

台中市消費者購屋及房屋貸款選擇因素

Choosing Factors of Purchasing a House and Home Loan for Taichung City Consumer

簡玟宣 (Wen-Xuan Jian)

朝陽科技大學財務金融系碩士

陳明進* (Ming-Chih Chen)

朝陽科技大學企業管理系台灣產業策略發展博士班博士生

摘要

台中市地理位置適中，氣候條件優越，加上自 COVID-19 後，民眾存有買房對抗通膨的心理因素，使得台中市房市交易熱絡。然因土地取得、建築材料及人力的成本大幅上漲，使得台中市房屋買賣之時價登錄價格的平均總價，以及貸款案量，屢創新高。購屋是人生中的重大決策，不同社經條件的消費者，對於購屋時所考量的因素有所不同。在另一方面，房屋貸款幾乎是消費者一生中最大的一筆債務，不同銀行貸放條件亦會影響民眾之選擇。本文除了探討台中市消費者購買房產時之選擇因素，也調查消費者向銀行申請購屋貸款時之選擇因素。本文採用問卷調查法蒐集資料，研究對象為目前居住於台中市的消費者，問卷發放期間為 112 年 04 月 10 日至 112 年 05 月 10 日，收集有效問卷共 208 份。研究結果顯示，有專人管理的大樓(華廈)、有無停車位、住宅周邊交通便利性及生活機能等因素，是消費者在選購房屋上考量的要點；銀行貸款利率、年期、成數是消費者向銀行申請購屋貸款時，較為重視的部分。

關鍵字: 購屋選擇因素; 房屋貸款選擇因素; 問卷調查法

Abstract

Taichung City has a moderate geographical location and superior climate conditions. And, since December 2019 (COVID-19), factors such as the sharp increase in construction costs and people's anticipatory psychology of buying houses to fight inflation have made the real estate market transactions hot in Taichung City. However, due to the sharp increase in the cost of land acquisition, construction materials and labor, the average total price of real estate sales in Taichung City, as well as the number of loan cases, continue to hit new highs. Consumers with different social conditions have some understanding of the key factors to consider when buying a house. In addition, home loans are almost the largest expenditure liability in a consumer's life, and different bank lending conditions will affect people's choices. This article not only explores the factors consumers choose when purchasing real estate in Taichung City, but also investigates

* 聯絡作者 match911888@yahoo.com.tw

the choices consumers make when applying for home purchase loans from banks. The article uses a survey method to collect data. The research subjects are consumers currently living in Taichung City. The survey period is from April 10, 2023 to May 10, 2023, and a total of 208 valid questionnaires are collected. The research results show that factors such as the building with dedicated management, the availability of parking spaces, the convenience of transportation around the residence, and living functions are the key points that consumers consider when purchasing a house; bank loan interest rates, number of years, and cost Number is the most important part when consumers apply for a home loan from a bank.

Keywords: Purchasing House Choosing Factors; Home Loan Choosing Factors; Questionnaires

壹、緒論

近幾年因疫情爆發及俄烏戰爭，使得原物料價格上漲，進而導致建築成本大幅提高，再加上台商資金回流、低利環境及民眾買房抗通膨的預期心理等種種因素，使得房市熱絡，熱錢湧入房市，導致房價高漲，讓大多數人在購買房屋時，除了個人積蓄和家人資助外，皆需要向銀行申請購屋貸款。台中市地理位置適中、氣候條件優越，近年交通建設及公共工程陸續啟動或完工，台中捷運綠線通車一年多之後，台中捷運藍線也持續推動往動工目標邁進，未來沿線將通過 5 大行政區，新設 20 座車站，並與捷運綠線和機場捷運（橘線）構成雙十字軸線，打造四通八達的捷運路網。此外中部科學園區、台中工業區、精密機械園區及台中軟體園區等廠商投資熱絡，還有台商資金回流吸引外來人口，將台中房市關注度推到最高點。106 年第一季至 111 年第三季台中市全區住宅買賣移轉筆數，如圖 1 所示，其中 106 年全年度合計 13,156 筆，107 年合計 13,579 筆，108 年合計 16,214 筆，109 年合計 16,868 筆，110 年合計 16,850 筆，111 年合計 15,491 筆。由圖 1 可看出 106 至 109 年間買賣移轉筆數快速上升，109 年光台中市住宅買賣移轉筆數就高達 16,868 筆，不過 110 年後在打炒房政策及升息的雙重打擊下，111 年房市交易量已稍降低。

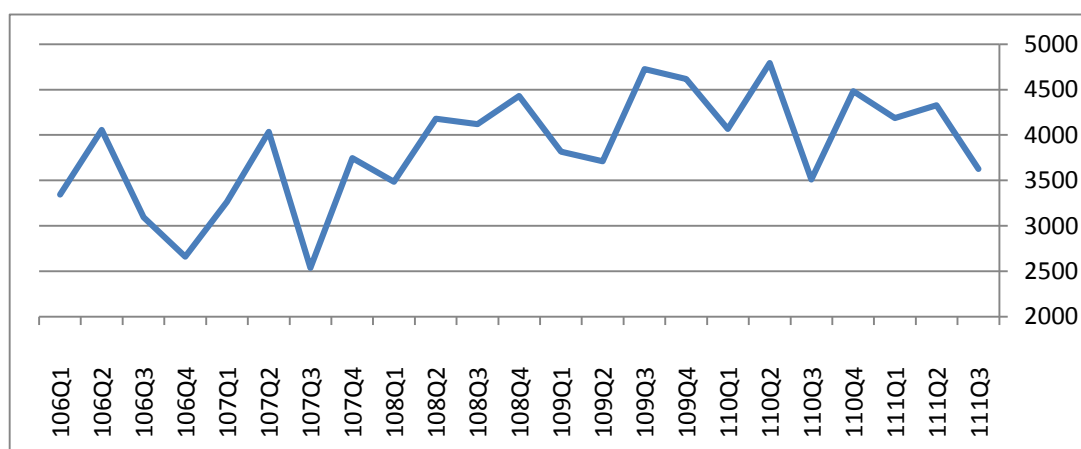


圖 1 106 年第一季至 111 年第三季住宅買賣移轉筆數(筆)

