

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

陳榮方

國立高雄應用科技大學企業管理系副教授

afang@cc.kuas.edu.tw

曹釗舜

尊邑建設股份有限公司總經理

tsao19610512@yahoo.com.tw

柯秀華

國立高雄應用科技大學高階經營管理研究所研究生

teresa200393@yahoo.com.tw

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，實在需要有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(Alytic 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南部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

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

壹、緒論

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。

一、研究背景

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 89 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，平均為 28.2%，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業市場，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須由而需租屋的國人。

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。

二、研究動機

由於中國人「有土斯有財」的觀念根深蒂固，加上政府自 1991 年後實施容積率管制並提撥購屋優惠貸款鼓勵人民購屋，台灣地區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」，98 年底臺灣地區住宅自有率已達 87.89%。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。在眾多探討國外住宅的相關文獻中提到，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。

三、研究目的

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業者做為參考。
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。

貳、文獻探討

一、台灣租賃住宅市場現況

根據民法第 421 條「租賃」稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。張雅慧(2002)定義所謂的「租賃住宅」係由一方提供價金向對方取得

住宅之使用權，而對方則因收受租金，而將住宅使用權出讓之行為，在行為過程中，住宅之所有權不因此發生改變。

長期以來台灣地區存在嚴重的住宅問題，包括空屋率偏高、土地價格昂貴等現象，使得房價飆漲，房價所得比由民國 96 第四季的 7.1 到 99 年第四季已高達 8.9，由房價所得比漲幅的幅度來看，目前房價已超過許多家戶每月所得的一定比例。華昌宜、賴碧瑩(2001)認為租賃住宅租金雖在供給面受住宅市價之影響，但更受限於需求面之國民所得水準。台灣土地昂貴，國民對擁屋之投資與保值需求仍舊強大，兩者導致了昂貴之房價及租金關係之分離，因此租賃住宅供應短缺，最後終使潛在租戶被逼購屋而增加了購屋需求更加速房價高漲，進而降低租屋供應，是造成租賃住宅市場短缺之原因，租賃住宅不足之市場成因如圖 1 所示。

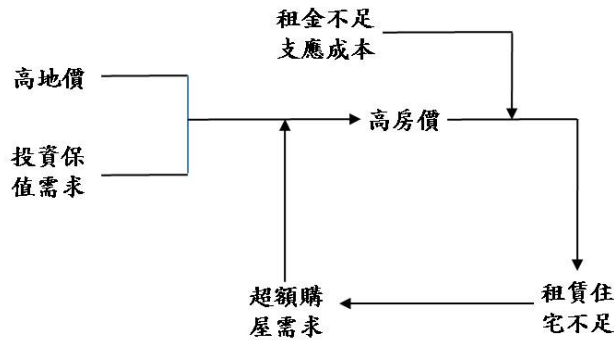


圖1 租賃住宅不足之市場成因

資料來源：華昌宜、賴碧瑩(2001)

二、台灣住宅政策

國內房地產市場在歷經民國 70 年代的狂飆期後，許多民眾因投資不動產而獲得可觀之報酬，因而加深其對於購屋保值的觀念，後來因大環境景氣低迷，自 79 年後便逐漸走下坡。莊孟翰(2002)認為整體市場大量的餘屋、空屋以及 80 年之後政府實施容積管制皆是影響房地市場的主要原因。而台灣地區自光復至今，其住宅自有率已高達 87.89%，在世界上各都會化後國家中僅次於新加坡(93.5%)。

其實在國內住宅補貼措施不少，但其中多以補助購屋者為主，有關租賃住宅的補助措施則占少數。賴碧瑩(2001)認為在社會變遷下，住宅政策不能再只強調「住者有其屋」，更需要重視「住者適其屋」之概念，亦即「使台灣地區每一家戶都能住在適宜環境中的適宜住宅」。雖然目前政府有少數關於租金補貼的政策，但其金額不僅額度不高，補貼目的也未必是為提高國民住宅品質，而是以住宅補貼之名義提供低收入戶一項補貼而已(鄧涵瑛，2005)。目前租賃住宅補助政策方面，大致上包含以下幾項措施：

(一) 出租國宅

出租國宅是因 80 年代初期國宅滯銷，政府暫以承租的方式辦理。其主要提供較低收入戶、公共工程拆遷戶與緊急受難戶等安置之用。但出租國宅政府必須花費大量的人物力去做管理與維護工作，造成在政府大筆的財務支出。

(二) 平價住宅

此政策源於「民生主義現階段社會政策」，其中明列社會救助及國民住宅為社會福利方針之二。平價住宅主要是協助生活照顧戶、生活輔導戶、受災戶...等低收入戶，主要義務是由各縣市政府社會局管理。但現今的平價住宅多房屋老舊、空間擁擠、品質低落...等問題，常被一般大眾視為貧民窟，此點也是政府需著手改善的要點。

(三) 租屋支出抵扣所得稅

有關房屋租金支出之扣除額是依所得稅法第 17 條之規定：納稅義務人及其配偶與受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

