

家戶遷移與居住品質變化關係之研究 —台北縣市的實證分析

陳淑美* 張金鶚** 陳建良***

摘要

本文有三個主要目的：首先是對家戶的遷移與居住品質的關係作一定義。其次，進一步分析影響家戶遷移後居住品質的因素。第三是探討遷移後居住品質改變與祝者是其屋的課題。本文採用 1990 年戶口及住宅普查台北縣、市的資料，進行基本敘述統計分析與羅吉迴歸分析，探討原來居住在台北市的家戶選擇遷移決策時，究竟是「向上遷移」(Move up)提昇居住品質，或者是「向下遷移」(Move down)到較差的住宅環境，還是在選擇權屬、區位環境與空間之間作取捨(trade-off)的「一般遷移」行爲。大部分的家戶選擇一般遷移、向上遷移或向下遷移者，可能因爲家戶自身的因素而選擇住者適其屋的調整行爲。本文並探討在 1990 年以前房價高漲的外在市場因素，使得家戶遷移後的居住品質與轉租爲買者的居住品質受到的一些限制。

關鍵詞：向上遷移(Move up)、向下遷移(Move down)、家庭生命週期類型(Family Life Cycle Types)、羅吉迴歸模型(Logistic Regression Model)

*崑山科技大學不動產經營系副教授

聯絡電話：06-2710834 轉 18

傳真號碼：06-2731193

E-mail：mayc2110@mail.ksut.edu.tw

**政治大學地政系教授

聯絡電話：02-29387478

E-mail：jachang@nccu.edu.tw

***暨南國際大學經濟學系副教授

聯絡電話：049-2911247

傳真號碼：049-2914435

E-mail：clchen@ncnu.edu.tw

壹、前言

一般家戶大多習於居住在同一住宅，很少選擇遷移決策，以 1990 年的台北市為例，家戶五年來曾遷移的比例僅有 32%。因為遷移通常須付出較高的成本，包括重新購買住宅的成本，維繫工作等經濟關係的成本，鄰里關係重建的成本，以及小孩就學延續的成本（Chang et.al, 2002），因此除非遷移能顯著的提昇住宅品質，否則家戶大都不願遷移。家戶若遇到住宅品質老舊或因家庭人口增減需調整住宅需求時，也可採取改良、或增建現有住宅來提升住宅的品質或減低居住的擁擠程度（Seek, 1983；Spain, 1990）。但是以台北市的背景觀之，80%以上的住宅類型為公寓大廈，而且增建住宅須申請執照得到許可，住宅增建實質上很困難，家戶增建的比例不到 1%。因此家戶只能藉由遷移大幅度的調整住宅需求。

過去的研究曾歸納家戶遷移的情形，包含自願遷移與非自願遷移。其中自願遷移大都與工作的轉換無關，一般多屬於都會區內短距離的遷移（local move），遷移時考量的是住宅品質與環境的寧適性，因此遷移大都伴隨著居住品質的提昇。自願遷移較能依照家戶自己的意願選擇住宅的品質；而非自願遷移較可能面臨住宅品質的向下調整。在 Spain(1990)的研究中特別提到女性家戶、黑人家戶遷移後大都未提昇居住品質。

Montgomery(1992)研究家戶選擇向上遷移(Move up)、改良(Improvement)、不作爲(Do nothing)、向下遷移(Move down)等四種住宅調整方案時，將「向上遷移」定義為：需要更大的住宅、要求更高品質的住宅、更昂貴的區位、更好的投資、或更多的方便性。至於家戶若因為想換一間較便宜的住宅而遷移，則定義為「向下遷移」。換一間較便宜的住宅，可能包括遷移後住宅面積的減少或區位品質的下降，的確是使原來的居住品質下降。而他研究的結果顯示，和其他不作爲等行為相比，向下遷移的行為可能因為案例較少而不太顯著。國外的研究對於向下遷移的討論較少。

