

國立政治大學社會科學學院

行政管理碩士學程第二十二屆碩士論文

影響年輕族群居住規劃因素之研究

The factors of affecting young generation's living arrangement



指導教授：陳鎮洲 博士

研究生：黃鈺珣 撰

中華民國一一年六月

# 謝辭

本篇論文得以完成，要深切地感謝指導教授—陳鎮洲老師，在論文撰寫過程中持續的指導及鼓勵，在進行迴歸分析時遇到許多統計操作及原理的疑問，感謝老師親自帶領我實務操作，並在這段時間不斷給予論文方向的修正建議！除此之外，也要非常感謝兩位口試委員—郭振雄教授以及羅光達教授，謝謝兩位教授於口試過程中提供許多珍貴的意見，最後才能讓論文修改的更加完善。

這次是真的要正式從學生身分結束了，謝謝這段時間一起打拼的行管碩第 22 屆同學們！非常開心這次遇到許多年齡相仿且志氣相投的好朋友們，因為彼此的相互督促及期許，才讓我們得以一起辦理離校程序，也因為你們，在政大的兩年求學時光非常充實且快樂。

最後，我要衷心的感謝我的家人朋友以及主管同事們，在這兩年求學期間裡，如果沒有主管的體諒及支持，如此遙遠的上課路途真的很容易讓人放棄；如果沒有家人朋友的鼓勵及陪伴，我想我是真的沒辦法度過艱難的這段期間，當其他人的假日都在玩樂時，謝謝你們的陪伴及打氣，讓我有勇氣在國圖度過這度日如年的時光！

謝謝協助轉發或填寫問卷的所有人，謝謝這兩年身邊所有美好的人事物，讓我順利完成此篇論文，順利從政大行管碩畢業，謝謝你們，也謝謝不放棄堅持下去的自己，恭喜我終於畢業了!!!

# 摘要

居住為人類社會的基本生存權利，住宅空間商品化及金融化的狀況日漸嚴峻，加上近年總體經濟市場環境不穩定，造成住宅市場波動加劇，許多有實際居住需求的年輕族群因而無法有良好的居住環境選擇權，是以本研究希望應用計畫行為理論及從眾效應的觀點，藉由分析不同背景條件的消費者，實際探討現階段影響我國年輕族群居住規劃之因素，再就各項影響因子提出政策改善建議，以改善年輕族群現階段所面臨之居住選擇困境。

為達前揭研究目的，本研究針對 25 歲以上至 40 歲以下且有計畫長期居住於我國各縣市之消費者進行問卷調查，透過實證分析，發現年輕族群之個人平均年所得及原生家庭財務背景條件，與其居住安排方式具直接性的關聯，但年輕消費者因對住宅市場並不熟悉，在面臨預期市場價格上漲且從眾心態的因素下，各縣市的平均租金價格、貸款負擔率及房價所得比等總體經濟指標對其居住規劃決策將不會產生顯著的影響效果。

鑒於我國住宅市場價格持續上漲，因此預期住宅市場價格走勢與居住規劃決策已無顯著關聯，反而是市場的利率條件及政府所提倡的補貼住宅政策更會改變年輕族群之居住決策，因此本研究建議政府部門應積極改善市場利率政策、提供普及化的住宅補貼政策及加強興建社會住宅，以維護年輕族群的居住生活品質。

關鍵詞：年輕族群、計畫行為理論、居住規劃決策、普通最小平方法多元迴歸模型。

# Abstract

Residence is the basic living right of human society, the situation of commercialization and financialization of residential space has worsen in nowadays. Furthermore, the macro-economic and market environment has become more unstable in the recent years, and thus causing a more turbulent housing market. Many younger generations with actual housing demands are unable to select their best choice within this kind of environment. This research aims to apply the “Theory of Planned Behavior” and the view of “Bandwagon Effect” to analyze consumers with different backgrounds and factors that affects the living arrangement of these younger generations. Finally, the research planned to provide several policy suggestions, to ameliorate the dilemma of younger generation’s living arrangement.

In order to achieve the aforementioned research purpose, the research is targeted to consumers who plan to live in Taiwan for a long-term by conducting an investigation through questionnaire, and the targets fall within 25 to 40 years old. Based on the empirical results, the result of the research has shown that the income per capita and the financial background of one’s primary family are directly related to the way of his or her living style. Since younger consumers are not familiar with the housing market, when facing the increase of expected market price and Bandwagon Effect, the economic indicators such as "average rent price", "mortgage burden rate" and "house-price-to-income ratio" are not considered as the significant impact for living arrangement.

In view of the continuing rise of the price in Taiwan housing market, it is expected that the price of housing market is already lose the correlation with living arrangement. In fact, the market interest rate and the subsidized housing policy will change the living arrangement of younger generation more directly instead. To sum up, the research suggests that the government authority should ameliorate the market interest rate, provide wider housing subsidy, and build more social housing to maintain the living quality for the younger generations.

Key words: Younger generation, Theory of Planned Behavior (TPB), Living arrangement, Ordinary Least Squares Regression Model (OLS).

# 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>3</b>
第一節 研究背景.....	3
第二節 研究動機.....	4
第三節 研究目的.....	5
第四節 研究範圍.....	5
第五節 研究架構與流程.....	6
<b>第二章 理論與文獻回顧</b> .....	<b>8</b>
第一節 影響決策行為的相關文獻.....	8
第二節 影響居住規劃之因素及相關文獻實證.....	11
第三節 小結.....	17
<b>第三章 現況分析</b> .....	<b>19</b>
第一節 臺灣住宅市場現況.....	20
第二節 臺灣住宅房屋政策.....	22
第三節 小結.....	33
<b>第四章 研究設計與資料分析</b> .....	<b>34</b>
第一節 研究架構與假說.....	34
第二節 問卷設計.....	37
第三節 問卷發放與回收.....	38
<b>第五章 實證模型與分析結果</b> .....	<b>46</b>
第一節 樣本資料蒐集與敘述性統計.....	46
第二節 實證模型設定.....	60
第三節 實證模型結果.....	60
<b>第六章 結論與建議</b> .....	<b>66</b>
第一節 結論.....	66
第二節 研究限制與建議.....	69
<b>參考文獻</b> .....	<b>73</b>
<b>附錄：正式問卷</b> .....	<b>附錄</b>

# 表次

表 3-1：截至 2022 年 1 月申請自購住宅貸款利息補貼戶數 .....	24
表 3-2：截至 2021 年 12 月公股銀行辦理青年安心成家貸款統計資料.....	26
表 3-3：房地合一課徵所得稅新制：延長個人短期炒不動產適用高稅率的持有期間.	29
表 3-4：現行各縣市之房屋稅徵收率 .....	32
表 3-5：規劃各縣市之房屋稅徵收率調整方向 .....	32
表 5-1：性別與居住規劃型態的關聯 .....	52
表 5-2：年齡與居住規劃型態的關聯 .....	53
表 5-3：受教育年數（最高學歷）與居住規劃型態的關聯 .....	54
表 5-4：婚姻狀態與居住規劃型態的關聯 .....	55
表 5-5：預計生育子女數與居住規劃型態的關聯 .....	56
表 5-6：個人平均年所得與居住規劃型態的關聯 .....	57
表 5-7：有意願購屋之受訪者所期望居住的縣市 .....	58
表 5-8：選擇租屋之受訪者所期望居住的縣市 .....	58
表 5-9：年輕族群五年內居住規劃決策之實證統計分析 .....	58
表 5-10：住宅政策影響受訪者之居住規劃意願 .....	59
表 5-11：各項變數與受訪者居住規劃意願之關聯 .....	64

# 圖次

圖 1-1：研究架構及流程 .....	7
圖 2-1：計畫行為理論模式圖 .....	10
圖 2-2：計畫行為理論模式圖應用於居住規劃決策 .....	10
圖 3-1：2016 年至 2020 年個人房地合一稅交易情形統計表 .....	29
圖 4-1：研究架構圖.....	35





# 第一章 緒論

## 第一節 研究背景

我國近年已邁入少子化及高齡化社會，不論人口結構或自用住宅之購置情形均出現失衡現象，加上我國資源多半集中於特定族群或縣市，在總體金融市場不穩定且居住議題未被解決的情況下，國內人口財富分配比例日漸懸殊，且眼下有購屋實力的族群多屬中老年族群，年輕世代大多僅能選擇租屋過日或繼續與原生家庭同住；另，各國於 2019 年 COVID-19 疫情爆發後的兩年期間，為振興經濟而陸續推出各項貨幣寬鬆政策，造成全球游資大幅增加，意外促成亞洲房地產市場價格迅速上漲，使得對我國年輕族群原先就不友善的居住市場環境更加惡化，加上國內建商不斷推陳出新案，待繼承的房屋可能因屋齡過老且該區域不再發展而日漸貶值或成為危樓，最終可能導致我國多數年輕族群的居住品質與居住環境日益惡化，國內經濟也可能陷入低速運轉，惡性循環發展下，我國恐將面臨日本「經濟衰退」及「消失的 20 年」之借鏡隱憂。

我國憲法保證公民居住權的基本權利，然而「居住正義」的口號已行之有年，政策規範卻始終無法實際改善國內自用住宅市場日漸扭曲的生態。過往高房價現象普遍反映於我國特定都會區域，近年因資金浮濫，高發展都會區域及政府規劃重劃區的房價漲勢都十分驚人，使得年輕族群在固定薪資不變的情況下，個人或家戶所能規劃之居住型態更為限縮。



## 第二節 研究動機

國內近年的人口結構惡化相當嚴重，部分媒體將此現象指向時下年輕人不願承擔過多責任，只願活在當下；然而追根究柢，少子化現象其實應歸咎於年輕族群對未來的巨大不確定感及不安感。原因在於現代人著重隱私，希望能在下班後享有獨自一人的空間，但在規劃其居住方式時，若考量居住成本及居住品質等實際面向後，年輕世代的選擇其實並不多，加上如果家戶單位額外還有生育計劃，育兒雜費及家中長者看護費用等等，可能都會影響年輕族群居住規劃的最終決策。

在全球化時代，住宅價格的浮漲並非單一存在於我國的個案，歐美各國或新加坡、香港、中國及韓國等鄰近亞洲國家也都有類似的問題，在自由貿易及資金流通的全球化市場下，投資客不限定於炒作特定國家的不動產，且可以輕易將資本盈餘移轉至各個國家的主要城市，使得各國大都市無一倖免地必須面臨高房價所得比所引發的公民居住問題。依據臺灣經濟研究院的研究顯示，我國各縣市房價所得比應維持於 4 倍至 6 倍才屬合理，但 2021 年第四季內政部所公佈的「房價負擔能力指標」，全國房價所得比為 9.46 倍，臺北市房價所得比為 16.29 倍、新北市及臺中市則各為 12.52 倍及 10.88 倍，全國僅有嘉義縣市及基隆市的房價所得比係低於政府所估計的 6 倍合理範圍值，顯見我國住宅市場逐年出現更高的進入門檻。

即便政府已陸續推出不少健全房市政策，國內住宅市場價格上漲的情勢卻仍未停歇，「住宅」成為消費者爭相購入的金融商品而非居住棲息地。因此，本研究認為，依據目前的金融環境與時空發展，若需抑制此種弔詭的住宅市場環境，應聚焦於「具實際居住需求之消費者」，並更深入分析及探討此類族群之居住安排方式及

影響其決策方式的關鍵因素，以掌握相關決策行為因子，再制定相應的政策計劃。

### 第三節 研究目的

高房價現象是由許多不同背景因素盤根錯節所形成的社會問題，除間接影響金融市場的穩定性，更牽涉居住正義及資源配置等議題，若期望改善此種社會現象，應有賴政府各部會以不同面向制定相應的政策措施。

近年國內住宅市場的發展過於熱烈，學術界及實務界亦對國內住宅市場進行諸多研究，希望改善現階段的住宅市場環境，然而過往居住議題相關的文獻，較少著墨於探討單一族群的居住意願及能力，而目前國內具剛性居住需求的多半是 25 歲至 40 歲等渴望擁有自我空間、實現理想或是組建新家庭的年輕族群，其中亦包含適逢進入亞洲社會慣稱「三十而立」的八年級生（1990 年後出生的族群），八年級生相較其父母，更推崇自由及不婚不生的生活，在面對高昂的居住成本時，其居住規劃考量可能會與過往文獻所分析的因素有所不同，再加上政府近兩年推行數項具重大影響力的住宅政策，國內現階段的居住市場變數應與過往文獻已有所不同。因此本文希望透過實證問卷的研究方式，針對我國 25 歲至 40 歲的年輕族群進行實證分析，於瞭解個人條件、外在經濟及政策環境與區域性差異對年輕族群居住規劃之影響後，再予以分析影響年輕消費族群居住規劃的關鍵因子，以期本研究可提出相應的住宅政策建議，以改善現階段不友善的住宅市場環境。

### 第四節 研究範圍

為使研究目的得以達成，本文擬針對研究範圍及內容加以限縮與聚焦，鑒於本

研究係探討年輕消費族群於未來五年內對其家戶單位之居住規劃方式，且為避免選定特定城市可能將造成樣本資料缺漏的疑慮，故本研究以全臺灣地區的年輕消費者作為隨機抽樣對象，抽樣對象須符合年滿 25 歲以上至 40 歲（含）以下且計畫於我國縣市長期居住以作為資格條件限制，待實證問卷回收後再進行後續資料分析，以剖析我國年輕消費族群於五年內選擇購屋或租賃房屋之關鍵影響因素。

## 第五節 研究架構與流程

### 一、本研究架構共分為六章，各章內容概述如下：

- (一) 第一章為緒論，包含研究背景、動機及目的，本文透過研究動機之發想及研究目的之確立，設定符合研究目的之研究方法及研究架構。
- (二) 第二章為理論與文獻回顧，透過「計畫行為理論」觀察並解釋個體消費者表徵及其意涵，並針對本研究相關議題之文獻進行分析整理。
- (三) 第三章為現況分析，闡述我國目前住宅市場現況，並概略介紹現階段政府主要所推行之住宅補貼政策及住宅稅賦政策。
- (四) 第四章為研究設計與資料分析，透過擬訂本研究模型（即不記名問卷設計與發放方式），對我國年輕消費族群進行實證問卷調查，以探討我國年輕族群於五年內居住規劃意願之影響變數。
- (五) 第五章為實證分析結果，運用簡單線性迴歸最小平方法，探究年輕族群居住規劃之關鍵變數，並分析各變數對年輕族群之居住安排意願的影響程度。

(六) 第六章為結論與建議，依據實證分析結果，得出相關顯著變數並獲得

結論，最終再依據結論提出相應的建議策略，以作為政策制定之參考。

## 二、 研究流程圖：

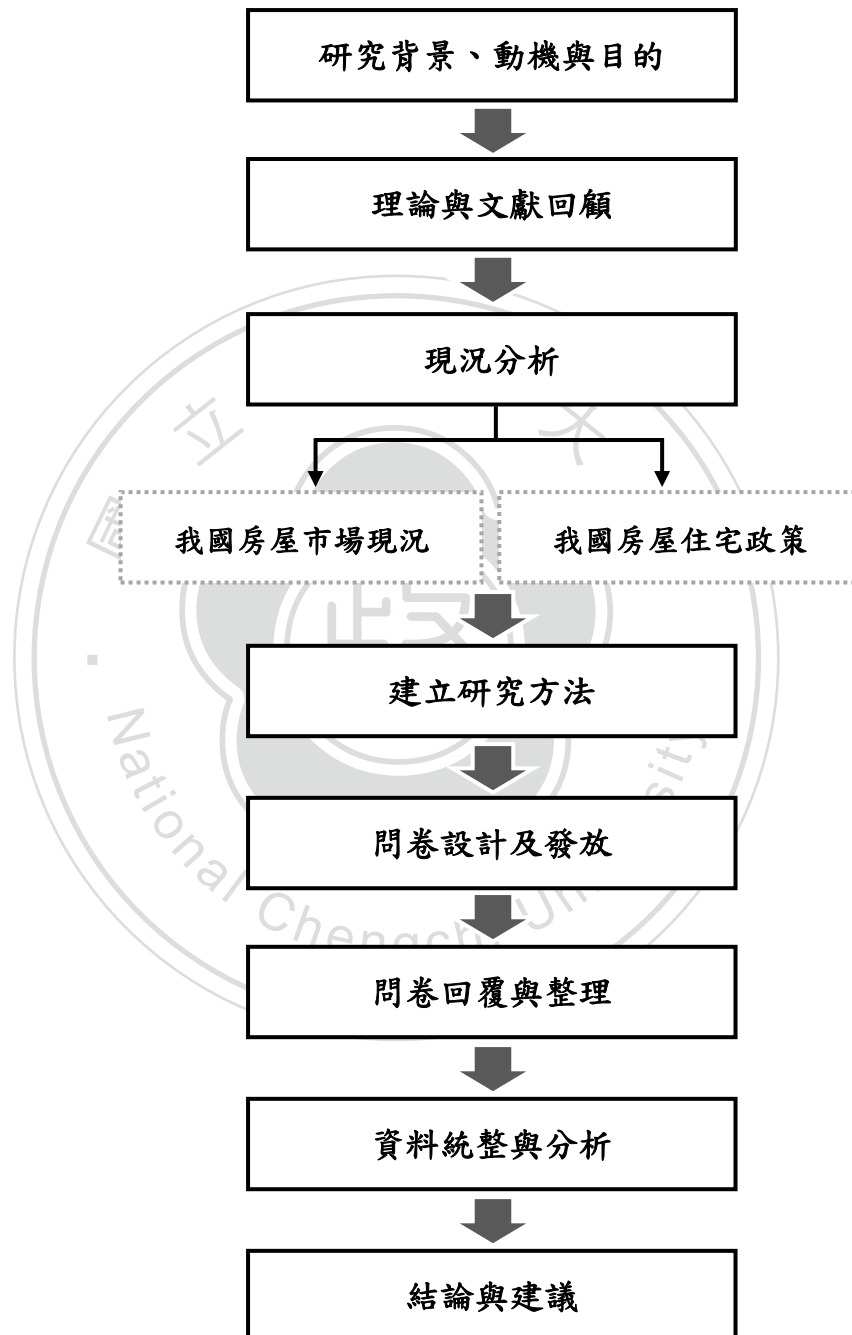


圖 1-1：研究架構及流程  
(資料來源：本研究自行整理)

## 第二章 理論與文獻回顧

人類是奧秘的生物，是具組織性的個體，其慾望與衝動具有連結性，依據馬斯洛人類需求理論（Maslow's hierarchy of needs），人類的需求是以層級形式出現的，從無法或缺的初級項目逐階向上發展成高級層次需求，以人類來說，「食、衣、住、行、育、樂」等六大類即囊括所有人類生活行為與需求，其中又以飲食需求及居住需求最為重要，列於馬斯洛需求理論的最基本生理需求。不過居住需求的成本占所得比例相對來的高，加上居住安排方式的選擇，可間接反映個人或家戶單位之經濟情形，經濟情形又可延伸至個人的教育程度、個人特質或價值觀念等個體表徵，即消費者選擇居住安排的方式可延伸為整體社會價值觀風氣及整體經濟狀況；因此，本章節將參照消費者居住規劃決策之相關文獻，依序說明影響居住規劃決策行為之因素與文獻實證。

