

東海大學高階經營管理碩士在職專班(研究所)
碩士學位論文

消費者對校外租屋意願影響因素之研究
—以東海與逢甲商圈為例

Exploring the Factors Influencing the Rental Intention of
Off-Campus Housing Tenants: The case of Tunghai and
Feng Chia Business Districts

指導教授：王凱立 博士

黃延聰 博士

研究生：張志群 撰

中華民國 102 年 06 月

誌謝

自東海畢業後，轉眼間已歷經 15 個年頭，記憶中卻恍若昨日。去年今時，再度進入熟悉的校園，原本以為只是單純的重拾記憶和知識的探詢，沒想到卻又加深了對東海的依戀。上天的安排，讓我幸運的認識與我同一屆的同學，在他們的身上我學習到謙卑與自信。更幸運的讓我認識到王凱立教授，總是讓我在信心匱乏的時候得到能量，細膩的體貼與宏觀的視野，將是我未來追逐的目標。

此外，也要感謝論文口試委員林江峰執行長、蔡政言副教授、魏清圳執行長及黃延聰副教授細心審閱拙文，並於口試時，不吝給與寶貴的建議與指正，使本文得以更臻完備；另外也要感謝我的同門師兄姐逸倫、月玉、正義、智玲、麗娟及嘉怡，總是適時地提供協助與鼓勵，讓本篇論文得以順利完成。最後特別感謝家人的支持與協助，一切盡在不言中。謹將這份喜悅與成果與您們分享。

張志群 謹誌

東海大學 EMBA

中華民國 102 年 06 月

論文名稱：校外租屋對消費者承租意願影響因素之研究—以東海與逢甲商圈為例

校所名稱：東海大學高階經營管理碩士在職專班(研究所)

畢業時間：102 年 06 月

研究生：張志群

指導教授：王凱立 博士

黃延聰 博士

論文摘要：

在外租屋對大專院校的學生而言，是一種生活中常見的經驗，往往也是一個人獨立生活體驗的開始。從開始選擇便宜、便利，進階到安全及舒適，皆是一種學習的過程。然而大專院校因發展的歷史、定位及特色，皆不盡相同，因此校外租屋市場也衍生出不同的風格與需要。本研究以中部地區具代表性的東海及逢甲商圈為對象，比較兩商圈租屋者，對承租意願影響因素是否有所差異。

本研究使用便利抽樣方法於東海及逢甲商圈進行問卷調查，總共回收有效問卷共 282 份。經因素分析後將承租意願影響因素分為「房東服務管理」、「租屋設備及機能」、「安全及衛生維護」、「鄰里環境品質」及「成本效益」五個構面。結果顯示，兩商圈中校外租屋者僅對「鄰里環境品質」有顯著差異。本研究再分析各構面之子題，結果發現：「房東服務管理」構面中「房東的品行行為端正」；「租屋設備及機能」構面中「租屋處生活機能便利」；「安全及衛生維護」構面中「管理者有經常巡查租屋處安全問題」、「租屋處裝有監視器」及「租屋處有管委會」；「鄰里環境品質」構面中「租屋處附近沒有嚴重噪音」、「租屋處附近沒有嚴重空氣汙染」及「租屋處有良好的鄰里關係」；在「成本效益」構面中「水電費計價合理」及「租金計價合理」皆有顯著差異。

關鍵詞：校外租屋、承租意願、學校宿舍、東海與逢甲商圈、商圈比較

Title of Thesis : Exploring the Factors Influencing the Rental Intention of Off-Campus Housing Tenants: The case of Tunghai and Feng Chia Business Districts

Name of Institute : Tunghai University

Executive Master of Business Administration

Graduation Time : June / 2013

Student Name : Chang Chih Chun

Advisor Name : Ph.D.Kai-Li Wang

Ph.D. Yen-Tsung Huang

Abstract :

Off-campus housing is an important experience for most college students. Nonetheless, off-campus housing demands vary, depending on the history, location, and characteristics of the colleges. This study, thus, aims to explore the factors that influence the off-campus housing rental intention between Tunghai and Feng Chia universities, the two universities located in distinct business districts of Taichung city. This study collected 282 valid questionnaires through survey method with convenient sampling. Factor analysis results showed that the five factors influencing off-campus housing rental intention included: landlord service management, equipment and function, safety and hygiene maintenance, external environment quality, and cost utility. The results also revealed that the factor “external environment quality” was weighted significantly differently while evaluating the off-campus housing alternatives between the students of the two universities.

Key words: off-campus housing, rental intention, on-campus housing, Tunghai University, Feng Chia University, business district comparison

目 次

目 次	III
表 次	VI
圖 次	VIII
第一章 緒論	1
第一節 研究動機與背景	1
第二節 研究目的	3
第三節 研究對象與範圍	3
一、研究對象	3
二、研究範圍	4
第四節 研究流程	6
第二章 文獻探討	7
第一節 東海與逢甲商圈租屋市場之概述：	7
一、商圈定義	7
二、東海大學發展與商圈介紹	7
三、逢甲大學發展與商圈介紹	8
四、東海與逢甲商圈居住型態的差異	8
第二節 消費者行為的概念	10
一、定義	10
二、相關研究	10
第三節 租賃住宅市場相關文獻	11
一、宿舍定義	11
二、住宅分類及租賃市場之概況	12
三、有關「學生宿舍」之相關研究	16
四、對「租賃居住環境品質」之相關研究	22

五、對「租賃市場發展」之相關研究	27
第三章 研究方法	31
第一節 研究架構	31
第二節 研究問題與假設	32
第三節 問卷設計	32
一、消費者承租意願影響因素	32
二、租屋受訪者背景資料	33
第四節 抽樣方法	33
第五節 資料分析方法	33
一、敘述統計(Descriptive Statistic).....	33
二、信度與效度分析(Reliability and Validity).....	34
三、獨立樣本 t 檢定(Independent Sample t-test).....	34
四、單因子變異數分析(One-way Analysis of Variance).....	34
第四章 資料分析	35
第一節 受訪者背景特質分析	35
第二節 因素分析	39
第三節 東海與逢甲商圈承租因素之影響分析	41
一、構面一：「房東服務管理」之探討	43
二、構面二：「租屋設備及機能」之探討	44
三、構面三：「安全及衛生維護」之探討	45
四、構面四：「鄰里環境品質」之探討	47
五、構面五：「成本效益」之探討	48
第四節 不同受訪者背景特質對租屋之影響分析	52
一、「不同性別」對各影響因素之差異分析	52
二、「不同身分」對各影響因素之差異分析	53
三、「不同學生族群」對各影響因素之差異分析	54

四、「不同居住戶籍地」對各影響因素之差異分析	55
五、「不同家庭經濟狀況」對各影響因素之差異分析	57
六、「是否有獨立房間」對各影響因素之差異分析	59
七、「不同租屋經驗」對各影響因素之差異分析	60
八、「不同居住期間」對各影響因素之差異分析	61
九、「不同租金費用」對各影響因素之差異分析	63
十、「每月生活費的不同」對各影響因素之差異分析	65
十一、「不同租屋處型態」對各影響因素之差異分析	67
十二、「不同租屋資訊來源」對各影響因素之差異分析	69
第五章 結論與建議	73
第一節 研究結論	73
第二節 改善建議	76
第三節 後續研究建議	78
參考文獻	80
《中文部分》	80
《英文部分》	84
附錄	85

表 次

表 2-1 東海、逢甲及僑光 學生住宿及校外租屋整理表.....	9
表 2-2 台灣各區租屋市場狀況表.....	14
表 2-3 校外租屋市場租屋身分及建物型態分類表.....	16
表 2-4 宿舍探討相關文獻(按年代排列).....	19
表 2-4 宿舍探討相關文獻(按年代排列)(續 1).....	20
表 2-4 宿舍探討相關文獻(按年代排列)(續 2).....	21
表 2-5 租賃居住環境品質之相關研究.....	25
表 2-5 租賃居住環境品質之相關研究(續 1).....	26
表 2-5 租賃居住環境品質之相關研究(續 2).....	27
表 2-6 租賃市場發展之相關研究.....	29
表 2-6 租賃市場發展之相關研究(續).....	30
表 4-1 受訪者有效樣本表.....	35
表 4-2 受訪者背景特質分析.....	36
表 4-2 受訪者背景特質樣本結構分析(續 1).....	37
表 4-2 受訪者背景特質樣本結構分析(續 2).....	38
表 4-2 受訪者背景特質樣本結構分析(續 3).....	39
表 4-3 消費者承租意願因素分析表.....	40
表 4-4 居住東海或逢甲商圈對租賃影響因素之差異分析表.....	42
表 4-5 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面一).....	44
表 4-6 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面二).....	45
表 4-7 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面三).....	46
表 4-8 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面四).....	48
表 4-9 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面五).....	49
表 4-10 性別在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	52

表 4-11 身分在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	53
表 4-12 學生族群在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	54
表 4-12 學生族群在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續).....	54
表 4-13 居住戶籍地在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	55
表 4-13 居住戶籍地在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 1).....	56
表 4-13 居住戶籍地在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 2).....	57
表 4-14 家庭經濟狀況在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	57
表 4-14 家庭經濟狀況在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續).....	58
表 4-15 有無獨立房間在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	59
表 4-16 有無租屋經驗在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	60
表 4-17 居住期間長短在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	61
表 4-17 居住期間長短在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續).....	61
表 4-18 租金費用在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	63
表 4-18 租金費用在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 1).....	64
表 4-18 租金費用在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 2).....	65
表 4-19 每月生活費在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	66
表 4-19 每月生活費在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續).....	67
表 4-20 租屋處型態在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	68
表 4-20 租屋處型態在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續).....	69
表 4-21 租屋資訊在兩商圈中對各影響構面之差異分析表.....	69
表 4-21 租屋資訊在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 1).....	70
表 4-21 租屋資訊在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 2).....	71

圖 次

圖 1-1 東海校園及附近商圈.....	4
圖 1-2 東海商圈主要區域圖.....	4
圖 1-3 逢甲商圈主要區域圖.....	5
圖 1-4 研究流程圖.....	6
圖 3-1 研究架構圖	31

第一章 緒論

第一節 研究動機與背景

自民國七十四年以後台灣面臨產業升級的壓力，市場對於高等勞動力的需求大增，促使政府再度鬆綁私立學校的增系、增班的限制(王秋蘭，2004)。加上從1994年四一〇教改聯盟提出「廣設高中、大學」的口號後，我國大專院校校數，遂從130所激增至162所(民國101年)，學生人數更從當年720,180人增加至1,355,290人。其中大專院校校數及學生增加幅度分別為24.6%及88%。對於較早成立的大專院校或私立學校而言，其或因校地擴充受限、或因經費困窘或因學校發展政策使然，對於宿舍興建皆趕不上學生所增加的速度，而產生今日學生宿舍嚴重不足的問題。

就目前(100學年度)教育部公布資料來看，我國大專院校所提供學生宿舍床位(不含學校向外承租數)共有297,354個，其中獲准住宿人數共289,962位(含向外承租宿舍部分)，校外租屋學生數約為319,050位，換言之，校外租屋學生數約佔全體大專院校學生23.5%。

面對嚴重不足的宿舍問題，就政府制定政策發展來看，民國63年(1974)頒布「私立學校法」，以加強對私立學校的規範，但其中卻未將宿舍相關規定列於其中，遂衍生日後學生宿舍不足的問題。又民國71年(1982)，教育當局已經察覺學生宿舍在供需方面有嚴重落差時，因而實施《獎勵私立大學興建學生宿舍補助貸款利息辦法》期以推出此辦法，將可解決日益嚴重學生宿舍不足之問題，但自該法公布後，大多學校皆未提出具體改善措施因而成效不彰。1990政府再公布《獎勵私立大學興建學生宿舍貸款利息補助作業要點》，提撥30億以作為補貼各校利息之用，但仍然不見成效，同年再發布《計畫利用公有土地興建學生聯合宿舍》的替代方案，不過該計畫也因為沒有適當公有土地配合的瓶頸而失敗。以九十二學年度為例，公立大專院校的提供率約為36%，私立大專院校則為18%，相差為2

倍之多，但事實上，總提供率約為 23%，根本無法滿足所有住宿申請的需求(教育部，92 學年度住宿暨賃居生輔導研習手冊)。

加上 1991 年開始核准專科學校升格為技術學院，1997 年起，開始核准技術學院升格為大學。大專院校大量升格及改制終究造成校園周邊學生住宿需求激增，附近居民紛紛利用自有住宅進行改建，轉營為學生租賃宿舍型態，其成長數量與學校招生速度相當。然而學校四周的都市計畫，事實上無法因應急速膨脹的外宿學生，以致加速學校周遭之民宅興建及違章建築的蔓延，環境品質開始失控，住宿條件嚴重惡化(郭曜達，2003)。

又鑒於社會氛圍及大學錄取率逐年增高，現今高中職學生面對繼續升學的意願及取向更具有其選擇性，依據教育部(2000) 調查全國大專院校結果發現，大專院校學生因為學習目標與興趣差異，甚少學生在原居住地區就讀大學，約有 82% 的大專院校學生是至外地求學就讀(黃裕熙，2000)，又根據台大城鄉所研究顯示，本地就學仍離家外宿人數占離家外宿量之一成(郭曜達，2003)。大專院校目前除大一外地生規定需在學校住宿外，其餘學生一律依抽籤方式決定是否可以繼續居住於校內宿舍，換言之，有絕大部分的學子必須面臨人生中第一次在外租屋的經驗，又因經濟考量，致使所承租之物件，往往不是心中理想的居住條件，加上經驗不足，常有租屋糾紛產生，依其比例來看，學生遭遇的比例較大，有 21.4% 之多，高於其他租屋族群的 18.5%(郭曜達，2003)。

基於政府政策及整體環境，遂生起校園周遭租屋市場之研究動機。本文以中部地區，創校歷史及學生規模相當，且地理位置同屬台中市西屯區之兩所綜合性大學(東海大學與逢甲大學)商圈，作為研究對象，以探討在不同商圈型態中，消費者承租意願考量因素之差異。

東海大學創校於 1955 年，坐落於台中市西屯區大肚山山麓，校園坐落於舊台中市西屯區邊陲，而學生生活消費重心卻落於原台中縣(龍井鄉內)，形成一種校

內與校外分屬不同縣市的特殊型態。又早期發展以東海別墅為基底當地農戶為首要，逐漸向外擴展，其房屋型態多為獨棟透天型式，縱日後改建為學生宿舍也多以獨棟態式呈現。

逢甲大學：1961年設立逢甲工商學院，1980年改制為逢甲大學。其原校區為台中市北屯區廂子里（今中臺科技大學校址），後遷至台中市西屯區現址。早期該區塊多為眷村型態，直至逢甲大學遷校至此，才陸續將其改建、又由於該商圈較為早期開發又受到眷村改建限制，人口密度相對較高，其校外租屋改建形式多為公寓態樣，遂形成與東海校外租屋市場迥然差異。本研究期以透過不同商圈之承租者對承租意願影響因素之調查，提供相關單位改善之依據。

第二節 研究目的

1. 針對房東服務管理、租屋設備及機能、安全及衛生維護、鄰里環境品質及成本效益等五大構面，探討影響校外租屋意願之重要決定因子。
2. 比較東海及逢甲不同商圈租屋者，其對於承租影響之因素是否存在地域上差異。
3. 針對不同商圈(東海與逢甲)的承租者之背景特質，探討對於校外租屋行為是否具顯著的差異。

第三節 研究對象與範圍

一、研究對象

主要以台中市西屯區東海大學及逢甲大學商圈，校外租屋消費者為研究對象。

二、研究範圍

(一)東海大學商圈

圖 1-1 及圖 1-2 為東海商圈區域圖，主要範圍是台灣大道(原中港路)四段交接東園巷、新興路並延伸至國際街與遊園南路，緊鄰台中工業區，最熱鬧地段為東園巷與新興路交叉口處。



圖 1-1 東海校園及附近商圈



圖 1-2 東海商圈主要區域圖

(二)逢甲大學商圈

圖 1-3 為逢甲商圈區域圖，以文華路與福興路為核心，除逢甲大學校園東北面原水湳機場受限外，其餘三面皆蓬勃發展。



圖 1-3 逢甲商圈主要區域圖

第四節 研究流程

本研究在確定研究主題後，進行相關文獻的探討及回顧，並依據探討樣本建立本研究之架構，透過問卷的實地發放及搜集研究所需的資料，以 SPSS 統計軟體進行資料分析，最後根據資料分析結果提出結論與建議，以供租賃相關單位與學術研究之參考。研究流程如圖 1-4 所示：



圖 1-4 研究流程圖

第二章 文獻探討

第一節 東海與逢甲商圈租屋市場之概述：

一、商圈定義

「商圈」一詞在探討時，往往與商業區及商業中心混淆，其中或因原文中譯，或因研究背景的不同而有不同的定義。本研究以消費者的觀點來逕行探討商圈。

所謂商圈通常是指零售商店影響所及的範圍，也就是從事購買行動時，優先選擇到該商店購物的顧客，其顧客所分佈的地區範圍，同時也是零售商店的營業範圍(牛窪一省，1997)。

Lewison and Delozier (1989) 商圈是一個區域，在此區域內該商店或商店群吸引它的顧客，並得以營業。

二、東海大學發展與商圈介紹

東海大學創校於民國 44 年(1955)，坐落於台中市西屯區大肚山山麓，是台灣第一所使用「大學」名稱的私立學校，學生人數約有 17,467 人，校園總面積約為 133.31 公頃。

東海校園坐落於舊台中市西屯區邊陲，而學生生活消費重心卻落於原台中縣(龍井鄉內)，形成一種校內與校外分屬不同縣市的特殊型態。

東海別墅商圈，簡稱東海商圈(東海別墅：1974 由康橋建設事業公司所建設，故以此定名)，位於東海校園西側部分，其主要範圍是台灣大道四段(原台中港路 3 段)交接東園巷、新興路並延伸至國際街與遊園南路，緊鄰台中工業區，最熱鬧地段為東園巷與新興路交叉口處。

學生校外租屋分布，早期以東園巷(原東海別墅)為主，而後在 1979 至 1980 年間，同為大型社區的遠東國際城(為理想國前身)陸續竣工，學生居住區漸漸發展至新興路、國際街甚至至遊園南路附近。

東海大學離市區較遠，在 1960 年代，台灣大道(原台中港路)尚未全面拓寬，且交通尚未發達，故台灣大道(原台中港路)經黎明路後，兩旁皆為稻田及樹林，延伸至東海大學附近，只有幾家小店提供學生與工業區上班族基本的生活機能。直至 1980 年代，台中工業區及台北榮民總醫院台中分院(現在為台中榮民總醫院)設立後，政府才積極拓寬道路成為現今所見規模。

三、逢甲大學發展與商圈介紹

1961 年設立逢甲工商學院，1980 年改制為逢甲大學。其原校區為台中市北屯區廂子里(今中臺科技大學校址)，後遷至台中市西屯區現址。學生目前共 20,172 人。

逢甲商圈又稱文華夜市，位於逢甲校本部周圍，以文華路與福興路為核心，除東北面原水湳機場受限外，其餘三面皆蓬勃發展。

早期該區塊多為眷村型態，直至逢甲大學遷校至此，才陸續改建、發展至今天夜市規模，其地點又鄰近中山高速公路中港交流道、中彰快速道路及朝馬轉運站，而帶來大量的觀光人潮及外地來此的工作的居住需求。又 2002 年中部科學工業園區(簡稱中科)成立，及七期百貨行業發展，更使逢甲商圈套房租屋市場處於供不應求的狀況。

四、東海與逢甲商圈居住型態的差異

東海早期以東海別墅為基底又以當地農戶為首要，逐漸向外發展，因為位置較屬邊陲，商圈發展較逢甲商圈慢，其房屋型態多為農舍或獨棟(透天厝)為主，縱為日後因應學生及外地人口住宿所需，也大多以獨棟型態為主。

