

投稿類別:商業類

篇名：

影響消費者購屋之選擇因素的探討－以高雄市為例

作者：

張桂甄。高雄市私立樹德家商。三年三班

林芃臻。高雄市私立樹德家商。三年三班

徐雅芬。高雄市私立樹德家商。三年三班

指導老師：邱惠華老師

壹●前言

一、研究背景與動機

民國 105 年 02 月 06 日高雄美濃規模 6.4 地震，造成台南市維冠金龍大樓倒塌，造成死亡人數達 115 人，其中 96 人受傷，超越了於民國 88 年 9 月 21 日倒塌的東星大樓（87 人死亡），成為臺灣史上因單一建築物倒塌而造成傷亡最慘重的災難事件。同時間多棟建築物之基地產生土壤液化現象，造成建築物下陷或坍塌，甚至損毀結構而無法繼續使用。至於高雄市有哪些區域是屬於土壤液化的高潛勢區呢？房屋的施工品質...等問題，相信高雄市有意願購屋的民眾一定十分關心，這是本專題探討的方向之一。

隨著現代人的工作型態改變，傳統市場已逐漸被 24 小時營業的大賣場所取代，而大賣場進駐住宅密集區，不僅能提升生活機能，更吸引速食店、知名餐廳聚集，然而多年前台北師大夜市居民與業者之間的衝突，使居住品質與生活機能相衝突的問題浮上檯面，有意願購屋者該如何選擇呢？是本專題探討的方向之一。

二、研究目的

- 1.探討影響高雄市有意願購屋的民眾之購屋選擇因素。
- 2.探討高雄市有意願購屋的民眾之購屋選擇因素之敘述性統計分析。

三、研究方法

本專題製作是以房地產做為研究的範圍，並以高雄市已有工作且有意願購屋的民眾做為研究的對象，透過親朋好友與房屋仲介公司客戶進行便利抽樣，預計發放問卷 248 份，問卷回收後將所有結果彙整與分析，藉以探討影響高雄市有意願購屋民眾之選擇因素。

本專題製作所採用文獻探討法與問卷調查法做為研究方法。首先將蒐集國內外相關文獻，探討影響房價之相關資訊，並經由碩博士論文加值系統，蒐集本專題研究的相關文獻作為本研究的立論基礎。本專題製作將欲探討的購屋選擇因素運用問卷調查法來進行研究與分析。

有關於購屋選擇因素的構面，本專題製作小組根據林瑞山（1992）、張文忠（1998）、張明花（2010）、郭育志（1990）、陳淑美（2014）、彭春貴（2005）與彭銘清（2013）的研究建議將購屋選擇之因素區分為住宅環境、賣方條件、房屋本體與經濟因素等四個構面，對於購屋選擇因素的衡量量表則是參考前述七位學者的問卷修改為符合本專題製作研究目的之問卷。

貳●正文

一、影響消費者購屋選擇的因素

01住宅環境：

消費者在購屋選擇時，在住宅環境上將生活機能列為最重視的首要條件，而生活機能列為首要考慮的條件是地段，因為好地段往往能保值，且不怕景氣之起伏（陳丕宗，2013）。同時消費者購屋除了地段之外，還會考量住宅環境品質、便利性與生活機能（連經宇，2004；蔡宜真，2012；賴慧蓉，2007）。

消費者在住宅環境上對於居住的品質一向十分重視（何志南，2001；洪啓釗，2002；連經宇，2004；蔡宜真，2012；賴慧蓉，2007）。同時，消費者在選擇居住區位時，對於鄰里居民關係也十分重視。

購屋在個人與家庭的財務都是一項重大的計劃，其中，子女的教育學區亦為考慮項目之一。為了讓孩子讀明星國小，不少家長都會在入學前一年買房卡位，即使景氣差，每年固定購屋需求量不曾減弱，若學區達到住宅交通方便、生活機能佳的優質條件，更具保值抗跌優勢。

