

租屋者對租賃住宅需求之研究

A STUDY ON THE TENANT DEMAND FOR RENTAL HOUSING

李馨蘋*

銘傳大學會計系

Shin-Ping Lee

Department of Accounting

Ming Chuan University

摘要

本研究主要目的在於利用計量經濟學之迴歸分析法來探討不同區位之住宅租金與住宅實體特徵關係，將台灣地區區分為台灣省、台北市與高雄市三區位來探討彼此間的差異性。另外，利用多變項變異數分析來探討不同租屋者的特性，對租屋需求偏好的差異性，更進一步區隔與分析不同租屋者對住宅需求特質。研究資料主要以半對數形式與雙對數形式來分析。實證結果顯示台北市、高雄市與臺灣省住宅租金之影響因素並不相同，僅住宅用途、住宅面積、停車位提供與押金此四個因素在這三個地區皆為顯著影響因素。不同租屋者的年齡、婚姻狀況、教育程度、家庭人口數與每月房租占全戶每月收入之比例等五項特性，對於租屋需求有顯著差異性。

關鍵詞：租屋者特性、租金決定因素、區位、特徵價格理論、多變項變異數分析

ABSTRACT

The purpose of this paper is to study the relationship between rent and housing physical attributes, given a whole housing rental data set of Taiwan among Taipei city, Taiwan province and Kaoshiung city three jurisdictions available. The methodology applies to this topic is a regression analysis with the specification of both semi-log form and double-log form. Furthermore, the paper examines the effects of the characteristics of tenants on the rental housing demand. The empirical results show that their determinants

* 作者感謝三位匿名審稿人寶貴的意見，使本文的內容更為充實。若仍存有錯誤，為作者之責任。

are somewhat different among three jurisdictions. The paper clearly demonstrates that differences exist in the rental housing demand to different features by tenants.

Key words: characteristics of tenants、determination of rent、location、hedonic price theory、MANOVA

壹、前言

Alonso (1964)認為住宅是由居住地點之各種特性共同組成，而這些特性會影響到住宅的品質水準，也是購屋者購買住宅的重要因素，Sirmans et al. (1989)、Arimash (1992)與 Benjamin and Sirmans (1994, 1996)同樣也認為住宅的實體特徵等因素會影響住宅的市場價值，然而這些因素也會影響住宅的市場租金，因為住宅的市場價值是租金的資本化價值，租金是評估這些因素合理的衡量。林祖嘉 (民 81)也認為住宅實體特徵對房租與房價的影響方向是完全相同的，其研究並顯示住宅面積、屋齡、建材、用途、類型與住宅內部結構等因素皆會影響房價與房租，且不同區位之影響因素並不相同。因此，Mark (1984)、Guntermann and Norrbin (1987)、Smith and Belloit (1987)、Smith and Kroll (1987)、Gross (1988)、Sirmans et al. (1989)、Marshall (1990)與 Benjamin and Sirmans (1996)陸續地以住宅實體特徵、可及性及環境品質等因素來探討影響住宅租金的原因。

但是在過去相關研究中發現，因各種研究所使用的資料來源不同而有不同的研究結果，Sirmans and Benjamin (1991)認為區位因素可能扮演重要的角色。區

位的選擇與住宅租金產生關聯，可能的原因在於政府為改善人民生活環境品質，顧及經濟發展需要與人口膨脹之需求，在各市區實施都市計劃與公共建設，以促進地方繁榮發展，因而形成每個地段有其特別屬性，故區位的獨特性乃是住宅特性之一，在不同的區位中，租屋者在選擇與考量住宅屬性應會有顯著的差異。Rosiers and Theriault (1996)應用特徵價格理論來探討五個租賃次市場(submarkets)，結果發現在此五個租賃次市場之隱函價格(implicit prices)顯著不同，即影響租屋者住宅需求的因素不盡相同。Guntermann and Norrbin (1987)也證實租金隨著不同市場的區隔而有所差別。Ogur (1973)研究學院或大學的座落對當地住宅租賃市場的影響，利用1960年紐約州之資料來探討，發現所得、學院或大學人口數、人口密度與租金變動成正相關，表示住宅租金會因入學人數比例的增加與所得的增加而增加，該研究更顯示種族的差異並不會造成住宅租金的差異。Marks (1984)、Jud and Winkler (1991)與 Benjamin and Sirmans (1996)與林祖嘉 (民 81)也認為區位乃是一重要影響因素，而林祖嘉 (民 81)分析時將之區分為台北市、高雄市與台灣省三區位。因此，本研究第一個目的乃是將台灣地區區分為台灣省、台北市與高雄市三區位來探討不同區位之住宅租金與住宅實體特徵關係，藉此明瞭

不同區位彼此間的差異性。

再者，Alonso (1964)認為消費者之偏好對住宅價格有影響力，而 Ohsfeld (1988)以休斯頓(Houston)為實證地區來探討，以房價為應變數，住宅屬性及其家戶屬性為自變數來探討，其結果顯示房間數、衛浴套數、鄰里指標、是否位於都會區、興建年代、家戶所得、戶長受教育年數、戶長年齡、性別與家庭人口數等項目皆會影響到住宅的需求。對於租屋之情況，Smith and Kroll (1987, 1988, 1989)首先提出不同租屋者對於租屋需求有所差異，利用變異數分析中之 Scheffe 多重比較法來探討，其研究結果顯示租屋者對租屋需求會因租屋者的性別、婚姻狀況、所得、扶養親屬人數、住宅座落之地區與屋齡等因素而有不同。Arimash (1992)以奈及利亞的城市伊巴丹(Ibadan)為研究地區，來分析不同租屋者對於租屋需求的差異，其研究結果顯示家庭生命週期的階段、家戶年所得、住宅租金、家戶人口數、租屋者的職業等皆為影響租屋屬性需求的差異因素。因此，本研究第二個目的乃是要探討不同性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、家庭人口數與每月房租占全戶每月收入之比例的租屋者，對租屋需求偏好的差異性，更進一步區隔與分析不同租屋者對住宅需求特質。如此可提供房東以設定適當的租金與不動產估價者對市場租金調整的參考依據。本研究的組織架構如下：第一節為前言，第二節為資料來源、變數萃取與研究方法，第三節將表達實證結果與原因，最後則為結論。

貳、資料來源、變數萃取與研究方法

本研究使用民國 82 年主計處主辦之「台灣地區住宅狀況調查」之家計樣本中屬於租屋者之資料來分析，共計有 1702 戶台灣地區租屋者之相關資料。將其原始樣本 1702 戶分類為台灣省有 1158 戶、台北市有 361 戶與高雄市 183 戶，分別建立特徵價格函數，藉以了解不同區位之住宅租金影響因素的差異性。

在住宅租金決定因素之相關研究中，Marks (1984)、Guntermann and Norrbin (1987)、Smith and Belloit (1987)、Smith and Kroll (1987)、Gross (1988)、Sirmans et al. (1989)、Marshall (1990)與 Benjamin and Sirmans (1996)等學者皆認為住宅實體特徵、區位與舒適環境等因素皆是重要的影響因素，因此，本研究之解釋變數與被解釋變數將朝此影響因素來設計，彙總如表一。