### 第一節 影響決策行為的相關文獻

Wilkie (1994) 認為，當消費者為滿足需求與慾望而進行產品服務的選擇、購買、使用或處置，因而發生在內心情緒及實體上的活動，就可稱作消費者行為。不論家戶單位係透過自購住宅或租賃房屋的方式滿足其居住需求，其實都是屬於個別市場的消費者，若欲探討消費者行為，則應著重於消費者如何執行產品服務的取得、消費或處置等決策過程，以及研究哪些因素會影響這些決策（林建煌，2016）。在分析年輕族群規劃其居住安排模式時，因相關決策行為受內在心理及外在實際需求交互影響，故需採行 Ajzen 於 1989 年所提出之計畫行為理論（Theory of Planned

Behavior) 進行分析；該理論係於 1989 年由 Ajzen 提出，理論主張態度、主觀規範與行為控制知覺等三變項共同決定個人的行為意圖，並受行為信念、規範信念及控制信念的影響，再由個人的行為意圖決定最終個人行為（如圖 2-1），即當行為人對從事某特定行為抱持越正面的態度、主觀規範越支持該行為或行為控制知覺程度越強，則行為人實際從事該行為的意圖也會隨之提高。

以本研究主題而言，計畫行為理論僅考量行為人（即消費者）個人的信念及其所面臨的主觀規範，但尚未考量外部環境的刺激（如市場波盪、政府政策）及消費者個人的預期心理；因此本研究認為，本文所應用之計畫行為理論，應再加入「外部環境」及「個人預期心理」兩項因素以共同影響消費者最終的「行為意圖」與「行為」（如圖 2-2）；修改後的計畫行為理論模式圖顯示，消費者的行為意圖將受消費者個人的態度、主觀規範、行為知覺控制及外部環境與個人預期心理等五項因素所影響，其所代表的是年輕族群對選擇租屋、購屋或不租不買等三種消費行為模式的主觀機率，五項不同的因素對於「行為意圖」可能有不同比重的影響效果，而若是消費者對租屋的行為意圖愈強，則選擇租屋的機率將會愈高，對購屋的行為意圖越強則是選擇購屋的機率越高。



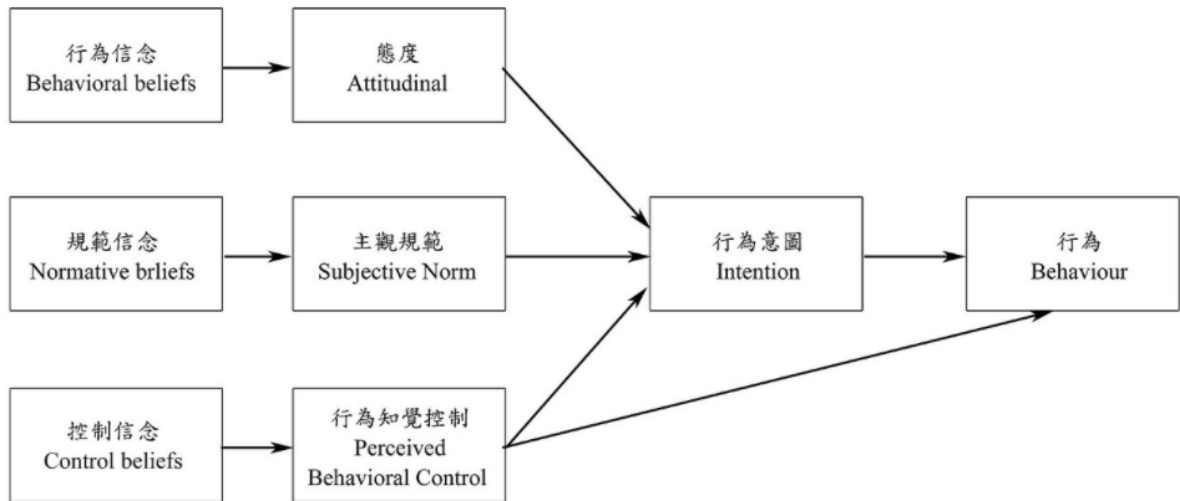


圖 2-1：計畫行為理論模式圖  
 (資料來源：Ajzen, 1989：pp252)

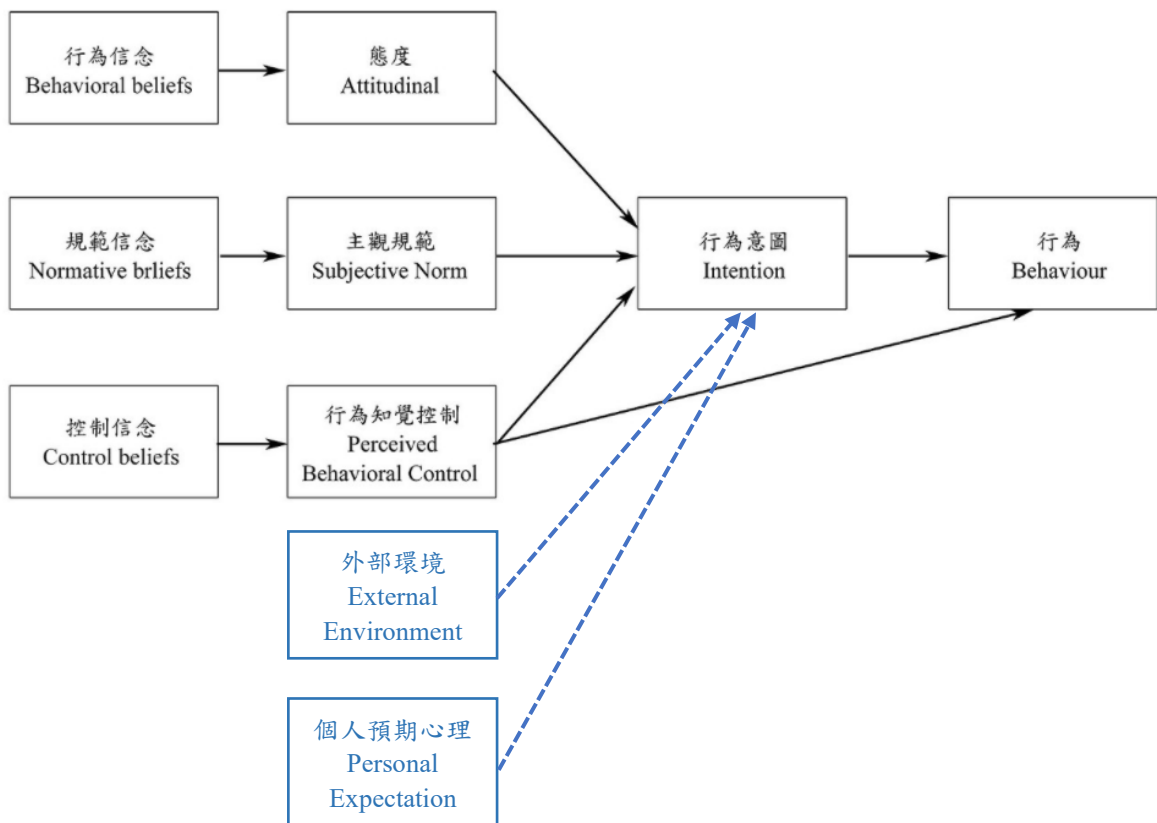


圖 2-2：計畫行為理論模式圖應用於居住規劃決策  
 (資料來源：Ajzen, 1989：pp252 及本研究整理)



## 第二節 影響居住規劃之因素及相關文獻實證

消費者於安排其居住模式時，首先須進行需求確認，即消費者心中有其居住安排的理想狀態，再依其個人需求以決定實際居住方式，例如因婚姻規劃而選擇購買適合新家庭居住的住宅，或是因每月租屋成本提高而萌生購屋自住的念頭，又或者消費者需要某地區的醫療、教育或就業資源而選擇遷入新的居住環境等，這些內在需求及外在環境刺激的因素，都可能是消費者進行購屋或租屋決策的驅動力，也就是所謂的動機。當對於購屋的驅動力越強，則消費者會提高其購屋意願；反之，消費者會選擇以租屋方式安排其住所。

因此可推知，消費者最終行為決策與其動機緊密相連，不過消費者經常會有超過一種以上的驅動力，即消費者進行租屋或購屋的決策，通常是由多種動機混合而產生之結果，參考國內外針對消費者居住規劃決策之研究，發現居住決策的動機通常與「個人屬性表徵」、「總體經濟市場因素」及「個人預期心理」等面向相關。其中，「個人屬性表徵」包含消費者的性別、年齡、婚姻狀態、預計生育子女數、受教育年數及個人平均年所得等因子，「總體經濟市場因素」則包含縣市平均租金價格、房價所得比及貸款負擔率等住宅負擔能力指標，而「個人預期心理」所牽涉的面向則更為寬廣，例如對整體房價走勢的期待及預期政府政策對房價走勢的影響等，可能都將影響消費者最終的居住規劃模式。

### 一、個人屬性表徵：

在消費者個人屬性表徵部分，Cook & Rudd (1984) 透過實證研究發現，在擁屋決策上，女性戶長受房租金額及該區域居住環境的影響較大。依據我國

戶政統計資訊，男女性戶長的樣本比例普遍存在差異，男性多半兼任戶長及房屋所有權人的角色；林祖嘉（1994）利用 Switch Model 和 Heckman 兩階段估計法比較我國租屋者及擁屋者之實際差異時亦發現，我國擁屋自住的樣本消費者，具教育程度較高、年齡較高、已婚比例及家庭人口數較多之特性，且男性消費者為房屋實際擁有者之比例亦高於女性；李佳霖、謝文真（2017）透過實證研究也發現，相較男性消費者，女性消費者的擁屋情形，受配偶、退休年齡及居住地區等因素影響較深。

薛立敏、林佑賢、顏志龍（2009）透過實證研究提出「中老年世代擁屋機率高、個人居住面積也較大」的結論，且實證亦發現 1970 年後出生的消費者，擁屋機率及平均居住面積均大幅低於中老年世代；張明花（2010）於研究消費者是否進行購屋決策的關鍵因子後，發現消費者之購屋決策受消費者年齡、家庭所得、資金來源、職業、教育程度及宗教信仰等因素影響。彭建文（2012）在其研究中，亦發現人口結構變數與家戶單位之購屋機率具相當顯著的關聯性，家戶單位內的經濟來源者，其年齡、婚姻狀態、家庭人口數及老年人口數等因素皆與購屋行為有正向的關聯。

另外，Hughes（2003）利用 1990 年美國人口普查資料（Public Use Microdata Sample, PUMS）分析住宅市場與 18 歲至 30 歲之個人於婚姻狀態間的關聯性，研究結果顯示，當該地區房價上漲時，行為人普遍選擇維持當下的居住模式，而非選擇結婚共組家庭，即可說明，房價與購屋意願及結婚機率為負相關；陳佳欣、陳彥仲（2010）透過實證研究也發現，結婚機率越高的男性，

其購屋機率越高，該研究亦顯示，結婚前後一年為購置房產機率最高的時期，有將近六成五的成年男性會在結婚七年內購入家庭自用住宅，已購屋的成年男性，結婚機率也會高於同齡男性，已婚者的購屋年齡更是低於同齡未婚者，且年齡在30~35歲的購屋機率最高。陳佳欣、陳彥仲（2005）則認為影響首次購屋之主要因素應包含生命歷程重要事件、住宅市場經濟因素、個人社會經濟屬性與配偶社會經濟屬性等四項目，其透過華人家庭動態資料庫（PSFD）選取西元1999年至2000年之樣本作為抽樣資料，實證分析後發現，生命歷程重要事件與住宅市場經濟因素及金融機構貸款利率等具負向關聯性；然而，林佩萱（2015）透過其研究實證，認為生育行為屬於增加居住空間的需求，將進一步增加購屋決策的動機。透過兩相反的文獻實證，可推測生育行為與購屋行為同時係存在資源排擠效果，生育後會使購屋的機率下降，而購屋後的生育機率也隨著時間遞減，故現階段我國便屬於高住宅自有率與少子化現象並存的狀態。

林祖嘉、陳建良（2005）則認為，消費者的家戶所得應為租購屋等居住決策之最主要因素，且教育程度及年齡對於購屋行為均有正向影響；謝文盛、林素菁（2000）過去亦提出，當恆常所得增加時，家戶單位通常會有傾向購買自有住宅以取代房屋租賃之情形；李家霖、謝文真（2017）亦認為恆常所得與家庭財富的增加對於家戶單位傾向執行擁屋決策有正向關聯性。

綜上，本文預期在各項個人屬性表徵中，性別應與居住規劃決策有直接的關聯性存在，且預期年齡、婚姻狀態、預計生育子女數及個人平均年所得等與年輕族群的購屋意願有正向關聯，與租屋意願則反之。

## 二、 總體經濟市場因素：

住宅負擔能力可透過房價所得比及貸款負擔率來衡量，其中，房價所得比即為計算房價與個人所得之間的倍數關係。Malpezzi & Mayo (1997) 研究全球房價所得比時發現，亞洲地區的房價所得比明顯高於歐美地區，例如中國北京為 14.8 倍、日本東京為 11.6 倍，皆明顯高於美國華盛頓的 3.9 倍。過往的理論認為，房價過高會導致消費者的購屋負擔能力下滑，使房價回歸正常水準，然而在實際理性預期理論的基礎下，一旦租賃市場的需求不減，則購屋者將傾向將高房價的負擔轉嫁予租賃市場的承租人，促使租賃市場的租金價格上漲，造成租賃市場及購屋市場消費者之財務壓力雙向增加（李政峰、連春紅、林亞蓓，2014）。

花敬群、呂秉怡、郭曜達（2003）指出，我國租賃市場的政策規範及現實補貼機制並未健全發展，租屋糾紛調解機制亦未完善，且目前國內租賃市場有嚴重的資訊不透明及關係不對等的現象，加上我國租賃市場缺乏有效的政策補貼配套措施，使得國內消費者的長期租屋成本普遍偏高，造成家戶單位仍傾向購置自有住宅。曾建穎、張金鶚、花敬群（2005）提出，房價與租金除了具緊密關聯性，兩者在理論上亦應同時滿足住宅消費與投資的價格，研究利用兩者的比例進行租金乘數（Rent Multiplier）分析後，經評估家戶單位對自住與投資的需求，發現家戶單位在選擇租屋或購屋時，其消費有時間落差，故租屋成本及購屋成本之比較是家戶單位決定租購屋決策的關鍵因素，當市場景氣好時，租屋僅為購屋前的短期消費決策，但當住宅市場對居住需求有預期或實質改變者，則住宅市場的短期投資需求會大幅高於住宅供給，以促使該地區有較高的

月租金乘數。不過彭建文與張金鶚（2000）則認為，影響住宅市場購買需求的主要因素是「購屋動機」，且最終的有效性需求仍需回歸考量「購屋能力」及「購屋意願」，其實證研究結果亦發現，消費者對住宅的需求受「房價」、「租金」、「所得」及「預期心態」等四項內外環境因素所影響，其中「租金」、「所得」及「預期心態」對購買住宅的行為皆屬顯著性正相關，但當房價增加時，消費者的購屋意願會被削弱，可知「房價」與購買住宅的行為屬負向關聯。

因此，本文預期在總體經濟市場因素內，年輕族群所面臨的縣市平均租金價格，應與其購屋意願呈正向相關，與租屋意願反之；期望居住縣市的房價所得比及貸款負擔率則預期將與年輕族群的購屋意願呈負向關聯，與租屋意願呈正向關係。

### 三、個人預期心理：

由於消費者的預期心理對市場結果會產生一定程度的影響力，例如消費者自有資金是否投入股票市場、不動產市場或金融市場等，可能受當下總體經濟市場或社會氛圍的影響；換言之，消費者的個人預期心理及市場情緒皆為影響市場環境的重要因素。另外，消費者對租稅負擔的預期效果也會影響租買決策，當政府政策改變使得房屋稅或地價稅等房屋持有稅增加時，家戶單位普遍將傾向選擇以租賃方式滿足居住的需求，並減少購屋需求（謝文盛、林素菁，2000）。彭建文（2012）透過實證研究，發現當市場預期未來經濟景氣轉強時，消費者將普遍預期房價成長且進一步助漲個人財富資產，又或者租賃市場不穩



定且租金價格上漲時，消費者將逐漸產生「租不如買」的想法，而上述情況也都將導致自用住宅市場的需求量攀升。

另一方面，即使近年房價不斷上漲，消費者普遍認為現階段房價不合理，最終仍選擇進行購屋決策，主要便是消費者普遍預期住宅市場價格會持續上揚，此種狀況即為住宅市場的消費者從眾效應（Bandwagon Effect）<sup>1</sup>。Keynes（1936）認為資本市場的行為消費者在面對不確定性及有限資訊時，普遍會認為自己擁有不夠充分的資訊以進行最佳的判斷決策，故除了考量個人資產可能有增值空間外，更會參考其他消費者對該產品或消費行為之價值判斷，加上從眾行為在消費者對該市場或該產品不熟稔時尤其容易發生。由於我國住宅市場的資訊不對稱情形相當嚴重，且住宅市場同時具有交易不確定性及產品高度異質性等特性，年輕族群在現階段房價不停上漲的過程，對住宅市場的發展通常抱持正向期待，於是在認為他人的資訊更有價值時，將會習慣性地選擇忽略個人所蒐集的資訊，導致年輕族群相較其他年齡層的消費者，更容易於住宅市場中產生如羊群效應般的從眾行為（Herd Behavior）。對於此情形，陳明吉及曾琬婷（2008）便透過推論進行實證分析，結果顯示我國住宅不動產交易市場確實存在從眾效應，並推測此現象或許與不動產市場具封閉性且市場資訊較不透明等特性相關，因市場資訊獲取不易，當行為人對自身資訊較信心不足時，便將盲目地相信他人可能擁有更多的市場訊息或產品資訊，故傾向先觀察其他行

---

註1：從眾效應（Bandwagon effect），又稱為「羊群效應」，係描述行為人受到多數人的思想或行動影響，而選擇跟隨大眾的想法或行為。

為人的決策方式，並習慣藉由學習他人的行為模式以進行相同的決策行為，進而產生所謂的住宅市場從眾效應。

綜合上述文獻，外部環境的重大刺激應為影響最終決策行為的消費者主要預期因素，因此本文預期政府政策成效應與年輕族群的居住規劃模式有明顯的關聯性，住宅補貼政策應與年輕族群的購屋意願呈正向相關，與租屋意願反之；住宅稅賦政策則是與租屋意願呈正向相關，與購屋意願反之。