根據內政部統計資料¹，"建物買賣移轉登記棟數"與"核貸購置住宅貸款筆數"為 1 比 0.8，表示購置住宅有 8 成的民眾需要貸款。109 年因新冠肺炎的衝擊，央行宣布降息，台灣利率來到歷史新低水準，盼透過向銀行借錢變得容易、成本降低，讓企業營運不中斷，減輕家庭財務負擔外，也希望鼓勵人民多花錢與投資，不過利率水準則間接影響房市交易量。106 年第一季至 111 年第三季台中市新增購置住宅貸款平均利率，如圖 2 所示。

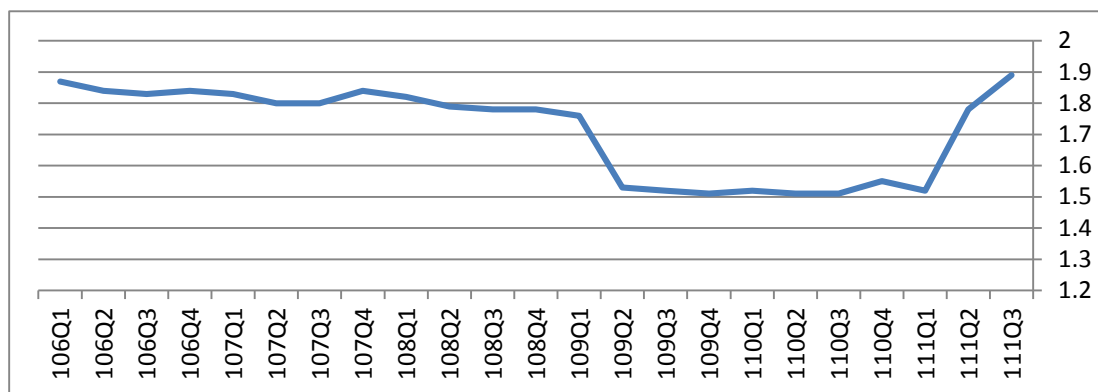


圖 2 106 年第一季至 111 年第三季新增購置住宅貸款平均利率(%)

此外因房價持續高漲，導致需銀行貸款的消費者，須至銀行辦理更高金額的房貸才有辦法購入不動產。106 年第一季至 111 年第三季台中市本季核貸購置住宅貸款平均每筆金額(百萬元)，如圖 3 所示。因貸款每筆平均金額升高，消費者財務負擔加重，亦會導致借款人需申請較長借款年限，以減少每期需攤還之貸款金額，使整體財務足以負荷。106 年第一季至 111 年第三季台中市新增購置住宅貸款平均貸款期數，如圖 4 所示。

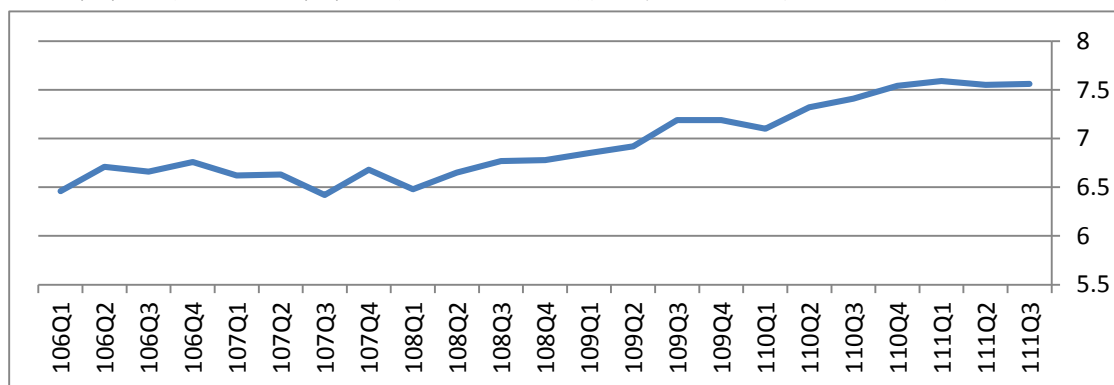


圖 3 106 年第一季至 111 年第三季核貸購置住宅貸款平均每筆金額(百萬元)