再者，根據先前相關研究中發現，大多數學者在探討住宅屬性特徵分析研究時，皆以 Rosen (1974)所提出之特徵價格理論為基礎，因而本研究將以此理論為基礎，利用計量經濟學之迴歸分析法來建立住宅租金與各種不同住宅屬性函數之關係。然而本研究資料分析型態，依據 Rosen (1974)之論點，將其分為半對數形式(semi-linear form)與雙對數形式(double-log form)來加以分析。

住宅為多方面商品，其不同租屋者對於住宅選擇會有不同的考慮因素，本研究以租屋者的性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、家庭人口數與每月房租占全戶每月收入之比例等六類不同特性，利用多變項變異數分析方法(multivariate analysis of variance, MANOVA)來探討不同租屋者特性，對於租屋需求是否有顯

表一 本研究之變數與定義

變數名稱	定義
住宅租金	租屋者每月所付租金總額（依變數）
住宅實體特徵	
住宅結構	若建材為鋼筋混凝土與加強磚造則設為 1，其他設為 0
住宅類型-1	五樓公寓則設為 0，其他設為 1
住宅類型-2	五樓公寓與大廈設為 0，其他設為 1
住宅類型-3	五樓公寓、大廈與連棟或雙拼設為 0，其他設為 1
住宅用途	若為純住家則設為 0，若兼有其他用途則設為 1
屋齡	住宅完工至 82 年止之時間
房間數	住宅房間的數目
廳數	住宅客廳的數目
住宅面積	住宅內可使用之面積
廚房數	廚房自有則設為 1，共有或無則設為 0
浴室數	若浴室有兩套以上則設為 1，其他則設為 0
廁所數	若廁所有兩套以上則設為 1，其他則設為 0
使用水源種類	若使用自來水則設為 1，其他則設為 0
烹飪燃料	使用天然與桶裝瓦斯則設為 1，其他則設為 0
品質特性	
建材品質滿意度	對住宅之建材品質滿意則設為 1，不滿意則設為 0
格局滿意度	對住宅之格局滿意則設為 1，不滿意則設為 0
採光滿意度	對住宅之採光滿意則設為 1，不滿意則設為 0
漏水情形	住宅無漏水則設為 1，有漏水則設為 0
龜裂損壞情形	無龜裂損壞則設為 1，有龜裂損壞則設為 0
垃圾問題	住宅附近無垃圾問題則設為 1，有則設為 0
排水情形	住宅四週排水良好則設為 1，不良則設為 0
可及性變數	
國小距離	住宅至學區內國小的距離
國中距離	住宅至學區內國中的距離
工作距離	住宅至租屋者工作的距離
市場距離	住宅至市場的距離
休閒距離	住宅至休閒的距離
醫院診所距離	住宅至醫院診所的距離
郵局或銀行距離	住宅至郵局或銀行的距離
其他	
交通便利性	住宅地點交通便利則設為 1，否則設為 0
停車位提供	該住宅如有提供停車位則設為 1，若無則設為 0
住宅本身滿意度	租屋者對住宅本身滿意則設為 1，否則設為 0
押金	承租時所付之押金

著差異性存在，如果有顯著差異性存在的話，則進一步分析那些因素對於不同租屋者特性的顯著差異最具有影響力。

參、實證結果

一、不同區位之租賃住宅租金影響因素

研究結果顯示各地區模型之變異數膨脹值(VIF)均很小，其表示各模型解釋變數之間共線性問題可以忽略。而各模型之 F 值皆顯著異於 0，表示模型具有顯著的解釋能力。再者，以調整後判定係數來看，半對數模型大多集中於 0.40 到 0.43 之間；雙對數模型大多集中於 0.41 到 0.44 之間，因此兩種非線性模型皆適用於住宅租金探討之研究，研究結果彙總於表二。另外，由表中也發現台北市、高雄市與臺灣省住宅租金之影響因素並不相同，僅住宅用途、住宅面積、停車位提供與押金此四個解釋變數在此三個地區皆呈顯著相關。

不論台北市、高雄市與臺灣省之住宅租金皆會受其住宅用途影響，表示住宅本身供居住使用且兼有其他商業用途，則其住宅租金較高。並且由表二中也發現該解釋變數之係數很大，表示相對於其他影響因素，此住宅用途對租金高低的影響力很大。租賃住宅面積愈大，如預期的，住宅租金愈貴，與 Malpezzi et al. (1987)、Gross (1988)、Frew et al. (1990)所作之研究結果相同。住宅面積是決定住宅租金的主要因素，由表二中可知台北市租賃住宅面積對租金的影響力明顯高於高雄市，其臺灣省的影響力最

低，這可能的因素乃是目前台北市的住宅價格明顯高於其他縣市，因而相對住宅租金也較高。

Malpezzi et al. (1987)、Sirmans et al. (1989)與 Benjamin and Lusht (1993)認為停車位的提供與住宅租金成顯著正相關，而本研究也如預期，租賃住宅提供停車位之服務，則其住宅租金較高，這可能的因素在於租賃住宅服務的增加。台北市租賃住宅停車位的提供對租金的影響力明顯高於高雄市，其臺灣省的影響力最低，可能的因素在台北市本身人口密度較高，常發生停車位一位難尋的情況，因此如租賃住宅能夠提供停車位則能省去租屋者的停車煩惱，因而租金相較昂貴。目前台灣租賃住宅市場其租屋者在承租住宅時必須付押金，然而本研究結果顯示，不論台北市、高雄市與臺灣省皆認同其住宅押金愈高，則其住宅租金也相對提高，這可能的原因在於出租者自認其住宅品質優良，要求租屋者予以較高的押金，將可保障住宅以免招受租屋者的破壞，相對也認為品質優良的住宅其租金應較貴。

住宅結構因素在台北市及臺灣省與住宅租金成顯著正相關，表示住宅結構如果是鋼筋混凝土或者是加強磚造，則其住宅本身之造價較貴且較為堅固，相對其住宅租金增加。對於住宅類型，本研究設計三種不同的變數，而從研究結果中發現台北市與臺灣省均顯現出大廈型住宅的租金相對於其他類型昂貴。這可能的原因在於大廈型住宅成本較高、居住品質較佳，因而住宅租金較高，並且一般大廈型住宅會有管理人員與保全設施，因而對於出租者而言會將此管理、維護等費用轉嫁到住宅租金上。並從研究結果中顯示臺灣省公寓式住宅租