### 第三節 小結

總結以上，可知消費者的個人屬性表徵、總體經濟市場環境及個人預期心理皆會影響消費者選擇購買住宅或租賃住宅之意願程度。如同吳森田（1994）認為，消費者購買住宅之意願主要會受個人所得、房價、貨幣供給額、家戶單位員額數、房市預期成長幅度、物價水準及金融機構融資條件等七項因素影響，個人所得與購買住宅之意願通常為正向關聯，房價與購買意願則通常為負向關聯。薛立敏、陳綉里（1997）研究 1980 年代「住宅自有率」時亦發現，預期不動產增值、家庭恆常所得提高、家庭人口數愈多、年齡增加等，都會使購屋意願提高，進而促使住宅自有率成長；而多項國外研究結果亦一致顯示，年齡、性別、種族以及婚姻狀態等，皆會影響消費者對住宅不動產的需求，如 Jaffee and Rosen（1979）、Weicher and Thibodeau（1988）、Krumm and Kelly（1989）、Haurin and Gill（1987）及 Goodman（1988）等，透過固定所得變數，發現已婚且有扶養眷屬之消費者，對於住宅的需求程度將高於未婚消費者，而年齡增長亦會提升消費者對住宅的需求程度。



然而，綜觀上述文獻分析，發現相關議題文獻皆未就「具實際居住需求」的特定族群進行探討，且未多加著墨政府政策與家庭財務背景支援對居住規劃決策的影響性，對於租賃市場的消費者亦未特別研究分析，故實有進一步檢視之必要，因此本研究嘗試採用 10 項解釋變數（可細分為 16 項自變項）以進行實證研究，以期歸納出影響我國年輕族群居住規劃決策之最主要因素。



### 第三章 現況分析

「房屋」不僅代表住宅，更乘載著每個家庭的居住生存權，因此「房價」不僅是經濟學家關注的經濟問題，更是政府與民眾所應正視及討論的社會議題。住宅市場的興衰與該國的經濟景氣具緊密關聯，例如美國的住宅市場，從民生需求至帶動美國國內經濟景氣的金融商品，最後再演變成 2008 年的次級房貸風暴及全球金融海嘯，即證明住宅市場對經濟發展有重要影響力之最佳實例。我國的住宅市場於 1970 年起歷經多次大規模的景氣循環，其發生原因與國內住宅不動產的供給數量相對稀少有密切關聯，且不同時期的全球情勢亦造成不同的住宅需求程度，使得市場機制促成我國住宅不動產的價格節節攀升，最終造就「房屋」成為法人、投資客及部分高資產族群所投資的金融商品而非居住棲息處所。此等情況不僅使得房屋供給者（建商）的生產成本增加，更連帶影響消費者的生活成本，並造成不同社會階級的加速對立及民眾的浮躁心理，民眾開始希望透過購買「住宅商品」以加速累積個人資產或是期待就此「財富自由」。

美國學者 William Ouchi 過去於其出版的著作中指出，全球社會將逐漸形成一種雙峰結構，大部分的中產階級將向下發展成中下層階級，取代過往的中產階級模式。隨著 COVID-19 疫情的出現對全球經濟造成嚴峻的衝擊，Pew Research Center 也預測全球因 COVID-19 疫情失去財富的中產階級人數預計將有 1.5 億人，經濟學家亦擔心未來全球會以 K 型社會取代過往的 M 型社會，經濟上端的是原先就擁有相對較多資源者，這些族群往往也是參與股票市場、金融市場及住宅市場炒作的高資產族群，經濟下端的則為一般庶民消費者。因此，若是住宅的價格持續上漲，住宅市場的進

入門檻將再提高，未來會有更多透過住宅的增值以累積財富之情形，恐怕也會造成「富者愈富、貧者愈貧」的資源分配不均狀況更為顯著。

## 第一節 臺灣住宅市場現況

普遍而言，購置自有住宅為各家戶單位終其一生的最大幅度開銷，初次購屋年齡亦反映累積財富之速度；然而我國住宅市場長期存在「高空屋率」、「高自有率」及「高房價」等住宅三高問題，土地與居住品質牽涉國民的財富分配及可支配所得，現階段住宅市場價格扭曲已同時成為我國近年財富差距惡化之主因及結果。

隨著我國經濟發展、金融自由化及金融借貸條件較過往優異的情況下，年輕族群的擁屋率應該持續增加，但根據內政部不動產資訊平台的統計資訊，我國全國的房價所得比自 2002 年的平均 4.33 倍，至 2021 年第四季已上升至 9.46 倍，我國的六個直轄縣市中，於 2021 年第四季便有三座直轄縣市的房價所得比<sup>2</sup>係高於 10 倍。此外，美國政府為拯救因 COVID-19 疫情而對美國國內經濟造成的負面影響及高失業率現象，故推出如降低利率、擴大政府支出、提供優惠利率貸款、直接發放現金補助等各式貨幣寬鬆政策及財政寬鬆政策，由於相關的政策措施確實於短時間內有效提振美國國內就業市場及消費金融市場，因此全球各國的政府便接連仿效採用，使得各國總體經濟市場的環境更加動盪不明；在各種外部環境變數的影響下，連結總體經濟市場且存在薪資成長停滯及通貨膨脹隱憂的我國住宅市場，變相地同步增添

---

註2：依據內政部不動產資訊平台，2021 年第四季我國房價所得比為 9.46 倍，六都的房價所得比倍數依序為臺北市（16.29）、新北市（12.52）、臺中市（10.88）、台南市（9.00）、高雄市（8.52）及桃園市（7.95）。

許多不確定性，我國年輕族群相較上一世代也更難以擁有自我的獨立空間，在居住安排的實際選擇上亦更加艱難。

吳森田（1994）過去透過實證研究便已發現，貨幣寬鬆政策與該地區的房價有正向顯著的關聯，例如當特定地區處於市場資金過份充沛，該地區的中央銀行通常會手動下調存款利率並活用金融機構內部的資金，金融機構也會放寬自有住宅的購屋貸款條件限制，例如增加房屋貸款成數、貸款總額度或延長貸款還款期限及寬限期等，以增加消費者辦理貸款融資的誘因，但也將間接導致住宅市場的需求上漲；加上住宅市場一旦被預期有大幅度成長空間時，市場消費者將會選擇更積極地進入市場，最終住宅市場的需求及價格將會雙向增加。

由於目前國內住宅市場的價格進入門檻偏高，多數的年輕族群僅能選擇繼續與原生家庭同住或以租賃房屋來滿足其居住需求，不過租賃市場與購屋市場畢竟仍有連動關係，依據 591 房屋交易網數據，臺北市及新北市之租賃住宅的價格自 2008 年起即呈現普遍上漲現象，若單看租金中位數，整層住家及獨立套房的租金價格於近 10 年內已分別上漲 63% 及 43%，代表即便目前年輕族群選擇以租房取代買房，若是住宅市場的環境持續惡化，且政府住宅政策未能妥善發揮效用，則租賃市場將面臨與住宅買賣市場一樣的價格困境。有鑑於此，有越來越多年輕族群即便在進入職場後，仍選擇與父母同住，成為所謂新一代的「原住民」，或是發展「以自身為重」的人生價值觀，選擇將勞務收入轉換為物質享受或以體驗行為替代，而不願意在高房價世代成為「房奴」或「幫房東繳房貸」。不過長期生活於原生家庭的庇護內，將較難以培養獨立自主的個性、容易失去人生的目標及動力，且更容易產生抗拒組

織新家庭或生育幼兒之想法，就如同過去日本社會觀察家山田昌宏所稱的「日本逐底世代」，若是年輕族群只選擇依附原生家庭，而欠缺自我實現精神及夢想的驅動力，待中老年時可能將成為社會底層的待援助對象，長期而言對於國家的國力會造成相當大的損傷。

## 第二節 臺灣住宅房屋政策

Blackwell, Engel & Miniard (2005) 認為國家政策的制定會影響整體經濟發展的健全度、家戶單位的經濟狀況及消費者行為模式。林建煌 (2016) 亦認為政府應對消費者行為模式及行為意圖進行研究，以作為政府政策規劃的基礎及施政的參考方針。對此，我國政府已推出多項住宅補貼政策及住宅稅賦政策，以期改善目前國內的居住市場環境；就目前國內的住宅政策資訊，本文係取自「內政部全球資訊網」、「內政部不動產資訊平台」及財政部各區國稅局的新聞函稿及稅務專區。

### 一、整合住宅補貼資源方案

行政院於 2005 年 5 月 24 日核定整體住宅政策計畫，整體住宅政策係以「憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」作為具體落實政策之施行目標，期望透過健全的住宅市場、合宜的居住品質及公平效率的住宅補貼與社會住宅規劃政策，使不同身分條件的國民皆可以擁有良好的居住環境，並開放主管機關一定的權限，得視財務狀況擬訂計畫以辦理住宅之貸款利息或租金價格補貼。整合住宅補貼資源實施方案自 2007

年起施行，係屬住宅補貼政策，其補貼項目共可分為「自建住宅貸款利息」、「自購住宅貸款利息」、「承租住宅租金」及「修繕住宅貸款利息」等四項，只要符合政府明訂的資格限制，即可於四項補貼項目中擇一申請。

「自建或自購住宅貸款利息專案」係針對無自有住宅的民眾或於兩年內購屋且辦理貸款之消費者，政府補貼部分貸款利息，最高優惠貸款額度為兩百一十萬至兩百五十萬不等，優惠利率分別為弱勢戶 0.312% 及一般戶 0.887%，補貼年限最長為二十年，每年八月份開放申請，申請人及其家庭成員皆未持有自有住宅或係於近兩年內購屋（限一間）及辦理房貸，且皆未接受政府其他住宅補貼者方可申請；截至 2022 年 1 月仍接受自購住宅貸款利息補貼方案之核定戶數共 28,059 戶（如表 3-1，2021 年底前清償之核定戶不列入表 3-1 的計算範圍）。

「承租住宅租金專案」則係指政府依據不同地區、家庭成員人數及身分條件等限制，每月給予不同額度（兩千元至八千元不等）的租金補貼，每年皆有兩次申請機會，申請人及其家庭成員皆未持有自有住宅、未接受政府其他住宅補貼政策且無溢領租金補貼情形者方可申請。



表 3-1：截至 2022 年 1 月申請自購住宅貸款利息補貼戶數

單位：戶數，製表日期：2022/01/27						
縣市別	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	總計
新北市	376	631	642	526	476	<b>5,225</b>
臺北市	205	347	228	211	196	<b>2,462</b>
桃園市	402	544	570	536	556	<b>3,747</b>
臺中市	393	439	626	615	508	<b>4,417</b>
臺南市	131	194	275	417	279	<b>2,284</b>
高雄市	332	398	449	472	418	<b>3,676</b>
宜蘭縣	36	40	50	39	60	<b>584</b>
新竹縣	31	29	35	34	33	<b>344</b>
苗栗縣	38	41	45	67	46	<b>479</b>
彰化縣	134	137	193	183	183	<b>1,508</b>
南投縣	38	35	42	58	44	<b>410</b>
雲林縣	41	45	58	53	66	<b>521</b>
嘉義縣	25	24	24	39	42	<b>309</b>
屏東縣	35	50	68	70	52	<b>641</b>
臺東縣	8	8	12	27	33	<b>158</b>
花蓮縣	13	14	10	12	35	<b>194</b>
澎湖縣	10	4	9	6	9	<b>91</b>
基隆市	18	29	37	37	45	<b>323</b>
新竹市	24	23	29	20	30	<b>299</b>
嘉義市	19	21	26	32	22	<b>283</b>
金門縣	10	12	8	10	11	<b>99</b>
連江縣	1	1	0	0	0	<b>5</b>
<b>總計</b>	<b>2,320</b>	<b>3,066</b>	<b>3,436</b>	<b>3,464</b>	<b>3,144</b>	<b>28,059</b>

(資料來源：內政部住宅補貼查核督導專區)



## 二、青年安心成家購屋優惠貸款專案

政府為協助新婚或育有子女之青年家庭解決居住問題，由財政部統籌辦理「青年安心成家購屋優惠貸款專案」，該專案屬住宅補貼政策，政策目標係以提供租金補貼及前兩年零利率購置住宅的貸款利息補貼，以減緩年輕族群的居住成本負擔。申請人及其配偶、子女皆須為本國人，且名下不得有房產（若屬房產過小、因災害倒閉、房產已出售或轉讓等情況不在此限），申請的房屋標的須為申辦前六個月內購入之房屋，且建物類別必須為民宅，不可為店面或商辦，標的物亦不可以另行擔保貸款或有出租營利的行為；專案貸款額度最高為新台幣八百萬元以下、八成貸款成數、一段式至三段式機動利率的選擇、最長30年的還款年限及3年寬限期等條件，每個申請家庭最多可享有2次補貼機會，申請房屋標的一次僅能申請一戶。

「青年安心成家購屋優惠貸款」係由臺灣銀行等國內八家公股銀行以自有資金辦理，並以中華郵政股份有限公司2年期定期儲金額度未達新台幣500萬元機動利率加碼計息；截至2021年12月，國內八家公股銀行辦理「青年安心成家購屋優惠貸款專案」者，累計撥貸317,847戶，共計新台幣12,999.05億元（如表3-2）。

表 3-2：截至 2021 年 12 月公股銀行辦理青年安心成家貸款統計資料

單位：新台幣億元，製表日期：2021/12/31					
110 年度	累計 受理戶數	累計 受理金額	累計 撥貸戶數	累計 撥貸金額	撥貸戶 占受理比率
臺灣銀行	90,172 戶	3,461.86	89,748 戶	3,445.10	99.53%
土地銀行	88,264 戶	3,985.01	78,925 戶	3,591.35	89.42%
兆豐銀行	22,557 戶	1,032.46	21,580 戶	983.45	95.67%
彰化銀行	16,193 戶	586.23	14,868 戶	554.59	91.82%
合作金庫	40,520 戶	1,598.83	39,854 戶	1,563.16	98.36%
第一銀行	20,332 戶	816.6	20,215 戶	812.85	99.42%
華南銀行	23,584 戶	853.06	23,467 戶	844.7	99.50%
臺灣 中小企銀	29,758 戶	1,218.82	29,190 戶	1,203.85	98.09%
<b>公股銀合計</b>	<b>331,380 戶</b>	<b>13,552.87</b>	<b>317,847 戶</b>	<b>12,999.05</b>	<b>95.92%</b>

(資料來源：財政部國庫署青年安心成家貸款專區)

### 三、 房地合一課徵所得稅（俗稱房地合一稅 2.0）

亞當斯密（Adam Smith）於《國富論》提到，「土地擁有本質上就是一件壟斷的商業行為，若是運作良好的市場機制，應減少市場中的壟斷，並透過適當的政策以更妥善的運用土地資源。」代表亞當斯密相當贊同政府對於土地及房屋課徵適當的稅收，如同國父孫中山先生過去曾提出「漲價歸公」的想法，政府資源的投入使得都市獲以蓬勃發展，則地價上漲應回歸大眾，以符合社會公平正義。

我國自 2016 年起實施房地合一課徵所得稅制度，屬國內最具代表性之住宅稅賦政策，即房屋或土地所有權人於出售該筆資產時，應計算出售資產的實際獲利，於扣除已課徵土地增值稅的土地漲價數額後，再就獲利餘額課徵所得稅，以達成所謂的公平實價課稅目的；配合 2021 年 4 月 28 日修正公布之「所得稅法」部分條文，財政部遂公布相應的「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，即自 2021 年 7 月 1 日起，延長個人短期交易課徵較高稅率之期間，對短期套利者課重稅、營利事業比照個人按持有期間課以不同的稅率，並擴大房地合一所得課稅制度的課稅範圍。

原先舊制係就營利事業交易不動產之所得，不論持有期間均按營利事業所得稅稅率的 20% 課稅；新制的規定中，一般的營利事業交易所申報的營利事業所得稅，應依持有期間適用差別稅率（如表 3-3）分開計稅並合併報繳，持有期間 2 年以內者適用 45% 稅率、持有 2 年以上且未超過 5 年者適用 35% 稅率、持有超過 5 年者則維持 20% 的稅率，而自住房地持有並設籍滿 6 年者，則維持

10%的稅率，若課稅所得 400 萬元以下者則免稅。另外，屬獨資或合夥組織的營利事業交易房地所得，需由該房地登記所有權的獨資資本主或合夥組織的合夥人依房地合一課稅的規定報繳，不計入營利事業所得額度，若是交易房地資產產生之所得，盈餘未分配則須繳納 5% 未分配盈餘稅，而分配盈餘予股東時，高所得之股東尚需負擔 28% 股利所得稅。個人及營利事業若是因非自願因素進行交易（如調職、房地遭強制執行）者，或個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易、個人及營利事業參與都更（或危老重建）而取得房地後第一次移轉，又或者是營利事業興建房屋完成後第一次移轉者，皆不涵蓋於此修法範圍，仍維持 20% 稅率類別。不過交易對象舉凡是 2016 年 1 月 1 日起取得的「房屋」、「以設定地上權方式之房屋使用權」、「預收屋及其坐落地」、「符合一定條件之股份或出資額」或 2021 年 7 月 1 日起交易或出售上述標的物者，皆屬房地合一課徵所得稅新制的適用範圍。

綜上，本研究認為，房地合一課徵所得稅制縱然為國內最具代表性之住宅稅賦政策，然而該政策的目標僅限於遏止近年住宅市場短期炒作效果，長期應該還是無法有效降低國內空屋率及房屋囤積的問題，對住宅市場價格的長期影響幅度可能比政策預期的更加薄弱（如圖 3-1）。

表 3-3：房地合一課徵所得稅新制：延長個人短期炒不動產適用高稅率的持有期間

	持有期間 <sup>3</sup>	適用稅率
境內居住者	2 年以下	45%
	2 年~5 年（不含）	35%
	5 年~10 年（不含）	20%
	10 年以上	15%
非境內居住者	2 年以下	45%
	2 年以上	35%

