

國有地地上權住宅購買意願之研究

廖千惠、陳韻如、羅致翔*

要 目

壹、前言	肆、研究結果及分析
貳、文獻探討	伍、結論與建議
參、研究方法	

提 要

本文旨在探討消費者對國有地地上權住宅之購買意願，分析社經背景、產品涉入程度與購屋考量因素之影響。透過404份有效問卷進行量化分析，結果顯示教育程度、婚姻狀況與子女人數等背景因素對購買意願具顯著影響；產品涉入程度為最重要解釋變項；在購屋因素中，貸款條件、存續期間、交通便捷性及增值性皆具正向影響，惟價格對購買意願影響未呈顯著。

壹、前言

近年來我國房市價格水漲船高，民眾購屋壓力日趨加重，依據內政部不動產資訊平台¹顯示，自民國91年以來國內房貸餘額逐年增加，購屋者每月償還貸款金額占可支配所得比率持續上升，顯示國人住宅費用負擔日益增加，因此傾向根據自身經濟能力選擇符合需求且價格低廉之住宅，以確保先持有可居住自有房屋，而後再逐步追求更好居住環境。

依據世界銀行標準，已開發國家合理「房價所得比」約介於1.8倍至5.5倍，「房價所得比」係指住宅價格中位數除以家戶可支配所得中位數。回觀我國內政

* 本文作者分別為國立中興大學應用經濟學系碩士、副教授及國立中興大學研究助理。

¹ 內政部不動產資訊平台(<https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/Z2070>)每年每季提供各項住宅統計指標供國人查詢。

部 2023 年統計資料顯示，臺北市房價所得比高達 15.5 倍、新北市為 12.9 倍，臺中市則為 11.5 倍，明顯看出我國當前房價遠超國際認定合理標準。

華人社會普遍認為「有土斯有財」，使得土地與建築物所有權通常同步銷售，進一步推升不動產價格。若能將土地與建築物所有權分離，將有助降低購屋成本，提升購屋可負擔性。因此，「地上權住宅」模式應運而生，此類住宅僅出售建築物所有權(或使用權)，土地則由國家或法人機構持有。地上權住宅因此順勢具發展潛力，不僅吸引個人購屋者，同時亦因地上權住宅設有使用年限，年限屆滿後，土地所有權人(如政府)將依法收回，若房屋已屆使用年限，則可進行拆除重建，對都市更新與市容改善帶來正面影響。地上權制度推行提升土地利用多樣性，使土地所有人獲取穩定收益，而土地使用者享有長期使用權，進一步提升土地利用效率與經濟價值，爰土地具備所有權與使用價值，對社會經濟發展具正向影響。

綜觀國際在土地資源相對較少國家，如新加坡、香港、中國、韓國、日本、荷蘭等亦普遍倡導地上權制度，我國政府提供年輕人「社會住宅」亦依循此種模式。惟相較之下，受到「有土斯有財」傳統觀念影響，我國地上權發展相對前述國家落後。隨著國內房價再度創下歷史新高，建議房地產市場應與國際接軌，適度開發地上權住宅。

綜上所述，地上權住宅已然成為全球趨勢，因此該模式不僅實現土地永續利用，更符合土地政策追求最大效益理念，期借鏡國外成功案例及法規等，加速推廣地上權住宅。由於地上權住宅特質略異於一般所有權住宅，為提升地上權住宅購買意願，本文將探討影響因素，提供政府政策與開發商行銷策略參考，並提出促進地上權住宅發展建議。

本文研究目的歸納為以下 3 點：

- 一、探討消費個體社經背景對地上權住宅購屋意願之影響。
- 二、探討購買地上權住宅過程中關鍵因素。
- 三、探討地上權住宅產品涉入程度對消費者購屋意願之影響。

貳、文獻探討

一、「地上權住宅」定義及相關法令歸納

「地上權住宅」係以設定地上權方式開發住宅用地。在此模式下，開發後不動產被規劃為住宅使用，購買此類住宅居民可取得地上權部分持分及房屋所有權，此型態被稱為地上權住宅。簡單來說，「地上權住宅」係指「有屋無地」之不動產型態，其核心係基於地上權制度。地上權屬於用益物權之一，旨在保障地上權人於一定期間內對土地之使用與收益權益，避免其權益受土地所有權人干擾或剝奪。此制度核心目標在協調土地所有權及土地使用間之關係，同時發揮土地價值創造潛力，進而促進社會經濟發展。

有關地上權相關法令規定簡述如下：

(一)地上權

依據民法第832條規定，地上權係指於他人土地上得設定建築物或其他工作物之權利，屬用益物權之一。此項權利重點在於賦予地上權人於特定土地上之使用與收益權限，而非取得土地所有權。依民法第838條第3項規定，地上權原則上不得單獨設定他項權利，惟地上權人仍得依法轉讓或設定抵押權，因其本質上是土地使用權，與土地所有權人無直接關係。此外，即使地上建物或工程物已不存在，依民法第841條規定，地上權不因建築物或工程物消失而終止。

(二)所有權

根據民法第765條規定，所有權係指對特定物於法令所不禁止範圍內，享有全面性支配之權利，包括使用、收益、處分及排除他人干涉等權能，屬完全物權，具彈性及永久性特質。所有權人對其標的物享有完整法律支配力，其權能不受他人合法設權之限制者所拘束。

(三)土地租賃權

土地租賃屬債權性質，乃租賃契約成立後即生效，毋須登記，惟其法律效力與地上權有所不同。當土地所有權或他項物權移轉時，承租人得依「租賃權物權化」原則主張權利存續，但此僅限於租期逾5年且未經公證者。依民法第451條至第456條規定，承租人於符合條件情況下，可請求將租賃關係轉登為地上權，