表二 不同區位之租賃住宅租金影響因素的實證結果彙總

	台北市		高雄市		台灣省	
	半對數	雙對數	半對數	雙對數	半對數	雙對數
截距	8.5235***	7.4652***	8.0586***	7.6865***	7.8926***	7.2395***
住宅結構	0.2324**	0.2472**	0.0551	0.0194	0.0903*	0.0990**
住宅類型-1	0.1359*	0.1698**	0.1614	0.1530	0.1969	0.2222
住宅類型-2	-0.2142**	-0.2463**	-0.0681	-0.0859	-0.5325***	-0.5669***
住宅類型-3	-0.0951	0.0050	-0.2634	-0.2395	-0.3874***	-0.3985***
住宅用途	0.2446***	0.2697***	0.2283*	0.2597**	0.4214***	0.4383***
屋齡	-0.0040	-0.0295	-0.0123**	-0.2285**	-0.0063***	-0.0368
房間數	-0.0893**	-0.1107***	-0.0346	-0.0464	0.0075	-0.0174
廳數	0.0031	-0.0542	-0.0383	-0.0386	-0.0231	-0.0550
住宅面積	0.0224***	0.5340***	0.0122***	0.4338***	0.0054***	0.3060***
廚房數	0.0870	-0.1125	0.1811	0.0163	0.2608***	0.2327**
浴室數	-0.0678	-0.0594	-0.2273	-0.2354	0.0524	0.0435
廁所數	0.2160	0.2695	0.1842	0.1508	0.0955	0.0870
使用水源種類	-0.3051	-0.2350	0.4150	0.3468	0.2562***	0.2515***
烹飪燃料	-0.0654	0.0680	-0.1901	-0.1338	-0.0282	-0.1094
建材品質滿意度	0.0501	0.0569	-0.0237	-0.0477	-0.0364	-0.0326
格局滿意度	-0.0303	-0.0014	-0.0600	-0.0383	0.0636	0.0607
採光滿意度	0.0729	0.0203	0.2089	0.2276	0.0779	0.0651
漏水情形	-0.0237	-0.0079	0.0004	-0.0458	0.0637	0.0727*
龜裂損壞情形	-0.0257	-0.0240	-0.2120*	-0.1824	0.0064	0.0068
垃圾問題	0.0128	0.0100	0.3492***	0.3128**	0.0145	0.0160
排水情形	-0.0872	-0.0995	-0.0847	-0.0512	0.0120	0.0262
國小距離	-0.0336	-0.0384	-0.0270	-0.0418	0.0278	0.0265
國中距離	0.0198	0.0285	-0.1030**	-0.0979**	-0.0146	-0.0170
工作距離	-0.0027	-0.0024	0.0096	0.0135	0.0082	0.0079
市場距離	0.0534	0.0556	-0.0856	-0.0854	-0.0128	-0.0125
休閒距離	0.0284	0.0355	0.1041**	0.0908**	0.0284**	0.0262*
醫院或診所距離	-0.0865***	-0.0901***	0.0105	0.0104	0.0034	0.0042
郵局或銀行距離	0.0574	0.0496	-0.0944	-0.0749	-0.0445**	-0.0407*
交通便利性	0.0713	0.0954	0.0125	-0.0039	0.0172	0.0278
停車位提供	0.3159*	0.3594*	0.3354*	0.3236*	0.179***	0.1670**
住宅本身滿意度	0.2113**	0.2303**	-0.0876	-0.0906	0.0171	0.0315
押金	0.0600***	0.0581***	0.0842***	0.0807***	0.0530***	0.0534***
樣本數	361	361	183	183	1158	1158
調整後 R-square	0.4167	0.4388	0.4307	0.4474	0.4015	0.4103

***表示在 0.01 顯著水準下

**表示在 0.05 顯著水準下

* 表示在 0.1 顯著水準下

金最低，雙拼或連棟透天厝其租金次之，再來為獨院式住宅租金，其大廈型住宅租金為最高。由此可知不同的住宅類型在不同區位所造成的住宅租金也不同。

在臺灣省與高雄市均顯現出屋齡與住宅租金呈現負相關，這與 Guntermann and Norrbin (1987) Malpezzi et al. (1987) 與 Sirmans and Sirmans (1992)之研究相同。屋齡本身代表建築物折舊的情形，因屋齡愈高顯現出該建築物未來的耐用年限愈少，住宅愈老舊，則其住宅價值愈低，相對住宅租金下降。研究結果顯示出台北市的租賃住宅的折舊率最低，且住宅租金與屋齡並無顯著相關，可能的原因在於台北市房價的高低與地段有很大的關係，假設其他如屋齡等條件均相等的情況下，會因為在不同的地段，而有不同的住宅價格與住宅租金，因而租屋者在考量住宅時最主要會考量與本身或家庭成員有切身相關的因素（如離工作地點或就學距離），只要住宅能夠舒適使用而不在于屋齡的高低。

在台北市房間數愈多，則其住宅租金反而下跌，這可能的原因在於台北市本身住宅租金較高，因而在所承租之住宅面積有限情況下，希望能使住宅空間充分利用而使屋內有較廣的視野所致。在臺灣省出租者如果不允許租屋者於所租賃住宅從事煮食或者住宅本身就無廚房，則其住宅租金相對較低，與 Sirmans et al. (1989)、Sirmans and Sirmans (1992)之研究結果相同。可能的原因在於租賃住宅提供廚房服務，乃是住宅服務的增加，租屋者擁有炊事的享受，因而租金增加。而此因素在台北市與高雄市並無顯著相關，可能因為都會區的租屋者因工作關係很少在家開伙，因而廚房的有

無對他們而言並不重要，在承租住宅時並不考量此因素。租賃住宅提供自來水服務，可增進人們生活的便利性，因而住宅租金較高。租賃住宅提供自來水的服務對住宅租金之影響在臺灣省最為明顯，可能原因在於都會區住宅使用自來水的普及率較高。

對於住宅的品質特性，僅有垃圾問題在高雄市成顯著的正相關，表示如果住宅附近無垃圾問題，則租屋者所願意支付之住宅租金較高。對於住宅的可及性因素方面，得知住宅至休閒距離在高雄市及臺灣省兩地區與住宅租金成顯著正相關，表示租賃住宅離休閒場所愈遠則其住宅租金反而較為昂貴，但在台北市並不顯著。住宅至郵局或銀行的距離愈遠，則其租賃住宅租金愈低，表示租屋者從事租屋選擇時會考量租賃住宅至金融機構的距離，以節省本身未來處理閒置資金的通勤時間，而此變數對於住宅租金的影響在臺灣省最為明顯。台北市租賃住宅至醫院或診所的距離與住宅租金成顯著負相關，可能因生活水準的提升相對於對醫療的需求增加，因而租屋者會考量租賃住宅至醫院或診所的距離。高雄市租賃住宅至國中距離愈近，則住宅租金愈貴，顯示高雄市民在承租住宅時，會考量本身子女的就學狀況。最後，在台北市顯現出租屋者對租賃住宅滿意度愈高時，所願意付出之租金相對也增加。

二、租屋者對住宅需求差異性分析

首先利用多變項變異數分析法來分析其租屋者的性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、家庭人口數與每月房租占全戶每月收入之比例等六類不同特性，對於租屋需求是否有顯著差異性存在，結果彙總

表三 多變項變異數分析檢定

分類	Wilk's Lambda	Pillai's Trace	Hotelling-Lawley Trace	Roy's Greatest Root
性別	1.2512 (0.1363)	1.2512 (0.1363)	1.2512 (0.1363)	1.2512 (0.1363)
年齡	1.8484 (0.0001)	1.8247 (0.0001)	1.8726 (0.0001)	5.3054 (0.0001)
婚姻狀況	2.3418 (0.0001)	2.3130 (0.0001)	2.3711 (0.0001)	4.7423 (0.0001)
教育程度	2.1319 (0.0001)	2.0717 (0.0001)	2.1943 (0.0001)	6.3899 (0.0001)
家庭人口數	2.4771 (0.0001)	2.4343 (0.0001)	2.5206 (0.0001)	5.3437 (0.0001)
每月房租占全 戶收入之比例	5.6788 (0.0001)	5.3600 (0.0001)	6.0163 (0.0001)	14.2997 (0.0001)