（資料來源：財政部台北國稅局房地合一 2.0 修法重點專區）

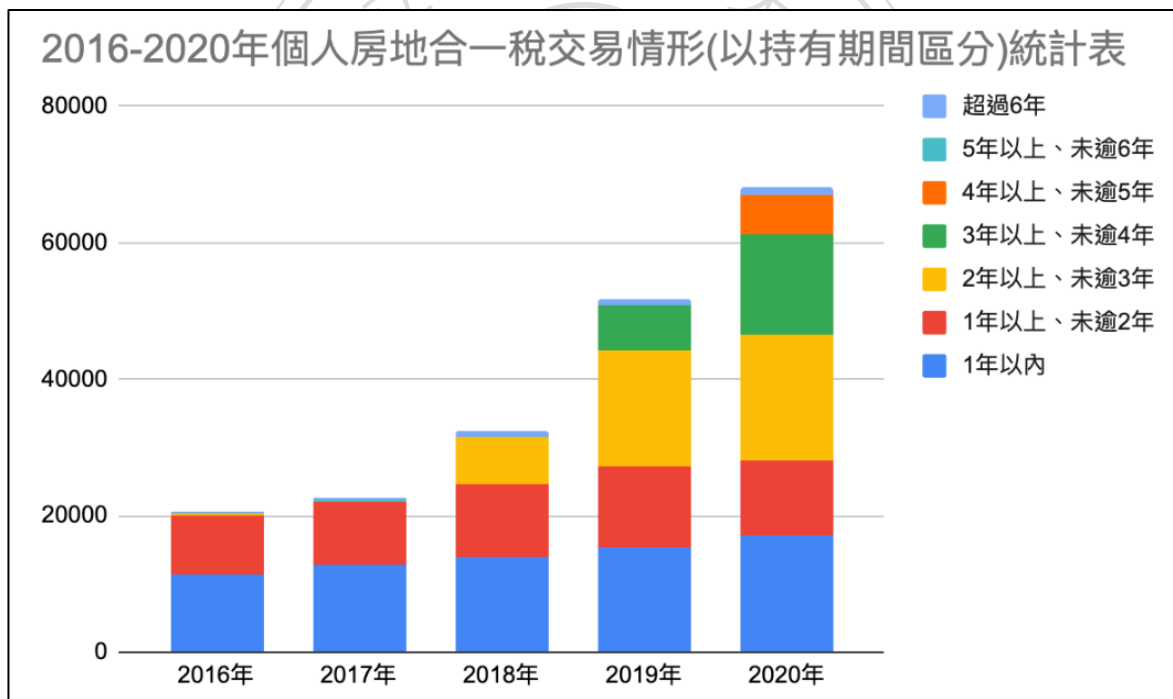


圖 3-1：2016 年至 2020 年個人房地合一稅交易情形統計表

（資料來源：財政部統計資料庫，蕭婷方（2020），今周刊雜誌）

註3：持有期間計算方式，原則以取得日起至交易日止；若屬自有土地與營利事業合建分屋、參與都更或危老重建所分配取得的房屋，則以該土地持有期間為主；交易日認定日期，係指房地交易完成所有權移轉登記日、設定地上權方之房屋使用權權力移轉日或預售屋及其坐落基地之買賣契約簽訂日。

#### 四、房屋稅徵收率自治條例—非自住房屋稅率（俗稱囤房稅）

房屋稅與地價稅同為資產持有稅，由各直轄縣（市）地方政府所屬的稅捐機關負責稽徵，房屋稅係以「該地區適用稅率」相乘「房屋評定現值」以計算，其中「房屋評定現值」係指主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準所核計之房屋現值，其依據標的物房屋的建材、耐用年數、折舊標準及所處地理位置之商業交通或市場供需情形而有所不同，通常係每三年評定一次，並依其耐用年數予以折舊，「地區適用稅率」則依據不同地方政府有不同的稅制標準。在各縣市的房屋稅徵收自治條例中，房屋分類通常會被切分為「住家用房屋」及「非住家用房屋」二類，不同類別應適用不同的稅率；以臺北市為例，「住家用房屋」又可再細分為「供自住或公益出租人出租使用」、「公有房屋供住家使用」、「出租供符合本市社會住宅承租資格者使用」、「經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍」、「公立學校之學生宿舍」或「共同共有者」等不同細項類別，其所適用稽徵的稅率也有所不同。

俗稱囤房稅的房屋稅種，便是房屋稅徵收率自治條例中，針對「非自住房屋」所應稽徵的稅率，即非自住房屋的持有成本。非自住房屋的稅率一向被市場認為是抑制住宅價格的根本辦法，因為一般來說，房屋稅就是對房屋<sup>4</sup>所有權人於持有期間所課徵的財產稅，即使是無照之違章房屋仍應課徵房屋稅，更遑論是可居住的住宅。因此，對於分類上歸屬「住家」但非供自住的房屋，各地方政府原則上會依據房屋持有人的持有戶數而分級加重課稅（如表 3-4），

---

<sup>4</sup> 「房屋」一詞除指一般住宅外，亦包含其他供住宅、工作、營業等固定於土地上的建築物，如夾層屋、頂樓加蓋、車庫等。

以期降低單人持有多屋的比例並降低國內高空屋率的情形，目前各地方政府正持續研擬修改各地區的房屋稅徵收率自治條例（如表 3-5），以作更有效的資源分配。

不過全國各地有物價及房價不等的城鄉落差，財政部並主張不訂定全國統一的房屋稅稅率標準，目前規劃修正的房屋稅徵收率自治條例草案可能將提高持有多間房屋的成本，但部分「非自願持有多屋」的繼承族群可能也會因為相關修法而受到波及，且房屋持有人亦可能會以調漲房租的方式，將增加的稅賦成本全數轉嫁給租賃市場消費者（即所謂的租稅轉嫁），使租賃市場消費者的負擔加重，造成租賃條件惡化。





表 3-4：現行各縣市之房屋稅徵收率

縣市	採用稅率類型	實施狀況
臺北市	差別稅率及累進稅率並行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 2 戶以內，每戶 2.4%</li> <li>◆ 3 戶以上，每戶 3.6%</li> </ul>
宜蘭縣	現為 3.6%， 採差別稅率及累進稅率並行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 2 戶以內，每戶 1.5%</li> <li>◆ 3~7 戶，每戶 2.0%</li> <li>◆ 8 戶以上，每戶 3.6%</li> </ul>
連江縣	現為 1.5%， 採差別稅率及累進稅率並行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 2 戶以內，每戶 1.6%</li> <li>◆ 3 戶以上，每戶 2.0%</li> </ul>
桃園市	現為 1.5%，採差別稅率	每戶 2.4%
新竹縣	現為 1.5%，採差別稅率	每戶 1.6%
其他縣市	現為 1.5%，採差別稅率	每戶 1.5%

(資料來源：財政部賦稅署)

表 3-5：規劃各縣市之房屋稅徵收率調整方向

縣市	稅率	預計實施日期
台南市	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 戶 1.5%</li> <li>◆ 2~3 戶，每戶 1.8%</li> <li>◆ 4~5 戶，每戶 2.4%</li> <li>◆ 6 戶以上，每戶 3.6%</li> </ul>	2022/07/01
高雄市	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 3 戶以內，每戶 2.4%</li> <li>◆ 4 戶以上，每戶 3.6%</li> </ul>	2022/07/01
臺中市	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 3 戶以內，每戶 2.4%</li> <li>◆ 4 戶以上，每戶 3.6%</li> </ul>	2022/07/01
桃園市	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 5 戶以內，每戶 2.4%</li> <li>◆ 6 戶以上，每戶 3.6%</li> </ul>	2022 年上半年送審
新竹縣(市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 5 戶以內，每戶 2.4%</li> <li>◆ 6 戶以上，每戶 3.6%</li> </ul>	2022/07/01
其他縣市	尚未公布草案	尚未公布草案

(資料來源：591 房屋交易網政策解讀專欄)

### 第三節 小結

各國住宅市場近十年都面臨財富所得分配不均而造成貧富差距持續惡化的社會問題，例如勞工階級在 COVID-19 疫情期間，極度需要仰賴政府的紓困救濟措施才不至於陷入生活困境，然而對財富階級而言，COVID-19 疫情縱然使得人與人的實體接觸及交易頻率大幅下降，但對於財富階級的影響幅度並不高，反而因為各國政府的紓困政策，更加活絡各類金融市場，進而產生富者愈富、窮者愈窮的社會現象。

近年政府為緩解中產階級及年輕族群購置自有住宅的經濟困境，確實推出多項穩定住宅市場價格的政策，其中最為人熟捻的便是「房地合一課徵所得稅（俗稱房地合一稅 2.0）」及「房屋稅徵收率自治條例—非自住房屋稅率（俗稱囤房稅）」等稅賦政策，政府原先預期非實際居住需求的消費者在評估購置不動產住宅的成本增加後，應該會減緩其進入住宅市場的誘因，然而實際上並未有明顯的成效，住宅市場價格更是持續上漲。如何同時減緩投資客的投資誘因並兼顧消費者的民生需求，便是所謂住宅安心政策所需思考及改行的方向，因為若是僅對中低收入戶加強辦理住宅補貼措施，卻增加過多稅賦負擔，在現今國際金融情勢不穩定造成利率震盪的同時，對於一般工薪階級而言，相關住宅政策或許可能會再造成年輕族群額外的居住成本與壓力。

## 第四章 研究設計與資料分析

為瞭解年輕族群於居住規劃的選擇過程中，會受哪些內外因素影響，以及對政府住宅政策之預期心理，本章節將以第二章的文獻回顧及第三章的現況分析為基礎，對本研究所欲達成的研究目的進行研究設計，將分節依序說明本研究的架構、假說、問卷調查程序、問卷建構與變項定義等。

### 第一節 研究架構與假說

#### 一、研究架構

本研究旨在探討影響我國年輕族群居住規劃決策之因素，並計畫透過第一章之研究目的及第二章文獻回顧的內容，建立本研究架構推論。過去許多文獻於探討居住型態選擇因素時，皆以社經人口特質的角度切入，故本研究擬延續過去研究發現，再加入縣市平均租金價格、房價所得比、貸款負擔率等總體經濟市場指標，及年輕族群對住宅補貼政策、住宅稅賦政策與住宅市場價格之預期心理等內外因素後，擬訂本研究架構的假說，以進行「我國年輕族群居住規劃決策」之實證分析；研究架構如圖 4-1 所示。



圖 4-1：研究架構圖

(資料來源：本研究整理)

## 二、研究假說

綜合第二章文獻回顧所述，本研究之假說如下：

- ◆ H1：預期「性別（男性）」與居住規劃決策具有關聯性。
- ◆ H2：預期「年齡」增加與購屋意願具正相關，與租屋意願反之。
- ◆ H3：預期「受教育年數」與購屋意願具正相關，與租屋意願反之。
- ◆ H4：預期具「婚姻狀態」的時點與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。
- ◆ H5：預期「預計生育子女數」與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。
- ◆ H6：預期「個人平均年所得」與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。
- ◆ H7：預期「家庭財務背景—具待繼承房產」與購屋意願呈負相關，與租屋意願反之。
- ◆ H8：預期「家庭財務背景—家人提供購屋自備款」與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。
- ◆ H9：預期「總體經濟市場因素」與居住安排方式有顯著關聯性。
  - (1) 目標居住地的平均租金價格越高，則購屋意願越高，租屋意願反之。
  - (2) 目標居住地區的房價所得比越高，則購屋意願越低，租屋意願反之。
  - (3) 目標居住地區的貸款負擔率越高，則購屋意願越低，租屋意願反之。
- ◆ H10：預期「個人預期心理」與購屋意願有顯著關聯性。
  - (1) 預期住宅補貼政策與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。
  - (2) 預期住宅稅賦政策與購屋意願呈負相關，與租屋意願反之。
  - (3) 年輕族群具高度從眾心態，若市場普遍認為住宅價格將持續增值，則預期住宅價格走勢與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。

## 第二節 問卷設計

問卷調查法是透過一套標準刺激，對一群具代表性的填答者施測後所得之反應，再據以推估全體母群對於某特定問題的態度或行為反應（邱皓政，2019）；此種方法除學術研究使用外，更被大量運用於民意調查、消費者意見蒐集、行銷調查等各種應用領域。由於年輕族群的主觀意識不斷在變化，故本研究擬採用類別量化問卷的調查方式進行，依據本章第一節的研究架構與假說，透過文獻檢閱結果，擬定「現階段及規劃居住模式」、「未來選擇租/購屋需求考量」、「時事議題」及「個人資料」等四部份問卷題型，藉以分析影響年輕族群居住規劃意願之主要因素。

問卷第一部分「現階段及規劃居住模式」，係為瞭解受訪者之現居地、目標居住地、規劃居住型態、預計生育子女數及五年內（至 2027 年）所期望採取租屋或購屋的居住模式；第二部分「未來選擇租/購屋需求考量」係為進一步瞭解選擇「租屋不購屋」或「五年內首購自住」的受訪者之需求考量，並於此部分更深入詢問受訪者所期望或可負擔之租金金額及房貸金額；第三部分「時事議題」則係為瞭解所有受訪者對目前住宅市場或租賃市場之想法，並藉此瞭解受訪者對國內住宅補貼政策及住宅稅賦政策之預期心理；最後第四部份的「個人資料」則係為瞭解受訪者之個人背景，題目包含受訪者之性別、年齡、職業類別、最高教育程度、婚姻狀態、預計生育子女數及個人平均年所得等資訊，以分析本研究所蒐集之樣本資料。問卷題型採用封閉式單選題型式，以囊括可能的答案於問卷調查表內，期冀整體研究成果能更具代表性與客觀性。



## 第三節 問卷發放與回收

### 一、問卷調查對象

本研究參考內政部公告青年安心成家貸款專案之適用對象，將調查母體對象限縮於 25 歲以上至 40 歲（含）以下之男性及女性消費者。依據內政部戶政司人口單齡資料，截至 2022 年 2 月底止，我國 25 歲以上至 40 歲（含）以下之年輕族群共計 5,327,511 名，其中男性計 2,719,405 名，女性計 2,608,106 名，受限於時間及成本考量，不易採行對受訪者面對面訪談方式進行資料蒐集；由於在學理上，若採取樣本之抽樣方式及程序合適、蒐集資料方法正確，且所獲得的資料與研究領域確實相關，則部分樣本的抽樣調查將不失其價值，因此本研究將不針對母群體進行全面性普查，而改從母群體中抽取部分消費者進行研究。

### 二、預期有效樣本數

由於本研究動機與當前居高不下之住宅價格議題有緊密關聯，年輕族群如何決定其居住安排方式，應透過外在客觀條件及心理思考等面向層層分析，因此本研究的正式問卷規劃發放至少 400 份有效網路問卷，對計畫長期居住於我國境內之 25 歲以上及 40 歲（含）以下年輕族群進行隨機抽樣調查；問卷於正式發放前已先執行前測調查分析，前測問卷發放時間為 2022 年 4 月 2 日至 2022 年 4 月 4 日，填答人數共計 30 人，女性比例微幅高於男性，年齡以 25-30 歲為最大宗。由於前測問卷的目的係測試問卷內容之邏輯性與易答性，透過前測發放問卷及檢測數據是否具有有效性的過程中，應已補足正式問卷題目或選項可能有缺漏或不充足處。

### 三、問卷建構與變項操作

本研究問卷之調查目的係為探討年輕族群於居住型態選擇的影響變數，以及年輕族群對目前政府所提出的住宅政策之看法，透過文獻檢閱可知，過往文獻普遍認為影響居住型態之主要因素應為社經人口特質，惟本研究為求更加完善及全面，本次規劃新增總體經濟市場因素與個人預期心理等變數於調查問卷內，問卷全面採用類別變數分析，未使用李克特量表選項，研究者將依據每位受訪者之問卷回覆類別進行資料分類，再透過轉換類別分數的方式評定個別受訪者的態度及背景，所得分數越高者代表該部分衡量變數之程度越高；詳細問卷設計內容請參照附錄。

(一) **被解釋變數**：本研究的被解釋變數為我國年輕族群於五年內所規劃的居住型態，居住型態依據不同研究方向會有不同的分類方式，惟本研究主要係為分析年輕族群選擇購屋自住或租屋的因素，故將調查問卷的租買考量分類為「五年內租屋不購屋」及「五年內首購自住」兩項，對於執行居住規劃的決策，受訪者選擇「五年內租屋不購屋」者選 0，選擇「五年內首購自住」者選 1，並依據實際狀況新增「續住於原生家庭（房產為父母名下）」及「五年內換屋自住」等二類補充狀態，惟補充選項的樣本資料將不列入後續的迴歸分析。

(二) **解釋變數**：

1. **性別（男性）**：亞洲社會認為男性在經濟財務上需肩負較大的責任，先擁屋再成家也成為目前東方社會普遍的價值觀，男性相較女性也被迫承

擔更多購屋的責任壓力，不過華人社會同時也存在重男輕女的觀念，在高房價所得比的社會中，男性相較女性亦有更大機率可繼承家中的房產，也可能造成購屋意願的低落，加上近年全球女性意識的抬頭，女性於職場有更穩定的表現及發展，且目前女性普遍都希望可以達成經濟獨立的條件，對於購屋的意願及能力亦逐步增長。因此對於執行居住規劃的決策，受訪者為生理女性記為0、為生理男性者記為1；本研究預期「性別（男性）」與購屋意願為低度正相關。

2. **年齡：**過去尚未提倡文憑主義，一般民眾多半是從高中或大學畢業就開始工作，加上過去物價水準較低，因此中老年世代普遍擁屋機率較高，個人居住面積也較大，隨著現今社會提倡文憑主義，年輕族群普遍具大學或碩士學位，因步入職場的年齡遞增，累積財富的起始點亦隨之遞延。本研究問卷將年齡設為連續變數，參考內政部對年輕族群的定義及青年安心成家購屋優惠貸款專案的適用範圍，將範圍限縮於 25 歲以上至 40 歲（含）以下的民眾，受訪者年齡區分為 25 歲至 30 歲、31 歲至 35 歲，及 36 歲至 40 歲等三類，問卷操作時選取該年齡區間的中位數作為代表年齡；本研究預期「年齡」增長與購屋意願具正相關，與租屋意願具負相關。
3. **受教育年數：**亞洲社會一向崇尚儒家思想，社會風氣為追求學歷導向的「學歷社會」，加上我國推行九年義務教育，國人平均教育程度已較過往提升，且目前東西方社會的求職者，多半在取得高學歷後才有機會謀取較好的職缺，使得國人的平均受教育年數更是逐年成長。本研究於問

卷操作時將最高教育程度轉換為「受教育年數」（自國民小學入學後起算），本研究預期受教育程度應與個人平均年所得有正向關係，因此也預期「受教育年數」應與購屋意願呈正向關聯。

4. **婚姻狀態：**隨著亞洲社會文憑主義的盛行，相較上一世代，年輕族群普遍具高等教育，社會提倡女性主義的同時，女性自認的適婚年齡亦不斷延後，然而目前我國社會仍處於陣痛的轉變過程，即使女性提倡男女平權，成家前應先買房的觀念仍然根深柢固，且購屋的重擔多半仍由男性承擔，但也因此等價值觀，使得有結婚意願或準備結婚的男性，其選擇購屋行為的意願會高於尚未有結婚意願的同齡男性。研究問卷將受訪者屬「未婚（尚無結婚計畫）」者記為 1、「未婚（計畫 1 年內結婚）」者記為 2、「已婚」者記為 3，「不婚（未來皆無結婚計畫）」者記為 4；本研究規劃於後續的迴歸分析中，將四種不同婚姻狀態列為獨立的變數後再予以進行分析，並預期「婚姻關係」的存在及發生時點，應與購屋意願為正相關，與租屋意願反之。
5. **預計生育子女數：**年輕族群的初婚年齡因社會價值觀及高等教育程度的因素不斷遞延，造成初生育年齡隨之遞增且生育量同步下降，但依據文獻分析，子女數或預計生育子女數越多的受訪者，對於購屋的需求會越高。研究問卷將目前未有生育計畫的受訪者記為 0，若僅計畫生育 1 名子女者記為 1、計畫生育 2 名子女記為 2，若計畫生育 3 名（含以上）子女者記為 3；本研究預期「預計生育子女數」應與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。