並依法享有優先承租或購買權。然地上權屬登記對抗之物權，具有對世效力，得為轉讓、擔保或再出租；相對地，土地租賃權屬債權關係，其移轉或擔保行為仍須出租人同意，故兩者於法律效力與流通性存有顯著差異。設定地上權、土地所有權與租賃權之異同整理於表1。

表1 設定地上權、土地所有權及租賃權差異比較

項目	設定地上權	土地所有權	土地租賃權
權利性質	用益物權	完全物權	債權
權利內容	使用、收益、處分、設定他項權利權能	對標的物可全面性支配	使用權能
讓與範圍	土地之上下	依法得自由處分	依契約而定
使用目的	建築物、其他工作物	依法得自由使用	依契約而定
存續期間	依契約而定、亦可約定永久	永久	最長20年
成立要件	須登記	須登記	一般租賃契約
租金支付	支付地租	無	支付租金
地上物稅賦負擔	房屋稅	地價稅/房屋稅	無
權利讓與	得讓與他人、設定抵押權	自由轉讓	未經出租人同意不得轉租
地上物處理	依契約而定	全面支配	回復原狀
權利移轉價值	隨存續期間屆至而逐年遞減，但仍可能有「增值」效果	增值效益高	無

資料來源：黃媛媛(2012)。

二、地上權住宅購買意願因素相關文獻

在消費者行為研究中，購買意願研究已為一發展成熟議題。Morwitz & Schmittlein(1992)指出當消費者面臨購買商品決策時，依據自身經驗及外在環境資訊進行相關訊息蒐集，隨著資訊累積進而評估考慮，最終透過比較與判斷做出購買決定。在研究消費者行為時，購買意願經常被用來探討購買傾向及意圖，而影響購買意願因素眾多，包含涉入程度、個人條件與住宅產品本身特性等。此外，對欲購屋之消費者而言，價格與區域也常被視為影響購買意願重要因素。

針對住宅購買意願，邱勝杰(2014)發現決策風格與涉入程度對購屋者具有顯著影響，且性別與購屋目的亦存在顯著差異。林怡芯等(2016)則指出，購屋者偏好具良好品牌形象與格局設計之產品，並重視房屋本身價值高於廣告行銷手段。

謝芷琪(2017)研究南部科學園區員工購買地上權住宅意願時，結果顯示產權穩定性、資金運用彈性與居住品質為其關鍵考量因素。

在涉入程度方面，Zaichkowsky(1985)指出，產品涉入為個人與產品間心理連結，其強度受個人需求、產品特性與購買風險影響。張魁峯(2016)表示涉入程度代表消費者對產品資訊重視程度與參與意願，且具持續性特質，不易受短期外在因素干擾。曹廷萱(2016)亦證實涉入程度與產品認知間存在正向關係，並能有效預測購買意願。

在個人因素方面，陳彥仲與陳佳欣(2005)透過家庭動態資料庫分析指出，貸款利率與婚姻狀況顯著影響家戶購屋時機，此外，男性購屋決策主要受自身經濟條件與原生家庭影響，女性則更受配偶社會經濟屬性影響，該研究同時指出，我國已婚家戶中，男性社會經濟屬性對購屋決策影響力較高，而女性則較依賴配偶經濟條件。謝芷琪(2017)進一步指出，家戶所得與資金彈性為購買地上權住宅關鍵因素，並表示經濟條件不佳者對此類產品接受度較高。吳聲煌(2020)、賴素貞(2021)與古佳玉(2023)等研究認為，年齡、收入及教育程度等人口變項對購買意願具明顯影響。

至住宅購買考量因素，謝祖光等(2011)指出，居住適宜性及區位便利性與生活方式高度相關，係決定購屋行為重要影響因素。郭華琪(2019)以科技接受模式建構行為模式，發現認知有用性與住宅創新設計影響購屋態度，正向影響購買意願。黃凱鈴(2023)以臺中地區國有地地上權住宅為例，運用層級分析法指出「存續期間」、「貸款條件」與「價格」為最重要選擇依據，顯示價格與產權穩定性仍為影響消費者購買地上權住宅關鍵。

綜上，消費者購買住宅產品意願，受涉入程度、個人條件與住宅產品本身特性影響甚鉅。尤因地上權住宅具制度特殊性，購買決策視消費者整體評價而定。因此，本文擬從消費者角度出發，參酌謝芷琪(2017)、郭華琪(2019)與黃凱鈴(2023)等研究設計問卷架構，期能為相關政策設計與市場策略提供實證基礎。

