

學術論著

居住調整決策中的社群關係與經濟理性

Preference of Housing Adjustment Intention Under the Impact of Economic Rationality and Social Networks

靳燕玲*

Yen-Ling, Chin*

摘要

居住調整決策中的社會群己關係偏好存在嗎？若有，如何連結上經濟理性效益脈絡的思考？本研究旨在探討影響預期遷移住戶選擇意向或偏好的因素，並將過去研究所忽略的群體社會心理層面因素納入考量。在方法上，利用內政部建築研究所台灣地區購屋動向調查92年第3季之原始資料，以預期遷移住戶為受訪對象，採邏輯特(logit)模型檢視住戶企圖不同調整策略之行為意向，除了經濟效益因素之外，是否也受到社會因素影響。之後應用訪談調查為輔助，釐清社會關係因素的具體影響內容及項目，並解釋其機制如何作用。研究結果發現，社會群己關係的影響不亞於個體經濟理性層面；並且，地點認同、家庭傳統、及鄰里社會支持因素，形塑了無形的居住價值偏好，以致推動或牽制了住戶原先預期遷移的意向選擇。

關鍵詞：居住調整行為、遷移意向

ABSTRACT

In housing adjustment behavior, does the preference of a social group-self relationship exist? If it does, how can the deliberation of such a reasonable context be connected? This article attempts to integrate the preference formation model in terms of its economic and social aspects, and to review the behavioral features of the individual pending relocation. As indicated in the study, the impact of the social group-self relationship is no less than would be reasonable in an individual economy. In addition, factors such as location recognition, social support and family culture help shape the intangible housing value, and are likely to facilitate or check the intention of the household regarding the anticipated move.

Key words: housing adjustment behavior, intention to move

(本文於2008年11月4日收稿，2009年7月21日審查通過，實際出版日期2009年12月)

* 內政部建築研究所副研究員，國立台北大學都市及區域規劃博士
Associate Research Fellow, Architecture and Building Research Institute, Ministry of the Interior.
Ph. D. Graduate Institute of Urban Planning, National Taipei University, Taiwan.
E-mail: jenni@abri.gov.tw
作者感謝華昌宜教授在撰寫過程中的悉心指導，以及兩位匿名評審的審查及指正。

一、前言

搬家是家戶的重大事件，也是改變社會空間結構的基本動力。然而，搬家是個困難決定！依據內政部建築研究所(2003)台灣地區92年第3季購屋動向調查顯示，62.35%已經開始搜尋的預期遷移者，會延後或放棄原先的遷移計畫，改採其他折衷的調整方式。在田野調查中也發現，原本打算搬家的住戶對於遷移的想法並非一成不變，即使在開始進行搜尋之後，也可能因為找不到合適的房子，或是因想法改變而放棄遷移，決定留下或者重回原屋進行改善。有多位受訪者在訪談中提到，在原訂的遷移計劃過程中發生的轉折，『本來希望搬家……但是後來不搬了。[H18]』。『一開始有考慮說換屋……可是沒有成功，就變成裝修了。[H40]』

為何預期遷移過程中會產生決策方向的逆轉，何種因素導致原本打算遷移者在搬家與不搬家之間猶豫不決？本研究旨在分析，住戶從原先打算遷移，改為延後或暫停遷移計畫，或者選擇在原屋進行改善，這些無法如願完成遷移者的意向，是遵循個體層次效益評估的結果，抑或受到整體層次的社會結構因素影響所致？

Rossi(1980)曾將遷移觀察樣本分為流動者(mobile)及不動者(stable)兩種，發現不想搬家的住戶有96%說到做到，打算遷移的住戶則約有80%得以如願搬家，這是在遷移流動容易的美國社會情況。事實上，遷移決策涉及的議題十分廣泛，大致可概分為兩大類，其一是與居住無關的遷移，例如跨越國際、區域，或是因為職業變動需要的遷移，此類遷移的決策涉及種族移民、文化認同、就業調適等因素，透過遠距離的時間與空間切割，對人們產生環境與心理上的明顯衝擊，遠超過調整住宅所能彌補。另一種遷移型態則為距離較短，一般稱作都會區內部遷移或者居住遷移。其動機與前述工作機會或經濟動機無關，而是與居住需求關係較為密切的調整，例如需要增減居住空間、改變鄰里環境、生活可及性等，當預期遷移者找不到當地理想的房子和環境，甚至可以考慮留下來，改善原屋提供了可能的出路或機會；此種遷移決策可以看作是居住者和他們居住的環境之間互動的結果。

換言之，預期遷移者可有的選擇並不限於搬家與否。依據居住消費失衡理論的探討範疇，有感於居住需求不符的住戶即有需要進行居住調整，可能的類型涵括了遷移、改善原屋、以及消極忍耐。因此，本文的研究範圍即是聚焦在預期遷移階段的居住調整行為，並且嘗試在遷移之外，同時考量以住宅改善作為預期遷移意向的觀察指標及判準，藉由探討原屋改善對遷移的影響，或者關注二者之互動，期能產生有別於其他研究的發現。

其次，彙整過去居住選擇行為相關文獻可看出，採取經濟分析觀點的文獻，強調人們選擇遷移與否是經過效益評量下的理性行為，另一方面，某些社會取向的研究卻觀察到，人們在遷移後仍可能為社會不適應問題所困擾，減低了原先企圖以搬家調整居住需求均衡的效果。這提醒我們，二者觀點之間可能存在失繫的部分，有必要做進一步的連結或整合。

再者，從預期遷移、延後或暫停遷移，或者在原屋改善，這一連串複雜且矛盾的情境並非憑空無端發生，追溯至住戶有感於居住不均衡時，即萌發了想要搬家念頭，這在遷移計畫初期即已開始作用，在這段居住調整過程之中，若忽略了遷移決策意向變化的觀察，實無法完整掌握居住調整行為的全貌，這是本研究的主要動機。

綜上所述，本文之研究目的，在於釐清社會關係對於預期遷移決策行為意向變化的影響

因素及機制。在研究課題方面，首先回顧眾多文獻對於居住調整行為的描述，有系統的歸納出在決策過程中，處於不同居住生涯階段的預期遷移者，如何在遷移、延後或暫停遷移、原屋改善之間做選擇，闡述其行為意向上的變化及選擇類型，之後分析個體經濟理性與社會群己關係層面對居住調整意向之影響。

在經驗實證方面，首先採取邏輯特(logit)模型分析住戶居住調整選擇的輪廓，除了經濟效益因素之外，是否也受到社會因素影響，此部分資料主要應用內政部建築研究所(2003)台灣地區92年第3季購屋動向調查統計報告。經過初步的分析與檢討後發現，社會因素的影響雖實際存在，卻受限於缺乏相關的調查項目與數據，以致於在解釋上仍有其不足，實有必要應用訪談調查作為輔助。於是，第二階段針對預期遷移者(不論是否後來放棄搬家)進行訪問，找出社會關係因素的具體影響內容及項目，並解釋其機制如何作用。之後，針對本研究提出的整合經濟與社會層面的居住調整意向之形成，做出進一步解釋，闡述住戶如何在經濟效益理性與社會群己關係的共同影響下，形塑有形的及無形的居住價值偏好，導致居住選擇意向的改變。最後在結論部份，闡述研究發現與既有理論之間的關係，研究限制、以及未來必須關切的面向。

二、 居住調整選擇相關文獻回顧

為何要探討遷移決策過程中意向改變這個議題，其理論的意涵何在？本節文獻回顧重點有二，第一是將有感於居住需求不符的住戶，在調整決策過程中可能採取的手段加以彙整，並且補足過去相關研究缺漏的住宅改善部份，有系統的把調整策略類型組構起來。第二則是聚焦在住戶面對不同策略選擇的意向分析，評析若單從經濟或社會觀點，對於居住選擇行為的探討各有何不足之處。

(一) 決策過程中的意向變化及選擇

依據遷移相關理論觀點，每一個住戶皆會依據其所能獲得的市場資訊選擇一個最佳的居住地點，以達成長期均衡的分配(long-run equilibrium distribution)，但隨著主客觀條件及限制改變衝擊了住戶的短期均衡(short-run equilibrium)，則引發遷移動機。相關研究如Blumen, Kogan & McCarthy(1955)、Spilerman(1972)的搬家者及留下者模型(mover-stayer model)，Brummell(1979)、Weinberg et al.(1981)、Boehm & Ihlanfeldt(1986)之成本效益模型等，對於搬家的可能產生的效益或花費的成本，及遷移者與否之估計，有詳盡的分析與描述。在國內本土研究方面，薛立敏等(2007)建立一組家戶遷移決策與遷移地點選擇的聯合模型，主張家戶決定要否搬家、與打算搬到哪裡的決策，二者關係密切。以及陳淑美、張金鶚、陳建良(2004)強調提升實質居住空間品質是促使住戶遷移的重要動機之一，因此將遷移行為區分為向上遷移、及向下遷移等不同類型。

此外，居住消費失衡理論(household expenditure disequilibrium model)對於遷移者行為提出更為細緻的刻畫。Brummell(1979)指出當住戶剛搬遷到某一住宅時，期望效用與擁有的居住效用相符，故居住壓力為零，表示其達到最適消費水準(optimal consumption levels)，設若過了一段時間，住戶所得增加且預算線移動便產生新的效用曲線，開始產生不均衡，此時住戶短期可能忍受福利的損失，或者減少其他物品的支出，以居住調整手段提昇效用以彌補不均衡狀

態，但當累積壓力超過遷移門檻時則必須搬家以重新獲致均衡。換言之，有感於居住需求不符者皆需要遷移，搬家是獲致居住消費長期均衡的主要解決之道，其他做法僅能滿足暫時性的短期均衡。

然而，Edin & Englund(1991)的研究卻發現，剛搬家者未必正處於需求曲線上的均衡狀態，其研究發現，居住者若藉由住宅改善提升居住服務水準，反而更能貼近均衡水準。這隱約點出相關研究採取以遷移達成居住均衡的觀點未必全然正確，同時也提醒我們，不宜忽略住宅改善的重要功能。換言之，表面上看來不遷移者，除了某些正處於需求滿足狀態之外，也可能是一群雖感到不滿意，但在評估遷移後獲得的效用不符成本等諸多原因下，無法順利搬家，此時除了消極忍受之外，尚可採取改善房屋作為因應。