6. **個人平均年所得**：由於目前各都會地區的房價普遍偏高，白領階級相較藍領階級的購屋意願更高，主要亦與個人平均年所得有關，個人平均年所得愈高者，普遍對於居住環境有更多的規劃及想像，故通常更傾向購置自有住宅。研究問卷將個人平均年所得的問卷選項列為新台幣 50 萬元以下至新台幣 250 萬元以上等程度差異，並以 25 萬元作為各級距劃分的編排，問卷操作時選取該受訪者之平均年所得區間的中位數作為代表平均年所得。本研究預期年輕族群的「個人平均年所得」與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。

7. **家庭財務背景（具待繼承房產、家人提供購屋自備款）**：

由於目前都會地區的房價所得比偏高，年輕族群貸款負擔率相當大，若受訪者擁有待繼承房產或家中長輩金援購屋自備款等經濟優勢，皆會改變年輕族群五年內的租購屋決策。在「家庭財務背景—具待繼承房產」的操作變項中，受訪者若具有待繼承房產者記為 1，若不具待繼承房產資格者記為 0；「家庭財務背景—家人提供購屋自備款」的操作變項中，若受訪者的家庭可協助籌措或全額資助購屋自備款者記為 1，反之記為 0。本研究預期受訪者父母名下有登記房產或具待繼承房產者，應與其購屋意願將呈負相關，而若是受訪者的家庭財務背景有優勢，家人願意協助支付購屋自備款者，受訪者之購屋意願亦應隨之增加。

8. **總體經濟市場因素—縣市平均租金價格**：我國租賃住宅市場的價格較不透明，加上我國城鄉差距的問題，內政部已於 2003 年便停編縣市租金指數，因此本項目係採用民間資料，由民間工程師透過爬蟲方式至 591 房



屋交易網進行資料蒐集。由於實務上，住宅買賣市場價格上漲的同時，許多房東常藉故主張住宅價格上漲，居住成本應隨之提高，故一併調漲租金金額，導致受訪者在面臨相同縣市之租金金額及住宅價格同時上漲的情況下，通常會選擇改以貸款方式購置自用住宅；因此研究預測縣市平均租金價格與購屋意願呈正相關，與租屋意願反之。

**9. 總體經濟市場因素—縣市房價所得比：**我國各縣市住宅市場的價格差距相當懸殊，在假定國內年輕族群平均所得差異不大的前提下，目標居住地區的住宅價格，對於其購屋意願可能會有相當大的差異影響。問卷操作係採用 2021 年第四季「內政部不動產資訊平台」所公告之全國各縣市房價所得比數據，研究預期受訪者所面臨的縣市房價所得比，將與購屋意願呈負向關係，與租屋意願反之。

**10. 總體經濟市場因素—縣市貸款負擔率：**

由於國內住宅價格高昂，且金融借貸條件較過往優渥，因此絕大多數國人購屋都是透過房屋貸款的方式辦理，並利用分期償還的方式按月攤還借貸的本金與利息，「貸款負擔率」即是房屋貸款人於每月所需繳納的房貸金額佔個人平均每月所得的比率，縣市貸款負擔率則為「該縣市中位數住宅價格貸款月攤還額」佔「該縣市中位數月家戶可支配所得」的比率，若縣市貸款負擔率越高者，則代表該縣市居民對房價的負擔能力越低。問卷操作係採用 2021 年第四季「內政部不動產資訊平台」所公告之全國各縣市房屋貸款負擔率的數據，研究預期受訪者所面臨的縣市貸款負擔率，將與購屋意願呈負向關係，與租屋意願反之。



#### 11. 個人預期心理—住宅補貼政策：

由於國內的時空背景及經濟型態已有大幅度的轉變，我國住宅政策的內涵日益複雜，從過去僅提供少量的金錢補貼，到現在已擴展為「提升國人居住品質」及「健全住宅市場環境」作為住宅補貼政策的主要政策目標。本研究於探訪金融從業人員及不動產平台業者後，於本問卷中歸納出「整合性住宅補貼專案」、「青年安心成家貸款專案」及「社會住宅政策」等三項較具指標性的住宅補貼政策，作為本研究所擇定的代表性住宅補貼政策，本題項旨在瞭解受訪者對相關住宅補貼政策的申請意願及其認為政策對住宅價格的預期影響程度。問卷操作時擬將受訪者所預期三項不同住宅補貼政策對住宅市場的影響程度進行平均，再以平均後的數據進行模型迴歸分析；研究預期住宅補貼政策可減輕年輕族群的購屋壓力，與其購屋意願呈正相關，與租屋意願則反之。

#### 12. 個人預期心理—住宅稅賦政策：

近年我國住宅價格於短期內不斷上漲，為控制住宅市場的穩定，政府遂提出相關住宅稅賦政策以期穩定國內住宅市場。本研究於探訪金融從業人員及不動產平台業者後，於本問卷中歸納出「房地合一課徵所得稅（俗稱房地合一稅 2.0）」及「房屋稅徵收率自治條例—非自住房屋稅率（俗稱囤房稅）」等稅賦政策，做為本研究所擇定的代表性住宅稅賦政策，本題項旨在瞭解受訪者預期相關住宅稅賦政策對住宅價格的影響程度。問卷操作時擬將受訪者所預期兩項不同住宅稅賦政策對住宅市場的影響程度進行平均，再以平均後的數據進行模型迴歸分析；研究預期

住宅稅賦政策將造成房屋持有者的租稅負擔增加，因此與購屋意願將呈負相關，與租屋意願則反之。

- 13. 個人預期心理—預期房價走勢：**以經濟學觀點，市場價格是由供給與需求兩造共同決定，然而房屋總價普遍偏高且需耗費長期的時間建置成本，在此等情況下，都會地區的房價仍持續上揚，主要係「有土斯有財」的觀念深植亞洲民眾心中，且若消費者若對住宅市場抱持樂觀態度，預期住宅市場價格將不斷有成長空間，加上不動產市場具封閉性且市場資訊不透明等特性，消費者可能將更傾向跟從他人決策的方式來決定自身的決策行為，以形成住宅市場的從眾效應，促使購屋需求不減反增。本題項旨在瞭解受訪者預期國內住宅市場價格的走勢，及受訪者所做出的對應決策為何；因此研究預期住宅市場的預期價格走勢將與購屋意願呈正相關。

## 第五章 實證模型與分析結果

本研究係透過一般問卷調查，蒐集受訪者的個人基本資料、現階段居住型態、未來規劃居住方式等個人屬性表徵資料，再運用總體經濟市場指標及住宅補貼政策、住宅稅賦政策與預期住宅市場價格走勢等不同面向的資訊，以綜整分析年輕族群於五年內居住規劃決策之影響因素。本章的實證分析結果將分為三部分依序說明，第一節為樣本資料敘述統計，係分析研究問卷的相關變數對年輕族群居住規劃意願之影響程度，以及受訪者五年內所規劃之居住方式及居住縣市，並於此節中，進一步分析受訪者最終選擇租屋或購屋的影響性因素；第二節係設定實證模型，第三節則係透過普通最小平方法迴歸模型分析（Least Square Method and Regression Analysis），以線性方程式求得迴歸係數及相關係數，最後再歸納出研究統計變量間的關聯性。

### 第一節 樣本資料蒐集與敘述性統計

本節係利用敘述統計（Descriptive Statics）探討受訪者之個人基本資料（包含性別、年齡、受教育年數、婚姻狀態、預計生育子女數、個人平均年所得及家庭財務背景），與現階段居住型態及規劃居住方式之關聯，並就五年內選擇租屋及首次購屋自住的兩大族群進一步分析其租買考量因素，包含選擇租屋或購屋的原因，以及分析受訪者所面臨的縣市平均租金價格、縣市房價所得比、縣市貸款負擔率等總體經濟市場因素與年輕族群之居住規劃決策間的關聯；最後再分析住宅補貼政策與住宅稅賦政策是否確實會影響年輕族群的租購屋意願。

本研究問卷的正式調查係於 2022 年 4 月 15 日至 4 月 22 日（共 8 日）執行，以年齡層為 25 歲以上至 40 歲（含）以下之我國年輕族群為調查對象，透過網路通訊軟體及網路平台，隨機發送問卷以進行抽樣調查。本次研究調查共回收 640 份問卷，其中有 4 份問卷內容含空值，屬無效問卷，其餘符合本研究調查對象之有效問卷樣本數合計共 636 份，其中男性樣本計 290 份（占比 45.60%），女性樣本計 346 份（占比 54.4%），男女樣本差異比率小於 10%，應不至於有性別差異造成數據失真的問題。在本次回收的 636 份樣本問卷中，有 297 位受訪者現階段選擇租屋（佔 46.70%）、224 位受訪者現階段選擇與原生家庭同住（佔 35.22%），115 位受訪者現階段居住於自己、配偶或父母提供的房產內（佔 18.08%）；其他變數名稱及細項之次數分配百分比列表分項說明如下：

## 一、個人基本資料與居住規劃型態之關聯性分布情形

### （一）性別

現階段選擇租屋（含借住）者，男性樣本計 148 人（佔 49.83%），女性樣本計 149 人（佔 50.17%）；選擇與原生家庭同住者，男性樣本計 92 人（佔 41.07%），女性樣本計 132 人（佔 58.93%）；現階段已擁有房產（包含父母名下、配偶名下或自有房產）自住者，男性樣本計 92 人（佔 43.48%），女性樣本計 132 人（佔 56.52%）。現階段選擇租屋者，男女性別比例差距不大，惟相較男性，女性受訪者與家人同住或居住於配偶或父母名下的比例更高，而現階段選擇租屋者，不論性別，五年內選擇首購自住的比率最高；詳如表 5-1。

## (二) 年齡

現階段選擇租屋（含借住）的樣本族群中，25歲至30歲的樣本計190人（佔63.97%），31歲至35歲的樣本計61人（佔20.54%），36歲至40歲的樣本計46人（佔15.49%），可知目前我國的租賃市場仍以25歲至30歲的族群為最大宗；詳如表5-2。

## (三) 受教育年數

於297位現階段選擇租屋之受訪者中，有171位受訪者之最高教育程度為大學畢業，其中又有108位受訪者規劃於五年內購屋自住（佔63.16%），僅43位受訪者選擇租屋不購屋（佔25.15%），相較於124位最高教育程度為研究所（含）以上畢業之受訪者，有85位選擇於五年內購屋自住（佔68.55%）及23位選擇租屋不購屋（佔18.55%），差異並不大；但進一步觀察發現，本次636位受訪者中，現階段選擇與原生家庭同住者，佔整體樣本比例的35.22%，其中最高教育程度為大學畢業者即達168位（佔75%），最高教育程度為研究所（含）以上畢業之受訪者僅46位（佔20.54%），而前者選擇五年內繼續住在原生家庭的比例（佔39.88%）亦高於後者，顯見目前大學畢業之年輕族群，因薪資差距或工作條件等現實外在因素，可能都較難以脫離原生家庭；詳如表5-3。

## (四) 婚姻狀態

現階段選擇租屋（含借住）之樣本受訪者中，有59.26%的樣本比例係屬於尚無結婚計畫的未婚年輕族群，其於五年內選擇繼續租屋的比例（31.25%）

亦高於規劃一年內結婚的未婚族群（13.51%），且規劃於一年內結婚的未婚族群也有 78.38% 的受訪者規劃於五年內購屋自住；另外，現階段選擇與原生家庭同住者，亦以尚無結婚計畫的未婚年輕族群為主要占比（佔 57.59%），已婚族群現階段則普遍選擇居住於自己、配偶或父母提供的房產內（佔 65.22%）；詳如表 5-4。

#### **（五）預計生育子女數**

本次調查發現，有 43.24% 的受訪者於五年內未有生養計畫，僅 2.04% 的受訪者的子女數或預計生育子女數為 3 名以上。現階段選擇租屋（含借住）者，不論是否有生育計畫，普遍都選擇五年內購屋自住，但預計生育 1 名以上子女者，其選擇購屋的比例則遠高於租屋，因此推論子女數或預計生育子女數應與年輕族群的購屋決策有顯著性關聯；詳如表 5-5。

#### **（六）個人平均年所得**

本次調查發現，現階段選擇租屋之受訪者，年所得為 50 萬以下者，五年內選擇繼續租屋之樣本比例高達 51.67%，選擇購屋之意願僅 38.33%，但隨著個人平均年所得以 25 萬元的級距增加，平均年所得為 50 萬以上至 250 萬元以上之受訪者，其在五年內選擇購屋的意願則分別增加至 67.61%、71.62%、71.88%、80.95%、80%、66.67%、71.43% 及 100%，即可推估個人平均年所得應與年輕族群的居住規劃決策有顯著性的關聯；詳如表 5-6。



## 二、五年內居住規劃型態

本研究問卷中，有意願購屋之 328 位受訪者，期望購屋的主要縣市依序為新北市（76 人，佔 23.17%）、臺中市（70 人，佔 21.34%）及臺北市（66 人，佔 20.12%），期望居住於該縣市的理由與工作機會、交通便利性及婚姻規劃相關。選擇租屋之 91 位受訪者中，期望暫時租屋的主要縣市依序為臺中市（33 人，佔 36.26%）、臺北市（31 人，佔 34.07%）及新北市（10 人，佔 10.99%），期望居住於該縣市的理由係認為目前房價不合理、存款不足且尚未確認未來的定居地；詳如表 5-7 及 5-8。

## 三、對住宅市場的預期心理之分布情形

本次問卷調查的 636 位受訪者中，有 70.91% 的受訪者認為臺灣的房價走勢會持續上漲，僅有 10.38% 的受訪者認為房價會逐漸下跌。本次研究調查亦發現，五年內居住規劃方式選擇繼續租屋、首次購屋、換屋或是繼續住在原生家庭者，皆有五成以上的受訪者預期臺灣的房價會持續上漲，規劃五年內繼續租屋之 91 位受訪者中，亦有 27.47% 的受訪者係因為認為房價不合理，故選擇繼續租屋；詳如表 5-9。

## 四、預期政府政策影響之分布情形

依據全球資料庫（Numbeo）所公布 2021 年全球生活品質的排名，我國全國房價所得比於 2021 年第四季平均為 9.46 倍，遠高於 4~6 倍的建議合理區間，亦是 83 個受調查國家中的第 76 名。有鑑於此，政府也因故推出各項住宅補貼政策及住宅稅賦政策，本研究遂以近年較為人所熟知的「整合性住宅補貼專

案」、「青年安心成家貸款專案」及「社會住宅政策」等三項住宅補貼政策，與「房地合一課徵所得稅（俗稱房地合一稅 2.0）」及「房屋稅徵收率自治條例—非自住房屋稅率（俗稱囤房稅）」等住宅稅賦政策，做為代表性政府住宅政策以進行研究調查，並分析國內的住宅政策對於年輕族群居住規劃決策的影響程度。

在住宅補貼政策方面，規劃租屋、購屋或換屋的 528 位受訪者（排除規劃不租不買的 108 位樣本受訪者）中，計 66.67% 的受訪者未曾聽過「整合性住宅補貼專案」、38.07% 的受訪者未曾聽過「青年安心成家貸款專案」，兩項補貼專案皆未曾聽過的比例亦達 52.37%；「社會住宅政策」部分，有 21.97% 的受訪者有意願申請社會住宅，27.84% 的受訪者有意願申請社會住宅但認為該補貼專案的申請條件過於嚴苛，另外有 50.19% 的受訪者則是認為社會住宅在目前的居住市場環境不具保障。在住宅稅賦政策方面，規劃租屋、購屋或換屋的 528 位受訪者（排除規劃不租不買的 108 位樣本受訪者）中，有 27.84% 的受訪者預期「房屋稅徵收率自治條例—非自住房屋稅率（俗稱囤房稅）」的施行將使得住宅價格上漲，29.36% 的受訪者預期住宅價格將隨之下跌，但卻有 42.8% 的受訪者預期「房屋稅徵收率自治條例—非自住房屋稅率（俗稱囤房稅）」的施行對於住宅價格不會有任何影響；而在率先推行的「房地合一課徵所得稅（俗稱房地合一稅 2.0）」調查上，528 位樣本受訪者中，有 527 位受訪者一致預期目前已推行的「房地合一課徵所得稅（俗稱房地合一稅 2.0）」會助漲住宅市場價格（占比達 99.81%）；綜合以上，可知我國年輕族群對於政府現階段推行的住宅稅賦政策皆不抱持正面看法。

表 5-1：性別與居住規劃型態的關聯

性別與居住規劃決策	男性	占比	女性	占比	總計
<b>現階段租屋者</b>	<b>148</b>	<b>49.83%</b>	<b>149</b>	<b>50.17%</b>	<b>297</b>
(1) 五年內首購自住	100	67.57%	93	62.42%	193
(2) 五年內換屋自住	15	10.14%	9	6.04%	24
(3) 繼續租屋不購屋	27	18.24%	41	27.52%	68
(4) 繼續住在原生家庭	6	4.05%	6	4.03%	12
<b>現階段與家人同住者</b>	<b>92</b>	<b>41.07%</b>	<b>132</b>	<b>58.93%</b>	<b>224</b>
(1) 五年內首購自住	40	43.48%	63	47.73%	103
(2) 五年內換屋自住	7	7.61%	9	6.82%	16
(3) 繼續租屋不購屋	6	6.52%	12	9.09%	18
(4) 繼續住在原生家庭	39	42.39%	48	36.36%	87
<b>現階段住在個人/配偶或父母名下財產者</b>	<b>50</b>	<b>43.48%</b>	<b>65</b>	<b>56.52%</b>	<b>115</b>
(1) 五年內首購自住	12	24.00%	20	30.77%	32
(2) 五年內換屋自住	31	62.00%	38	58.46%	69
(3) 繼續租屋不購屋	2	4.00%	3	4.62%	5
(4) 繼續住在原生家庭	5	10.00%	4	6.15%	9
<b>總計</b>	<b>290</b>	<b>45.60%</b>	<b>346</b>	<b>54.40%</b>	<b>636</b>

(資料來源：本研究整理)