逢甲商圈，相較東海而言，交通較為便利且早年多為眷村型態，生活所需較為完備，加上位處南屯及北屯發展中心位置(以黎明路來看)，人口密集度高，早期因為眷村改建受限，因而改建房屋多為公寓或大廈型式，又因該區塊商業氣息濃厚，外地來此工作者甚多，租屋市場長年處於供不應求狀態。近年來由於逢甲

大學及僑光科技大學學生增加、中科、七期百貨業等蓬勃發展，租屋市場不足的現象更加嚴重。

又根據表 2-1 顯示，東海大學、逢甲大學及僑光科技大學，在學生宿舍提供方面，也呈現出嚴重不足之現象。以東海大學而言，校外租屋學生數約佔獲准住宿人數就有 2 倍之多(11,000/5,483)；就逢甲大學而言，學校所提供的宿舍更加不足，雖學校與民間業者合作，另行提供 1,987 個床位，但整體來看校外租屋學生數與獲准住宿人數的比率，甚至超過 2 倍以上；再以僑光科技大學而言，雖然不如東海及逢甲大學嚴重，但其學生須在外租屋人數也占獲准住宿人數 1 倍有餘。顯見不論在東海或逢甲商圈，學生族群須在外租屋人數皆有 1.1 萬人以上，加上鄰近上班族的湧入，更增添東海與逢甲商圈租屋市場熱絡的氣息。

表 2-1 東海、逢甲及僑光 學生住宿及校外租屋整理表

床位：單位 (個)收費：單位 (元)	學校宿舍床位 (不含學校向外承租數)	獲准住宿人數 (含校外承租宿舍部分)	校外租屋學生數	校內宿舍每生 每學期收費	學校向外承租學生宿舍	
					床位數	收費
	總計					
東海大學	5,554	5,483	11,000	6100-12600		
逢甲大學	2,477	4,432	10,450	8350-10000	1,987	8585-22380
僑光科技大學	869	851	925	6600-11000		

附註：逢甲大學另外向民間業者包租台逢學園、寶贊大樓及翰林學園等三棟大樓提供學生作為宿舍，計提供 1987 個床位。

資料來源：本研究整理

東海及逢甲商圈，早期多為原當地住戶進行改建，近年來由於房價高漲及人民水準提高，投資客紛紛進行改建，提供更佳的裝潢、設備來賺取更高的報酬，該租屋市場於是產生重大變化，如高級套房的產生(如有電梯及其他附加公共設施等)及一日租的型態經營，更使原以學生為主的套房出租供應變少。自 2011 年 6 月奢侈稅開徵以來，原本手握多房的投資客，紛紛將物件拋出，甚至已有些租屋套利的投資房東，也轉變態度，紛紛轉租為賣，希望獲利了結(網路地產王，

2011/04/21)，加上 2012 年 8 月實施實價登錄後，東海與逢甲大學租金在自行刊登上分別較去年同期(2011 年 8 月與 2012 年 8 月比較)上漲 4.49%及 3.5%，在委託代租部分分別上漲 9.2%及 7.4%(鉅亨網，2012/09/25)，更使租屋市場處於一種不穩定的狀態。

第二節 消費者行為的概念

一、定義

指消費者為獲取、使用、處置消費物品或服務所採取的各種活動，包括先前且決定這些行動的決策過程。消費者行為可視為由消費者購買過程與消費者行動兩部分所構成，其中心理學家嘗試將購買決策區分成五的階段，包括：問題認定、資訊搜尋、替代方案評估、購買及購買後評估等階段，屬於消費態度的形成過程。而消費者的行動則為購買決策的實踐過程。

二、相關研究

消費者行為的研究約從 1950 年代開始，早期以研究動機為主，直到 1960 年代後期，才開始有比較完整的消費者行為模式的形成，之後的研究則以購買決策過程影響消費者的重要因素為主(黃世榮，2005)。消費者購買決策的類型一般可分為三種：例行行決策(routine response decision)、複雜問題決策(extensive problem solving decision)及有限問題決策(limited problem solving decision)，又這一系列決策過程又與消費者的涉入程度及知覺風險有關。

廖繼寬(2001)認為租屋行為本質是一種消費行為。在租屋決策過程中，消費者只能蒐集有限的資料，進行有限的思考，且其涉入程度不如複雜問題決策來的高、風險承擔中等、購買頻率低等特色，綜觀租屋行為及有限問題決策之特性，

租屋行為應屬於有限問題決策。

學者從不同角度對於消費者行為有關之定義與敘述：包括消費者是以非轉售為目的的購買行為(Nicosia, 1966)；Engel et al(1978)認為消費者行為是個人直接參與與獲取使用經濟性財貨與勞務的行為，包括導引和決定相關行為之決策程序；Schiffman & Kanuk(1911)認為是消費者為了滿足需求，所表現出對於產品、服務、構想的尋求、購買、使用、評價和處置等行為；Wilkie(1994)將消費者行為定義為消費者為了滿足其需要與慾望，而進行產品或服務的選擇、採購、使用與處置，因而所發生的心理、情緒、及實質上與購買決策相關的行為與活動；國內學者林靈宏在 1999 年定義消費者行為是：「消費這在搜尋、評估、購買、使用和處理一項產品或服務和理念時，所表現的各種行為」；Zaltman(2000)認為消費者行為是研究人們如何獲取、消費及處置產品、服務與構想；Blackwell, Miniard and Engel(2001)定義消費者行為是人們取得、消費與處置產品、服務所付諸的行動；美國行銷協會(American Marketing Association)將消費者行為(consumer behavior)定義為-情感與認知、行為以及環境的動態互動的結果，藉此人類進行生活上的交換行為。

第三節租賃住宅市場相關文獻

本節將租賃住宅相關研究分為三個部分進行探討說明，分別為：一、學生宿舍二、租賃居住環境品質三、租賃市場發展。

在探討之前，必須先定義租賃市場中，宿舍住宅的定義及分類，及目前各大專院校附近商圈之租賃市場之現況。

一、宿舍定義

宿舍意旨一個可以提供睡眠、休息、盥洗的場所，相較於辦公空間、圖書館等正式空間，它是私人的非公共性的空間(黃振甫, 2003)。黃永材(1982)認為：「宿舍含有供給在某種特定前提下生活著的人們，短時間或長時間逗留之建築物的意

義」。又宿舍種類許多，可由建築型態的不同、功能的差異甚至管理營建方面區分成不同型態與種類，本研究以大學商圈附近租屋者為研究對象，將宿舍設定為上班族與學生族群為主，供其生活、居住、休息等活動的場所。

二、住宅分類及租賃市場之概況

依據行政院經合會都住組在《國民住宅資料》中指出，「住宅在機能平台上，由於居住者生活型態之多樣化與家庭構成、所得、職業、教育、文化背景不一，其所需要之條件亦是多樣性的」。又住宅法第三條對於住宅定義為：「只供居住使用，並具備門牌之合法建築物」。國內研究者洪肇陽(1988)將其住宅分為中式獨院式、公寓純住宅、營業店鋪住宅與營業辦公住宅。許瑞生(1994)將住宅分為四種：透天式住宅、公寓式住宅單元、公寓式住宅建築物及建築群。行政院主計處則把台灣住宅分類區分為中式獨院式、西式獨院式、雙併式、連棟式、五樓以下公寓與六樓以上公寓。綜觀相關住宅研究，我們大致上可依住宅的「功能性質」分為集合式住宅與獨立式住宅兩大類，其中集合式住宅又可細分為 1.公寓 2.公共房屋(如眷村)3.院落(如三合院、土樓等)；獨立式住宅又可細分為 1.平房 2.透天厝 3.別墅。隨著時代觀念的更新與科技的進步及社會環境的需要，多選擇性的住宅型態因應而生，若依房屋的「機能性質」來看，可將其分為 1.出租房(如雅房、套房、學校宿舍等)2.社會住宅 3.老人住宅 4.無障礙住宅 5.科技住宅 6.綠色住宅 7.公共房屋等。

房屋租賃市場，不論其交易或所在，皆脫離不了住宅形式的延伸。在台灣，學生宿舍意指由學校出資或由學校為契約主體，在校園裡面或校外鄰近地區與建築公司或社區合作，提供為數不等，可供學生下課休息、念書、睡眠的空間。但學生宿舍的功能在台灣被簡化成單純的休憩空間，然而，在西方國家是把宿舍視為教育場所的一部分（張雪梅，1994）。

大學生活是一個人身心獨立發展中重要的過程，其面對的不僅僅是學業上的挑戰，更多的是小型社會多元性的適應，在此期間，多數的學生在異地求學，往

往是人生中第一次在外獨立生活。雖然，多數大學規定外地生在大一時必須住校，由校方統一管理及照料，但由於現在台灣家庭多屬以小家庭形式存在，且兄弟姐妹為數不多，對於四人或六人一間的學校宿舍而言，往往因為空間及私密性不足而產生諸多不適。加上大專院校分布、所屬的地理位置及發展差異，致使各大專院校之校外租屋市場迥然差異。如表 2-2 所示，台北地區因為市場較為分散，且房東以個體戶居多，集合式住宅為其主要租屋形式，且商業氣息濃厚及大專院校眾多，外地上班族與學生往往有混住現象，房東相形下也較為強勢，少有議價空間；而在桃園中壢附近，因為大專院校眾多，在需求大於供給的情形下，房東往往串聯議價，致使租屋與承租者產生極為不對等之現象；在新竹香山附近，因三所大專院校(中華、玄奘及元培)校區位處偏僻且相距不遠，租屋市場以投資客為主導，對於學生抱怨往往相應不理，紛爭不斷；在中部地區，以東海、靜宜及弘光為例，因早期地處偏僻，租屋市場多以大型房舍為主，房東經營較為專業化，且組成房東聯盟，其利用優質房東的力量，共同維持一定品質的程度。以逢甲大學為例，校方每學年度將會邀集附近合格的房屋出租業者，進行評鑑的活動，透過設攤說明等方式，讓學生能夠更有機會與房東直接洽談租屋事宜；而在南部，租賃房舍主要分為兩種型態，一則為大型學舍，主要以投資客為主，另一項則以農舍改建，主要以當地居民為實際管理者，該區域因競爭激烈，設備及安全上較為齊備；至於東部地區，投資客較少進入，租屋市場多為透天厝形式，又租屋市場專攻學生族群較少，房東態度較為強勢，處理問題上多有紛爭。

表 2-2 台灣各區租屋市場狀況表

地區	租屋市場狀況	
台北	租屋型態	房東個體戶較多，仲介介入市場者也較多。
	租金價格	因市場分散，較無串聯的可能。但在文化周邊，因屋少學生多，房東則態度較為強勢，租金也很難有議價空間。
桃園、新竹及香山地區	租屋型態	大型學舍、個體戶均有。以中華大學來說，投資客常見，故當地仲介代為房東處理房屋的出租事項更是平常。
	糾紛	因為多為投資客的租屋市場，因此租屋發生問題常見房東無法立即處理，或是根本相應不理，學生常為租屋問題抱怨連連，房東對學生的態度較為強勢，學校常需要介入調解糾紛。
	租金價格	本學區房東因看準學生租屋市場的需求高，租金價格居高不下。
中部	中央大學，市場壟斷現象	對於一些較老學校周邊房東而言，學生根本就是不虞匱乏，因而發生房東串聯共同約定：不簽約、房價調整…等壟斷現象，就算是教官出面協商，也難有轉圜的餘地。
	租屋型態	雅房已漸被淘汰。大型學舍居多，較常見企業主經營之學舍。以東海、靜宜、弘光等三校而言，周邊房屋都為動輒上百間的學舍型房屋，房東經營專業化，大多為套房模式房間。
	房東聯盟產生	東海大學地區多為大型房舍的房東，房東大多為當地居民，這類型的房東，為了有穩定的房客量，多半會選擇與校方保持良好的糾紛處理機制與暢通的管道，以穩定房客量，該區的房東並組成房東聯盟，利用優質房東間的力量，來制衡市場的亂象，並漸漸發展成房東與校方溝通的一個橋樑管道。仲介較少介入。
		大型學舍為主，分為兩類，一為企業經營的大型學舍，如立德管理學院附近的台糖安南學苑，在新興學校如：長榮、致遠、稻江等幾所學校附近，投資客進場者也多。另一種則為當地居民的農舍所改建的房舍，此類建物通常在外觀上是無法辨識是否為違建，為了能吸引學生長久居住，大部份房東會刻意將改建的房舍盡力做到安全的程度，但違建或不符地目使用的情形仍是讓人心存疑慮。仲介少見。學區內競爭激烈，房東注重設備的提供與管理的安全。
東部	租屋型態	市場競爭激烈，房東態度較強勢，租金難有議價空間。市區房屋以透天為主，房東多和學校配合良久(如花蓮教育大學)。學生選擇性少，校外賃居屋源有限，校門外較近區域多為房東自有住宅，稍遠地才有不少投資客興建之住宅。(如東華大學)
	糾紛	房東處理租屋問題態度強勢，學生多所埋怨。

資料來源：崔媽媽社區生活資訊網

整理以上分類及探討，我們不難發現，對於住宅的敘述，大多從其形式或外觀著手，鮮少以住屋者的角度進行分類，又現今社會多元化加上消費意識抬頭，在探討住屋時，除了考量房屋本身形式外應當多加考量一人的因素。若將租屋內容由單純房舍型態，加上租屋者身分因素加以分類，將能使租屋市場之內涵趨於更加完整。

本研究試圖以建物型態與租屋者身分著手，進行四個面向的探討，如(表 2-3 校外租屋市場租屋身分及建物型態分類表)：

1.獨立建築形態(如透天厝)學職分：其發展早期多為較偏僻地區，房屋租賃者以當地居民為主要，在興建租屋時，多以大型建物型態呈現，承租對象也以附近學校學生為主。縱日後該區塊蓬勃發展，其租屋對象仍維持學生與上班族分開的方式進行處理，如東海商圈的台糖宿舍即為一例。

2.集合式建築(如大廈或公寓)學職分：該區塊多為商業氣息濃厚，且附近土地有限，區域中住戶眾多，故建築形態多以大廈或公寓方式呈現，雖附近有大專院校，但因房屋及土地價值昂貴，租金往往居高不下，租屋市場自然形成學生與上班族區隔之現象，如台北市行天宮附近商圈。其附近雖有台北大學，但因租金昂貴，又上班族需租屋在外者眾多，因此學生不是選擇較為簡陋，就是選擇距離較遠之物件，租屋市場自然形成學生與上班族區隔之現象。

3.獨立建築(如透天厝)學職合：該區塊發展，早期也較屬偏僻，且周邊無其他大專院校，致使其能成為一塊以學生為主體的租屋市場，加上該區域內，多有小工廠，或有工業區型態聚落，因而使該區塊租屋市場逐漸發展成為學生與上班族混住的現象，如勤益及修平科技大學等。

4.集合式建築(如大廈或公寓)學職合：該區塊之大專院校多是綜合性大學，學生為數眾多，且學校附近商圈之商業氣息濃厚，發展較為密集且蓬勃，住屋型態以公寓或大廈型態為主，其又因商圈內活動人數眾多，生活機能頗佳，租屋市場往往呈現供不應求之失衡現象，但隨市場波動，又產生搶建增建的現象，因此該區域又有逐漸向外擴展的趨勢，如逢甲及淡江大學等。

本研究觀察整理租屋市場，可以依其建築形態與租屋者身分將其分為四大區塊，其中又以獨立建築學職分與集合式建築學職合兩者，與學生在外租屋較為相關，因此，以此二者為基礎，分別探討東海與逢甲商圈租屋者意願影響因素之研究，希冀對該區塊或同質性商圈之房屋出租業者，提供參考之意見。

表 2-3 校外租屋市場租屋身分及建物型態分類表

租屋者身份 建物型態	學職分	學職合
獨立建築	如：東海、靜宜、弘光	如：勤益、修平
集合式建築	如：台北行天宮商圈	如：逢甲、淡江

註：本表所稱「學職分」：乃指出租人在出租時，將租屋者身分區分為學生與上班族分別租賃；「學職合」：乃指出租人在出租時，出租物件內不區分學生及上班族。

資料來源：本研究整理

三、有關「學生宿舍」之相關研究

對於宿舍相關探討，本研究依據其探討方向將其分為四大類：1.教育、心理及人際關係面。2.空間、建築及設計概念面。3.委外或民間參與面。4.其他。

1. 從教育、心理及人際關係面

林國佐(1984)以教育觀點及校園規劃理論為出發，探討宿舍環境對課業學習及道德品德的影響。

黃乙軒(2003) 探討他/她們在多人共處一室生活的寢室空間中所遭遇的困境，及如何以短、長期的調節行動、機制來加以因應。

盧瑞麟(2004) 以我國十七所大學之住宿生為研究對象，探討我國大學生的宿

舍經驗對其心理社會的發展與影響。

李毓璉(2005) 針對台灣大學，探討並比較大學生住宿，生活適應之現況、相關因素、及對宿舍社會氣氛的知覺影響及關係，並依據問卷發現及研究結果提出建議，供學生事務單位作為宿舍輔導、寢室分配之參考，以增進住宿學生的住宿品質。

王淑芳(2005) 針對東吳大學大一新生，以問卷調查的方式，瞭解東吳大學學生宿舍實施同儕輔導制度的具體成效。

田麗珠(2006) 以北部某技術學院的住宿生為研究對象，探討大專生住宿與宿舍環境對住宿生活適應之研究(如是否能自治、有榮譽心等)。

李毓璉(2005) 以台灣大學大學部住宿學生為研究對象，探討大學生住宿生活適應之相關因素，瞭解大學生住宿生活適應的現況、探究大學生對宿舍社會氣氛的知覺狀況、比較不同個人因素、宿舍環境因素的住宿學生在生活適應、宿舍社會氣氛知覺的差異情形、探討住宿生活適應與宿舍社會氣氛知覺的關係。

王介汶(2012) 探討我國大學學生宿舍內人際問題之現況、及其對學生的困擾程度和處理方式，並比較不同背景變項之差異原因及情形。

2. 空間、建築及設計概念

呂宏輝(1989) 以訪談及問卷等方式，探討中山大學宿舍空間與設計意念的關係，藉此探討住宿生使用後之意見，並比較設計意念與使用後感受之差異。

洪華真(1994) 針對東海大學女生宿舍，以問卷及訪談等方式，研究學生宿舍之居住行為與建築環境間之互動關係外，並探討使用者對不同建築類型（宿舍類型）的行為反應與喜好，及各種建築類型（宿舍類型）的適用性與影響，以提供宿舍之設計者回餽性的資料及建議。

黃裕熙(2000) 針對中原、中央、元智大學學生宿舍，探究使用者對不同宿舍類型之交誼空間的反應與滿意度，並比較各種交誼空間與男女住宿生在交誼空間中使用狀況和學生互動關係之差異，以及公共性空間中內部設備的需求。

袁筱媛(2003) 針對中原大學新建之女生宿舍—良善宿舍，主要為針對學生宿

舍中比較容易產生的「領域行為」及「私密行為」作為核心，並將「領域型態」、「空間的使用頻率」、以及「個人屬性」三種不同的變項加以研究及會產生何種影響，企圖能找出、建立一套會影響行為的相關通則。

黃振甫(2003) 針對東海「男三十棟男女複合式學生宿舍」為研究主體，以問卷及訪談等方式，探討新宿舍的使用情形，並探討如性別、住宿經驗對使用行為及新宿舍對校園結構的影響。

林安祺(2005) 針對靜宜大學女舍住宿生，研究使用者的住宿使用習性及其對舍內空間與設施的使用反應，透過宿舍整建與管理計劃，了解空間與設施的服務成效，進而檢討女生宿舍在規劃與設計之成效。