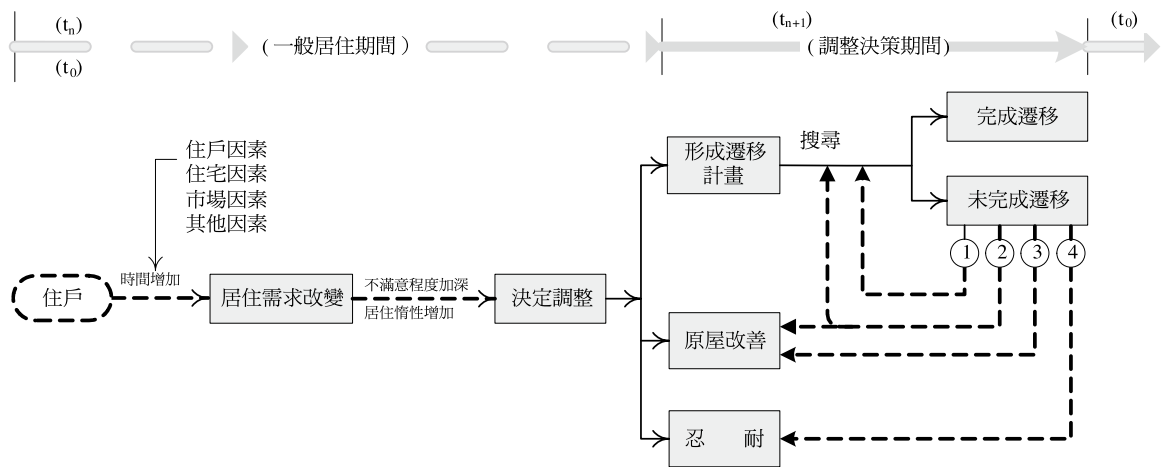
在這樣的背景下，部分文獻也注意到某些未能遷移者會採取折衷的改善方式，如Galster(1987)認為住戶是在留在原屋、忍耐、或是改善之間作選擇，Potepan(1989)的模式則探討住戶在搬家或改善之間做選擇，Montgomery(1992)指出住戶調整住宅需求的模式有四種方法：向下遷移、不做什麼改變、改善、向上遷移，以及Seek(1983)認為住戶首先決定要調整居住消費，之後在遷移或房屋改善之間作選擇，可能的做法有三種：搬家、原屋裝修，或是換屋兼同時裝修。在國內研究方面，曾喜鵬、薛立敏(2004, 2005, 2008)將住宅改善納入家戶調整住宅消費之方式之一，且依住宅特徵細分為住宅單元特徵及鄰里環境特徵兩個層次，比較不同類型遷移者的決策差異，以及家戶如何在遷移換屋、現宅改善及不調整三者之間做選擇。然而前述文獻較偏重在遷移者的決策程序及類型之擴充，較少關注隱藏在行為背後的意向探討，且大多關切實質居住環境因素，較少討論社會心理層面之課題。

此外，居住消費失衡理論運用「失衡」一辭來解析遷移決策的形成原因，住戶進行居住調整之幅度也會因應失衡的程度而有不同，對於住戶心裡層面理應產生一定程度的影響。這顯示遷移決策並非一蹴可躋，Goodman(1976)認為遷移動機的形成歷經長時間的累積，是一種動態的、延遲的適應行為，需要耗費時間反覆摸索。Brown & Moore(1970)、Wolpert(1966)的居住壓力模型，Speare(1974)、Speare et al. (1975)及其同僚發展出的居住滿意模型，及Morris & Winter(1975, 1978)家庭行為及住宅順應模型等皆指出，住戶在決策形成過程中的確具有不斷回饋與修正的行為屬性。這呼應了壓力門檻理論以「跨越門檻」的概念來形容遷移目標的達成，的確頗為傳神，這意涵住戶在居住壓力的推動下，尚必須克服如Land(1969)、Morrison(1967)、McGinnis(1968)所述之諸多居住惰性的拉力作用下，方得以成功遷移。正如Clark & Huff(1978)指出此種決策是受到累積壓力(cumulative stress)以及累積惰性(cumulative inertia)兩方面相互作用影響下的結果，由此可知，決策過程中的意向變化是可能存在的。

綜上所述，並非所有期望遷移者皆能如願，有一群在資料上看不見的、可能曾經想要遷移、卻沒有成功遷移的隱藏的預期遷移者，他們在進入市場搜尋之後，可能因為外在環境的資訊不如預期，或是內在的自身條件改變，必須擱置原有計畫，改採不同調整策略以為因應。此階段的行為意向變化，卻因較少被關注而成為遺漏的資訊。正因如此，住戶在預期遷移階段，雖已有遷移傾向但尚未真正實現，可能產生意向變化或轉折。例如在市場搜尋後決定中止遷移，以及單採原屋改善的預期遷移者，表面上看來已經決定不再遷移了，嚴格說來卻非屬於居住均衡者，而是暫時不得不放棄或延後的預期遷移者。同樣的，既想搬家又想改善房子的念頭亦可能存在，例如原屋改善且同時繼續搜尋者，亦歸屬在研究範圍之內。

這可由圖一來進一步說明，住戶若要達成居住需求的均衡，必須經過幾個階段的居住調整，並且有可能在決策過程中改弦易轍，轉為改善房子。首先，在 t_n 一般居住期間，住戶可隨時投入改善來調整居住服務水準，但隨著居住時間增加，現況與理想的居住服務差距逐漸增加，至 t_{n+1} 期，居住不滿意程度逐漸加深，促使住戶萌發預期遷移的念頭，並且著手進入市場搜尋。其中某些住戶已如願完成遷移到理想的住宅，暫不在本研究範圍之內。至於尚未完成遷移計畫的住戶，會將過去累積投入改善支出，加上留在原屋尚須繼續改善的費用，與未來遷移成本連同改善新居的成本作比較，衡量搬家、或原屋改善所能獲得之有形或無形效益後，選擇最適宜之做法，可能出現四種不同的選擇類型，第一種住戶，他們可能有不得不遷移的原因，或者因為現宅面積的增減受到法令與建築類型的限制，無法進行更動，改善原屋亦不能滿足其需求，因此仍須不斷的搜尋理想的房子。除此之外，某些住戶因為在計畫執行過程中遭遇出乎預期的狀況，因而無法堅持搬家的意志，例如發生意外事件、房子損毀、失業、家庭財務改變、家庭規模改變、婚姻狀況改變、家人意見不合，或是在市場上搜尋不到合適的房子，迫使他們不得不暫停或延後遷移。此時，第二種住戶採取的權宜之計是先行改善原屋，同時一面搜尋，他們可能採取規模較小、或使用期限較短的改善。第三種住戶則在經過評估之後打算放棄遷移計畫，留在原屋進行較全面性的改善；最後，第四種住戶則採取較為消極的做法，不遷移亦不改善，忍受效益的損失。

總結前述分析，本研究取向有幾點不同。第一是對居住調整行為屬性分析觀點的不同，居住選擇並非單一的搬家與否的決策思考，而是遷移併同改善的策略模式。第二則是研究對象及範圍的不同。相關文獻大多關注遷移者行為，卻忽略了最終決定的遷移者，在預期遷移階段可能曾經屬於任一種類型，例如，曾經想要留在原屋改善，或者曾經處於消極忍耐的狀態，只是其間的轉變被隱藏了，因此，觀察不同的樣貌的行為者意向有其意義。第三則是對於影響行為意向的剖析觀點不同，並不侷限在個體經濟理性行為層面，嘗試納入社會心理向度的討論，並且探討住戶的認知及價值之形成等議題。換言之，住戶在決策過程中會因為各種資訊條件改變，動態的左右意向的選擇，這是本文重要的頗析觀點。



圖一 居住調整決策過程中的意向變化示意圖(註1)

(二) 影響因素

住戶在遷移決策過程中，為何意向會產生動搖而延後或放棄原有的遷移計劃？此種行為受到何種因素影響？文獻可概分為兩類探討居住行為的研究取向，第一類是從衡量個別住戶本身所獲得的效用出發，偏向經濟學的研究觀點，基本上假設行動者完全是出於個人的自利 (self-interest) 動機，考量如何獲得最大利益。其次，第二類則是如社會心理層面相關文獻觀點，主張對任何行為的探討，不可忽略個人行為是受到社會脈絡的型塑、引導結果，任何行為皆受到社會規範、規則、義務所支配、限制與改變，必須放在社會脈絡下來描述，這必須觀察住戶所處的社會結構與群體的互動，本研究將之定義為社會群己關係。

1. 個體經濟理性層面

本研究將影響因素區分為住戶屬性、住宅特徵及權屬、所得及市場因素、以及成本因素。在住戶屬性方面，Rossi(1980)曾探究人們搬家的動機，發現人口因素、家庭規模變化導致空間適用性不足是重要原因之一。由於不同的社會、經濟、人口屬性特徵的住戶具有不同的行為傾向或選擇偏好，可依據住戶的年齡、性別、職業、所得、教育、婚姻狀況，及所處家庭結構等人口屬性變項來描述住戶行為的差異。Bogue(1953)認為當遷移涉及大幅度的改變居住地點時，需要較強的適應力，因此絕大部分的遷移都發生在17-30歲的年輕群體。Clark and Dieleman(1996)以為年輕人口遷移傾向較高，不因文化或空間區別而有差異。Weinberg(1979)認為工作地點改變、家庭規模變動、成員年齡增加等會促使遷移行為發生。Goldsheider(1971)指出年齡與遷移的關係代表的是與生命循環的關連性，把遷移模式與家庭生命週期概念整合。以及陳淑美、張金鶚(2004a)針對華人社會中較具代性的三代同堂家庭，比較不同代間戶長在遷移決策上的影響力。