消費者在購屋選擇時，在住宅環境上對於居住地，會選擇自己較為熟悉及方便之地點，也有可能為父母親幫忙出購屋首期款，故在選擇建案地點方面需選擇於離父母親家不遠處也為考量點之一（陳丕宗，2013）。尤其雙薪家庭增加趨勢明顯，如果工作地點離居住地點較遠，無形中會直接增加通勤成本，也間接使家戶的淨所得減少，如果工作地點離居住地點較近，可以減少通勤成本，也同時增加了淨所得（曾喜鵬，2004）。如果工作地點離居住地點較遠，交通的便利性就變的很重要，因此，消費者在購屋時，交通的便利性亦是重要的考量因素之一（何志南，2002；洪啓釗，2002；翁志賢，2000；連經宇，2004；賴慧蓉，2007）。

民國105年02月06日高雄美濃規模6.4地震，造成台南市維冠金龍大樓倒塌，造成死亡人數達115人，生還者175人，其中96人受傷，超越了於民國88年9月21日倒塌的東星大樓（87人死亡），成為臺灣史上因單一建築物倒塌而造成傷亡最慘重的災難事件。同時間多棟建築物之基地產生土壤液化現象，造成建築物下陷或坍塌，甚至損毀結構而無法繼續使用。

然而，土壤液化對建築物有何影響呢？高雄市又有哪些區域是屬於土壤液化高潛勢區呢？相信高雄市有意願購屋的民眾一定十分關心。

何謂「土壤液化」？根據經濟部中央地質調查所針對土壤液化之研究報告指出，所謂土壤液化是指土壤在地震影響下，土壤性質轉變為類似液體的狀態。而這樣的現象會使土壤的強度大幅下降，可能引發建物損壞等災害。