張哲維(2007) 以台南藝術大學音樂宿舍為例，探討不同學院學系在住宿需求與使用上的差異，希望藉此比較宿舍與系所整合的可能性。

王聲沛(2009) 針對中原大學力行舊男生宿舍，以「場所精神」的觀點，對力行宿舍環境現況發詳改造概念模式做參與式設計的活動及實作。

郭桂伶(2010) 針對台灣師範大學學一舍住宿生，用個案研究方法，以空間角度切入，研究規律生活作息與學習狀況。

涂展晟(2008) 針對逢甲大學宿舍，以問卷調查及物理性量測方法，探討校園宿舍內的物理影響因素，期望藉由其成果進而達到更好的居住品質與省能條件。

3. 委外或民間參與

徐浚宜(2002) 針對成功大學住校之大學生的住宿滿意度及需求調查，並依據此問卷之相關結果，融合『民間參與模式』進行可行性之評估。

宋兆婷(2007) 針對交通大學宿舍，以財務觀點來探討交通大學目前正在進行之宿舍案件，選擇民間參與模式中之 BOT 與 BT-OT 模式為代表，分析其適用性與可行性，並指出採用 BOT 模式可能忽略的潛在風險與問題。

4. 其他

王鉉蓉(2011) 以北區大學校院為例，針對北部地區宿舍管理員，進行工作動機與組織承諾之調查，研究二者的現況，及不同背景變項之表現差異。

王渝彤(2012) 運用雲端服務及物業管理的概念，建立一個資訊平台，即時提供訊息作為雙向溝通的工具，探討該系統之可行性。

表 2-4 宿舍探討相關文獻(按年代排列)

	研究者	研究對象	研究方法	研究焦點
1	林國佐 (1984)	學生校內外 租屋者	教育觀點及校 園規劃理論探 討	以「寓教育於生活」的學生宿舍理論為基底，認為宿舍環境不僅影響到學問、知識的追求與獲取，更關係到個人道德品德的養成，期使教育界及建築的有關人員深切體認學生住宿環境的重要性，及其對社會產生重大深遠的影響
2	呂鴻輝 (1989)	中山大學	結合訪談(建築 師、住宿生)、問 卷調查及觀察 記錄等方法	旨在了解中山大學宿舍空間與設計意念的關係，藉此探討住宿生使用後之意見，並比較設計意念與使用後感受之差異
3	洪華真 (1994)	東海大學女 生宿舍	問卷調查，觀察 及深入訪談	藉其在環境上所具有的特殊性，透過對使用者之行為調查，除了解學生宿舍之居住行為與建築環境間之互動關係外，並探討使用者對不同建築類型（宿舍類型）的行為反應與喜好，及各種建築類型（宿舍類型）的適用性與影響，以提供宿舍之設計者回餽性的資料及建議
4	黃裕熙 (2000)	中原、中央、 元智大學學 生宿舍	問卷調查、訪談 與觀察	探究使用者對不同宿舍類型之交誼空間的反應與滿意度，並比較各種交誼空間與男女住宿生在交誼空間中使用狀況和學生互動關係之差異，以及公共性空間中內部設備的需求
5	徐浚宜 (2002)	成功大學	問卷調查	針對成功大學住校之大學生的住宿滿意度及需求調查，並依據此問卷之相關結果，融合『民間參與模式』進行可行性之評估
6	黃振甫 (2003)	東海「男三十 棟男女複合 式學生宿舍」	以問卷調查法 為主，並輔以訪 談方式進行	透過使用者的意見反應，瞭解新宿舍的使用情形，並探討如性別、住宿經驗對使用行為及新宿舍對校園結構的影響

表 2-4 宿舍探討相關文獻(續 1)

	研究者	研究對象	研究方法	研究焦點
7	黃乙軒 (2003)	本研究以 19 位男女受訪者為主角	以隱私為主體的田野調查，並配合深度訪談方式進行	探討他/她們在多人共處一室生活的寢室空間中所遭遇的困境，及如何以短、長期的調節行動、機制來加以因應
8	袁筱媛 (2003)	中原大學新建之女生宿舍—良善宿舍	個案研究	主要為針對學生宿舍中比較容易產生的「領域行為」及「私密行為」作為核心，並將「領域型態」、「空間的使用頻率」、以及「個人屬性」三種不同的變項加以研究及會產生何種影響，企圖能找出、建立一套會影響行為的相關通則。
9	盧瑞麟 (2004)	我國十七所大學之住宿生為研究對象	問卷調查	以大學住宿生的宿舍經驗為主體，目的在探討我國大學生的宿舍經驗對其心理社會的發展與影響
10	李毓璉 (2005)	國立台灣大學為例	調查研究法	探討並比較大學生住宿，生活適應之現況、相關因素、及對宿舍社會氣氛的知覺影響及關係，並依據問卷發現及研究結果提出建議，供學生事務單位作為宿舍輔導、寢室分配之參考，以增進住宿學生的住宿品質
11	王淑芳 (2005)	以東吳大學 92 學年度住宿於外雙溪校區四棟學生宿舍之全體大一住宿生及擔任伏石蕨全體同儕帶領者 61 人為研究母群體	問卷調查	蒐集量化資料以描述統計方法處理，以瞭解東吳大學學生宿舍實施同儕輔導制度的具體成效
12	林安棋 (2005)	靜宜大學女生宿舍住宿生為研究對象	問卷調查、深入訪談	目的在藉使用者的住宿使用習性及其對舍內空間與設施的使用反應，透過宿舍整建與管理計劃，了解空間與設施的服務成效，進而檢討女生宿舍在規劃與設計之成效

表 2-4 宿舍探討相關文獻(續 2)

	研究者	研究對象	研究方法	研究焦點
13	田麗珠 (2006)	以北部某技術學院的住宿生為研究對象	問卷調查	探討大專生住宿與宿舍環境對住宿生活適應之研究(如是否能自治、有榮譽心等)
14	李毓璉 (2005)	以台灣大學大學部住宿學生為研究對象	個案研究、問卷調查	探討大學生住宿生活適應之相關因素，瞭解大學生住宿生活適應的現況、探究大學生對宿舍社會氣氛的知覺狀況、比較不同個人因素、宿舍環境因素的住宿學生在生活適應、宿舍社會氣氛知覺的差異情形、探討住宿生活適應與宿舍社會氣氛知覺的關係
15	張哲維 (2007)	以台南藝術大學音樂宿舍為例	問卷與理論分析	探討不同學院學系在住宿需求與使用上的差異，希望藉此比較宿舍與系所整合的可能性
16	宋兆婷 (2007)	交通大學宿舍	財務模型的結構分析	以財務觀點來探討交通大學目前正在進行之宿舍案件，選擇民間參與模式中之 BOT 與 BT-OT 模式為代表，分析其適用性與可行性，並指出採用 BOT 模式可能忽略的潛在風險與問題
17	涂展晟 (2008)	逢甲大學宿舍	問卷調查及物理性量測	探討校園宿舍內的物理影響因素，期望藉由其成果進而達到更好的居住品質與省能條件
18	王聲沛 (2009)	中原大學力行舊男生宿舍	實地觀察及訪談	以「場所精神」的觀點，對力行宿舍環境現況發詳改造概念模式做參與式設計的活動及實作
19	郭桂伶 (2010)	台灣師範大學學一舍住宿生	個案研究	以空間角度切入，研究規律生活作息與學習狀況
20	王介汶 (2012)	大學學生宿舍	問卷調查及訪談	探討我國大學學生宿舍內人際問題之現況、及其對學生的困擾程度和處理方式，並比較不同背景變項之差異原因及情形
21	王鉉蓉 (2011)	以北區大學校院為例	問卷調查	針對北部地區宿舍管理員，進行工作動機與組織承諾之調查，研究二者的現況，及不同背景變項之表現差異
22	王渝彤 (2012)	大學宿舍	問卷調查、個案研究	運用雲端服務及物業管理的概念，建立一個資訊平台，即時提供訊息作為雙向溝通的工具，探討該系統之可行性

資料來源：本研究整理

四、對「租賃居住環境品質」之相關研究

學者謝文全(1985)指出大學教育的目標為培養學生成為對健康、品德及生活智能等三方面均能知、能行與能思的人。又教育部(2000)調查全國大專院校結果發現，大專院校學生因學習目標與興趣的差異，甚少學生在原居住地區就讀，約有 82%的大專院校學生是至外地求學就讀。換言之，住宿對大部分大學生而言是一項重要的問題。因此目前學校的教職員生均已體認「學生心態與社會環境之掌握配合」是大學學生事務問題中最重要的地方(何進財，1988)。

相關文獻探討(如下表 2-5 所整理)：

薛惠珍(1989)以實地及問卷調查，針對台北市孝東路四段為研究範圍，探討住宅外部環境品質滿意度之研究。

孫青雯(1994)以問卷調查等方式研究台中市居民對生活環境認知情形及滿意程度，研究結果發現：台中市居民對居住環境與治安最為重視，最不重視日常購物場所。且各區域對於不同類型生活需要有所顯著上的不同。

Varady and Preiser(1998)以美國國宅為研究對象，發現受訪者年齡、住宅支出成本等因素，對居住滿意度有明顯影響。

張珍悅(1999)以居民的評價與認知為出發點，進行台北市士林地區環境品質之探討，結果發現居民對內部環境評價較高，對自然環境品質評價較低。

席嘉勳(1999)針對工作地點在高雄之勞工，探討個人背景之差異，以致居住環境各個不同，對居住環境的滿意情形亦有所不同。

賴慧儀(2000)針對原住民移居都市所形成集居社區居民，其屬性與住宅特性的不同其對環境態度為何，及環境所呈現的問題。

林秋燕(2004)以台灣地區年滿二十歲以上之國人為研究對象，探討不同特質之個人對於環境品質重要度與滿意度之評價。

王秋雅(2006)針對高科技產業宿舍，探討住宿者基本屬性與住宿品質之重視度與滿意度之關係。

陳煌翔(2006)以長榮大學與成功大學學生為對象，探討大學住宿生，對學生宿舍服務品質重視度與滿意度之現況。

陳慧真(2006)針對南部某私立大學為研究對象，探討大學住宿生，對學生宿舍服務品質重視度與滿意度之現況。

陳皇元(2009)針對台北市都市更新區域居民，探討都市更新後重建房屋內居民的居住滿意度。

楊美娟(2011)以借用某大專院校公有宿舍現住人為主要研究對象，探討不同宿舍現住人背景變項對公有宿舍服務品質之影響，進而評估公有宿舍服務品質之成效。

住宿，是人的基本生活需要，其中房子除了提供一個安全堅固的空間之外，隨著社會進步及多元性，每個人的差異性需求漸漸的被重視到，以前農業社會，住屋或許只求遮風避雨，宿舍也不過是暫居之所，而今考量的已求「有」朝向「好」甚至「佳」的層次，安全、舒適、私密、綠能甚至健康住屋等，早已是常被探討研究的課題了。

根據世界衛生組織的定義，所謂健康就是“在身體上、精神上、社會上完全處于良好的狀態，而不是單純的指疾病或病弱。據此說明，健康住宅便有其探討之意義，又根據其定義，“健康住宅”就是指“能使居住者在身體上、精神上、社會上完全處于良好的狀態住宅。”具體來說，健康住宅最低有以下 15 項要求：

1. 會引起過敏症的化學物質的濃度很低。
2. 為滿足第一點的要求，盡可能不使用易散化學物質的膠合板、牆體裝修材料等。

- 3.設有換氣性能良好的換氣設備，能將室內污染物質排至室外。特別是對高氣密性、高隔熱性來說，必須採用具有風管的中央換氣系統，進行定時換氣。
- 4.在廚房灶具或吸煙外，要設局部排氣設備。
- 5.起居室、臥室、廚房、廁所、走廊、浴室等要全年保持在 17°C-27°C 之間。
- 6.室內的濕度全年保持在 40%-70%之間。
- 7.二氧化碳要低于 1000PPM。
- 8.懸浮粉塵濃度要低于 0.15mg/m²。
- 9.噪聲要小于 50 分貝 (A)。
- 10.一天的日照確保在 3 小時以上。
- 11.設有足夠亮度的照明設備。
- 12.住宅具有足夠的抗自然災害的能力。
- 13.具有足夠的人均建築面積，並確保私密性。
- 14.住宅要便于護理老齡者和殘疾人。
- 15.因建築材料中含有害揮發性有機物質，所以住宅竣工後要隔一段期間才能入住。在此期間，要進行換氣。

表 2-5 租賃居住環境品質之相關研究

	研究者	研究對象及方法	研究焦點	研究結果
1	薛惠珍 (1989)	1. 台北市孝東路四段為研究範圍 2. 實地及問卷調查	研究重點在於住宅外部環境，包括各種公共設施及環境寧適等實質非實質環境。因住宅概念不只是住宅本身，亦應考慮其所在的鄰里環境	研究結果：1. 經由土地使用調查，瞭解土地、建物使用現況及實質居住環塶狀況。2. 瞭解居民對居住、購物、文教、交通、休閒、保健、治安等實質與非實質環境之滿意程度等
2	孫青雯 (1994)	1. 針對台中市居民 2. 實地及問卷調查	旨在建立生活環境品質指標評估體系，並對台中市居民進行認知調查，藉以了解居民對生活環境認知情形及滿意程度，並分析影響滿意度之原因	研究結果：1. 台中市居民對居住環境與治安最為重視，最不重視日常購物場所。2. 居民對整體環境稍不滿意。3. 對於噪音及公車路線安排不滿意最為明顯。各區域對於不同類型生活需要有明顯上的不同。
3	Varady and Preiser (1998)	1. 以美國國宅住戶為研究對象 2. 問卷及訪查	比較市區及郊區居民對於居住滿意度之差異	研究發現：受訪者年齡、住宅支出成本、有無接受政府補助及鄰里互動對居住滿意度有明顯影響。
4	張珍悅 (1999)	1. 台北市士林地區居民 2. 建立模型、問卷調查	以居民的評價與認知為出發點，進行台北市士林地區環境品質之探討	研究結果：1. 居民對內部環境品質之各要項評價較高，如採光、通風、飲用水品質等。2. 對自然環境品質之各要項評價則較低。
5	席嘉勳 (1999)	1. 以工作地點在高雄市且目前正從事製造業、營造業、運輸倉儲業三行業之勞工為對象 2. 摺卷調查	探究勞工因個人背景之差異，以致居住環境各個不同，對居住環境的滿意情形亦有所不同	研究結果：1. 高雄市勞工背景大多是小家庭形式所組成，約有 1/4 居住於外縣市。2. 對於居住環境有一半以上的人覺得滿意，但對停車位問題感到不滿意。3. 居住於市中心的勞工，對居住滿意度不論部內外皆給於頗高的評價。
6	賴慧儀 (2000)	1. 原住民移居都市所形成集居社區居民 2. 問卷調查	建構一都市原住民社區環境品質評估指標體系，使用後評估的觀點切入，調查都市原住民在不同的社區類型下，其屬性與住宅特性的不同其對環境態度為何，及環境所呈現的問題。	研究結果：兩社區住戶屬性資料與住宅特性調查結果是有顯著差異；且社區類型不同，居民對社區環境品質態度也不同。

表 2-5 租賃居住環境品質之相關研究(續 1)

	研究者	研究對象及方法	研究焦點	研究結果
7	林秋燕 (2004)	1. 以台灣地區年滿二十歲以上之國人為對象 2. 問卷調查	探討不同特質之個人對於環境品質重要度與滿意度之評價	研究結果：1. 對改善環境品質，以飲用水水質最具重要性，2. 對目前環境滿意情況，以資源回收為首 3. 個人背景顯著影響環境品質重要度及滿意度，且環境重要度與滿意度兩者互為負向影響等。
8	王秋雅 (2006)	1. 高科技產業宿舍 2. 問卷	探討重點為：住宿者基本屬性與住宿品質之重視度與滿意度之關係。	研究發現：1. 住宿者最重視之題項為「房內隔音」、「消防設施」及「管理人員服務態度」。2. 身分、性別及收入的不同對於交通及停車位(如汽機車位)有明顯的差異。
9	陳煌翔 (2006)	1. 以長榮大學與成功大學學生為對象 2. 問卷調查	主要分為校外租屋市場租金水準與居住品質兩大構面，比較郊區型大學及都市型大學兩類校外租屋市場之差異	研究結果：1. 租屋處安全性方面，由於成功大學位處市區，其人口及建物較為密集，因而使得災害發生的機率較高，故其校外租屋通常會較注重租屋處之逃生消防設備設置。2. 長榮大學住宿滿意度相較成功大學為低。3. 兩所學校對租金水準一樣重視等。
10	陳慧真 (2006)	1. 南部某私立大學 2. 個案研究、問卷調查	主旨在探討大學住宿生，對學生宿舍服務品質重視度與滿意度之現況，將宿舍服務品質區分為宿舍整潔、宿舍硬體設施、宿舍軟體設施、宿舍生活輔導等四大構面	分析結果：1. 住宿生對宿舍之宿舍整潔、宿舍基本設備、宿舍設備修繕維護、行政管理服務等四項重視度高，但滿意度偏低。

表 2-5 租賃居住環境品質之相關研究(續 2)

	研究者	研究對象及方法	研究焦點	研究結果
11	陳皇元 (2009)	1. 台北市都市更新區域居民 2. 問卷調查	旨在探討都市更新後重建房屋內居民的居住滿意度。本研究以消費者行為意向為基礎，探索消費者行為意向與居住滿意度間的關聯性	研究結果：1. 更新房屋後成為購屋者或換屋者的考量因素之一 2. 更新後房價上漲則是居民最滿意的價值因素，同時亦能產生居住滿意度 3. 居住時間越長者，其服務滿意度越高。4. 本研究證實在住宅偏好、顧客價值與顧客服務三面向之間，對居住滿意度影響上具有正向相關性。
12	楊美娟 (2011)	1. 以 99 年 5 月 1 日借用國立育智大學(化名)公有宿舍現住人為主要研究對象 2. 問卷調查	旨在瞭解宿舍現住人對國立大學公有宿舍服務品質滿意情形及探討不同宿舍現住人背景變項對公有宿舍服務品質之影響，進而評估公有宿舍服務品質之成效。	研究結果：1. 宿舍現住人同意國立大學提供具有相當水準之服務品質 2. 國立大學宿舍現住人最滿意宿舍管理人員熟悉整個作業程序。3. 國立大學宿舍現住人大部分背景變項對宿舍服務品質具有預測力等。

資料來源：本研究整理

五、對「租賃市場發展」之相關研究

林祖嘉、林素菁(1993)以居住環境與公共設施變數來探討對房租與房價之影響狀況，在研究過程中，將影響因素區分為房屋本身特性、環境品質及住宅附近公共設施之服務項目進行探討，研究結果發現，房屋本身特質為主要影響因素，而環境品質及住宅附近之服務項目相對而言重要性較低。

張偉斌(1994)就影響租賃住宅發展的因素進行探討，外在因素為社會轉型或變遷而產生的需求，如房地產價值觀轉變、就業人口遷移率、家庭結構改變等三項因素；內在因素，多因租賃住宅本身之特性，而吸引部分住宅需求，如租金低廉、市場選擇性大、交易簡單迅速及低收入戶之住宅消費能力限制等特性。

華昌宜(2001)針對國內租賃住宅市場發展課題做探討，並以韓國押租市場為例，分析國內租賃住宅市場發展的機會，研究指出台灣租賃市場發展障礙之具體問題，主要有空餘屋過剩、學生宿舍居住品質不佳、國宅滯銷以及老人居住等問題。

曾義權(2002)以供給面的觀點來探討國內租屋市場，是否有專業租屋企業發展的可能性，研究結果發現，國內市場早已存在，但相較國外市場而言為數不多，且有規模過於狹小及企業限制太多等因素，致使該產業難以發揮如國外之蓬勃，其負面影響因素乃為使國內租屋市場供給來源有限。

郭曜達(2003)針對租賃住宅市場與學校宿舍供應來探討其政策的含意，將租屋市場區分為學生租屋、居住自家與親友家三種形式，進而視大專生之住宿為一個獨立的市場來研究。且分別從學生住宿事務組織的運作、分別探討大專生之租賃住宅市場行為、大專外宿生居住狀況與需求等三個切面，來描述及分析學生住宿問題。

黃心儀(2004)，以房東決策分析模型為基礎，在考量未來價格的選擇權價值下，來探討房東出租行為，並藉此分析住宅與房東屬性對未來出租或出售決策行為之影響程度。再以住宅屬性差異、房東本身風險態度、及房東對於租賃市場環境認知等三個觀點，分析影響房東供給長期與短期決策差異的因素，並透過深入訪談，針對實證結果加以驗證，研究發現，區位、屋齡、貸款、與房租收支狀況等因素，為影響房東供給決策的主要因素。