一般而言處於單身、年輕的族群可能會住在父母住宅或承租住宅，進而購買一戶

屬於自己的住宅。隨著結婚、小孩的成長可能再進入不同的家庭生命週期階段，遷移到面積更大或品質更好的住宅。而老年人可能因為小孩離家或處份資產以支應退休後的生活，而換一間較小或較便宜的住宅。因此家戶的向上遷移或向下遷移可能與生命週期類型所衍申的需求有關。此外，家戶遷移時可能必須考慮外在市場環境的機會與限制，而選擇不同的住宅消費與遷移路徑(陳淑美、張金鶚，2002)。家戶的遷移可能必須面對房價、鄰里環境等條件與住宅空間消費的取捨，某些家戶可能遷移以後會換一間更大的住宅空間，但是可能犧牲鄰里環境品質。到底家戶遷移後居住品質是否提昇應如何界定？以及哪些因素會影響家戶向上遷移到品質更好的住宅？這些是本研究欲探討的課題。

本研究的目的是有三：首先，先對遷移前後住宅品質是否提昇作出定義，其次是討論影響家戶遷移後居住品質提昇的因素，然後探討遷移後居住品質的改變與住者適其屋的課題。

關於遷移後居住品質提昇的衡量方式，Montgomery (1992)，以住宅、環境、投資三個構面定義向上遷移或向下遷移。Spain (1990) 以遷移後的擁擠程度、住宅價值、住宅租金、和權屬來衡量住宅品質，但是該研究並非以遷移前後的相對品質差異來估計。遷移到一間不同的住宅，不同的區位，有不同權屬狀態相對於原居住的住宅而言，居住品質可能提昇或下降。以台灣的情形觀之，本研究認為台北市的住宅自有率將近 80%，自有住宅的觀念深植人心，一般人將承租住宅視為年輕時家庭、工作未穩定，購買力不足的過渡方案。隨著所得提昇、家庭的建立，仍以購買住宅為目標，因此若權屬狀態由租改為買，則視為居住品質有提昇的指標之一。另外，為了清楚釐清家戶在台北市、台北縣之間的遷移居住品質是否提昇，本研究只探討台北縣市都會區內短距離的遷移行為 (Local move)¹。因此以遷移後住宅區位的房價單價較高，視為區位環境的品質有提昇，例如由台北市遷

¹台北縣市以外長距離的遷移，可能涉及工作的轉換，在過去的研究中被歸類為非自願遷移，較難討論家戶遷移並選擇住宅品質的行為，且普查資料無法提供工作轉換、及遷移前住宅品質的資訊，故本研究希望縮小討論的焦點。

到台北縣則定義區位品質的下降。最後以遷移後住宅面積增加量也當做衡量居住品質提昇的指標之一，若家戶遷移後住宅面積較遷移以前增加，則隱含著擁擠程度可能降低，² 視為居住品質的提昇。

綜合上述，首先，本文假設自有住宅的家戶較不考慮投資與增值的需要。家戶遷移後住宅的權屬、區位、或面積的三項指標中，若在其中兩項指標不變的情況下，第三項指標較遷移以前佳，則為「向上遷移」；或者其中部分指標遷移前後互有優劣，則以至少兩項指標較遷移以前佳者為「向上遷移」。反之，定義「向下遷移」的原則亦同。至於「一般遷移」，則定義為在台北市內遷移或由台北市遷移到台北縣，不屬於上述向上遷移或向下遷移的行為。

再者，影響家戶選擇向上遷移、向下遷移、一般遷移的因素為何？家戶選擇遷移決策，須考慮家庭內部的需求、購買力、以及遷移後的住宅品質是否能滿足其需求。家戶的生命週期和住宅需求、遷移等課題息息相關。Clark and Onaka(1983)將生命週期和住宅需求調整的概念作有系統的定義，並將遷移的原因歸納為調整性的遷移(Adjust to Move)與誘發性的遷移(Induce to Move)。其中，家戶調整住宅空間的需求和選擇良好品質的鄰里環境是都市內調整性遷移的原因；家戶的形成和解體則會產生誘發的遷移。

相關研究曾採用生命週期類型的概念探討住宅的需求與決策，Michelson(1977)的研究指出影響家戶遷移的關鍵因素是財務狀況，並發現生命週期改變，住宅空間的需求增加，是影響遷移的主要因素。該研究以單薪、雙薪、有無小孩、家庭人口數等簡單指標將家戶分類，並未將生命週期做詳細的定義。McLeod and Ellis(1983)的研究引進社會學或行銷學方面的文獻，對家戶的生命週期作較詳細的分類與定義，並且認為生命週期類型比傳統家戶的屬性較能反映家戶的住宅需求。Skaburskis(1997)將性別差異、生命週期與住宅需求的概念連結，