其次是住宅特徵及權屬狀況的影響。Brown & Moore(1970)、Weinberg et al.(1981)指出當住宅特徵改變，住宅效用亦隨之改變並且影響住戶的居住消費均衡。Clark & Onaka(1983)又將空間尺度細分為鄰里實質環境及公共設施，住家離生活或工作地點的可及性，以及住宅本身的設計及空間品質。Brummell(1979)提到住宅區位與工作地點之間的距離與居住者的通勤成本有關，距離愈遠者代表通勤成本愈高，間接減少淨所得，距離愈近代表通勤成本愈低，則間接提高淨所得的效果。陳淑美、張金鶚(2000)採用橫斷面單一年度資料，比較年台北市單薪與雙薪家戶，在住宅區位與通勤選擇之特性，同時點出家庭中夫妻的決策差異。陳淑美、張金鶚(2004b)比較台北市在十年間家戶的就業結構與通勤選擇之間的變化，檢視住宅消費與通勤成本的抵換效果，育兒責任、及夫妻所得差距之影響。至於住宅權屬方面，租屋者有別於擁屋者，通常預期停留在某地的期間較短，遷移流動的機會較高。Boehm(1981)、Ioannides(1987)發現租屋者的預期遷移率高於擁屋者，同樣的，預期遷移率較高者在當期選擇租屋的機率也較高，二者關係密切。其次，市場中的租屋者可能是購屋負擔能力較差者，以致於無法購得自宅，例如Ioannides & Kan(1996)指出財務流動性較受限制的住戶，在遷移後選擇租屋的機率較高。

在所得及市場因素方面，Brummell(1979)、Boehm & Ihlanfeldt(1986)和Weinberg(1979)的居住遷移模型及成本效益模型，強調所得及經濟狀況是左右住戶遷移決策的重要因素之一。其次，有關市場及房價因素，Weinberg(1979)提到住宅市場外在因素是導致遷移發生的原因之一。Berger & Blomquist(1992)認為房屋價格高低雖會影響住宅遷移的機會，尚必須與住戶

的工資水準、及期望的生活品質一併作比較。Keil(1994)發現住戶對房價的預期，足以影響其遷移意願或態度，Hsueh(2000)則指出，當擁屋者預期房價上漲，會主觀的感受到資本利得提高，將帶來某種額外的財富增加幻覺，以致於增加了改善消費的意願或支出。在這方面，Alperovch(1983)、薛立敏、曾喜鵬(2000)、曾喜鵬(2004)整合住宅市場與個別住戶居住消費調整的分析架構，指出房價、供給、交易效率高低等層面是顯示住宅市場健全與否的觀察指標，一個供給充足且產品多元的市場，提供預期遷移者較多的選擇機會，有助於找到理想中的房子，相反的，市場呈現緊縮狀態時，阻礙了搜尋者獲致理想住宅的機會，也會延遲遷移決策。此外，薛立敏等(2003)又加進了總體市場面的考量，探討都市人口成長、勞力供給與住宅需求共同影響下之遷移行為。

此外，尚包括遷移或改善成本因素。Shelton(1968)認為租屋者持有房屋的成本較擁屋者為低，因此在遷移決策上有不同考量，Hanushek & Quigly(1978)指出市場實質面的遷移成本包括了仲介協商的交易成本，Weinberg et al.(1981)增列了搜尋與搬遷費用等成本，薛立敏、曾喜鵬(2000)以地區仲介業的分布密度作為交易成本的解釋變數。至於改善成本方面，Bogdon(1996)、Pollakowski(1988)指出建材價格及工資率影響住戶進行改善的意願，連帶的影響雇用外力的選擇、方式及合約類型等不同管道。Mendelsohn(1977)採用年齡變數代表改善支出負擔能力及體力等廣義的成本，分析不同年齡層住戶偏好不同改善管道的差異。

2. 社會群已關係層面

在社會心理層面因素方面，Clark & Onaka(1983)是少數有系統的歸納遷移者行為動機的文獻，曾將動機的範型概分為出於被迫性、調整性、以及誘發性三類。這意味著預期遷移者的意向無法一概而論，隨著處境差異會有不同程度的差異，然而，究竟導致這些動機形成的原因何在，住戶除了考量本身的利益為前提，其週遭的團體或社會脈絡可能產生何種影響，並未做進一步的探究。

搬家僅僅是為了滿足實質的居住水準提升嗎？或者說，居住者自己的遷移決策能否自外於與家人、鄰居的聯繫，或受到社會資源、社會規範的型塑或引導？本文以為，理性行動典範的思維有必要聯繫上社會關係脈絡的分析。

處理居住壓力或提升居住滿意是影響遷移意向之重要誘因，Simon(1957)、Wolpert(1965)、Brown & Moore(1970)指出住戶在一地長久居住，因自身條件改變及時空變遷衍生居住不滿意，時日愈久則每況愈下，終究累積成居住壓力。此種壓力的形成可能與居住不滿意有關，廖培珊(2004)曾以臺灣地區住戶為對象，相較於常見的居住時間，社區社會網絡等因素，另以情感依附為其居住滿意模型之主要構成面向，結果發現較高的情感依附可能降低遷移意願。同時，居住惰性理論如Land(1969)、Morrison(1967)、McGinnis(1968)亦指出，人們住得愈久，被環境人事物同化的機會較高，愈不願輕易搬家。Zimmer(1955)也提到，人們會透過親戚熟人、記憶或任何與環境的互動喜愛上某一個鄰里、一棟特別的房子或公寓，這些實質的或感情的束縛與日俱增，終究無法輕易割捨，這是住戶無法頻繁搬家的原因所在。

其次，由於居住行為同時承載了住宅及住戶的對偶性互動關係，居住安排常是反映家庭成員關係的一面鏡子。如章英華、傅仰止(2002)、Robert & Bengtson(1990)、Mangen et al.(1988)等家庭行為研究，多從共同居住狀況來判定親代與子帶之間的孝道與奉養、或者利益互換等代間互動，作為衡量家庭連帶關係的緊密程度指標。

除此之外，居住在某個空間上的人事物交織成某種特定的社會網絡，會衍生例如信任、互助、集體支持或規範等有用的資源(註2)。Bourdieu & Wacquant(1992), Portes & Landolt(1996), Van Dijk(1996)的研究中亦提到人們藉由特定的關係，例如與親屬、鄰居、朋友產生互動，所獲取或交換彼此的資源或資訊，即是形成社會資本的展現。換言之，社會資本所強調的資源，必須仰賴人與人的互動模式，透過社會網絡的運作得以維繫、累積或鞏固。不僅如此，Talmud(1999)描述團體社會資本的特性，必須存在於團體中，個人無法切割或獨享，需要經過時間不斷的投資累積，若不維護則容易失去價值，是一種昂貴的、無法回收的、具有沉沒成本特質的資本。

有此可看出，此種關係建立在個人與所處社會團體的關係，可稱之為一種群己關係的聯繫，這種關係的運作必須構築在特定的空間區位上，加上住宅區位的不可移動性及獨特性，所形成的沉沒成本(sunk cost)效果更為突顯。因此，居住者認知到持續的投資是有價值的，一旦離開就會有損失，難以在別處複製，有必要積極維持與所在地社會資本的聯繫；相對的，除非其他地點提供更為優勢的資源，所獲得的效益高於遷移成本加上社會資本之損失，否則他們不會輕易遷移到他處。

綜合前述文獻評析，居住調整行為背後的豐富意涵不言可喻，個體經濟理性與群體社會關係的觀點看似毫不相干，卻是居住調整選擇行為價值判斷的一體兩面。較為人熟知的經濟效益屬於看得見的、可計算的部份，社會效益則較被忽略，屬於為非實質的、無形的、且不易估算的部份。本文嘗試定義居住調整行為中社會關係的意涵，至少包括兩方面，其一是偏向心理層面的情感聯繫力，如對於居住地的情感依附、以及家庭關係；其二則是在居住社區中，透過社會網絡運作，在鄰里間的資源累積與交流等。

三、 檢視居住選擇行為的特徵

本節將以經驗資料檢視，住戶的居住調整選擇意向，除了經濟理性因素之外，是否也受到如前述社會行為模式所述的社會群己因素影響？

(一) 資料來源及樣本篩選

本研究擬針對已有預期遷移想法、但尚未完成遷移的住戶為對象，探討影響其行為意向變化的因素，屬於選擇過程中面臨不同情境下的敘述性偏好(stated preference) (註3)。實證資料採用內政部建築研究所(2003)台灣地區92年第3季購屋動向調查，此項調查係針對已進行搜尋的預期遷移者為受訪對象，調查問項詢問當他們找不到理想的房子，會考慮採取何種因應做法；其中，有關住戶選擇調整方式的問項設計，除遷移之外，納入了住宅改善作為選擇意向的觀察指標。不僅如此，有關問卷設計結構方面，對於受訪者的基本資料調查，個體經濟變數中除了基本的住戶屬性及住宅屬性之外，尚包括了市場層面因素；同時亦涵括一般居住調查較少碰觸的社會層面變數，例如家庭關係、居住時間與區位等，切合本文探討課題。

該項調查自民國92年9月1日至9月15日止。調查對象以到仲介公司詢問且已實際帶看房屋的顧客為主。本次調查抽樣8家仲介公司共199家分店，完成問卷1,124份，有效問卷合計為1,075份。承作仲介店頭回收率為27.6%，平均每家仲介店頭完成約20.4份問卷。問卷在95%的信心水準下，抽樣誤差為正負2.99%；樣本地區分布以北部地區(台北縣市、桃園縣、新竹縣

市)佔77%，中部地區(台中縣市)佔12%，南部地區(高雄縣市)佔11%。問卷篩選方面，針對回答邏輯不合常理的問卷採全數剔除法(list-wise deletion)，以購屋單價為判準，剔除在目前台灣地區主要住宅市場皆非屬正常價格者(小於1萬及大於100萬)，以及未填購屋總價致使單價為0的問卷，皆視為無效問卷。除上述狀況外，基於保全所有可用資訊及避免因全數剔除方式使得樣本數過少而產生未知的統計偏誤，因此其他問項的缺失資料採用逐對剔除法(pair-wise deletion)處理，僅就分析時用到的變數出現缺失值者進行剔除，但保留缺失值以外的變項資料納入統計中。