叁、研究方法

一、研究架構及假說

本文研究架構(如圖1)，自變數包括產品涉入程度、購買地上權住宅時考慮因

素(包括價格、交通、存續期間、貸款條件及增值性)，而地上權住宅購買意願為本文依變數。

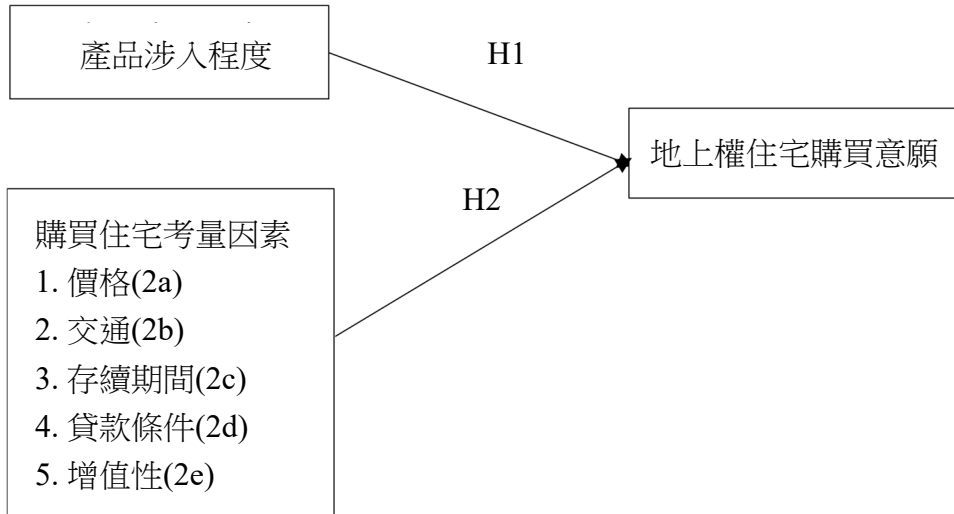


圖1 研究架構圖

簡言之，本文旨在探討消費者對地上權住宅涉入程度、購買住宅時考慮因素如何影響其購買意願，有助於深入理解地上權住宅市場中消費者購買行為。

本文依據相關文獻探討，歸納出相關研究假說，並分為二大構面，彙整如下：

(一)構面一：產品涉入程度

假說1(H1)：消費者對地上權住宅涉入程度，對其購買意願具顯著正向影響。

(二)構面二：購買住宅考量因素

假說 2a(H2a)：消費者購屋要素中「價格」對地上權住宅購買意願具顯著影響。

假說 2b(H2b)：消費者購屋要素中「交通」對地上權住宅購買意願具顯著影響。

假說 2c(H2c)：消費者購屋要素中「存續期間」對地上權住宅購買意願具顯著影響。

假說 2d(H2d)：消費者購屋要素中「貸款條件」對地上權住宅購買意願具顯著影響。

假說 2e(H2e)：消費者購屋要素中「增值性」對地上權住宅購買意願具顯著影響。

二、變數定義與衡量

本文依文獻探討，設定兩大構面：「產品涉入程度」與「購買住宅考量因素」。就各構面分別設定操作性定義與量測，並採用李克特(Likert)五點量表衡量之。該量表由一組陳述組成，每一陳述有「1=非常不同意」、「2=不同意」、「3=普通」、「4=同意」、「5=非常同意」等5種回答，以衡量影響購買意願程度高低。

(一)產品涉入程度

「產品涉入程度」係指個人對於「地上權住宅」產品與其內在需要、興趣、價值觀之攸關程度，本文以Zaichkowsky(1985)個人涉入量表為參考依據，並參考國內曹廷萱(2016)研究問項，經調整及修改如表2所示。

表2 產品涉入程度

構面	定義	題項	參考文獻
產品涉入程度	產品涉入程度指消費者對該產品重視及投入程度。涉入程度受個人需求、興趣、價值觀等因素影響。涉入程度高意味消費者對產品較感興趣，會投入更多時間及精力進行資訊搜尋及評估。	1. 「地上權住宅」對我個人而言是重要的。	Zaichkowsky(1985)、 曹廷萱(2016)、 邱勝杰(2014)
		2. 我認為我需要「地上權住宅」	
		3. 我瞭解「地上權住宅」。	
		4. 「地上權住宅」對我而言是有興趣的。	
		5. 我被「地上權住宅」吸引。	
		6. 我的生活和「地上權住宅」相關。	

資料來源：本文整理。

(二)購買住宅考量因素

此構面在探討消費者對相關住宅需求於價格、內外部環境偏好及個人重視機能等同意程度。在消費者購屋需求與偏好衡量題項方面，本文參考謝祖光等(2011)、林憶如等(2009)與黃凱鈴(2023)研究問項，調整及修改如表3所示。

表3 購買住宅考量因素

構面	題項	參考文獻
購買住宅 考量因素	1. 我會注重房屋價格。	Sheth 等人(1991)、 黃凱鈴(2023)、 林憶如等人(2009)
	2. 我會注重房屋附近交通便捷性。	
	3. 我會注重房屋存續期間。	
	4. 我會注重房屋貸款條件。	
	5. 我會注重房屋增值性。	

資料來源：本文整理。

(三)地上權住宅購買意願

此部分探討消費者對國有地地上權住宅購買意願考量因素同意程度及未來購買可能性。在消費者對地上權住宅購屋意願衡量題項，本文參考Zeithaml(1988)對消費者購買意願之研究，並參考楊勝凱(2004)、黃德政(2005)、鐘偉涵(2010)、謝芷琪(2016)研究問項，經本文調整修改後如下表4。

表4 地上權住宅購買意願

構面	題項	參考文獻
地上權住宅 購買意願	1. 我認為地上權住宅房屋的產權是選購時重要考量。	楊勝凱(2004)、 黃德政(2005)、 鐘偉涵(2010)、 蔡連昌(2015)
	2. 我認為地上權住宅土地產權是選購時重要考量。	
	3. 我認為地上權住宅持有成本(房屋稅/地價稅)是購屋時重要考量。	
	4. 我認為地上權住宅保值性是購屋時重要考量。	
	5. 我認為資金能夠靈活運用是購屋時的重要考量。	
	6. 我會注重地上權住宅貸款條件。	
	7. 我願意購買地上權住宅。	

資料來源：本文整理。

三、定量資料分析方法

本文採用統計套裝軟體SPSS 22.0 進行統計分析，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、相關分析、信效度分析及迴歸分析等，以驗證各項假設。

(一)敘述性統計分析

敘述性統計用於呈現樣本性別、年齡、教育程度、收入與婚姻狀況等特徵，並比較類別與連續型變數分布，提供初步洞察，進一步探討數據差異原因與意義。

(二)獨立樣本t檢定及單因子變異數分析

本文使用獨立樣本t檢定及單因子變異數分析(One-way ANOVA)，探討人口統計變項對地上權住宅購買意願影響。t檢定比較兩組平均數差異(如性別)，而ANOVA則分析3組以上群體平均數差異。透過這兩種方法，檢驗人口統計變項是否對各變項存在顯著影響。

