析租屋影響因素之排序 c. 利用「單因子變異數分析」分析租屋者期望公有出租住宅的條件 d. 諮詢專家學者意見	a.電腦等硬體設備 b.回收之網路問卷數據 c. Excel 軟體
5.撰寫報告階段	a. 整理分析資料 b. 撰寫分析結果	a.電腦等硬體設備 b.分析結果

一、研究對象

本研究參考台北市之公有出租住宅的共同申請條件：(1) 年滿 20 歲且未滿 46 歲 (2) 在本市設有戶籍至少一年，將調查對象擬為符合上述條件的租屋者。於街訪的過程中，我們訪問到一定數量的受訪人，雖為台北市 20 至 45 歲租屋者，卻因設籍於新北市而無法接受我們的調查。

目前台北市政府有放寬條件趨勢，只要在台北市有工作或就學之需求，均可提出申請。考量地緣關係，以及有限的調查時間與經費，所以，將調查對象之戶籍限制放寬為設籍於台北市與新北市且有就業或就學需求之承租者為且年齡為 20 至 45 歲、戶籍須設於台北市或新北市的台北市租屋者為主要調查對象。

二、研究工具

問卷試測：

於正式問卷施測前，為了解受訪者對於問卷的接受程度，並確保其能清楚理解問卷問題，研究者先行設計紙本問卷共 20 份，透過街訪方式請路人試填，觀察其填寫情況及時間長度，事後依所得到之意見、現象進行改善，使正式發放得以順利進行。

正式問卷施測：

本研究利用「Google 表單」來設計網路問卷，再經由各網路社群平台（例如：Facebook）分享，達成一傳十、十傳百的效果，再將問卷連結擴大傳出去。提供受測者填寫完畢後，我們即可查看回應狀況及簡單的敘述統計資料，當問卷累積到一定數目的後，利用「Excel」軟體進行資料編碼，以便日後的資料處理。

(一) 編製過程

1. 受訪者基本資料主要以勾選方式填寫，其中，家庭生命週期的劃分，本問卷參考 Witt and Goodale 的劃分方法，但為了因應施測對象的所在階段，本研究除了採用 Witt and Goodale 的五個階段外，另多加入一個階段「單身期」，為尚未結婚時期。因此，本研究劃分的方式為六個階段。第一階段：單身期，尚未結婚。第二階段：新婚期，子女尚未出生。第三階段：最小子女為學齡前期（0-6 歲）。第四階段：最小子女為學齡期

(7-12 歲)。第五階段：最小子女為青少年期 (13-18 歲)。第六階段：最小子女為離家就學或成家期 (19 歲以後)，即夫妻面臨空巢期，恢復夫妻兩人的生活。

2. 為了解租屋者承租房屋條件與期望公有出租住宅條件是否有關聯，受訪者目前租屋情況以填空方式填寫承租房屋之月租金及面積，以及期望公有出租住宅之月租金及面積，以得到確切數據便於日後計算。
3. 租屋影響因素重視程度順序之調查，將七大租屋影響因素（租金水準、面積、屋況、社區環境、交通便利、生活機能及地緣關係）進行兩兩比較，以比例方式填答，方便日後將其對於該項因素的重視程度進行量化。
4. 以上編製的問卷，已先透過街訪方式請路人試填，再延請專家學者校正，以利於發放。

(二) 問卷內容主要分為三部分

1. 個人基本資料，為資料分類之依據；
2. 租屋者目前承租之房屋的基本狀況調查，加入對於公有出租住宅之期望，以簡單分析了解兩者間關係，以及兩者之關聯；
3. 租屋者對於租屋影響因素重視之順序及程度調查，以分析層級程序法進行分析，計算出各項權重，從中探討租屋者之行為原因。

三、資料處理

(一) 敘述統計

表 4 有效問卷按基本資料分類之樣本數整理

變項	基本資料	樣本數	百分比
1.性別	男	35	46.7%
	女	40	53.3%
2.年齡	20-25	17	22.7%
	26-30	10	13.3%
	31-35	20	26.7%
	36-40	17	22.7%

	41-45	11	14.7%
3.最高教育程度	高中（職）	6	8.0%
	大學（專）	39	52.0%
	研究所以上	30	40.0%
	雇主	2	2.7%
4.職業	受僱用者	54	72.0%
	自營作業者	7	9.3%
	無酬家屬工作者	1	1.3%
	其他	11	14.7%
	未滿 3 萬元	8	10.7%
5.家庭月收入	3 萬元~未滿 6 萬元	29	38.7%
	6 萬元~未滿 9 萬元	20	26.7%
	9 萬元~未滿 12 萬元	6	8.0%
	12 萬元~未滿 15 萬元	5	6.7%
	15 萬元~未滿 18 萬元	4	5.3%
	18 萬元~未滿 21 萬元	0	0.0%
	21 萬元~未滿 24 萬元	1	1.3%
	24 萬元~未滿 27 萬元	0	0.0%
	27 萬元~未滿 30 萬元	1	1.3%
	30 萬元~未滿 33 萬元	0	0.0%
	33 萬元以上	1	1.3%
6.家庭生命週期	單身期	44	58.7%
	新婚期（子女尚未出生）	7	9.3%
	最小子女為 0-6 歲	16	21.3%
	最小子女為 7-12 歲	2	2.7%

最小子女為 13-18 歲	5	6.7%
最小子女離家就學或成家	1	1.3%

由上表可知，受訪者**性別**，男性有 35 人（46.7%），女性有 40 人（53.3%）。

受訪者**年齡**，20-25 歲有 17 人（22.7%），26-30 歲有 10 人（13.3%），31-35 歲有 20 人（26.7%），36-40 歲有 17 人（22.7%），41-45 歲有 11 人（14.7%）。

受訪者**最高教育程度**，高中（職）有 6 人（8.0%），大學（專）有 39 人（52.0%），研究所以上有 30 人（40.0%）。

受訪者**職業類別**，雇主有 2 人（2.7%），受雇用者有 54 人（72.0%），自營作業者有 7 人（9.3%），無酬家屬工作者有 1 人（1.3%），其他有 11 人（14.7%）。

受訪者**家庭月收入**，未滿 3 萬元有 8 人（10.7%），3 萬元~未滿 6 萬元有 29 人（38.7%），6 萬元~未滿 9 萬元有 20 人（26.7%），9 萬元~未滿 12 萬元有 6 人（8.0%），12 萬元~未滿 15 萬元有 5 人（6.7%），15 萬元~未滿 18 萬元有 4 人（5.3%），18 萬元~未滿 21 萬元有 0 人（0.0%），21 萬元~未滿 24 萬元有 1 人（1.3%），24 萬元~未滿 27 萬元有 0 人（0.0%），27 萬元~未滿 30 萬元有 1 人（1.3%），30 萬元~未滿 33 萬元有 0 人（0.0%），33 萬元以上有 1 人（1.3%）。

受訪者**家庭生命週期**，單身期有 44 人（58.7%），新婚期（子女尚未出生）有 7 人（9.3%），最小子女為 0-6 歲有 16 人（21.3%），最小子女為 7-12 歲有 2 人（2.7%），最小子女為 13-18 歲有 5 人（6.7%），最小子女離家就學或成家有 1 人（1.3%）。

（二）分析層級程序法（AHP）

將受訪者依照各個人背景條件分類，利用分析層級程序法（AHP），並透過其中的幾何平均法，計算每位租屋者對於各項租屋影響因素之權重，經統計不同的個數並加權後，得到各個分類方式的租屋族群對各租屋影響因素之排序，結果如下：