其次，為切合本分析要旨，考量僅因為職業變動的原因，可能導致預期遷移者不得不堅持原有的遷移計畫，此外純粹投資者落實遷移的意願也較低，故將這兩種樣本皆予以排除，以避免資料分析之偏誤。經過前述原則分類並整理後，實際供分析之第一類及第二類的有效觀察樣本數為170及207，二者在有效樣本(377)的分布比例分別為45%及55%；資料篩選後樣本之地區分布狀況方面，北部地區(台北縣市、桃園縣、新竹縣市)佔31%，中部地區(台中縣市)佔38%，南部地區(高雄縣市)佔31%。

(二) 實證模型建立

分析方法採用邏輯特(logit)模型，研究假定住戶會在兩種替選方案之間做選擇，第一類是會考慮中止或延後移計畫，包括一面裝修一面繼續找、改採原屋裝修且不再找、或者消極忍耐，本研究將之定義為猶豫不決的搜尋者，設為1；第二類則是仍繼續遷移計畫，稱之為堅持到底的遷移者設為0。

在模型建立方面，本文藉檢視在決策過程中是否堅持原先的遷移選擇，假設住戶不堅持遷移選擇而改採其他替代方式的效用為 U_{ij} ，而住戶選擇堅持遷移與否是受到自變數 L_{ij} 的影響，可寫成(1)式：

$$U_{ij} = L_{ij} + \varepsilon_{ij} \dots \dots \dots (1)$$

上式中， L_{ij} 為效用中可被解釋的部份，即選擇不堅持遷移的效用， ε_{ij} 為誤差項，指效用中不可解釋的部份。根據效用函數，住戶 i 選擇不堅持遷移的最大化過程如(2)式：

$$\begin{aligned} P_{ij} &= P\{U_{ij} = \max(U_{ij})\} \\ &= P(U_{ij} \geq U_{ij'}) \dots \dots \dots (2) \end{aligned}$$

上式中， j 是住戶選擇不堅持遷移， j' 是住戶選擇堅持遷移。

表示住戶 i 選擇不堅持遷移的機率，等於住戶選擇不堅持遷移 j 所獲得的效用大於選擇堅持遷移 j' 效用的機率，根據效用最大的假設，(2)式可推導成(3)式：

$$\begin{aligned} P_{ij} &= P[I_j(X_i) + e_{ij} > I_{j'}(X_i) + e_{ij'}] \\ &= P(\varepsilon_{ij} \leq I_{j'}(X_i) + \varepsilon_{ij} - I_j(X_i)) \dots \dots \dots (3) \end{aligned}$$

住戶選擇堅持遷移與否的決策，是屬於二項不連續的選擇行為，住戶 i 選擇不堅持遷移的

效用 U_{i1} ，必須大於選擇遷移的效用 U_{i0} ，住戶才會選擇不堅持遷移。故住戶選擇堅持遷移與否的選擇，可以寫成(4)、(5)式：

$$U_{i1} = a_1 + \beta_1 X_{i1} + \varepsilon_{i1} \dots\dots\dots (4)$$

$$U_{i0} = a_0 + \beta_0 X_{i0} + \varepsilon_{i0} \dots\dots\dots (5)$$

住戶選擇不堅持遷移的機率模型為：

$$P(U_{i1} > U_{i0}) = P(e_{i0} - e_{i1} < a_1 - a_0 + \beta_1 X_{i1} - \beta_0 X_{i0}) \dots\dots\dots (6)$$

上式中， a 為常數項。

X_i 為影響住戶選擇不堅持遷移的解釋變數，包括家庭月所得、期望購屋房價與年所得比、家庭居住人口變動、屋齡、平均居住面積、曾否裝修、搜尋時間、居住時間長短、家庭關係、社會網絡緊密程度等因素。

本文以二項Logit模型進行實證， β 為校估的參數，若其符號為正且顯著，表示該變數的條件下，選擇不堅持遷移的機率較高；若其符號為負且顯著，表示該變數的條件下，選擇不堅持遷移的機率較低。實證模型如(7)式：

$$\log[p(y \leq j | X) / 1 - p(y \leq j | X)] = \alpha_0 + \beta_j X_i + u_i \dots\dots\dots (7)$$

上式中， y 為選擇堅持遷移或不堅持遷移。

X_i 為選擇堅持遷移或不堅持遷移的解釋變數。

可將(7)式改寫如(8)式，應變數 Y 可以下列方程式獲得解釋：

$$Y = \beta_0 + \beta_j X_i + u \dots\dots\dots (8)$$

(三) 變數設定與說明

變數的選取分別由經濟理性有關的住戶因素、住宅因素、對市場判斷因素，以及社會群己關係四方面構成，推測其可能對住戶的遷移決策認知產生何種影響，以及導致不同行為態度或傾向。以下逐項說明模型中採用的變數定義。

1. 住戶因素：

- (1) 家庭月所得：住戶平均每月所得，單位：萬元。以所得作為經濟狀況的解釋變數，所得較高者可能較有能力完成遷移計劃，亦可能對於住宅產品更為精挑細選，因而表現出猶豫不決的傾向；預期符號為未知。
- (2) 期望購屋房價與年所得比：期望購屋價位除以住戶年所得。期望購屋負擔能力愈高者，考量到後續必須負擔過高的貸款或借款的還款壓力，可能改變原有遷移計畫。預期符號為正。
- (3) 家庭居住人口變動：搬家前後住戶口數不變者設為1，其他設為0。預期搬家前後家庭人

口不變者，遷移的迫切性較低，可能不堅持搬家；至於搬家前後家庭人口增減者，現居面積較不符需求，愈可能堅持搬家的意願；預期符號為負。

2. 住宅因素

- (1) 屋齡：現居住宅屋齡，單位：年。屋齡代表屋況的衰頹程度，愈老舊之房屋改善成本愈高，住戶可能愈堅持搬家的意願；預期符號為負。
- (2) 平均居住面積：目前居住面積除以居住人數，單位：坪/每人。人均面積愈小代表居住擁擠程度愈高，住戶期望藉由搬家增加居住空間的期望愈迫切，可能較堅持搬家；預期符號為未知。
- (3) 曾否裝修：過去十年內曾經裝修設為1，其他設為0。曾經進行房屋改善者，表示投注在現宅的維護成本，一旦搬家即無法享用，因此較可能不堅持搬家；預期符號為正。

3. 對市場判斷

- (1) 搜尋時間：搜尋時間代表住戶基於對市場供需狀況的認知或判斷下的行為反應。設若住戶認為市場尚能提供數量充足、多樣化且品質佳的住宅產品，則有較多的選擇機會，此時呈現買方市場氛圍，住戶得以多方比較因而加長搜尋時間；相反的，若市場呈現賣方市場的氛圍，則住戶會縮短搜尋時間以為因應，因此對預期遷移者而言，搜尋時間愈長者愈顯得猶豫不決。本研究以當季已完成遷移的購屋者平均看屋時間4.9個月為判準，搜尋時間大於前述平均看屋時間者設為1，其他設為0。預期符號為未知。

4. 社會群已關係

- (1) 居住時間長短：在現宅住得愈久，與居住地點的情感依附程度愈深，可能愈捨不得搬走。以在現宅的居住時間為代表變數，單位：年。預期符號為未知。
- (2) 家庭關係：具有家庭代間連代關係之住戶，視為受到家庭關係影響較深的預期遷移者，此類住戶可能愈不容易輕易決定搬家。受訪樣本中原住在父母或子女的房子，且希望購屋區位為同一鄉鎮市區者設為1，其他=0。預期符號為未知。
- (3) 社會網絡緊密程度：居住在社會網絡關係緊密程度愈高地區的預期遷移者，愈可能依賴當地特有的鄰里關係與資源，可能降低其搬家的意願。此種特徵因各地區不同而有差異，本研究將受訪者分布區域分成北中南三地，相較於北部，中部地區(桃園以南之新竹縣市、台中縣市等)社會網絡緊密程度中等，南部地區(高雄縣市)的社會網絡緊密程度則較高；預期符號為未知。

從實證資料之分布情形及平均數與標準差等數據，顯示資訊如下(基本統計量詳表一)：經濟理性因素方面，家庭月所得平均在8.28萬元，期望房價年所得比為5.71，預期搬家前後居住人數會改變者佔57%較人數不變者佔43%稍高，受訪者平均居住現宅之屋齡達14.87年，每人平均居住面積為10.69坪，有24%的住戶曾經裝修現宅，27%的住戶搜尋時間大於同期已完成購屋者之搜尋時間。社會群已關係方面：住戶平均居住現宅達8.57年，其中22%的住戶目前住在父母或子女的房子，且希望的購屋區位與現居地屬於同一鄉鎮市區。

模型實證結果如表2，影響預期遷移者產生猶豫不決意向的顯著因素有：(1)經濟理性因素方面：期望房價與年所得比、屋齡、曾否裝修；(2)社會群已關係方面：居住時間長短、家庭關係、社會網絡緊密程度則較高的南部地區。其餘如家庭月所得、家庭居住人口變動、平均居住面積、搜尋時間、社會網絡緊密程度中等的中部地區則不顯著。

表一 本研究所採用變數之基本統計量

	變數	平均值	標準差	最小值	最大值
經濟理性因素	家庭月所得mincome	8.28	3.49	3	15
	期望房價與年所得比expincome	5.71	3.42	1.11	44.44
	家庭居住人口變動lifecycle	0.57	0.49	0	1
	屋齡old	14.87	8.30	1	45
	平均居住面積areapercap~a	10.69	6.32	1.5	50
	曾否裝修modify	0.24	0.43	0	1
	搜尋時間time	0.27	0.45	0	1
社會群已關係因素	居住時間長短duration	8.57	6.96	0	33
	家庭關係network	0.22	0.41	0	1
	社會網絡緊密程度中等(中部地區)	0.17	0.38	0	1
	社會網絡緊密程度較高(南部地區)	0.10	0.31	0	1