²本研究缺乏前移前後家戶居住擁擠程度的指標，因此以住宅面積的增減替代。遷前前後人口有增減自然影響住宅面積的增減，以遷移前後住宅面積的增減衡量擁擠程度可能會有誤差，所以本研究將特別討論人口數無增減時，遷移後住宅品質提昇的狀況。

且定義同一生命週期的家戶群有類似的住宅偏好，進而影響其住宅消費與需求。後兩篇研究，採取較詳細的生命週期類型定義，來分析不同家戶的住宅需求，比傳統經濟學相關研究僅以簡單的戶長屬性、或家戶屬性來代表家戶的需求的方式較佳。

家戶內部屬性的因素可能會影響遷移決策，本研究延續陳淑美、張金鶚(2002)的研究，分析家戶生命週期類型與遷移後居住品質選擇的關係。家庭的形成和解體會產生誘發的遷移，家戶處於小孩正在成長的生命週期階段，家庭成員增加，可能會有遷移到更大住宅面積的需求；老年家庭，子女離家，處於家庭即將解體的生命週期類型可能會減少居住面積而有向下遷移的行為。三代同堂家庭因為較多的家戶成員一起居住，需要較大的住宅空間。整體而言，不同生命週期類型家戶對於住宅需求也有不同程度的差異，因此可能會誘發不同的遷移選擇行為。

除此之外，家戶的所得提昇可能較有能力向上遷移，而失業、家中就業人口數減少、或所得來源減少等因素可能使得家戶選擇向下遷移的行為。所得是影響家戶遷移後購買住宅負擔能力的關鍵因素（Bourassa,2000）。薛立敏等（1997）對住宅自有率的研究曾以戶長的年齡、性別、學歷、從學身份、家庭人口數、及居住地來估計家庭的恆常所得。陳建良等(1998)則以夫妻的非勞動所得、戶長的性別、年齡、學歷、就業與否、配偶年齡、就業人口數、戶內人口數、居住地區等家戶屬性估計家戶的總所得。由於戶口及住宅普查資料缺乏所得的資料，本研究以主計處人力運用調查的資料項目中，與普查資料項目相同的變數來估計家戶的恆常所得。鑑於家庭中的經濟來源可能包含戶長夫妻、子女或其他家庭成員的多樣特性，因此強調家庭內有工作的人口數與其他人力資本變數，以估計家庭的恆常所得，家庭人口數愈多，工作人口數愈多，遷移後居住在台北市的家戶，預期有較多的所得來源；而經濟戶長的教育程度愈高，從業身份為雇主等其他身份、已婚者，預期擁有較多的人力資本，家庭總所得愈高，愈有能力在遷移後提昇居住品質。

隨著家戶選擇向上遷移到環境較好、房價較高的區位，區位可及性提高，

其通勤到工作地點的距離可能較短；相對的，家戶若選擇遷移到房價較便宜的區位可能面臨到住宅成本與通勤成本的取捨，通勤距離較長。而家戶若選擇遷移到較大面積的住宅、在人口無增減的情形下，居住擁擠的空間壓力勢必隨之下降，反之亦然。因此選擇向上遷移與遷移後的通勤距離和住宅的擁擠程度是同時決定的，本研究也將在實證模式中討論這些課題。另外，對於為了達成住宅空間或區位品質提升的家戶、或者為了達成自有住宅目標的家戶，若受限於所得，可能選擇遷移到屋齡較大的住宅。特別是在 1990 年以前台北市的房價曾經大幅度的上漲，家戶選擇遷移的行為，其為了達成自有或環境提升的目標，其遷移後的住宅品質很可能受到一定程度的扭曲。家戶選擇向上遷移，其住的品質是否真能提升？本研究將測試家戶的生命週期、所得、家戶屬性、通勤距離、擁擠程度、屋齡等與遷移後品質的關係。

本研究不討論長距離的遷移，因為長距離、非自願性的工作調動，並不屬於家戶自由的遷移選擇，因此本文不討論長距離的遷移³，只討論為了換一個鄰里環境、調整住宅面積的消費、或自有住宅換屋等短距離的遷移行為。本研究希望排除工作、其他非自願遷移等因素，把焦點放在短距離的遷移行為，研究範圍界定在：原來居住在台北市的家戶選擇短距離的遷到台北市之內或遷到台北縣鄰近地區⁴，其遷移時選擇向上遷移、一般遷移或向下遷移的決策與居住品質的關係及其影響因素。