表 5-2：年齡與居住規劃型態的關聯

年齡與居住規劃決策	25 歲	占比	31 歲	占比	36 歲	占比	總計
	{ 30 歲		{ 35 歲		{ 40 歲		
<b>現階段租屋者</b>	<b>190</b>	<b>63.97%</b>	<b>61</b>	<b>20.54%</b>	<b>46</b>	<b>15.49%</b>	<b>297</b>
(1) 五年內首購自住	117	61.58%	41	67.21%	35	76.09%	193
(2) 五年內換屋自住	10	5.26%	9	14.75%	5	10.87%	24
(3) 繼續租屋不購屋	57	30.00%	9	14.75%	2	4.35%	68
(4) 繼續住在原生家庭	6	3.16%	2	3.28%	4	8.70%	12
<b>現階段與家人同住者</b>	<b>131</b>	<b>58.48%</b>	<b>68</b>	<b>30.36%</b>	<b>25</b>	<b>11.16%</b>	<b>224</b>
(1) 五年內首購自住	60	45.80%	35	51.47%	8	32.00%	103
(2) 五年內換屋自住	5	3.82%	8	11.76%	3	12.00%	16
(3) 繼續租屋不購屋	13	9.92%	3	4.41%	2	8.00%	18
(4) 繼續住在原生家庭	53	40.46%	22	32.35%	12	48.00%	87
<b>現階段住在個人/配偶或 父母名下財產者</b>	<b>40</b>	<b>34.78%</b>	<b>37</b>	<b>32.17%</b>	<b>38</b>	<b>33.04%</b>	<b>115</b>
(1) 五年內首購自住	14	35.00%	12	32.43%	6	15.79%	32
(2) 五年內換屋自住	19	47.50%	22	59.46%	28	73.68%	69
(3) 繼續租屋不購屋	2	5.00%	1	2.70%	2	5.26%	5
(4) 繼續住在原生家庭	5	12.50%	2	5.41%	2	5.26%	9
<b>總計</b>	<b>361</b>	<b>56.76%</b>	<b>166</b>	<b>26.10%</b>	<b>109</b>	<b>17.14%</b>	<b>636</b>

(資料來源：本研究整理)

表 5-3：受教育年數（最高學歷）與居住規劃型態的關聯

受教育年數（最高學歷） 與居住規劃決策	大學 （專）	占比	研究所 （含 以上）	占比	高中 （職）	占比	國中	占比	總計
<b>現階段租屋者</b>	171	<b>57.58%</b>	124	<b>41.75%</b>	2	<b>0.67%</b>	-	-	<b>297</b>
（1）五年內首購自住	108	63.16%	85	68.55%	-	-	-	-	<b>193</b>
（2）五年內換屋自住	12	7.02%	12	9.68%	-	-	-	-	<b>24</b>
（3）繼續租屋不購屋	43	25.15%	23	18.55%	2	100%	-	-	<b>68</b>
（4）續住原生家庭	8	4.68%	4	3.23%	-	-	-	-	<b>12</b>
<b>現階段與家人同住者</b>	168	<b>75.00%</b>	46	<b>20.54%</b>	10	<b>4.46%</b>	-	-	<b>224</b>
（1）五年內首購自住	76	45.24%	23	50.00%	4	40.00%	-	-	<b>103</b>
（2）五年內換屋自住	12	7.14%	3	6.52%	1	10.00%	-	-	<b>16</b>
（3）繼續租屋不購屋	13	7.74%	5	10.87%	-	-	-	-	<b>18</b>
（4）續住原生家庭	67	39.88%	15	32.61%	5	50.00%	-	-	<b>87</b>
<b>現階段住在個人/配偶或父 母名下財產者</b>	76	<b>66.09%</b>	31	<b>26.96%</b>	7	<b>6.09%</b>	1	<b>0.87%</b>	<b>115</b>
（1）五年內首購自住	21	27.63%	9	29.03%	1	14.29%	1	100%	<b>32</b>
（2）五年內換屋自住	44	57.89%	20	64.52%	5	71.43%	-	-	<b>69</b>
（3）繼續租屋不購屋	3	3.95%	1	3.23%	1	14.29%	-	-	<b>5</b>
（4）續住原生家庭	8	10.53%	1	3.23%	-	-	-	-	<b>9</b>
<b>總計</b>	<b>415</b>	<b>65.25%</b>	<b>201</b>	<b>31.60%</b>	<b>19</b>	<b>2.99%</b>	<b>1</b>	<b>0.16%</b>	<b>636</b>

（資料來源：本研究整理）

表 5-4：婚姻狀態與居住規劃型態的關聯

婚姻狀態 與居住規劃決策	未婚 (尚無結婚計畫)		未婚 (計畫1年內結婚)		已婚		不婚		總計
	人數	占比	人數	占比	人數	占比	人數	占比	
<b>現階段租屋者</b>	176	<b>59.26%</b>	37	<b>12.46%</b>	79	<b>26.60%</b>	5	<b>1.68%</b>	<b>297</b>
(1) 五年內首購自住	101	57.39%	29	78.38%	60	75.95%	3	60.00%	<b>193</b>
(2) 五年內換屋自住	11	6.25%	3	8.11%	9	11.39%	1	20.00%	<b>24</b>
(3) 繼續租屋不購屋	55	31.25%	5	13.51%	7	8.86%	1	20.00%	<b>68</b>
(4) 續住原生家庭	9	5.11%	-	-	3	3.80%	-	-	<b>12</b>
<b>現階段與家人同住者</b>	129	<b>57.59%</b>	33	<b>14.73%</b>	56	<b>25.00%</b>	6	<b>2.68%</b>	<b>224</b>
(1) 五年內首購自住	51	39.53%	22	66.67%	28	50.00%	2	33.33%	<b>103</b>
(2) 五年內換屋自住	3	2.33%	1	3.03%	11	19.64%	1	16.67%	<b>16</b>
(3) 繼續租屋不購屋	15	11.63%	1	3.03%	2	3.57%	-	-	<b>18</b>
(4) 續住原生家庭	60	46.51%	9	27.27%	15	26.79%	3	50.00%	<b>87</b>
<b>現階段住在個人/配偶 或父母名下財產者</b>	22	<b>19.13%</b>	14	<b>12.17%</b>	75	<b>65.22%</b>	4	<b>3.48%</b>	<b>115</b>
(1) 五年內首購自住	4	18.18%	4	28.57%	22	29.33%	2	50.00%	<b>32</b>
(2) 五年內換屋自住	13	59.09%	8	57.14%	48	64.00%	-	-	<b>69</b>
(3) 繼續租屋不購屋	3	13.64%	1	7.14%	1	1.33%	-	-	<b>5</b>
(4) 續住原生家庭	2	9.09%	1	7.14%	4	5.33%	2	50.00%	<b>9</b>
<b>總計</b>	<b>327</b>	<b>51.42%</b>	<b>84</b>	<b>13.21%</b>	<b>210</b>	<b>33.02%</b>	<b>15</b>	<b>2.36%</b>	<b>636</b>

(資料來源：本研究整理)



表 5-5：預計生育子女數與居住規劃型態的關聯

預計生育子女數 與居住規劃決策	0 名	占比	1 名	占比	2 名	占比	3 名 以 上	占比	總計
<b>現階段租屋者</b>	<b>139</b>	<b>46.80%</b>	<b>90</b>	<b>30.30%</b>	<b>62</b>	<b>20.88%</b>	<b>6</b>	<b>2.02%</b>	<b>297</b>
(1) 五年內首購自住	72	51.80%	70	77.78%	45	72.58%	6	100%	193
(2) 五年內換屋自住	8	5.76%	9	10.00%	7	11.29%	-	-	24
(3) 繼續租屋不購屋	53	38.13%	7	7.78%	8	12.90%	-	-	68
(4) 繼續住在原生家庭	6	4.32%	4	4.44%	2	3.23%	-	-	12
<b>現階段與家人同住者</b>	<b>110</b>	<b>49.11%</b>	<b>61</b>	<b>27.23%</b>	<b>50</b>	<b>22.32%</b>	<b>3</b>	<b>1.34%</b>	<b>224</b>
(1) 五年內首購自住	33	30.00%	44	72.13%	25	50.00%	1	33.33%	103
(2) 五年內換屋自住	3	2.73%	5	8.20%	6	12.00%	2	66.67%	16
(3) 繼續租屋不購屋	14	12.73%	2	3.28%	2	4.00%	-	-	18
(4) 繼續住在原生家庭	60	54.55%	10	16.39%	17	34.00%	-	-	87
<b>現階段住在個人/配偶 或父母名下財產者</b>	<b>26</b>	<b>22.61%</b>	<b>31</b>	<b>26.96%</b>	<b>54</b>	<b>46.96%</b>	<b>4</b>	<b>3.48%</b>	<b>115</b>
(1) 五年內首購自住	7	26.92%	8	25.81%	15	27.78%	2	50.00%	32
(2) 五年內換屋自住	15	57.69%	21	67.74%	31	57.41%	2	50.00%	69
(3) 繼續租屋不購屋	2	7.69%	1	3.23%	2	3.70%	-	-	5
(4) 繼續住在原生家庭	2	7.69%	1	3.23%	6	11.11%	-	-	9
<b>總計</b>	<b>275</b>	<b>43.24%</b>	<b>182</b>	<b>28.62%</b>	<b>166</b>	<b>26.10%</b>	<b>13</b>	<b>2.04%</b>	<b>636</b>

(資料來源：本研究整理)

表 5-6：個人平均年所得與居住規劃型態的關聯

個人平均年所得 與居住規劃決策	50 萬元 以下 (不含)	50	75	100	125	150	175	200	225	250 萬元 以上 (含)	總計
		萬元 { 75 萬元 (不含)	萬元 { 100 萬元 (不含)	萬元 { 125 萬元 (不含)	萬元 { 150 萬元 (不含)	萬元 { 175 萬元 (不含)	萬元 { 200 萬元 (不含)	萬元 { 225 萬元 (不含)			
<b>現階段租屋者</b>	60	71	74	32	21	15	9	7	2	6	<b>297</b>
(1) 五年內首購自住	23	48	53	23	17	12	6	5	2	4	<b>193</b>
(2) 五年內換屋自住	3	7	5	1	2	2	2	1	-	1	<b>24</b>
(3) 繼續租屋不購屋	31	11	13	8	1	1	1	1	-	1	<b>68</b>
(4) 繼續住在原生家庭	3	5	3	-	1	-	-	-	-	-	<b>12</b>
<b>現階段與家人同住者</b>	71	62	60	20	7	2	-	-	-	2	<b>224</b>
(1) 五年內首購自住	23	29	35	11	3	2	-	-	-	-	<b>103</b>
(2) 五年內換屋自住	3	4	6	1	1	-	-	-	-	1	<b>16</b>
(3) 繼續租屋不購屋	8	2	3	4	1	-	-	-	-	-	<b>18</b>
(4) 繼續住在原生家庭	37	27	16	4	2	-	-	-	-	1	<b>87</b>
<b>現階段住在個人/配偶 或父母名下財產者</b>	14	26	37	15	8	5	4	2	-	4	<b>115</b>
(1) 五年內首購自住	2	7	10	3	2	2	3	1	-	2	<b>32</b>
(2) 五年內換屋自住	9	14	21	12	6	3	1	1	-	2	<b>69</b>
(3) 繼續租屋不購屋	1	3	1	-	-	-	-	-	-	-	<b>5</b>
(4) 繼續住在原生家庭	2	2	5	-	-	-	-	-	-	-	<b>9</b>
<b>總計</b>	<b>145</b>	<b>159</b>	<b>171</b>	<b>67</b>	<b>36</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>636</b>

(資料來源：本研究整理)

表 5-7：有意願購屋之受訪者所期望居住的縣市

購屋族群 期望居住縣市	新北市	臺中市	臺北市	桃園市	高雄市
	76 人	70 人	66 人	47 人	17 人
	新竹縣	臺南市	新竹市	彰化縣	南投縣
	10 人	8 人	7 人	7 人	4 人

(資料來源：本研究整理)

表 5-8：選擇租屋之受訪者所期望居住的縣市 (本研究整理)

租屋族群 期望居住縣市	臺中市	臺北市	新北市	高雄市	桃園市
	33 人	31 人	10 人	5 人	4 人
	臺南市	新竹市	宜蘭縣	南投縣	臺東縣
	3 人	2 人	1 人	1 人	1 人

(資料來源：本研究整理)

表 5-9：年輕族群五年內居住規劃決策之實證統計分析

被解釋變數：五年內規劃繼續租屋者						
解釋變數	樣本數	平均值	標準差	最小值	最大值	眾數
性別	91	1.62	0.49	1	2	2
年齡	91	1.27	0.58	1	3	1
受教育年數	91	3.29	0.52	2	4	3
婚姻狀態	91	1.43	0.97	1	4	1
預計生育子女數	91	1.37	0.71	1	3	1
個人平均年所得	91	2.33	1.68	1	10	1
家庭財務背景—具待繼承房產	91	1.63	0.49	1	2	2
整體租賃市場合理性	91	1.92	0.67	1	3	2
承租社會住宅意願	91	1.60	0.79	1	3	1
被解釋變數：五年內規劃首購自住者						
解釋變數	樣本數	平均值	標準差	最小值	最大值	眾數
性別	328	1.54	0.50	1	2	2
年齡	328	1.57	0.74	1	3	1
受教育年數	328	3.34	0.52	1	4	3
婚姻狀態	328	2.22	1.34	1	4	1
預計生育子女數	328	1.97	0.84	1	4	2
個人平均年所得	328	3.21	1.91	1	10	3
家庭財務背景 —具待繼承房產	328	1.73	0.45	1	2	2
家庭財務背景 —家人提供自備款	328	2.49	0.55	1	3	3
整體住宅市場合理性	328	1.95	0.25	1	3	2
承租社會住宅意願	328	2.14	0.65	1	3	2

(資料來源：本研究整理)

表 5-10：住宅政策影響受訪者之居住規劃意願

解釋變數	樣本數	平均值	標準差	眾數	最小值	最大值
預期國房稅影響住宅價格	636	2.31	0.96	3	1	4
預期國房稅影響購屋意願	636	2.28	0.98	3	1	4
預期國房稅使租賃代替購買	636	2.20	1.07	1	1	4
預期房地合一稅 2.0 影響住宅價格	636	1.00	0.04	1	1	2
預期房地合一稅 2.0 影響購屋意願	636	2.37	1.01	2	1	4
預期房地合一稅使租賃代替購買	636	2.31	1.10	3	1	4

(資料來源：本研究整理)



## 第二節 實證模型設定

為瞭解年輕族群安排五年內居住方式所考量的因素，本研究係採普通最小平方法迴歸分析（Least Square Method and Regression Analysis），透過線性方程式求得迴歸係數及相關係數，以歸納出研究統計變量間的關聯性；實證模型設定如下：

$$Y_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^{16} \beta_k X_{k,i} + \varepsilon_i, i = 1, 2, \dots, N$$

$Y_i$ 代表年輕族群的居住規劃決策，包含「五年內繼續租屋」或是「五年內首次購屋自住」； $\beta_0$ 為常數項， $X_i$ 則為個人屬性變項中的性別、年齡、受教育年數、婚姻狀態（含尚未有結婚計畫、計畫一年內結婚及已婚等三細項）、預計生育子女數、個人平均年所得及家庭財務背景（含是否具待繼承房產及家人提供購屋自備款等二細項），及總體經濟市場因素（含規劃居住縣市的平均租金價格、房價所得比、貸款負擔率），與受訪者對住宅補貼政策、住宅稅賦政策及國內住宅市場價格走勢的預期心理等10項主要因素（可再細分為16個自變數），最後 $\varepsilon_i$ 則係誤差項。本研究採用之統計方法包括敘述性統計、信度分析及迴歸分析檢定等，並驗證各項假說及分析結果，以說明年輕族群之居住規劃決策與個人屬性表徵及外在環境變數間之關聯。

## 第三節 實證模型結果

本研究係為探討年輕族群的個人基本背景資料、期望居住縣市之房價所得比、貸款負擔率及對於政府政策的有效性與預期房價走勢等因素，與個人租屋或購屋等居住規劃決策的關聯性，故透過普通最小平方法（Ordinary Least Squares；OLS）進

行迴歸分析；本次調查問卷共計收回 636 份有效樣本問卷，惟本研究之目標研究對象為五年內規劃首購自住及繼續租屋不購屋的樣本年輕族群，經排除 109 筆選擇換屋自住樣本及 108 筆選擇續住原生家庭的樣本後，本研究之實際研究樣本數共計 419 筆。透過本次假說，迴歸分析結果顯示 $R^2$ 為 0.34，顯著值為 9.24128053619178E-28，呈現非常顯著，表示本次假說可有效解釋各解釋變數；各項解釋變數之迴歸結果，說明如表 5-11。

## 一、個人屬性表徵

個人屬性表徵包含性別、年齡、婚姻狀態、預計生育子女數、個人平均年所得及家庭財務背景，本研究發現，預計生育子女數、個人平均年所得及家庭財務背景與年輕族群之居住規劃決策呈顯著性的關聯，在相同的總體經濟市場環境下，「性別（男性）」與購屋決策呈現負向且不顯著的關聯（P 值為 0.74），「年齡」及「受教育年數」的 P 值各為 0.37 及 0.85，與購屋決策亦呈現不顯著的關聯，原先預期「婚姻狀態」應與年輕族群的租購屋決策具顯著關聯性，然而實證結果亦顯示，「未婚—尚未有結婚計畫」、「未婚—規劃一年內結婚」及「已婚」等三種婚姻狀態對於購屋決策的 P 值各為 0.19、0.43 及 0.56，皆與居住規劃決策無顯著性的關聯，與預期假說不一致，猜測可能與目前社會風氣走向更多元開放的原因相關，年輕族群也越來越不願受限於過往的道德框架。不過「預期生育子女數」及「個人平均年所得」與購屋決策的關聯性則呈現顯著性的正相關（P 值分別為 0.017 及 0.008），與預期假說一致，家庭財務背景細分為贊助自備款及具待繼承房產等二細項變數，皆與年輕族群的租購屋決策具顯著性關



聯，即年輕族群若具有家人提供的自備款，則購屋意願將增加，若具有待繼承房產者，其購屋意願將下降，與預期假說一致。

## 二、總體經濟市場因素

總體經濟市場包含縣市平均租金價格、房價所得比及貸款負擔率等三項細項變數，其中縣市房價所得比及縣市貸款負擔率等因素，皆與年輕族群之居住規劃決策呈顯著性的關聯，年輕族群的居住規劃決策與實際的縣市房價所得比呈顯著性正相關（P 值 0.010）、與縣市貸款負擔率呈顯著性負相關（P 值 0.010），與縣市平均租金價格則呈現無相關，代表年輕族群面對越高的縣市房價所得比，其購屋意願將越高，若面對較高的貸款負擔率，其購屋意願將越低；其中縣市房價所得比與購屋意願呈正相關，與預期假說與一般邏輯思維不一致，猜測可能與整體社會氛圍及住宅價格居高不下的原因相關，在居住市場環境持續惡化的條件下，年輕族群開始產生「再不買就買不起」的心態，加上住宅市場具有從眾效應，導致部分地區的住宅價格不斷上漲，消費者的購屋意願卻未因此受到影響。

