

個人認知、滿意度與計畫行為理論變數對房屋租賃忠誠度之影響－以情境影響因素為調節變數

CAE105007 蔡政洋 CAE105039 鄭人榕
CAE105042 吳 悠 CAE105049 林恩如
指導老師：李春長教授 國立屏東大學不動產經營學系

前言

根據住宅人口普查資料顯示高雄市居民之租賃人數約占全台租賃人數的百分之十二，是全國租賃需求數量的前三名縣市之一，可得知租賃市場對於高雄市的重要性。而以往有關租賃忠誠度之文獻，多以計畫行為理論來分析，即租賃忠誠度會受到態度、知覺行為控制與社會規範等之影響。

Ajzen (1991)提出意圖是人類最重要的預測因素-實際行為，由此可知計畫行為理論之行為意圖，對於預測或解釋未來實際行為時相當重要。另外，尚須探討態度是否會受到其他因素所影響，如：認知、情感、意動。在租賃市場中滿意度也具有重要考量，且須考慮態度對租賃忠誠度在不同的情境下影響效果是否會不同。

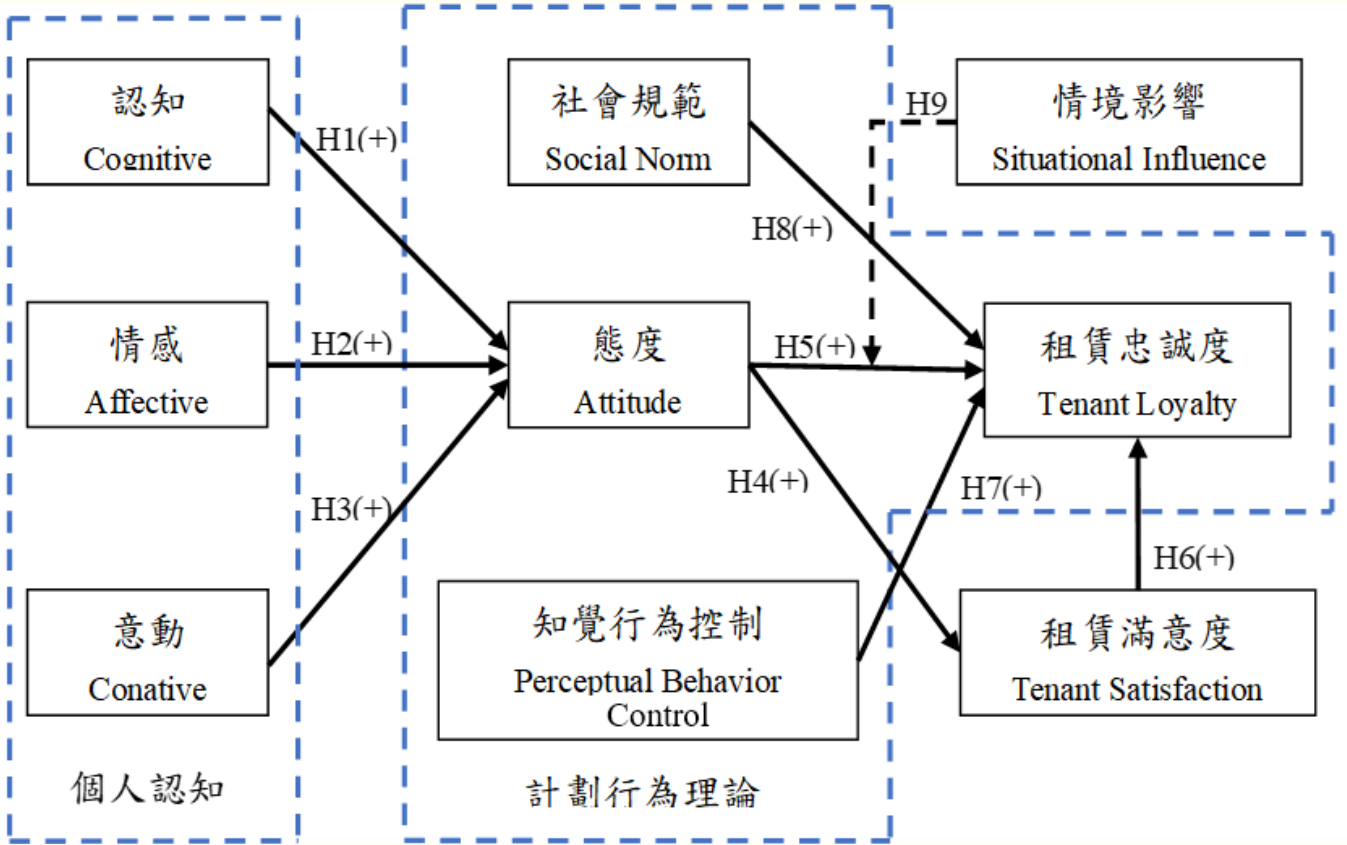
研究目的

- 以計畫行為理論為分析基礎，將認知、情感與意動設三項個人認知變數設為態度之前置因素
- 租賃滿意度作為態度與忠誠度之間的關係連結並以線性結構方程模式進行分析
- 將情境影響因素作為態度與租賃忠誠度間之調節變數，以了解租賃態度對租賃忠誠度之影響效果是否會受到情境影響因素之調節