說明：() 內數字為 P 值

於表三。由表三中可看出經由 Wilk's Lambda、Pillai's Trace、Hotelling Lawley Trace 與 Roy's Greatest Root 等四個多變項變異數分析的檢定，除了租屋者的性別外，其餘皆在顯著水準內，表示租屋者的性別對於租屋需求無顯著差異性存在，即男女之租屋需求是不相上下的，其餘五項租屋者的特性則對租屋需求具有顯著差異性。

更進一步將分析那些因素對於不同租屋者特性顯著的差異最具有影響力。首先分析租屋者的年齡，其結果彙總於表四。

由表四中發現不同年齡之租屋者所承租的住宅，其住宅租金、住宅結構、住宅類型、住宅用途、屋齡、住宅面積、廚房數、廁所數、建材品質滿意度、格局滿意度、離工作地點距離、停車位提供等因素有顯著的差異性。25 歲至 50 歲之租屋者平均租金皆在 \$8,000 以上，

而 25 歲以下之租屋者平均租金為 \$5,532，51 歲以上之租屋者平均租金為 \$5,984，這可能是年齡愈大，因家庭人口數的增加或者因所得或財富累積較多，對生活品質需求增加所造成的結果，而 51 歲以上的租屋者則可能因為子女已成家或者離家外出工作，故所租賃住宅不論是租金或者是面積皆相對較低。41 歲至 45 歲之租屋者平均所承租之住宅面積較大，且相對於所有租屋者而言，此年齡階段之租屋者幾乎所租賃住宅皆提供廚房的服務與有較多租賃住宅擁有兩套以上之廁所。再者，由住宅類型來看可發現大部分之租屋者皆偏愛居住於連棟或雙拼式透天厝，其次為公寓。

隨著租屋者年齡的增加，愈來愈多租屋者要求所承租之住宅除居住外，尚有其他用途，這可能是因為年齡的增長，而累積自有資金已足以自行創業所致，51 歲以上之租屋者則可能因子女已

表四 不同年齡層租屋者對租屋需求特質變異數分析表

	25歲 以下	25歲至 30歲	31歲至 35歲	36歲至 40歲	41歲至 45歲	46歲至 50歲	51歲 以上	F 值	P 值	顯著 差異
住宅租金	5532	8460	8321	8837	8455	8375	5984	7.29	0.0001	***
住宅結構	0.7119	0.8750	0.8025	0.7917	0.8303	0.7016	0.6618	8.25	0.0001	***
住宅類型-1	0.6610	0.5900	0.6574	0.6406	0.6716	0.7581	0.7353	3.10	0.0051	***
住宅類型-2	0.6441	0.5100	0.6173	0.5755	0.5941	0.6935	0.6912	4.05	0.0005	***
住宅類型-3	0.2034	0.0850	0.0741	0.0990	0.0627	0.1452	0.2029	8.02	0.0001	***
住宅用途	0.1017	0.2350	0.3025	0.3307	0.2546	0.3548	0.1912	5.82	0.0001	***
屋齡	20.7966	17.3200	18.4660	19.1016	18.2177	21.8468	23.6235	11.35	0.0001	***
房間數	2.9661	2.8100	2.8148	2.9427	3.0000	2.7500	2.7147	2.16	0.0447	
廳數	1.3051	1.2100	1.1698	1.1953	1.2841	1.1532	1.1912	1.72	0.1125	
住宅面積	27.1864	25.8750	26.6327	28.0573	28.8635	25.0103	24.4324	4.10	0.0004	***
廚房數	0.9831	0.9650	0.9599	0.9714	0.9889	0.9839	0.9265	3.56	0.0016	***
浴室數	0.2881	0.1600	0.1636	0.1745	0.2103	0.1452	0.1176	2.77	0.0111	
廁所數	0.2881	0.2400	0.2469	0.2891	0.2915	0.2339	0.1676	3.14	0.0045	***
使用水源 種類	0.9492	0.9350	0.9228	0.9505	0.9594	0.9194	0.9176	1.24	0.2841	
烹飪燃料	0.9831	0.9900	0.9907	0.9896	0.9963	1.0000	0.9824	0.78	0.5879	
建材品質 滿意度	0.6271	0.7800	0.8025	0.7656	0.7638	0.7258	0.6735	3.71	0.0011	***
格局滿意度	0.6780	0.8000	0.7346	0.7891	0.8007	0.7016	0.6794	3.72	0.0011	***
採光滿意度	0.7458	0.8100	0.8086	0.8281	0.8192	0.7177	0.7706	1.82	0.0921	
漏水情形	0.5763	0.6100	0.5247	0.5495	0.5535	0.4839	0.5000	1.44	0.1944	
龜裂損壞 情形	0.5424	0.5250	0.4846	0.5130	0.5277	0.4919	0.4882	0.38	0.8898	
垃圾問題	0.8814	0.9000	0.8580	0.9714	0.9705	0.9274	0.8588	1.81	0.0939	
排水情形	0.6780	0.7050	0.7377	0.7240	0.7232	0.7097	0.6853	0.50	0.8065	
國小距離	2.3051	1.9600	1.9660	1.9141	1.8524	2.0184	1.9265	1.48	0.1796	
國中距離	2.9322	2.7600	2.7469	2.7943	2.8044	2.7661	2.8059	0.16	0.9863	
工作距離	4.1525	3.9000	3.3241	3.3802	3.4280	2.9597	2.3794	7.60	0.0001	***
市場距離	2.4746	2.0700	2.1574	2.1719	2.1550	2.0323	2.1677	0.91	0.6125	
休閒距離	2.6271	2.4800	2.4691	2.4010	2.3469	2.5645	2.3206	0.78	0.5890	
醫院或診所 距離	2.6102	2.5050	2.4568	2.4297	2.3801	2.3871	2.5029	0.35	0.9090	
郵局或銀行 距離	2.6271	2.3050	2.3519	2.3411	2.3690	2.2984	2.4559	0.71	0.6432	
交通便利性	0.8136	0.8300	0.8241	0.8177	0.8266	0.8226	0.8118	0.07	0.0812	
停車位提供	0.0339	0.0400	0.1049	0.0781	0.0996	0.0484	0.0324	3.79	0.0009	***
住宅本身 滿意度	0.7797	0.8950	0.8519	0.8333	0.8524	0.8226	0.8029	1.76	0.1045	
押金	0.8983	1.8300	1.8549	1.9167	1.5867	1.9194	1.3971	2.16	0.0442	
樣本數	59	200	324	384	271	124	340			

說明：***表示變數在顯著水準 1%時為顯著的

長大成人，夫妻雙方自行租賃住宅以居住，故大多則以純居住為主。隨著年齡層的增加，租賃住宅離工作地點的距離反而遞減，表現出年齡愈小的租屋者，因所得可能較少或為了累積財富的考量下，在選擇租賃住宅時，以價格便宜為前題，而忽略其上班通勤的距離，或者可能年齡愈小，剛入社會對於工作的忠誠度並不高，因而常換工作地點，但為省略轉換租賃住宅的麻煩前提下，可能會造成住宅離工作地點較遠。30歲以下與46歲以上之租屋者對於停車位的提供與否並不重視，可能的原因在於30歲以下之租屋者本身因經濟能力尚未穩定，多數皆以其他交通工具來代替，因而不需要停車位，而46歲以上之租屋者本身已有住宅，因工作關係而另外租賃住宅以居住之，因此所租賃的住宅離工作的地點較近。最後由表中得知各種年齡層之租屋者皆對自己所承租住宅之建材品質與格局有不同的滿意程度，尤其25歲至45歲之租屋者平均滿意度最高，且此年齡階段之租屋者偏向承租屋齡較小的住宅，因而可見此階段年齡層較重視居住品質。