## 三、個人預期心理

個人預期心理則切分為年輕族群對政府政策成效之預期心理與預期房價走勢等兩部分，政府政策再細分為住宅稅賦政策與住宅補貼政策等不同面向。本研究於問卷操作時，已先將受訪者所預期的不同住宅稅賦政策及住宅補貼政策對整體住宅市場的影響程度進行平均，再將平均後的問卷數據引入本章的實證模型，得出住宅稅賦政策與年輕族群的購屋決策呈現不顯著的

正向關聯性 (P 值 0.090) ，住宅補貼政策則與購屋決策呈相當顯著的正相關 (P 值 3.7E-0.5) ；而預期整體房價走勢與居住規劃決策則未具顯著性的關聯性 (P 值 0.2484) ，或許與國內住宅市場價格已遠遠超過正常價格水準的現象有關。



表 5-11：各項變數與受訪者居住規劃意願之關聯

被解釋變數	OLS
居住規劃決策（購屋）	
解釋變數	
性別（男性）	-0.0128 (0.0381)
年齡	0.0047 (0.0046)
受教育年數	0.0027 (0.0147)
婚姻狀態—尚未有結婚計畫	-0.1634 (0.1255)
—規劃一年內結婚	-0.1029 (0.1308)
—已婚	-0.0744 (0.1287)
—不婚（參考組）	0.1301 (0.1244)
預計生育子女數	0.0581** (0.0241)
個人平均年所得	0.0012*** (0.0004)
家庭財務背景—具待繼承房產	-0.1032 *** (0.0379)
—家人提供購屋自備款	0.2946*** (0.0324)
縣市平均租金金額	-3.5E-06 (2.96E-06)
縣市房價所得比	12.8486** (4.9861)
縣市貸款負擔率	-321.6960** (124.8316)
個人預期住宅市場價格走勢	0.0294 (0.0255)

顯著性依序為  $P < 0.01$  《\*\*\*》,  $P < 0.05$  《\*\*》,  $P < 0.1$  《\*》, 括弧內的數值為標準誤。

被解釋變數

居住規劃決策（購屋）

解釋變數

住宅稅賦政策	0.4522* (0.0266)
住宅補貼政策	0.2783*** (0.0667)
樣本數	419
R 平方	0.33994
調整後 R 平方	0.31367

顯著性依序為  $P < 0.01$  (\*\*\*)， $P < 0.05$  (\*\*)， $P < 0.1$  (\*)，括弧內的數值為標準誤。

(資料來源：本研究整理)

# 第六章 結論與建議

## 第一節 結論

本研究架構係針對我國 25 歲以上至 40 歲（含）以下的年輕族群進行隨機抽樣問卷調查，透過三個面向共 16 個變數及應用普通最小平方法迴歸分析，進一步探究年輕族群居住規劃決策的實際影響因子，再歸納各變數對居住規劃決策的顯著性影響程度後，得出本章之結論。

在「個人屬性表徵」的變數中，「預計生育子女數」、「個人平均年所得」及「家庭財務背景」等變數為影響年輕族群居住規劃決策的顯著變數。年輕族群若有生育計劃，且預計生育子女數目越高者，其購屋決策的意願也會隨之增加；而「個人平均年所得」對於最終購屋決策的影響又更為顯著，即年輕族群之個人平均年所得越高者，越傾向購屋自住，與文獻的假說相符；在家庭財務背景部分，「家庭財務背景—是否具待繼承房產」及「家庭財務背景—家人提供購屋自備款」等兩項變數對於居住決策皆為顯著性關聯，惟「家庭財務背景—是否具待繼承房產」與購屋決策具顯著負相關，「家庭財務背景—家人提供購屋自備款」則與購屋決策具顯著正相關，即可得知，若具有待繼承房產的年輕族群，將暫緩進入購屋市場，而改以暫時性租賃住宅作為其居住規劃方式，若是原生家庭願意協助提供財務支援者，則將增加年輕族群的購屋意願。

另外，過往文獻主張的「性別」、「年齡」、「教育程度（本文變數為受教育年數）」及「婚姻狀態」等個人屬性表徵變數，在本次研究卻發現與最終居住規劃

決策無顯著關聯，且性別（男性）與婚姻狀態更與購屋決策呈負向關係，與男性傾向進行購屋決策及已婚或規劃一年內結婚者應更傾向購屋決策的假說不符。

在「總體經濟市場因素」的變項中，研究者以受訪者規劃居住縣市之平均租金價格、房價所得比及貸款負擔率進行迴歸分析，研究發現「縣市平均租金價格」及「縣市貸款負擔率」與居住規劃決策屬負向關聯，「縣市房價所得比」則與居住規劃決策呈正向關聯，惟三項指標數據與居住規劃決策皆未呈現顯著性的關聯性，即年輕族群現階段的居住規劃決策，與該縣市總體經濟市場的關聯性不大。以目前面臨最高房價所得比及貸款負擔率的臺北市及新北市為例，依據內政部不動產平台公布之資訊，2021年第四季臺北市及新北市的房價所得比分別為16.29及12.52，皆高於全國房價所得比的9.46；兩縣市的房貸負擔率則分別為65.09%及50.02%，亦遠高於全國貸款負擔率的37.83%，也高於學術建議的30%，透過敘述統計分析可知，本次問卷調查結果共計419位規劃於五年內租屋或購屋的受訪者中，即有176位受訪者之規劃居住縣市係選擇臺北市及新北市（佔整體受訪者的42%）、368位受訪者之規劃居住縣市為房價所得比、貸款負擔率及平均租金價格皆偏高的六都（佔整體受訪者的87.83%），受訪者選擇該縣市的理由亦多半為工作關係，且其中更有263位受訪者預期臺灣地區住宅市場的價格將持續上漲，因此推論，受訪者在面臨個人預期市場上漲且從眾心態的因素下，造成總體經濟指標對年輕族群的居住規劃決策產生不顯著的影響效果。

在個人預期心理的變項中，研究者以受訪者預期住宅市場價格的走勢、住宅稅賦政策及住宅補貼政策等變數進行迴歸分析，研究發現「預期住宅市場價格走勢」



與居住規劃決策無顯著關聯，但「住宅稅賦政策」及「住宅補貼政策」與最終居住規劃決策的結果呈顯著性關聯，其中又以「住宅補貼政策」與最終決策的關聯更為顯著，即可知「住宅補貼政策」越有成效，則年輕族群將更願意進行購屋決策，而「住宅稅賦政策」的廣泛施行，亦會增加年輕族群的購屋意願，與原先預期的負相關並不相符。

總結而言，本次的研究係採用實證問卷的方式，鎖定 25 歲以上至 40 歲（含）以下的我國年輕族群進行分析，研究數據及擇定的政府政策與預期房價走勢等外在環境變數皆有別於過往的文獻資料，本次研究亦發現部分實證結果與文獻及預期假說不一致，原因或許也可歸咎於本研究的時空背景，COVID-19 疫情於 2020 年起影響全球經濟，各國政府為振興各國國內民生消費市場，相應推出貨幣寬鬆政策及財政寬鬆政策，此情形亦導致全球經濟市場的游資過度氾濫，消費者普遍預期此舉將衍生通貨膨脹的隱憂，因此相繼將資金投入住宅不動產市場、股票市場及黃金市場等，以做通貨避險及保值，也直接地促使我國國內六個直轄城市的住宅價格於 2021 年的平均漲幅達 11.07%；援引永慶房產集團成交資料，六個直轄縣市中，桃園市、臺中市、台南市及高雄市於 2021 年的平均房價，相較 2019 年底更是全數成長 30% 以上。由於住宅市場相較封閉及不透明，我國消費者依據社會風氣及媒體報導的資訊，對於國內住宅市場普遍抱持過度樂觀的心態，認為住宅價格將不斷上漲，因此造就年輕族群以從眾心態接繼進入住宅市場，使過去的居住決策模型全數失真，過去的學術觀點及變數已不再是主流，如同本次的研究結果，影響年輕族群進行購屋決策的顯著變數，不再是過往的主觀意識或道德框架，而是偏向實際面的變數，只

有當足夠的金流支援或住宅政策支持的情況下，才能促使年輕族群進入住宅市場進行購屋決策。

## 第二節 研究限制與建議

### 一、研究建議

#### (一) 改善非管理階級人員之薪資結構

由第二章的文獻回顧及第五章的迴歸分析皆可得出個人平均年所得或家戶單位經濟來源者的平均年所得與家戶單位的居住規劃決策有顯著性的關聯，隨著總體經濟環境的通貨膨脹及經濟景氣循環，各國的住宅市場價格隨時間遞移而持續上漲；根據不動產業者統計資訊，我國七大都會區於 2012 年的平均房屋單價為 18.1 萬元，2021 年已成長至平均 26.9 萬元，十年內的漲幅為 48.60%，然而 2012 年至 2021 年的經常性薪資變化，則僅由每月每人的 37,193 元成長至 43,209 元（單位：新台幣），調整幅度僅 16.20%，因此臺灣的房價所得比及貸款負擔率才會在世界各國名列前茅。

建議政府首要應先調整及優化我國的產業結構，並建立人力發展及產業共需的協調機制，創造人力薪資成長的空間，以改善現階段民眾因薪資所得停滯而無法選擇其理想居住空間或方式的情形。

#### (二) 協調金融機構以修改貸款條件

透過本次研究可發現，在 419 位樣本受訪者中，共有 78.28% 的受訪者期望於五年內可以購入自有住宅，顯見我國年輕族群普遍期望可以擁有自己的房

產，然而目前國內各縣市的房價所得比及貸款負擔率皆已超出學界所建議的正常範疇，因此也產生購置自有住宅之消費行為將使生活水平降低的隱憂。即便現階段中央銀行所公告之健全住宅政策中，已取消非首購族群購屋寬限期，並對非首購族群進行購地貸款成數的修正及限制金融機構房屋貸款利率等措施，但對於一般工薪階級似乎未有顯著成效；建議政府未來可再偕同金融機構訂定非齊頭式的首購利率水準，透過財富所得而非薪資所得以作為專案申請的分類標準，避免因住宅不動產增值而加劇惡化國內財富所得分配不均的情形。

### **(三) 修改稅賦住宅政策，並搭配擴大住宅補貼政策**

住宅政策需要考量國家的總體經濟及社會文化元素，而非逕自套用他國成功的住宅政策案例，亞洲社會一向崇尚「有土斯有財」的思想，因此擁有自有住宅可說是每位年輕人從小被灌輸的觀念，當政府強硬透過稅賦政策以抑制「高房價現象」，某種程度可能反而助漲住宅市場價格。以目前各縣市政府計畫研擬修正的「房屋稅徵收率自治條例—非自住房屋稅率（俗稱囤房稅）」為例，該稅制於國內外資料皆顯示，並無顯著抑制住宅市場價格或是改善居住環境的成效，以過去經驗言之，目前研擬的房屋持有稅率對住宅持有者的影響甚微，且若是該地區的租賃市場需求較大者，則住宅持有者（即房東）有相當大的議價能力可將新增的稅賦負擔全數轉嫁於租賃房客，即學理上的租稅移轉，造成租賃市場的價格上漲，因此政府若希望透過租稅制度改革來改善住宅市場，應搭配增加住宅市場的供給數量才算全面。

目前我國的居住正義議題，起因便在於住宅市場的供需失衡，過多非自住投資客擠壓到一般自住的需求，造成需求大於供給的情形，若是完全仰賴租稅制度來抑制市場需求，將嚴重影響民生自住的需求，且過度限制投資客的投資行為，也是一種過於民粹的政治做法，在無法限制需求的情況下，建議政府應更積極的創造住宅供給。本研究透過問卷調查，在 419 位規劃租屋或購屋的受訪者中，有 24.11% 的受訪者認同社會住宅可節省居住生活成本，26.73% 的受訪者有意願申請社會住宅，但因政府公告的申請條件過於嚴苛而無法順利申請；換言之，本次 419 位的樣本受訪者中，便有高逵一半的樣本受訪者係期待承租社會住宅，因此建議政府可透過整頓公有閒置地或畸零地，再大量興建作為出租型社會住宅，並透過政策宣導的方式，增加年輕族群未來居住選擇的可能性。

#### **(四) 健全租賃市場體制及消費者保障制度**

近年政府在居住正義的議題上提出許多政策，包含住宅稅賦改革、偕同相關部會改善投資客的「炒房」或空屋率高等議題，然而政府對於住宅租賃市場的介入程度卻遠不及住宅消費市場，消費者在住宅租賃市場仍然如同十年前一樣的沒有保障且不具議價能力。依土地法第 97 條：「城市地房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定。」意味著在未具明確市場價格規範下，在租賃市場需求量高的地區，租賃消費者只能遵循住宅持有者所訂定的強制價格而不具任何議價空間，更遑論申請租稅補貼或是租屋報稅等可能增加住宅持有者租稅負擔的優惠措施。居住正義不應僅涵蓋住

宅自購市場，住宅租賃市場也需要政府的介入，透過政策限制或是租稅減免措施，以鼓勵及推廣住宅持有者申報房屋出租，以維護租賃消費者於租賃市場的價格、品質及居住權益，希望在未來，法律也可以做為租屋族群的最強後援及後盾。

## 二、 研究限制

由過往的文獻回顧可發現，過去有許多「房價」相關的研究文獻，但住宅租賃市場的文獻卻甚少著墨，且主計總處為避免城鄉差距造成的數據失真，已於 2003 年起停編各縣市的租金指數及平均租金價格，縱使政府於 2002 年起建立時價登錄系統，惟租金價格的實價登錄並非屬強制性，因此也造成研究者於蒐集各縣市的平均租金價格與租金指數時相對吃力。本研究所採用之租賃市場數據，係參考開放臺灣租屋平台的資訊，由工程師以爬蟲的方式將數十萬筆的公開資訊上傳到該平台，惟該平台的資料屬民間資料，與政府官方資訊有計算方式不一致及資訊時間落差等問題。

# 參考文獻

## 一、中文文獻

王俊豪（2008）。臺灣初婚夫妻的居住安排。人口學刊，第三十七期，第45-85頁。

朱元瑄（2021）。租屋者對住宅租買需求之探討—以屏東市為例。國立屏東大學不動產經營學系碩士學位論文。

李馨蘋（2002）。租屋者對租賃住宅需求之研究。商管科技季刊，第三卷第二期，第91-109頁。

李鴻英（2017）。人口結構變遷情境下對購屋行為偏好影響之研究—以臺北市為例。國立政治大學地政學系碩士在職專班學位論文。

李佳霖、謝文真（2017）。臺灣家庭擁屋決定因素分析：性別和地區差異。住宅學報，第二十六卷第一期，第31-53頁。

李得全、羅煊、謝一鋒（2020）。論居住正義及其解方：臺灣與臺北。臺灣土地研究，第二十三卷第二期，第157-193頁。

李政峰、連春紅、林亞蒨（2014）。五都房市泡沫化之研究。商業現代化學刊，第七卷第四期，第231-256頁。

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，第八期（1），第133-170頁。



吳森田（1994）。所得、貨幣與房價—近二十年台北地區的觀察。住宅學報，第二期，第 49-65 頁。

吳聲煌（2020）。影響購屋意願因素之研究。國立政治大學地政學系碩士在職專班學位論文。

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。

邱皓政（2019）。量化研究與統計分析（六版）：SPSS 與 R 資料分析範例解析。臺北市：五南文化。

林建煌（2016）。消費者行為概論。臺北市：華泰文化。

林祖嘉（1994）。臺灣地區住宅需求與租買選擇之聯合估計。國立政治大學學報，第六十八期（下），第 183-200 頁。

林祖嘉、林素菁（1994）。臺灣地區住宅需求價格彈性與所得彈性之估計。住宅學報，第二期，第 25-48 頁。

林東清、孫培真、徐景智（2000）。影響資訊系統使用者抗拒行為之原因：以計劃行為理論為基礎之整合研究。資訊管理研究，第二期（2），第 1-26 頁。

林祖嘉、陳建良（2005）。租買選擇、貸款選擇、與世代組成：巢式 LOGIT 模型之應用。住宅學報，第十四卷第一期，第 1-20 頁。

林書儀（2012）。美國都會區房價分析。國立臺灣科技大學企業管理系碩士學位論文。

- 林佩萱 (2015)。家戶購屋與生育行為關係：資源排擠與動機刺激。住宅學報，第二十四卷第一期，第 89-115 頁。
- 林佑儒 (2021)。臺灣七大都市地區房價所得比之差異與迷思—購屋者擁屋數與主觀因素分析。住宅學報，第三十卷第一期，第 27-47 頁。
- 洪嘉瑜、銀慶貞 (2008)。臺灣人口遷移屬性與動機的變化。東吳經濟商學學報，第六十一期，第 31-65 頁。
- 翁康容、謝雨生 (2019)。臺灣民眾轉至成人發展歷程之類型與變遷。臺灣社會學期刊，第三十六期，第 112-166 頁。
- 連經宇、黃志文 (2009)。臺灣地區人口結構變遷對土地使用需求之影響初探。明新學報，第三十五期 (2)，第 193-212 頁。
- 陳佳欣、陳彥仲 (2005)。引用回溯調查資料論述臺灣地區住宅首購之動態現象。建築學報，第五十四期，第 57-73 頁。
- 陳佳欣、陳彥仲 (2010)。結婚決策對首次購屋決策影響之內生性分析—臺灣地區男性受訪者之實證現象探討。住宅學報，第十九卷第一期，第 59-80 頁。
- 陳佳欣、張曜麟、歐陽宇 (2010)。臺灣地區各世代已婚家戶由租屋至擁屋之影響因素。嘉南學報，第三十六期，第 672-684 頁。
- 陳劍虹 (2013)。臺灣近年薪資成長停滯原因探討及改善對策。經濟研究年刊，第十三期，第 109-140 頁。

- 陳淑美、林佩萱（2014）。臺灣老人居住安排與生活滿意度關係之區域差異分析。建築與規劃學報，第十五卷第一期，第 61-82 頁。
- 張明花（2010）。消費者購屋決策影響因素之研究。國立宜蘭大學學位論文。
- 張桂霖、張金鶚（2013）。年齡增長與居住安排：從初老到老老之相同樣本縱斷面研究。都市與計劃，第四十卷第二期，第 157-189 頁。
- 張詠菡（2018）。影響臺灣青年人口居住型態之價值觀因素。住宅學報，第二十七卷第二期，第 1-37 頁。
- 彭建文、張金鶚（2000）。總體經濟對房地產景氣影響之研究。國家科學委員會研究彙刊：人文及社會科學，第十卷第三期，第 330-343 頁。
- 彭建文（2012）。擁屋相對成本對住宅租擁選擇之影響。都市與計劃，第三十九卷第一期，第 1-23 頁。
- 黃品茲（2011）。應用計劃行為理論探討彰化地區高職學生不道德學習行為意向之研究。國立彰化師範大學商業教育學系碩士學位論文。
- 曾建穎、張金鶚、花敬群（2005）。不同空間、時間住宅租金與其房價關聯性之研究—台北地區之實證現象分析。住宅學報，第十四卷第二期，第 27-49 頁。
- 楊雅婷（2011）。不同年齡層不同時期住宅自有率之分析。國立政治大學地政學系、私立中國地政研究所碩士學位論文。

- 楊屯山、鄭帆婷、林哲群（2019）。房市之錯誤定價—貨幣幻覺或市場對未來景氣觀感？。住宅學報，第二十八卷第二期，第 1-16 頁。
- 趙淑珠（2003）。未婚單身女性生活經驗之研究：婚姻意義的反思。教育心理學報，第三十四期（2），第 221-246 頁。
- 蔡曜如（2003）。我國房地產市場之發展、影響暨政府因應對策。中央銀行季刊，第二十五卷第四期，第 31-64 頁。
- 蔡佩倫（2011）。購屋負擔能力、租屋負擔能力與住宅政策。國立政治大學財政研究所碩士學位論文。
- 謝文盛、林素菁（2000）。租稅效果對住宅租買選擇影響之分析。住宅學報，第九卷第一期，第 1-17 頁。
- 薛承泰（2008）。臺灣家庭變遷與老人居住型態：現況與未來。社區發展季刊，第 121 期，第 47-56 頁。
- 薛立敏、陳綉里（1997）。「臺灣 1980 年代住宅自有率變化之探討」，住宅學報，第六期，第 27-48 頁。
- 薛立敏、林佶賢、顏志龍（2009）。臺灣地區男性出生世代對住宅租擁選擇與住宅消費之影響——兼論住宅消費的世代公平性。住宅學報，第十八期第二卷，第 69-92 頁。

## 二、英文文獻

Ajzen, I. (1985), "From intention to actions: A theory of planned behavior", In J. Kuhl & J. Beckman (Eds.), *Action control: From cognition to behavior*, pp.11-39.