1. 依性別分類

（1）男性租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 1 所示：

租金水準（18%）、屋況（17%）、面積（16%）、交通便利（15%）、社區環境（13%）、生活機能（12%）、地緣關係（9%）。

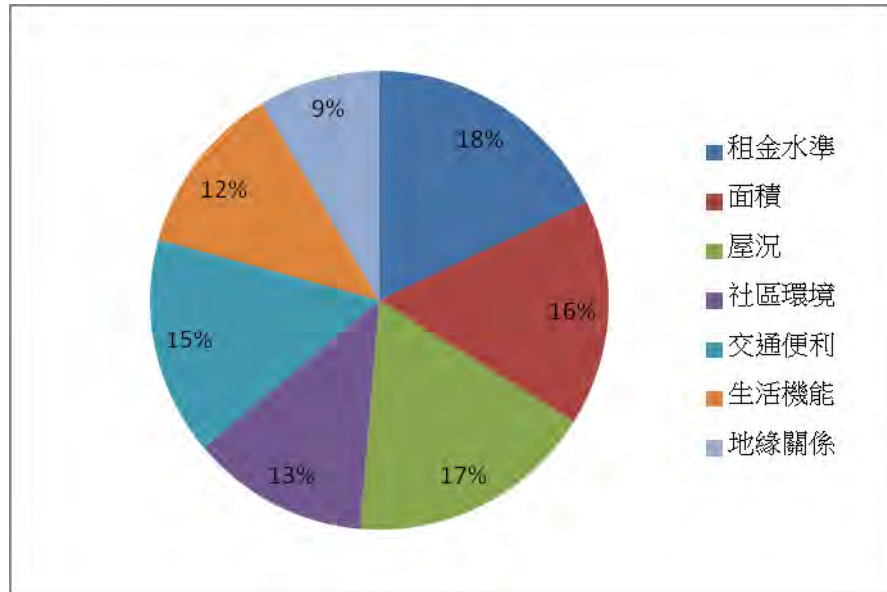


圖 1 男性租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

(2) 女性租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 2 所示：

屋況（18%）、交通便利（17%）、租金水準（16%）、面積及生活機能（14%）、社區環境（11%）、地緣關係（10%）。

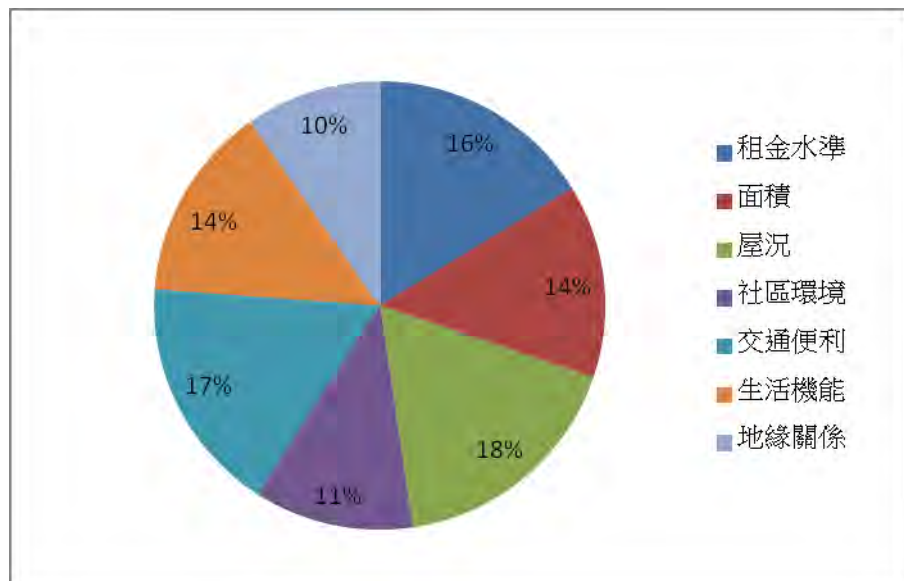


圖 2 女性租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

2. 依年齡分類

- (1) 20 至 25 歲的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 3 所示：交通便利（20%）、屋況（18%）、生活機能（15%）、租金水準（14%）、面積（13%）、社區環境（11%）、地緣關係（9%）。

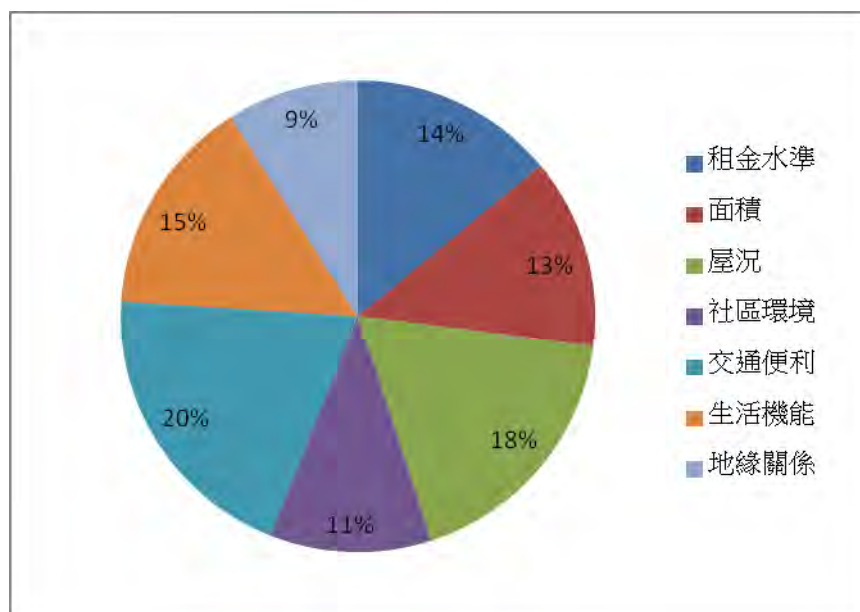


圖 3 20 到 25 歲租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

- (2) 26 至 30 歲的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 4 所示：屋況（18%）、面積（17%）、租金水準（16%）、交通便利（15%）、生活機能（14%）、地緣關係（11%）、社區環境（10%）。

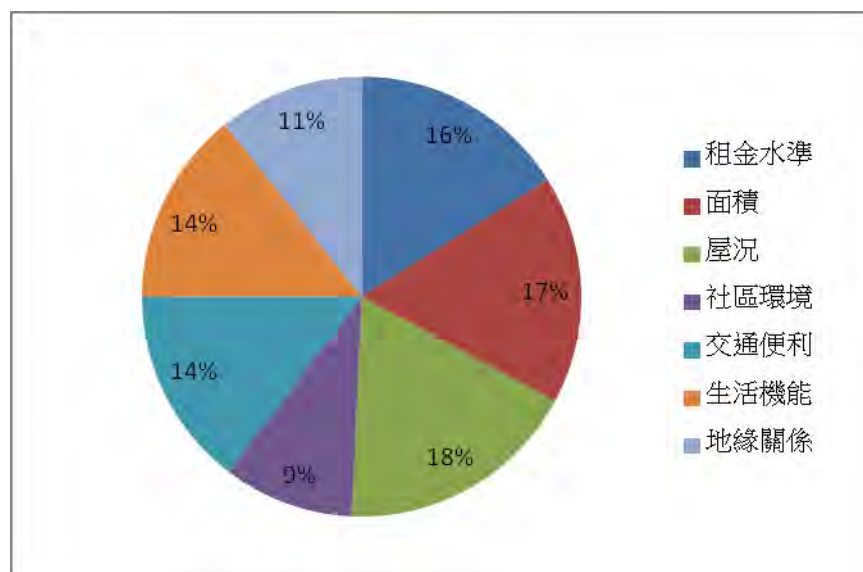


圖 4 26 到 30 歲租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

- (3) 31 至 35 歲的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 5 所示：租金水準（19%）、交通便利及面積（16%）、屋況（15%）、生活機能（13%）、社區環境（11%）、地緣關係（10%）。

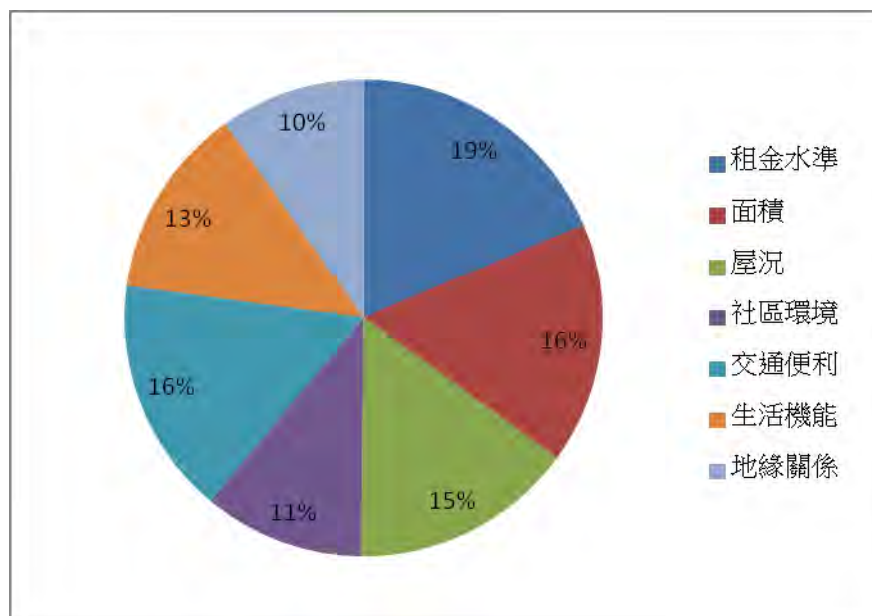


圖 5 31 到 35 歲租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

- (4) 36 至 40 歲的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如 6 所示：租金水準及屋況（18%）、面積（17%）、社區環境及交通便利（14%）、生活機能（11%）、地緣關係（8%）。