¹ <https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0301.aspx>

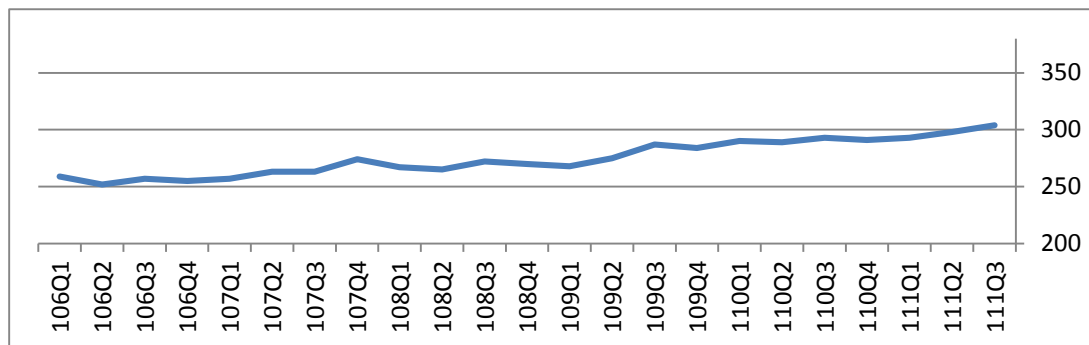


圖 4 106 年第一季至 111 年第三季新增購置住宅貸款平均貸款期數

購屋是家庭中的重大決策，購屋選擇中，兒女學區、交通建設及生活機能等皆是民眾之考量要點。此外房貸幾乎是一般消費者，一生中最大的一筆債務，然不同銀行貸放條件亦會影響民眾之選擇，本文除了探討台中市消費者購買房產時之選擇因素，也調查消費者向銀行申請購屋貸款時之選擇因素。本研究採問卷調查法進行，問卷結果利用敘述統計、獨立樣本 T 檢定及 ANOVA 分析等統計方法，分析不同性別、年齡、行業、年收入等之消費者，在有購屋及貸款需求的情況下，購買房地產產品及向銀行申貸購屋貸款時之選擇因素，研究結果爾後可提供予房仲業、金融機構作為參考。

貳、文獻探討

本節整理過去一些研究者針對消費者購屋及房屋貸款選擇因素的相關文獻。江慶亮(2021)將購屋需求考量因素區分為目的(自助、子女就學、退休養老、投資、贈與子女)、建築類型(透天厝、公寓、套房、華廈大樓)、房屋總價(500 萬元以下、500 萬~1000 萬元、1000 萬~2000 萬元、2000 萬~3000 萬元、3000 萬元以上)、購屋型態(預售屋、新成屋、中古屋)，影響購屋與否因素列出房價、銀行貸款成數多寡、銀行利率高低、房子將來是否能增值、社區管理是否安全、建設公司品牌、附近有無市場、公園等公共設施。邱德弘(2020)在「購屋決策因素」中分為二種構面，(一)購屋考量因素 (二)購屋預算。彙整分析得知，影響消費者購屋的決策因素其重要性排名依序(1)價格合理(2)生活機能(3)交通便利(4)建商信譽(5)格局規劃(6)地段地點(7)安全管理(8)建材設備(9)貸款利率(10)增值潛力 (11)銀行貸款(12)座向風水(13)就讀學區(14)完善公設。由購屋決策因素重要性分析結論，前三項都是以購屋者本身能力與家庭成員在生活需求為主要考量，其次才會考慮房屋產品本身的各項因素及其他配套條件。購屋者在購屋過程中最在意的還是「價格合理」，其次是能否滿足家庭每天需求的「生活機能」與「交通的便利性」，這些是多數購屋者最重視的決策因素。

邵凱揚(2012)指出購置房屋是一大筆資金，故向金融機構貸款時，是一個長期的負債，而償還銀行貸款是必須依薪資所得支付，換句話說，償還資金是依所得高低而變動，也就是向金融機構貸款時，是必須薪資所得所負擔的起之金額，故可衍生出自有資金的多寡以及金融機構貸款多寡而決定購置房屋之價格，而決定購屋行為。張明花(2010)研

究發現消費者在初步購屋搜尋後，會選擇自己有興趣的資訊，及選擇具有品牌或形象佳的建商進行看屋。所以，當消費者面臨高涉入的住宅產品時，選擇以降低購買風險及減少財物的損失為手段。由此可知，想要挑戰領導品牌的行銷者，必須誘使消費者從選擇轉向複雜決策。如創造相對於領導品牌的知名度，或既有品牌可以廣告新特色，或介紹消費者未考慮的新特色，改變消費者考慮的優先順序，更可鼓勵消費者將產品視為另一產品類別的特色。

黃暉堯(2022)指出利率做為影響資產價格最重要的變數之一，對房價與租金指數的效果是不同的，在變異數分解模型裡可以發現，利率為房價第二大之解釋變數，但對租金來說平均影響卻不足 1%，為四大解釋變數。房價與租金指數皆無法被利率、景氣與股價所領先變動，反而是房價能夠領先景氣與股價做反應，而租金無法領先其餘變數，因此可以發現租屋市場、購屋市場與利率、景氣、股價指數之互動關係效果確實是非常不同的。楊常識(2010)的研究顯示，就購屋者的財務應用而言，有 94.44% 受調查者會跟銀行申請購屋貸款，貸款成數 7 成以上佔 49.26%，6~7 成佔 31.11%，5 成以下佔 14.07%，僅 5.56% 購屋不選擇貸款。房屋為一高價的商品，一般人很難以全部現金購買，而且以選擇的貸款成數大多數超過 6 成而言，有幾個觀察點值得探討，就投資理財角度而言，越來越多購屋者懂得利用銀行較低利息成本的資金來購屋，而非將自己手上所有現金投入購屋，保留部分資金作為其他投資理財之用，能操作出比銀行利率更高的獲利，保留資金將更能活用。