Allen C. Goodman (1988), "An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand", *Journal of Urban Economics*, Volume:23, pp.327-353.

Blackwell, Miniard, Engel (2005), "Consumers' decision process", pp.86.

Christine C. Cook, Nancy M. Rudd (1984), "Factors Influencing the Residential Location of Female Householders", *Urban Affairs Quarterly*, Volume:20, pp.78-96.

Donald Haurin, H. Leroy Gill (1987), "Effects of income variability on the demand for owner-occupied housing", *Journal of Urban Economics*, Volume:22, pp.136-150.

Jaffee, Dwight M, Rosen, Kenneth T (1979), "Estimates of the Effectiveness of Stabilization Policies for the Mortgage and Housing Markets", *Journal of Finance*, American Finance Association, Volume:33 (3), pp.933-946.

John C. Weicher, Thomas Thibodeau (1988), "Filtering and housing markets: An empirical analysis", *Journal of Urban Economics*, Volume:23, pp.21-40.

Keynes, J. M., (1936) , "The General Theory of Interest", Employment and Money, London: McMillan.

Lawrence B. Smith, Kenneth T. Rosen, Anil Markandya, Pierre-Antoine Ullmo (1984) , "The Demand for Housing, Household Headship Rates, and Household Formation: An International Analysis", Urban Studies, Volume:21, No. 4 (November 1984) , pp.407-414.

Malpezzi, S., S. K. Mayo (1997) , "Housing and Urban Development Indicators : A Good Idea Whose Time Has Returned", Real Estate Economics, Volume:25 (1) , pp.1-11.

Mary Elizabeth Hughes (2003) , "Home Economics: Metropolitan Labor and Housing Markets and Domestic Arrangements in Young Adulthood", Social Forces, Volume:81, pp.1399–1429.

Ronald Krumm, Austin Kelly (1989) , "Effects of homeownership on household savings", Journal of Urban Economics, Volume:26, pp.281-294.

Shiller, R. J., S. Fischer, B. M. Friedman (1984) , "Stock Prices and Social Dynamics", Brookings Paper on Economic Activity, Volume:1984 (2) , pp.457-510.

William L Wilkie (1994) , "Consumer Behavior", 3rd ed., John Wiley and Sons, Inc.



### 三、網路等電子化資料

內政部不動產資訊平台。<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0105.aspx>。

Numbeo。<https://www.numbeo.com/common/>。

臺灣社會經濟環境變遷對未來住宅需求之預測研究（編號：（96）062.314）。行政院經濟建設委員會，2007年10月。

開放臺灣租屋平台。<https://rentalhouse.gov.ddio.io/download>。

黃一展（2021）。下一代的居住正義：房子是拿來住的，不是金融商品。

天下雜誌獨立評論。取自：<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/52/article/11388>。

黃健誠（2022）。實價登錄上路滿10年，全台房價漲5成，驚見「這些城市」翻倍漲。今周刊房地產掃描，2022年04月19日。取自：<https://www.businesstoday.com.tw/article/category/80404/post/202204190031>。

楊卓翰（2020）。全國房價、租金指數均創新高！小英的居住正義出了什麼問題？。天下雜誌財經焦點。取自：<https://www.cw.com.tw/article/5100753?>。

賴淑惠（2020）。年輕人，你為什麼不買房？。消費者報導，第472期，2020年8月。

蕭婷方（2021）。政府打炒房真有用？為何台灣反成避稅天堂，看那些炒房避稅的人到底「搞什麼」。今周刊房地產掃描，2021年03月25日。取自：<https://www.businesstoday.com.tw/article/category/192008/post/>。

## 附錄【正式問卷】

### 問卷名稱：影響年輕族群居住規劃因素之研究

敬愛的受訪者，您好！

鑒於臺灣年輕族群近年開始流行「不生、不買房，躺平更輕鬆」的觀念，使得因高房價衍生之人口結構失衡問題更為嚴峻，本研究擬對「影響年輕族群居住規劃因素」進行探討，以探究時下年輕族群的租買考量。

本問卷參考內政部公告「青年安心成家購屋優惠貸款專案」之適用範圍，將調查對象限縮於25歲以上至40歲以下之男性及女性消費者，希望您能分享自身的租購屋決策想法或經驗。本問卷純為學術用途，且為不記名問卷，故您不需擔心有個人資料外洩之疑慮，期盼您能協助填寫本問卷，您的每一項回答都將是本研究重要依據，未來並期望將相關成果分享作為政府房市政策之建議。

如有任何問題歡迎來信指教，非常感謝您的協助。

敬祝 闔家平安

國立政治大學 行政管理碩士學程

指導教授：陳鎮洲 博士

研究生：黃鈺珣 敬上

電子郵件：109921080@nccu.edu.tw

## 附錄【正式問卷】

### 第一部份、現階段及規劃居住模式

#### 一、請問您目前的居住縣市？(以平常工作日為主)

- |                                  |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> 臺北市  | 2. <input type="checkbox"/> 新北市  | 3. <input type="checkbox"/> 基隆市  |                                  |
| 4. <input type="checkbox"/> 桃園市  | 5. <input type="checkbox"/> 新竹縣  | 6. <input type="checkbox"/> 新竹市  | 7. <input type="checkbox"/> 苗栗縣  |
| 8. <input type="checkbox"/> 臺中市  | 9. <input type="checkbox"/> 彰化縣  | 10. <input type="checkbox"/> 南投縣 |                                  |
| 11. <input type="checkbox"/> 雲林縣 | 12. <input type="checkbox"/> 嘉義縣 | 13. <input type="checkbox"/> 嘉義市 | 14. <input type="checkbox"/> 臺南市 |
| 15. <input type="checkbox"/> 高雄市 | 16. <input type="checkbox"/> 屏東縣 | 17. <input type="checkbox"/> 宜蘭縣 | 18. <input type="checkbox"/> 花蓮縣 |
| 19. <input type="checkbox"/> 臺東縣 | 20. <input type="checkbox"/> 澎湖縣 | 21. <input type="checkbox"/> 連江縣 | 22. <input type="checkbox"/> 金門縣 |

#### 二、請問您目標的居住縣市？

- |                                  |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> 臺北市  | 2. <input type="checkbox"/> 新北市  | 3. <input type="checkbox"/> 基隆市  |                                  |
| 4. <input type="checkbox"/> 桃園市  | 5. <input type="checkbox"/> 新竹縣  | 6. <input type="checkbox"/> 新竹市  | 7. <input type="checkbox"/> 苗栗縣  |
| 8. <input type="checkbox"/> 臺中市  | 9. <input type="checkbox"/> 彰化縣  | 10. <input type="checkbox"/> 南投縣 |                                  |
| 11. <input type="checkbox"/> 雲林縣 | 12. <input type="checkbox"/> 嘉義縣 | 13. <input type="checkbox"/> 嘉義市 | 14. <input type="checkbox"/> 臺南市 |
| 15. <input type="checkbox"/> 高雄市 | 16. <input type="checkbox"/> 屏東縣 | 17. <input type="checkbox"/> 宜蘭縣 | 18. <input type="checkbox"/> 花蓮縣 |
| 19. <input type="checkbox"/> 臺東縣 | 20. <input type="checkbox"/> 澎湖縣 | 21. <input type="checkbox"/> 連江縣 | 22. <input type="checkbox"/> 金門縣 |

#### 三、請問您目前居住型態？(以平常工作日為主)

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> 租屋                 | 2. <input type="checkbox"/> 擁屋自住    |
| 3. <input type="checkbox"/> 與原生家庭同住(房屋登記於父母名下) | 4. <input type="checkbox"/> 其他(含借住) |

#### 四、請問您未來期望之居住建物型態？

- |                                 |  |                                      |
|---------------------------------|--|--------------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> 套房  | 2. <input type="checkbox"/> 家庭式公寓(無電梯) | 3. <input type="checkbox"/> 華廈(有電梯)  |
| 4. <input type="checkbox"/> 透天厝 | 5. <input type="checkbox"/> 社區大樓(有電梯)  | 6. <input type="checkbox"/> 其他(如三合院) |

#### 五、請問您未來五年內期望之同住家庭成員結構？

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. <input type="checkbox"/> 獨居或與朋友同住 | 2. <input type="checkbox"/> 與父母及(或)長輩同住 |
| 3. <input type="checkbox"/> 與配偶同住    | 4. <input type="checkbox"/> 與配偶及(或)子女同住 |
| 5. <input type="checkbox"/> 三代同堂     |   |

#### 六、請問您個人名下目前是否有已登記房產？(不含未過戶的預售屋)

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> 有 | 2. <input type="checkbox"/> 無 |
|-------------------------------|-------------------------------|

#### 七、請問您目前或未來是否有待繼承之房產？(不含未過戶的預售屋)

- |                               |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> 有 | 2. <input type="checkbox"/> 無 | 3. <input type="checkbox"/> 不確定或不知道 |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|

## 附錄【正式問卷】

八、請問您五年內(2027年)的租買計畫？

1. 五年內租屋不購屋
2. 五年內首購自住
3. 續住於原生家庭(房產為父母名下)
4. 五年內換屋自住

### 第二部份、未來選擇租屋需求考量 (選擇五年內租屋者填寫)

一、選擇租屋原因?(複選最多3項)

1. 租金相對便宜
2. 認為房價不合理
3. 自備款/存款不足
4. 不符合貸款條件
5. 尚未有購屋動機或需求
6. 尚未確認未來定居地

二、期望未來租屋區域?

1. 同目前居住縣市
2. 其他(非目前居住)縣市

三、期望(可負擔)租金價格?(新台幣)

1. 5,000元以內
2. 5,001元~10,000元
3. 10,001元~15,000元
4. 15,001元以上

四、請問您可以接受租金占個人/家庭總所得的比例為何?

1. 15%以下(不含)
2. 15%~25%(不含)
3. 25%~35%(不含)
4. 35%以上(含)

### 第二部份、未來選擇購屋需求考量 (選擇五年內購屋或換屋者填寫)

一、選擇購屋或換屋原因?(複選最多3項)

1. 工作或交通需求
2. 婚姻規劃
3. 家庭需求(父母或子女因素)
4. 改善居住環境
5. 保值或增值置產
6. 投資、出租或賺取價差
7. 其他：\_\_\_\_\_

二、期望未來購屋區域?

1. 同目前居住縣市
2. 其他(非目前居住)縣市

三、期望(可負擔)購置住宅價格?(新台幣)

1. 500萬元以下(不含)
2. 500萬元~1,000萬元
3. 1,000萬元~1,500萬元
4. 1,500萬元~2,000萬元
5. 2,000萬元~2,500萬元
6. 2,500萬元以上(含)

## 附錄【正式問卷】

四、請問您預計選擇的房屋市場類型？

1.  預售屋
2.  新成屋
3.  中古屋
4.  法/銀拍屋

五、請問您的家人是否會贊助您購屋自備款？

1.  會(贊助全額)
2.  會(贊助部分)
3.  不會

六、所謂「貸款負擔率」為房屋貸款額度占家庭總收入比例，請問您最高可接受貸款金額佔個人/家庭總所得的比例為何？

1.  15%以下(不含)
2.  15%~25%(不含)
3.  25%~35%(不含)
4.  35%~45%(不含)
5.  45%~55%(不含)
6.  55%以上(含)

### 第三部份、時事議題

一、請問您對目前臺灣整體「住宅市場」價格合理性之看法？

1.  合理
2.  不合理
3.  沒想法

二、請問您認為，您目標居住縣市之住宅市場，目前的價格是否合理？

1.  合理
2.  不合理
3.  沒想法

三、請問您對目前臺灣整體「租賃房屋市場」價格合理性之看法？

1.  合理
2.  不合理
3.  沒想法

四、請問您認為，您目標居住縣市之租賃市場，目前價格是否合理？

1.  合理
2.  不合理
3.  沒想法

五、未來五年內，您預期臺灣的房價走勢如何？

1.  持續上漲
2.  逐漸下跌
3.  維持平穩
4.  沒概念

六、對於臺灣未來房市價格的預期，是否直接影響您的購屋意願？

1.  影響甚大
2.  些微影響
3.  不影響

## 附錄【正式問卷】

七、目前臺灣各縣市的房屋持有稅率普遍偏低，未來若正式施行囤房稅制，地方政府對持有大於三戶以上房屋戶數者，增訂1.5%至3.6%的差別稅率，請問您預期：

	助漲 (增加)	助跌 (減少)	無影響	無意見 不知道
1. 對欲購置住宅地區的住宅市場價格之影響效果?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 對該地區的住宅購置需求及購置意願?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 以租賃代替購買房屋的情形增加?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

八、未來實施房地合一課徵所得稅制度，房地交易之資產增值收益(收入大於支出部分)將併入所得總額課徵所得稅，請問您預期：

	助漲 (增加)	助跌 (減少)	無影響	無意見 不知道
1. 對欲購置住宅地區的住宅市場價格之影響效果?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 對該地區的住宅購置需求及購置意願?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 以租賃代替購買房屋的情形增加?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

九、政府為落實整體住宅政策，協助無自有住宅家庭民眾達成安居目標，故已提出「整合住宅補貼計畫」，請回答以下題組。

(一)請問「整合住宅補貼計畫」涵蓋補助範圍?(可複選)

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1. <input type="checkbox"/> 租金補貼   | 2. <input type="checkbox"/> 自購住宅貸款利息補貼 |
| 3. <input type="checkbox"/> 首次購屋補貼 | 4. <input type="checkbox"/> 修繕住宅貸款利息補貼 |

(二)請問您是否曾經或考慮申請「整合住宅補貼專案」?

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. <input type="checkbox"/> 是，已申請    | 2. <input type="checkbox"/> 是，符合資格且計畫申請 |
| 3. <input type="checkbox"/> 否，未具申請資格 | 4. <input type="checkbox"/> 否，未聽過該專案    |



## 附錄【正式問卷】

(三)除「整合住宅補貼計畫」外，財政部自99年開始推出「青年安心成家購屋優惠貸款專案」(下稱「青安專案」)，提供無自有住宅民眾購屋及換屋優惠貸款，請問您是否知道目前公股銀行普遍提供「青安專案」之利率為何？

1. 1.0%~1.3%
2. 1.3%~1.7%
3. 1.7%~2.0%
4. 從未聽過青安專案，不清楚

(四)政府推出「青安專案」係為協助年輕首購族群減輕購屋負擔，請問「青安專案」對於您的購屋動機或意願是否產生影響？

1. 是，因為「青安專案」而選擇購屋或加速進行購屋決策
2. 否，「青安專案」無法實際減緩首購族群的財務壓力，未有助益

十、政府於健全房市計畫中，持續推廣社會住宅興建，請問您是否會期待承租社會住宅而選擇不購屋？

1. 是，承租社會住宅可節省生活成本
2. 否，購屋才能保證長久居住權利
3. 否，社會住宅申請的限制過多故難以申請

### 第四部份、個人資料

- 一、請問您的性別：
  1. 生理男
  2. 生理女
- 二、請問您的年齡：
  1. 25~30 歲
  2. 31~35 歲
  3. 36~40 歲
- 三、請問您的職業類別：
  1. 軍警消人員
  2. 公務人員或民意代表
  3. 專業人員(如資訊科技、教育、會計、醫護人員、建築師、法律相關等)
  4. 一般企業工作者(含公司職員、自營店鋪者、金融服務業等)
  5. 服務及銷售工作人員(如餐飲、家事、銷售、個人照顧等)
  6. 技藝有關工作人員(如營建、製造、手工藝、印刷等)
  7. 機械設備操作及組裝人員
  8. 基層技術工及勞力工(含清潔人員、幫工、營建製造人員等)
  9. 農林漁牧業工作者
  10. 家管人員

## 附錄【正式問卷】

- 11. 自由業
- 12. 學生
- 13. 無業或待業
- 14. 其他

### 四、請問您的最高教育程度：

- 1. 國中
- 2. 高中/職(含五專前三年)
- 3. 大學(專)
- 4. 研究所(含)以上

### 五、請問您的婚姻狀態：

- 1. 未婚(尚無結婚計畫)
- 2. 未婚(計畫1年內結婚)
- 3. 不婚(未來皆無結婚計畫)
- 4. 已婚

### 六、請問您未來五年內規劃的生育子女數量(含目前已生育數)：

- 1. 0名
- 2. 1名
- 3. 2名
- 4. 3名以上

### 七、請問您的個人平均年所得(新台幣)：

- 1. 50萬元以下(不含)
- 2. 50萬元~75萬元(不含)
- 3. 75萬元~100萬元(不含)
- 4. 100萬元~125萬元(不含)
- 5. 125萬元~150萬元(不含)
- 6. 150萬元~175萬元(不含)
- 7. 175萬元~200萬元(不含)
- 8. 200萬元~225萬元(不含)
- 9. 225萬元~250萬元(不含)
- 10. 250萬元以上(含)

~問卷到此結束，謝謝您的填寫~