由表五中發現不同婚姻狀況之租屋者所承租之住宅，其住宅租金、住宅用途、屋齡、住宅面積、廚房數、烹飪燃料、停車位提供等因素有顯著的差異性。有配偶者所承租之住宅租金較貴與居住面積相對較大，可能因為夫妻雙方皆在工作，對生活品質要求增加，因而承租品質較好的住宅，或者因家庭人口數的增加，住宅面積相對增加。因夫妻共同生活造成開伙煮食的機會較大，因而相對對廚房需求高，由表中也顯示有配偶者所承租住宅平均97.5%提供廚房服務；未婚之租屋者相對較不重視有無

廚房的提供，因而對於烹飪燃料(天然瓦斯或桶裝瓦斯)的有無較不在乎。有配偶之租屋者所承租之住宅屋齡相對較小，租賃住宅除居住外，尚有其他用途的平均比率最高，且有86%之租屋者要求所承租之住宅必須提供停車位，其他婚姻狀況之租屋者所承租之住宅就很少有提供停車位的需求，這可能是因為夫妻雙方皆在外工作而收入增加，對住宅服務需求自然增加所致。

由表六中發現不同教育程度之租屋者所承租之住宅，其住宅租金、住宅類型、屋齡、住宅面積、浴室數、廁所數、建材品質滿意度、格局滿意度、龜裂損壞情形、離國中距離、離工作地點距離、押金等因素有顯著的差異性。最特殊的現象乃是發現教育程度愈高，所承租之住宅每月租金、最初的押金與住宅面積也愈高，並且所承租住宅之浴室數與廁所數也較多，而屋齡則較小，這可能的因素乃是教育程度愈高其所得相對也較多，因而對居住品質也要求較高所致，如同表中發現其教育程度愈高之租屋者，平均而言，對其租賃住宅之建材品質與格局滿意度也愈高，而租賃住宅龜裂損壞情形較少。從可及性來看，教育程度愈高，所考量的租屋地點較重視離學區的位置，也就是會考慮子女就學的問題及平常運動的場所，至於離工作地點的距離反而隨教育程度的增加而增加，可能因教育程度的增加，選擇工作時會以能夠發揮自己才能來考量，其次才會考量上班通勤距離，況且教育程度愈高，則其所得相對也增加，有可能會開車上班因而通勤距離因交通工具的不同，使得通勤時間有所差異。最後住宅類型也會因教育程度的不同而有所差異，教育程度愈高則偏向於居住公寓、

表五 不同婚姻狀況之租屋者對租屋需求特質變異數分析表

	未婚者	有配偶者	離婚者	配偶 死亡者	F 值	P 值	顯著 差異
住宅租金	6726	8512	6096	5176	11.88	0.0001	***
住宅結構	0.7259	0.7877	0.7842	0.6923	2.45	0.0619	
住宅類型-1	0.6757	0.6707	0.6403	0.7231	0.47	0.7017	
住宅類型-2	0.5792	0.6174	0.5899	0.7077	1.37	0.2490	
住宅類型-3	0.1544	0.1001	0.1367	0.1846	3.49	0.0151	
住宅用途	0.1544	0.2994	0.2374	0.1846	8.86	0.0001	***
屋齡	20.1081	19.4948	19.7338	24.3385	3.96	0.0079	***
房間數	2.7992	2.8765	2.8489	2.6308	1.09	0.3537	
廳數	1.1892	1.2026	1.3094	1.1231	2.22	0.0839	
住宅面積	24.4440	27.4794	25.8561	22.2154	6.76	0.0002	***
廚房數	0.9266	0.9750	0.9353	0.9538	6.05	0.0004	***
浴室數	0.1737	0.1727	0.1367	0.0923	1.30	0.2725	
廁所數	0.2278	0.2631	0.2014	0.1231	3.06	0.0273	
使用水源種類	0.9459	0.9370	0.9137	0.9231	0.6	0.6183	
烹飪燃料	0.9653	0.9935	1.0000	1.0000	6.62	0.0002	***
建材品質滿意度	0.7490	0.7441	0.7914	0.7231	0.57	0.6367	
格局滿意度	0.7645	0.7425	0.7842	0.7538	0.51	0.6767	
採光滿意度	0.7954	0.7982	0.8201	0.7692	0.26	0.8577	
漏水情形	0.5985	0.5270	0.5755	0.4462	2.47	0.0602	
龜裂損壞情形	0.5521	0.4972	0.5180	0.4615	1.06	0.3646	
垃圾問題	0.8456	0.9201	0.9856	0.8769	1.73	0.1593	
排水情形	0.7181	0.7151	0.7122	0.6769	0.16	0.9260	
國小距離	1.9421	1.9580	1.9784	1.6462	1.53	0.2049	
國中距離	2.8147	2.7829	2.9281	2.4769	1.39	0.2451	
工作距離	3.2587	3.3010	3.1079	2.1385	3.07	0.0268	
市場距離	2.1815	2.1477	2.2230	2.0154	0.41	0.7450	
休閒距離	2.3359	2.4262	2.5180	2.3846	0.44	0.7236	
醫院或診所距離	2.5367	2.4140	2.6187	2.5231	1.10	0.3495	
郵局或銀行距離	2.4208	2.3358	2.5468	2.5231	1.36	0.2526	
交通便利性	0.8456	0.8103	0.8273	0.9077	1.79	0.1462	
停車位提供	0.0270	0.8556	0.0360	0.0000	6.55	0.0002	***
住宅本身滿意度	0.8803	0.8249	0.8849	0.8308	2.43	0.0634	
押金	1.3398	1.8249	1.6691	0.9077	3.77	0.0104	
樣本數	259	1239	139	65			