蔡育政(2022)研究結果顯示在未來 3~5 年內，有意願購屋(已購買)者佔 79.1%，無意願購屋者佔 20.9%，顯示臺中市民眾對於購屋仍有相當高的需求與動機。無意願購屋者的主要原因是房價太高房價所得比無力負荷，佔 28.2%，其次是自備款不足，佔 9.1%，再次是房貸負擔率太高壓縮生活品質，佔 10%。這些數據顯示，臺中市房價仍處於高位，對於部分民眾而言，購屋的門檻與負擔仍然過高。此外，對於政府興建社會住宅的看法，有 31.8% 的民眾表示會想要抽籤承租政府社會住宅，有 30.9% 的民眾表示認為興建社會住宅可以抑制房價高漲，顯示社會住宅對於無意願購屋者而言，仍有一定的吸引力與效益。蔡玲美(2017)研究結果得知，房貸利率多寡與消費者購屋意願具有直接關係，即當貨幣政策寬鬆，利率下跌的確會誘發消費者以為負擔得起的印象，若再加上房仲的推銷術語，政府不當的補貼購房利息，銀行的寬限期等都會造成可負擔購房的錯誤決策。當市場景氣轉弱，經濟不如預期時，恐引發下一波的房地美、房利美事件。臺灣年輕人買房通常是家人參與意見、家長支付首期款方式居多，當寬限期屆滿，年輕人的所得形成償還能力不足時，屆時法拍屋數量遽增，除增加銀行體系之呆帳風險，亦將增加更多的社會不安因子。

賴素貞(2020)利用問卷調查方式，針對 25 歲以上有購屋經驗消費者為研究對象，從購屋動機與購屋者特質對於購屋決策的影響進行研究探討，藉由 500 位有購屋經驗受訪者的實證調查。結果顯示購屋動機與購屋者特質對購屋決策具有正向影響，其中，年齡、決策者購屋經驗、家庭人數對總價與坪數有正向影響家戶所得則對總價、坪數與屋齡正向影響。整體來看，坪數受到的影響因素最多，而購屋動機與購屋者特質則對房屋型態與住宅特色的選擇無顯著影響。謝嘉蓉(2010)探討購屋動機與購屋選擇因素的關

聯性，得出結果：台南市善化區大樓個案的消費者仍以首購族為大宗，非換屋者的首選；在 25-40 歲者的消費者中，對產品的屬性偏好為 21-40 坪的三房格局加一車位，總價落在 601-800 萬的房型為主，符合台南地區目前大樓房市。首購族的特徵為年齡介於 25-30 歲、未婚、無子女者，目前以租屋或住宿和房屋為親屬所有者較多；而投資置產族年以 36-40 歲者，有子女者居多，目前房屋權屬是自有者較多；換屋族群，則以年齡以 31-35 歲已婚消費者，目前房權屬是自由者為主。子女人數、自備款金額多寡也與購屋坪數大小之間確實具有關聯性。

參、研究方法

本研究採問卷調查方式，問卷發放對象為目前居住於台中市且具有購屋經驗或將來有購屋需求之消費者，問卷調查期間為 112 年 04 月 10 日至 112 年 05 月 10 日，利用 Google 行動問卷平台發放，回收有效問卷共 208 份。問卷結構分為四部份，分別是「基本資料」、「若我有購屋需求，我會選擇的標的」、「若我有購屋需求，影響我選擇的因素」及「若我有銀行貸款需求，影響我選擇的因素」。收集有效問卷資料，運用 SPSS 軟體進行各項資料之統計分析，所使用之統計方法包括敘述性統計分析、獨立樣本 t 檢定及單因子變異數分析。敘述性統計分析 基本資料之變項，包括目前所居住的區域、性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、職業類別、年收入、購屋需求影響因素等，經有系統地加以整理，以百分比的方式呈現，以了解基本資料的分配情形；獨立樣本 t 檢定是用來檢測人口統計變數中之性別(男、女)、婚姻狀況(已婚、未婚)、名下持有房屋(有、無)、名下之購屋貸款(有、無)，對購屋及購屋貸款選擇因素是否存在顯著差異；單因子變異數分析則是用來檢測消費者購屋目的、房屋類型、房屋種類、買賣總價等，對購屋及購屋貸款選擇因素是否存在顯著差異。

肆、研究結果分析

一、敘述性統計分析

彙整本研究問卷調查對象之基本資料，包括居住區域、性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、職業類別、年收入、居住房屋、名下房屋、購屋貸款、購屋目的、房屋類型、房屋種類和買賣總價等資料，結果如表 1 所示。從表 1 中可得知，本研究有效問卷 208 份樣本中，台中其他區的受訪者最多，可能是因為這個區域包含了很多不同的地段和房屋類型，讓購屋者有更多的選擇。女性的受訪者多於男性，可能是因為女性比較注重居住環境和品質，或者是因為女性比較喜歡參與問卷調查。26-40 歲和 25 歲以下的受訪者佔了大多數，可能是因為這個年齡段的人正處於工作和成家的階段，對於購屋有較高的需求和動機。已婚和未婚的受訪者幾乎相等，可能是因為台中市的婚姻率和離婚率都不高。大學/專科和研究所以上的受訪者佔了絕大部分，可能是因為高學歷的人有較高的收入和購買力。金融業、服務業和軍公教的受訪者最多，可能是因為台中科學園區帶動下而比較發達和穩定，或者是因為這些行業的人有較高的資金和信用。60 萬以下和 61-100