王森林(2009)以校外租屋情境與竊盜被害之關聯性為主軸進行研究，說明大學生校外賃居缺乏情境防備心、校方提供賃居的制度不佳及、環境陌生及租屋處硬體設計不佳等因素而產生竊盜事件不斷，藉此研究希望能提供日後校外租屋安全情境建立的參考依據。

吳俊岳(2011)以租屋環境之犯罪防治的觀點進行探討學生校外租屋安全議題，該研究以地理資訊系統(GIS)的分析方法，與學生校外租屋位置和犯罪事件比對，藉此找出各種犯罪事件的空間分布並提出改善意見。

表 2-6 租賃市場發展之相關研究

	研究者	研究焦點	研究結果
1	林祖嘉 林素菁 (1993)	以居住環境與公共設施變數來探討對房租與房價之影響狀況，在研究過程中，將影響因素區分為房屋本身特性、環境品質及住宅附近公共設施之服務項目進行探討。	研究結果發現，房屋本身特質為主要影響因素，而環境品質及住宅附近之服務項目相對而言重要性較低。
2	張偉斌 (1994)	就影響租賃住宅發展的因素進行探討。	外在因素為社會轉型或變遷而產生的需求，如房地產價值觀轉變、就業人口遷移率、家庭結構改變等三項因素；內在因素，多因租賃住宅本身之特性，而吸引部分住宅需求，如租金低廉、市場選擇性大、交易簡單迅速及低收入戶之住宅消費能力限制等特性。
3	華昌宜 (2001)	針對國內租賃住宅市場發展課題做探討，並以韓國押租市場為例，分析國內租賃住宅市場發展的機會。	研究指出台灣租賃市場發展障礙之具體問題，主要有空餘屋過剩、學生宿舍居住品質不佳、國宅滯銷以及老人居住等問題。
4	曾義權 (2002)	通過相關理論之探討並輔以市場企業個案之對照，以供給面的觀點來探討國內租屋市場，是否有專業租屋企業發展的可能性。	研究指出台灣租賃市場發展障礙之具體問題，主要有空餘屋過剩、學生宿舍居住品質不佳、國宅滯銷以及老人居住等問題。
5	郭曜達 (2003)	針對租賃住宅市場與學校宿舍供應來探討其政策的含意。以三份量化問卷進行調查。將租屋市場區分為學生租屋、居住自家與親友家三種形式，進而視大專生之住宿為一個獨立的市場來研究。	研究發現台灣幾個大都市中79年以前設立的老私立學校是供應較不充足的一群。及大專生需要受到經濟上的住宿補助、生活上的引導與擁有自我成長空間的住宿環境。
6	黃心儀 (2004)	從供給面的角度切入，並以Nordvik(2000a)的房東決策分析模型為基礎進行探討，在考量未來價格的選擇權價值下，來探討房東出租行為，並藉此分析住宅與房東屬性對未來出租或出售決策行為之影響程度。	研究發現，區位、屋齡、貸款、與房租收支狀況等因素，為影響房東供給決策的主要因素。

表 2-6 租賃市場發展之相關研究(續)

	研究者	研究焦點	研究結果
7	王森林 (2009)	以中正大學學生為例，使用質性研究現象學派為主要研究方法。針對校外租屋情境與竊盜被害之關聯性為主軸進行研究。	說明大學生校外賃居缺乏情境防備心、校方提供賃居的制度不佳及、環境陌生及租屋處硬體設計不佳等因素而產生竊盜事件不斷，藉此研究希望能提供日後校外租屋安全情境建立的參考依據。
8	吳俊岳 (2011)	以逢甲大學為例，使用地理資訊系統(GIS)的分析方法。針對租屋環境之犯罪防治的觀點，進行探討學生校外租屋安全議題。	分析結果發現，若干犯罪案件具有空間群聚效應，且與逢甲大學學生校外租屋地點具有相關性。

資料來源：本研究整理

第三章 研究方法

第一節 研究架構

本研究依參考文獻及實務上之見解，在問卷議題上整理出 43 項子題及 12 項受訪者背景特質，經因素分析後，整理出 5 個構面，並加以重新命名，分別為：「房東服務管理」、「租屋設備及機能」、「安全及衛生維護」、「鄰里環境品質」及「成本效益」。進而比較兩商圈對承租意願及受訪者背景特質上是否有所差異。

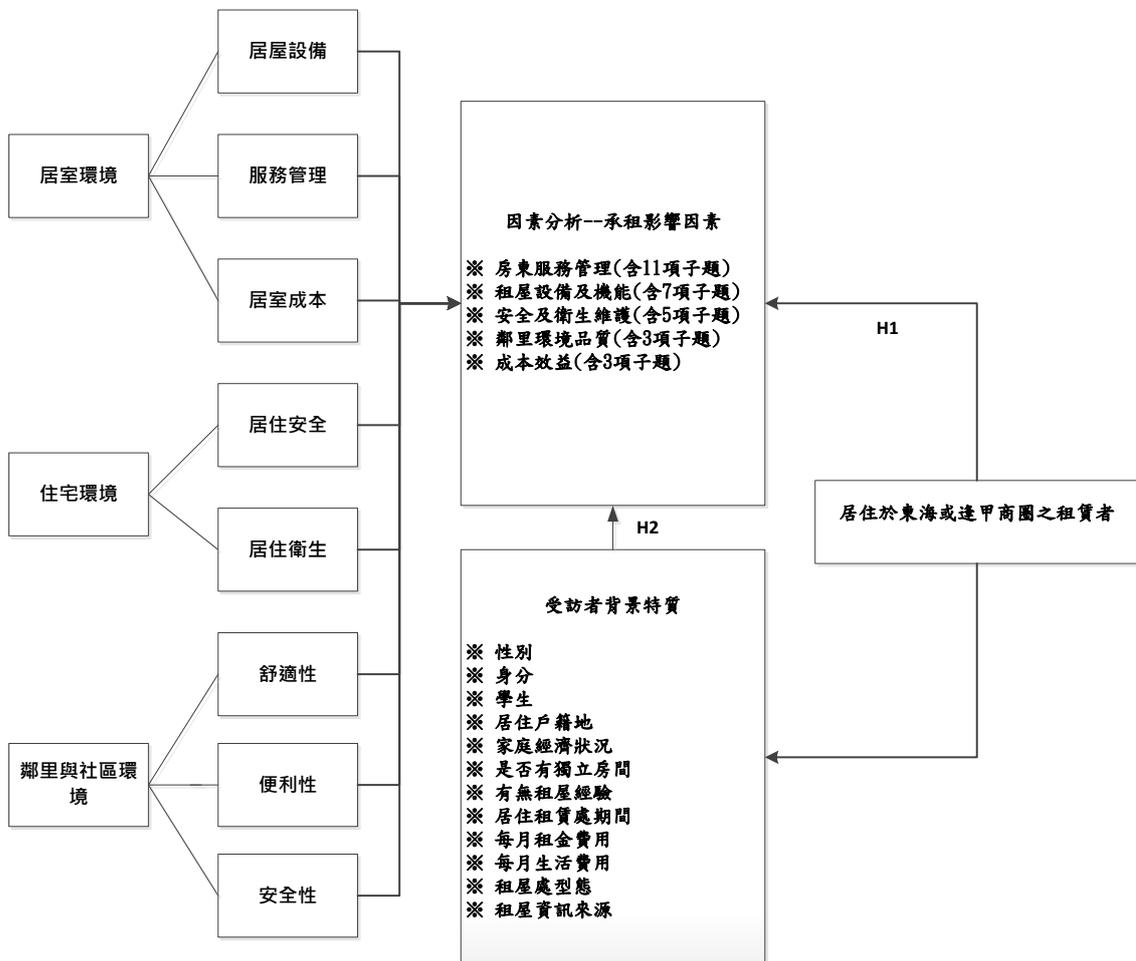


圖 3-1 研究架構圖

第二節 研究問題與假設

研究問題：

探討影響消費者承租意願因素為何?且研究其因素對東海及逢甲商圈是否有所差異?並分析不同受訪者之背景特質對於承租意願之影響差異。

研究假設：

假設 1：住宿於東海或逢甲商圈之承租者，對承租影響因素有顯著差異

假設 2：不同商圈之受訪者背景特質對承租意願影響因素上有顯著差異

第三節 問卷設計

本研究依據研究目的、文獻探討、研究架構及假設，統整歸納成此問卷，問卷共分為二大部份：

一、消費者承租意願影響因素

根據聯合國世界衛生組織(World Health Organizaton)定義，居住環境乃指身體安全之庇護體的實質結構及其周遭環境；居住水準的定義，指出優良的居住品質必須包含安全性、健康性、便利性和舒適性四個原則。換言之，居住環境有關的一切有形或無形之影響因素，不管是實質的、具體的設施；或非實質的、間接的各種條件或背景，皆屬於居住環境的範疇(蔡福財，1980)。

陳清江(2002)將居住環境由內而外區分為：(1)居室環境：指居室大小，每居室居住人口數、居室內部裝潢與設備、採光通風等條件。(2)住宅環境：指包括房屋的構造、類型、基地之地形與住宅坐落朝向等條件。(3)里鄰社區環境：指附近居民之里鄰關係、守望相助的狀況、社區各項公共設施與服務情形，以及空氣汙染、噪音干擾程度、附近土地使用類別等條件。(4)社區管理等。

鄭智全(2008)將租屋品質影響因素區分為「環境設備」、「信用形象」、「服務態度」、「管理維護」、「居住安全」及「經濟效益」六個構面進行分析。

綜合以上所言，並依據各項因素之特性，本研究將消費者承租意願影響因素分為「居室環境」、「住宅環境」及「鄰里與社區環境」三大部分，並在居住環境中再細分「房屋設備」、「服務管理」及「成本效益」三個構面；住宅環境中再細分「居住安全」、「居住衛生」兩個構面；鄰里與社區環境中再細分「舒適性」、「便利性」及「安全性」三個構面進行分析。

二、租屋受訪者背景資料

參考歐必勝(1991)、黃幹忠(2002)、蔡其恆(2006)等學者之研究，並考量內政部公布家庭結構及收支變化等因素，將受訪者資料分為 12 題，其中包含有受訪者「性別」、「家庭經濟狀況」、「每月租金費用」及「租屋資訊來源」等。

第四節 抽樣方法

本研究主要是針對東海及逢甲商圈，附近租屋者進行承租意願影響因素之研究。問卷調查方式以「便利抽樣」方式為主，於東海及逢甲商圈各發放 150 份問卷，在調查過程中，若符合本研究設定：在該區租屋者(不分學生或上班族)，即為研究調查及收集資訊的對象。

第五節 資料分析方法

本研究依據研究目的及欲探討之問題假設，採用 SPSS19.0 統計軟體進行資料分析。

一、敘述統計(Descriptive Statistic)

敘述統計主要是依據受訪者的背景特質變項(如性別、居住地等)，進

行整理、描述及解釋資料的系統方法與統計技術，以瞭解整體樣本資料的分布情況。

二、信度與效度分析(Reliability and Validity)

信度即是測量可靠性(trustworthiness)，係指測量結果的一致性(consistency)或穩定性(stability)。效度即測量正確性，指測驗或其他測量工具確實能夠測得其所欲測量的構念程度，亦即反映測驗分數的意義為何。

本研究以 Cronbach' s α 來檢定問卷中各構念之衡量變數內部一致性程度。其判斷準則為 $\alpha < 0.35$ 代表低信度； $0.35 < \alpha < 0.7$ 代表中信度； $\alpha > 0.7$ 代表高信度(周文賢，2002)。

三、獨立樣本 t 檢定(Independent Sample t-test)

獨立樣本 t 檢定的功能，主要在比較不同樣本的平均數差異(邱皓政，2010)。本研究使用獨立樣本 t 檢定，主要比較不同商圈租屋者對於承租意願影響因子上是否有顯著上差異。

四、單因子變異數分析(One-way Analysis of Variance)

單因子變異數分析主要目的，在於檢定不同組別之依變數的平均數是否有顯著差異性存在(邱政皓，2002)。本研究使用單因子變異數分析，主要在了解不同背景特質，在兩商圈中對各項影響租屋因素上是否有顯著性之差異。

第四章 資料分析

第一節 受訪者背景特質分析

本研究採用便利抽樣法，以租屋於東海商圈及逢甲商圈附近為研究對象進行問卷調查，於東海商圈及逢甲商圈各發放 150 份問卷，共計 300 份。依表 4-1 整理顯示：東海商圈及逢甲商圈分別回收 145 及 137 份，合計 282 份，有效回收率分別為 96.7%及 91.3%。

表 4-1 受訪者有效樣本表

商圈	有效樣本	有效百分比(%)	各商圈有效回收率(%)
東海商圈附近	145	51.4	96.70
逢甲商圈附近	137	48.6	91.30
總和	282	100	

資料來源：本研究整理

由受訪者背景特質樣本結構分析表(表 4-2)可以觀察到：在受訪者租屋「性別」方面，東海商圈以女性居多，而逢甲商圈則以男性居多；在受訪者「身分」方面，東海商圈與逢甲商圈樣本分佈皆以學生為主要分別佔各樣本數 98.6%及 96.4%；在受訪者「學生年級」方面，東海商圈以大學部四年級為最多，占東海商圈樣本數 46.2%，而逢甲大學則以大學一年級占最多數，大學二年級次之，分別各占逢甲商圈樣本數 35.8%及 32.8%；在「居住戶籍地」方面，東海及逢甲商圈皆以居住中部為最多，其次為南部及北部地區；在「家庭經濟狀況」兩商圈皆以普通為最多數，其次為小康；兩商圈受訪者家中有獨立房間分別高達 79.3%及 88.3%；在租屋相關的樣本結構方面，東海商圈與逢甲商圈皆以「沒有租屋經驗」者居多，分別佔其樣本數 62.8%及 51.1%；且「租屋經驗」以一次占最多數；在「平均每月租金費用」，東海商圈以 4001-5000 元的租金價位為最多(36.6%)，而逢甲商圈則以 3001-4000 元及 4001-5000 元的價位為主要(29.9%及 29.2%)；在「平均每月生活費」方面，兩商圈皆以 5001-9000 元區間為最多數，分別各占其樣本 55.9%及 59.9%；而在「打工所得」方面，兩商圈受訪者皆超過半數在 3000 元以下；在「租屋處所型態」方

面，東海商圈以選擇「套房式」居多，占 84.1%，逢甲商圈以套房為主，占 62%，但選擇公寓大廈也占有近 3 成的比例；在選擇「租屋資訊來源」方面，兩商圈皆以「學校同儕介紹」為主，分別各占其樣本數 48.3%及 33.6%，但逢甲商圈透過「學校提供」及「網際網路」明顯高於東海商圈(相差 11%及 18.2%)。

表 4-2 受訪者背景特質分析

項目	商圈	類別	有效樣本數	有效百分比(%)
性別	東海	女性	79	54.5
		男性	66	45.5
	逢甲	女性	52	38
		男性	85	62
身分	東海	上班族	2	1.4
		學生	143	98.6
	逢甲	上班族	5	3.6
		學生	132	96.4
學生	東海	大學一年級	2	1.4
		大學二年級	29	20
		大學三年級	38	26.2
		大學四年級	67	46.2
		其他	4	2.8
		碩一	1	0.7
	逢甲	碩二	4	2.8
		大學一年級	49	35.8
		大學二年級	45	32.8
		大學三年級	23	16.8
		大學四年級	14	10.2
		其他	5	3.6
		碩一	1	0.7

表 4-2 受訪者背景特質分析(續 1)

項目	商圈	類別	有效樣本數	有效百分比(%)
居住戶籍地	東海	北部	36	24.8
		中部	63	43.4
		東部	1	0.7
		南部	45	31
	逢甲	北部	28	20.4
		中部	62	45.3
		南部	34	24.8
		東部	11	8
		其他	2	1.5
家庭經濟狀況	東海	小康	59	40.7
		普通	79	54.5
		清寒	7	4.8
	逢甲	富裕	4	2.9
		小康	27	19.7
		普通	100	73
		清寒	6	4.4
家中是否有獨立房間	東海	有	115	79.3
		沒有	30	20.7
	逢甲	有	121	88.3
		沒有	16	11.7
屋經驗	東海	有	54	37.2
		無	91	62.8
	逢甲	有	67	48.9
		無	70	51.1
請問在您目前的租屋處，您已住了多久	東海	6個月以下	12	8.3
		6個月至12個月	70	48.3
		1年至2年以下	33	22.8
		2年至3年以下	22	15.2
		3年以上	8	5.5
	逢甲	6個月以下	33	24.1
		6個月至12個月	79	57.7
		1年至2年以下	20	14.6
		2年至3年以下	3	2.2
		3年以上	2	1.5

表 4-2 受訪者背景特質分析(續 2)

項目	商圈	類別	有效樣本數	有效百分比(%)
目前平均每月租金費用	東海	3000 元以下	18	12.4
		3001-4000 元	37	25.5
		4001-5000 元	53	36.6
		5001-6000 元	23	15.9
		6001-7000 元	8	5.5
		7001-8000 元	4	2.8
		8001 元以上	2	1.4
	逢甲	3000 元以下	34	24.8
		3001-4000 元	41	29.9
		4001-5000 元	40	29.2
		5001-6000 元	15	10.9
		6001-7000 元	5	3.6
		7001-8000 元	1	0.7
		8001 元以上	1	0.7
平均每月生活費(家裡所給予之生活零用金)	東海	3000 元以下	16	11
		3001-5000 元	24	16.6
		5001-7000 元	39	26.9
		7001-9000 元	42	29
		9001 元以上	24	16.6
	逢甲	3000 元以下	9	6.6
		3001-5000 元	35	25.5
		5001-7000 元	40	29.2
		7001-9000 元	42	30.7
		9001 元以上	11	8
租屋處所形態	東海	套房式	122	84.1
		透天厝式(獨棟)	5	3.4
		公寓大廈	11	7.6
		其他	7	4.8
	逢甲	套房式	85	62
		透天厝式(獨棟)	9	6.7
		公寓大廈	38	27.7
		其他	5	3.6

表 4-2 受訪者背景特質分析(續 3)

項目	商圈	類別	有效樣本數	有效百分比(%)
租屋資訊來源	東海	學校提供	12	8.3
		學校同儕介紹	70	48.3
		校外租屋看板	14	9.7
		親友家人介紹	12	8.3
		網際網路	15	10.3
		房屋仲介公司	3	2.1
		其他	19	13.1
	逢甲	學校提供	27	19.7
		學校同儕介紹	46	33.6
		校外租屋看板	10	7.3
		親友家人介紹	6	4.4
		網際網路	39	28.5
		房屋仲介公司	3	2.2
		其他	6	4.4

第二節 因素分析

對於消費者承租意願的 43 項影響因素，本研究使用「主成份法」進行研究分析，並採用最大變異數轉軸之方法，選取特徵值大於 1 的因素構面，並在因子分析中因素負荷量之絕對值捨棄之下限，以 0.50 方式進行萃取，刪除不易辨識的第 2、6、9、10、14、23、28、34、40、41、42 及 43 題後，共得到 7 個因素構面，唯因因素構面 6 及 7 所對應之問題，僅分別以第 11 題及第 8 題單獨列示，不適合以成為一個因素構面進行探討，故本研究將得到之 5 項因素構面重新命名為「房東服務管理」、「租屋設備及機能」、「安全及衛生維護」、「鄰里環境品質」及「成本效益」，其累積解釋變易量為 60.52%。