說明：***表示變數在顯著水準 1%時為顯著的

表六 不同教育程度之租屋者對租屋需求特質變異數分析表

	國小	國中	高中	大學	研究所	F 值	P 值	顯著 差異
住宅租金	6300	7724	9422	11486	14617	23.42	0.0001	***
住宅結構	0.6981	0.7574	0.8663	0.8667	0.8333	14.02	0.0001	
住宅類型-1	0.7097	0.6577	0.6355	0.6444	0.6667	1.10	0.0787	
住宅類型-2	0.36865	0.6280	0.5330	0.4778	0.5000	9.7	0.0001	***
住宅類型-3	0.1626	0.1078	0.0751	0.0222	0.0000	8.27	0.0001	***
住宅用途	0.2540	0.2803	0.2839	0.2444	0.0000	1.03	0.3892	
屋齡	21.6836	20.0000	17.9432	15.8222	17.6667	11.87	0.0001	***
房間數	2.8012	2.8059	2.9140	3.0444	3.3333	1.65	0.1597	
廳數	1.1800	1.1698	1.2400	1.3333	1.5000	2.94	0.0194	
住宅面積	25.2090	26.6873	28.1685	28.7444	29.8333	4.58	0.0011	***
廚房數	0.9536	0.9623	0.9762	0.9667	1.0000	1.18	0.3183	
浴室數	0.1132	0.1429	0.2308	0.2667	0.5000	11.02	0.0001	***
廁所數	0.1843	0.2372	0.3114	0.3667	0.5000	9.13	0.0001	***
使用水源種類	0.9231	0.9245	0.9542	0.9667	1.0000	1.90	0.1084	
烹飪燃料	0.9883	0.9865	0.9945	0.9889	1.0000	0.46	0.7681	
建材品質滿意度	0.7068	0.7493	0.7784	0.8667	0.8333	3.98	0.0032	***
格局滿意度	0.7126	0.7493	0.7784	0.8667	0.6667	3.58	0.0065	***
採光滿意度	0.7765	0.8005	0.8095	0.8778	1.0000	1.88	0.1106	
漏水情形	0.5007	0.5148	0.5897	0.6222	0.5000	3.30	0.0105	
龜裂損壞情形	0.4891	0.4663	0.5256	0.6556	0.8333	3.67	0.0056	***
垃圾問題	0.9419	0.8814	0.8846	0.9778	1.0000	1.14	0.3363	
排水情形	0.7068	0.6981	0.7344	0.7111	0.6667	0.45	0.7699	
國小距離	2.0334	1.9811	1.8480	1.7667	1.1667	3.27	0.0111	
國中距離	2.9724	2.7439	2.6465	2.4778	1.8333	5.60	0.0002	***
工作距離	2.7983	3.0782	3.6941	4.2222	6.3333	10.96	0.0001	***
市場距離	2.2714	2.1644	2.0256	2.0222	1.6667	3.10	0.0149	
休閒距離	2.4891	2.4717	2.3352	2.2111	1.6667	1.57	0.1807	
醫院或診所距離	2.5762	2.3827	2.3700	2.3333	2.1667	1.88	0.1120	
郵局或銀行距離	2.5080	2.3639	2.2271	2.2556	2.5000	3.29	0.0107	
交通便利性	0.8070	0.8005	0.8425	0.8778	0.8333	1.42	0.2254	
停車位提供	0.0537	0.0728	0.0861	0.0667	0.1667	1.49	0.2038	
住宅本身滿意度	0.8186	0.8491	0.8462	0.9000	0.8333	1.27	0.2802	
押金	1.2671	1.6119	2.1374	2.6444	3.8333	10.54	0.0001	***
樣本數	689	371	546	90	6			

說明：***表示變數在顯著水準 1%時為顯著的

大廈型、連棟或雙拼透天厝，可能基於住家安全性的考量。

由表七中發現不同家庭人口數之租屋者所承租之住宅，其住宅租金、住宅用途、房間數、住宅面積、廚房數、烹飪燃料、離工作地點距離等因素有顯著的差異性。家庭人口數愈多，其租賃住宅面積愈大、房間數愈多、所選擇之租賃住宅提供廚房的服務比率愈高，因而對烹飪燃料有所要求，必須有天然瓦斯或者桶裝瓦斯才可，較特殊的發現乃是家庭人口數愈多，其租賃住宅除居住外，尚有其他用途的比率愈高，可能因家庭人口數的增加，日常支出相對增加，因而夫妻某一方除在家照料外，仍將住宅兼店舖或工廠，以增加額外收入。住宅租金也因家庭人口數而有所差異，表中發現 3-4 人之家庭平均每月所支付的租金最高為\$8,437，此種小家庭對生活品質要求較高所致。但 1-2 人之家庭平均每月所支付的租金最低為\$7,000，1-2 人之家庭可能是未結婚或新婚之租屋者，因年輕其工作剛起步，對未來財富的累積較重視，因而先尋找較便宜的租賃住宅。離工作地點距離以家庭 1-2 人最近，也反應出因家庭人口數少，所尋找之租賃住宅以本身工作地點來考量，當家庭人口數增加時，所要考量就不僅本身之工作地點，可能尚有子女就學地點等因素，考慮的因素增加，相對可能造成租賃住宅地點離本身工作地點較遠。

由表八其每月房租占全戶每月收入之比例分析，所調查之 1702 筆相關租屋資料中發現，602 個租賃住宅其每月房租占全戶每月收入之 11%~20%、498 個租賃住宅其每月房租占全戶每月收入之 10% 以下，兩者占所分析資料半數以上，也就是目前租屋者在選擇其最佳租屋

時，一般對於住宅租金最佳化是以占全戶每月收入之 20% 以下。由表中發現不同比例之租屋者，其住宅租金、住宅結構、住宅類型、屋齡、廳數、住宅面積、浴室數、使用水源種類、建材品質滿意度、格局滿意度、採光滿意度、漏水情形、龜裂損壞情形、排水情形、離國小距離、離工作地點距離、離市場距離、離郵局或銀行距離、交通便利性、住宅本身滿意度、押金等因素有顯著的差異性。

比例愈高，其住宅租金相對提高，以 30% 以上之比例來看，平均每月住宅租金高達\$13,824，再從屋齡上來看，比例愈高所居住的屋齡愈小，表示其租賃住宅品質較佳，因而住宅押金也相對較高，並從表中發現 30% 以上之比例租屋者，所居住的面積平均較大，平均 88% 之租屋者會選擇鋼筋混凝土或加強磚造的住宅，較多租屋者擁有兩套以上之浴室，對建材品質、格局、採光的滿意度相對提高，所租賃住宅較少發生漏水、龜裂損壞或四週排水不良等狀況，可能原因在於當住宅發生此類狀況時則會選擇換屋，由此可知，每月房租占每月收入之比例愈高的租屋者，對居住品質要求水準愈高。居住面積愈大，而廳數愈小，可能因為目前平均居住空間普遍偏小，如果廳數增加則會造成視野感光效果不佳，為了增進生活品質而言，較偏愛於隔間較少之租賃住宅。

在可及性因素方面發現，比例愈高，其交通上愈便利，租賃住宅離國小、工作地點、市場及郵局或銀行距離也愈近，從住宅類型上發現每月房租占全戶每月收入 30% 以上者，偏愛居住於大廈型；占 20%~30% 者則偏愛居住於公寓，住 20% 以下者則偏愛居住於連棟或雙併