萬的受訪者佔了大多數，可能是因為台中市的房價相對合理。自有和親屬所有的受訪者最多，可能是因為台中市的人比較重視家庭和親情。無房屋和無貸款的受訪者多於有房屋和有貸款的受訪者，可能是因為台中市的人比較節儉和理性。首購的受訪者最多，可能是因為有大地主(田僑仔)投資或很多新進入市場的年輕買家(富二代)。新成屋和中古屋的受訪者相等且最多，可能是因為台中市有很多新建案和二手房源。大樓/華廈和透天厝的受訪者最多，可能是因為台中市的人喜歡不同風格和功能的房屋。房價約介於500~1000萬左右。

表 1 樣本個人資料之敘述統計

居住區域	台中其他區 (25.5%)、大里區 (15.9%)、西屯區 (11.1%) 和北屯區 (11.1%) 的文訪者影多；東區 (2.9%) 和豐原區 (2.9%) 的受訪者最少。
性別	女性 (56.7%) 的受訪者多於男性 (43.3%)。
年齡	26-40 歲 (38.0%) 和 25 歲以下 (25.5%) 的受訪者佔了大多數，61 歲以上 (3.4%) 的受訪者最少。
婚姻狀況	已婚 (49.0%) 和未婚 (50.0%) 的受訪者幾乎相等，其他 (1.0%) 的受訪者很少。
教育程度	大學/專科 (60.1%) 和研究所以以上 (28.8%) 的受訪者佔了絕大部分，國中以下 (1.9%) 的愛訪者最少。
職業類別	金融業 (24.0%)、服務業 (22.6%) 和軍公教 (21.6%) 的受訪者最多，農林漁牧業 (1.0%) 和家管/退休 (2.4%) 的受訪者量少。
年收入	60 萬以下 (50.0%) 61-100 萬 (28.8%) 的受訪者佔 大多數，151 萬以上 (7.7%) 的受訪者最少。
居住房屋	自有 (44.2%) 和親屬所有 (29.8%) 的受訪者最多，宿舍 (1.4%) 和其他 (1.0%) 的受訪者量少。
名下有無房屋	無房屋 (59.1%) 的受訪者多於有房屋 (40.98%)。
名下有無購屋貸款	無貸款 (64.9%) 的受訪者多於有貸款 (35.1%)。
購屋目的	首購 (60.6%) 的受訪者眾多，其他 (2.9%) 的受訪者最少。
房屋類型	新成屋 (35.1%) 和中古屋 (35.1%) 的受訪者相等且最多，預售屋 (29.8%) 的受訪者次之。
房屋種類	大樓/華廈 (42.3%) 和透天厝 (32.2%) 的受訪者最多，其他 (0.5%) 和套房 (6.7%) 的受訪者最少。
買賣總價	501-1000 萬 (45.1%) 和 1001-2000 萬 (34.6%) 的受訪者佔了大多數，500 萬以下 (11.5%) 和 2001 萬。

表 2 呈現購屋需求考量及貸款考量因素之敘述統計。從表 2 可看出受訪者購屋需求考量因素中，最重視的是住宅是否有附車位，平均數為 4.63。這可能與受訪者的房屋種類選擇有關，因為在 208 份有效問卷中，大樓(華廈)的人數最多。最不重視的是附近是否有子女學區，平均數為 3.57。這可能與現今科技的發達，資訊傳遞互通容易，造成不

婚與少子化影響。受訪者購屋貸款考量因素中，最重視的是銀行貸款利率，平均數為 4.51。這顯示利率水準對房市交易量有間接的影響。最不重視的是代書配合的銀行，平均數為 3.28。這可能與受訪者對其他銀行的偏好有關，例如公股行庫有政府購屋專案或薪轉銀行有固定往來。

表 2 受訪者購屋需求考量及貸款考量因素之敘述統計

項目	平均數	標準差
需求考量因素		
1. 我較在乎附近交通是否便利(公車、捷運...)	4.02	.842
2. 我較在乎附近生活機能(市場、百貨..)	4.25	.676
3. 我較在乎附近是否有公園、綠地	3.83	.761
4. 我較在乎附近是否有子女學區	3.57	.882
5. 我較在乎附近是否有嫌惡設施(加油站、廟宇...)	3.88	.838
6. 我較在乎住宅公設比重	3.72	.922
7. 我較在乎住宅是否有附車位	4.63	.542
8. 我較在乎住宅有無管理室	4.00	.898
9. 我較在乎住宅風水是否良好	3.64	.978
貸款考量因素		
1. 我較在乎銀行貸款可貸放成數	4.24	.693
2. 我較在乎銀行貸款利率	4.51	.629
3. 我較在乎銀行貸款可貸放年期	4.28	.682
4. 我較在乎銀行貸款有無寬限期	4.02	.857
5. 我較在乎銀行貸款有無綁約	4.09	.784
6. 我會優先選擇公股行庫	3.66	.908
7. 我會優先選擇我的薪轉銀行	3.55	.905
8. 我會優先選擇朋友推薦的銀行	3.36	.785
9. 我會優先選擇代書配合的銀行	3.28	.852

本研究問卷因部分題項統計結果為極少數，參考性較低，分別為「年齡:61 歲以上(3.4%)」、「婚姻狀況:其他(1%)」、「教育程度:國中以下(1.9%)」、「職業類別:農林漁牧業(1%)、自由業(2.9%)、家管/退休(2.4%)」、「目前所居住的房屋為:宿舍(1.4%)、其他(1%)」、「購屋目的:其他(2.9%)」、「房屋種類:其他(0.5%)」，後續將不列入分析。