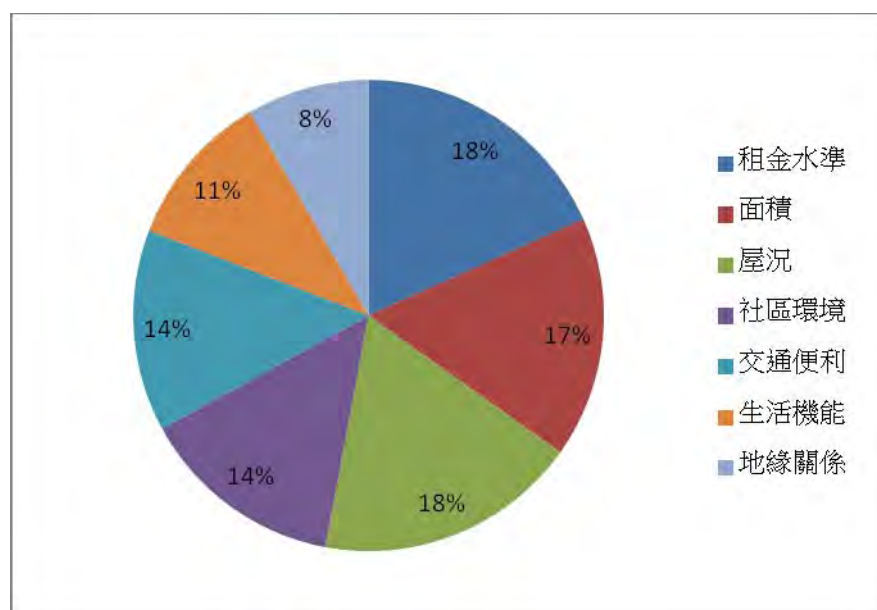


圖 6 36 到 40 歲租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

- (5) 41 至 45 歲的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 7 所示：屋況（19%）、租金水準（18%）、交通便利（17%）、社區環境（15%）、生活機能（13%）、面積（10%）、地緣關係（8%）。

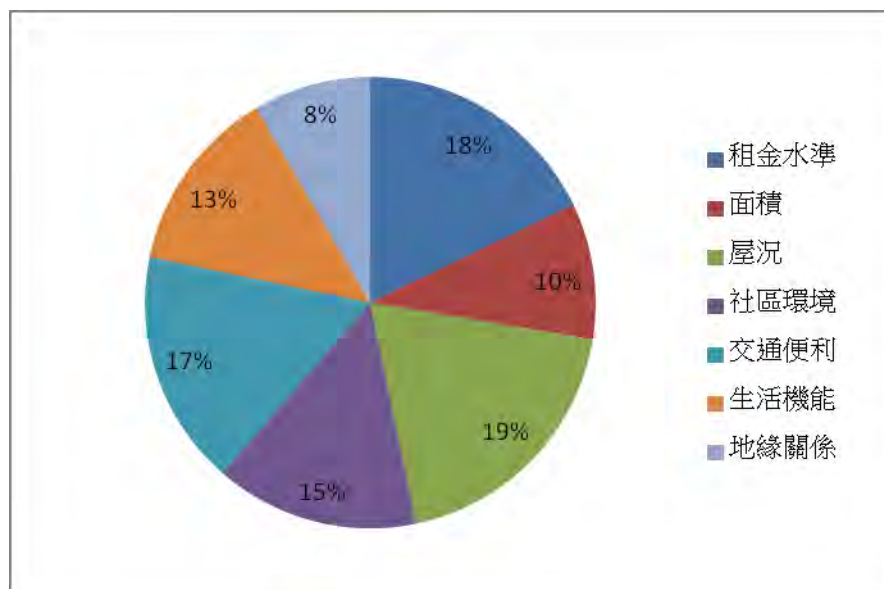


圖 7 41 到 45 歲租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

3. 依教育程度分類

- (1) 最高教育程度為高中/職（含五專前三年）的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 8 所示：面積（18%）、租金水準及屋況（15%）、社區環境及交通便利（14%）、地緣關係（13%）、生活機能（12%）。

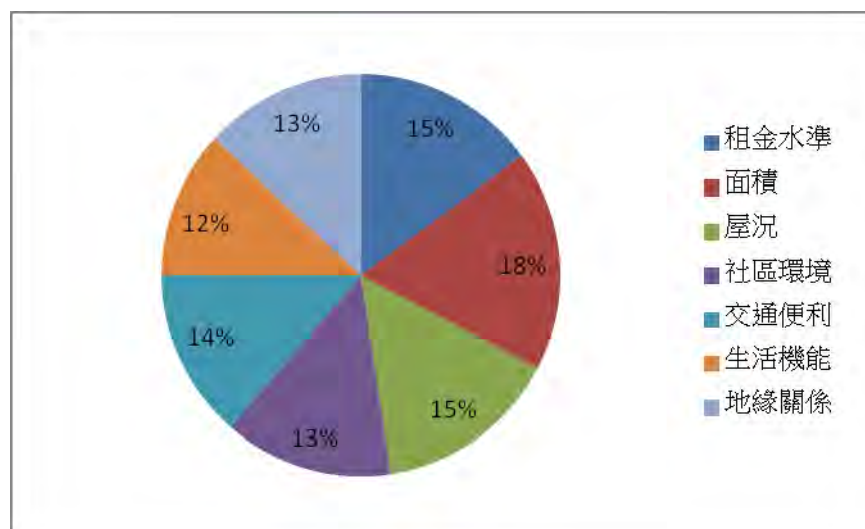


圖 8 最高教育程度高中/職租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

(2) 最高教育程度為大學（專）的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 9 所示：租金水準及屋況及交通便利(17%)、面積及生活機能(14%)、社區環境（12%）、地緣關係（9%）。

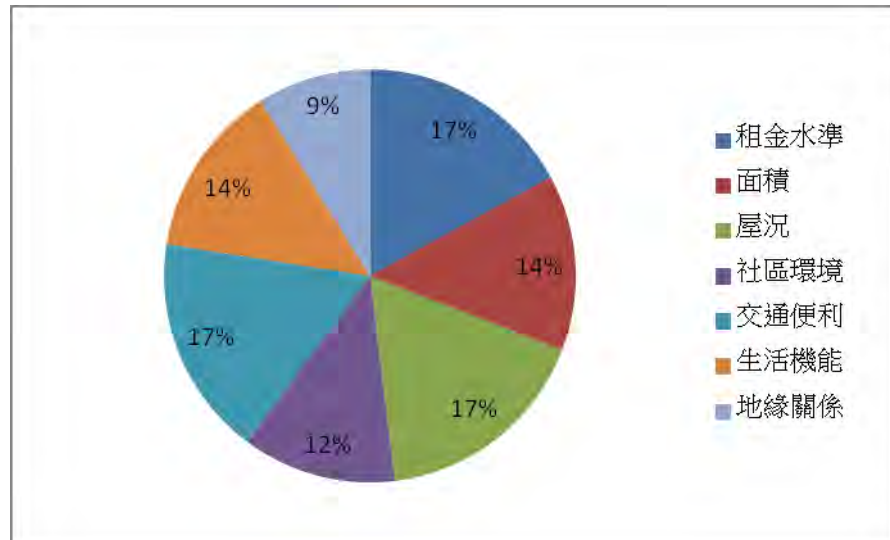


圖 9 最高教育程度大學（專）租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

(3) 最高教育程度為研究所以上的租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 10 所示：租金水準及屋況（18%）、面積（16%）、交通便利（15%）、生活機能（13%）、社區環境（11%）、地緣關係（9%）。

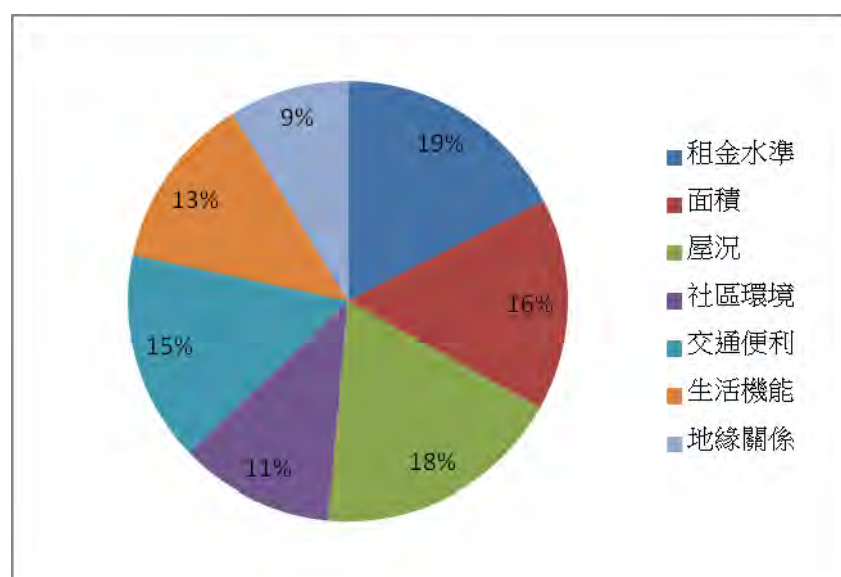


圖 10 最高教育程度研究所租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

4. 依家庭生命週期分類

- (1) 單身期租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 11 所示：屋況(18%)、租金水準(17%)、交通便利(16%)、面積(15%)、生活機能(14%)、社區環境(12%)、地緣關係(9%)。