(四) 實證結果與討論

經過邏輯特模型分析，得出解釋變數的最大概似估計分析如表一，茲分別說明其意涵如下：

首先，期望購屋負擔能力愈高者，可能必須承擔過高的還款壓力，在搜尋過程中逐漸體認到市場價格與原先自己預期有差距，經過認知的調整，因而更為審慎，導致延遲或阻礙原有遷移計劃的傾向。原先預期由家庭所得表徵的經濟狀況可能會影響猶豫的態度，估計結果並不顯著；此外，家庭人口數變動不顯著，顯示在搬家前後居住人口數變動之外，尚可能存在其他影響因素，例如年齡增長導致生活型態改變等。

其次，屋齡愈高，住戶寧可搬家以避免龐大的改善支出；此外，對曾經裝修的住戶而言，搬家後原先投入現宅的實質成本已不能回收，自然會加深其猶豫不決的傾向。至於人均居住面積的不顯著，可能是由於空間的品質並非單由面積大小所決定，格局與機能是否符合住戶需要才是關鍵，所以並未對決策產生影響。此外，在資料可取得的原則下，以搜尋時間代表住戶對市場的判斷，則未能貼切的解釋其影響。

再者，社會群已關係變數中，居住者居住時間愈長，與當地人事物的情感聯繫愈深厚，對於遷移決策更為猶豫不決。家族關係變數呈現負向顯著，顯示受到家庭網絡影響較深的住戶反而較為猶豫不決，可能的原因是，此類住戶雖然得到家人生活支持的益處，但連帶的感到家庭規範的束縛，不願失去個人隱私與行動自由等，而想要掙脫，以致於處於矛盾的狀態。至於社會網絡關係方面，緊密程度較高地區，居住者的生活方式及職業型態與居住地的關係愈緊密，受到傳統社會聯繫較深，提高對遷移決策猶豫不決的可能性。

總結以上的分析，可看出一些預期遷移者的行為輪廓，居住選擇意向是同時受到實質

的、以及非實質因素影響的結果。經濟狀況、屋況、及曾否裝修現宅，這些因素促使住戶在因應基本居住需求改變的前提下，估計遷移的負擔能力及支出成本。然而，卻不是絕對遵循經濟效益層面的考量，而是受到社會心理層面的影響；例如，社經地位的高低左右了住戶對未來居住環境的期望或想像，居住現宅的時日愈久所產生的慣性，動搖了毅然搬家的決心，在社會網絡緊密程度較高地區，社區鄰里關係加深了此種效果；相反的，看似緊密的家庭關係互動，似乎反而成為促使住戶掙脫束縛的推力。

為了進一步估計，究竟經濟理性層面與社會群已關係層面，二者對於遷移意向的影響孰輕孰重，我們採取估計係數作為權重的加權平均數方法，將原先模型估計而得的標準化係數乘以每個變數值，彙整為經濟及社會兩個變數，重新置入邏輯特(logit)模型估計。結果二項變數皆獲致1%以下的正向顯著，同時各得出賭倍比經濟變數1.13，社會變數1.17；可解釋為經濟因素之有無對於猶豫不決的行為意向決策會提高1.13倍的機率，社會因素之有無則會提高1.17倍的機率，顯示社會群已關係層面變數之影響程度略高於經濟理性層面變數。

表二 各變數之最大似估計值分析表

變數	參數估計值	標準差	Pr > Chi Square
常數項	-1.5593 ***	0.5431	0.004
經濟理性因素	家庭月所得mincome	0.0535	0.0338
	期望房價與年所得比expincome	0.0788 **	0.0314
	家庭人口數變動lifecycle	0.3637	0.2320
	屋齡old	-0.0516 ***	0.0177
	平均居住面積areapercap~a	0.0079	0.0181
	曾否裝修modify	0.6202 ***	0.2403
	搜尋時間time	-0.3071	0.2594
社會群已關係因素	居住時間長短duration	0.4822 **	0.0196
	家庭關係network	-0.5061 *	0.2878
	社會網絡緊密程度中等(中部地區)middle	-0.3407	0.3099
	社會網絡緊密程度較高(南部地區)south	0.7605 *	0.4125
Log likelihood	-231.60969		
LR chi2(12)	32.02		
P	0.0008		
Number of obs	377		

註：1. 考慮中止或延後遷移計畫的猶豫不決者樣本(含一面裝修一面繼續找、改採原屋裝修且不再找、或者消極忍耐)設為1，其他設為0。

2. “***”表示參數估計值在1%的顯著水準下，該變數的係數顯著異於0。“**”表示參數估計值在5%的顯著水準下，該變數的係數顯著異於0。“*”表示參數估計值在10%的顯著水準下，該變數的係數顯著異於0。

四、解釋社會群己關係機制的作用

綜上所述，儘管社會因素如此重要，然而在真實情境中如何對遷移意向產生影響，特別是某些我們較不熟悉的社會層面變數，仍缺乏充分的了解。因此，本節將探討，為何社會群己關係因素影響預期遷移者產生猶豫不決的念頭？這些外在因素透過何種內在機制作用，如何影響住戶的價值判準，以致於牽制原先的決策意向？這是此部份田野訪談調查要深入分析的主題。主要的訪問聚焦在發掘受訪者在搬家、或留下改善選擇之間遭遇的衝突，其看法及如何權衡。問題包括：「何種原因引發你想要搬家的念頭？」，「如果搬家，最捨不得這裡的甚麼？」，「是甚麼原因導致你留下來改善現宅？」

由於涉及購屋者居住情形的隱私，調查之進行係由研究者身邊熟識者之引薦，推及周邊人際網絡以徵得有意願者為訪談對象，採取滾雪球方式，尋得原本打算遷移，後來順利完成既定計畫、或改以住宅改善調整的受訪者共57位。其中曾有意願遷移且如願搬家者37位，曾有意願遷移但尚未搬家者(包括延後或放棄遷移計畫，或在原屋改善者)20位。

以下將彙整訪談結果，嘗試回答前節由量化方法分析得出的影響因素，諸如居住時間長短、家庭關係、社會網絡，分別解釋其如何藉由內在機制的作用，最終衍生為左右居住者決策意向的價值觀。

(一) 地點認同

地點認同指的是居住者對於居住地點主觀的認知或感受。在一地居住時間長短印證住戶生活歷史的蛛絲馬跡，居住時間愈長，居住地人際關係產生的情感依附愈深刻，對於居住地的認同感愈高。這是因為社區生活與地理或區域範疇的地緣有關，人們與日常熟悉的對象頻繁接觸，自然產生心理層面的認同。這包括相互信賴感、安全感、個人對所在環境的歸屬感和共同價值的經驗分享等。

『老朋友都是二三十年了，就是彼此信賴！』[H50]

『最捨不得這裡的鄰居，這個社區大家比較有感情，值得我們去留戀啦……是我的第二故鄉！』[H48]

某些住了多年不願搬走的受訪者，強調對現居地的「安全感」是他們不輕易搬走的原因，寧可留下來花一筆為數不少的支出整修老房子。

『習慣了以後就會有安全感，習慣加上信任，這就是安全感。』[H51b]

訪談中也發現，在每一位居住者心中似乎都有一張以自己為中心點的「行動地圖」，人們藉以測試能否順利到達心中想去的地方，上學、運動或休閒，連繫親戚朋友等，建立屬於自己的生活圈。

『住在這邊很習慣啦！小孩子都在這邊上學，朋友都在這裡，運動、生活全部都是在這邊啦！所以我們沒有想要搬家。』[H39]

此種心中的認同感也可能來自難以磨滅的過往生活記憶，以及根深蒂固的生命經驗。

『那裡是媽媽年輕的時候台北最繁華的地方，……老朋友都在附近，比較熟悉。』[H14]

『我們從小就在上頭玩的，那個時候還有防空洞馬偕醫院還沒有蓋，中山北路很好玩，真的！讓我很回味，它很不一樣！』[H54]

其次是居住者與他們居住的房子之間的關係，主要是人們對某地點產生內在的感知或意識，因此賦予空間的特殊意義。一間外表毫不起眼的老舊房子，卻可能因為曾經伴隨居住者度過某種生命歷程而彌足珍貴，例如是祖傳家產的出生地，或者向好朋友買的(而非購自某家建設公司)房子，所以自覺也傳承到長居久安的好運道。

『在那裡出生，爸爸的地又是自己蓋的房子，所以有感情，就是不離開……那是祖產不能賣！』[H52]

『這間是(朋友)賣給我的，他住在這邊很順，那我住在這邊三十年，……就很順！所以我不想搬。』[H51a]

(二) 家庭傳統

家庭傳統具有既複雜且矛盾的意義，家庭關係較緊密的住戶受到傳統觀念影響較深，正面的好處是提供居住者實際的生活互助，然而也可能產生負面的干擾生活隱私，導致預期遷移者難以取捨。

家庭關係包括橫向的親屬關係以及縱向的代間關係。例如父母與子女之間的情感、責任、義務及孝道等規範的鞏固，以及資源移轉與交換等互通有無。從訪談中發現，受訪者常會透過居住地點的刻意安排，共同架起互相照顧的網絡。進行實質上的資源交換，並且獲得心理上對於尊親、孝道等道德規範的滿足感。

『可以互相照顧，現在小孩小我們可以幫忙，以後我們老了他可以照顧我們。』[H51b]

『他(先生)很孝順，不可能把那老人家丟掉不要，那也說不過去。』[H28]

一位尊崇且想要鞏固家庭傳統的受訪者告訴我們，他多年前在現宅落腳，之後經歷子孫繁衍及家族的開枝散葉，已經產生落地生根的想法，非但沒有想搬家的念頭，還為兒子在附近買房子。

『沒有想過搬家，因為我父母、兄弟姐妹也都住在這裡，我兒子也買在這裡，就是有牽掛在這邊，脫離不了啊，在這裡生根了嘛！』[H51a]