表 4-3 消費者承租意願因素分析表

項目及因素	因素負荷量	特徵值	累積	Cronbach"s α
構面一：房東服務管理				
16. 有問題時，房東皆能迅速處理	0.755			
17. 房東的服務態度親切	0.751			
18. 房東有提供租屋者良好的聯繫管道	0.717			
21. 房東有確實執行租客公約	0.714			
13. 房東的品行行為端正	0.692			
19. 房東願意提供其他額外的服務	0.691	12.08	38.96	0.93
22. 有明確且合理的租賃契約	0.68			
24. 租屋處設備維修速度快速	0.646			
15. 房東尊重租屋者隱私	0.625			
20. 房東有簽屬租客公約	0.614			
12. 房東與租屋者之間有保持良好的互動關係	0.546			
構面二：租屋設備及機能				
3. 房間內有足夠坪數	0.690			
7. 房間內有良好的格局	0.661			
4. 房間內有足夠的照明	0.636			
39. 租屋處有良好的交通便利性	0.634	2.35	46.53	0.85
1. 房間內有完善的寢室設備	0.618			
5. 房間內有足夠的通風	0.589			
38. 租屋處生活機能便利	0.588			
構面三：安全及衛生維護				
31. 租屋處有提供良好的防火設施	0.699			
32. 管理者有經常巡查租屋處安全問題	0.686			
30. 租屋處裝有監視器	0.637	1.57	51.59	0.79
33. 租屋處有良好的環境衛生整潔	0.618			
29. 租屋處有管委會	0.583			
構面四：鄰里環境品質				
35. 租屋處附近沒有嚴重的噪音	0.757			
36. 租屋處附近沒有嚴重的空氣汙染	0.743	1.45	56.26	0.78
37. 租屋處有良好的鄰里關係	0.693			
構面五：成本效益				
25. 水電費計價合理	0.812			
26. 租金計價合理	0.760	1.32	60.52	0.86
27. 租金收取方式合理	0.645			

第三節 東海與逢甲商圈承租因素之影響分析

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於「構面一房東服務管理」的變異度上有顯著不同($F=31.884, p<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「房東服務管理」上沒有明顯差異($t(280)=0.675, p>.05$)。居住東海商圈對「房東服務管理」因素的平均數($M=3.8332, SD=0.86337$)並未明顯高於居住逢甲商圈的平均數($M=3.7757, SD=0.53828$)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於「構面二租屋設備及機能」的變異度上有顯著不同($F=20.217, p<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租屋設備及機能」上沒有明顯差異($t(280)=0.219, p>.05$)。居住東海商圈對「租屋設備及機能」因素的平均數($M=3.8700, SD=0.79947$)並未明顯高於居住逢甲商圈的平均數($M=3.8519, SD=0.56705$)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於「構面三安全及衛生維護」的變異度上有顯著不同($F=16.608, p<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「安全及衛生維護」上沒有明顯差異($t(280)=-1.346, p>.05$)。居住東海商圈對「安全及衛生維護」因素的平均數($M=3.4303, SD=0.89235$)並未明顯低於居住逢甲商圈的平均數($M=3.5547, SD=0.64580$)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於「構面四鄰里環境品質」的變異度上有顯著不同($F=24.339, p<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「鄰里環境品質」上有明顯差異($t(280)=-4.404, p<.05$)。居住東海商圈對「鄰里環境品質」因素的平均數($M=3.2092, SD=0.95334$)明顯低於居住逢甲商圈的平均數($M=3.6375, SD=0.66110$)。

Levene's test 顯示東海商圍與逢甲商圍居住者對於「構面五成本效益」的變異度上有顯著不同($F=12.594, p<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圍」與「逢甲商圍」在「成本效益」上沒有明顯差異($t(280)=-1.758, p>.05$)。居住東海商圍對「成本效益」因素的平均數($M=3.7793, SD=0.93146$)未明顯低於居住逢甲商圍的平均數($M=3.9562, SD=0.75279$)。

表 4-4 居住東海或逢甲商圍對租賃影響因素之差異分析表

	目前居住地	N	平均數	標準差	t 值	顯著性 (雙尾)
構面 1 房東服務管理	東海商圍	145	3.833	0.863	0.68	0.500
	逢甲商圍	137	3.776	0.538		
構面 2 租屋設備及機能	東海商圍	145	3.87	0.799	0.22	0.827
	逢甲商圍	137	3.852	0.567		
構面 3 安全及衛生維護	東海商圍	145	3.43	0.892	-1.35	0.179
	逢甲商圍	137	3.555	0.646		
構面 4 鄰里環境品質	東海商圍	145	3.209	0.953	-4.40	0.000***
	逢甲商圍	137	3.637	0.661		
構面 5 成本效益	東海商圍	145	3.779	0.931	-1.76	0.080*
	逢甲商圍	137	3.956	0.753		

* $p<0.1$, ** $p<0.05$, *** $p<0.001$

小結：

分析以上結果可知，在租屋影響因素上，兩商圍對構面四「鄰里環境品質」上，有顯著性的差異。探究結果，可能原因為：東海商圍環境較佳，致使租屋者對「鄰里環境品質」中噪音、空氣汙染及鄰里關係等方面的要求相對認為較不重要，亦即較沒有這一方面的需求，故在問卷調查中，有此現象產生。

影響租屋因素甚多，經以上資料整理，可知「構面四」，對於租屋考量因素有正面的影響。因此，本研究的假設一，獲得部分支持。本研究再深入探討，試圖從各構面子題中，找出具影響租屋考量因素之關鍵因子。

一、構面一：「房東服務管理」之探討

依據表 4-5 結果發現，本構面中，僅有第 13 子題，對兩商圈有顯著性差異，其餘影響效果皆不顯著。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 13 題房東的品行行為端正的變異度上沒有顯著不同($F=0.772$ ， $p=0.380>.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「房東的品行行為端正」上有顯著差異($t(280)=2.164$ ， $p=0.031<.05$)。居住東海商圈對「房東的品行行為端正」子題的平均數 ($M=3.97,SD=0.975$) 並明顯高於居住逢甲商圈的平均數 ($M=3.73,SD=0.845$)。

表 4-5 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面一)

項目及因素	目前居住地	N	平均數	標準差	t 值	顯著性 (雙尾)
構面一：房東服務管理						
16. 有問題時，房東皆能迅速處理	東海商圈	145	3.79	1.14	-0.08	0.935
	逢甲商圈	137	3.80	0.76		
17. 房東的服務態度親切	東海商圈	145	3.95	1.13	0.92	0.357
	逢甲商圈	137	3.85	0.76		
18. 房東有提供租屋者良好的聯繫管道	東海商圈	145	3.97	1.03	1.76	0.080*
	逢甲商圈	137	3.79	0.70		
21. 房東有確實執行租客公約	東海商圈	145	3.73	1.08	-1.24	0.217
	逢甲商圈	137	3.87	0.78		
13. 房東的品行行為端正	東海商圈	145	3.97	0.98	2.16	0.031**
	逢甲商圈	137	3.73	0.85		
19. 房東願意提供其他額外的服務	東海商圈	145	3.66	1.12	-0.52	0.606
	逢甲商圈	137	3.72	0.84		
22. 有明確且合理的租賃契約	東海商圈	145	3.95	1.02	0.37	0.715
	逢甲商圈	137	3.91	0.77		
24. 租屋處設備維修速度快速	東海商圈	145	3.83	1.04	0.89	0.373
	逢甲商圈	137	3.74	0.78		
15. 房東尊重租屋者隱私	東海商圈	145	3.99	1.04	0.58	0.565
	逢甲商圈	137	3.93	0.88		
20. 房東有簽屬租客公約	東海商圈	145	3.66	1.13	0.05	0.963
	逢甲商圈	137	3.65	0.87		
12. 房東與租屋者之間有保持良好的互動關係	東海商圈	145	3.66	1.14	0.94	0.347
	逢甲商圈	137	3.55	0.74		

*p<0.1,**p<0.05,***p<0.001

二、構面二：「租屋設備及機能」之探討

依據表 4-6 結果發現，本構面中，僅有第 38 子題，對兩商圈有顯著性差異，其餘影響效果皆不顯著。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 38 題租屋處生活機能便利的變異度上沒有顯著不同($F=0.237$, $p=0.626>.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租屋處生活機能便利」上有顯著差異($t(280)=2.2420$, $p=0.016<.05$)。居住東海商圈對「租屋處生活機能便利」子題

的平均數(M=4.06,SD=0.952)並明顯高於居住逢甲商圈的平均數(M=3.80,SD=0.839)。

表 4-6 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面二)

項目及因素	目前居住地	N	平均數	標準差	t 值	顯著性 (雙尾)
構面二：租屋設備及機能						
3. 房間內有足夠坪數	東海商圈	145	3.90	1.01	0.80	0.426
	逢甲商圈	137	3.81	0.80		
7. 房間內有良好的格局	東海商圈	145	3.66	1.11	-0.33	0.746
	逢甲商圈	137	3.69	0.86		
4. 房間內有足夠的照明	東海商圈	145	3.84	1.14	-0.69	0.492
	逢甲商圈	137	3.92	0.75		
39. 租屋處有良好的交通便利性	東海商圈	145	3.99	0.98	0.42	0.675
	逢甲商圈	137	3.95	0.78		
1. 房間內有完善的寢室設備	東海商圈	145	3.99	1.05	0.40	0.690
	逢甲商圈	137	3.94	0.82		
5 房間內有足夠的通風	東海商圈	145	3.66	1.23	-1.55	0.123
	逢甲商圈	137	3.85	0.81		
38. 租屋處生活機能便利	東海商圈	145	4.06	0.95	2.42	0.016**
	逢甲商圈	137	3.80	0.84		

*p<0.1,**p<0.05,***p<0.001

三、構面三：「安全及衛生維護」之探討

依據表 4-7 結果發現，本構面中，第 29、30 及 32 子題，對兩商圈有顯著性差異，其餘影響效果皆不顯著。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 32 題**管理者有經常巡查租屋處安全問題**的變異度上有顯著不同(F=22.507, p=0.000<.05)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「**管理者有經常巡查租屋處安全問題**」上有顯著差異(t(280)=-2.184, p=0.030<.05)。居住東海商圈對「**管理者有經常巡查租屋處安全問題**」子題的平均數(M=3.41,SD=1.158)並明顯低於居

住逢甲商圈的平均數(M=3.66,SD=0.798)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 30 題租屋處裝有監視器的變異度上有顯著不同(F=13.200, p=0.000<.05)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租屋處裝有監視器」上有顯著差異(t(280)=3.534, p=0.000<.05)。居住東海商圈對「租屋處裝有監視器」子題的平均數(M=3.84,SD=1.234)並明顯高於居住逢甲商圈的平均數(M=3.39,SD=0.869)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 29 題租屋處有管委會的變異度上有顯著不同(F=32.269, p=0.000<.05)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租屋處有管委會」上有顯著差異(t(280)=-5.815, p=0.000<.05)。居住東海商圈對「租屋處有管委會」子題的平均數(M=2.63,SD=1.301)並明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=3.39,SD=0.834)。

表 4-7 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面三)

項目及因素	目前居住地	N	平均數	標準差	t 值	顯著性 (雙尾)
構面三：安全及衛生維護						
31. 租屋處有提供良好的防火設施	東海商圈	145	3.51	1.15	-1.15	0.251
	逢甲商圈	137	3.65	0.87		
32. 管理者有經常巡查租屋處安全問題	東海商圈	145	3.41	1.16	-2.18	0.030**
	逢甲商圈	137	3.66	0.80		
30. 租屋處裝有監視器	東海商圈	145	3.84	1.23	3.53	0.000***
	逢甲商圈	137	3.39	0.87		
33. 租屋處有良好的環境衛生整潔	東海商圈	145	3.76	1.14	0.68	0.498
	逢甲商圈	137	3.68	0.81		
29. 租屋處有管委會	東海商圈	145	2.63	1.30	-5.82	0.000***
	逢甲商圈	137	3.39	0.83		

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.001

四、構面四：「鄰里環境品質」之探討

依據表 4-8 結果發現，本構面中，所有子題(35、36 及 37 題)，對兩商圈皆有顯著性差異。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 35 題租屋處附近沒有嚴重的噪音的變異度上有顯著不同($F=18.256$, $p=0.000<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租屋處附近沒有嚴重的噪音」上有顯著差異($t(280)=-3.137$, $p=0.002<.05$)。居住東海商圈對「租屋處附近沒有嚴重的噪音」子題的平均數($M=3.19, SD=1.236$)並明顯低於居住逢甲商圈的平均數($M=3.58, SD=0.871$)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 36 題租屋處附近沒有嚴重的空氣污染的變異度上有顯著不同($F=22.741$, $p=0.000<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租屋處附近沒有嚴重的空氣污染」上有顯著差異($t(280)=-4.312$, $p=0.000<.05$)。居住東海商圈對「租屋處附近沒有嚴重的空氣污染」子題的平均數($M=3.26, SD=1.173$)並明顯低於居住逢甲商圈的平均數($M=3.79, SD=0.861$)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 37 題租屋處有良好的鄰里關係的變異度上有顯著不同($F=7.989$, $p=0.005<.05$)。在 95%的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租屋處有良好的鄰里關係」上有顯著差異($t(280)=-3.436$, $p=0.001<.05$)。居住東海商圈對「租屋處有良好的鄰里關係」子題的平均數($M=3.18, SD=1.012$)並明顯低於居住逢甲商圈的平均數($M=3.54, SD=0.738$)。

表 4-8 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面四)

項目及因素	目前居住地	N	平均數	標準差	t 值	顯著性 (雙尾)
構面四：鄰里環境品質						
35. 租屋處附近沒有嚴重的噪音	東海商圈	145	3.19	1.24	-3.14	0.002**
	逢甲商圈	137	3.58	0.87		
36. 租屋處附近沒有嚴重的空氣汙染	東海商圈	145	3.26	1.17	-4.31	0.000***
	逢甲商圈	137	3.79	0.86		
37. 租屋處有良好的鄰里關係	東海商圈	145	3.18	1.01	-3.44	0.001**
	逢甲商圈	137	3.54	0.74		

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.001

五、構面五：「成本效益」之探討

依據表 4-9 結果發現，本構面中，僅有第 27 子題，對兩商圈沒有顯著性差異，其餘影響效果皆為顯著。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 25 題水電費計價合理的變異度上有顯著不同($F=12.424, p=0.000<.05$)。在 95% 的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「水電費計價合理」上有顯著差異($t(280)=-2.517, p=0.012<.05$)。居住東海商圈對「水電費計價合理」子題的平均數($M=3.69, SD=1.152$)並明顯低於居住逢甲商圈的平均數($M=4.01, SD=1.014$)。

Levene's test 顯示東海商圈與逢甲商圈居住者對於第 26 題租金計價合理的變異度上有顯著不同($F=24.663, p=0.000<.05$)。在 95% 的信心水準下，獨立樣本 t 檢定顯示「東海商圈」與「逢甲商圈」在「租金計價合理」上有顯著差異($t(280)=-2.425, p=0.016<.05$)。居住東海商圈對「租金計價合理」子題的平均數($M=3.63, SD=1.033$)並明顯低於居住逢甲商圈的平均數($M=3.90, SD=0.779$)。

表 4-9 兩商圈對租賃影響因素個題之差異分析表(構面五)

項目及因素	目前居住地	N	平均數	標準差	t 值	顯著性 (雙尾)
構面五：成本效益						
25. 水電費計價合理	東海商圈	145	3.69	1.15	-2.52	0.012**
	逢甲商圈	137	4.01	1.01		
26. 租金計價合理	東海商圈	145	3.63	1.03	-2.43	0.016**
	逢甲商圈	137	3.90	0.78		
27. 租金收取方式合理	東海商圈	145	4.01	0.94	0.56	0.573
	逢甲商圈	137	3.96	0.77		

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.001

小結：

本研究為求謹慎，再次針對各構面所屬之子題加以分析，分別以各構面之子題為自變數，居住於東海或逢甲商圈為依變數，進行分析，分析結果如下：

一、在構面一「房東服務管理」方面，雖兩商圈之整體差異呈現並不顯著，但在第 13 子題「房東的品行行為端正」問題上，卻有顯著差異，顯示兩商圈在考慮租屋影響因素上，「房東的品行行為端正」是個重要的參考因素，且據分析結果，東海商圈對此項的滿意程度(M=3.97)明顯高於逢甲商圈(M=3.73)。

二、在構面二「租屋設備及機能」方面，雖然兩商圈整體差異並不顯著，但在第 38 子題「租屋處生活機能便利」有顯著性差異。顯示兩商圈在租屋考量時，租屋處附近生活機能是重要的考量因子之一，且具分析結果發現居住東海商圈對「租屋處生活機能便利」的平均數(M=4.06)明顯高於居住逢甲商圈的平均數(M=3.80)。顯示說明東海商圈的租屋者，認為目前生活機能的便利程度高於逢甲商圈的便利程度。據觀察及推測原因，可能是東海商圈購物及飲食等主要活動，大多集中在新興路上，相對逢甲商圈發展較為廣散，且每日又有大量觀光客湧入，行走及停車相對東海而言較多不便，故居住於東海商圈附近者認為租屋處生活機能便利程度優於逢甲商圈。

三、在構面三「安全及衛生維護」方面，雖兩商圈整體差異程度並不顯著，但在該構面中，第 29、30 及 32 子題，對兩商圈有顯著性差異。其中在第 32 子題「**管理者有經常巡查租屋處安全問題**」方面，居住東海商圈對「**管理者有經常巡查租屋處安全問題**」子題的平均數(M=3.41)明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=3.66)；第 30 子題「**租屋處裝有監視器**」方面，居住東海商圈對「**租屋處裝有監視器**」子題的平均數(M=3.84)明顯高於居住逢甲商圈的平均數(M=3.39)；第 29 子題「**租屋處有管委會**」方面，居住東海商圈對「**租屋處有管委會**」子題的平均數(M=2.63)明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=3.39)。

據觀察及推測結果，可能原因為：在東海商圈的出租型態多為獨棟式建築，其房東即為房屋實際管理者，故沒有管委會的組織型態，且整體屋內為自主空間，因此多設有監視器；反觀逢甲商圈附近，因為租屋處多為大廈或公寓型態，多數設有管委會組織，且管理出租方式，有一大部分委由專業租賃公司處理，在巡查及維修方面，相較東海商圈頻繁且迅速，但因室內公共空間或建築物外牆，為住戶共同所有，裝置攝影設備有其一定程度的難度，因此在問卷調查中，有此現象產生。

四、在構面四「鄰里環境品質」方面，所有子題(35、36 及 37 題)，對兩商圈皆有顯著性差異。其中居住於東海商圈對第 35 子題「**租屋處附近沒有嚴重的噪音**」的平均數(M=3.19)明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=3.58)。居住東海商圈對第 36 子題「**租屋處附近沒有嚴重的空氣汙染**」的平均數(M=3.26)並明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=3.79)。居住東海商圈對第 37 子題「**租屋處有良好的鄰里關係**」的平均數(M=3.18)明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=3.54)。

探究結果，可能原因為：東海商圈環境較佳，致使租屋者對「鄰里環境品質」中噪音、空氣汙染及鄰里關係等方面的要求相對認為較不重要，亦即較沒有這一方面的需求，故在問卷調查中，有此現象產生。

五、在構面五「成本效益」中，僅有第 27 子題，對兩商圈沒有顯著性差異，其餘影響效果皆為顯著。其中居住東海商圈對第 25 子題「**水電費計價合理**」的平

均數(M=3.69)明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=4.01)。居住東海商圈對第 26 子題「租金計價合理」的平均數(M=3.63)明顯低於居住逢甲商圈的平均數(M=3.90)。

推測原因：可能因為在東海商圈附近，新住宿人口不斷湧入，致使租屋市場產生供不應求的變化，加上鄰里環境品質的逐漸低落，租屋處的空間設備並未相對提升，學生族群在租屋市場中，又與湧入的上班族競爭(如東海商圈中台糖宿舍便是一例)，在較為弱勢的情形下，只能退而求其次的租賃較次一等級或較偏遠之物件，因此在水電及租金計價方面，評價較逢甲商圈為低。

第四節 不同受訪者背景特質對租屋之影響分析

一、「不同性別」對各影響因素之差異分析

由表 4-10 分析結果發現，兩商圈中，不同性別對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為性別不同而有所差異。

表 4-10 性別在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	t 值	顯著性(雙尾)
構面一：房東服務管理							
性別	東海商圈附近	男性	66	3.806	0.893	-0.35	0.726
		女性	79	3.857	0.844		
	逢甲商圈附近	男性	85	3.716	0.489	-1.69	0.094
		女性	52	3.875	0.604		
構面二：租屋設備及機能							
性別	東海商圈附近	男性	66	3.875	0.765	0.06	0.953
		女性	79	3.867	0.832		
	逢甲商圈附近	男性	85	3.830	0.577	-0.57	0.570
		女性	52	3.887	0.554		
構面三：安全及衛生維護							
性別	東海商圈附近	男性	66	3.445	0.998	0.18	0.856
		女性	79	3.418	0.800		
	逢甲商圈附近	男性	85	3.478	0.610	-1.80	0.074
		女性	52	3.681	0.689		
構面四：鄰里環境品質							
性別	東海商圈附近	男性	66	3.253	0.959	0.50	0.615
		女性	79	3.173	0.953		
	逢甲商圈附近	男性	85	3.565	0.649	-1.65	0.101
		女性	52	3.756	0.671		
構面五：成本效益							
性別	東海商圈附近	男性	66	3.838	1.020	0.68	0.496
		女性	79	3.730	0.854		
	逢甲商圈附近	男性	85	4.032	0.763	1.50	0.135
		女性	52	3.833	0.728		

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

二、「不同身分」對各影響因素之差異分析

由表 4-11 分析結果發現，兩商圈中，不同身分族群對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為身分族群不同而有所差異。

表 4-11 身分在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

內容	目前居住地		N	平均數	標準差	t 值	顯著性(雙尾)
因素一：房東服務管理							
身分	東海商圈附近	學生	143	3.831	0.865	-0.35	0.729
		上班族	2	4.045	1.096		
	逢甲商圈附近	學生	132	3.765	0.520	-0.72	0.510
		上班族	5	4.074	0.953		
因素二：租屋設備及機能							
身分	東海商圈附近	學生	143	3.856	0.795	-1.91	0.059
		上班族	2	4.930	0.099		
	逢甲商圈附近	學生	132	3.854	0.573	0.21	0.836
		上班族	5	3.800	0.412		
因素三：安全及衛生維護							
身分	東海商圈附近	學生	143	3.422	0.893	-0.91	0.365
		上班族	2	4.000	0.849		
	逢甲商圈附近	學生	132	3.562	0.625	0.39	0.716
		上班族	5	3.360	1.152		
因素四：鄰里環境品質							
身分	東海商圈附近	學生	143	3.194	0.947	-1.69	0.093
		上班族	2	4.335	0.940		
	逢甲商圈附近	學生	132	3.626	0.659	-1.02	0.309
		上班族	5	3.934	0.722		
因素五：成本效益							
身分	東海商圈附近	學生	143	3.786	0.915	0.27	0.832
		上班族	2	3.335	2.355		
	逢甲商圈附近	學生	132	3.960	0.766	0.27	0.790
		上班族	5	3.868	0.181		

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$.

