



國立高雄應用科技大學
企業管理系
高階經營管理研究所碩士班
碩士論文

以 AHP 建構民營租賃住宅經營投資成功之關鍵因素

Use AHP to Constructing the Key Factors for Success in Management and
Investment of Taiwan Private Housing Rental.

研究生：柯秀華

指導教授：陳榮方 博士

中華民國 100 年 6 月

以 AHP 建構民營租賃住宅經營投資成功之關鍵因素

**Use AHP to Constructing the Key Factors for Success in
Management and Investment of Taiwan Private Housing
Rental.**

研 究 生：柯秀華

指 導 教 授：陳榮方 博士

**國立高雄應用科技大學
企業管理系高階經營管理研究所
碩士論文**

**A Thesis
Submitted to
Department of Business Administration
National Kaohsiung University of Applied Sciences
In Partial Fulfillment of Requirements
For the Degree of Master of Business Administration**

**June 2011
Kaohsiung, Taiwan, Republic of China**

中華民國 100 年 6 月

以 AHP 建構民營租賃住宅經營投資成功之關鍵因素

學生：柯秀華

指導教授：陳榮方

國立高雄應用科技大學企業管理系高階經營管理研究所碩士班

摘要

台灣地區近年來因高房價現象，延伸出很多國人住宅的社會問題，政府計劃在都會區陸續推出社會住宅以解決國人住宅需求。但台灣在高房屋自有率的環境下，國人居住的問題不是買不起的問題，而是國民所得十多年來沒有增加負擔不起的問題。除了興建國民住宅政策外，實在需要大量不同的暫時安全性租賃住宅，來供給臨時的住房需求。

本研究的主要目的在建立民營租賃住宅經營者或欲投資者，探討有關民營租賃住宅經營投資成功之關鍵因素的一個評估指標和模式。經由文獻回顧及深入訪談目前經營者兩軌並行方式，研擬訂定政府政策、業者決策與顧客選擇等三個根本目標及 9 評估準則，並以層級分析法 (Analytic Hierarchy Process, AHP) 求出三個根本目標與 9 評估準則之權重。

研究結果發現根本目標之「顧客選擇」權重最高，最受專家重視，其次為「業者決策」與「政府政策」。評估準則部分在「顧客選擇」根本目標內，以「租金及品牌」及「地點環境品質」為重要因素；「業者決策」根本目標以「物業管理方法」及「經營回收利潤」影響為重；然「政府政策」內根本目標大多以「房租津貼政策」為主要的考量因素。

研究成果除提供目前國內民營租賃業者參考外，並可提供相關單位在未來住宅政策發展上輔導與管理之參考，亦可供後續相關研究之參考。

關鍵字：租賃住宅市場、住宅政策、分析層級程序法

Use AHP to Constructing the Key Factors for Success in Management and Investment of Taiwan Private Housing Rental.

Student : Hsiu Hua Ko

Advisors : Dr. Jung-Fang Chen

Institute of Executive Master of Business Administration
National Kaohsiung University of Applied Sciences

ABSTRACT

In recent years, the phenomenon of high housing prices has extending a lot of people housing problems in Taiwan; therefore, the Government has launched the construction of the metropolitan area of public housing to solve this problem. However, the problem of housing is not only people cannot afford, but also because the national income does not increase even in the environment of high percentage of Taiwan's households have their own housing. In addition to the policy of building public housing, the society really needs different temporary safe rental houses to meet the housing requirement on education, employment and for youth before them purchase house.

The main purpose of this research is about the evaluation indicators and planning modes of the study of successful key factors in private rental housing investment. It will follow parallel methods of literature reviews and in-depth interviews to decide three fundamental goals and nine assessment criteria, such as Government Policies, Business Decisions and Customers Choice, which will be weighted through AHP (Analytic Hierarchy Process, AHP).

The result shows that the fundamental objective of "Customer Choice" is the most focus by the experts, secondly is "Business Decisions" and "Government

Policies". The "Rent and Brand" and "Location of Environmental Quality" are important factors within assessment criteria section in "Customer Choice". Within "Business Decisions" fundamental goal, it will focus on "Property Management" and "Operating Profit Return"; however, the main point of consideration under "Government Policy" is the "Rent Allowance Policy".

The research will provide references not only in domestic private rental businesses in Taiwan, but also in the future relevant policy developing guidance and management of residential housing.