(四) 租金補貼

內政部營建署 99 年度住宅補貼政策，其中租金補貼每戶每月最高 3600 元，最長補助一年，一年補助最高達 43200 元。年滿 20 歲以上的租屋民眾或家庭年收入在 102 萬元以下，才可以提出申請。

(五) 青年安心成家方案

係行政院 98 年度所核定之「青年安心成家方案」，內容包含租金補貼與住宅貸款利息補貼，主要針對新婚或育有子女未滿二十歲之家庭補貼租屋租金、購屋貸款或換屋貸款。

三、國外住宅政策

(一) 美國

美國住宅市場發展完善而使人民享有優渥的居住福利。時間追溯至 1930 年代時期，當時美國因爆發經濟大恐慌，政府開始直接介入住宅業務，發展至今，政府部門制訂許多補貼性質的住宅方案，形成一套完善的補助政策。政府部門基於「自有住宅」可使住戶擁有安全感且對社區較有認同感與歸屬感等社會因素，住宅政策逐漸朝向以自有為主，透過「住宅金融」等手段，鼓勵民眾購屋(曾義權，2001)，實際做法包括：

- (1) 推動建立完整之住宅融資系統，使任何有正常收入而想購屋者可按月分期付款購屋自有。
- (2) 以極重之財產稅作為地方財政主源，一方面營建了社區居住環境，一方面消除了以土地做為投資之動機，而使地價低廉(華昌宜、賴碧瑩,2001)。

在租賃住宅方面，依美國聯邦法律之規定，租賃住宅之補助重點是幫助中低收入家庭解決住房問題，政府考量中低收入家庭的經濟承受能力，利用各種鼓勵私人機構參與計畫，並借助強而有力的金融保障體系支持其相關政策，以提供每一家戶適宜住宅及舒適生活環境為目標。其中針對中低收入家庭住房問題包含抵押貸款保險與擔保政策、租金補助計畫、低收入階層住房稅金信用計畫...等。一開始美國政府以興建公共住宅來提供低收入戶租用，政府並與地方合作補貼其租金，然而從成本與受益比率評估此政策並非最有效率之補貼方式，且集中於貧民更有社會問題。在 1970 年代政府採用住宅法之下的第 8 節租金補貼計畫(Section 8 Housing Assistance Payments Program)，此計畫是由聯邦政府住宅與都市發展部(Department of Housing and Urban Development, HUD)負責，主要發展補貼建商建造低收入戶及從需求面以租金差額直接補助房東或住戶於市場上自租，來達成對低所得家戶的住宅補助。

(二) 英國

英國住宅政策主要可分為以下三個時期(華昌宜、賴碧瑩，2001)

- (1) 在第一次及第二次世界大戰後，英國政府著重租金管控，中央透過地方政府補貼與興建較佳品質而合理租金的住宅。此政策雖對中低收入戶有益，但導致私有租賃市場的萎縮。
- (2) 1950 年代時政府雖解除了租金管制，但依然未增加市場上租賃住宅的投資。到了 1960 年代，政府開始再度進行大量公有出租住宅，此時政府補貼負擔增重，1980 年代初期公有出租住宅的佔有率達到高峰，佔全國住宅的 31%，但此時私人興建住宅則因報酬率遠低於銀行定存利息，始終未成為住宅市場上的主力。
- (3) 1980 年代後期，政府積極將公有出租住宅折價轉售為私有。藉此私有住宅率大幅成長，在 1990 年時達到最高峰，佔全國住宅的 69%。除上述地方政府

(三) 日本

日本在第二次世界大戰後，住宅的數量嚴重不足，故日本政府頒行地價及房租管制令，一來限制既有的住宅租金外，另一方面政府同時開始興建大量住宅，政府更提供實質上之獎勵鼓勵民間投資興建住宅。日本國宅制度係以出租為主，出售為輔，惟面積不大，平均約 48 平方公尺，至於租金採公平房租方式。公有租賃住宅則有以下四種類型：

- (1) 公營住宅:公營住宅為都道府縣或市町村等地方政府所供給、管理之租賃住宅，主要以提供低所得者為主。
- (2) 公團租賃住宅:公團租賃住宅為都市基盤整備公團所供給、管理之租賃住宅，主要以提供中所得家庭階層為

多。

(3) 公社租賃住宅:公社租賃住宅係指設立於 47 個都道府縣及人口超過 50 萬人的 13 個市之地方住宅供給公社所管理、營運之租賃住宅，主要亦以提供中所得階層為主。

(4) 其他:區立住宅等（社區特別出租住宅等）係指地方政府為了確保行政區域內居住人口，不依靠公營住宅法的制度，以獨自的財源提供以當地居民為對象、比民間租金低廉的租賃住宅。