三、「不同學生族群」對各影響因素之差異分析

在做實際問卷調查時，因已近畢業期日，大四學生有些因工作關係或已考上研究所之故，在租屋的選擇及方式上，已經不同於仍就讀該區之大學部學生，因而，在分析學生族群時，將大一至大三學生分為一個大族群，而大四以上(含研究所學生)分為另一族群加以分析。

由表 4-12 分析結果發現，兩商圈中，不同學生族群對租屋影響因素之差異分析，僅有居住於東海商圈附近之大一至大三這一族群，對構面一「房東服務管理」有顯著差異，其餘各構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)。

表 4-12 學生族群在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	t 值	顯著性(雙尾)
構面一：房東服務管理							
學生	東海商圈附近	大一至大三	69	3.973	0.806	2.16	0.033**
		大四以上	72	3.664	0.890		
	逢甲商圈附近	大一至大三	117	3.766	0.476	0.07	0.947
		大四以上	15	3.752	0.809		
構面二：租屋設備及機能							
學生	東海商圈附近	大一至大三	69	3.916	0.723	0.91	0.363
		大四以上	72	3.794	0.852		
	逢甲商圈附近	大一至大三	117	3.859	0.510	0.32	0.748
		大四以上	15	3.809	0.958		
構面三：安全及衛生維護							
學生	東海商圈附近	大一至大三	69	3.452	0.884	0.50	0.621
		大四以上	72	3.378	0.898		
	逢甲商圈附近	大一至大三	117	3.545	0.559	-0.55	0.591
		大四以上	15	3.693	1.025		
構面四：鄰里環境品質							
學生	東海商圈附近	大一至大三	69	3.169	0.977	-0.36	0.717
		大四以上	72	3.227	0.901		
	逢甲商圈附近	大一至大三	117	3.618	0.657	-0.39	0.695
		大四以上	15	3.689	0.696		

表 4-12 學生族群在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續)

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	t 值	顯著性(雙尾)	
構面五：成本效益							
學生	東海商圈附近	大一大二大三	69	3.850	0.760	1.05	0.294
		大四以上	72	3.690	1.034		
	逢甲商圈附近	大一大二大三	117	3.929	0.710	-0.92	0.373
		大四以上	15	4.201	1.119		

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

四、「不同居住戶籍地」對各影響因素之差異分析

由表 4-13 分析結果發現，兩商圈中，不同居住戶籍地對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為居住戶籍地不同而有所差異。

表 4-13 居住戶籍地在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)	
構面一：房東服務管理							
居住戶籍地	東海商圈附近	北部	36	3.880	0.844	1.24	0.297
		中部	63	3.700	0.878		
		南部	45	3.964	0.852		
		東部	1	4.730	.		
	逢甲商圈附近	北部	27	3.923	0.699	0.96	0.430
		中部	63	3.703	0.458		
		南部	34	3.781	0.545		
		東部	11	3.760	0.451		
		其他	2	4.090	0.905		

表 4-13 居住戶籍地在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 1)

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面二：租屋設備及機能							
居住戶籍地	東海商圈附近	北部	36	4.099	0.659	2.19	0.091
		中部	63	3.731	0.821		
		南部	45	3.861	0.838		
		東部	1	4.860	.		
	逢甲商圈附近	北部	27	3.730	0.668	0.46	0.767
		中部	63	3.884	0.451		
		南部	34	3.882	0.710		
		東部	11	3.832	0.378		
		其他	2	4.070	0.905		
構面三：安全及衛生維護							
居住戶籍地	東海商圈附近	北部	36	3.372	0.910	1.47	0.226
		中部	63	3.308	0.943		
		南部	45	3.631	0.784		
		東部	1	4.200	.		
	逢甲商圈附近	北部	27	3.800	0.679	1.39	0.241
		中部	63	3.470	0.597		
		南部	34	3.565	0.711		
		東部	11	3.418	0.451		
		其他	2	3.500	1.273		
構面四：鄰里環境品質							
居住戶籍地	東海商圈附近	北部	36	3.287	0.933	0.39	0.761
		中部	63	3.149	0.906		
		南部	45	3.214	1.050		
		東部	1	4.000	.		
	逢甲商圈附近	北部	27	3.777	0.723	0.75	0.557
		中部	63	3.577	0.614		
		南部	34	3.706	0.691		
		東部	11	3.455	0.524		
		其他	2	3.500	1.655		

表 4-13 居住戶籍地在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 2)

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面五：成本效益							
居住戶籍地	東海商圈附近	北部	36	3.788	0.937	0.76	0.520
		中部	63	3.667	0.967		
		南部	45	3.919	0.882		
	逢甲商圈附近	東部	1	4.330	.		
		北部	27	4.050	0.744	1.06	0.379
		中部	63	3.895	0.616		
		南部	34	4.000	0.884		
		東部	11	3.787	1.047		
		其他	2	4.835	0.233		

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

五、「不同家庭經濟狀況」對各影響因素之差異分析

由表 4-14 分析結果發現，兩商圈中，不同家庭經濟因素對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為家庭經濟不同而有所差異。

表 4-14 家庭經濟狀況在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面一：房東服務管理							
家庭經濟狀況	東海商圈	小康	59	3.928	0.899	1.39	0.253
		普通	79	3.804	0.848		
		清寒	7	3.377	0.649		
	逢甲商圈	富裕	4	3.730	0.194	0.99	0.397
		小康	27	3.704	0.551		
		普通	100	3.816	0.552		
		清寒	6	3.470	0.292		

表 4-14 家庭經濟狀況在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續)

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面二：租屋設備及機能							
家庭經濟狀況	東海商圈	小康	59	3.797	0.931	0.42	0.656
		普通	79	3.917	0.698		
		清寒	7	3.959	0.727		
	逢甲商圈	富裕	4	4.035	0.426		
		小康	27	3.719	0.584		
		普通	100	3.873	0.567		
		清寒	6	3.975	0.601		
構面三：安全及衛生維護							
家庭經濟狀況	東海商圈	小康	59	3.580	0.775	1.48	0.231
		普通	79	3.339	0.964		
		清寒	7	3.200	0.909		
	逢甲商圈	富裕	4	3.700	0.346		
		小康	27	3.585	0.654		
		普通	100	3.524	0.663		
		清寒	6	3.833	0.446		
構面四：鄰里環境品質							
家庭經濟狀況	東海商圈	小康	59	3.181	0.987	0.62	0.539
		普通	79	3.262	0.947		
		清寒	7	2.857	0.743		
	逢甲商圈	富裕	4	3.500	0.196		
		小康	27	3.592	0.742		
		普通	100	3.670	0.644		
		清寒	6	3.388	0.827		
構面五：成本效益							
家庭經濟狀況	東海商圈	小康	59	3.786	0.992	0.11	0.897
		普通	79	3.789	0.877		
		清寒	7	3.619	1.129		
	逢甲商圈	富裕	4	3.835	0.695		
		小康	27	3.976	0.745		
		普通	100	3.964	0.770		
		清寒	6	3.833	0.692		

*p<0.1,**p<0.05,***p<0.001

六、「是否有獨立房間」對各影響因素之差異分析

由表 4-15 分析結果發現，兩商圈中，家中有無獨立房間對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為家中有無獨立房間而有所差異。

表 4-15 有無獨立房間在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	t 值	顯著性(雙尾)
構面一：房東服務管理							
家中是否有獨立房間	東海商圈附近	有	115	3.815	0.878	-0.51	0.608
		沒有	30	3.906	0.819		
	逢甲商圈附近	有	121	3.765	0.498	-0.45	0.662
		沒有	16	3.857	0.802		
構面二：租屋設備及機能							
家中是否有獨立房間	東海商圈附近	有	115	3.820	0.828	-1.48	0.140
		沒有	30	4.062	0.655		
	逢甲商圈附近	有	121	3.845	0.569	-0.37	0.708
		沒有	16	3.902	0.568		
構面三：安全及衛生維護							
家中是否有獨立房間	東海商圈附近	有	115	3.412	0.874	-0.48	0.633
		沒有	30	3.500	0.974		
	逢甲商圈附近	有	121	3.544	0.616	-0.54	0.587
		沒有	16	3.638	0.859		
構面四：鄰里環境品質							
家中是否有獨立房間	東海商圈附近	有	115	3.241	0.957	0.77	0.442
		沒有	30	3.090	0.947		
	逢甲商圈附近	有	121	3.609	0.637	-1.39	0.166
		沒有	16	3.853	0.815		
構面五：成本效益							
家中是否有獨立房間	東海商圈附近	有	115	3.754	0.968	-0.64	0.520
		沒有	30	3.877	0.785		
	逢甲商圈附近	有	121	3.965	0.710	0.34	0.735
		沒有	16	3.896	1.053		

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

七、「不同租屋經驗」對各影響因素之差異分析

由表 4-16 分析結果發現，兩商圈中，有無租屋經驗對租屋影響因素之差異分析，居住於逢甲商圈附近不同租屋經驗，對構面一「房東服務管理」、構面二「租屋設備及機能」及構面三「安全及衛生維護」有顯著性差異。其餘構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)。

表 4-16 有無租屋經驗在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	t 值	顯著性(雙尾)
構面一：房東服務管理							
以前有無在外租屋經驗	東海商圈	有	54	3.819	0.845	-0.16	0.871
		無	91	3.843	0.879		
	逢甲商圈	有	67	3.680	0.493	-2.06	0.041**
		無	70	3.868	0.568		
構面二：租屋設備及機能							
以前有無在外租屋經驗	東海商圈	有	54	3.791	0.831	-0.92	0.361
		無	91	3.917	0.781		
	逢甲商圈	有	67	3.744	0.546	-2.21	0.029**
		無	70	3.955	0.571		
構面三：安全及衛生維護							
以前有無在外租屋經驗	東海商圈	有	54	3.374	0.960	-0.58	0.560
		無	91	3.464	0.853		
	逢甲商圈	有	67	3.400	0.627	-2.81	0.006**
		無	70	3.703	0.633		
構面四：鄰里環境品質							
以前有無在外租屋經驗	東海商圈	有	54	3.136	0.951	-0.71	0.476
		無	91	3.253	0.957		
	逢甲商圈	有	67	3.542	0.677	-1.66	0.099*
		無	70	3.729	0.638		
構面五：成本效益							
以前有無在外租屋經驗	東海商圈	有	54	3.741	0.948	-0.38	0.702
		無	91	3.802	0.926		
	逢甲商圈	有	67	3.946	0.806	-0.17	0.869
		無	70	3.967	0.705		

* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.001$

八、「不同居住期間」對各影響因素之差異分析

由表 4-17 分析結果發現，兩商圈中，居住期間長短對租屋影響因素之差異分析，在居住於逢甲商圈附近居住期間的不同，對構面一「房東服務管理」有顯著性差異。其餘商圈及構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)。

表 4-17 居住期間長短在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)	
構面一：房東服務管理							
請問在您当前的租屋處，您已住了多久	東海商圈附近	6 個月以下	12	4.228	0.686	1.87	0.119
		6 個月至 12 個月以下	70	3.827	0.781		
		1 年至 2 年以下	33	3.581	0.952		
		2 年至 3 年以下	22	4.075	0.848		
		3 年以上	8	3.681	1.234		
	逢甲商圈附近	6 個月以下	33	3.677	0.495	3.31	0.013
		6 個月至 12 個月以下	79	3.736	0.447		
		1 年至 2 年以下	20	3.997	0.669		
		2 年至 3 年以下	3	4.607	0.370		
		3 年以上	2	3.545	1.930		
構面二：租屋設備及機能							
請問在您当前的租屋處，您已住了多久	東海商圈附近	6 個月以下	12	3.930	0.614	1.09	0.366
		6 個月至 12 個月以下	70	3.904	0.770		
		1 年至 2 年以下	33	3.637	0.865		
		2 年至 3 年以下	22	4.065	0.711		
		3 年以上	8	3.911	1.170		
	逢甲商圈附近	6 個月以下	33	3.792	0.461	1.07	0.375
		6 個月至 12 個月以下	79	3.877	0.480		
		1 年至 2 年以下	20	3.843	0.897		
		2 年至 3 年以下	3	4.283	0.657		
		3 年以上	2	3.285	1.209		

表 4-17 居住期間長短在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續)

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)	
構面三：安全及衛生維護							
請問在您当前的租屋處，您已住了多久	東海商圈附近	6個月以下	12	3.567	0.577	0.27	0.899
		6個月至12個月以下	70	3.420	0.827		
		1年至2年以下	33	3.321	0.926		
		2年至3年以下	22	3.527	1.127		
		3年以上	8	3.500	1.121		
	逢甲商圈附近	6個月以下	33	3.545	0.631		
		6個月至12個月以下	79	3.468	0.532		
		1年至2年以下	20	3.790	0.914		
		2年至3年以下	3	4.133	1.026		
		3年以上	2	3.900	0.990		
構面四：鄰里環境品質							
請問在您当前的租屋處，您已住了多久	東海商圈附近	6個月以下	12	3.222	1.066	1.29	0.276
		6個月至12個月以下	70	3.200	0.919		
		1年至2年以下	33	2.960	0.942		
		2年至3年以下	22	3.470	1.001		
		3年以上	8	3.583	0.923		
	逢甲商圈附近	6個月以下	33	3.686	0.687		
		6個月至12個月以下	79	3.574	0.577		
		1年至2年以下	20	3.667	0.860		
		2年至3年以下	3	4.110	1.018		
		3年以上	2	4.335	0.474		
構面五：成本效益							
請問在您当前的租屋處，您已住了多久	東海商圈附近	6個月以下	12	3.890	0.756	1.10	0.357
		6個月至12個月以下	70	3.819	0.895		
		1年至2年以下	33	3.515	0.871		
		2年至3年以下	22	4.015	1.057		
		3年以上	8	3.708	1.303		
	逢甲商圈附近	6個月以下	33	3.940	0.643		
		6個月至12個月以下	79	3.920	0.711		
		1年至2年以下	20	3.984	1.062		
		2年至3年以下	3	4.667	0.335		
		3年以上	2	4.335	0.940		

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

九、「不同租金費用」對各影響因素之差異分析

由表 4-18 分析結果發現，兩商圈中，不同租金費用對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為租金費用不同而有所差異。

表 4-18 租金費用在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)	
目前平均每月租金費用	構面一：房東服務管理						
	東海商圈附近	3000 元以下	18	3.561	0.937	0.49	0.818
		3001-4000 元	37	3.954	0.854		
		4001-5000 元	53	3.831	0.801		
		5001-6000 元	23	3.834	1.023		
		6001-7000 元	8	4.000	0.519		
		7001-8000 元	4	3.658	1.316		
		8001 以上	2	3.815	0.771		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	32	3.821	0.530	0.88	0.495
		3001-4000 元	43	3.808	0.562		
		4001-5000 元	40	3.792	0.505		
		5001-6000 元	15	3.539	0.502		
		6001-7000 元	6	3.882	0.740		
		7001-8000 元	1	3.270	.		
目前平均每月租金費用	構面二：租屋設備及機能						
	東海商圈附近	3000 元以下	18	3.668	1.080	1.09	0.369
		3001-4000 元	37	3.837	0.641		
		4001-5000 元	53	3.891	0.754		
		5001-6000 元	23	3.889	0.844		
		6001-7000 元	8	4.179	0.839		
		7001-8000 元	4	3.570	0.998		
		8001 以上	2	4.930	0.099		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	32	3.947	0.532	0.67	0.647
		3001-4000 元	43	3.840	0.644		
		4001-5000 元	40	3.775	0.562		
		5001-6000 元	15	3.971	0.516		
		6001-7000 元	6	3.620	0.265		
		7001-8000 元	1	4.000	.		

表 4-18 租金費用在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 1)

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面三：安全及衛生維護							
目前平均每月租金費用	東海商圈附近	3000 元以下	18	3.356	0.954	0.97	0.448
		3001-4000 元	37	3.238	0.909		
		4001-5000 元	53	3.396	0.877		
		5001-6000 元	23	3.722	0.728		
		6001-7000 元	8	3.725	1.063		
		7001-8000 元	4	3.500	1.249		
		8001 以上	2	3.900	0.707		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	32	3.625	0.613	0.54	0.749
		3001-4000 元	43	3.484	0.711		
		4001-5000 元	40	3.535	0.668		
		5001-6000 元	15	3.600	0.535		
		6001-7000 元	6	3.567	0.513		
		7001-8000 元	1	4.400	.		
構面四：鄰里環境品質							
目前平均每月租金費用	東海商圈附近	3000 元以下	18	3.129	1.092	1.03	0.407
		3001-4000 元	37	3.171	0.928		
		4001-5000 元	53	3.196	0.962		
		5001-6000 元	23	3.362	0.893		
		6001-7000 元	8	3.209	0.734		
		7001-8000 元	4	2.583	1.165		
		8001 以上	2	4.500	0.707		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	32	3.854	0.486	1.15	0.338
		3001-4000 元	43	3.574	0.688		
		4001-5000 元	40	3.633	0.708		
		5001-6000 元	15	3.421	0.821		
		6001-7000 元	6	3.498	0.409		
		7001-8000 元	1	3.670	.		