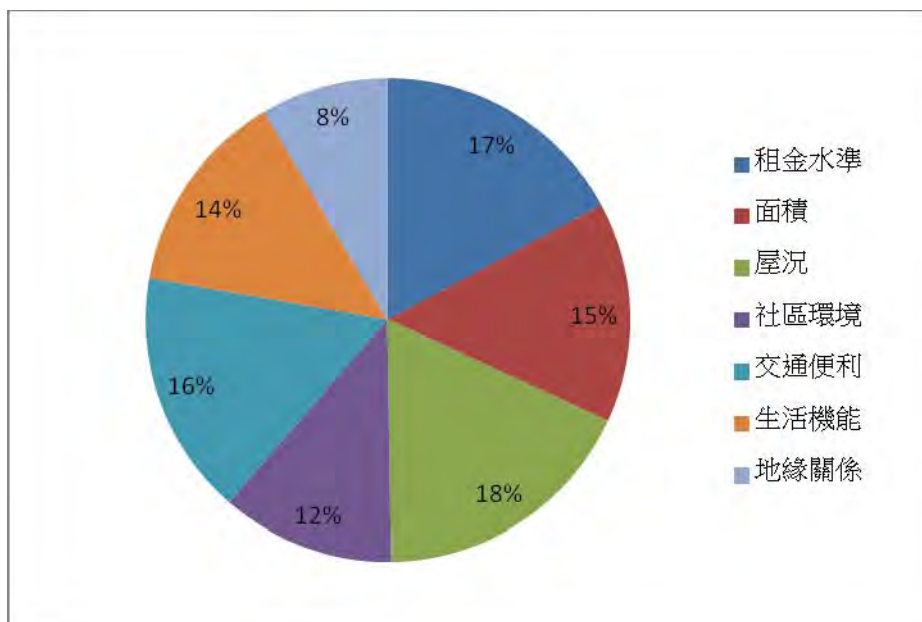


圖 11 單身期租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

- (2) 新婚期租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 12 所示：面積(20%)、屋況(19%)、租金水準及交通便利(16%)、社區環境(12%)、生活機能(11%)、地緣關係(6%)。

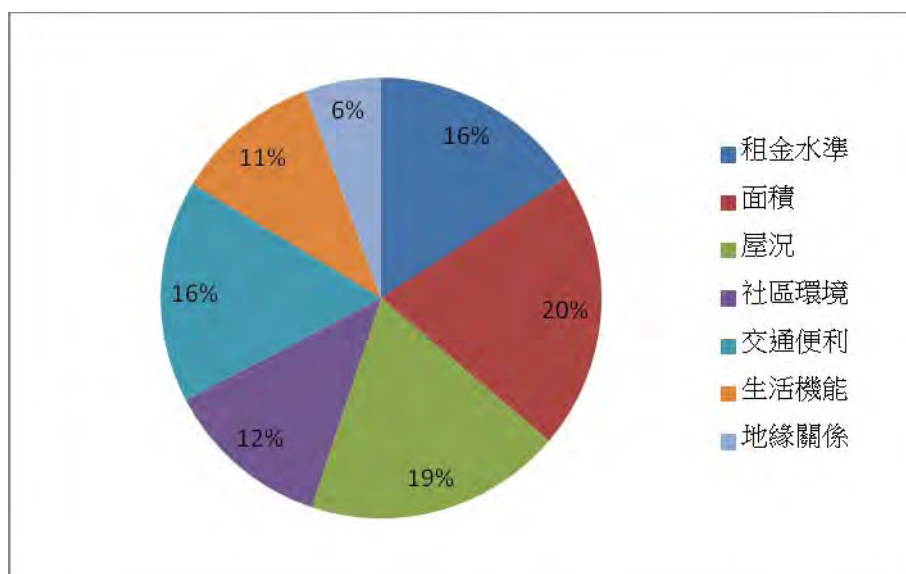


圖 12 新婚期租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

- (3) 最小子女 0 到 6 歲租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 13 所示：租金水準（19%）、屋況（16%）、交通便利及面積（15%）、生活機能（12%）、社區環境及地緣關係（11%）。

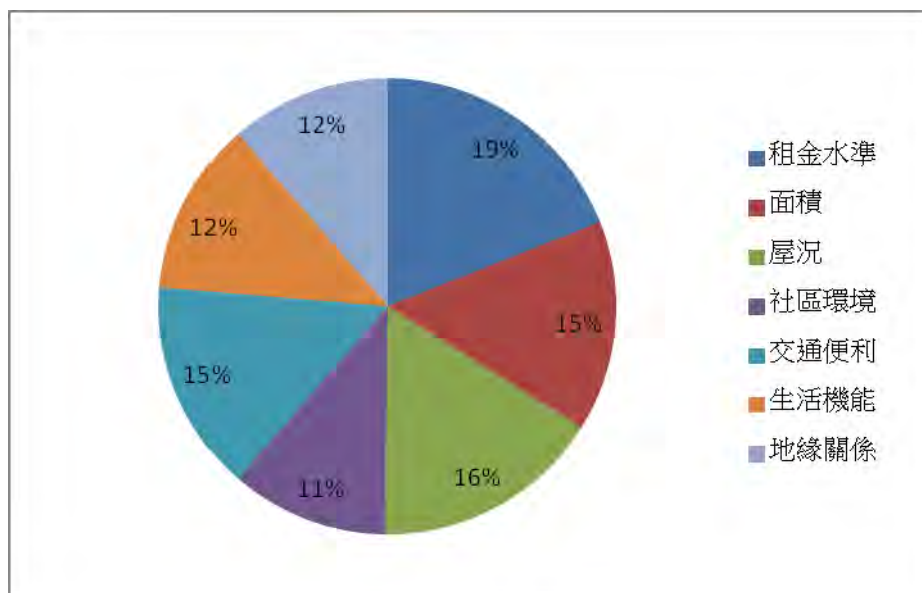


圖 13 最小子女 0 到 6 歲租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

- (4) 最小子女 7 歲以上租屋者在選擇租屋時，對於租屋影響因素之重視順序為，如圖 14 所示：交通便利（18%）、屋況（17%）、社區環境（15%）、租金水準及生活機能（14%）、地緣關係（12%）、面積（10%）。

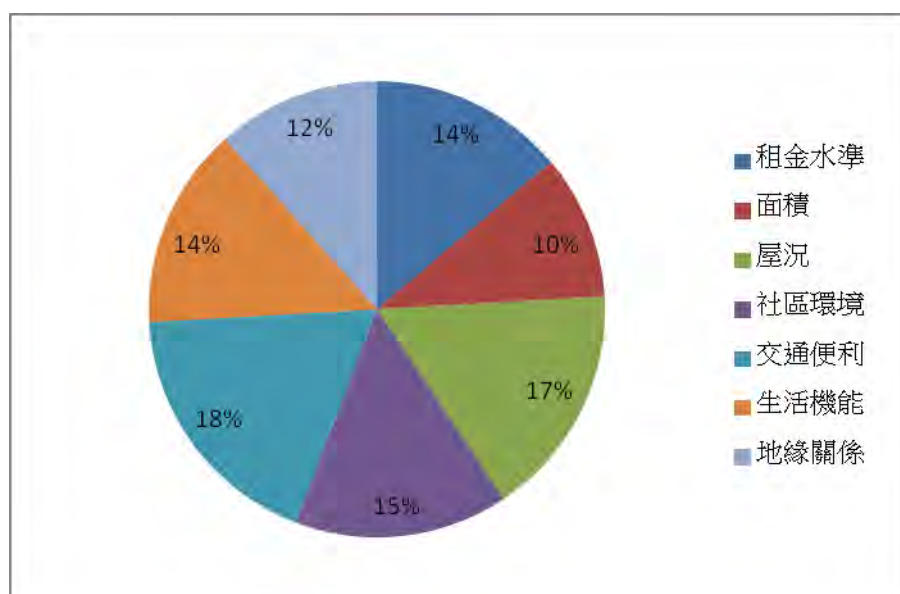


圖 14 最小子女 7 歲以上租屋者對於各租屋影響因素之重視程度

(三) 單因子變異數分析 (One-way ANOVA)