表 1 國內外住宅政策

國別	住宅補貼項目	補貼對象	住宅自有率
美國	租金補貼	1.家庭所得符合政府規定、年滿62歲以上或殘障者。 2.購買自用住宅者或購屋出租者。 3.房租高昂的都市地區。	截至 2002 年第二季達止 67.60 %
	房租津貼		
	減免所得稅		
	租金管制		
	獎勵投資興建出租國宅		
英國	政府自行興建出租國宅	1.中低收入戶 2.各相關之住宅協會 殘障者、老年人、特殊需求者 3.房租高昂的都市地區。	截至 1996 年止達 67 %
	房租津貼		
	租金管制		
	住宅協會出租國宅		
	政府自行興建出租國宅		
日本	出租國宅	針對特定身分民眾提供住宅或補貼。	截至 2003 年止達 61.2 %
	平價出租住宅		
	租金補貼		
	租金管制		

資料來源: 莊孟翰(2002)

四、國內外物業管理發展現況

(一) 台灣地區

台灣地區目前的租賃住宅多以零星房東持有為主，後續的房屋管理問題大都由房東自行負責。缺乏專業的租賃經營管理業，租賃市場缺乏規模化的管理模式，導致市場租金偏低、住宅品質偏差、更讓整體租賃市場處於一個體質不佳的惡性循環當中(郭子豪, 2009)。而所謂的物業管理，依據內政部發布「物業管理服務業發展綱領及行動方案」中定義，物業管理為針對建築物硬體及服務其社群與生活環境之軟體，作維護管理與全方位之經營，服務內容，如表 2 所示，換言之，物業管理即所有與建築物使用有關業務之管理活動，其目的在使建物使用者擁有清潔、健康、舒適、方便並兼顧自然環境保育之生活空間。提供建築物與環境管理維護，包括清潔、保全、消防安全設備檢修、公共安全檢查、附屬設施設備等服務。

表 2 物業管理服務內容

類別	服務內容
建築物使用管理與維護	提供建築物與環境管理維護，包括清潔、保全、消防安全設備檢修、公共安全檢查、附屬設施設備等服務。
生活與商業支援服務	提供物業代辦及諮詢行業、事務管理、物業生活服務(社區網路、照顧服務、保母、宅配物流)、生活產品(食衣住行育樂)及商業支援等服務。
資產管理	提供不動產經營顧問、開發租賃及投資管理等服務。

資料來源: 行政院網站

華昌宜、賴碧瑩(2001)認為國內租賃住宅應以個人房東為發展重心，不僅耗費個人成本對於專業出租經營管理業的發展亦毫無助益，其建議政府應以鼓勵新興策略性產業發展，提供創業貸款融資或以一定期間內減免營利事業所得稅，以鼓勵發展公寓式整體租賃之投資及專業租賃住宅管理經營公司之產生。蘇培慶(2001)指出目前國內出租仲介公司或大樓管理公司的服務範圍過於狹隘，建議其應整合為物業管理公司，運用自身的一般事務管理、租賃管理與設施管理等三項管理技術，來提升現行出租國民住宅管理維護水準及居住品質。陳柏廷(2004)指出國內目前對於物業管理的認知，仍停留在公寓大廈管理維護方面，不動產相關行業間呈現各自獨立，使其提供的服務項目缺乏整合性的狀況相當明顯，建議未來可朝向結合「公寓大廈管理維護法」以及「不動產經紀業」的方向發展，達到兼具「建築物管理維護」以及「不動產投資管理」功能的新型態物業管理經營模式。

綜觀上述學者研究可知，國內當前仍缺乏較具規模的物業管理租賃業，對於健全整體租賃住宅市場的發展影響甚鉅，雖近年來國內已開始關注到物業管理的發展，然而在法令及相關政策課題尚未解決之下，目前國內的物業管理產業甚少涉及租賃管理業務，主要仍是以公寓大廈管理維護為主。

(二) 國外地區

美國自推行由民間來進行租賃住宅的開發政策後，國家整體的租賃住宅產業，無論是為上游的開發廠商，或是下游的管理公司，至今的發展都有其一定的規模。在發展初期物業管理的管理模式多是由房東自行管理，而其主要的服務主軸是以租賃管理為主，但隨後房屋租賃演出許多管理維護問題，故許多房東開始以尋求委託之方式，找尋管理人來代為處理租戶管理問題。

首先 1908 年美國全國不動產師協會(National Association of Realtors, NAD)正式成立，提供許多教育訓練課程，讓不動產各種專業頭銜都具有足夠的專業知識和執業能力(張金鵠, 1994)，同時並創設不動產師(Realtor)，正式奠定了物業租賃管理的專業認證制度。發展至今，無論是執行的作業模式或是相關專業認證的創設，都已發展相當健全，相關的服務範疇，也從過去簡單的租賃管理服務演變到今日的社區管理、資產管理、全方位性的設施管理服務。

現階段美國的專業物業管理人員，主要是依所服務的物業標的來決定要取得何種證照，分類如下：

- (1) 註冊物業管理師認證
- (2) 物業管理專家
- (3) 專業物業管理經理
- (4) 合格物業管理師
- (5) 合格住宅管理師
- (6) 註冊設施管理師