下圖 1 為經濟部中央地質調查所公布的高雄市土壤液化潛勢區，紅色代表高潛勢區、黃色代表中潛勢區、綠色代表低潛勢區、灰色代表尚未公告。

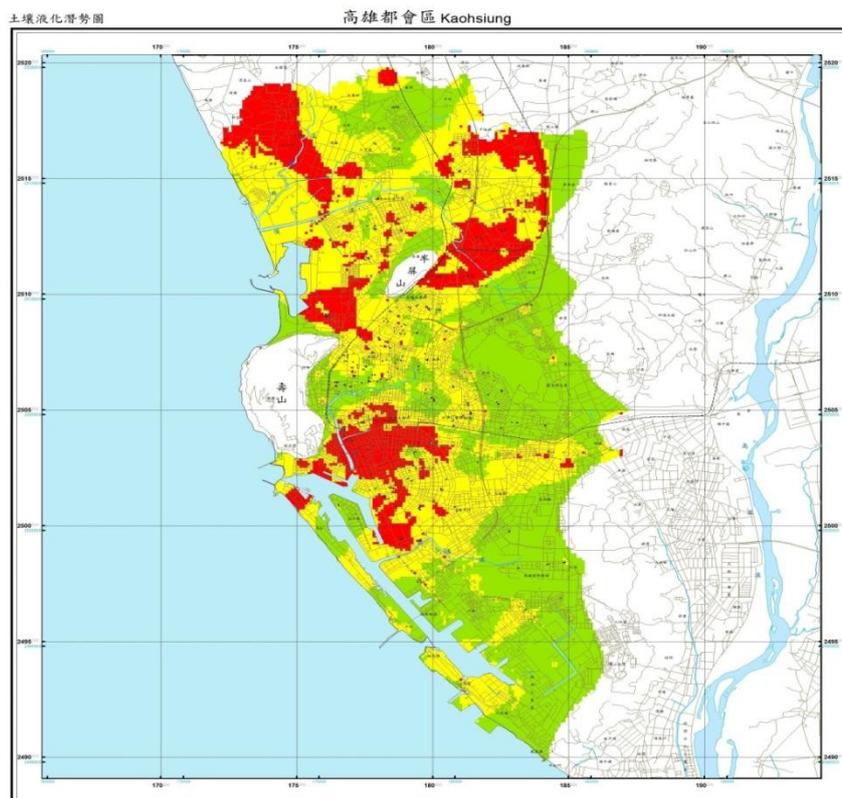


圖 1 高雄市土壤液化潛勢區 資料來源：經濟部中央地質調查所

02.賣方條件

張文忠（1998）針對台中市七期重劃區周邊地區之高層集合住宅住戶為研究範圍，探討出影響消費者購屋之因素其中包括「建商商譽與價格考量」與「促銷與銷售活動」。

購屋是國人在理財上重要的投資之一，對大部分的人而言，一生中最大的一筆資金可能就是購屋，銷售公司須加強服務人員之教育訓練，以提供更加品質的服務，可提昇顧客滿意度（彭春貴，2005）。而在高雄市消費者的認知裡「品牌」是一種認同，在建設公司的以往個案中，認識並定位建設公司的等級與品質（劉樹澤，1995）。而品牌形象、信譽口碑、品質保證與售後服務也是在台中地區購買透天別墅之消費者購屋的考量主要因素之一（賴慧蓉，2007）。

03.房屋本身特質：

消費者在購屋選擇時，在房屋本體上會將設計的格局列為購屋決策的影響因素之一（洪啓釗，2002；翁志賢，2000；賴慧蓉，2007）。屏東地區消費者亦將住宅型態列為購屋決策的影響因素之一（洪啓釗，2002）。同時，消費者對於房屋的建材也十分重視（沈德裕，2003；洪啓釗，2002；翁志賢，2000），消費者

對於房屋的景觀視野也列為購屋決策的影響因素之一（連經宇，2004）。

隨著老齡化社會的來臨，消費者在購屋選擇時，對於住宅設施的要求將便利性列為考量的因素，因此是否有電梯設備成為便利性考量的因素之一。同時，消費者對於居住品質的要求，除了滿足遮風避雨的基本條件外，對於追求更高的居住品質也越來越重視（林淑萍，2002）。因此，消費者對於未來購買住宅將社區公設完善與公設比列為考量因素之一（翁志賢，2000）。

臺灣地區由於位處環太平洋地震帶上，平均每年發生之地震達數千次之多，有感地震超過百次。根據統計 20 世紀初至今，規模 6 之地震約 20 次，規模 7 之地震 3 次。在民國 88 年 9 月 21 日之集集大地震，規模達到 7.3，造成嚴重之災情，依據行政院主計處統計，約有 2,455 人死亡，50 人失蹤，11,305 人受傷，38,935 戶房屋全倒，45,320 戶房屋半倒。因此，內政部營建署於民國 88 年 12 月修正建築技術規則耐震設計，依震區水平加速度係數劃分為地震甲區及地震乙區，其對應之加速度係數分別為 0.33g 及 0.23g。而加速度係數 0.33g 對應地震級數為六級震，加速度係數 0.23g 對應地震級數為五級震。而消費者在購屋選擇時，在房屋本體上對於建築物耐震的要求列為重要的考慮因素（連經宇，2004），同時，建築物的防震結構成為影響消費者購屋意圖的關鍵因素（翁志賢，2002）。

洪啓釗（2002）在探討屏東地區消費者購屋決策時，發現消費者在購屋選擇時，會將房屋的方位列為考慮的因素之一。

04.經濟因素

消費者在購屋選擇時，除了會考慮房價的總額（洪啓釗，2002；連經宇，2004；蔡宜真，2012；賴慧蓉，2007），也會考慮到銀行可貸的金額，因為購屋負擔能力與付款條件是消費者在購屋選擇時考量主要的因素之一（洪啓釗，2002；賴慧蓉，2007）。因此，消費者會選擇最節省、最優惠的購屋方式（何志南，2000），故貸款利率高低也會成為消費者在購屋選擇時考量主要的因素之一（洪啓釗，2002）。同時，房屋的增值空間也會成為消費者在購屋選擇時考量主要的因素之一（許獻叡，2005；連經宇，2004）。