至於負面的影響方面，由於代間關係未必全然是正向的，也會出現例如親代與子代之間的控制、要求服從，因而產生矛盾與衝突。這隨著現代化社會中家庭觀的逐漸衰落，親子間相互牴觸或衝突的可能性漸增。在這樣的情況下，有些居住者深受家族傳統生活規範的纏累之苦，恨不得藉由搬家掙脫束縛。

『就是想要兩個夫妻一起住，不想跟婆婆一起住。』[H35]

『我不喜歡跟妯娌一起住，搬家以後比較不會有壓力，…不會有寄人籬下的感覺。』[H28]

不過有趣的是，緊密關係與衝突關係也可能並存，從居住地點的安排可看出端倪。一位嫁出去的女兒說出心中轉折的過程，原本無法忍受家中缺乏隱私的缺點，在外地買了房子，但終究因為難耐孤寂，又帶著先生孩子住回娘家。

『家裡沒有自己的空間，很想搬出去住。』[H47]

『搬出去以後，覺得很……孤單吧！後來又搬回來。』[H47]

(三) 鄰里社會支持

鄰里社會支持則是指居住地點提供客觀的生活資源或條件。人們藉某一團體中的社會網絡關係互動，進行彼此間的訊息交換、籌劃共同行動，建立鄰里組織等。緊密程度愈強，住戶投入的參與愈頻繁，依賴也愈深，一旦離開可能會切斷原有的社會聯繫，因此不輕易遷移。

從訪談結果可看出，住戶在社會網絡運作下獲取的社會支持是多方面的，其一是人際關係中的友誼、喜好、影響力、彼此互助或服務等。

『老朋友都住在附近，有急難或甚麼事情可以互相幫忙。』[H14]

『(搬家)要重新去適應一個地方，如果搬出來那朋友就變成好像斷掉了。』[H49]

其二則偏重在實質利益方面，包括權力、資訊、及利益交換等，藉社會網絡建立起對當地人事物的了解及掌握，例如透過地方社會組織賦予的權力，得以擔任組織幹部，擁有隨之而來的利益或資源優勢。還有一種資源是提供居住者賴以維生的機會有無，像是透過地緣關係、人脈帶來的商機，這在某些屬於鄰里層級的服務業群體較為明顯；甚至有些住戶刻意將店面緊挨著住家，因此若要搬走，連帶的也影響生計。

『我做鄰長是里長推薦的，附近的人你都了解，有甚麼好處你會先得。』[H51a]

『像我的客人都在這一帶，搬家一定要考慮他們以後會不會來。』[H58]

『為什麼不想搬？……你在哪裡討生活，你的鳥窩(家)就做在哪裡。』[H55]

此外，田野調查也發現一些比較次要的、間接與住宅區位屬性相關的資源形式，例如「聲望」。對於住在知名地段或社區的住戶而言，這是具有較高身份地位的表徵，因此會得到人際圈的相互認同，同享某些特殊的交情。另有一種資源像是學區的「教育風氣」，有受訪者提到，愈好學區的家長愈重視教育，愈有能力爭取或塑造優勢的教育資源(註4)，對子女的學業成就的期待與投入也愈多，在人際之間形成一種不落人後的價值認同。

『人家看你住在這種地段也願意和你交朋友。』[H52]

『好的學區家長水準比較高，父母對小孩子教育的重視程度也比較好。』[H52]

這些依附在區位屬性的影響因素，似乎可以用來解釋住宅市場中某些住宅為何總是具有相對較高價格，仍始終不乏購買承繼者，也成為激發預期遷移者想要遷入、或不願輕易離開

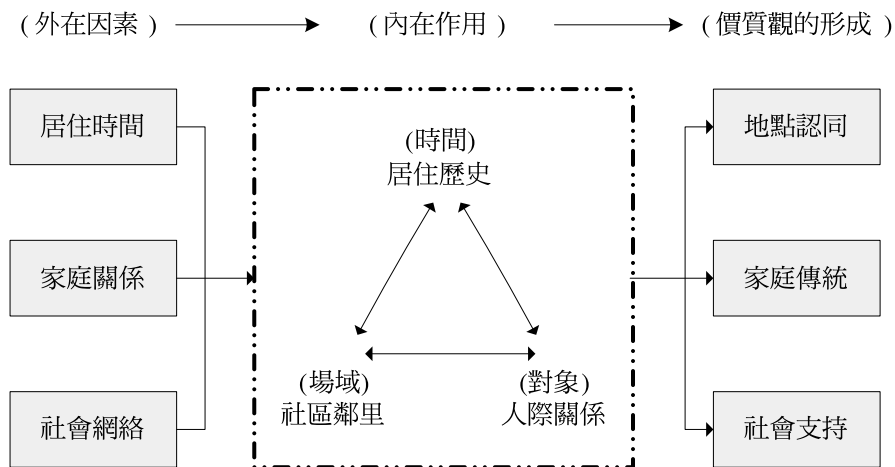
的原因之一。從此可看出，鄰里社區可說是社會網絡具體展現的所在，居住者身處其中，透過鄰居朋友獲取資源、共享資源，也成為資源的提供者，不斷循環回饋以致更加鞏固了社會支持。

總而言之，個人無法生存在真空中，任何行為意向的形成並非無端發生，而是與其身處的某段特定時間、空間場域、及接觸的對象互動之結果，本文以圖二解釋社會層面因素的影響機制。居住時間長短表徵個人在某地的居住歷史，加上個人生命歷史的轉換，產生了主觀的地點認同，包括對社區及房子的歸屬感及安全感；同時，在社會網絡作用之下，提供社區鄰里的社會支持，包括信任、互助、聲望及實質利益等客觀的資源。這兩者對於預期遷移者猶豫不決的傾向具有正向的影響。另一方面，歸納田野訪談結果顯示，家庭關係中的孝道規範、奉養、育兒、生活照顧等，這些過去被視為傳統文化的美德，卻對於遷移決策兼有正面或負面影響，這可為前節邏輯特模型分析結果，家庭關係呈現負向顯著的成因作出解釋。

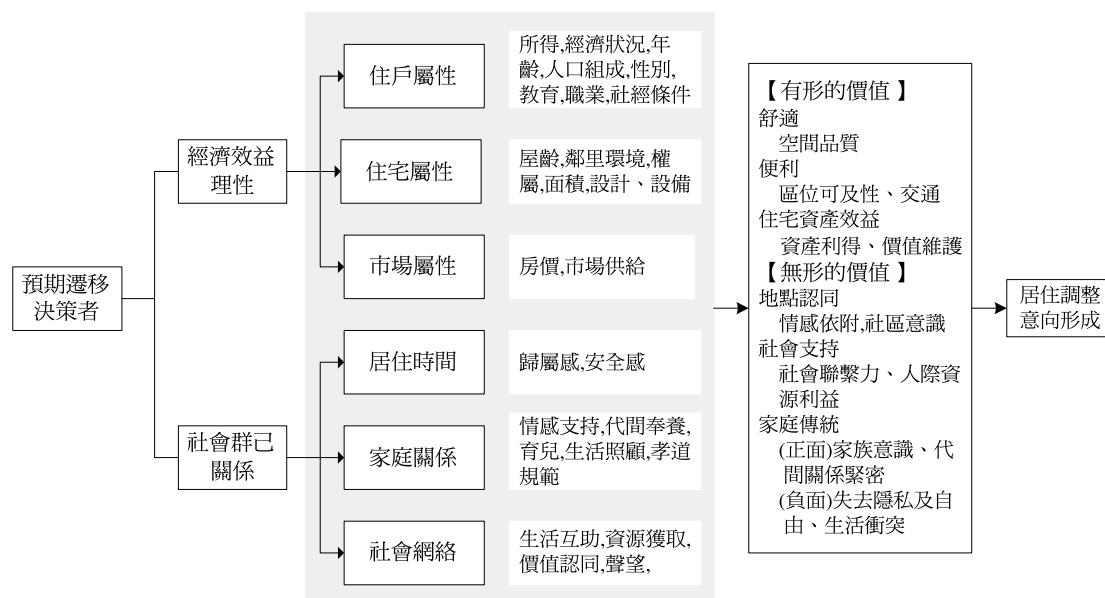
五、 結論

整體的分析結果告訴我們，住戶在遷移決策過程中，會因為條件改變而延後或放棄原有的遷移計畫，改採其他的調整策略。同時，在預期遷移過程中出現的回饋及修正現象，顯示住戶的決策方向可能出現逆轉，導致此種現象的成因，社會層面的影響不亞於經濟層面。

如圖三顯示在經濟效益與社會群己關係互動下的居住調整意向的形成，預期遷移者對於決策選擇的評估，部份來自提升經濟效益層面因素，依據經濟狀況及住宅狀況作考量，然而，單一的價值判斷不足以支持他們做決策，這是因為隱藏的社會群己關係因素也同時在作用。有形的價值是指可以貨幣化估計的，住戶較容易衡量利弊得失，像是居住空間面積、設備及設計的提升，住宅區位的交通便利性，以及所在地提供的公共建設、教育資源等，還有投資住宅資產投資的獲益，甚至某些家庭成員間的互通有無也是可以量化的，例如探望的時間、供給的金錢、育兒或養老的生活照顧等。另一方面，無形的價值雖不易估算，卻會對於



圖二 社會群己關係與居住價值觀的形成



圖三 經濟效益與社會群己關係互動下的居住調整意向形成

調整決策產生正面或負面的影響，住戶會研判在採取某種選擇之後，能否延續對居住地的歸屬感，人際網絡緊密感是否能更加鞏固，以及是否能藉此凝聚家庭關係等，然而，若是此舉導致失去個人生活自由及隱私，產生生活上的衝突，則帶來難以彌補的損失。經過前述兩方面的因素作用，最終形塑住戶的價值判斷，並做出最適當的策略選擇。