(三)信效度分析

1. 信度分析(Reliability Analysis)

信度評估問卷結果穩定性與一致性，通常以 Cronbach's α 值測量內部一致性。 α 值 > 0.7 表示問卷具穩定性， $0.5 \sim 0.7$ 為低信度， < 0.5 則不可接受，問卷可能需修訂。

2. 效度分析(Validity Analysis)

效度評估問卷解釋力。本文使用KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)與Bartlett球形檢定，KMO值 $0.6 \sim 1$ 表示變數適合因素分析，數值越接近1，代表適用性越高。

(四)相關分析

針對受訪者基本屬性與特定問項回答結果進行相關分析，或針對特定問項變數之間進行相關分析，以瞭解其相關性，並作為後續建立迴歸分析模型參考。

(五)多元迴歸分析

透過多元迴歸分析檢驗消費者產品涉入程度及購買住宅考量因素之「價格」、「交通便捷性」、「存續期間」、「貸款條件」、「增值性」對國有地地上權住宅購買意願是否有影響，並從中找出關鍵要素。多元迴歸方程式如下：

$$\text{式 1: } Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \varepsilon$$

Y = 國有地地上權住宅購買意願

X_1 = 產品涉入程度

X_2 = 價格

X_3 = 交通便捷性

X_4 = 存續期間

X_5 = 貸款條件

X_6 = 增值性

肆、研究結果及分析

本文採用網路問卷調查方式蒐集資料，研究問卷建置於SurveyCake問卷調查平臺，為確保調查結果具代表性，本問卷發放對象為隨機選擇。調查期間為2024年6月17日至7月1日，共回收433份問卷，其中404份為有效問卷，有效問卷回收率為93.3%。以SPSS 22.0統計軟體作為資料分析工具，資料分析包含對問卷內容進行敘述性統計分析、相關分析、信效度分析及多元迴歸分析等。

一、敘述性統計分析

本文共蒐集404份有效問卷。性別分布上，女性及男性各占63.6%與36.4%；年齡分布上，30歲至39歲占30.4%，50歲至59歲占25.7%，40歲至49歲占20.3%，未滿30歲占18.6%，60歲以上占5%；教育程度方面，大學學歷占65.1%，碩士學歷占19.55%；收入狀況中，年所得新臺幣(下同)50萬以下占48.02%，51萬至70萬占17.57%；婚姻狀況上，已婚占52.5%，未婚單身占32.6%。子女數量上，無子女者占48%，詳細資料如表5。

表5 受訪者背景彙整

人口變項	項目	樣本數	百分比(%)
性別	男性	147	36.40
	女性	257	63.60
年齡	30 歲以下	75	18.60
	30-39 歲	123	30.40
	40-49 歲	82	20.30
	50-59 歲	104	25.70
	60 歲以上	20	5.00
教育程度	國中以下	10	2.50
	高中或同等學歷	52	12.90
	大學	263	65.10
	碩士	79	19.50
年收入	50 萬以下	194	48.02
	51-70 萬	71	17.57
	71-100 萬	97	24.01
	101-120 萬	37	9.16
	121 萬以上	5	1.24
婚姻狀況	已婚	212	52.50
	未婚有伴侶	60	14.90
	未婚單身	132	32.60
子女數量	0 個	194	48.00
	1 個	71	17.60
	2 個	97	24.00
	3 個	37	9.20
	4 個以上	5	1.20

資料來源：本文整理。

為瞭解受訪者對國有地地上權住宅涉入程度、購置住宅考量因素、地上權住宅購買意願，本文藉由問卷量表，對各觀察變數構面進行平均數與標準差統計，在問卷衡量工具上，本文採用李克特五點尺度進行評分。依據受訪者同意程度，從「非常不同意」至「非常同意」，分別給予1、2、3、4、5共五個等級分數。得分越低代表越不同意；反之，得分越高代表越同意。為探討問卷受訪者對於各構面之間項填答是否具一致性，以下針對各構面標準差進行敘述性統計分析，並以平均數分析受訪者對各構面認同程度，如表6。

表6 產品涉入程度統計表

問項	平均數	標準差
1. 「地上權住宅」對我個人而言是重要的。	3.57	1.041
2. 我認為我需要「地上權住宅」。	3.57	1.132
3. 我瞭解「地上權住宅」。	3.78	0.990
4. 「地上權住宅」對我而言是有興趣的。	3.64	0.952
5. 我被「地上權住宅」所吸引。	3.52	1.043
6. 我的生活和「地上權住宅」相關。	3.38	1.152

資料來源：本文整理。

從表6可看出，受訪者對國有地地上權住宅涉入程度，以「問項4.『地上權住宅』對我而言是有興趣的」最具一致性，樣本標準差為0.952；在此構面中平均數介於3.38~3.78間，顯示問卷受訪者對國有地地上權住宅涉入程度之各問項趨向「同意」。

關於受訪者對購買住宅考量因素統計(表7)則顯示，「問項4.我會注重房屋貸款條件」最具一致性，樣本標準差為0.708；在此構面中平均數介於4.16~4.35之間，顯示問卷受訪者在購買住宅時對各考量因素問項趨向「同意」。

表7 購買住宅考量因素統計表

問項	平均數	標準差
1. 我會注重房屋價格。	4.21	0.780
2. 我會注重房屋附近交通便捷性。	4.35	0.721
3. 我會注重房屋存續期間。	4.16	0.771
4. 我會注重房屋貸款條件。	4.24	0.708
5. 我會注重房屋增值性。	4.20	0.778