三、研究成果

01.問卷回收狀況

本專題製作是以高雄市有意願購屋之民眾做為研究對象，並以便利抽樣的方式進行問卷調查，一共發放 248 份問卷，並回收 243 份問卷，剔除填答不完整的問卷 31 份，有效問卷 212 份，有效問卷回收率為 85.5%。

02.樣本特性分析

A.人口統計變數之次數分配

茲將回收的 212 份有效問卷，進行樣本之敘述性統計－次數分配，項目包括「性別」、「年齡」、「職業」與「婚姻狀況」等人口統計變數，詳如下表 1。

表 1 樣本之人口統計變數次數分配

人口統計變數	分類項目	次數	百分比
性別	男性	95	44.8
	女性	117	55.2
年齡	22-30 歲	57	26.9
	31-40 歲	75	35.4
	41-50 歲	57	26.9
	50 歲以上	23	10.8
職業	軍公教	39	18.4
	農	3	1.4
	工	31	14.6
	商	58	27.4
	服務業	71	33.5
	家管	10	4.7
婚姻狀況	未婚	89	42.0
	已婚	123	58.0

03.構面與各問項之敘述性統計分析

A.購屋選擇因素各構面之敘述性統計分析

表 2 受訪者購屋選擇因素各構面平均數之比較

構面	平均數	標準差	比序
住宅環境	4.08	0.51	3
賣方條件	4.18	0.63	1
房屋本體	4.03	0.52	4
經濟因素	4.11	0.75	2

由表 2 中可以發現，受訪者在購屋時對於購屋選擇因素各構面都很重視，其中最重視賣方條件（4.18），其次為經濟因素（4.11），第三為住宅環境（4.08），最後的是房屋本體因素（4.03）。

B.購屋壓力因素各構面問項的敘述性統計分析

表 3 受訪者購屋選擇因素之住宅環境因素構面各問項平均數之比較

問項	平均數	標準差	比序
生活機能	4.43	0.75	2
明星學區	3.08	0.91	7
居住品質	4.53	0.69	1
鄰里居民	4.33	0.78	3
土壤液化潛勢區	4.29	0.88	4
距離父母或親友生活圈範圍	3.79	0.89	6
通勤距離與時間	4.12	0.75	5

由表 3 中可以發現，受訪者在購屋選擇因素之「住宅環境」因素構面中，受訪者認為最重要的第一項為「居住品質」(4.53)與林品妤(2005)及林淑萍(2002)的研究相符合；第二項為「生活機能」(4.43)與莊凡儀(2008)的研究相符合；第三項為「鄰里居民」(4.33)，而認知最低者為「明星學區」(3.08)。

表 4 受訪者購屋選擇因素之賣方條件因素構面各問項平均數之比較

問項	平均數	標準差	比序
促銷方案	3.46	1.00	4
賣方商譽及形象	4.25	0.82	3
售後服務及保固	4.41	0.78	2
買賣契約明確性	4.60	0.64	1

由表 4 中可以發現，受訪者在選擇購屋因素之「賣方條件」構面中，受訪者認為最重要的是「買賣契約明確性」(4.60)，其次為「售後服務及保固」(4.41)，而認知最低者為「促銷方案」(3.46)。

表 5 受訪者購屋選擇因素之房屋本體構面各問項平均數之比較

問項	平均數	標準差	比序
設計格局	4.31	0.73	3
住宅類型	4.17	0.74	4
房屋建材	4.56	0.62	1
景觀視野	3.95	0.77	6
電梯設備	3.73	1.03	9
公設比	3.87	0.85	7
房屋屋齡	4.10	0.76	5
裝潢與否	3.44	1.04	10
民國 88 年 12 月 29 日以後設計建築物	4.38	0.76	2
方位及風水	3.81	0.89	8