綜合上述，本研究的兩大假說為：其一，家戶選擇向上遷移、一般遷移或向下遷移等決策，受到家戶生命週期的影響，為住者適其屋的調整過程；其二，受到 1990 年以前房價高漲的影響，因為家庭人口數增減而遷移，無法完全提升居住品

³ Jarvis(1999)以家戶的工作結構來分析遷移的意願、以及遷移路徑的遠近。他將 0-14 公里以內的遷移，定義為短距離的遷移行為，即 local(housing) movers；以 15-200 公里以上的遷移為長距離的遷移，即 distant(employment) movers。長距離的遷移路徑可能是為了工作的轉換，所以同時有住宅的遷移行為。

⁴ 遷移到台北縣鄰近鄉鎮以外的地區，由於遷移路徑超過 15 公里，在 Jarvis(1999)的定義屬於較長距離的遷移(Distant mover)，且衡量台北縣市的情形，遷移後其通勤時間會增加 1 個小時以上，有可能涉及工作通勤時間大幅增加或工作轉換的問題，因此不在本文探討的範圍之內。

質。本文的架構，第一部份是前言，第二部份是資料說明與樣本特性，第三部份是實證模式與變數，第四部分是羅吉迴歸實證分析，最後是結論。

貳、資料說明與樣本特性

一、資料說明與限制

本文分析家戶遷移與住宅品質的資料係採 1990 年台閩地區戶口及住宅普查台北市與台北縣的資料。在資料篩選方面，在全部的調查表中，僅採用普查表的資料，將國軍表、駐外人員、外國人之資料排除，只選擇一般家戶。另外在住宅所有權來源方面，將自購(建)之國民住宅及繼承贈與取得的自有住宅以及非自有住宅的家戶刪除，因為這一類家戶的遷移決策，其住宅來源與選擇受到限制，並非由家戶根據市場條件與自身需求自由選擇遷移。而且只選出有人居住之家宅，刪除其他房屋、處所、空閒家宅或供其他用途使用的資料。由於本文只分析自行購置住宅的遷移行為，因此僅篩選出自購(建)之一般住宅的家戶，資料中包含自有住宅換屋的家戶以及轉租為買的家戶。但因為資料中缺乏遷移以前的權屬資料，不包括由自有轉為承租住宅的家戶。

1990 年台閩地區戶口及住宅普查的資料包含家戶的戶口狀況及住宅狀況。其中，「戶口狀況」包含：戶內各成員的性別、稱謂、生日、籍貫、五年前居住地點、婚姻狀況、教育程度、有無工作、是否為家計負責人、從業身分、工作地點等資料。為了配合所得估計，本研究的戶長屬性皆以經濟戶長的資料進行分析。「住宅狀況」包括：建築類型、是否有人居住、用途、竣工年份、住宅房間數、樓地板面積、權屬、住進現宅時間、是否換住更大面積及遷移原因等。

本文所定義的遷移：是指家戶在住宅普查的近五年內有遷移行為。以普查資料的「五年前居住地點」、「住進現宅時間」兩個變數來定義遷移。若家戶五年前的居住地點是不同於現住的住宅、且住進現宅的時間在五年以下(包含五年)，

則表示家戶在五年內曾選擇遷移行為。⁵

本研究以台北市之內、台北縣市之間短距離的遷移為研究範圍，原來居住在台北市的家戶，可能選擇在台北市之內遷移，從台北市遷移到台北縣鄰近地區、或遷移到台北縣其他較遠地區與台灣省其他縣市之間較長的遷移路徑等，由於較長的遷移路徑視為遷移前後工作與住宅環境有大幅變動，因此不予討論。