總而言之，住宅改善—一個看似微不足道的、常見於家家戶戶的敲敲打打活動，不僅是經濟理性下的居住選擇行為，也蘊含與住宅區位有關的社會網絡關係意義，更與住戶所屬的家庭代間連結息息相關。少數整合居住選擇與地區社會網絡有關的文獻，多以遷移者向外遷出距離的長短，測量受到社會網絡的影響程度，卻忽略了原地不動的住戶反而可能是受到制約程度最深的一群人。換言之，居住消費失衡理論從需求均衡的觀點解釋居住調整行為的動機，有必要將理性行動典範扣連上社會結構脈絡，做為個體與社會系統的中介連結，呈現一種經濟系統與社會結構相輔相成的分析視野。

其次，以個體經濟為主的遷移理論認為居住不適者都應該要搬家，但忽略了社會群己關係的影響，搬家後可能切斷了社會網絡的聯繫，成了心靈孤寂的居住者；另一方面，社會凝聚力理論強調社區認同的重要，卻看不到搬家的好處，某些住戶必須藉由搬家才得以釋放社會關係的束縛，這也意涵，搬家並非解決居住需求不適的唯一途徑。從另一個角度來看，住宅改善並非只是居住消費支出的一部分，必須將之視為在不同居住生涯階段中重要的調整方式之一，聯繫上遷移需求的關係做討論。

近年來，社會資本理論廣泛的被應用在解釋人們的行為，包括人力資本、勞動市場、家庭內部資源、教育成就等課題，這對於住宅研究領域的確具有重要的啟發。顯而易見的，由人際關係築成的社會網絡是社會資本累積的媒介，同樣的，其機制運作也必定要奠基在某個特定的空間區位之上，設若人們離開某個地點，此種依存關係可能遭受某種損害，是否也影

響其居住調整的意向，這是本研究發問的初衷與亟欲釐清的部份。Kan(2007)的研究是少數觸及上居住行為的文獻，他發現住戶擁有地區社會資本會對於遷移產生負面影響，對於長距離遷移者的影響大於短距離遷移者，驗證社會資本具有空間向度的意涵。相較於前述採取分析群體行為特徵的驗證策略，本文偏重在探察個體行為者本身的意圖，證實在地區社會資本的作用下，地點認同、社會支持、家庭傳統三者型塑了預期遷移者決策選擇的價質判斷，也印證了社會資本因素的確影響居住者在空間的遷移流動行為。換言之，透過探察社會資本與居住調整行為之間的相互影響產生新的研究視野，是過去文獻上未曾被注意的部份，卻可能潛藏極為豐富且尚待挖掘的研究議題。

此外，將社會資本的概念融入家庭和社會網絡範疇，分析結果呈現顯著影響，證實其對住宅研究的重要性，這提醒我們有必要在現有的居住資料下發掘社會資本向度的重要訊息。例如住戶的居住歷史，新遷入者、預期短期停留者、或是長年居住者應有不同差異；以及單從住戶的人口組成數據，尚不足以完全了解其家庭關係的親疏遠近；此外，在每一個社區的鄰里關係緊密程度未必相同，某些社區居民互不相識形同陌路，相反的情形則是互通聲息雞犬相聞，諸如此類的因素，如何納入居住行為研究中做更細緻的探討，將是本文後續重要的研究方向。

再者，居住消費理論強調的重要論點，居住時間愈長消費不均衡程度愈深，理應加速其搬家決心，然而經驗實證結果卻不然，研究發現指向居住時間蘊含社會變數的意義，這是過去文獻鮮少注意但不宜忽略之處。同時，本文與Kendig(1984)、Seek(1983)、Littlewood & Munro(1997)主張搬遷併同改善的觀點一致之外，更進一步驗證了此種複合式調整策略，不僅應用在完成遷移階段，當住戶有感於居住消費失衡的遷移計畫初期即已存在。對這群有感於居住需求不足，卻不願或無法遷離原居住地的住戶而言，搬家未必更好，留在原屋改善反而是較佳的因應之道，對此，住宅改善在調整居住服務水準的過程中扮演重要的位置，對整體都市及住宅發展而言，住宅整建維護的功能不宜忽視，在住宅政策上應予有效的誘導或支持。

註 釋

- 註1：Seek(1983)及Littlewood & Munro(1997)皆曾提到換屋同時改善的作法，特別是Littlewood & Munro建立搬遷時併同改善的行為理論，指出住戶透過遷移及改善二者併用的手段調整居住消費均衡，搬家者會選擇一組住宅服務較為接近但尚不完全符合需求的房子，作為一個可以長期居住的起點並預留未來進行微幅調整的空間。但此需求必須確定完成遷移方可能發生，非屬於預期遷移階段之行為，故此類型不納入本研究範圍。
- 註2：林枝旺(2005)指出1988年Coleman「社會資本創造人力資本」(social capital in the creation of human capital)論述之重要貢獻，係定義了社會資本具有資源效益的內涵，同時也是產生資源的媒介。就資源一面來說，與社會資本密切相關的要項是信任(trust)。這是任何團體在集體行動或社會交換的領域中，重要的一個正面資產之一，可視為組織合作的潤滑劑或情緒的基礎。其次，社會資本理論中的社會網絡概念對其運作的實貌，提供了重要的頗析觀點。例如某個位於社區學校的家長、教師和學生之間有穩固的社會連繫，將會形成代間結構較一致的功能性社區(functional community)，此種一致性有助於規範的創造與制裁，其中，連繫不同個體間的社會關係成為重要的導引或媒介，在社會關係的運作下，強化了有利於監控孩子與學校的資源，以及有助於孩子社會化的規範，可作為社會資本的例證之一。
- 註3：一般而言，行為研究主要區分為兩種方法，其一是探討行為者的顯示性偏好(revealed preference)，亦即觀察實際上已經發生的現象；第二類則是分析行為者在某些假設情境下，陳述其行為傾向或態度，著重在意向的偏好，稱之為敘述性偏好(stated preference)。
- 註4：周新富(2006)認為其成因與住戶家庭內部的社會資本運作有關，包括父母參與、家庭規範、父母教育期待、行為監督以及家庭互動等，不同社經地位家庭的家庭社會資本有差異，並且驗證了家庭背景及家庭結構係透過社會資本影響子女學業成就。

參考文獻

中文部份：

內政部建築研究所

2003 《台灣地區 92 年第 3 季購屋動向調查》

Architecture and Building Research Institute, Ministry of the Interior

2003 *Housing Demand Survey of the Third Season 2003.*

林枝旺

2005 〈簡介 Coleman 之社會資本理論〉《網路社會學通訊期刊》51, (<http://www.nhu.edu.tw/~society/e-j.htm>)

Lin, C. W.

2005 “Introducing the Coleman's Social Capital Theory,” *E-Sociology Journal*. 51, (<http://www.nhu.edu.tw/~society/e-j.htm>)

周新富

2006 〈Coleman 社會資本理論在台灣地區的驗證－家庭、社會資本與學業成就之關係〉，《當代教育研究》季刊，14(4)：1-28。

Chou, H. F.

2006 “Verification of Coleman’s Social Capital Theory in Taiwan Area: The Relationships of the Family, Social Capital and Academic Achievement,” *Contemporary Educational Research Quarterly*. 14(4): 1-28.

章英華、傅仰止

2002 《台灣地區社會變遷基本調查計畫第四期第二次調查計畫執行報告》，台北市：中央研究院社會學研究所。

Chang, Y. H. & Y. C. Fu

2002 *Report for Taiwan Social Change Survey 2001: Phase 4, Wave 2, Questionnaire I.* Taipei: Institute of Sociology, Academia Sinica.

陳淑美

1999 《家戶住宅調整決策與區位選擇之研究－兼論女性的影響力分析》，博士論文，國立政治大學地政學系。

Chen, S. M.

1999 *Study of Households’ Housing Adjustment Decisions and Location Choice in Taipei-Discussion of Female Decision-making Effect*, Ph.D. Dissertation, Department of Land Economics, National Chengchi University.

陳淑美、張金鶚

2000 〈家戶住宅區位與通勤選擇之研究－1990 年台北市單薪與雙薪家戶之比較〉《台灣社會學刊》24：89-125。

Chen, S. M. & C. O. Chang

2000 “A Study on Households’ Housing Location and Commuting Decisions - The

Comparison between Single and Double Income Households in 1990's Taipei," *Taiwanese Journal of Sociology*. 24: 89-125.

陳淑美、張金鶚

2004a 〈三代同堂家庭遷移決策之研究〉《人文及社會科學集刊》16(2)：325-349。

2004b 〈家戶就業結構與通勤選擇之變遷分析—論 1990 年和 2000 年間的變化〉《都市與計劃》31(4)：295-312。

Chen, S. M. & C. O. Chang

2004a "Mobility Decision of Extended Families in Taipei," *Journal of Social Sciences and Philosophy*. 16(2): 325-349.

2004b "Changing Studies on Households' Employment Structures and Commuting Decisions-Evidence Based on 1990's and 2000's Data for Taipei, Taiwan," *City and Planning*. 31(4): 295-312.

陳淑美、張金鶚、陳建良

2004 〈家戶遷移與居住品質關係變化之研究—台北縣市的實證分析〉《住宅學報》13(1)：51-74。

Chen, S. M., C. O. Chang & C. L. Chen

2004 "The Relationship between the Household's Moving and Residential Quality Changes-Evidence from Taipei Metropolitan," *Journal of Housing Study*. 13(1): 51-74.

曾喜鵬

2004 《居住遷移與住宅選擇模式建立之研究—以住宅消費失衡與調整為觀點的解釋》博士論文，國立台北大學都市計劃研究所。

Tseng, H. P.

2004 *An Explicit Model of Residential Mobility and Housing Choice: The Interpretation Based on Housing Consumption Disequilibrium and Housing Adjustment*, Ph.D. Dissertation, Graduate Institute of Urban Planning, National Taipei University.

曾喜鵬、薛立敏

2004 〈家戶在都會區內部之遷移與住宅選擇模式—以住宅消費失衡與調整為觀點的解釋〉《建築與規劃學報》5(1)：1-28。

Tseng, H. P. & L. M. Hsueh

2004 "The Explicit Model of Intra-Metropolitan Mobility and Housing Choice - An Interpretation Based on Housing Consumption Disequilibrium and Adjustment," *Journal of Architecture and Planning*. 5(1): 1-28.