資料來源：本文整理。

關於受訪者對地上權住宅購買意願調查，在表8中則以「問項5.我認為資金能夠靈活運用是購屋時重要考量」及「問項6.我會注重地上權住宅貸款條件」最具一致性，樣本標準差為0.741；在此構面中平均數介於3.58~4.16之間，顯示問卷受訪者在地上權住宅購買意願對各問項趨向「同意」。

表8 地上權住宅購買意願統計表

問項	平均數	標準差
1. 我認為地上權住宅房屋產權是選購時重要考量。	4.10	0.841
2. 我認為地上權住宅土地產權是選購時重要考量。	4.12	0.791
3. 我認為地上權住宅持有成本(房屋稅/地價稅)是購屋時重要考量。	3.98	0.852
4. 我認為地上權住宅保值性是購屋時重要考量。	4.07	0.805
5. 我認為資金能夠靈活運用是購屋時重要考量。	4.15	0.741
6. 我會注重地上權住宅貸款條件。	4.16	0.741
7. 我願意購買地上權住宅。	3.58	1.124

資料來源：本文整理。

二、假說檢定分析

本文性別變數使用獨立樣本T檢定分析；其他個人因素如年齡、教育程度、個人年收入、婚姻狀況及子女數量，使用單因子變異數分析，分析受訪者不同社經背景對地上權住宅購買意願是否具顯著差異，若單因子變異數分析達顯著水準，則再使用Scheffé法進行事後檢定(Post-Hoc)。

針對性別，獨立樣本T檢定結果顯示男性與女性對於地上權住宅購買意願認同程度無顯著差異(表9)。

表9 獨立樣本檢定(性別)

構面	平均數		t 值
	男(N=147)	女(N=257)	
地上權住宅購買意願	4.0175	4.0261	-0.133

資料來源：本文整理。

使用單因子變異數分析，檢定年齡對本文地上權住宅購買意願影響，結果顯示「年齡」無顯著差異(表10)。

表10 單因子變異數分析(年齡)

構面	平方和	自由度	平均平方和	F 值
地上權住宅 購買意願	組間	3.412	4	0.853
	組內	154.640	399	0.388
	總和	158.052	403	

資料來源：本文整理。

教育程度方面，結果顯示其顯著影響地上權住宅購買意願(表11)；進一步進行Post-Hoc事後檢定，顯示教育程度為「高中或同等學位」以上學歷族群對地上權住宅購買意願顯著高於「國中以下」之族群，推估係因教育程度較高族群於地上權住宅認知程度較高，以致地上權住宅購買意願較高(表12)。

表11 單因子變異數分析(教育程度)

構面	平方和	自由度	平均平方和	F 值
地上權住宅 購買意願	組間	4.047	3	1.349
	組內	154.005	400	0.385
	總和	158.052	403	

註：*表示達0.05之顯著水準。

資料來源：本文整理。

表12 單因子變異數分析之事後檢定(教育程度)

依變數	(I)	(J)	平均差異(I-J)	標準誤
地上權住宅 購買意願	國中以下	高中或同等學位	-0.67308*	0.21425
		大學	-0.58718*	0.19991
		碩士	-0.64195*	0.20827
	高中或 同等學位	國中以下	0.67308*	0.21425
		大學	0.08590	0.09417
		碩士	0.03112	0.11080
	大學	國中以下	0.58718*	0.19991
		高中或同等學位	-0.08590	0.09417
		碩士	-0.05477	0.07961
	碩士	國中以下	0.64195*	0.20827
		高中或同等學位	-0.03112	0.11080
		大學	0.05477	0.07961

註：*表示達0.05之顯著水準。

資料來源：本文整理。

接續檢定年收入對本文地上權住宅購買意願影響，結果顯示年收入無顯著影響(表13)。

表13 單因子變異數分析(年收入)

構面		平方和	自由度	平均平方和	F 值
地上權住宅 購買意願	組間	2.686	4	0.672	1.719
	組內	154.355	395	0.391	
	總和	157.041	399		

資料來源：本文整理。

婚姻狀況方面，結果顯示其顯著影響地上權住宅購買意願(表14)；進一步進行 Post-Hoc 事後檢定，發現婚姻狀況為「已婚」族群對地上權住宅購買意願顯著高於「未婚，有伴侶」族群，推估係因已婚族群生活開銷較大，且有財產傳承需求，故對於雖有存續期間限制但相對低價之地上權住宅較有購買意願(表15)。

表14 單因子變異數分析(婚姻狀況)

構面		平方和	自由度	平均平方和	F 值
地上權住宅 購買意願	組間	2.766	2	1.383	3.563*
	組內	155.285	400	0.388	
	總和	158.051	402		

註：*表示達0.05之顯著水準。

資料來源：本文整理。

表15 單因子變異數分析之事後檢定(婚姻狀況)

依變數	(I)	(J)	平均差異(I-J)	標準誤
地上權住宅 購買意願	已婚	未婚，有伴侶	0.23917*	0.09111
		未婚，單身	0.02065	0.06924
	未婚，有伴侶	已婚	-0.23917*	0.09111
		未婚，單身	-0.21852	0.09713
	未婚，單身	已婚	-0.02065	0.069224
		未婚，有伴侶	0.21852	0.09713

註：*表示達0.05之顯著水準。

資料來源：本文整理。

最後，檢定子女人數對本文地上權住宅購買意願影響，結果顯示子女人數具顯著差異(表16)。因此進行Post-Hoc事後檢定，顯示子女人數為「0個」之族群對地上權住宅購買意願顯著高於子女人數為「1個」之族群，推估係因消費者膝下無子女，無資產傳承需求，故對於雖有存續期間限制但低價之地上權住宅購買意願較高(表17)。

表16 單因子變異數分析(子女人數)

構面	平方和	自由度	平均平方和	F 值
地上權住宅 購買意願	組間	4.935	4	1.234
	組內	153.117	399	0.384
	總和	158.052	403	