家戶在台北縣市之間作短距離的遷移，對於原居住在台北市的家戶而言，若遷移的區位是在台北市內的地區移動，且遷移後住宅面積較大，無論權屬為轉租為買或是自有住宅的換屋行為都定義為向上遷移；或者家戶遷移後住宅面積相同，權屬轉租為買定義為「向上遷移」。另外，對於原來住在台北市而後遷移到台北縣的家戶，雖然區位品質下降，但如果住宅面積增加且權屬為轉租為買，也定義為「向上遷移」。反之，定義為「向下遷移」的情形有：對於同樣在台北市內遷移的家戶，若遷移後住宅面積較小，權屬不變，則定義為「向下遷移」。對於由台北市遷移到台北縣的家戶，區位品質已下降，若遷移後住宅面積變小，權屬雖轉租為買，但住宅的實質品質顯然已下降，定義為「向下遷移」；或者，家戶遷移後住宅面積沒有增加（相同或減少），權屬不變，也定義為「向下遷移」。在以上定義的範圍之外，則定義為「一般遷移」，例如家戶在台北市之內遷移，遷移前後住宅面積相同者；或者家戶可能為了換一個更好的住宅環境但遷移後消費較少的住宅面積；或者外移到台北縣而住宅面積的消費增加；或者為了換住一間面積較大的住宅而遷移後環境誘因不存在等。選擇一般遷移的家戶，遷移時面臨環境品質、空間消費、權屬的取捨，居住品質難以清楚界定為提升。

另外，台灣住宅相關調查當中，較少針對同一家戶做不同時間點的追蹤調查，普查資料也非動態資料，無法做遷移前後的動態分析。普查資料雖缺乏家戶

⁵家戶如果五年內曾遷移出去而又遷移回現住宅，可能被當作沒有遷移行為，本文又以家戶住進現宅的時間再確認，若少於5年，則表示家戶在5年內確實有遷移行為，上述的誤差則不存在。至於家戶在5年內遷移了幾次，資料無法給我們這些資訊，因此無從探討。另外，以此方式定義遷移可能使家戶在5年內不同時間點的遷移行為被視為相同，會有些誤差，但是這已是資料中定義遷移較好的方式。而且資料中有離普查最近一次有遷移行為的家戶，其遷移的原因，和遷移後所居住的住宅狀況等資料，應足以探討本文所要分析的課題。

遷移前的住宅權屬、居住環境、住宅屬性及家戶生命週期階段變化的動態情況的資料，但是以遷移後面積的增減、遷移前後的居住區位、與遷移原因等變項，可以界定遷移前後住宅屬性的差異。例如：家戶成員五年前居住地點與現居住地點的比較，可以得知遷移與否、以及遷移的區位。另外，遷移前後住宅面積的增減可以知道是否換住更大的住宅面積。而遷移原因可以了解家戶選擇遷移是因為家庭人口的增減、就學與通勤方便、換更大更新的住宅，或者是現住地區之公共設施、鄰里環境較遷移前較佳，還是權屬的變化為轉租為買等，這些項目的資料，可以彌補無動態資料的缺憾。

普查資料缺乏家戶所得資料，因此本研究以 1990 年人力運用調查調查的資料估計家戶的恆常所得。人力運用調查的資料變項與普查資料的項目較為接近，適於估計。本研究採取人力運用調查中台北市及台北縣的資料，共 3645 筆。本研究以家庭人口數、工作人口數、居住地區、經濟戶長的教育程度、婚姻狀態、從業身分等變數，估計家戶的總所得。其中家戶所得是取對數的型態，後續以此變數的估計參數，代入普查資料的特性，得出推估的 (predicted) 所得，並以此代入住宅遷移選擇模型，此所得變數在遷移選擇模型中，可以解釋為所得變動一定的百分比對選擇機率的影響。家庭總所得估計的迴歸結果如表一所示，整體而言調整後的 R^2 接近 0.5，各個自變數都是顯著的。家庭的人口數愈多，有工作的人口數愈多，表示家庭的所得來源愈多，因此對於家庭總所得出現正向的影響。經濟戶長的教育程度為高中、大專以上及研究所以上的學歷（相對於教育程度低者），對於所得也有正向的影響。另外經濟戶長的從業身分為雇主、自營作業者、受雇者等身分，其所得也比無酬的家屬工作者高。經濟戶長已婚者，比單身、離婚分居、喪偶者的所得高。居住於台北縣的家戶所得較台北市的家戶低，顯示所得分配有地區的分別。以上結果與一般預期相符，估計的效果不錯。