由表 5 中可以發現，受訪者在購屋時所考慮到的「房屋本體」構面中，認為最重要的是「房屋建材」(4.56)與林品妤(2005)、翁志賢(2001)及彭春貴(2005)的研究相符合；第二重要為「民國 88 年 12 月 29 日以後設計建築物」(4.38)(註：民國 88 年 12 月 29 日以後設計建築物的耐震標準為 0.33g，可耐 6 級地震)，第三重要為「設計格局」(4.31)與宋國仲(2007)及莊敬錚(2011)的研究相符合，認知最低者為「裝潢與否」(3.44)。

表 6 受訪者購屋選擇因素之經濟因素構面各問項平均數之比較

問項	平均數	標準差	比序
銀行可貸金額	4.04	0.92	4
銀行可貸年限	4.01	0.94	5
銀行貸款利率	4.17	0.93	2
增值空間	4.05	0.84	3
成交總價	4.31	0.75	1

由表 6 中可以發現，受訪者在購屋時所考慮到的「經濟因素」各問項都認為重要，其中認為最重要的為「成交總價」(4.31)與彭春貴(2005)的研究相符合，第二重要為「銀行貸款利率」(4.17)。

參●結論

1. 受訪者對於購屋選擇因素四個構面都很重視，其中最重視「賣方條件」構面。
2. 受訪者對於購屋選擇因素中最重視「居住品質」、「買賣契約明確性」、「房屋建材」與「成交總價」等因素，較不重視「明星學區」、「促銷方案」、「裝潢與否」與「銀行可貸年限」等因素。
3. 本專題製作研究結果乃是針對高雄市有購屋意願的民眾。因此，對於其他縣市市民而言，本專題製作的結果可能是不適用的。

肆●引註資料

註一、何志南(2000)。住宅消費意向模式之建構與分析。未出版碩士論文。國立成功大學都市計畫學系。台南市。

註二、何志南(2002)。住宅消費意向模式之建構與分析。未出版碩士論文。國立成功大學都市計畫系。台南市。

註三、沈德裕(2003)。消費者偏好、資訊媒體與政府住宅政策對購屋意向影響之研究－以台中縣市為例。未出版碩士論文。朝陽科技大學企業管理研究所。台中市。

註四、林品妤(2005)。住宅產品附加價值對消費者購屋決策之影響－以結構方程模式分析。未出版碩士論文。國立中興大學。台中市。

- 註五、林淑萍（2002）。住宅換屋行為與住宅福祉變遷解析。未出版碩士論文。中原大學建築研究所。台中市。
- 註六、林瑞山（1992）。台北市民生活型態對於購買房屋行為影響之研究。未出版碩士論文。國立中興大學企業管理研究所。台中市。
- 註七、洪啓釗（2002）。影響消費者購買住宅房屋考量因素之研究－以屏東縣(市)為例。未出版碩士論文。開南管理學院企業管理研究所。台中市。
- 註八、翁志賢（2000）。消費者購屋行為之探討－品牌權益，品牌態度與購屋評估準則對購屋意圖之影響。未出版碩士論文。國立成功大學企業管理學系。台南市。
- 註九、張文忠（1998）。台中市民購屋行為與建設公司行銷策略之研究－以七期重劃區周邊地區為例。未出版碩士論文。東海大學。台中市。
- 註十、張明花（2010）。消費者購屋決策影響因素之研究。未出版碩士論文，國立宜蘭大學經營管理學系，宜蘭縣。
- 註十一、許獻叡（2005）。台中市豪宅投資方案評估模式之研究。未出版碩士論文。朝陽科技大學建築及都市設計研究所。台中市。
- 註十二、連經宇（2004）。應用模糊語意方法與不連續選擇理論建立家戶購屋選擇行為模式之研究。未出版博士論文。國立成功大學都市計劃系。台南市。
- 註十三、郭育志（1990）。台北市民生活型態對購屋行為之動機、評估準則、態度要素影響之研究。未出版碩士論文。國立台灣大學商學研究所。台北市。
- 註十四、陳丕宗（2013）。大台中地區首購族購屋因素分析。未出版碩士論文。逢甲大學經營管理碩士在職專班。台中市。
- 註十五、陳淑美（2013）。住宅資訊對購屋決策影響。未出版碩士論文。崑山科技大學房地產開發與管理系。台南市。
- 註十六、彭春貴（2005）。廣告訊息引起消費者認知與感受差異研究－以高雄地區房地產銷售為例。未出版碩士論文。國立高雄應用科技大學商務經營研究所。高雄市。
- 註十七、彭銘清（2013）。購屋決策模式之建立-以台中市為例。未出版碩士論文，國立中興大學行銷學系，台中市。
- 註十八、曾喜鵬（2004）。居住遷移與住宅選擇模式建立之研究－以住宅消費失衡與調整為觀點的解釋。未出版博士論文。國立台北大學都市計劃研究所。台北市。
- 註十九、劉樹澤（1995）。廣告管理。台北市：華泰。
- 註二十、蔡宜真（2012）。少子化趨勢對當代家庭都市居住偏好影響之研究－以台北地區為例。未出版碩士論文。國立成功大學都市計劃學系。台南市。
- 註二十一、賴慧蓉（2007）。消費者購屋決策模式之建立－以台中市透天別墅為例。未出版碩士論文。朝陽科技大學企業管理系。台中市。