表 4-18 租金費用在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 2)

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面五：成本效益							
目前平均每月租金費用	東海商圈附近	3000 元以下	18	3.592	1.082	0.94	0.466
		3001-4000 元	37	3.973	0.866		
		4001-5000 元	53	3.773	0.852		
		5001-6000 元	23	3.841	0.999		
		6001-7000 元	8	3.669	0.835		
		7001-8000 元	4	3.168	1.291		
		8001 以上	2	3.000	1.881		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	32	4.156	0.605	0.70	0.623
		3001-4000 元	43	3.845	0.815		
		4001-5000 元	40	3.959	0.737		
		5001-6000 元	15	3.867	0.999		
		6001-7000 元	6	3.947	0.389		
		7001-8000 元	1	3.670	.		

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

十、「每月生活費的不同」對各影響因素之差異分析

由表 4-19 分析結果發現，兩商圈中，每個月生活費的不同對租屋影響因素之差異分析，居住於逢甲商圈附近每月生活費的不同，對構面二「租屋設備及機能」、構面三「安全及衛生維護」及構面四「鄰里環境品質」有顯著性差異。其餘商圈及構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)。

表 4-19 每月生活費在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面一：房東服務管理							
平均每月生活費(家裡所給予之生活零用金)	東海商圈附近	3000 元以下	16	3.648	1.001	1.93	0.109
		3001-5000 元	24	3.489	0.837		
		5001-7000 元	39	4.017	0.933		
		7001-9000 元	42	3.821	0.845		
		9001 元以上	24	4.027	0.602		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	9	3.829	0.638	1.99	0.100
		3001-5000 元	35	3.623	0.537		
		5001-7000 元	40	3.782	0.554		
		7001-9000 元	42	3.793	0.425		
		9001 元以上	11	4.132	0.696		
構面二：租屋設備及機能							
平均每月生活費(家裡所給予之生活零用金)	東海商圈附近	3000 元以下	16	3.839	0.957	1.06	0.381
		3001-5000 元	24	3.786	0.787		
		5001-7000 元	39	3.920	0.823		
		7001-9000 元	42	3.735	0.775		
		9001 元以上	24	4.132	0.690		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	9	3.889	0.476	3.19	0.015*
		3001-5000 元	35	3.649	0.597		
		5001-7000 元	40	3.850	0.515		
		7001-9000 元	42	3.895	0.540		
		9001 元以上	11	4.311	0.603		
構面三：安全及衛生維護							
平均每月生活費(家裡所給予之生活零用金)	東海商圈附近	3000 元以下	16	3.325	0.929	1.45	0.222
		3001-5000 元	24	3.075	1.063		
		5001-7000 元	39	3.574	0.830		
		7001-9000 元	42	3.457	0.800		
		9001 元以上	24	3.575	0.903		
	逢甲商圈附近	3000 元以下	9	3.644	1.033	2.94	0.023*
		3001-5000 元	35	3.371	0.616		
		5001-7000 元	40	3.555	0.543		
		7001-9000 元	42	3.543	0.611		
		9001 元以上	11	4.109	0.622		

表 4-19 每月生活費在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續)

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)		
構面四：鄰里環境品質									
平均每月生活費(家裡所給予之生活零用金)	東海商圈附近	3000 元以下	16	3.125	1.095	1.49	0.209		
		3001-5000 元	24	2.931	0.927				
		5001-7000 元	39	3.496	1.014				
		7001-9000 元	42	3.150	0.923				
		9001 元以上	24	3.181	0.773				
	逢甲商圈附近	3000 元以下	9	3.630	0.790			2.91	0.024*
		3001-5000 元	35	3.495	0.568				
		5001-7000 元	40	3.642	0.606				
		7001-9000 元	42	3.595	0.661				
		9001 元以上	11	4.243	0.805				
構面五：成本效益									
平均每月生活費(家裡所給予之生活零用金)	東海商圈附近	3000 元以下	16	3.792	1.122	2.15	0.078		
		3001-5000 元	24	3.583	0.999				
		5001-7000 元	39	3.941	0.868				
		7001-9000 元	42	3.540	0.948				
		9001 元以上	24	4.125	0.673				
	逢甲商圈附近	3000 元以下	9	4.149	0.604			1.82	0.128
		3001-5000 元	35	3.677	0.819				
		5001-7000 元	40	4.084	0.769				
		7001-9000 元	42	4.040	0.659				
		9001 元以上	11	3.909	0.804				

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

十一、「不同租屋處型態」對各影響因素之差異分析

由表 4-20 分析結果發現，兩商圈中，不同租屋處型態對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為租屋型態不同而有所差異。

表 4-20 租屋處型態在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)	
構面一：房東服務管理							
租屋處所形態	東海商圈附近	套房式	122	3.845	0.882	0.15	0.928
		透天厝式(獨棟)	5	3.600	0.623		
		公寓大廈	11	3.868	0.884		
		其他	7	3.754	0.774		
	逢甲商圈附近	套房式	85	3.800	0.536		
		透天厝式(獨棟)	9	3.647	0.611		
		公寓大廈	38	3.744	0.525		
		其他	5	3.836	0.692		
構面二：租屋設備及機能							
租屋處所形態	東海商圈附近	套房式	122	3.812	0.801	1.43	0.235
		透天厝式(獨棟)	5	4.058	0.691		
		公寓大廈	11	4.221	0.798		
		其他	7	4.204	0.743		
	逢甲商圈附近	套房式	85	3.860	0.519		
		透天厝式(獨棟)	9	3.842	0.603		
		公寓大廈	38	3.839	0.672		
		其他	5	3.826	0.617		
構面三：安全及衛生維護							
租屋處所形態	東海商圈附近	套房式	122	3.441	0.800	0.75	0.523
		透天厝式(獨棟)	5	2.880	1.270		
		公寓大廈	11	3.436	1.353		
		其他	7	3.629	1.334		
	逢甲商圈附近	套房式	85	3.511	0.553		
		透天厝式(獨棟)	9	3.444	0.677		
		公寓大廈	38	3.621	0.786		
		其他	5	4.000	0.872		
構面四：鄰里環境品質							
租屋處所形態	東海商圈附近	套房式	122	3.180	0.960	0.29	0.832
		透天厝式(獨棟)	5	3.402	0.982		
		公寓大廈	11	3.425	0.956		
		其他	7	3.239	0.956		
	逢甲商圈附近	套房式	85	3.659	0.620		
		透天厝式(獨棟)	9	3.591	0.813		
		公寓大廈	38	3.588	0.741		
		其他	5	3.732	0.595		

表 4-20 租屋處型態在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續)

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面五：成本效益							
租屋處所形態	東海商圈附近	套房式	122	3.762	0.942	0.61	0.611
		透天厝式(獨棟)	5	3.666	0.623		
		公寓大廈	11	3.729	0.975		
		其他	7	4.237	0.897		
	逢甲商圈附近	套房式	85	3.957	0.690	0.91	0.437
		透天厝式(獨棟)	9	4.112	0.833		
		公寓大廈	38	3.860	0.883		
		其他	5	4.400	0.548		

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

十二、「不同租屋資訊來源」對各影響因素之差異分析

由表 4-21 分析結果發現，兩商圈中，不同租屋資訊來源對租屋影響因素之差異分析，所有構面皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)，顯示兩商圈中，對租屋影響因素不會因為租屋資訊來源的不同而有所差異。

表 4-21 租屋資訊在兩商圈中對各影響構面之差異分析表

構面	目前居住地		N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)
構面一：房東服務管理							
租屋資訊來源	東海商圈	學校提供	12	3.668	0.961	0.54	0.775
		學校同儕介紹	70	3.756	0.883		
		校外租屋看板	14	3.961	0.463		
		親友家人介紹	12	4.153	0.963		
		網際網路	15	3.958	0.726		
		房屋仲介公司	3	3.940	1.258		
		其他	19	3.814	0.985		
	逢甲商圈	學校提供	27	3.963	0.521	1.59	0.155
		學校同儕介紹	46	3.663	0.493		
		校外租屋看板	10	3.809	0.743		
		親友家人介紹	6	3.682	0.330		
		網際網路	39	3.765	0.515		
		房屋仲介公司	3	3.393	0.295		
		其他	6	4.107	0.781		

表 4-21 租屋資訊在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 1)

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)	
構面二：租屋設備及機能							
租屋資訊來源	東海商圈	學校提供	12	3.666	0.885	0.88	0.510
		學校同儕介紹	70	3.768	0.822		
		校外租屋看板	14	4.093	0.532		
		親友家人介紹	12	4.048	0.796		
		網際網路	15	3.878	0.748		
		房屋仲介公司	3	4.333	0.594		
		其他	19	4.023	0.885		
	逢甲商圈	學校提供	27	3.963	0.471	1.79	0.105
		學校同儕介紹	46	3.767	0.694		
		校外租屋看板	10	3.642	0.544		
		親友家人介紹	6	3.712	0.157		
		網際網路	39	3.886	0.480		
		房屋仲介公司	3	3.573	0.376		
		其他	6	4.405	0.473		
構面三：安全及衛生維護							
租屋資訊來源	東海商圈	學校提供	12	3.267	0.879	0.89	0.507
		學校同儕介紹	70	3.423	0.864		
		校外租屋看板	14	3.229	0.683		
		親友家人介紹	12	3.500	1.014		
		網際網路	15	3.440	1.012		
		房屋仲介公司	3	4.467	0.503		
		其他	19	3.495	1.005		
	逢甲商圈	學校提供	27	3.770	0.667	1.15	0.336
		學校同儕介紹	46	3.470	0.649		
		校外租屋看板	10	3.780	0.545		
		親友家人介紹	6	3.433	0.871		
		網際網路	39	3.451	0.600		
		房屋仲介公司	3	3.400	0.346		
		其他	6	3.733	0.766		

表 4-21 租屋資訊在兩商圈中對各影響構面之差異分析表(續 2)

構面	目前居住地	N	平均數	標準差	F	顯著性(雙尾)	
構面四：鄰里環境品質							
租屋資訊來源	東海商圈	學校提供	12	3.305	0.970	0.54	0.776
		學校同儕介紹	70	3.205	1.031		
		校外租屋看板	14	3.000	0.807		
		親友家人介紹	12	3.362	0.905		
		網際網路	15	3.156	1.074		
		房屋仲介公司	3	4.000	0.330		
		其他	19	3.142	0.756		
	逢甲商圈	學校提供	27	3.852	0.395	1.72	0.122
		學校同儕介紹	46	3.587	0.653		
		校外租屋看板	10	3.900	0.545		
		親友家人介紹	6	3.110	0.858		
		網際網路	39	3.616	0.648		
		房屋仲介公司	3	3.223	0.508		
		其他	6	3.500	1.346		
構面五：成本效益							
租屋資訊來源	東海商圈	學校提供	12	3.611	1.043	0.63	0.708
		學校同儕介紹	70	3.729	0.945		
		校外租屋看板	14	3.905	0.862		
		親友家人介紹	12	4.083	1.066		
		網際網路	15	3.601	0.944		
		房屋仲介公司	3	4.333	0.665		
		其他	19	3.843	0.835		
	逢甲商圈	學校提供	27	4.160	0.737	1.20	0.312
		學校同儕介紹	46	3.855	0.831		
		校外租屋看板	10	4.067	0.625		
		親友家人介紹	6	3.667	0.557		
		網際網路	39	4.035	0.692		
		房屋仲介公司	3	3.890	0.191		
		其他	6	3.445	0.959		

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.001

小結：

由以上結果可知：

1. 「不同學生族群」中，居住於東海商圈，在構面一「房東服務管理」上有顯著差異，其大一大二大三之平均數(M=3.973)明顯高於大四以上之族群(M=3.664)：顯示大一至大三族群對構面一「房東服務管理」的滿意度高於大四以上族群：
2. 「不同租屋經驗」中，居住於逢甲商圈，在構面一「房東服務管理」、構面二「租屋設備及機能」及構面三「安全及衛生維護」有顯著性差異。「無租屋經驗者」在三構面之平均數均高於「有租屋經驗者」，顯示以前無租屋經驗者而目前居住於逢甲商圈對「房東服務管理」、「租屋設備及機能」及「安全及衛生維護」三個構面有較高的滿意程度；
3. 「不同居住期間」，居住於逢甲商圈，在構面一「房東服務管理」有顯著性差異，其中又以居住期間「2年至3年以下」的平均數最高(M=4.607)，其次為居住期間「1年至2年以下」(M=3.997)：顯示說明居住期間在「2年至3年以下」的族群對構面一「房東服務管理」的滿意度最高，其次是居住期間在「1年至2年以下」的族群；
4. 「每月生活費的不同」，居住於逢甲商圈，對構面二「租屋設備及機能」、構面三「安全及衛生維護」及構面四「鄰里環境品質」有顯著性差異。其中每月生活費在「9001元以上」者，在三個構面中之平均數明顯高於其他區間者。推測原因：因每月擁有較多生活費，對於整體租屋物件的考量上有更多的選擇空間，因此在「租屋設備及機能」、「安全及衛生維護」及「鄰里環境品質」之構面上，有較高的滿意程度。
5. 根據以上分析，本研究假設二，獲得部分支持。

第五章 結論與建議

第一節 研究結論

本研究主要目的是探討在東海商圈及逢甲商圈校外租屋者，在選擇租屋時，考慮的影響因素是否有所差異，且兩商圈租屋者背景特質的不同是否在租屋時亦有所不同。本研究依據研究問題及目的，透過相關文獻的探討及問卷調查等方式，將所獲得的資料予以統計分析，最後根據此結果提出結論與建議，以供學校相關單位及校外租賃業者之參考。

一、東海商圈與逢甲商圈在「租屋影響因素」上之差異分析

分別以「房東服務管理」、「租屋設備及機能」、「安全及衛生維護」、「鄰里環境品質」及「成本效益」，五個構面為依變數，以目前居住地(東海或逢甲商圈)為自變數，進行分析，分析結果如下：

在五個構面中，兩商圈在租屋影響因素上，以構面四「鄰里環境品質」東海商圈與逢甲商圈有明顯差異。且由分析結果得知，逢甲商圈對「鄰里環境品質」因素的平均數明顯高於居住東海商圈的平均數。

探究結果，可能原因為：東海商圈環境較佳，致使租屋者對「鄰里環境品質」中噪音、空氣汙染及鄰里關係等方面的要求相對認為較不重要，亦即較沒有這一方面的需求，故在問卷調查中，有此現象產生。

本研究為求謹慎，針對各構面之子題為依變數，居住於東海或逢甲商圈為自變數，加以分析，分析結果如下：

- 1.在構面一「房東服務管理」方面，雖兩商圈之整體差異呈現並不顯著，但在第 13 子題「房東的品行行為端正」問題上，卻有顯著差異，顯示兩商圈在考慮租屋影響因素上，「房東的品行行為端正」是個重要的參考因素。
- 2.在構面二「租屋設備及機能」方面，雖然兩商圈整體差異並不顯著，但在第 38 子題「租屋處生活機能便利」有顯著性差異。顯示兩商圈在租屋考量時，租屋處附近生活機能是重要的考量因子之一，且具分析結果發現：居住東海商圈對

「租屋處生活機能便利」的平均數明顯高於居住逢甲商圈的平均數。顯示說明東海商圈的租屋者，認為目前生活機能的便利程度高於逢甲商圈的便利程度。據觀察及推測原因，可能是東海商圈購物及飲食等主要活動，大多集中在新興路上，相對逢甲商圈發展較為廣散，且每日又有大量觀光客湧入，行走及停車相對東海而言較多不便，故居住於東海商圈附近者認為租屋處生活機能便利程度優於逢甲商圈。

- 3.在構面三「安全及衛生維護」方面，其中在第 32 子題「**管理者有經常巡查租屋處安全問題**」方面，居住東海商圈對「**管理者有經常巡查租屋處安全問題**」子題的平均數明顯低於居住逢甲商圈的平均數；第 30 子題「**租屋處裝有監視器**」方面，居住東海商圈對「**租屋處裝有監視器**」子題的平均數明顯高於居住逢甲商圈的平均數；第 29 子題「**租屋處有管委會**」方面，居住東海商圈對「**租屋處有管委會**」子題的平均數明顯低於居住逢甲商圈的平均數。據觀察及推測結果，可能原因為：在東海商圈的出租型態多為獨棟式建築，其房東即為房屋實際管理者，故沒有管委會的組織型態，且整體屋內為自主空間，因此多設有監視器；反觀逢甲商圈附近，因為租屋處多為大廈或公寓型態，多數設有管委會組織，且管理出租方式，大部分委由專業租賃公司處理，在巡查及維修方面，相較東海商圈頻繁且迅速，但因室內公共空間或建築物外牆，為住戶共同所有，裝置攝影設備有其一定程度的難度，因此在問卷調查中，有此現象產生。
- 4.在構面四「鄰里環境品質」方面，所有子題對兩商圈皆有顯著性差異。其中居住於東海商圈附近對第 35 子題「**租屋處附近沒有嚴重的噪音**」的平均數明顯低於居住逢甲商圈的平均數；居住東海商圈附近對第 36 子題「**租屋處附近沒有嚴重的空氣汙染**」的平均數明顯低於居住逢甲商圈的平均數；居住東海商圈附近對第 37 子題「**租屋處有良好的鄰里關係**」的平均數明顯低於居住逢甲商圈的平均數。探究結果，可能原因為：東海商圈環境較佳，致使租屋者對「鄰里環境品質」中噪音、空氣汙染及鄰里關係等方面的要求相對認為較不重要，亦即較沒有這一方面的需求，故在問卷調查中，有此現象產生。

5. 在構面五「成本效益」中，居住於東海商園附近對第 25 子題「水電費計價合理」的平均數明顯低於居住逢甲商園的平均數；居住東海商園附近對第 26 子題「租金計價合理」的平均數明顯低於居住逢甲商園的平均數。推測原因有二：其一，可能因為在東海商園附近，新住宿人口不斷湧入，致使租屋市場產生供不應求的變化，加上鄰里環境品質的逐漸低落，租屋處的空間設備並未相對提升，學生族群在租屋市場中，又與大量湧入的上班族競爭(如東海商園中台糖宿舍便是一例)，在較為弱勢的行情下，學生族群只能退而求其次的租賃較次一等級或較偏遠之物件。其二，因逢甲商園之租屋市場，多以學生與上班族混住之形式存在，故在收取房租時，為求方便管理，大多以每月或每兩個月支付一次的型態交易為主，學生或上班族負擔感覺相對較輕。有別於東海商園之租屋市場，學生族群租屋多以半年為單位一次收取，甚至先預收水電費，相較逢甲商園而言較無彈性，因此在水電費及租金計價方面，評價較逢甲商園為低。

二、「不同受訪者背景特質」對各租屋影響因素差異分析

兩商園中，「不同受訪者背景特質」如：「性別」、「身分」、「居住戶籍地」、「家庭經濟狀況」、「家中是否有獨立房間」、「租屋處所型態」及「租屋資訊來源」等七項，皆未達顯著差異水準($P \leq 0.05$)。

但在「不同學生族群」中，居住於東海商園附近，在構面一「房東服務管理」上有顯著差異，其大一大二大三之平均數明顯高於大四以上之族群；

「不同租屋經驗」中，居住於逢甲商園附近，在構面一「房東服務管理」、構面二「租屋設備及機能」及構面三「安全及衛生維護」有顯著性差異。「無租屋經驗者」在三構面之平均數均高於「有租屋經驗者」，顯示以前無租屋經驗者而目前居住於逢甲商園對「房東服務管理」、「租屋設備及機能」及「安全及衛生維護」三個構面有較高的滿意程度；

「不同居住期間」，居住於逢甲商園附近，在構面一「房東服務管理」有顯著性差異，其中又以居住期間「2 年至 3 年以下」的平均數最高，其次為居住期間「1

年至 2 年以下」；

「每月生活費的不同」，居住於逢甲商圈附近，對構面二「租屋設備及機能」、構面三「安全及衛生維護」及構面四「鄰里環境品質」有顯著性差異。其中每月生活費在「9001 元以上」者，在三個構面中之平均數明顯高於其他區間者。推測原因：因每月擁有較多生活費，對於整體租屋物件的考量上有更多的選擇空間，因此在「租屋設備及機能」、「安全及衛生維護」及「鄰里環境品質」之構面上，有較高的滿意程度。