將受訪者按家庭月收入、年齡及家庭生命週期區分為不同租屋族群，利用假設檢定中 H_0 (虛無假設) 及 H_1 (對立假設)，以 F -test 來檢測差異的顯著性，依據兩獨立的樣本變異數之比呈現一 F -分佈，將兩不同情況下的變異數代入分子及分母，會得到檢測的 F -值及相對的 p -值。

1. 租屋者期望公有出租住宅之面積

(1) 家庭月收入

表 5 家庭月收入與期望面積之單因子變異數分析

家庭月收入	個數	平均數
未滿 3 萬	8	8.625
3 萬~6 萬	29	14
6 萬~9 萬	20	17.55
9 萬~12 萬	6	14.5
12 萬~15 萬	5	20.8
15 萬~18 萬	4	19.25
21 萬~24 萬	1	5
27 萬~30 萬	1	10
33 萬以上	1	30

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	1073.512	8	134.189	1.516032	0.168644
組內	5841.875	66	88.51326		
總和	6915.387	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

(2) 年齡

表 6 年齡與期望面積之單因子變異數分析

年齡	個數	平均數
20~25	17	9.823529
26~30	10	13.1
31~35	20	15.3
36~40	17	18.29412
41~45	11	20.36364

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	991.7412	4	247.9353	2.929863	0.026705
組內	5923.645	70	84.62351		
總和	6915.387	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

(3) 家庭生命週

表 7 家庭生命週期與期望面積之單因子變異數分析

家庭生命週期	個數	平均數
單身期	44	12
新婚期	7	13.71429
最小子女 0~6 歲	16	20.375
最小子女 7 歲以上	8	23.625

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	1462.333	3	487.4444	6.346637	0.000712
組內	5453.054	71	76.80357		
總和	6915.387	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

經過單因子變異數分析後，「年齡」及「家庭生命週期」達顯著差異 ($p < .05$)。租屋者期

望公有出租住宅之面積大小，就年齡而言，41~45 歲大於 36~40 歲大於 31~35 歲大於 26~30 歲大於 20~25 歲。就家庭生命週期而言，最小孩子 7 歲以上大於最小孩子 0~6 歲大於新婚期大於單身期。

2. 租屋者期望公有出租住宅之租金水準

(1) 家庭月收入

表 8 家庭月收入與期望租金之單因子變異數分析

家庭月收入	個數	平均數
未滿 3 萬	8	8500
3 萬~6 萬	29	13310.34
6 萬~9 萬	20	19425
9 萬~12 萬	6	12000
12 萬~15 萬	5	25600
15 萬~18 萬	4	22500
21 萬~24 萬	1	5000
27 萬~30 萬	1	10000
33 萬以上	1	100000

變源	平方和	自由度	均方和	F	p-值
組間	8.8×10^9	8	1.1×10^9	15.29754	1.91×10^{-12}
組內	4.75×10^9	66	71932491		
總和	1.36×10^9	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

(2) 年齡

表 9 年齡與期望租金之單因子變異數分析

年齡	個數	平均數
20~25	17	11058.82
26~30	10	14200
31~35	20	17925
36~40	17	15823.53
41~45	12	290000

變源	平方和	自由度	均方和	F	p-值
組間	1.67×10^9	4	4.18×10^8	2.465713	0.05278
組內	1.19×10^{10}	70	1.7×10^8		
總和	1.36×10^{10}	74			

***表示 $p < .001$, **表示 $p < .01$, *表示 $p < .05$

(3) 家庭生命週期

表 10 家庭生命週期與期望租金之單因子變異數分析

家庭生命週期	個數	平均數
單身期	44	12079.55
新婚期	7	17428.57
最小子女 0~6 歲	16	20687.5
最小子女 7 歲以上	8	32875

變源	平方和	自由度	均方和	F	p-值
組間	3.29×10^9	3	1.1×10^9	7.589038	0.00018
組內	1.03×10^{10}	71	1.45×10^8		
總和	1.36×10^{10}	74			

***表示 $p < .001$, **表示 $p < .01$, *表示 $p < .05$

經過單因子變異數分析後，「家庭生命週期」達顯著差異 ($p < .05$)。租屋者期望公有出租住宅之租金水準，就「家庭生命週期」階段而言，最小子女 7 歲以上大於最小子女 0~6 歲大於新婚期大於單身期。

參、研究結果與討論(Results and Discussions)

一、 租屋者對不同租屋影響因素之排序

(一) 不同性別的租屋者對各租屋影響因素之排序

在租屋影響因素中，研究者發現男性租屋者在租屋時之考慮順序，以「租金水準」為優先，其次由先到後之排序為：「屋況」、「面積」、「交通便利」、「社區環境」、「生活機能」及「地緣關係」。

傳統社會的性別觀念裡，男性通常為一家之主，較需要負擔家庭經濟方面的壓力，而房屋租金又是生活支出中的主要項目之一，如何衡量薪資與房租之間的適當平衡，便成為了不容小覷的重要課題，故男性租屋者租屋時會優先考慮「租金水準」。

研究結果如下表 11：

表 11 男性租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
男性租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1796	1
		面積	0.1592	3
		屋況	0.1745	2
		社區環境	0.1255	5
		交通便利	0.1541	4
		生活機能	0.1214	6
		地緣關係	0.0857	7

在租屋影響因素中，研究者發現女性租屋者在租屋時之考慮順序，以「屋況」為優先，其次由先到後之排序為：「交通便利」、「租金水準」、「生活機能」、「面積」、「社區環境」及「地緣關係」。

第一章文獻回顧提到，由於女性在安全方面的顧慮較多，加上考慮到離開雙親後較男性更可能遇到不適應的情況，所以在選擇居住之房屋時，往往對於房屋的狀況，如：屋齡、結構、格局、設備等，會有較細微的調查，故女性租屋者應最為重視「屋況」。

研究結果如下表 12：

表 12 女性租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面	權重	優先順序
女性租屋者	租金水準	0.1625	3
	面積	0.1393	5
	屋況	0.1750	1
	社區環境	0.1143	6
	交通便利	0.1705	2
	生活機能	0.1411	4
	地緣關係	0.0973	7

根據第一章文獻回顧，雖然女性擁有較多獨立生活技能，但在出嫁前離開雙親的情況仍並非多數，且女性對於安全考量有一定程度的重視，所以由性別變項觀察「地緣關係」的重要性時，女性會較男性重視。

(二) 不同年齡層的租屋者對各租屋影響因素之排序

在租屋影響因素中，研究者發現 20 到 25 歲租屋者在租屋時之考慮順序，以「交通便利」為優先，其次由先到後之排序為：「屋況」、「生活機能」、「租金水準」、「面積」、「社區環境」及「地緣關係」。

20 到 25 歲租屋者為學生族群或剛要入社會的新鮮人，生活圈及職場仍尚未定下來，所以其在選擇住處時，會優先考慮「交通方便」，以應付各式各樣的就學、就業環境。至於「租金水準」重要性不高的原因，可能為學生剛開始離家租屋，租金方面的壓力仍由父母來支撐，故不會特別優先考慮。

研究結果如下表 13：

表 13 20 到 25 歲租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
20 到 25 歲 租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1408	4
		面積	0.1345	5
		屋況	0.1828	2
		社區環境	0.1071	6
		交通便利	0.1954	1
		生活機能	0.1513	3
		地緣關係	0.0882	7

在租屋影響因素中，研究者發現 26 到 30 歲租屋者在租屋時之考慮順序，以「屋況」為優先，其次由先到後之排序為：「面積」、「租金水準」、「交通便利」、「生活機能」、「地緣關係」及「社區環境」。

26 到 30 歲租屋者，生活圈及職場漸漸安定下來，也擁有較穩定的月收入，於是開始重視居住舒適程度，房屋條件優劣的重要性便提升許多，故租屋時會優先考慮「屋況」。

此階段「面積」因素之重要性較 21 到 25 歲租屋者略為提高的原因，可能為此年齡層的租屋者即將邁入婚姻，打算為了成立家庭做準備。

研究結果如下表 14：

表 14 26 到 30 歲租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
26 到 30 歲 租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1607	3
		面積	0.1679	2
		屋況	0.1786	1
		社區環境	0.0964	7
		交通便利	0.1464	4
		生活機能	0.1429	5
		地緣關係	0.1071	6

在租屋影響因素中，研究者發現 31 到 35 歲租屋者在租屋時之考慮順序，以「租金水準」為優先，其次由先到後之排序為：「面積」、「交通便利」、「屋況」、「生活機能」、「社區環境」及「地緣關係」。

