

# 章節目錄

|      |               |      |
|------|---------------|------|
| 第一章  | 緒論            |      |
| 第一節  | 研究動機與目的       | 1-1  |
| 第二節  | 研究方法與架構       | 1-3  |
| 第二章  | 文獻回顧與假說       |      |
| 第一節  | 不動產估價行為研究文獻回顧 | 2-1  |
| 第二節  | 研究假說建立        | 2-6  |
| 第三章  | 問卷設計與認知訪談     |      |
| 第一節  | 問卷設計          | 3-1  |
| 第二節  | 認知訪談          | 3-4  |
| 第三節  | 正式問卷          | 3-13 |
| 第四章  | 問卷結果與分析       |      |
| 第一節  | 問卷發放回收與敘述統計   | 4-1  |
| 第二節  | 估值決定的模式       | 4-7  |
| 第三節  | 價格決定時程與偏誤     | 4-13 |
| 第四節  | 估值決定階段與估價人員特徵 | 4-17 |
| 第五節  | 實證結果與意涵       | 4-20 |
| 第五章  | 結論與建議         |      |
| 第一節  | 結論            | 5-1  |
| 第二節  | 後續研究建議        | 5-4  |
| 參考文獻 |               | 6-1  |
| 附錄一  | ：預試問卷         | 7-1  |
| 附錄二  | ：正式問卷         | 7-4  |

## 圖目錄

|        |                            |      |
|--------|----------------------------|------|
| 圖 1-1  | 研究流程圖                      | 1-5  |
| 圖 2-1  | 較法價格結論決定的理論模式              | 2-8  |
| 圖 2-3  | 文獻整理與假說建立                  | 2-11 |
| 圖 3-1  | 預試問卷歸納受訪者的認知歷程             | 3-12 |
| 圖 3-2  | 口語複述的答題方式                  | 3-13 |
| 圖 3-3  | 預期正式問卷受訪者的認知歷              | 3-14 |
| 圖 4-1  | 階段一次數分配                    | 4-5  |
| 圖 4-2  | 階段二次數分配                    | 4-5  |
| 圖 4-3  | 階段三次數分配                    | 4-6  |
| 圖 4-4  | 階段四次數分配                    | 4-6  |
| 圖 4-5  | 階段五次數分配                    | 4-6  |
| 圖 4-6  | 理論模式分配                     | 4-8  |
| 圖 4-7  | 樣本分配                       | 4-9  |
| 圖 4-8  | 樣本與理論模式累加分配                | 4-10 |
| 圖 4-9  | 決定估值之階段次數分配                | 4-12 |
| 圖 4-10 | 估價師認知估價合理區間次數分配            | 4-13 |
| 圖 4-11 | 階段四前(不含階段四)決定估值的認知合理區間次數分配 | 4-15 |
| 圖 4-12 | 階段四後(含階段四)決定估值的認知合理區間次數分配  | 4-15 |

## 表目錄

|        |                                       |      |
|--------|---------------------------------------|------|
| 表 3-1  | 預試問卷—估價行為部份.....                      | 3-3  |
| 表 3-2  | 認知訪談受訪者背景描述.....                      | 3-5  |
| 表 4-1  | 問卷發放方式與範圍.....                        | 4-2  |
| 表 4-2  | 樣本敘述統計.....                           | 4-4  |
| 表 4-3  | 理論模式分配計算.....                         | 4-8  |
| 表 4-4  | 樣本分配計算.....                           | 4-9  |
| 表 4-5  | 假說一之單一樣本 K-S 檢定計算.....                | 4-11 |
| 表 4-6  | 估值決定之階段單一樣本 K-S 檢定 (以均勻分配為理論分配) ...   | 4-12 |
| 表 4-7  | 決定估值之階段與認知合理區間 Spearman 等級相關檢定.....   | 4-14 |
| 表 4-8  | 估值決定於階段四前後與合理區間之 Mann-Whitney 檢定..... | 4-16 |
| 表 4-9  | 決定估值之階段與各變數間之關係.....                  | 4-19 |
| 表 4-10 | 問卷統計檢定整理.....                         | 4-22 |