依業務類別區分可分為承租戶遷入前的企劃立案、市場調查、承租戶募集業務，以及承租期間到遷出後的營運管理業務、附加服務、解除服務等。

日本政府長期以來為實現民眾有其居住之處所，結合中央、地方單位以及民間企業等相關地方團體共同推出多元的租賃住宅，以建構出完整體的金融體系，予以因應不同的居住需求。其中對於民間的租賃住宅開發產業方面，在政府長年的進行金融資助以及相關的稅制優惠之下，更是將民間企業推向成為日本租賃住宅開發的經營主體。也催促了租賃管理朝向專業化的物業管理發展，尤以在租賃住宅成為民眾的熱門投資標的之後，更是發展出多元的租賃經營模式，以為物業所有人創造出最大的經濟利潤。

日本物業管理的概念源於 1923 年的關東大地震後，為恢復城市建設，建立了許多集合式住宅公寓，開啟了日本集合住宅管理的先例，當時主要的管理項目只是進行一些簡單的收租、清掃跟一些細小的修繕工程。二次大戰後，隨著日本景氣的復甦，人口大量的往都市集中，房地產的需求開始激增，民間交易市場也開始活絡了起來。政府於 1952 年制訂「不動產交易業法」，用以規定是房地產之買賣或交易業務之活動。但當時尚未有專業租賃管理的概念，直到美國將駐東京美國大使館的設施管理業務委託給日本的專業管理公司管理，才讓日

本的物業管理開始有了維護管理的思維。1990年代更受到國外的物業管理業者大舉進駐日本發展，其所挾帶的高度物業管理技巧和豐富的市場經驗，嚴重衝擊到日本當地的管理業者，縱使當時日本的物業管理業者已經正式處於穩定的發展時期，然而在受到國外產業的激勵影響之下，也開始加深了對於專業物業管理發展的認知，特別是在專業物業管理人員的創制方面。現階段日本的物業管理產業，主要可分為大樓管理、物業租賃管理公司和資產管理公司等三類。

五、國內租賃住宅影響因素

台灣目前出租住宅管理公司在租賃市場的規模有限，大部分的出租住宅皆屬個人房東所有，市場上還未有許多以經營管理出租住宅為業務營利法人(陳彥仲、薛立敏，2000)。華昌宜、賴碧瑩(2001)研究指出，目前大型租賃住宅尚未普遍的原因有資金不足支應房價成本因素外，尚與台灣有關不動產租賃之法令尚未健全有關。

陳彥仲、薛立敏(2000)在台灣地區出租住宅市場之研究期末報告書中指出(一)出租報酬率偏低；(二)傳統觀念及政府政策均以鼓勵自有住宅為主；(三)租賃相關法令對租賃雙方之權利義務規範並非對等，是造成台灣出租住宅市場不發達的原因，且租賃市場規模有限，相關業者因經濟規模不足而無法建立，使得租賃住宅市場服務水準受到抑制。

郭子豪(2009)參照美、日兩國之經驗，指出政府政策應從需求面、供給面及管理面實施，提供廉價的租賃住宅或租金補貼之方式，增加整體租賃住宅的供給量，提供金融低利貸款方案給相關業者，並建立健全租賃住宅市場的交易制度及專業租賃管理的相關認證制度，促使相關業者願意投入租賃住宅管理的發展，提升整體租賃住宅的品質，使得中低所得階層的民眾可以自由選擇品質較佳的居住環境。

花敬群、呂秉怡、郭曜達(2003)以「租屋行為循環週期」為架構，以歸納租屋需求者之行為特質與遭遇課題。研究結果發現 1.房客選屋之主要考量因素為環境品質、房屋品質、租金與房東為人 2.租屋需求者以年輕之單身與小家庭為主，租屋動機以因就學或工作之暫時性需求佔多數、無力購屋暫三成、不願購屋佔一成。3.房客對於法律知識多靠經驗累積，超過八成以市售契約簽約，但僅 6%會仔細閱讀，4%進行契約公證，租約簽訂過程相當粗糙。並指出政府透過興建出租住宅，以及對租賃住宅市場的管理與干涉，是多數先進國家住宅政策的首要工作

賴碧瑩(2011)建議政府在短期應以推動租金補貼，改良現行租金補貼制度不足之處，中長期則讓以現金補貼與租屋券並行辦理，以確實達成補貼之政策目標，讓人民在選擇居住住宅時達成「適者有其屋」的目標。近年國內高等教育在量的方面成長快速，多數學生考上大專院校後常需要遠離家門到外縣市就讀，學生亦成為住宅租賃市場相當龐大的客源之一，國內有許多針對學生租賃住宅市場探討之研究，本研究彙整學生租賃住宅市場探討之研究結果如表 3 所示。