註：*表示達0.05之顯著水準。

資料來源：本文整理。

表17 單因子變異數分析之事後檢定(子女人數)

依變數	(I)	(J)	平均差異(I-J)	標準誤
地上權住宅 購買意願	0 個	1 個	0.17167*	0.08592
		2 個	-0.10898	0.07703
		3 個	-0.17832	0.11113
		4 個以上	0.32901	0.28059
	1 個	0 個	-0.17167*	0.08592
		2 個	-0.28065*	0.09675
		3 個	-0.34999*	0.12561
		4 個以上	0.15734	0.28663
	2 個	0 個	0.10898	0.07703
		1 個	0.28065*	0.09675
		3 個	-0.06934	0.11970
		4 個以上	0.43800	0.28409
	3 個	0 個	0.17832	0.11113
		1 個	0.3499*	0.12561
		2 個	0.06934	0.11970
		4 個以上	0.50734	0.29516
	4 個以上	0 個	-0.32901	0.28059
		1 個	-0.15734	0.28663
		2 個	-0.43800	0.28409
		3 個	-0.50734	0.29516

註：*表示達0.05之顯著水準。

資料來源：本文整理。

綜合上表9至表17檢定結果可知，「性別」、「年齡」、「教育程度」、「個人年收入」、「婚姻狀況」及「子女數量」等消費者個人背景中，「教育程度」、「婚姻狀況」及「子女數量」等3項變數顯著影響地上權住宅購買意願。相對而言，「性別」、「年齡」及「個人年收入」則無顯著影響差異。

三、信效度分析

(一)信度分析

信度分析旨在瞭解於多次衡量中，受測者(即問卷填寫者)填答結果一致性程度，本文以Cronbach's α 係數衡量問卷中同一構面下各項目間一致性，Cronbach's α 係數應大於或等於 0.7 始屬可接受之可信度。本文評估結果顯示「產品涉入程度」構面之 Cronbach's α 係數為0.935，屬最優良可信度；「地上權住宅購買意願」之Cronbach's α 係數為0.857、「購買住宅考量因素」為0.838，均屬良好可信度(表 18)。

表18 信度分析結果

構面	Cronbach's α 係數
產品涉入程度	0.935
購買住宅考量因素	0.838
地上權住宅購買意願	0.857

資料來源：本文整理。

(二)效度分析

在問卷回收後，本文利用探索性因素分析確定各量表建構效度與穩定度。探索性因素分析採最常用主成分分析法(Principal Component Analysis)，並使用最大變異數轉軸法(Varimax)進行直交轉軸(Aaker, 1981)。因素個數之決定依據特徵值(Eigenvalue)大於1為標準，累積總解釋變異量需高於60%(Hair et al., 1998)，利用取樣適切性量數(Kaiser-Meyer-Olkin measure of sampling adequacy, KMO)檢測所有變數間相關情形。以下詳述本文中「產品涉入程度」、「購買住宅考量因素」、「地上權住宅購買意願」等各量表探索性因素分析。

1. 產品涉入程度

本文首先對「產品涉入程度」6個題項進行因素分析。結果顯示，KMO 值為 0.889，且球形檢定達顯著水準，這意味母群體相關矩陣中存在共同因素，適合進行因素分析。通過主成分分析並採用最大變異轉軸法後，提取出1個共同因素，累積解釋變異量達到75.856%。此外，各題項因素負荷量均超過 0.6，顯示建構效度良好，分析結果詳列於表19。

表19 產品涉入程度之因素分析量表

衡量題項	因素負荷量	KMO 值
1. 「地上權住宅」對我個人而言是重要的。	0.874	0.889
2. 我認為我需要「地上權住宅」。	0.888	
3. 我瞭解「地上權住宅」。	0.856	
4. 「地上權住宅」對我而言是有興趣的。	0.894	
5. 我被「地上權住宅」吸引。	0.871	
6. 我的生活和「地上權住宅」相關。	0.841	
特徵值	4.551	
累積解釋變異量	75.856	

資料來源：本文整理。

2. 購買住宅考量因素

本文續對「購買住宅考量因素」5個題項進行因素分析，KMO值為0.852且球形檢定達到顯著，代表母群體的相關矩陣間存在共同因素，適合進行因素分析。經主成分分析並採最大變異轉軸法後，抽取出1個共同因素，累積解釋變異量為61.216%，各題項因素負荷量均達0.6以上，堪稱建構效度良好，分析結果詳列於表20。

表20 購買住宅考量因素之因素分析量表

衡量題項	因素負荷量	KMO 值
1. 我會注重房屋價格。	0.773	0.852
2. 我會注重房屋附近交通便捷性。	0.837	
3. 我會注重房屋存續期間。	0.819	
4. 我會注重房屋貸款條件。	0.798	
5. 我會注重房屋增值性。	0.675	
特徵值	3.061	
累積解釋變異量	61.216	

資料來源：本文整理。

3. 地上權住宅購買意願

本文最後就「地上權住宅購買意願」7個題項進行因素分析，KMO值為0.888且球形檢定達到顯著，代表母群體相關矩陣間存有共同因素，適合進行因素分析。經主成分分析並採最大變異轉軸法後，抽取出1個共同因素，累積解釋變異量為55.629%，各題項因素負荷量均達0.6以上，堪稱建構效度良好，分析結果詳列於表21。

表21 地上權住宅購買意願之因素分析量表

衡量題項	因素負荷量	KMO 值
1. 我認為地上權住宅房屋產權是選購時重要考量。	0.835	0.888
2. 我認為地上權住宅土地產權是選購時重要考量。	0.773	
3. 我認為地上權住宅持有成本(房屋稅/地價稅)是購屋時重要考量。	0.775	
4. 我認為地上權住宅保值性是購屋時重要考量。	0.747	
5. 我認為資金能夠靈活運用是購屋時重要考量。	0.654	
6. 我會注重地上權住宅貸款條件。	0.772	
7. 我願意購買地上權住宅。	0.646	
特徵值	3.894	
累積解釋變異量	55.629	