以往調查顯示，國人的平均結婚年齡約為 30 歲，於是 31 到 35 歲便成為大多數人須自行支撐一個家庭的時間點。有些租屋者準備迎接新生兒的誕生，因考慮到往後的支出可能會較以往高出許多，故在選擇租屋時，會優先考慮「租金水準」。

家庭增加人口，勢必會需要更為寬敞的家庭空間，使得「面積」構面仍為此年齡層之租屋者所關注的租屋影響因素。

研究結果如下表 15：

表 15 31 到 35 歲租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
31 到 35 歲 租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1857	1
		面積	0.1643	2
		屋況	0.1518	4
		社區環境	0.1089	6
		交通便利	0.1607	3
		生活機能	0.1304	5
		地緣關係	0.0982	7

在租屋影響因素中，研究者發現 36 到 40 歲租屋者在租屋時之考慮順序，以「租金水準」為優先，其次由先到後之排序為：「屋況」、「面積」、「社區環境」、「交通便利」、「生活機能」及「地緣關係」。

36 到 40 歲租屋者，對於租屋影響因素之排序情況受到 31 到 35 歲時的影響，除「租金水準」外，因子女成長之緣故，也會優先考慮「屋況」構面。

研究結果如下表 16：

表 16 36 到 40 歲租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
36 到 40 歲 租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1828	1
		面積	0.1660	3
		屋況	0.1807	2
		社區環境	0.1408	4
		交通便利	0.1387	5
		生活機能	0.1071	6
		地緣關係	0.0840	7

在租屋影響因素中，研究者發現 41 到 45 歲租屋者在租屋時之考慮順序，以「屋況」為優先，其次由先到後之排序為：「租金水準」、「交通便利」、「社區環境」、「生活機能」、「面積」及「地緣關係」。

41 到 45 歲的租屋者，可能心中有準備退休的打算，故在租屋時對於「屋況」、「交通便利」及「社區環境」會有一定程度的重視，因三項構面的優劣較會影響到退休後的生活。

研究結果如下表 17：

表 17 41 到 45 歲租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
41 到 45 歲 租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1786	2
		面積	0.0974	6
		屋況	0.1916	1
		社區環境	0.1461	4
		交通便利	0.1688	3
		生活機能	0.1331	5
		地緣關係	0.0844	7

從各年齡層中觀察「面積」的重要性時，從 20 到 25 歲至 26 到 40 歲的權重有提高趨勢，但在 41 到 45 歲年齡層時，其重要性卻下降，我們推測，41 到 45 歲的租屋者，因家庭成員人數已趨近穩定，再改變的機率並不大，故在租屋時，此項構面便成為不必優先考慮的因素，只須夠住即可。

(三) 不同最高教育程度的租屋者對不同租屋影響因素之排序

在租屋影響因素中，研究者發現最高教育程度為高中/職的租屋者在租屋時之考慮順序，以「面積」為優先，其次由先到後之排序為：「租金水準」和「屋況」、「社區環境」和「交通便利」、「地緣關係」及「生活機能」。

研究結果如下表 18：

表 18 最高教育程度為高中/職的租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面	權重	優先順序
最高教育程度為高中/職（含五專前三年）租屋者	租金水準	0.1488	2
	面積	0.1786	1
	屋況	0.1488	2
	社區環境	0.1369	4
	交通便利	0.1369	4
	生活機能	0.1190	7
	地緣關係	0.1310	6

在租屋影響因素中，研究者發現最高教育程度為大學（專）的租屋者在租屋時之考慮順序，以「交通便利」為優先，其次由先到後之排序為：「屋況」、「租金水準」、「面積」、「生活機能」、「社區環境」及「地緣關係」。

研究結果如下表 19：

表 19 最高教育程度為大學（專）的租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
最高教育程度為大學（專）租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1703	3
		面積	0.1383	4
		屋況	0.1722	2
		社區環境	0.1209	6
		交通便利	0.1731	1
		生活機能	0.1364	5
		地緣關係	0.0888	7

在租屋影響因素中，研究者發現最高教育程度為研究所以上的租屋者在租屋時之考慮順序，以「屋況」為優先，其次由先到後之排序為：「租金水準」、「面積」、「交通便利」、「生活機能」、「社區環境」及「地緣關係」。

研究結果如下表 20：

表 20 最高教育程度為研究所以上的租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
最高教育程度為研究所以上租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1750	2
		面積	0.1560	3
		屋況	0.1833	1
		社區環境	0.1143	6
		交通便利	0.1548	4
		生活機能	0.1286	5
		地緣關係	0.0881	7

最高教育程度越高的租屋者，對於「屋況」的重視程度越高。研究者認為，因教育程度較高的租屋者對於房屋的屋齡、結構、格局、設備等條件，會受到其自身專業知識影響，故在租屋時對於「屋況」的挑選會更為嚴謹。

(四) 不同家庭生命週期的租屋者對各租屋影響因素之排序

在租屋影響因素中，研究者發現單身期租屋者在租屋時之考慮順序，以「屋況」為優先，其次由先到後之排序為：「租金水準」、「交通便利」、「面積」、「生活機能」、「社區環境」及「地緣關係」。

家庭生命週期於單身期階段的租屋者，有穩定的個人月收入及家庭成員人數，所以對於租金水準及面積較不重視，在租屋時不會優先考慮。在此先決條件下，單身期的租屋者反而優先考量屋況，對房屋的格局、設備等條件進行評估及篩選。

研究結果如下表 21：

表 21 單身期租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
單身期 租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1713	2
		面積	0.1477	4
		屋況	0.1786	1
		社區環境	0.1161	6
		交通便利	0.1640	3
		生活機能	0.1372	5
		地緣關係	0.0852	7

在租屋影響因素中，研究者發現新婚期租屋者在租屋時之考慮順序，以「面積」為優先，其次由先到後之排序為：「屋況」、「交通便利」、「租金水準」、「社區環境」、「生活機能」及「地緣關係」。

新婚期為租屋影響因素之優先順序最具代表性的家庭生命週期階段，因此階段涉及到子女的有無，所以許多構面之權重都較單身期有不小的變動。

研究結果如下表 22：

表 22 新婚期租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
新婚期 租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1582	4
		面積	0.2041	1
		屋況	0.1888	2
		社區環境	0.1224	5
		交通便利	0.1633	3
		生活機能	0.1071	6
		地緣關係	0.0561	7

在租屋影響因素中，研究者發現最子女為 0 到 6 歲的租屋者在租屋時之考慮順序，以「租金水準」為優先，其次由先到後之排序為：「屋況」、「面積」和「交通便利」、「生活機能」、「地緣關係」及「社區環境」。

最子女為 0 到 6 歲的租屋者，因與年齡為 31 到 35 歲的租屋者大致為同一族群，根據上述年齡變項的討論，最子女為 0 到 6 歲的租屋者在選擇租屋時也會優先考慮「租金水準」。

研究結果如下表 23：

表 23 最子女為 0 到 6 歲的租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
最子女為 0 到 6 歲 的租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1897	1
		面積	0.1496	3
		屋況	0.1629	2
		社區環境	0.1116	7
		交通便利	0.1496	3
		生活機能	0.1228	5
		地緣關係	0.1138	6

在租屋影響因素中，研究者發現最子女為 7 歲以上的租屋者在租屋時之考慮順序，以「交通便利」為優先，其次由先到後之排序為：「屋況」、「社區環境」、「生活機能」、「租金水準」、「地緣關係」及「面積」。

最子女為 7 歲以上的租屋者，因家中子女適逢就讀小學的年齡，許多家長於子女放學時會至學校接送，因此除了須考量房屋距工作地點之遠近外，還需考慮到房屋距學校之遠近，故對於周圍交通的便利度，會有較高的需求。

研究結果如下表 24：

表 24 最子女為 7 歲以上的租屋者對於租屋影響因素之各屬性權重

調查族群	AHP 評估構面		權重	優先順序
最子女為 7 歲以上 的租屋者	租屋影響因素	租金水準	0.1384	5
		面積	0.1027	7
		屋況	0.1652	2
		社區環境	0.1518	3
		交通便利	0.1830	1
		生活機能	0.1429	4
		地緣關係	0.1161	6

再一次引用第一章文獻回顧，新婚期租屋者對於「面積」的相對重要性，較其他家庭生命週期階段的租屋者高出許多。家庭生命週期於新婚期階段的租屋者，因考量到未來可能會有子女，需要更大的面積以滿足需求，所以在選擇房屋時，對於室內使用面積大小會有更多的規劃。