Keywords : Rental Housing Market 、 Housing Policies 、 Analytic Hierarchy Process



第一章 緒論

第一節 研究背景

近來高房價議題引發各界討論，政府在 2010 年計劃於幾個都會區陸續推出社會住宅，而都會區的土地是寸土寸金，要有效率的規劃社會住宅興建的位置及戶數，都需要有多方考量，況且政府的政策推行往往有諸多的限制，雖然好的住宅政策有安定社會人心的力量及重要社會功能存在，政府住宅決策推出要有完整配套方案及消費者需求導向。由於過去政府推出的社區住宅、平價住宅因設計不良、品質不佳影響居住品質，國人較有爭議。現在如果要蓋社會住宅，有需要先檢討過去的經驗，考慮推出產品有沒有真正解決住宅問題，社會在演變國人對住宅空間需求不同，社會住宅規劃更要配合社會的發展，住的問題不應只是由政府推出興建住宅政策，就可以解決國人住的需求。

台灣現在處於高房價的環境，國人住屋問題不只是高房價買不起的問題，還有租不到及租不起的問題。社會大眾在經濟考量及顧及生活的品質，不是人人都需要買屋置產。根據主計處 2000 年人口普查結果，在台灣常住人口數前 10 大都市中，住戶住進現宅時間以 1-5 年的比例最高，如表 1-1 所示，顯示工商業發展快速，國人反而常因工作關係或出外就學情況下，需要暫時安全性的租賃住宅，它是這些族群重要的住房需求，而在興建國民住宅政策下，若能同時扶植國內的住宅租賃市場，考量兩者同時雙向進行，可適時的減少政府興建社會住宅的壓力，對尚未有買屋急迫性的部份國人，可滿足其住宅需求及其他因不同需求而要租屋的國人。

表 1-1 台灣地區住戶住進現宅時間

地區	常住人口數	1年以 下(%)	1至5 年(%)	6至10 年(%)	11至15 年(%)	16至20 年(%)	21年以 上(%)	總計 (%)
臺北縣	3,722,082	6.8	35.2	18.8	14.5	11	13.7	100
臺北市	2,624,257	5.7	26	18	18.5	13.9	17.9	100
桃園縣	1,808,833	6.9	34.1	20.4	12.6	11.7	14.4	100
台中縣	1,510,480	5.3	27.7	21.3	14.2	13	18.5	100
高雄市	1,493,806	6.1	30.3	19.4	15.2	11.2	17.8	100
高雄縣	1,262,969	4.1	24.3	19.4	13.9	14.6	23.8	100
彰化縣	1,255,332	3.5	22.6	18	14.2	14.2	27.5	100
台南縣	1,120,394	4.5	23.5	18.9	13.8	13.8	25.5	100
台中市	989,047	8.9	40	19.8	12.3	7.7	11.3	100
屏東縣	872,902	3.3	18.3	19	15.5	16.1	27.8	100

資料來源:行政院主計處網站 本研究整理

台灣近年來經濟發展受到產業外移的影響，國人平均薪資所得已停滯多年沒有調整，房屋價格一直居高不下，隨著原物料及景氣循環影響，房地產價格高漲已不是一般受薪民眾所買得起的。目前這個的現象逐漸明顯，重要的是國人的住宅需求依舊強烈，解決居住問題有燃眉之急，政府在這方面擔任的角色，除了在房市過熱時利用銀行房貸成數或調整利率高低政策打房外，其實影響極為有限，房地產價格還是由市場供需來決定。政府的社會住宅政策推行時，常有諸多的限制，經過繁縟的相關立法程序，曠日費時的招標過程，推出完工日期是遙遙無期的，日後管理亦是一大考驗。國人對住的需求選擇其實亦不是只有購屋一途，租賃住宅亦可提供另一個理想選擇方式。而民營租賃業者在營利的導向下，專業的營運規劃，新穎的物業管理也能發揮其主要社會功能，可能更能符合出外求學及上班就業族群的需求。民營租賃業者會針對消費能力低的學生以及高消費上班族群，設計不同的住宅出租產品。政府若能借鏡國外的案例提供合理的產業獎勵條