資料來源：本文整理。

四、相關分析

從相關係數分析表(表22)中，顯示各購買住宅考量因素包含：「價格」、「交通便捷性」、「存續期間」、「貸款條件」、「增值性」皆與「地上權住宅購買意願」呈現顯著正相關，表示以上5個因素(自變數)與地上權住宅購買意願(依變數)呈現線性關係，適合做後續迴歸分析。

表22 相關係數分析表

	地上權住宅購買意願	房屋價格	房屋附近交通便捷性	房屋存續期間	房屋貸款條件	房屋增值性
地上權住宅購買意願	1					
房屋價格	0.497**	1				
房屋附近交通便捷性	0.563**	0.545**	1			
房屋存續期間	0.545**	0.522**	0.628**	1		
房屋貸款條件	0.570**	0.550**	0.608**	0.547**	1	
房屋增值性	0.466**	0.401**	0.452**	0.477**	0.390**	1

註：**表示達0.01之顯著水準。

資料來源：本文整理。

五、多元迴歸分析

本文進行多元迴歸分析，探討產品涉入程度、購買住宅考量因素與地上權住

宅購買意願之關聯。結果如表23所示，調整後R平方為0.654，顯示該模型具有解釋力，且除「價格」外其他自變數皆對購買意願有顯著影響。主要影響因素依影響程度大小依序為產品涉入程度、貸款條件、存續期間、增值性及交通便捷性，其中產品涉入程度影響最大。至控制變數中，僅年齡對購買意願有顯著正向影響。

表 23 多元迴歸分析表

依變數				
地上權住宅購買意願				
控制變數	標準化 β 值	T 值	P 值	VIF
性別=2	-0.022	-0.703	0.482	1.125
年齡	0.159**	3.505	0.001	2.361
教育程度	0.036	1.012	0.312	1.483
年所得	-0.033	-0.916	0.360	1.459
婚姻狀況=2	-0.013	-0.330	0.742	1.854
婚姻狀況=3	0.063	1.372	0.171	2.401
子女人數	-0.002	-0.044	0.965	3.093
自變數				
涉入程度	0.460***	14.053	<0.001	1.232
價格	0.045	1.137	0.256	1.831
交通便捷性	0.115**	2.620	0.009	2.211
存續期間	0.163***	3.841	<0.001	2.065
貸款條件	0.191***	4.688	<0.001	1.908
增值性	0.143***	3.954	<0.001	1.503
R 平方	0.666	Adj-R 平方	0.654	
F 值	58.983	顯著性	<0.001	

註 1：**表示達 0.01 之顯著水準、***表示達 0.001 之顯著水準。

註 2：性別=2 為女性、婚姻狀況=2 為未婚有伴侶、婚姻狀況=3 為未婚單身。

六、實驗假說彙整

本文假說經式1與表23實證分析，結果如表24所示。實證結果驗證假說1，產品涉入程度確實對地上權住宅購買意願呈正向顯著影響，而假說2中，購買地上權住宅時考慮因素僅價格不顯著正向影響地上權住宅購買意願，依表22結果顯示，房屋價格確實與地上權住宅購買意願有顯著關係，推估可能因迴歸分析模型中控制變數影響其作用，或許房屋價格為「間接」影響而非「直接」影響消費

者對於地上權住宅購買意願，本文在此尚無法妄下定論，建議未來相關研究可進一步分析與實證。

表24 本文驗證假說彙整

假說	假說內容	研究結果	
		驗證結果	假說是否成立
H1	消費者對地上權住宅涉入程度對地上權住宅購買意願呈正向影響。	顯著	是
H2a	消費者購屋要素中，價格對地上權住宅購買意願呈正向影響。	無相關	否
H2b	消費者購屋要素中，交通對地上權住宅購買意願呈正向影響。	顯著	是
H2c	消費者購屋要素中，存續期間對地上權住宅購買意願呈正向影響。	顯著	是
H2d	消費者購屋要素中，貸款條件對地上權住宅購買意願呈正向影響。	顯著	是
H2e	消費者購屋要素中，增值性對地上權住宅購買意願呈正向影響。	顯著	是

伍、結論與建議

本文透過問卷調查，探討消費者個人因素、涉入程度及購房考量因素對地上權住宅購買意願影響，或可補齊當前相關研究不足，實務上亦可作為不動產開發業提供行銷策略及產品開發參考。依據本文研究目的，綜整以下3點結論並對推動國有地地上權住宅相關政策提出建議。

一、消費個體社經背景對地上權住宅購屋意願之影響

本文透過敘述統計與單因子變異數分析，探討性別、年齡、教育程度、年收入、婚姻狀況與子女人數等背景因素對地上權住宅購買意願之影響。

實證結果顯示，教育程度、婚姻狀況及子女人數為顯著影響變項，推測教育程度較高者，對地上權住宅制度與產權內容較為理解，進而提升購買意願；已婚者相較於未婚者，面臨較高家庭開銷與居住需求，對於價格相對親民之地上權住宅抱持較高接受度；而無子女者則因較無資產傳承考量，對於存續年限有限之住宅類型亦較能接受。反觀性別、年齡與年收入則未顯著影響購屋意願，顯示地上