(五) 哪些背景條件和租屋者對於租屋影響因素之排序原因較有關？

根據上述前四項問題的討論，研究者發現，租屋者在「性別」、「年齡」、「最高教育程度」及「家庭生命週期」四種不同的分類方式下，對於租屋影響因素之排序原因皆有會

因自身背景條件而有不同的考量，其中又以「家庭生命週期」的分類方式為最明顯，因子女的有無對於家庭的經濟、面積需求大小及人口數量等問題，皆會造成最直接的影響。

而「最高教育程度」又為其中最不影響租屋者之排序的分類方式，研究者認為，因教育程度影響的層面僅為專業知識的多寡，以及可能間接受影響的收入多寡，故除了對「租金水準」及「屋況」外，租屋者對於其他構面之排序較不受到「最高教育程度」的影響。

二、 分析租屋者期望公有出租住宅的條件

(一) 租屋者期望公有出租住宅之面積

1. 家庭月收入

表 25 家庭月收入與期望面積之單因子變異數分析

家庭月收入	個數	平均數
未滿 3 萬	8	8.625
3 萬~6 萬	29	14
6 萬~9 萬	20	17.55
9 萬~12 萬	6	14.5
12 萬~15 萬	5	20.8
15 萬~18 萬	4	19.25
21 萬~24 萬	1	5
27 萬~30 萬	1	10
33 萬以上	1	30

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	1073.512	8	134.189	1.516032	0.168644
組內	5841.875	66	88.51326		
總和	6915.387	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

2. 年齡

表 26 年齡與期望面積之單因子變異數分析

年齡	個數	平均數
20~25	17	9.823529
26~30	10	13.1
31~35	20	15.3
36~40	17	18.29412
41~45	11	20.36364

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	991.7412	4	247.9353	2.929863	0.026705
組內	5923.645	70	84.62351		
總和	6915.387	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

3. 家庭生活週期

表 27 家庭生活週期與期望面積之單因子變異數分析

家庭生活週期	個數	平均數
單身期	44	12
新婚期	7	13.71429
最小子女 0~6 歲	16	20.375
最小子女 7 歲以上	8	23.625

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	1462.333	3	487.4444	6.346637	0.000712
組內	5453.054	71	76.80357		
總和	6915.387	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

經過單因子變異數分析後，發現「年齡」及「家庭生活週期」達顯著差異 ($P < .05$)。

租屋者期望公有出租住宅之面積大小，就年齡而言，41~45 歲大於 36~40 歲大於 31~35 歲大於 26~30 歲大於 20~25 歲。就家庭生命週期而言，最小子女 7 歲以上大於最小子女 0~6 歲大於新婚期大於單身期，其中，在新婚期與最小子女 0~6 歲間，租屋者期望的面積大小有明顯地增加。由此可知，租屋者期望公有出租住宅之面積大小，主要受到有無子女所影響。

(二) 租屋者期望公有出租住宅之租金水準

1. 家庭月收入

表 28 家庭月收入與期望租金之單因子變異數分析

家庭月收入	個數	平均數
未滿 3 萬	8	8500
3 萬~6 萬	29	13310.34
6 萬~9 萬	20	19425
9 萬~12 萬	6	12000
12 萬~15 萬	5	25600
15 萬~18 萬	4	22500
21 萬~24 萬	1	5000
27 萬~30 萬	1	10000
33 萬以上	1	100000

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	8.8×10^9	8	1.1×10^9	15.29754	1.9×10^{-12}
組內	4.75×10^9	66	71932491		
總和	1.36×10^{10}	74			

***表示 $p < .001$ ，**表示 $p < .01$ ，*表示 $p < .05$

2. 年齡

表 29 年齡與期望租金之單因子變異數分析

年齡	個數	平均數
20~25	17	11058.82
26~30	10	14200
31~35	20	17925
36~40	17	15823.53
41~45	12	290000

變源	平方和	自由度	均方和	F	p-值
組間	1.67×10^9	4	4.18×10^8	2.465713	0.05278
組內	1.19×10^{10}	70	1.7×10^8		
總和	1.36×10^{10}	74			

***表示 $p < .001$, **表示 $p < .01$, *表示 $p < .05$

3. 家庭生命週期

表 30 家庭生命週期與期望租金之單因子變異數分析

家庭生命週期	個數	平均數
單身期	44	12079.55
新婚期	7	17428.57
最小子女 0~6 歲	16	20687.5
最小子女 7 歲以上	8	32875

變源	平方和	自由度	均方和	F	P-值
組間	3.29×10^9	3	1.1×10^9	7.589038	0.00018
組內	1.03×10^{10}	71	1.45×10^8		
總和	1.36×10^{10}	74			

***表示 $p < .001$, **表示 $p < .01$, *表示 $p < .05$

經過單因子變異數分析後，發現「家庭生命週期」達顯著差異 ($p < .05$)。由上表結果

可得，「家庭月收入」並非主要影響租金水準的因素，反觀「家庭生命週期」是有顯著差異的。而「家庭生命週期」期望公有出租住宅租金多寡的排序，除了因年齡增長而奠定的經濟基礎外，又受到受訪者填寫的期望面積大小所致，因此，租屋者期望公有出租住宅之租金水準，就「家庭生命週期」階段而言，最小子女 7 歲以上大於最小子女 0~6 歲大於新婚期大於單身期。

肆、結論與未來展望(Conclusions and Prospects)

一、 結論

(一)租屋者在選擇租屋時，對不同租屋影響因素之排序為何？

1. 不同性別的租屋者對各租屋影響因素之排序

- (1) 男性：租金水準、屋況、面積、交通便利、社區環境、生活機能、地緣關係。
- (2) 女性：屋況、交通便利、租金水準、生活機能、面積、社區環境、地緣關係。

2. 不同年齡的租屋者對各租屋影響因素之排序

- (1) 20~25 歲：交通便利、屋況、生活機能、租金水準、面積、社區環境、地緣關係。
- (2) 26~30 歲：屋況、面積、租金水準、交通便利、生活機能、地緣關係、社區環境。
- (3) 31~35 歲：租金水準、面積、交通便利、屋況、生活機能、社區環境、地緣關係。
- (4) 36~40 歲：租金水準、屋況、面積、社區環境、交通便利、生活機能、地緣關係。
- (5) 41~45 歲：屋況、租金水準、交通便利、社區環境、生活機能、面積、地緣關係。

3. 不同最高教育程度的租屋者對各租屋影響因素之排序

- (1) 高中/職：面積、租金水準、屋況、社區環境、交通便利、地緣關係、生活機能。
- (2) 大學（專）：交通便利、屋況、租金水準、面積、生活機能、社區環境、地緣關係。
- (3) 研究所以上：屋況、租金水準、面積、交通便利、生活機能、社區環境、地緣關係。

4. 不同家庭生命週期的租屋者對各租屋影響因素之排序

- (1) 單身期：屋況、租金水準、交通便利、面積、生活機能、社區環境、地緣關係。
- (2) 新婚期：面積、屋況、交通便利、租金水準、社區環境、生活機能、地緣關係。
- (3) 最小子女 0 到 6 歲：租金水準、屋況、交通便利、面積、生活機能、社區環境、地緣關係。
- (4) 最小子女 7 歲以上：交通便利、屋況、社區環境、生活機能、租金水準、地緣關係、面積。

5. 租屋者對於租屋影響因素之排序原因，與「家庭生命週期」分類方式的相關最明顯，與「最高教育程度」分類方式的相關最不明顯。

(二)分析租屋者期望公有出租住宅的條件

1. 分析租屋者期望公有出租住宅面積大小的主要因素

影響租屋者期望公有出租住宅面積大小的因素，主要是受到家庭生命週期的階段不同所致，其面積大小會隨家庭生命週期階段變化而增加，尤其在有子女出生後，所期望的面積大小會有明顯地增大。

2. 分析租屋者期望公有出租住宅租金水準的主要因素

影響租屋者期望公有出租住宅租金水準的因素，主要是受到家庭生命週期的階段不同所致，其租金水準會隨家庭生命週期階段變化而增加，是因除了年齡增長而奠定的經濟基礎外，又受到受訪者填寫的期望面積大小所影響。

二、 未來展望及應用

- (一) 性別變項的研究中，研究者發現男性租屋者較優先考慮「租金水準」，女性租屋者較優先考慮「屋況」，故政府針對單身租戶設計合適的公有出租住宅房屋時，可以男性的期望租金水準及女性可接受之房屋狀況為依歸。
- (二) 公有出租住宅的申請條件中，有明確限制可租屋的年齡(如：公營住宅之限制年齡為年滿 20 歲未滿 46 歲)，但並無更詳細的年齡劃分，因此研究者加入「年齡」的分類方式進行研究。另一方面，根據上述問題一之討論，了解「子女的有無」會使租屋者在租屋時選擇的優先順序截然不同，故政府於制定公有出租住宅之房屋類型及室內使用面積大小時，可由「子女數」進行判斷，以符合各個階段租屋族群之需求。現有公共住宅因為所在位置不同、保管使用情況差異，造成現有公共出租住宅品質良莠不齊，且租金水準也不一致，研究者建議，先對現有公共出租住宅進行現況調查，最小子女七歲以上之承租者可提供捷運共構出租住宅或是交通較便利之出租宅，單身期可提供屋況較佳，新婚期可提供租金水準相對較低之住宅，而最小子女 0 到 6 歲者，可以提供租金相對較低之住宅。