研究方法

本研究採用線性結構方程模式(structural equation modeling, SEM)，探討觀察變項與潛在變項間之關係。SEM模式可精確的估計個別項目並檢定個別項目的測量誤差，並針對整體因素模式做統計評估，將探討性分析轉換為驗證性分析。

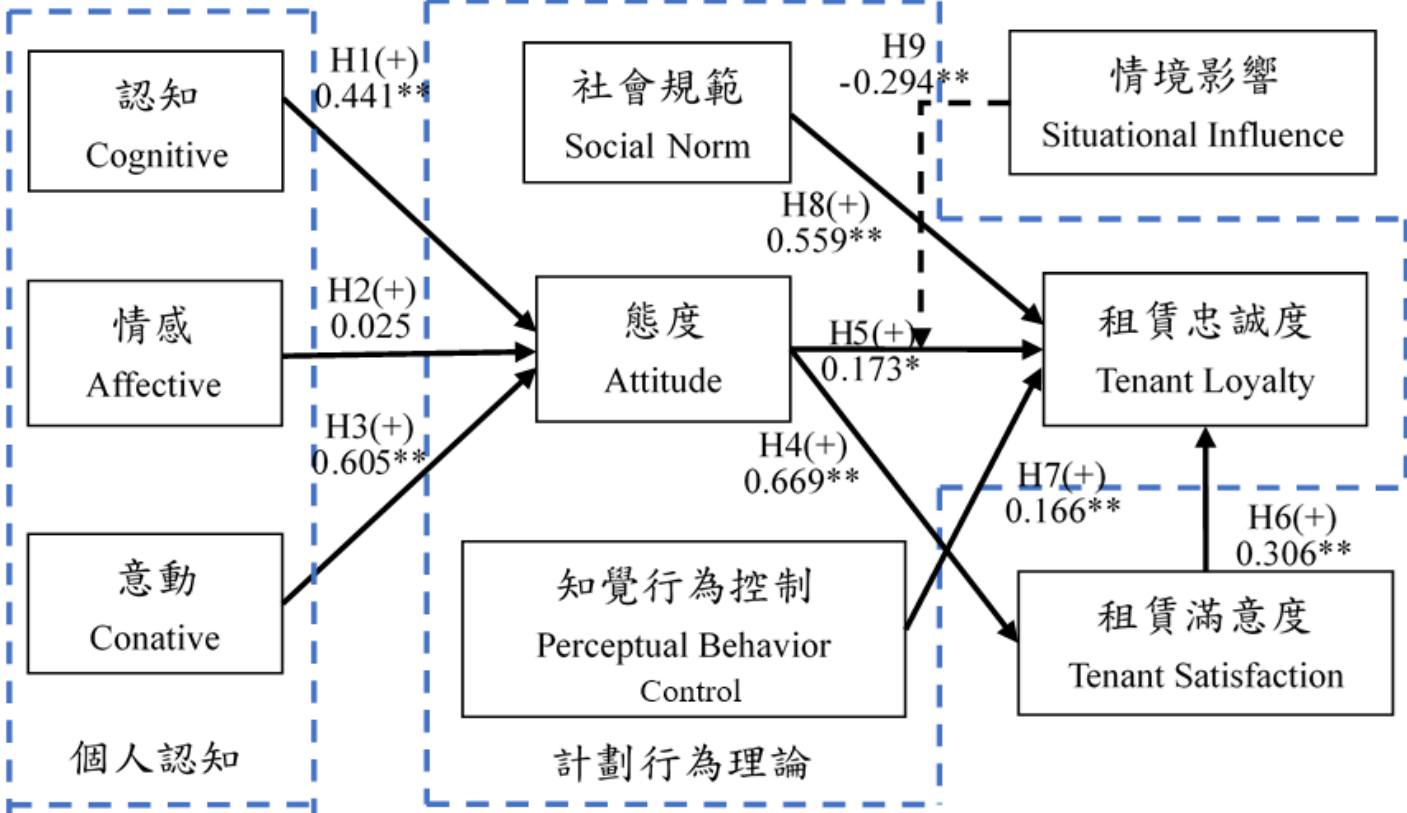
研究架構圖



實證結果

研究結果顯示，租賃者本身的認知及意動會正向影響對於租賃房屋的態度。租賃者之態度會顯著正向影響租賃滿意度與忠誠度。租賃滿意度會顯著正向影響租賃忠誠度。知覺行為控制會顯著正向影響租賃忠誠度。規範會顯著正向影響租賃忠誠度。在態度對租賃忠誠度的關係之中，經由情境影響變數有無親朋好友住附近的調節變數加入後，有親朋好友住在附近，反而會顯著的減弱態度對於租賃忠誠度的影響作用。

實證結果圖



研究結論

- 個人認知會對態度有所影響
- 態度會直接或間接透過租賃滿意度影響租賃忠誠度
- 情境影響會調節態度對租賃忠誠度之影響
- 社會規範對租賃忠誠度之影響大於知覺行為控制

未來研究建議

- 可以針對政府補貼之政策(租金減免...等)是否會影響租賃忠誠度去做研究
- 可更進一步探討如環境品質、公共安全對租賃忠誠度之影響