表一 總所得估計迴歸式的結果

解釋變數	係數	t 值
截距項	9.398 **	336.899
家庭人口數	0.032 **	6.476
所得人口數	0.358 **	44.214
戶長教育-高中	0.144 **	8.775
戶長教育-專科以上	0.382 **	22.148
戶長教育-研究所	0.717 **	13.102
戶長已婚	0.135 **	6.226
戶長雇主	0.418 **	17.918
戶長自營作業者	0.170 **	8.599
戶長受雇者	0.116 **	7.221
台北縣	-0.049 **	-3.661
F 值	359.774	
調整後 R-sq	0.4961	
觀察家戶數	3645	

註：**或*分別表示係數在 1%及 5%的顯著水準下，顯著的異於 0。

二、家戶生命週期類型的定義與樣本特性

在作住宅需求的相關研究時把家戶區分為不同的生命週期類型會比以一般的戶長屬性更能代表家戶的需求。在台灣，存在著延續中華文化傳統的三代同堂家庭結構，這是國外以核心家庭為主的生命週期分類方式較少探討的。本文延續陳淑美、張金鶚(2002)的研究，以婚姻狀態、戶長的年齡、或最大小孩的年齡、以及家庭的人口組成作為定義的指標，挑選九群家庭類型⁶，分別為年輕單身、年輕夫妻(無小孩)、年輕家庭(有學齡以下的小孩)、有學齡小孩家庭(有 15 歲以下的小孩⁷)、成熟家庭(有 16 歲以上的小孩)、中年夫妻(無小孩同住)、老年家庭(無

⁶該研究室考 McLeod and Ellis(1983)的分類方法，但小孩年齡則依台灣特殊情況稍加改良，另加入三代同堂及單親家庭兩種特殊的家庭結構。這 9 類為較重要的生命週期類型，但並未包含所有的生命週期類型，例如：由祖孫所組成的三代家庭即未包括在內。

⁷在台灣，學齡小孩的界定是指 15 歲以下的國中、國小學生，依照戶籍所在地分發學區，而在 1990 年，16 歲以上的青少年則以聯考決定就讀的高中、高職、或專科以上學校，學校區位與住宅區位沒有關聯。另外，也有已就業者，工作地點有多元的選擇。

小孩同住)、三代同堂家庭、單親家庭等九個類型。其中，三代同堂家庭⁸是與核心家庭不同的另一種家庭結構，戶數較少，因此不再細分。以上各類家戶的定義如表二所示。

表二 家戶的生命週期類型

本文的分類		
家庭結構	生命週期類型	定義
核心家庭	1.年輕單身	家中只有一位單身成員，年齡在 35 歲以下，包含未婚、離婚(分居)、或喪偶。
	2.年輕夫妻	家中有夫妻兩位成員，戶長年齡在 35 歲以下，家中無小孩。
	3.年輕家庭	家中有夫妻及未屆學齡的小孩，最大的小孩為 6 歲以下。
	4.有學齡小孩家庭	家中有夫妻及學齡的小孩，家中最大的小孩為 6-15 歲，就讀國小或國中。
	5.成熟家庭	家中有夫妻及青少年時期的小孩，，家中最大的小孩 16 歲以上。
	6.中年夫妻	家中的夫妻沒有與小孩同住，戶長年齡在 45-60 歲之間。
	7.老年家庭	家戶由 60 歲以上的老年夫妻或單身老人組成，家中沒有第二代及第三代的家庭成員。
三代同堂家庭	8.三代同堂	家中至少包含三代的家庭成員，包括父母，子女、以及孫子女。
單親家庭	9.單親家庭	家庭成員包括離婚(分居)的戶長、及其子女。

本文將 1990 年居住在台北市的九種類型家戶，根據遷移以後居住品質的變化區分為向上遷移、一般遷移、向下遷移等三個次樣本，其樣本特性的敘述統計結果如表三所示。各類遷移行為的家戶中，以選擇一般遷移的家戶數最多，約佔 41%，向上遷移的家戶佔 38%，向下遷移的家戶佔 20%。本研究將遷移與遷移後的居住品質結合，考量的層面包含遷移前後住宅面積的增減、區位的變化、以及

⁸ 陳淑美、張金鶚(1999)將三代同堂家庭與核心家庭相比，分析其遷移決策的差異，結果發現以第一代為戶長的三代同堂家庭佔多數，在這類家庭中，已婚的小孩未離家仍與父母同住，其遷移決策與核心家庭有顯著的差異；而少數以第二代為戶長的三代同堂家庭，大部分是子女奉養父母，其遷移選擇與核心家庭較類似。