(三) 在了解租屋者期望的面積大小及租金水準主要是受家庭生命週期階段的不同所影響後，希望能將此結果給房屋仲介們做參考，未來當房屋仲介們在為客戶介紹房屋時，可依其客戶所在之家庭生命週期階段，介紹可能較符合客戶所期望租屋條件的房屋；也希望能將此結果給政府做參考，建議政府未來在推行公有出租住宅政策計劃時，能為不同家庭生命週期階段的租屋者打造出較符合他們期望條件的房屋。

伍、參考文獻(References)

1. Hogg, R.V. & Tanis, E.A. (張紘炬校訂, 1996)。高等統計學。臺北市：華泰。
2. 王之洛、吳乙軒 (2015)。購屋者個人背景對房屋選擇之影響-以台北市為例。2015 年台灣地理資訊學會年會暨學術研討會, 1-7。
3. 王秋雅 (2005)。高科技產業宿舍住宿品質之實證研究。靜宜大學管理碩士在職專班碩士論文。
4. 王秋蘭 (2004)。賃居生校外租屋安全與輔導工作之研究。台灣師範大學公民教育與活動領導學系碩士論文。
5. 吳秋男 (2007)。購屋者個人背景與所購房屋屬性關聯性之研究—以屏東縣為例。國立屏東科技大學高階經營管理碩士在職專班碩士論文。
6. 李鎮宏 (2001)。新竹市住戶之住宅選擇分析-Logit 模式應用。中華大學建築與都市計畫學系碩士論文。
7. 沈瓊桃、陳姿勳 (2004)。家庭生命週期與婚姻滿意度關係之探討。社會政策與社會工作學刊, 8 卷 1 期, 133-170。
8. 林谷蘭、張金鶚 (2002)。離巢? 不離巢!。2003 年中華民國住宅學會第十二屆年會論文集, 307-325。
9. 林洵妤 (2009)。台灣地區女性購屋租屋選擇。清大統計學博碩士論文。
10. 花敬群、呂秉怡、郭曜達 (2003)。租賃住宅市場需求行為與市場區隔。2003 年中華民國住宅學會第十二屆年會論文集。
11. 周曉盈 (2005)。屏東縣已婚與未婚女性公教人員購屋偏好之研究。國立屏東商業技術學院不動產經營所碩士論文。
12. 張建昭、張清 (2014)。財稅法典 (八版)。臺北：一品文化出版, 。
13. 彭建文、吳文傑、龔書玉 (2009 年 12 月)。縣市內部人口遷徙影響因素分析。人口學刊, 39, 85-118。
14. 潘福田 (2011)。購屋者決策因素—以新北市為例。大同大學事業經營研究所碩士論文。
15. 蔡其桓 (2014)。大學生選擇住宿地點的重要因素分析。中華大學應用數學系碩士論文。

16. 薛立敏、陳綉里(1998)。住宅租擁選擇下家計消費支出之比較。住宅學報，第七期，21-40。
17. 社會住宅。擷取於 2015 年 11 月 04 日，取自維基百科
<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85>
18. 臺北市公共住宅政策說明。擷取於 2015 年 11 月 04 日，取自
http://www.rdoffice.ndhu.edu.tw/ezfiles/5/1005/attach/24/pta_44789_5198229_60531.pdf

附錄：施測問卷

您好，我們是○○高中○○○班的學生，基於教育部青少年人才培育計畫研究的需求，我們預計分析民眾對台北市出租住宅的需求，非常需要您協助填寫此份問卷，您的回答對我們的研究有極大的幫助。本問卷採用無記名方式，並僅供內部參考之用，個人資料絕對保密，請您安心回答，謝謝您的協助。

一、受訪人基本資料

1. 性別：男 女

2. 居住地區(需設籍台北市)：

松山區 信義區 大安區 中山區 中正區 大同區

萬華區 文山區 南港區 內湖區 士林區 北投區

3. 年齡：_____歲

4. 請問您的最高教育程度為：

小學以下 國(初)中 高中/職(含五專前三年) 大學(專) 研究所以上

5. 職業：

雇主 自營作業者 受僱用者(含政府、私人) 無酬家屬工作者 其他

6. 請問您家庭平均月收入為：

未滿 3 萬元 3 萬元~未滿 6 萬元 6 萬元~未滿 9 萬元

9 萬元~未滿 12 萬元 12 萬元~未滿 15 萬元 15 萬元~未滿 18 萬元

18 萬元~未滿 21 萬元 21 萬元~未滿 24 萬元 24 萬元~未滿 27 萬元

27 萬元~未滿 30 萬元 30 萬元~未滿 33 萬元 33 萬元以上(_____萬元)

7. 請問您目前處於哪一家庭生命週期？

單身期 新婚期(子女尚未出生) 最小子女為 0-6 歲

最小子女為 7-12 歲 最小子女為 13-18 歲 最小子女離家就學或成家

8. 請問您租屋後，連同您本人預計同住人數？_____人

二、目前租屋情況

1. 請問您五年內有無租屋經驗？ 有 無

2. 請問您目前居住的房子有無電梯？ 有 無
3. 請問您目前居住的房子有無管理組織？ 有 無
4. 請問您目前租用的房屋，其室內使用面積是多少？_____坪，
每月租金多少？_____元(含水 電 瓦斯) (目前無租屋者不須回答)
5. 對於台北市政府所提供之出租住宅，您能夠接受的最小租屋室內使用面積為？
_____坪，依據您的經濟能力，若不包含水電瓦斯費用，請問您每月能接受的租金上限為？_____元
6. 請問您是否有計畫要購屋？ 是，於_____年內 否

三、租屋因素考量

名詞定義：

租金水準：月租金

面積：室內使用面積

屋況：包括屋齡、結構、格局、設備

社區環境：包括社區規模、管理、公設、無障礙設施

交通便利：居住地點走路五分鐘內有捷運站或公車站

生活機能：居住地點附近走路五分鐘內有市場、超市、金融機構等

地緣關係：離親友家近、持續在原區居住

填寫範例：

如下範例，若您在考慮租屋因素時，認為租金水準高低比租屋面積重要許多，就於靠「租金水準」較近之**絕對重要 9**下的框框內打勾；若覺得租金水準高低較租屋面積些許重要，即勾選**2~8**即可；兩者相等重要的話即勾選**相等重要 1**。

	重要程度																面積	
	絕對重要		極重要		頗重要		稍重要		相等重要		稍重要		頗重要		極重要	絕對重要		
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8		1:9
租金水準	V	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(一)租金水準

相對	絕對	極	頗	稍	相等	稍	頗	極	絕對		
重要程度	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	
	9	7	5	3	1	3	5	7	9		
租金水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	面積
租金水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋況
租金水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	社區環境
租金水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	交通便利
租金水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	生活機能
租金水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地緣關係

(二)面積

相對	絕對	極	頗	稍	相等	稍	頗	極	絕對		
重要程度	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	
	9	7	5	3	1	3	5	7	9		
面積	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋況
面積	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	社區環境
面積	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	交通便利
面積	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	生活機能
面積	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地緣關係

(三)屋況

相對	絕對	極	頗	稍	相等	稍	頗	極	絕對		
重要程度	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	
	9	7	5	3	1	3	5	7	9		
屋況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	社區環境
屋況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	交通便利
屋況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	生活機能
屋況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地緣關係

(四)社區環境

相對	絕對	極	頗	稍	相等	稍	頗	極	絕對		
重要程度	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	
	9	7	5	3	1	3	5	7	9		
社區環境	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	交通便利
社區環境	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	生活機能

社區環境 地緣關係

(五)交通便利

相對	絕對	極	頗	稍	相等	稍	頗	極	絕對
重要程度	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要
	9	7	5	3	1	3	5	7	9

交通便利 生活機能

交通便利 地緣關係

(六)生活機能

相對	絕對	極	頗	稍	相等	稍	頗	極	絕對
重要程度	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要	重要
	9	7	5	3	1	3	5	7	9

生活機能 地緣關係

~~~問卷到此結束，謝謝您的協助~~~

## 【評語】 130002

- 研究主題切合生活，口頭報告及答辯清楚，知其然。若能在資料分析之呈現整理得更清楚會更棒。
- 請加強研究的架構呈現，把層級說的更清楚，讓研究的主旨更為明確。