表 3 台灣地區學生租賃住宅研究整理

作者(發表年份)/研究題目	研究結果
蔡其桓(2007)/大學生選擇住宿地點的重要因素分析	大學生對於選擇住宿地點的考慮，其影響程度由高而低依序為：1.租屋之基本生活環境 2.租屋之附屬狀況 3.租屋之考量重點 4.租屋之格局陳設 5.租屋之自我狀況 6.租屋之父母意見 7.租屋之學業及通訊負荷因素。
邱嘉盟(2008)/學生租賃住宅市場分析—屏東地區大學校院為例	學生考慮租屋之前三項因素為租金、安全與距離。在租屋所面臨的問題方面則以寧靜性、設備損壞維修及生活機能為主
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	租屋者對租屋選擇相關因素中，最重視租屋安全，其次為租屋環境、第三是生活便利、第四則為房東服務，最後才是租屋價格

資料來源:本研究整理

參、研究設計

當人們在面臨一個決策問題時，經常是由一些複雜的決策元素所構成，元素之間往往有許多的交互影響，因此決策問題會受到有形與無形的許多因素影響，而必須同時思考質化與量化等不同思維角度(簡禎富, 2005)。本研究主要目的在研究高屏地區民營租賃住宅經營投資成功之關鍵因素，故選擇以分析層級程序法(Analytic Hierarchy Process, AHP)，從政府政策面、出租供給及承租需求三方的角度分析，試圖將各種租賃住宅經營投資影響之屬性加

以系統化，並計算出各階層屬性的相對優先率(Priority)以決定執行方案時的評估準則。

一、問卷設計

綜觀國內租賃住宅相關文獻，大部分皆以政府政策、出租者及租賃者做為探討對象，故本研究將政府決策、業者決策及顧客選擇做為 AHP 層級架構之第二層根本目標。為使研究更加完整，本研究除以文獻中蒐集資料外，並進一步進行專家訪談，強化問卷架構的有效性與完整性。藉由專家訪談蒐集經營投資租賃住宅之成功關鍵因素，訪談對象為建設公司、租賃公司及房地產相關業者做為專家代表，本研究考量其對產業熟悉度、專業性與代表性故在專家選擇上是以資歷滿 6 年以上各部門主管做為專家代表。在上述原則下找到相關部門主管共計 10 位，以根本目標做為問項訪談提出其專業的意見與實務上的看法。每位專家的訪談時間為 30 分鐘，最後再根據訪談的結果彙整各層級底下的評估準則，訪談名單如表 4 所示。

表 4 專家訪談名單

受訪單位	年資	職 稱	日期	受訪時間	職 掌
A 開發建設公司	22	曹董事長	3/31	30 分鐘	土地開發.經營房地產
B 創投公司	20	吳董事長	4/1	30 分鐘	各類投資.投資房地產
C 建設公司	25	黃董事長	4/7	30 分鐘	股票投資.房地產股東
D 建設出租公司	15	楊董事長	4/8	30 分鐘	房地產開發.經營租賃
E 租賃公司主管	7	楊經理	4/12	30 分鐘	專業商務租賃一級主管
F 建設公司股東	18	朱董事長	4/15	30 分鐘	各類投資.投資房地產
G 營造公司	10	洪經理	4/18	30 分鐘	房地產投資開發
H 民營出租公司	8	蔡經理	4/20	30 分鐘	專業租賃營造規劃主管
I 租賃公司財管	12	趙經理	4/21	30 分鐘	租賃公司業務管理
J 商務租賃主管	6	吳經理	4/22	30 分鐘	租賃公司業務主管

二、問卷架構

經彙整上述專家提供之意見及國內租賃住宅相關文獻後，本研究以文獻及專家皆有提及的意見做為 AHP 層級架構之因素，如圖 2，各項影響因素之定義如表 5

表 5 各項影響因素之定義

因素名稱	定義	作者/年分
政府政策	興建租賃住宅	由政府興建供租屋需求者租賃的社會住宅
	租賃法律落實	出租者及租賃者雙方在進行租賃行為時的規範及保證制度
	房租津貼政策	由政府單位提供租賃者租屋時的補助，如：租屋券、青年安心計畫的租金補助
業者決策	投資規模成本	投入租賃市場的資金成本
	經營回收利潤	投資租賃市場後，預期可賺取的利潤及回收年限
	物業管理方法	行銷企劃推展，提高出租率，警衛保全及設備設施的維護
顧客選擇	地點環境品質	出租房屋週遭環境是否寧靜、生活機能是否便捷
	建築物及設施	建築物設施安全，房屋設備新穎符合租賃者需求
	租金與品牌	每月支付給出租人或公司的費用及出租人給予出租人的印象