【問卷】

第一部分：基本資料，請將下列各題項中最適合您的答案，在「□」內打”✓”

性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
年齡	<input type="checkbox"/> 22-30 歲 <input type="checkbox"/> 31-40 歲 <input type="checkbox"/> 41-50 歲 <input type="checkbox"/> 50 歲以上
職業	<input type="checkbox"/> 軍公教 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 服務業 <input type="checkbox"/> 家管
婚姻狀況	<input type="checkbox"/> 未婚 <input type="checkbox"/> 已婚

第二部份：購屋選擇因素，請依據您的經驗與感受，在適當的「□」內打”✓”

問題面向	選擇因素	非常不重視	不重視	普通	重視	非常重視
住宅環境	1.生活機能	<input type="checkbox"/>				
	2.明星學區	<input type="checkbox"/>				
	3.居住品質	<input type="checkbox"/>				
	4.鄰里居民	<input type="checkbox"/>				
	5.土壤液化潛勢區	<input type="checkbox"/>				
	6.距離父母或親友生活圈範圍	<input type="checkbox"/>				
	7.通勤距離與時間	<input type="checkbox"/>				
賣方條件	8.促銷方案	<input type="checkbox"/>				
	9.賣方商譽及形象	<input type="checkbox"/>				
	10.售後服務及保固	<input type="checkbox"/>				
	11.買賣契約明確性	<input type="checkbox"/>				
房屋本體	12.設計格局	<input type="checkbox"/>				
	13.住宅類型	<input type="checkbox"/>				
	14.房屋建材	<input type="checkbox"/>				
	15.景觀視野	<input type="checkbox"/>				
	16.電梯設備	<input type="checkbox"/>				
	17.公設比	<input type="checkbox"/>				
	18.房屋屋齡	<input type="checkbox"/>				
	19.裝潢與否	<input type="checkbox"/>				
	20.民國 88 年 12 月 29 日以後設計建築物（註：921 地震後,政府於民國 88 年 12 月 29 日修正「建築物耐震設計規範與解說」,提高建築物耐震要求。）	<input type="checkbox"/>				
	21.方位及風水	<input type="checkbox"/>				

※※※ 請 翻 頁 ※※※

問題 面向	選擇因素	非常 不重 要 普通 重 要 非常 重要
經濟 因素	22.銀行可貸金額	□ □ □ □ □
	23.銀行可貸年限	□ □ □ □ □
	24.銀行貸款利率	□ □ □ □ □
	25.增值空間	□ □ □ □ □
	26.成交總價	□ □ □ □ □

※※※ 感謝您的填答 ※※※