二、獨立樣本 t 檢定

本節針對不同性別、婚姻狀況及名下有無購屋貸款對於購屋需求考量及貸款考量因素進行獨立樣本 t 檢定，檢定結果顯著的項目整理如表 3 所示。

表 3 不同性別、婚姻狀況及名下有無購屋貸款受訪者之差異比較

項目	性別	個數	平均數	標準差	P 值	顯著性(<0.05)
我較在乎銀行貸款有無寬限期	男	90	3.88	.970	.044	女>男
	女	118	4.13	.746		
我較在乎銀行貸款有無綁約	男	90	3.89	.892	.002	女>男
	女	118	4.25	.653		
我會優先選擇代書配合的銀行	男	90	3.12	.970	.017	女>男
	女	118	3.41	.731		
	婚姻					
我較在乎附近是否有公園、綠地	已婚	102	4.10	.668	.000	已婚>未婚
	未婚	104	3.57	.760		
我較在乎附近是否有子女學區	已婚	102	3.80	.901	.000	已婚>未婚
	未婚	104	3.34	.808		
我較在乎附近是否有嫌惡設施(加油站、廟宇...)	已婚	102	4.05	.849	.004	已婚>未婚
	未婚	104	3.71	.797		
我較在乎銀行貸款有無寬限期	已婚	102	3.90	.917	.019	未婚>已婚
	未婚	104	4.17	.717		

根據表 3 的資料，可以發現不同性別受訪者在住宅選擇的考量上有些差異。在住宅周邊環境方面，女性受訪者較男性受訪者在乎住宅是否有管理室、住宅風水是否良好、銀行貸款有無寬限期、銀行貸款有無綁約、以及代書配合的銀行，這些項目的平均數都顯著高於男性受訪者。而在其他方面，則沒有發現顯著的性別差異。這些結果可能反映了女性受訪者對於住宅安全、舒適、便利等因素的重視程度高於男性受訪者。在銀行貸款方面，已婚受訪者比未婚受訪者更在乎附近是否有公園、綠地、子女學區和嫌惡設施，而未婚受訪者則比已婚受訪者更在乎銀行貸款有無寬限期。其他方面則沒有顯著差異。

不同名下有無房屋及不同名下有無購屋貸款之受訪者差異比較，檢定結果顯著的項目整理如表 4 所示。根據統計結果，不同(名下有無房屋)受訪者在購屋需求與貸款選擇上有顯著差異的項目有九個，其中六個是購屋需求，三個是貸款選擇。在購屋需求方面，名下已有房屋的受訪者較在乎附近交通、生活機能、公園綠地、子女學區、嫌惡設施等因素，而名下無房屋的受訪者則較在乎貸款有無寬限期。在貸款選擇方面，名下無房屋的受訪者較傾向選擇自己的薪轉銀行、朋友推薦的銀行或代書配合的銀行，而名下已有房屋的受訪者則沒有明顯的偏好。這些結果反映了不同(名下有無房屋)受訪者在購屋時的考量與決策可能受到自身經濟狀況、社會關係、住宅品質等因素的影響。在名下已有購屋貸款的受訪者比較在乎附近是否有嫌惡設施，而名下沒有購屋貸款的受訪者比較在乎銀行貸款是否有綁約和是否是代書配合的銀行。其他項目如交通、生活機能、公園、學區、公設、車位、管理室、風水、貸款成數、利率、年期、寬限期等，則沒有顯著差異。

表 4 不同名下有無房屋及不同名下有無購屋貸款之受訪者差異比較

名下是否已有房屋						
項目		個數	平均數	標準差	P 值	顯著性 <0.05
我較在乎附近交通是否便利(公車、捷運...)	無	123	3.90	.844	.012	有房屋>
	有	85	4.20	.814		沒房屋
我較在乎附近生活機能(市場、百貨..)	無	123	4.16	.706	.034	有房屋>
	有	85	4.36	.614		沒房屋
我較在乎附近是否有公園、綠地	無	123	3.70	.778	.003	有房屋>
	有	85	4.01	.699		沒房屋
我較在乎附近是否有子女學區	無	123	3.46	.862	.032	有房屋>
	有	85	3.73	.892		沒房屋
我較在乎附近是否有嫌惡設施(加油站、廟宇...)	無	123	3.75	.806	.004	有房屋>
	有	85	4.08	.848		沒房屋
我較在乎銀行貸款有無寬限期	無	123	4.12	.742	.048	沒房屋>
	有	85	3.87	.985		有房屋
我會優先選擇我的薪轉銀行	無	123	3.69	.821	.006	沒房屋>
	有	85	3.34	.983		有房屋
我會優先選擇朋友推薦的銀行	無	123	3.45	.727	.043	沒房屋>
	有	85	3.22	.850		有房屋
我會優先選擇代書配合的銀行	無	123	3.45	.770	.001	沒房屋>
	有	85	3.05	.912		有房屋
名下是否已有購屋貸款						
我較在乎附近是否有嫌惡設施(加油站、廟宇...)	無	135	3.76	.794	.004	有貸款>
	有	73	4.11	.875		沒貸款
我會優先選擇我的薪轉銀行	無	135	3.65	.831	.024	沒貸款>
	有	73	3.36	1.005		有貸款
我會優先選擇代書配合的銀行	無	135	3.43	.787	.001	沒貸款>
	有	73	3.01	.905		有貸款