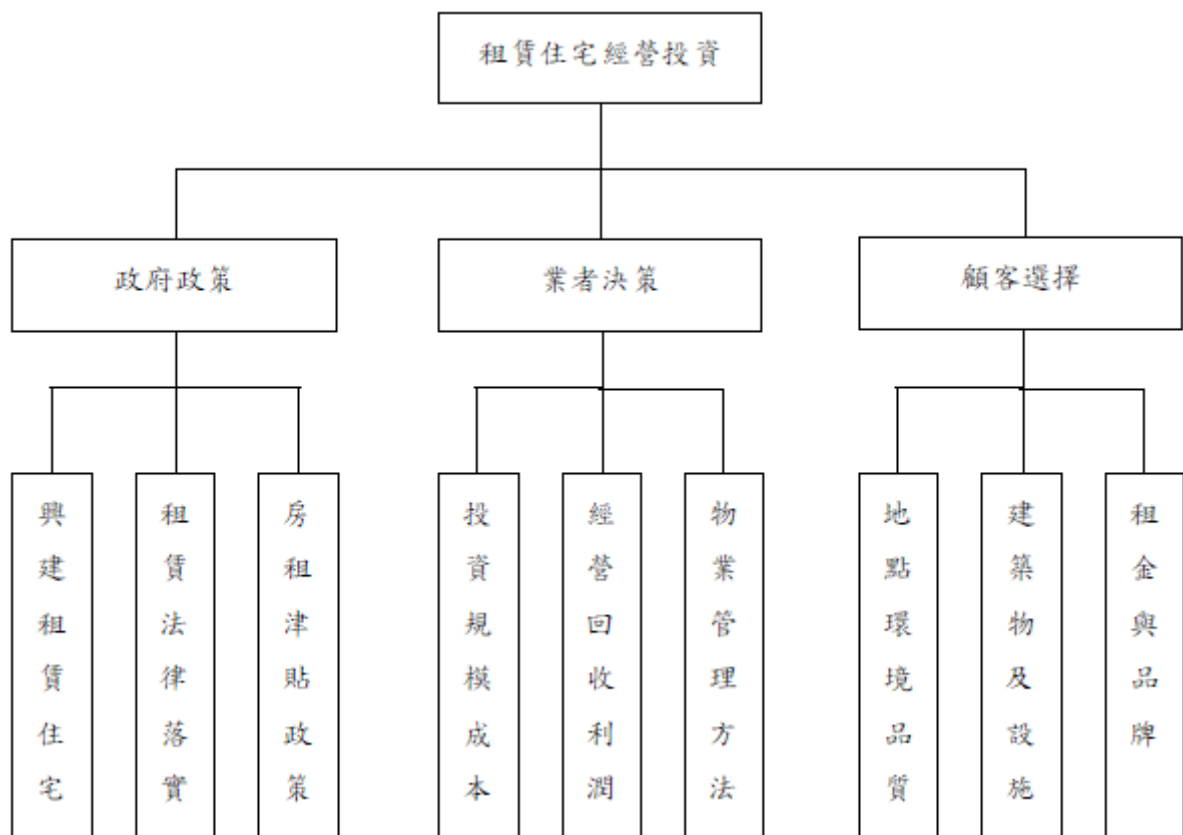


圖 2 租賃住宅經營投資影響因素層級架構圖

肆、 資料分析

本章將對回收之問卷進行分析，首先先將問卷資料建立成對比較矩陣，計算其特徵值及權重，最後在計算出 C.I.值檢驗受訪者在填答問卷時前後判斷是否一致。本研究共發出 20 份專家問卷，回收 20 份，發放對象為房地產相關產業、學者及政府官員之專業人士，填答者皆具備該議題之相關知識、具備相關工作經驗、對此研究支持且重視、並能確實完成該問卷之填寫。

一、根本目標分析

進行「租賃住宅經營投資」評選時應衡量「政府政策」、「業者決策」、「顧客選擇」三項根本目標，填答者針對這些根本目標之相對重要性進行兩兩比較。進行資料分析時先將專家問卷之相對重要性比例進行平均加總，建立成對比較矩陣並求出各層級之優勢向量 W、最大特徵向量，再計算一致性指標(C.I.)及一致性比率(C.R.)，本研究根本目標之成對比較矩陣如表 6，資料分析數據如表 7。

表 6 根本目標之成對比較矩陣

租賃住宅經營投資	政府政策	業者決策	顧客選擇
政府政策	1	0.494	0.189
業者決策	2.023	1	0.343
顧客選擇	5.285	2.912	1

表 7 根本目標資料分析數據

	根本目標	優勢向量	重要排序	C.I.值
租賃住宅經營投資	政府政策	0.119	3	0.001
	業者決策	0.231	2	
	顧客選擇	0.650	1	

※ $\lambda_{\max} = 3.001$, C.R. = 0.001

二、評估準則資料分析

進行「政府政策」評選時應衡量「興建租賃住宅」、「租賃法律落實」、「房租津貼政策」三項評估準則，填答者針對這些根本目標之相對重要性進行兩兩比較。在一致性指標方面，此層級 C.I.值為 0.056，符合一致性要求。計算後各項根本目標的優勢向量依序為房租津貼政策(0.706)、租賃法律落實(0.219)及興建租賃住宅(0.075)，結果表示綜合 20 位填答者之觀點，專家認為針對政府政策而言，房租津貼政策在租賃住宅經營投資的重要性相對於其他兩者來的高，此層級之相關分析數據彙整於表 9。