例，促進國內租賃業投資環境，使更多的相關業者願意投入租賃住宅的市場，讓國人對於房屋的選擇性增加，也可減輕政府社會住宅政策壓力。

第二節 研究動機與目的

由於中國人的「有土斯有財」觀念根深蒂固，政府自 1991 年開始陸續實施建築物容積率管制後，短時間內造成全省房地產業者為爭取興建房屋坪數的搶建。又近年來中央政府的住宅政策，經常由政府撥經費補貼房貸利率及提高購屋貸款條件鼓勵國人購屋，所以台灣地區的住宅自有率逐年攀高，依據行政院主計處發布之「台灣地區九十八年度家庭收支調查之報告」，如表 1-2 所示，2009 年底臺灣地區住宅自有率已達 87.89%。

表 1-2 行政院主計處家庭住宅狀況

年別		住宅權屬分配(%)		
		自有	租押	配住、借用及其它
84 年	1995	83.56	9.78	6.66
85 年	1996	84.45	9.39	6.16
86 年	1997	84.57	9.18	6.25
87 年	1998	84.61	9.09	6.31
88 年	1999	84.91	8.86	6.18
89 年	2000	85.35	8.78	5.87
90 年	2001	85.64	8.69	5.63
91 年	2002	85.40	8.72	5.85
92 年	2003	85.11	8.52	6.37
93 年	2004	86.80	8.08	5.12
94 年	2005	87.33	7.77	4.91
95 年	2006	87.83	7.26	4.90
96 年	2007	88.14	7.89	3.96
97 年	2008	87.36	8.37	4.26
98 年	2009	87.89	7.85	4.26

資料來源：行政院主計處網站

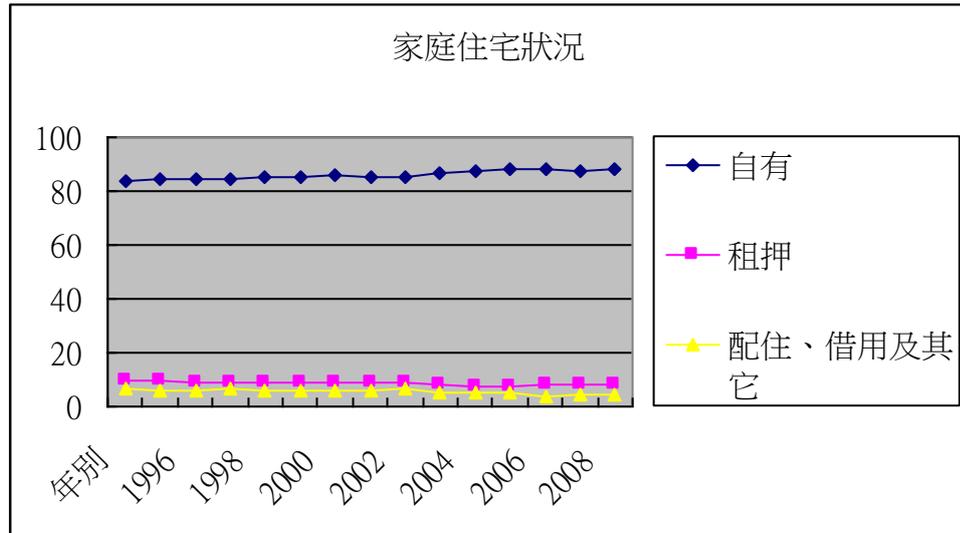


圖 1-1 家庭住宅狀況趨勢圖

資料來源：行政院主計處網站

莊孟翰(2002)認為台灣地區民眾早已解決衣食的基本需求，唯獨在有限資源下，處理住的需求仍較為棘手。國外常以租賃房屋來解決住的問題，隨時配合工作上的需求遷移，有完善的租賃法令制度保護供給者與消費者使雙方有據可循，相較之下租賃業的發展較有成長的空間。反觀國內租賃市場只呈現數量少、規模小的零星個案。租賃住宅市場不健全有其因素，陳彥仲、薛立敏(2000)認為其原因是投入資金門檻過大或法令保障太少，或是稅務太重而導致利潤不如預期，以致沒有大企業願意投入這個出租市場。華昌宜、賴碧瑩(2001)則認為台灣缺少專業之租賃經營管理業，市場上無較大規模投資企業，租屋市場供給來源有限。所以若能有效輔導台灣的租賃住宅市場產業發展，增加民營租賃住屋數量，則專業之租賃經營管理業亦會隨之建全及成長，如此會使消費者選擇增加，願意以租賃房屋來解決住的問題。