三、單因子變異數分析

不同年齡、學歷、職業、年收入、居住房屋情形、購屋目的、類型、種類及房屋總價之差異比較，檢定結果顯著的項目整理如表 5 所示。由表 5 得知，年齡在 26-40 歲的受訪者較在乎附近是否有公園、綠地、子女學區、是否有嫌惡設施。學歷在研究所以上學歷的受訪者較在乎附近是否有公園、綠地。職業在製造業的受訪者較在乎銀行貸款可貸放成數，因此較傾向選擇公股行庫。年收入在年收入 101-150 萬的受訪者較在乎附近

是否有公園、綠地、是否有嫌惡設施；年收入 151 萬以上的受訪者較在乎住宅有無管理室。居住房屋情形在自有房屋的受訪者較在乎附近是否有公園、綠地、子女學區、是否有嫌惡設施；租賃房屋的受訪者較在乎銀行貸款有無寬限期、會優先選擇我的薪轉銀行、會優先選擇代書配合的銀行。購屋目的在換屋的受訪者較在乎附近是否有公園、綠地、是否有嫌惡設施。房屋類型在新成屋的受訪者較在乎是否有嫌惡設施、是否有附車位；大樓(華廈)的受訪者較在乎住宅公設比重、是否有管理室；透天厝的受訪者較在乎銀行貸款可貸放成數、會優先選擇公股行庫。房屋總價在 2001 萬以上的受訪者較在乎附近是否有公園、綠地及是否有管理室。

表 5 不同年齡、學歷、職業、年收入、居住房屋情形、購屋目的、類型、種類及房屋總價受訪者之差異比較

不同年齡			
項目	F	顯著性 (<0.05)	差異
我較在乎附近是否有公園、綠地	16.117	.000	26-40 歲>41-60 歲>25 歲以下
我較在乎附近是否有子女學區	3.470	.033	26-40 歲>41-60 歲>25 歲以下
我較在乎附近是否有嫌惡設施 (加油站、廟宇...)	5.444	.005	26-40 歲>41-60 歲>25 歲以下
不同學歷			
我較在乎附近交通是否便利(公車、捷運...)	7.431	.001	研究所以上>大學/專科
我較在乎附近是否有公園、綠地	7.319	.001	研究所以上>大學/專科
我較在乎銀行貸款有無寬限期	4.331	.014	大學/專科>研究所以上
我會優先選擇我的薪轉銀行	3.863	.023	高中職>研究所以上
不同職業			
我較在乎銀行貸款可貸放成數	3.198	.014	製造業>軍公教
我會優先選擇公股行庫	2.853	.025	軍公教>金融業
不同年收入			
我較在乎附近是否有公園、綠地	3.054	.029	101-150 萬>60 萬以下
我較在乎附近是否有嫌惡設施 (加油站、廟宇...)	3.207	.024	151 萬以上>60 萬以下
我較在乎住宅有無管理室	2.928	.035	151 萬以上>60 萬以下
我較在乎銀行貸款可貸放年期	3.220	.024	101-150 萬>60 萬以下>151 萬以上
我較在乎銀行貸款有無寬限期	5.655	.001	60 萬以下>151 萬以上
我較在乎銀行貸款有無綁約	3.024	.031	60 萬以下>151 萬以上

不同居住房屋情形			
我較在乎附近是否有公園、綠地	4.630	.011	自有>租賃
我較在乎附近是否有子女學區	5.349	.005	自有>租賃
我較在乎附近是否有嫌惡設施 (加油站、廟宇...)	8.348	.000	自有>親屬所有>租賃
我較在乎銀行貸款有無寬限期	3.592	.029	租賃>自有
我會優先選擇公股行庫	3.706	.026	租賃>親屬所有
我會優先選擇我的薪轉銀行	4.447	.013	租賃>自有
我會優先選擇代書配合的銀行	3.305	.039	租賃>自有
不同購屋目的			
我較在乎附近是否有公園、綠地	3.229	.042	換屋>投資>首購
我較在乎附近是否有嫌惡設施 (加油站、廟宇...)	10.568	.000	換屋>投資>首購
不同房屋類型			
我較在乎附近是否有嫌惡設施 (加油站、廟宇...)	3.273	.040	新成屋>中古屋
我較在乎住宅是否有附車位	4.206	.016	新成屋>中古屋
不同房屋種類			
我較在乎住宅公設比重	5.299	.002	套房>大樓(華廈)>公寓>透天厝
我較在乎住宅有無管理室	10.754	.000	大樓(華廈)>套房>公寓>透天厝
我會優先選擇公股行庫	3.110	.027	透天厝>大樓(華廈)
不同房屋總價			
我較在乎附近是否有公園、綠地	2.917	.035	2001 萬以上>500 萬以下
我較在乎住宅有無管理室	3.312	.021	2001 萬以上>500 萬以下

伍、結論與建議

本研究之目的在於提供銷售不動產等行業之業者，針對不同年齡層、教育程度、婚姻狀況、職業類別、年收入等條件下的消費者，在有購置房產的需求時，可更了解大多數人考量的因素及偏好的種類，如：未婚的受訪者購買房屋種類為套房與公寓的比例較已婚的受訪者高、教育程度越高的消費者購屋目的是用來投資的比例越高等，亦可提供金融機構相關人員在執行業務方面，更了解客戶在尋求購屋貸款銀行中，影響其選擇的因素，提供產品方向之參考。

