

目錄

第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究方法、範圍與限制.....	4
第三節 研究架構與流程.....	6
第二章 文獻回顧	9
第一節 買賣雙方行為研究.....	9
第二節 認知差異與不動產估價行為研究.....	13
第三章 研究設計	19
第一節 問卷設計與分析方法.....	19
第二節 資料說明.....	24
第四章 實證分析	35
第一節 買方與賣方認知差異分析.....	35
第二節 不動產估價師與買賣雙方認知差異分析.....	49
第五章 結論與建議	63
第一節 結論.....	63
第二節 建議.....	65
參考文獻	67
附錄.....	71
附錄一 估價師調查問卷.....	71
附錄二 買方調查問卷.....	74
附錄三 賣方調查問卷.....	77
附錄四 買賣雙方屬性認知平均值表.....	80
附錄五 正式訪談內容逐字稿.....	86

圖目錄

圖 1-1	研究流程	7
圖 2-1	認知、情感、態度、行為意圖與行為之關係圖	10

表目錄

表 3-1	價格影響因素文獻研究結果	20
表 3-2	價格影響因素表	21
表 3-3	問卷發放及回收情形	25
表 3-4	問卷信度分析	26
表 3-5	性別資料次數分配	26
表 3-6	年齡資料次數分配	27
表 3-7	年資資料次數分配	27
表 3-8	教育程度資料次數分配	27
表 3-9	主要業務內容資料次數分配	28
表 3-10	區域熟悉度資料次數分配	28
表 3-11	買賣雙方年齡資料次數分配	29
表 3-12	買賣雙方教育程度資料次數分配	30
表 3-13	買賣雙方家戶所得資料次數分配	30
表 3-14	與 65 歲以上長輩同住資料次數分配	30
表 3-15	子女就讀國中或國小資料次數分配	31
表 3-16	買賣雙方是否為首購或首售資料次數分配	31
表 3-17	主要交易目的資料次數分配	32
表 3-18	住宅類型資料次數分配	32
表 3-19	交易日期資料次數分配	32
表 3-20	住宅案例所在地資料次數分配	33
表 4-1	買方與賣方 Spearman 等級相關檢定	35
表 4-2	買賣雙方認知排序	36
表 4-3	不同教育程度之買方屬性因素認知差異情形	37
表 4-4	不同教育程度之買方因素項目認知差異情形	38
表 4-5	不同教育程度之賣方屬性因素認知差異情形	38
表 4-6	不同教育程度之賣方因素項目認知差異情形	39
表 4-7	不同所得之買方屬性因素認知差異情形	40
表 4-8	不同所得之買方因素項目認知差異情形	40
表 4-9	不同所得之賣方屬性因素認知差異情形	41
表 4-10	不同所得之賣方因素項目認知差異情形	41
表 4-11	是否與年老長輩同住之買方屬性因素認知差異情形	42

表 4-12	是否與年老長輩同住之買方因素項目認知差異情形	42
表 4-13	是否與年老長輩同住之賣方屬性因素認知差異情形	43
表 4-14	是否與年老長輩同住之賣方因素項目認知差異情形	43
表 4-15	是否有子女就讀國中或國小之買方屬性因素認知差異情形	44
表 4-16	是否有子女就讀國中或國小之買方因素項目認知差異情形	44
表 4-17	是否有子女就讀國中或國小之賣方屬性因素認知差異情形	44
表 4-18	是否有子女就讀國中或國小之賣方因素項目認知差異情形	44
表 4-19	首購與否之買方屬性因素認知差異情形	45
表 4-20	首購與否之買方因素項目認知差異情形	45
表 4-21	首賣與否之賣方屬性因素認知差異情形	46
表 4-22	首售與否之賣方認知因素項目差異情形	46
表 4-23	不同主要交易目的之買方屬性因素認知差異情形	46
表 4-24	不同主要交易目的之買方因素項目認知差異情形	47
表 4-25	不同主要交易目的之賣方屬性因素認知差異情形	47
表 4-26	不同主要交易目的之賣方因素項目認知差異情形	48
表 4-27	不動產估價師與買方 Spearman 等級相關檢定	49
表 4-28	不動產估價師與買方認知差異情形	50
表 4-29	不動產估價師與賣方 Spearman 等級相關檢定	51
表 4-30	不動產估價師與賣方認知差異情形	52
表 4-31	各屬性因素平均值比較	53
表 4-32	不動產估價師與買賣雙方認知差異分析	54
表 4-33	資深不動產估價師與買賣雙方之 Kruskal-Wallis 檢定	58
表 4-34	資淺不動產估價師與買賣雙方之 Kruskal-Wallis 檢定	58
表 4-35	以房貸主要業務之 Kruskal-Wallis 檢定	59
表 4-36	以非房貸為主要業務之 Kruskal-Wallis 檢定	60
表 4-37	區域熟悉度高之 Kruskal-Wallis 檢定	61
表 4-38	區域熟悉度低之 Kruskal-Wallis 檢定	61