本研究主要係利用分析層級程序法，探求租賃住宅經營投資之成功關鍵因素。本研究基於人力、時間限制，擬以高屏地區作為研究區域，透過相關文獻理論之回顧及專家訪談，建立問卷架構圖，再利用專家問卷方式，發掘其經營投資之關鍵成功因素，本研究主要目的如下：

1. 經由分析關鍵成功因素，提供民營租賃住宅經營投資者做為參考。
2. 分析有效物業管理方法及建議，以提高租賃住宅業的利潤比率，鼓勵規模較大的企業資金進入住宅租賃業，以振興租賃住宅產業。
3. 建議政府擬定租賃住宅政策方向，增加民間投資機會及供相關部門研究參考。



第三節 研究流程

為使本研究順利進行，本研究以圖 1-2 說明本研究的流程，首先確立研究主題與目的，針對研究主題進行的相關議題探討，為使研究更加完整，除蒐集國內相關文獻資料，並以專家訪談的方式，建立研究架構及提出假設。進一步依據研究架構進行問卷編製與施測，最後針對回收問卷加以整理及分析，依據實際驗證的研究成果提出結論與建議。

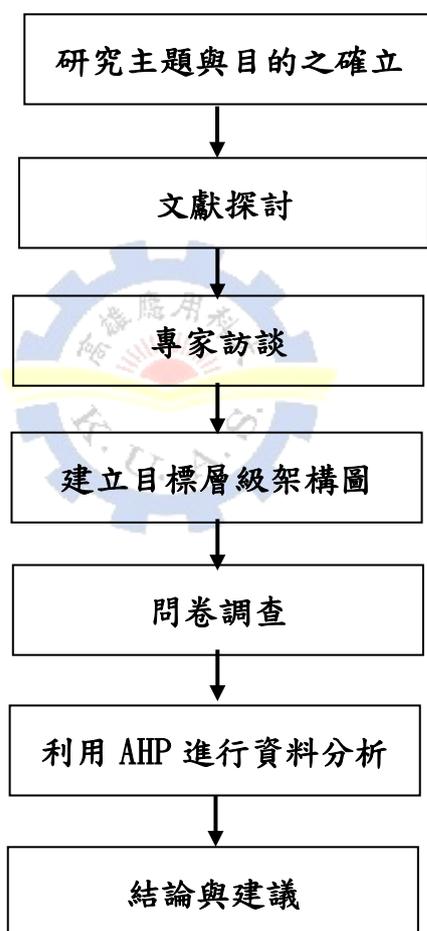


圖 1-2 本研究流程圖

參考文獻

一、中文部份

1. 王香蘋、林春華、林珮敏、李雅婷、施佩伶、莊喬雅(2010)。大學生校外住宿選擇之相關因素。靜宜人文社會學報。第四卷第二期。頁 143-164
2. 邱嘉盟(2008)。學生租賃住宅市場分析—屏東地區大學校院為例。義守大學管理研究所碩士論文，高雄縣。
3. 花敬群、呂秉怡、郭曜達(2003)。租賃住宅市場需求行為與市場區隔。2003年中華民國住宅學會第十二屆年會論文集。
4. 郭子豪(2009)。從國內外租賃住宅市場分析相關產業發展需求之研究。國立成功大學土木工程研究所碩士論文，台南市。
5. 郭曜達(2003)。台灣大專生住宿問題：從租賃住宅市場與學校宿舍供應探討其政策含意。國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士學位論文，台北市。
6. 張雅慧(2002)。租賃住宅之需求彈性與所得彈性。國立成功大學都市計畫研究所碩士論文，台南市。
7. 陳彥仲、薛立敏(2000)。台灣地區出租住宅市場之研究期末報告書(編號:MOIS891009)，內政部建築研究所
8. 陳柏廷(2004)。建立台灣物業管理內涵之基礎性研究。國立台北大學地政所碩士論文，台北市。
9. 張金鶚(1994)。英國住宅發展及政策。住宅學報。第二期。頁 135-163
10. 張金鶚(1990)。房地產的世界。台北:遠流。
11. 莊孟翰(2002)。輔購住宅與組金補貼政策之比較研究。行政院經濟建設委員會委託報告。
12. 曾冬鈺(2008)。台灣北部地區銀髮住宅經營決策探討。銘傳大學觀光研究所碩士論文，台北市。
13. 曾義權(2002)。尋找台灣住宅市場中潛藏的鍊節—專業租屋企業。國立台灣