現居台中市的民眾，在選擇房屋種類方面，較偏好有專人管理的大樓(華廈)，現在年輕人較不喜被受拘束而選擇不與父母同住，加上不婚、不生育比例增高，因而興起小宅的流行，40 歲以下的受訪者，選擇空間小的套房、無電梯公寓的比例較 41 歲以上的

受訪者高；而沒有電梯的透天厝或公寓，對於年長者上下樓梯較為吃力，且對獨居的長者而言，選擇有管理室的大樓亦較安全且便利性較高，故 41-60 歲年紀較大的受訪者，欲購買有電梯之大樓(華廈)佔多數，而大樓有無停車位、住宅周邊交通便利性及生活機能等因素，亦是消費者在選購上考量的要點。另本研究驗證銀行貸款利率、年期、成數是消費者較重視的部分，而統計結果首購族比例尚大(60.6%)，雖從 110 年政府開始實施打房政策，持續針對高價宅、多戶貸款以及預售屋炒作做管制，內政部平均地權條例通過，以及不斷升息等影響，但政府仍然鼓勵有需求的民眾買房，也因此對於首購族，政府也加大補助力道，提供「青年安心成家」等房貸專案予名下無自用住宅之首購族，民眾掌握好自身財務條件，更具貸款上的優勢，而金融機構可參考本研究調查結果更了解申貸者之需求。

房市政策是影響國家發展和民生福祉的重要議題，建議增加社會住宅的供應，幫助低收入家庭解決居住問題，緩解社會的不公平和不和諧；調整土地使用規劃，讓城市更加便利和美觀，同時也保護自然資源和生態環境；鼓勵多元化的住宅形式，如權利屋、共居、租購等，滿足不同居民的需求和偏好，促進社區的多元性和活力。

參考文獻

- 江慶亮(2021)。以消費者財務觀點探討中部地區民眾之購屋需求。朝陽科技大學財務金融系碩士論文。
- 邱德弘(2020)。購屋動機需求與決策因素暨訊息管道之研究。國立台北科技大學管理學院經營管理 EMBA 專班碩士學位論文。
- 邵凱揚(2012)。自備款來源對購屋負擔與購屋行為關係之研究。玄奘大學財務金融系研究所碩士論文。
- 張明花(2010)。消費者購屋決策影響因素之研究。國立宜蘭大學經營管理研究所碩士論文。
- 黃暉堯(2022)。景氣、利率對購屋與租屋之影響是否存在不對稱性。亞洲大學財務金融學系碩士論文。
- 楊常識(2010)。購屋者行為及傾向與購屋考慮因素關聯性分析-以林口都市計劃區為研究範圍。長庚大學管理學院碩士學位學程在職專班經營管理組碩士論文。
- 蔡育政(2022)。房價所得比與房貸負擔率對民眾購屋意願之研究。逢甲大學 商學專業碩士在職學位學程 碩士論文。
- 蔡玲美(2017)。消費者購屋意願與房價所得比、貸款利率及不動產稅制之關聯性研究~以臺中市為例。國立臺中科技大學企業管理系碩士在職專班碩士論文。
- 賴素貞(2020)。購屋動機與購屋者特質對購屋決策影響之研究。國立宜蘭大學高階經營管理碩士在職專班碩士論文。
- 謝嘉蓉(2010)。消費者購屋動機與購屋選擇因素之關聯性分析-以台南市善化區為例。崑山科技大學房地產開發與管理系碩士論文。

附錄

問卷設計

一、基本資料

目前所居住的區域為：東區 南區 西區 北區 中區 南屯區
西屯區 北屯區 大里區 太平區 豐原區 台中其他區

請問您目前是否居住在台中地區:

是 否

1.性別:

男 女

2.年齡:

25 歲以下 26-40 歲 41-60 歲 61 歲以上

3.婚姻狀況:

已婚 未婚 其他

4.教育程度:

國中以下 高中職 大學/專科 研究所

5.職業類別:

製造業 軍公教 金融業 服務業 農林漁牧業 自由業 家管/退休 其他

6.年收入大約:

60 萬以下 61-100 萬 101-150 萬 151 萬以上

7.目前所居住的房屋為：

自有 親屬所有 宿舍 租賃

8.名下是否已有房屋:

無 有

9.名下是否已有購屋貸款:

無 有

二、若我有購屋需求:

1.購屋目的:

首購 換屋 投資 其他

2.房屋類型:

預售屋 新成屋 中古屋

3.房屋種類:

套房 公寓 大樓(華廈) 透天厝 其他

4.買賣總價約:

500 萬以下 501-1000 萬 1001-2000 萬 2001 萬以上

三、若我有購屋需求，影響我選擇的因素:

題目	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
我較在乎附近交通是否便利(公車、捷運...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎附近生活機能(市場、百貨..)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎附近是否有公園、綠地	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎附近是否有子女學區	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎附近是否有嫌惡設施(加油站、廟宇...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎住宅公設比重	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎住宅是否有附車位	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎住宅有無管理室	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎住宅風水是否良好	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

四、若我有銀行貸款需求，影響我選擇的因素:

題目	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
我較在乎銀行貸款可貸放成數	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎銀行貸款利率	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎銀行貸款可貸放年期	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎銀行貸款有無寬限期	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我較在乎銀行貸款有無綁約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我會優先選擇公股行庫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我會優先選擇我的薪轉銀行	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我會優先選擇朋友推薦的銀行	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我會優先選擇代書配合的銀行	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>