權住宅接受與否，與個體經濟條件或性別角色關聯性相對較低。

二、購買地上權住宅過程之關鍵因素

本文以價格、交通便捷性、存續期間、貸款條件與增值性為主要考量構面，進行多元迴歸分析以探討其對購買意願之影響。

研究結果顯示，除價格外，其餘4項構面皆對購買意願具顯著正向影響，尤以貸款條件與存續期間影響程度最為顯著。推論地上權住宅由於產權設計不同，消費者對其貸款可行性與貸款年限條件格外重視；同時，建物存續年限與土地使用年限協調性亦為決策關鍵。其次，交通便捷性與未來增值潛力均為重要考量，反映消費者雖重視成本控制，但仍期望住宅具基本生活機能與合理保值性。值得注意的是，「價格」雖在相關分析中顯示為正相關，但在迴歸模型中未達顯著水準，可能反映地上權住宅本身價格即具吸引力，消費者轉而更關注制度穩定與金融配套。

三、產品涉入程度對地上權住宅購屋意願之影響

本文進一步檢視消費者對國有地地上權住宅產品涉入程度與購屋意願之關聯，結果顯示產品涉入程度為所有自變數中影響力最強者，且呈現高度正向顯著關係。表示消費者若對地上權住宅具高度關注、理解與參與意願，則其購買意願亦相對提高。高程度涉入者通常擁有更多產品知識與資訊接觸，並能評估地上權制度之優缺點，從而做出較積極之購買選擇。本文結果呼應既有行為理論，產品涉入程度為解釋購買意圖之關鍵心理變數。

綜上，建議未來在國有地地上權住宅相關政策推動上，可聚焦於特定教育層級與家庭結構族群進行政策溝通與補助設計，以提升其市場接受度，並可從提升大眾對地上權制度認知與理解入手，包括透過政策宣導、示範住宅推廣、金融機構配合提供專屬貸款方案等方式，增進潛在購屋者對該住宅制度之熟悉程度與參與意願，以達強化市場參與效果，促進我國土地永續利用，提升下一代國民居住可負擔性，並健全我國不動產市場之長期穩定與永續發展。

參考文獻

一、中文部分

1. 古佳玉(2023),「首購族購屋購買意向之影響因素探討：以桃園地區為例」,國立臺北商業大學創意設計與經營研究所碩士論文。
2. 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碩士論文。
3. 邱勝杰(2014),「決策風格、涉入程度對其購屋者購買意願與購屋相關消費行為之影響」,淡江大學企業管理學系碩士在職專班碩士論文。
4. 林怡芯、田政哲、黃苡筑(2016),「影響台中市居民對大樓型預售屋購買意願影響因素之研究」,國立虎尾科技大學學報, 33(2), 2016。
5. 林憶如、徐永億、洪新來(2009),「銀髮族生活型態、養生住宅涉入程度與入住意願之研究」,嘉大體育健康休閒期刊, 8(1), 102-109。
6. 陳彥仲、陳佳欣(2005),「引用回溯調查資料論述台灣地區住宅首購之動態現象」,建築學報, (34)1。
7. 黃德政(2005),「運用模糊層級分析法於消費者購買租地建屋產品意願之研究—以台北仁濟院為例」,逢甲大學建築與都市計畫所碩士論文。
8. 黃媛媛(2012),「地上權住宅之合理價值評估模型之研究」,崑山科技大學房地產開發與管理研究所碩士論文。
9. 黃凱鈴(2023),「國有非公用土地設定地上權住宅選購關鍵要素之探究—以臺中地區為例」,逢甲大學建設碩士在職學位學程碩士論文。
10. 郭華琪(2019),「以科技接受模式探討影響消費者購屋意願的關鍵因素：以智慧綠建築為例」,國立成功大學高階管理碩士在職專班碩士論文。
11. 曹廷萱(2016),「購屋者環境態度對綠色住宅認知、涉入與購屋意願影響之研究」,國立成功大學建築學系碩士論文。
12. 賴素貞(2021),「購屋動機與購屋者特質對購屋決策影響之研究」,國立宜蘭大學人文及管理學院高階經營管理碩士在職專班碩士論文。
13. 張魁峯(2016),消費者行為學(4版),五南。

- 14.楊勝凱(2004)，「媒體資訊、品牌態度與住宅偏好對購屋意圖影響之研究」，*國立成功大學高階管理在職專班碩士論文*。
- 15.蔡連昌(2015)，「科技人購屋需求偏好探討-以南部科學工業園區光電產業為例」，*崑山科技大學房地產開發與管理研究所碩士論文*。
- 16.謝芷琪(2016)，「南部科學園區從業員工對國有地地上權住宅購買意願之研究」，*崑山科技大學房地產開發與管理研究所碩士論文*。
- 17.謝祖光、楊植宇、謝長城、姜伯鈺(2011)，「消費者購屋行為對生活型態影響之研究」，*華岡農科學報*，28，85-109。
- 18.鐘偉涵(2010)，「探討住宅偏好與購屋意圖之研究－以新竹科學園區光電產業人員為例」，*逢甲大學都市計畫所碩士論文*。

二、外文部分

1. David Aaker (1981), The Role of Brand Loyalty in the Development of Brand Equity. *International Review of Management and Marketing*, 6(4), 722-730.
2. Morwitz & Schmittlein (1992), Using Variables to Predict Purchase Behavior: The Role of Purchase Frequency and Purchase Incidence.
3. Sheth, J. N., Newman, B. I., & Gross, B. L. (1991), Why we buy what we buy: A theory of consumption values. *Journal of Business Research*, 22(2), 159-170.
4. Zeithaml, V. A. (1988), Consumer perceptions of price, quality, and value: a means-end model and synthesis of evidence. *The Journal of Marketing*, 52(3), 2-22.
5. Zaichkowsky, J. L. (1985), The Psychological Involvement Inventory: A Measurement Method for Advertising Research. *Journal of Advertising Research*, 23(6), 59-70.

三、網路資料

1. 內政部不動產資訊平台(2024)，貸款負擔率統計資料，<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0201.aspx>。