- 大學建築與城鄉研究所碩士論文，台北市。
14. 華昌宜、賴碧瑩(2001)。我國租賃住宅市場之發展與推動。住宅學報。第十卷第一期。頁67-76
 15. 黃心儀(2004)。租賃住宅市場房東供給決策之研究。國立台北大學地政學系碩士論文，台北市。
 16. 黃麗如(2009)。台灣專業貿易商關鍵成功因素之研究。國立中正大學企業管理研究所碩士論文，嘉義縣。
 17. 喻柏閔(2005)。民宿建築企劃專案管理評估模式建立之研究。國立成功大學高階管理碩士在職專班碩士論文，台南市。
 18. 楊維楨(2003)。系統分析在經營決策上的應用，台北市：五南。
 19. 蔡其桓(2007)。大學生選擇住宿地點的重要因素分析。中華大學應用數學系碩士學位論文，新竹市。
 20. 鄧涵瑛(2005)。以均等變量與補償變量探討租屋補貼之福利水準及比較地區性之差異—以台北、台南地區為例。國立成功大學都市計畫研究所碩士論文，台南市。
 21. 賴碧瑩(2011)。在台灣實施租屋券與相關配套之可行性評估。內政部營建署。
 22. 鍾權宏(2002)。應用分析層級程序法於我國政府採購績效評估指標之研究。國立東華大學企業管理研究所論文，花蓮縣。
 23. 簡禎富(2005)。決策分析與管理，台北市：雙葉。
 24. 蘇培慶(2000)。國宅待售戶出租可行性探討—以新北市國民住宅為例。國立成功大學都市計畫學研究所碩士論文，台南市
 25. 內政部營建署(2008)。住宅需求動向季報。
 26. 行政院主計處(2009)。九十八年家庭收支調查報告。臺北市：行政院主計處。
 27. 內政部(2004)。物業管理服務業發展綱領及行動方案。臺北市：內政部
 28. 行政院網站。<http://www.ey.gov.tw/mp?mp=1>
 29. 內政部營建署網站。<http://www.cpami.gov.tw/>

二、英文部份

1. Büchel, Sandra & Hoesli, Martin E. (1995). *A Hedonic Analysis of Rent and Retail Revenue in the Subsidized and Unsubsidized Housing Sectors in Geneva* , Urban Studies 32(7) , 1199-1213.
2. Cock.R and French,N.,(2000). *Internal rents and corporate property management A study into the use of internal rents in UK corporate organizations* , Journal of Corporate Real Estate, Vol. 3, No. 3, 270-285.
3. Haurin, Donald R. (1991). *Income Variability, Homeownership and Housing Demand* , Journal of Housing Economics 1(1) , 60-74.
4. James C.Down JR., (1980) *Principles of Real Estate Management* , IREM.
5. Kan, Kamhon (1999). *An Empirical Study of Search in the Housing Market* , Academia Economic Paper 27(2) , 165-190.
6. Laferrère Anne & David Le Blanc(2004). *How do housing allowances affect student co residence?* , Economic studies 50(3) , 451-477.
7. Marcus T. Allen & Ronald C. Rutherford & Thomas A. Thomson. (2009). *Residential Asking Rents and Time on the Market* , Journal of Real Estate Finance & Economics 38, 351-365.
8. Nordvik, V. (2000a). *Tenure Flexibility and the supply of Private Rental Housing*, Regional Science and Urban Economic , 30, 59-76.
9. Rondeau. E.P., Brown. R.K., (1984). Lapidés. P.D., *Facility Management Uncertainty and Taxation*, Review of Economics and Statistics, 66, 405-416.
10. Rosen , Harvey S. and Rosen, Kenneth T.(1980). *Federal Taxes and Homeownership : Evidence from Time Series*, Journal of Political Economy 88 : 59-75.
11. Sirmans. G.S. and Sirmans C.F. (2001). *Property Manager Designations and Apartment Rent* , Journal of Real Estate Research, Vol. 7, Issue 1, 91-98.

12. Saaty, T. L., (1971). *How to make a decision: The analytic hierarchy process*, European Journal of Operational Research, 40 9-10.
13. Saaty, T. L., (1980). *The Analytic Hierarchy Process: Planning, Priority Setting, Resource Allocation*, RWS Publications, Pittsburgh.