表七 不同家庭人口數之租屋者對租屋需求特質變異數分析表

	1-2 人	3-4 人	5-6 人	7 人以上	F 值	P 值	顯著 差異
住宅租金	7000	8437	8118	7896	4.10	0.0065	***
住宅結構	0.7423	0.8047	0.7711	0.7246	2.49	0.0585	
住宅類型-1	0.7035	0.6358	0.6803	0.7246	2.42	0.0648	
住宅類型-2	0.6074	0.5800	0.6544	0.6957	2.85	0.0363	
住宅類型-3	0.1411	0.0896	0.1188	0.1449	2.77	0.0402	
住宅用途	0.2372	0.2467	0.3218	0.3333	4.11	0.0064	***
屋齡	20.1575	19.1263	20.3391	20.1159	1.37	0.2509	
房間數	2.7342	2.8311	2.9158	3.4928	8.84	0.0001	***
廳數	1.2127	1.2115	1.1922	1.2029	0.14	0.9342	
住宅面積	25.4969	26.6784	27.2808	31.1449	4.31	0.0049	***
廚房數	0.9243	0.9809	0.9741	1.0000	10.62	0.0001	***
浴室數	0.1575	0.1689	0.1598	0.2609	1.63	0.1809	
廁所數	0.2168	0.2540	0.2484	0.3913	3.45	0.0161	
使用水源種類	0.9264	0.9383	0.9330	1.0000	1.87	0.1330	
烹飪燃料	0.9755	0.9971	0.9935	1.0000	5.09	0.0016	***
建材品質滿意度	0.7648	0.7651	0.7149	0.6812	2.04	0.1065	
格局滿意度	0.7730	0.7474	0.7322	0.7246	0.81	0.4901	
採光滿意度	0.8037	0.8047	0.7927	0.7391	0.62	0.6039	
漏水情形	0.5665	0.5448	0.5140	0.4493	1.66	0.1741	
龜裂損壞情形	0.5542	0.4831	0.4946	0.4638	2.24	0.0820	
垃圾問題	0.7014	0.7239	0.7063	0.7536	0.46	0.7124	
排水情形	0.8732	0.9280	0.9136	1.0289	1.56	0.1976	
國小距離	1.9346	1.9413	1.9633	1.9420	0.05	0.9835	
國中距離	2.8180	2.7533	2.8272	2.6522	0.49	0.6917	
工作距離	2.8241	3.5932	3.1253	3.3333	6.34	0.0003	***
市場距離	2.2045	2.1468	2.1102	2.1594	0.41	0.7425	
休閒距離	2.4765	2.4141	2.3607	2.4348	0.43	0.7300	
醫院或診所距離	2.6319	2.4112	2.3348	2.4058	3.30	0.0197	
郵局或銀行距離	2.5317	2.3157	2.2786	2.4493	3.27	0.0205	
交通便利性	0.8405	0.8297	0.7991	0.7391	2.09	0.0997	
停車位提供	0.0470	0.0793	0.0799	0.0580	1.92	0.1242	
住宅本身滿意度	0.8548	0.8370	0.8294	0.7971	0.71	0.5468	
押金	1.6074	1.8047	1.6544	1.7101	0.5	0.6801	
樣本數	489	681	463	69			

說明：***表示變數在顯著水準 1%時為顯著的

表八 不同每月房租占全戶所得之比例的租屋者對租屋需求特質變異數分析表

	10%以下	11%至 20%	21%至 30%	30%以上	F 值	P 值	顯著 差異
住宅租金	4278	7441	9780	13824	134.54	0.0001	***
住宅結構	0.6406	0.8023	0.8393	0.8838	27.54	0.0001	***
住宅類型-1	0.8072	0.6694	0.5568	0.5643	26.32	0.0001	***
住宅類型-2	0.7811	0.6229	0.4792	0.4398	41.88	0.0001	***
住宅類型-3	0.2329	0.07143	0.07479	0.0373	35.19	0.0001	***
住宅用途	0.2309	0.2708	0.2825	0.3154	2.22	0.0836	
屋齡	23.5181	19.2890	17.4958	16.7925	31.27	0.0001	***
房間數	2.7811	2.8939	2.9030	2.8257	1.09	0.3530	
廳數	1.1265	1.2575	1.2410	1.1909	5.80	0.0006	***
住宅面積	27.7149	27.8522	26.4894	28.2158	6.49	0.0002	***
廚房數	0.9578	0.9701	0.9668	0.9544	0.63	0.5970	
浴室數	0.1165	0.1827	0.1524	0.2531	7.97	0.0001	***
廁所數	0.2088	0.2625	0.2355	0.3071	3.21	0.0223	
使用水源種類	0.8855	0.9435	0.9751	0.9627	11.46	0.0001	***
烹飪燃料	0.9839	0.9900	0.9972	0.9917	1.28	0.2807	
建材品質滿意度	0.6747	0.7674	0.7922	0.7842	7.01	0.0001	***
格局滿意度	0.6687	0.7542	0.8061	0.8216	10.24	0.0001	***
採光滿意度	0.7681	0.7841	0.8504	0.8257	3.82	0.0097	***
漏水情形	0.4799	0.5216	0.5845	0.6349	6.61	0.0002	***
龜裂損壞情形	0.4418	0.5166	0.5457	0.5519	4.29	0.0050	***
垃圾問題	0.9177	0.8920	0.9086	0.9585	0.65	0.5799	
排水情形	0.7108	0.6661	0.7479	0.7884	5.15	0.0015	***
國小距離	2.0763	1.9834	1.7812	1.8257	5.64	0.0008	***
國中距離	2.9375	2.7990	2.6399	2.6722	3.37	0.0178	
工作距離	3.3675	3.4568	3.0166	2.7303	4.19	0.0058	***
市場距離	2.3092	2.1910	1.9945	1.9793	5.56	0.0007	***
休閒距離	2.3835	2.5449	2.2521	2.4232	2.72	0.0430	
醫院或診所距離	2.5261	2.5150	2.3712	2.2739	2.12	0.0956	
郵局或銀行距離	2.5602	2.4037	2.1801	2.1992	6.68	0.0002	***
交通便利性	0.7610	0.8372	0.8421	0.8714	6.22	0.0003	***
停車位提供	0.0783	0.0698	0.0582	0.0664	0.45	0.7170	
住宅本身滿意度	0.7851	0.8472	0.8726	0.8755	5.48	0.0009	***
押金	0.8133	1.7043	2.1524	2.8672	33.52	0.0001	***
樣本數	498	602	361	241			

說明：***表示變數在顯著水準 1%時為顯著的

透天厝。綜合以上可知，每月房租占全戶每月收入之比例愈高，則平均愈多租屋者對租賃住宅本身滿意。

肆、結論與建議

本研究主要目的在於利用計量經濟學之迴歸分析法來探討不同區位之住宅租金與住宅實體特徵關係，將台灣地區區分為台灣省、台北市與高雄市三區位來探討彼此間的差異性。再者，利用多變項變異數分析來探討不同性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、家庭人口數與每月房租占全戶每月收入之比例的租屋者，對租屋需求偏好的差異性，更進一步區隔與分析不同租屋者對住宅需求特質。研究結果可從二方面來說明：

一、不同區位之租賃住宅租金影響因素

1. 以調整後判定係數與影響住宅租金的因素來看，半對數模型與雙對數模型大致相同，因此此兩種非線性模型皆適用於住宅租金探討之研究。
2. 台北市、高雄市與臺灣省住宅租金之影響因素並不相同，僅住宅用途、住宅面積、停車位提供與押金此四個解釋變數在此三個地區皆呈顯著正相關，且住宅用途對租金高低的影響力最大。
3. 台北市租賃住宅面積與租賃住宅停車位的提供對租金的影響力明顯高於高雄市，台灣省的影響力最低。
4. 高雄市租賃住宅押金的高低對租金的影響力明顯高於台北市，其台灣省的影響力最低。

5. 台北市與台灣省均顯現出大廈型住宅的租金相對於其他類型昂貴。
6. 台灣省與高雄市均顯現出屋齡與住宅租金呈現負相關，而在台北市則無顯著相關，可能可顯示出目前台北市的租賃住宅的折舊率最低。
7. 從可及性因素來看，在不同的區位會對住宅的可及性產生不同的需求。