曾喜鵬、薛立敏

2005 〈不同類型遷移者之住宅區位與權屬選擇的實證估計—以台北都會區遷入者為例〉《台灣土地研究》8(2)：24-48。

Tseng, H. P. & L. M. Hsueh

2005 "The Joint Estimation of Migration Types, Housing Location and Housing Tenure Choice- The Case of Taipei Metropolitan Area Immigrants," *Journal of Taiwan Land*

Research. 8(2): 21-48.

曾喜鵬、薛立敏

2008 〈家戶住宅消費調整選擇行為之研究－台灣地區擁屋家戶的實證分析〉《台灣土地研究》11(2)：105-125。

Tseng, H. P. & L. M. Hsueh

2008 “Households’ Behavior and Housing Adjustment Strategies - An Empirical Analysis of Homeowning Households in Taiwan,” *Journal of Taiwan Land Research*. 11(2): 105-125.

廖培珊

2004 〈情感依附與居住滿意對臺灣民眾遷移意向之影響〉《人口學刊》28：49-79。

Liao, P. S.

2004 “Emotional Attachment, Residential Satisfaction, and Mobility Propensity,” *Journal of Population Studies*. 28: 49-79.

薛立敏、曾喜鵬

2000 〈台灣各都市內部遷移率與住宅市場關係之實證研究〉《住宅學報》9(2): 79-97。

Hsueh, L. M. & H. P. Tseng

2000 “The Interrelationship between Intra-Urban Mobility Rate and Local Housing Market Development in Taiwan,” *Journal of Housing Study*. 9(2): 79-97.

薛立敏、李中文、曾喜鵬

2003 〈台灣區域人口遷移及其與就業市場、住宅市場關係之實證研究〉《都市與計劃》30(1)：37-61。

Hsueh, L. M., C. W. Li & H. P. Tseng

2003 “The Population Migration in Taiwan, and Its Causal Relationship with Labor Market and Housing Market,” *City and Planning*. 30(1): 37-61.

薛立敏、曾喜鵬、謝鈺偉

2007 〈台灣地區近年來遷移行為變化之影響因素分析－家戶遷移決策與遷移地點選擇之聯合估計〉《人口學刊》34：69-107。

Hsueh, L. M., H. P. Tseng & Y. W. Hsieh

2007 “Factors Affect Relocation Behavior in Taiwan in Recent Years- The Model of Household Joint Decision on Moving and Destination Choice,” *Journal of Population Studies*. 34: 69-107.

英文部份：

Alperovch, G

1983 “Economic Analysis of Intraurban Migration in Tel-Aviv,” *Journal of Urban Economics*. 14: 280-292.

Berger, M. C. & G. C. Blomquist

1992 “Mobility and Destination in Migration Decision: The Roles of Earnings, Quality of Life, and Housing Prices,” *Journal of Housing Economics*. 2: 37-59.

Blumen, I., M. Kogan & P. J. McCarthy

1955 *The Industrial Mobility of Labor as a Probability Process*. Cornell Studies in Industrial and Labor Relation. VI. Ithaca: Cornell University Press.

Bogdon, A.S.

1996 "Homeowner Renovation and Repair: The Decision to Hire Someone Else to Do the Project, *Journal of Housing Economics*. 5: 323-350.

Boehm, T. P.

1981 "Tenure Choice and Expected Mobility: A Synthesis," *Journal of Urban Economics*, 10: 375-389.

Bourdieu P. & L. Wacquant

1992 *An Invitation to Reflexive Sociology*. Chicago: Univ. Chicago Press.

Brown, D. L. & E. G., Moore

1970 "The Intra urban Migration Process: A Perspective," *Geografiska Annaler*. 52: 1-13.

Brummell, A. C.

1979 "A Model of Intraurban Mobility," *Economic Geography*. 55: 338-352.

Boehm, Thomas P. & Keith R. Ihlanfeldt

1986 "The Improvement Expenditures of Urban Homeowners: An Empirical Analysis," *AREUEA Journal*. 14(1): 48-60.

Bogue, D. J.

1953 *Needed Urban and Metropolitan Research*. Oxford, Ohio: Scripps Foundation.

Clark W. A. V. & J. O. Huff

1978 "Cumulative Stress and Cumulative Inertia: A Behavioral Model of the Decision to Move, *Environment and Planning A*. 10: 1101-1119.

Clark, W. A. V. & J. L. Onaka

1983 "Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility," *Urban Studies*. 20: 47-57.

Clark, W. A. V. & F. M. Dieleman

1996 *Household and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Jersey: Center for Urban Policy Research.

Edin, P. A. & P. Englund

1991 "Moving Costs and Housing Demand: Are Recent Movers Really in Equilibrium?" *Journal of Public Economics*. 44: 299-320.

Galster, G.

1987 *Homeowners and Neighborhood Reinvestment*. London: Duke University Press.

Goodman, J. L. Jr.

1976 "Housing Consumption, Disequilibrium and Local Residential Mobility, *Environment and Planning A*. 8: 855-74.

Goldsheider, C.

1971 *Population, Modernization, and Social Structure*. Boston: Little, Brown and Company.

Hanushek E. A. & J. M. Quigly

1978 "An Explicit Model of Intra-Metropolitan Mobility," *Land Economics*. 54(4): 411-429.

Hsueh, L. M.

2000 "The Relationship between Housing Price, Tenure Choice and Saving Behavior in Taiwan," *International Real Estate Review*. 3(1): 11-33.

Ioannides, Y. M.

1987 "Residential Mobility and Housing Tenure Choice," *Regional Science and Urban Economics*. 17:265-287.

Ioannides Y. M. & K. Kan

1996 "Structural Estimation of Residential Mobility and Housing Tenure Choice," *Journal of Regional Science*. 36(3): 335-363.

Kan, K.

2007 "Residential mobility and social capital," *Journal of Urban Economics*. 61: 436-457.

Keil, K. A.

1994 "The Impact of House Price Appreciation on Household Mobility," *Journal of Housing Economics*. 3: 92-108.

Kendig H. L.

1984 "Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market," *Urban Studies*. 21: 271-283.

Land, K. C.

1969 "Duration of Residence and Prospective Migration: Further Evidence," *Demography*. 6: 133-140.

Littlewood, A. & M. Munro

1997 "Moving and Improving: Strategies for Attaining Housing Equilibrium," *Urban Studies*. 34(11): 1771-1787.

Mangen, D. J., Bengtson, V. L. & P. H. Landry

1988 *Measurement of Intergenerational Relations*. CA: Sage Publications.

McFadden, D.

1977 *Modeling the Choice of Residential Location*. Cowles Foundation Discussion Paper, No.477.

McGinnis, R.

1968 "A Stochastic Model of Social Mobility," *American Sociological Review*. 33: 712-722.

Mendelsohn, R.

1977 "Empirical Evidence on Home Improvements," *Journal of Urban Economics*. 4: 459-468.

Montgomery, C.

- 1992 "Explaining Home Improvement in the Context of Household Investment in Residential Housing," *Journal of Urban Economics*. 32: 326-350.

Morrison P.

- 1967 "Duration of Residence and Prospective Migration: the Evaluation of a Stochastic model," *Demography*. 4: 553-561.

Morris, E. W. & M. Winter

- 1975 "A Theory of Family Housing Adjustment," *Journal of Marriage and the Family*. 37: 79-88.
1978 *Housing, Family and Society*. New York: Wiley.

Pollakowski, H. O.

- 1988 *The Determinants of Residential Renovation and Repair Activity*. Final Report Prepared for the Office of Policy Development and Research. Washington DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.

Portes A. & P. Landolt

- 1996 "The Downside of Social Capital," *The American Prospect*. 94: 18-21.

Potepan, Michael J.

- 1989 "Interest Rates, Income, and Home Improvement Decisions", *Journal of Urban Economics*. 25(3): 282-294.

Roberts, R. E. L. & V. L. Bengtson

- 1990 "Is Intergenerational Solidarity a Unidimensional Construct? A Second Test of a Formal Model," *The Journal of Gerontology*. 45: 12-20.

Rossi, P. H.

- 1980 *Why Families Move*. 2nd edition. Beverly Hills, CA: Sage Publications.

Seek, N. H.

- 1983 "Adjusting Housing Consumption: Improve or Move," *Urban Studies*. 20: 455-469.

Shelton, J. B.

- 1968 "The Cost of Renting Versus Owning a Home," *Land Economics*. 44(1): 59-72.

Simon, H. A.

- 1957 *Models of Man*. New York: John Wiley.

Speare, A. Jr.

- 1974 "Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility," *Demography*. 11: 173-188.

Speare, A. Jr., S. Goldstein. & W. Frey

- 1975 *Residential Mobility, Migration and Metropolitan Change*. Cambridge: Ballinger.

Spilerman, S.

- 1972 "Extensions of the Mover-Stayer Model," *The American Journal of Sociology*. 78(3): 599-626.

Talmud, L.

- 1999 "A Conditional Approach to Three Consequence of Corporate Social Structure," in *Corporate Social Capital and Liability*. ed. T. A. J. Leenders, & S. M. Gabbay, Boston: Kluwer Academic Press.

Van Dijk F.

- 1996 *Social Ties and Economic Performance*. The Netherland: Kluwer Academic Press.

Weinberg, D. H.

- 1979 "The Determinants of Intra-Urban Household Mobility," *Regional Science and Urban Economics*. 9: 219-246.

Weinberg, D. H., J. Friedman & S. K. Mayo

- 1981 "Intraurban Residential Mobility: The Role of Transactions Costs, Market Imperfections, and Household Disequilibrium," *Journal of Urban Economics*. 9: 332-348.

Wolpert, J.

- 1965 "Behavioral Aspects of the Decision to Migrate," *Papers and Proceedings of the Regional Science Association*. 15: 159-169.

- 1966 "Migration as an Adjustment to Environmental Stress," *Journal of Social Issues*. 22: 91-102.

Zimmer, B. G.

- 1955 "Participation of Migrants in Urban Structures," *American Sociological Review*. 20: 218-224.