第二節 改善建議

一、 建立校外租屋安全維護系統

本研究發現，租屋者在租屋時，對於硬體設備相較而言，已然不成為承租意願的重要考量，推測其原因，多因在近幾年的改善當中，適當的硬體設備已成為必然；反觀，租屋者對於軟體層面的要求越趨重視，如居住環境的安全問題等。研究更顯示：對於承租影響因素當中，以安全維護方面較為顯著，如房東的品行行為端正、租屋處是否裝有監視器等，在在顯示租屋者對環境安全的重視。近年來，又因房價及物價的高漲，投資客紛紛湧入大專院校附近的租屋市場，甚至原有租屋業者，為賺取更高報酬，以經營民宿的方式，進行「一日租」的商業手法，致使原本較為單純的校外租屋市場，注入一股不安定的力量。因此，學校對於較無社會經驗的學生而言，可以往兩方向進行改善，其一：在學校生活輔導系統中，增加學生通報及諮詢的管道，並加強學生對法律常識的建立，如：舉辦租屋說明會等方式；其二：配合當地警察單位或里鄰系統，加強校外租屋區域的照明、監視錄影甚至巡邏等。以降低犯罪發生率。

二、 整合商圈附近租賃市場資訊

對租屋者而言，每一次租屋都是新經驗的開始，在租屋時，除了租屋物件的選擇外，還包括前端租賃訊息的篩選及後端租賃契約的訂立等行為。由於經驗及常識的欠缺，每一個環節對社會新鮮人而言都是件艱鉅的選擇，更何況是一般的大專院校學生。根據研究結果顯示，學生在選擇租屋資訊來源時，多以學校同儕為主要，但自行透過網路搜尋也佔有其一定比率(東海商圈約占 10.3%，逢甲商圈約佔 28.5%)。由於租屋網站眾多，其中又不乏仲介或代租業者穿插其中，在訊息及經驗不對稱的情形下，對未有足夠經驗的大學生而言，一旦不慎便會掉落陷阱而深陷其中。因此，在學校方面，若能與合法且具信譽的租屋仲介公司合作，或與具公信力的租屋網站配合，提供適當的訊息如：附近租金行情或水電費收取狀況等，皆能減少學生在外租屋時可能遇到的風險。

三、 落實校外租屋評鑑制度

讓學校安心家長放心的學習環境，是當前學生事務工作中重要的課題。但如何施行與讓有租屋需求的學生們相信，更是一大工程。據研究發現，租屋者在租屋時，考量的重要因子在安全方面特別顯著，如：租屋處是否裝設監視器或管理者是否經常至租屋處巡視等，在在顯示出，租屋者對安全維護上的重視。此時，學校相關單位，若能建置合理且適切的租屋審查規範，提供附近出租業者參考，並以雙向互動等方式進行，讓出租業者主動提出評鑑要求，之後學校或第三單位(如當地警察單位或里鄰系統) 聯合進行評鑑，並將優良出租物件主動公布於學校各系統中，或張貼於里鄰布告欄處，相信在改善與提升學生校外租屋品質上，定能獲得良好的成效。同時，亦能抵制劣質的租賃業者，讓學生在良好的生活環境中健全的學習與發展。

四、 鼓勵校外租賃業者參與鄰里環境建置

鄰里環境的建置，並非單向僅靠政府或學校就能完成，其建立的基礎在於區域內居民的公民意識及環境認同，也唯有如此，整體環境的營造才能施行得更久及更有效率。為了提升校外租屋環境品質，學校單位，可以定期邀請附近居民參

與學校活動，甚至提供管道讓附近居民發聲，雙方建置互信共榮平台，再配以警察與里鄰等相關單位，建構安全及衛生等機制(如：環境垃圾處理及噪音的管控等)，透過合作溝通，擴大互信的基礎，逐漸建立區域內的一種約束一種風格甚至是一種文化。不但可以解決學生在租屋過程中所遇到困擾(如噪音及停車等問題)，對於學校與社區鄰里關係的良性發展也有莫大的助益。

第三節 後續研究建議

本研究受限於空間及人力上的限制，僅針對中部地區東海與逢甲商圈為研究範圍，進行消費者對校外租屋意願影響因素之探討。因此，建議後續研究者在相關議題上，可以參考下列研究方向進行更深切之研究：

- 一、本研究是以學校商圈為概念，研究對象以上班族與學生為主要，探討校外租屋意願之影響因素。建議後續研究者可以擴大上班族樣本並加以分類，透過比較訪談後分析討論，研究之結果將更為客觀。
- 二、本研究以消費者租屋觀點進行問卷調查，並以因素分析等方式探求承租意願之關鍵因子，然而，在租屋市場中，相關單位尚包括學校、出租業者甚至包括代租仲介等。建議後續研究者可以針對相同區域，經與相關單位訪談後，以不同角度及立場進行差異分析，相信對該區域之租屋市場會有更完整之描述。
- 三、由於各地區的地理位置及區塊皆有所不同，加上各大專院校的歷史條件、沿革及發展方向，也皆具特色，本研究試圖整理出有關校外租屋建物型態與租屋者身分區隔之新分類，建議後續研究者可以針對同質性或不同質性的區塊進行研究，並將其研究結果加以分析，以瞭解承租意願影響因素上，是否具有共同的特性或差異。

四、本研究以「消費者承租意願影響因素」為基礎，探討校外租屋族群中，承租意願影響的關鍵因子。但影響因素評量模式相當多元化，後續研究者可以依照研究之目的，套用其他學者所提之模式來驗證承租意願影響因素之議題。

參考文獻

《中文部分》

- 牛窪一省(1997)，《商圈開發戰略與實踐》，台北：資源開發。
- 王介汶(2009)，大學學生宿舍內人際問題及處理方式研究，國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系。
- 王怡雯(2006)，生活環境滿意度與人口遷移關係之研究-以台南市為例，臺北市立教育大學社會科教育研究所。
- 王秋雅(2006)，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。
- 王秋蘭(2004)，賃居生校外租屋安全與輔導之研究—以台東大學為例，國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系在職進修碩士班碩士論文。
- 王淑芳(2005)，東吳大學學生宿舍同儕輔導制度實施成效之研究，國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系在職進修碩士班。
- 王森林(2009)，大學生校外賃居住宿情境與竊盜被害之關聯性研究—以中正大學學生為例，國立中正大學犯罪防治所。
- 王渝彤(2012)，雲端服務應用於學生宿舍資訊管理之研究-以大學宿舍為例，清雲科技大學空間資訊與防災研究所。
- 王鉉蓉(2011)，學生宿舍管理員工作動機與組織承諾關係研究—以北區大學校院為例，國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系在職進修碩士班。
- 田麗珠(2006)，大專生住宿與宿舍環境對住宿生活適應之研究—以某學院為例，逢甲大學經營管理碩士在職專班。
- 吳俊岳(2011)，大學生租屋環境之犯罪防制—以逢甲大學為例，逢甲大學公共政策所。
- 吳靜思(2008)，都市居民知覺居住環境品質、鄰里依附與知覺恢復性之相關性研究—以台中市為例，靜宜大學觀光事業學系研究所。

- 李毓璉(2004)，大學生住宿生活適應相關因素研究-以國立台灣大學為例，國立台灣師範大學公民教育與活動領導學系在職進修碩士班碩士論文。
- 周祝瑛(2008)，《台灣教育怎麼辦?》，台北：心理。
- 林秋燕(2004)，台灣地區國民生活環境滿意度及重要度之研究，國立臺北大學統計學系。
- 林書正(2004)，高雄市國宅社區居住品質與管理維護滿意度之研究。長榮大學土地管理與開發研究所碩士論文。
- 林雅菁(2002)，從消費者觀點探討台南市傳統與新興商圈之競合關係—以中正與新光三越兩商圈的發展為例，國立成功大學建築研究所第三十屆碩士論文
- 邱政皓(2002)，《量化研究與統計分析》，台北：五南。
- 洪幸妙、張金鶚(1992)。住宅管理維護對住宅品質之影響研究。《都市與計劃》，第二十卷第一期，頁 1-22。
- 洪華真(1994)，學生居住行為與建築類型關係之研究—以東海大學女生宿舍為例，東海大學建築(工程)學系。
- 孫青雯(1994)，台中市生活環境品質評估之研究。逢甲大學土地管理研究所碩士論文。
- 席嘉勳(1998)，高雄市勞工居住滿意度之研究。中山大學中山學術研究所碩士論文。
- 袁筱媛(2004)，學生宿舍中之領域性與私密性相關行為研究—以中原大學良善宿舍為例，私立中原大學室內設計學系碩士學位論文。
- 崔媽媽基金會(2000)，*崔媽媽租屋手冊*，頁 4-7，台北：財團法人崔媽媽基金會。
- 張金鶚(1992)，台北都會區住宅品質之研究，行政院國家科學委員會委託研究。
- 張珍悅(1999)，台北市士林地區居民對環境品質評價之研究，國立臺灣師範大學地理研究所。
- 張偉斌(1994)，租賃住宅發展策略擬議。《台灣土地金融季刊》，第三十一卷第三期，頁 207-231 頁。

- 張雪梅(1994)，我國大專院校學生宿舍輔導規劃研究，《教育部工作六年計劃研究報告》，台北：教育部。
- 張雪梅(2002)，學生宿舍單元，《全國大專院校學生事務（訓導）工作調查分析報告》，台北：教育部。
- 教育部(2002)，《全國大專校學生事務工作調查分析報告》，台北：教育部。
- 郭曜遠(2003)，台灣大專生住宿問題：從租賃住宅市場與學校宿舍供應探討其政策含意，國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士學位論文。
- 陳清江(2002)，眷村居民居住品質滿意度對社區改建需求之研究--以高雄市明建新村為例。中山大學公共事務管理研究所碩士論文。
- 陳煌翔(2006)，郊區型大學與都市型大學校外學生出租宿舍居住品質與租金水準差異之研究—以長榮大學與成功大學為例，私立長榮大學土地管理與開發研究所碩士學位論文。
- 曾義權(2002)，尋找台灣住宅租賃市場中潛藏鏈節--專業租屋業，台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 華昌宜(2001)，台灣租賃住宅市場之發展與推動，中華民國住宅學會，行政院經建會委託研究。
- 黃乙軒(2003)，學生宿舍寢室空間群體生活的人/我衝突與調節，國立臺灣大學建築與城鄉研究所。
- 黃心儀(2004)，租賃住宅市場房東供給決策之研究。台北大學地政學系碩士論文。
- 黃振甫(2003)，東海大學男三十棟學生宿舍使用性之調查研究，私立東海大學建築學系碩士論文。
- 黃幹忠(2000)，學生租屋行為與市場量推估研究—以崑山技術學院學生為例。崑山技術學院學報，民 89 年 2 月，頁 140-147。
- 黃裕熙(2000)，大學宿舍公共交誼空間之空間使用與學生互動關係研究-以中原、中央、元智大學學生宿舍為例，私立中原大學室內設計學系研究所碩士論文。

廖繼寬(2001)，生活型態對租屋滿意度與續租率影響之研究--以翰林學園為例，台灣科技大學管理研究所碩士論文。

歐必勝(1990)，大學生租屋滿意度之研究-以東海大學學生為例，私立東海大學企業管理研究所碩士學位論文。

蔡其桓(2006)，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班碩士論文。

蔡福財(1980)，台北市生活實質環境水準之研究，文化大學實業計劃(工學組)研究所。

盧瑞麟(2004)，大學宿舍經驗對學生心理社會發展的影響，國立臺灣師範大學公民教育與活動領導研究所學生事務碩士學位班專班碩士論文。

賴慧儀(2000)，都市原住民社區類型與環境品質滿意度之研究，逢甲大學土地管理學系。

薛惠珍(1999)，台北市新興地居住環境品質之研究—忠孝東路四段之實例研討，國立政治大學地政研究所碩士論文。

消費者行為 第七版 作者：J. paul peter Jery c. olson p1-11，台北：滄海

中華民國行政院主計處 <http://www.dgbas.gov.tw/mp.asp?mp=1>

崔媽媽社區生活資訊網，全省大專院校學生租屋市場概況分析，資料來源：

<http://www.tmm.org.tw/news/news960816.htm>。

崔媽媽社區生活資訊網，新聞媒體服務，〈東海大學與台糖租屋糾紛〉

<http://www.tmm.org.tw/news/news940516.htm>。

教育部統計處(2007)，96學年度大專院校宿舍學生概況，來源：

http://www.edu.tw/files/site_content/b0013/u8.xls，2008年6月8日。

教育部統計處，大專院校學生宿舍概況統計表。2013年3月28日，取自

<http://www.edu.tw/pages/detail.aspx?Node=1731&Page=5314&Index=4&WID=31d75a44-ffff-4c44-a075-15a9eb7aecdf>。

網路地產王(2011)，〈自住客撐場 未裝潢低價宅吃香〉，來源：

<http://news.vrhouse.com.tw>，【2011/08/25】。

網路地產王(2011)，〈奢侈稅上路 打亂房市租售情形〉，來源：

<http://news.vrhouse.com.tw>，【2011/04/21】。

《英文部分》

Blackwell, (1986) : J.F. Engel, R.D. Blackwell, "Consumer Behavior" 5th.

Lewis, R. C., & Booms, B. H. (1983). The marketing aspects of service quality.

Emerging perspectives on services marketing, 65(4), 99-107.

Nagaraja Rao, R., & Rogers, S. G. (1979). Plasmid pKC7: a vector containing ten restriction endonuclease sites suitable for cloning DNA segments. *Gene*, 7(1), 79-82.

Nicosia, F. M. (1966). Consumer Decision Process: Marketing and Advertising Implications, Englewood Cliffs., 13-28.

Peter, J. P., Olson, J. C., & Grunert, K. G. (1999). *Consumer behavior and marketing strategy* (pp. 329-48). London: McGraw-Hill.

Schiffman, L. G., & Kanuk, L. L. (1987). A market's segments. *Marketing*, 56-64.

Varady, D. P., & Preiser, W. F. (1998). Scattered-site public housing and housing satisfaction: Implications for the new public housing program. *Journal of the American Planning Association*, 64(2), 189-207.

Zaltman, G., & Wallendorf, M. (1979). *Consumer behavior: Basic findings and management implications*. New York: Wiley.

附錄

各位填寫問卷的朋友您好：

這是一份校外租屋影響因素的調查問卷，目的在了解租屋者在學校商圈附近租屋時，對於承租的看法與需求。藉此做為日後校外租屋改善的依據與參考，本問卷採用匿名的方式處理，所有資料僅供學術參考之用，絕不做其他用途，敬請安心作答，感謝您的參與與協助。

敬祝 一切順心平安
 東海大學管理學院 EMBA
 指導教授：王凱立 博士
 研 究 生：張志群 敬啟 e834310@gmail.com

問卷部分		非常同意	同意	沒意見	不同意	非常不同意
居室環境						
1	房間內有完善的寢室設備(如床、書桌、衛浴等)	<input type="checkbox"/>				
2	房間內有足夠且良好的網路設施(如連線品質、頻寬管控等)	<input type="checkbox"/>				
3	房間內有足夠坪數(如廣告或契約所敘述)	<input type="checkbox"/>				
4	房間內有足夠的照明	<input type="checkbox"/>				
5	房間內有足夠的通風	<input type="checkbox"/>				
6	房間內有足夠水壓(尤其對高層樓而言)	<input type="checkbox"/>				
7	房間內有良好的格局(如方正、有陽台等)	<input type="checkbox"/>				
8	房間內有提供足夠的有線電視品質(如收訊品質、頻道多寡等)	<input type="checkbox"/>				
9	租屋處有提供完善的公共設備(如飲水機、洗衣機等)	<input type="checkbox"/>				
10	房間是頂樓加蓋	<input type="checkbox"/>				
11	房間是水泥隔間	<input type="checkbox"/>				
12	房東與租屋者之間有保持良好的互動關係	<input type="checkbox"/>				
13	房東的品行行為端正	<input type="checkbox"/>				
14	房東的評價與信譽良好	<input type="checkbox"/>				
15	房東尊重租屋者隱私	<input type="checkbox"/>				
16	有問題時，房東皆能迅速處理	<input type="checkbox"/>				
17	房東的服務態度親切	<input type="checkbox"/>				
18	房東有提供租屋者良好的聯繫管道	<input type="checkbox"/>				
19	房東願意提供其他額外的服務(如換鎖、收信或提供其他生活資訊等)	<input type="checkbox"/>				
20	房東有簽屬租客公約(如禁養寵物、禁止烹煮、禁止吵鬧及走廊禁放雜物等)	<input type="checkbox"/>				

問卷部分		非常同意	同意	沒意見	不同意	非常不同意	
21	服務管理	房東有確實執行租客公約	<input type="checkbox"/>				
22		有明確且合理的租賃契約	<input type="checkbox"/>				
23		租屋處有專人管理(如房東、仲介等)	<input type="checkbox"/>				
24		租屋處設備維修速度快速(如電燈、電視及熱水器等)	<input type="checkbox"/>				
25	經濟效益	水電費計價合理	<input type="checkbox"/>				
26		租金計價合理	<input type="checkbox"/>				
27		租金收取方式合理(如月收、學期收穫或年收等)	<input type="checkbox"/>				
住宅環境							
28	居住安全	租屋處結構良好	<input type="checkbox"/>				
29		租屋處有管委會	<input type="checkbox"/>				
30		租屋處裝有監視器	<input type="checkbox"/>				
31		租屋處有提供良好的防火設施	<input type="checkbox"/>				
32		管理者有經常巡查租屋處安全問題	<input type="checkbox"/>				
33	居住	租屋處有良好的環境衛生整潔(如公共區域有定期清理等)	<input type="checkbox"/>				
34	衛生	租屋處有提供垃圾處理	<input type="checkbox"/>				
鄰里與社區環境							
35	舒適性	租屋處附近沒有嚴重的噪音	<input type="checkbox"/>				
36		租屋處附近沒有嚴重的空氣汙染(如炸物煙味、空汙排放等)	<input type="checkbox"/>				
37		租屋處有良好的鄰里關係	<input type="checkbox"/>				
38	便利性	租屋處生活機能便利(如飲食、購物等)	<input type="checkbox"/>				
39		租屋處有良好的交通便利性(如距離學校或上班地點遠近等)	<input type="checkbox"/>				
40		租屋處所本身或附近有提供足夠的停車位	<input type="checkbox"/>				
41	安全性	租屋處有良好的治安	<input type="checkbox"/>				
42		租屋處附近環境單純(如沒有聲色場所、可疑人士出沒等)	<input type="checkbox"/>				
43		租屋處所附近有良好的路燈照明	<input type="checkbox"/>				

受訪者背景資料：

請問你目前居住地是在： 東海商圈附近 逢甲商圈附近

- 1 性別 男性 女性
- 2 身分 學生 上班族
- 3 學生 一年級 二年級 三年級 四年級
 碩一 碩二 其他
- 4 居住戶籍地 北部 中部 南部 東部
 離島或外島 其他
- 5 家庭經濟狀況 富裕 小康 普通 清寒
- 6 家中是否有獨立房間 有 沒有
- 7 以前有無在外租屋經驗 有 無
- 8 請問在您目前的租屋處，您已住了多久
 6 個月以下 6 個月至 12 個月以下
 1 年至 2 年以下 2 年至 3 年以下
 3 年以上
- 9 目前平均每月租金費用 3000 元以下 3001-4000 元 4001-5000 元 5001-6000 元
 6001-7000 元 7001-8000 元 8001 以上
- 10 平均每月生活費(家裡所給予之生活零用金)
 3000 元以下 3001-5000 元 5001-7000 元 7001-9000 元
 9001 元以上
- 11 租屋處所型態 套房式 透天厝式(獨棟) 公寓大廈 其他
- 12 租屋資訊來源 學校提供(師長、生活輔導組推薦) 親友家人介紹 其他
 學校同儕介紹(同學、學長姊) 網際網路
 校外租屋看板 房屋仲介公司