表 8 政府政策評估準則之成對比較矩陣

政府政策	興建租賃住宅	租賃法律落實	房租津貼政策
興建租賃住宅	1	0.244	0.148
租賃法律落實	4.098	1	0.222
房租津貼政策	6.774	4.497	1

表 9 政府政策資料分析數據

	評估準則	優勢向量	重要排序	C.I.值
政府政策	興建租賃住宅	0.075	3	0.056
	租賃法律落實	0.219	2	
	房租津貼政策	0.706	1	

※ $\lambda_{\max} = 3.112$, C.R. = 0.097

進行業者決策評選時應衡量「投資規模成本」、「經營回收利潤」、「物業管理方法」三項評估準則，

填答者針對這些根本目標之相對重要性進行兩兩比較。在一致性指標方面，此層級 C.I. 值為 0.021，符合一致性要求。計算後各項根本目標的優勢向量依序為物業管理方法(0.591)、經營回收利潤(0.309)及投資規模成本(0.1)，結果表示綜合 20 位填答者之觀點，專家認為針對業者決策而言，物業管理方法在租賃住宅經營投資的重要性相對於其他兩者來的高，此層級之相關分析數據彙整於表 11。

表 10 業者決策評估準則之成對比較矩陣

業者決策	投資規模成本	經營回收利潤	物業管理方法
投資規模成本	1	0.265	0.208
經營回收利潤	3.779	1	0.427
物業管理方法	4.816	4.275	1

表 11 業者決策資料分析數據

	評估準則	優勢向量	重要排序	C.I. 值
業者決策	投資規模成本	0.100	3	0.021
	經營回收利潤	0.309	2	
	物業管理方法	0.591	1	

※ $\lambda_{\max} = 3.041$, C.R. = 0.036

進行顧客選擇評選時應衡量「地點環境品質」、「建築物及設施」、「租金與品牌」三項評估準則，填答者針對這些評估準則之相對重要性進行兩兩比較。在一致性指標方面，此層級 C.I. 值為 0.034，符合一致性要求。計算後各項根本目標的優勢向量依序為租金與品牌(0.698)、地點環境品質(0.176)、建築物及設施(0.126)，結果表示綜合 20 位填答者之觀點，專家認為針對顧客選擇而言，租金與品牌在租賃住宅經營投資的重要性相對於其他兩者來的高，此層級之相關分析數據彙整於表 13。

茲彙整上述根本目標及評估準則之權重如表 14，其中整體權重為以上一層級之權重乘以本層級各要素相對權重之結果，藉以顯示本層級之要素在整個評量模式中的份量。

表 12 顧客選擇評估準則之成對比較矩陣

顧客選擇	地點環境品質	建築物及設施	租金與品牌
地點環境品質	1	1.821	0.195
建築物及設施	0.549	1	0.234
租金與品牌	5.133	4.275	1

表 13 顧客選擇資料分析數據

	評估準則	優勢向量	重要排序	C.I. 值
顧客選擇	地點環境品質	0.176	2	0.034
	建築物及設施	0.126	3	
	租金與品牌	0.698	1	

※ $\lambda_{\max} = 3.068$, C.R. = 0.059

表 14 租賃住宅經營投資之成功關鍵因素

根本目標	層級權重	評估準則	層級權重	整體權重	重要排序
政府政策	0.119	興建租賃住宅	0.075	0.009	9
		租賃法律落實	0.219	0.026	7
		房租津貼政策	0.706	0.084	4
業者決策	0.231	投資規模成本	0.100	0.023	8
		經營回收利潤	0.309	0.071	6
		物業管理方法	0.591	0.137	2
顧客選擇	0.65	地點環境品質	0.176	0.114	3
		建築物及設施	0.126	0.082	5
		租金及品牌	0.698	0.454	1

伍、結論與建議

一、研究結論

當業者投入租賃住宅市場前，政府、顧客與本身的經營策略勢必影響其經營的成敗，因此在投資前應謹慎、仔細評估各項因素成為首要任務。本研究透過文獻彙整與專家訪談，並據以進行AHP之權重分析，提出這些準則及其重要順序。故業者在投入租賃住宅市場前，可透過準則及重要性高低考量做為經營投資時之參考依據。本研究以「租賃住宅經營成功」為目標，細分三大根本目標分別為「政府政策」、「業者決策」以及「顧客選擇」，各根本目標再向下發展評估準則，本研究評估準則共有9項因素。

由根本目標層級權重排序分析表中可得知，顧客選擇與業者決策及政府政策三者權重之關係，顧客選擇0.65與業者決策的0.231，兩者相差高達0.42；顧客選擇0.65與政府政策0.119相差甚遠達0.53，其中顧客選擇底下「租金及品牌」、「地點環境品質」及「建築物及設施」重要排序分別為1、3及5，研究結果顯示目前國內租賃住宅仍屬以顧客需求為導向之市場，專家多認為租金的多寡將成為投資租賃住宅之關鍵，而花敬群、呂秉怡、郭曜達(2003)、邱嘉盟(2008)之研究結果顯示，年輕單身族及學生族群在租屋前租金為一大重要考量的因素，本研究結果與其相符。