二、租屋者對住宅需求差異性分析

1. 經由 Wilk's Lambda、Pillai's Trace、Hotelling Lawley Trace 與 Roy's Greatest Root 等四個多變項變異數分析的檢定，發現租屋者的性別對於租屋需求無顯著差異性存在，即男女之租屋需求是不相上下的。
2. 僅住宅租金與住宅面積兩因素在不同租屋者的年齡、婚姻狀況、教育程度、家庭人口數與每月房租占全戶每月收入之比例等五項特性均有顯著差異。
3. 25 歲至 50 歲之租屋者平均租金較高，其中 41 歲至 45 歲之租屋者所承租之住宅面積較大，所租賃住宅皆提供廚房的服務與二套以上之衛浴設備。再者，隨著租屋者年齡的增加，愈多租屋者要求所承租之住宅除居住外，尚有其他用途，且隨著年齡層的增加，租賃住宅離工作地點的距離反而遞減，較特殊的是發現 30 歲至 45 歲的租屋者對停車位的提供與否較不重視。
4. 有配偶者所承租之住宅租金較貴與居住面積相對較大，且夫妻共同生活造成開伙煮食的機會增加，因而對廚房需求增加。再者，有配偶之租屋者所承租住宅屋齡相對較小，除居住外，

尚有其他用途的平均比率最高，且有 86% 之租屋者要求所承租之住宅必須提供停車位。

5. 教育程度愈高，所承租之住宅每月租金、最初的押金與住宅面積也愈高，並且所承租住宅之浴室數與廁所數也較多，而屋齡則較小。從可及性來看，教育程度愈高，所考量的租屋地點較重視離學區的位置，至於離工作地點的距離反而隨教育程度的增加而增加。
6. 家庭人口數愈多，其租賃住宅面積愈大、房間數愈多、所選擇之租賃住宅提供廚房的服務比率愈高，因而對烹飪燃料有所要求，必須有天然瓦斯或者桶裝瓦斯才可。較特殊的發現乃是家庭人口數愈多，其租賃住宅除居住外，尚有其他用途的比率愈高。
7. 目前租屋者在選擇其最佳租屋時，一般對於住宅租金最佳化是以占全戶每月收入之 20% 以下。且該比例愈高，所居住的面積平均較大、屋齡較小，表示其租賃住宅品質較佳，因而住宅押金也相對較高。從可及性因素發現，比例愈高，其交通上愈便利，租賃住宅離國小、工作地點、市場及郵局或銀行距離也愈近。

依據本研究目的與結果分析，可看出區位選擇與住宅租金產生的關聯，即在不同的區位中，租屋者在選擇與考量住宅屬性有顯著的差異性，且區隔與分析出不同租屋者對住宅需求偏好會有所差異。如此可提供房東以設定適當的租金與不動產估價者對市場租金調整的參考依據。最後，提出一些可以進一步延伸本研究的方向：第一，可探討住宅租金是否會因大學入學人數的增加而增

加，可從各大學附近的住宅租金來探討。第二，可探討台灣地區住宅的實體特徵等因素是否同時會影響住宅的市場價值與住宅的市場租金，並計算租金乘數。第三，因房屋特質很多，在本文採用的房租函數中，可放入更多解釋變數來估計。第四，應可增加多年的資料，利用 panel data 模型來分析。

參考文獻

一、中文部分

1. 林祖嘉，(1992) 台灣地區房租與房價關係之研究，台灣銀行季刊，第四十三卷，第一期，第 279-312 頁。

二、英文部分

1. Alonso, William, (1964). Location and Land Use, Cambridge, Mass: Harvard University Press.
2. Arimash, B. C. (1992). An empirical analysis of demand for housing attributes in third world city. Land Economic, 68(4), 366-378.
3. Benjamin, J. D. and K. M. Lusht, (1993). Search costs and apartment rents. Journal of Real Estate Finance and Economics, 6(2), 189-197.
4. Benjamin, J. D. and G. S. Sirmans, (1994). Apartment rent: rent control and other determinants. Journal of Property Research, 11(1), 27-50.
5. Benjamin, J. D. and G. S. Sirmans, (1996). Mass transportation, apartment

- rent and property values. Journal of Real Estate Research, 12(1), 1-8.
6. Frew, J., G. D. Jud and D. T. Winkler, (1990). Atypicalities and apartment rent concessions. Journal of Real Estate Research, 5(2), 195-202.
 7. Gross, D. J. (1988). Estimating willingness to pay for housing characteristics: an application of the Ellickson bid-rent model. Journal of Urban Economics, 23(1), 95-112.
 8. Guntermann, K. L. and S. Norrbin, (1987). Explaining the variability in apartment rents. AREUEA Journal, 15(4), 321-40.
 9. Jud, G. D. and D. T. Winkler, (1991). location and amenities in determining apartment rents: an integer programming approach. Appraisal Journal, 59(2), 266-75.
 10. Malpezzi, S., L. Ozanne and T. G. Thibodeau, (1987). Microeconomic estimates of housing depreciation. Land Economics, 63(4), 372-85.
 11. Marks, D. (1984). The effect of rent control on the price of rental housing: an hedonic approach. Land Economics, 60(1), 81-94.
 12. Marshall, D. W. (1990). The influence of property characteristics on rents. working paper.
 13. Ogur, J. D. (1973). Higher education and housing: the impact of colleges and universities on local rental housing markets. The American Journal of Economics and Sociology, 32(3), 387-94.
 14. Ohsfeldt, L. Rebert, (1988). Implicit markets and the demand for housing characteristic. Regional Science and Urban Economics, 18(3), 322-40.
 15. Rosen, Sherwin, (1974). Hedonic price and implicit market: product differentiation in pure competition. Journal of Political Economy, 82(1), 34-55.
 16. Rosiers, F. D. and M. Theriault, (1996). Rental amenities and the stability of hedonic prices: a comparative analysis of five market segments. Journal of Real Estate Research, 12(1), 17-36.
 17. Sirmans, G. S and J. D. Benjamin, (1991). Determinant of market rent. Journal of Real Estate Research, 6(3), 357-79.
 18. Sirmans, G. S. and C.F. Sirmans, (1992). Property manager designations and apartment rent. Journal of Real Estate Research, 7(1), 91-98.
 19. Sirmans, G. S., C.F. Sirmans, and J. D. Benjamin, (1989). Determining apartment rent: the value of amenities, services, and external factors. Journal of Real Estate Research, 4(2), 33-44.
 20. Sirmans, G. S., C.F. Sirmans and J. D. Benjamin, (1990). Examining the variability of apartment rent. The Real Estate Appraiser and Analyst, 56(2), 43-48.

21. Smith, C. A. and M. J. Kroll, (1987). An analysis of tenant demand for amenities. Journal of Property Management, 56(6), 14-17.
22. Smith, C. A. and M. J. Kroll, (1988). Improving estimates of potential gross income in multi-family properties through market research. Appraisal Journal, 55(1), 118-25.
23. Smith, C. A. and M. J. Kroll, (1989). Utility theory and rent optimization: utilizing cluster analysis to segment rental markets. Journal of Real Estate Research, 4(1), 61-71.
24. Smith, H. C. and J. D. Belloit, (1987). Appendix: multiple linear regression for appraisal. Real Estate Appraisal, (2nd den), (pp.97-104). Century VII Publishing Company, Beavercreek, Ohio.
25. Witte, Ann D. and Howard J. Sunka and Homer Eredson, (1979). An estimate of a structural hedonic price model of the housing market: an application of Rosen's theory of implicit markets. Econometrica, 47(5), 1151-74.

2001年07月09日收稿

2001年07月13日初審

2002年02月18日三審

2002年06月06日接受