業者決策的部分，專家認為物業管理方法為租賃住宅次要的關鍵因素，完善的物業管理方法包括了承租者入住前、承租期間及遷出後的各項活動，但目前國內租賃業者的管理思維仍停留在一般大樓管理的觀念，相較於國外物業管理公司所提供的範圍，提供的項目缺乏整合性的情況相當明顯，故如何有效的實施租賃週期中的各項活動以滿足顧客的需求將是相關業者進入租賃住宅市場的重要因素。而業者個人財務面的「投資規模成本」及「經營回收利潤」兩項評估準則重要順序則相對偏低。

政府政策底下的三項評估準則重要程度皆不高，其中排序第4個的為「房租津貼政策」，政府的住宅政策推行時，常有諸多的限制，需經過繁縟的相關立法程序，實質的金額補助反倒是國人所需要的。

二、研究建議

依第二層級的評估準則來看，租金及品牌的整體權重達0.454為9項評估準則中重要性最高的因素，其次為物業管理方法(0.137)，因此建議有意進入租賃住宅市場的業者可從自身的品牌經營及租金制定擬定經營策略，對於租賃住宅業者及政府政策本研究提出以下建議：

- (一) 業者可參考國外新穎物業管理方式，以有效處理承租戶遷入住宅前、承租期間及後續遷出的服務，藉此提高客戶滿意度，增加承租率及承租者續住穩定度，進而口碑相傳、提高品牌知名度。
- (二) 國內目前租屋需求以年輕之單身與小家庭為主，其租屋動機以因就學或工作之暫時性需求，約佔六成的比例，投資或興建租賃住宅產品前，應先規劃好未來出租產品價格，產品租金除特殊產品外，必須符合大部

份承租人能力可負擔的租金金額，審慎做好顧客管理及市場區隔，以租賃者的需求角度，選擇地點好、環境佳之投資地點。

- (三) 政府應擬訂建全的租賃法律條款，以保障承租人在租屋時的權利，法律的約束也會增加市場的競爭，進而提升租賃住宅市場供給的品質，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，促使租賃業有更大的空間，有效的鼓勵企業願意投入租賃市場。
- (四) 政府租金補貼政策部份，我國一直以來皆以低收入者為補助對象。內政部營建署於99年度新住宅補貼政策，租金補貼每戶每月最高3600元，最長補助一年。年滿20歲以上的租屋民眾或家庭年收入在102萬元以下才可以提出申請。補貼租金尚可、但期限實在太短，最長補助一年，可能工作未穩定就開始要煩惱租金的問題，基本上建議補助期限二年，不管是上學及就業換新環境初期都能得到實質經濟上的安心。
- (五) 政府的「租賃法令落實」只有在民法中第五節-租賃篇法源，因時間久遠不再普遍適用於現在，且諸多的法律限制影響到租賃市場成長，在租賃雙方需求在都改變下，政府的租賃法落實有急迫性，例如：遇到承租者有欠繳租金，不告而別之煩瑣問題時，則需要新的法律解決問題，以保障出租業者權益。
- (六) 近年來台灣政府大量釋出公有土地招標，導致土地價格不斷的創新高，導致國內房價高漲。政府應正視並改善這樣的現狀，建議房地產市場與租賃市場關係之分離，國有土地用長期租賃方式與殷實之租賃企業合作興建國民住宅，用BOT的方式交由專業公司有效的經營，給國人多一項「住」的選擇。如此租賃住宅供應增加，最後終使購屋需求降低減緩房價高漲壓力，進而降低房地產的產炒作機率，回歸正常的房地產市場供需；同時政府透過合作機智，用國有地出租方式以降低業者取得土地的成本，減少出租業者之資金壓力及增加營運獲利空間，如此以公民營合作提供優良的住宅供應，是振興租賃住宅市場產業及國人住者有其屋的好方案。

三、研究限制與未來研究方向

- (一) 本研究基於人力、時間限制，僅以高屏地區專家做為問卷發放對象，建議後續研究者，可針對其他地區進行問卷發放，以了解不同地區專家之看法。
- (二) 目前國內租賃住宅市場規模相當有限，未來研究方向可再深入研究以經營者立場探討興建出租住宅的流程，設施規劃與出租選擇及獲利的相關性，以獲取更多租賃住宅產品經營成功之因素。

參考文獻

- [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] 莊孟翰(2002)。輔購住宅與租金補貼政策之比較研究。行政院經濟建設委員會委託報告。
- [11] 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。

- [12] 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
- [13] 黃心儀(2004)。租賃住宅市場房東供給決策之研究業。國立台北大學地政學系碩士論文，台北市。
- [14] 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。
- [15] 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。
- [16] 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。
- [17] 簡禎富(2005)。決策分析與管理，台北市：雙葉。
- [18] 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
- [19] 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。
- [20] 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
- [21] 行政院網站。http://www.ey.gov.tw/mp?mp=1