遷移後的權屬等三個部分，發現大部分家戶遷移後住宅品質都有提升，僅有少部分家戶是選擇向下遷移的行為。

表三 各種不同遷移行為家戶的特性平均數

	變數	全體樣本	向上遷移家戶	一般遷移家戶	向下遷移家戶
經濟戶長屬性	戶長為女性	0.123	0.105	0.127	0.148
	戶長年齡(歲)	40.196	40.562	40.014	39.861
	戶長為高中教育程度	0.281	0.266	0.290	0.290
	戶長為大專教育程度	0.383	0.427	0.351	0.363
	戶長為研究所教育程度	0.053	0.060	0.048	0.048
	戶長為雇主	0.096	0.115	0.088	0.078
	戶長為自營作業者	0.150	0.142	0.159	0.149
	戶長為受僱者	0.640	0.650	0.632	0.635
家戶屬性	家庭人口數(人)	3.181	3.337	3.136	2.976
	就業人口數(人)	1.394	1.462	1.368	1.319
	家庭總所得的對數值	10.463	10.537	10.427	10.392
	年輕單身	0.088	0.072	0.093	0.110
	年輕夫妻	0.055	0.039	0.058	0.080
	年輕家庭	0.216	0.204	0.217	0.235
	成熟家庭	0.151	0.175	0.142	0.126
	中年夫妻	0.012	0.011	0.013	0.011
	老年家庭	0.054	0.038	0.057	0.078
	三代同堂家庭	0.057	0.068	0.052	0.047
單親家庭	0.043	0.037	0.044	0.054	
住宅屬性	遷移後住宅面積增加量(坪)	2.022	5.011	1.898	-3.322
	擁擠程度	0.129	0.153	0.127	0.088
	通勤到本區工作	0.532	0.536	0.538	0.515
	屋齡 10 年以內	0.605	0.672	0.575	0.539
	屋齡 11-20 年	0.323	0.271	0.338	0.390
	觀察值家戶數	51849	19790	21463	10596

上表中列出各類家戶的經濟戶長屬性、家戶屬性、住宅屬性的平均數，⁹原來住在台北市內的家戶向上遷移者有 19790 戶，這一類家庭的女性戶長最少(佔 10.5%)，戶長平均年齡較長(40.5 歲)，教育程度較高(大專以上合計佔 48%)，戶長為雇主的比例最高(11.5%)。家中的平均就業人口數和總所得也是各類遷移行爲中最多的。在各生命週期類型中，以有成熟家庭、三代同堂家庭所佔的比例較選擇其他遷移行爲的家戶樣本多。每戶遷移後住宅面積增加量¹⁰平均比遷移前大 5 坪，但是遷移後的住宅擁擠程度¹¹仍是三種遷移行爲中最高的，向上遷移的家戶住宅面積雖有增加，但是擁擠程度仍高，家戶的遷移行爲是否受到扭曲值得探討。家戶選擇向上遷移有 67%居住在屋齡 10 年以下的住宅，比起其他遷移行爲的家戶所居住的屋齡較新。

至於向下遷移的家庭，約有 10596 戶。與選擇其他遷移行爲的家庭相比，女性戶長所佔的比例最高(14.8%)，戶長為高教育程度的比例較低的(大專以上佔 40%)。家庭就業人口數也最少，平均每戶僅有 1.31 人，家庭總所得也是最低的，顯然選擇向下遷移的家戶所得較低。在各類生命週期類型中，以年輕單身(11%)、年輕夫妻(佔 8%)、年輕家庭(佔 23.5%)、老年家庭(7.6%)、單親家庭(5.4%)等較其他遷移行爲的家戶多，可能這一類的家戶是屬於較年輕、女性或是老年等經濟能力較弱的族群。遷移後住宅面積與遷移前相比也是減少最多的(-3.3 坪)，但是遷移以後的居住擁擠程度也是最低的(單位面積住 0.08 人)，家戶向下遷移究竟是住的品質降低或是住者適其屋？值得深入探討。另外，選擇向下遷移的家戶，遷移

⁹資料中部分屬性為虛擬變數，其平均數恰為該屬性佔觀察家戶數的比例值。家戶經濟戶長為男性、教育程度為國中及以下的教育程度、從業身分為無酬家屬工作者、生命週期類型中的有學齡小孩家庭、通勤到居住區以外地區工作、以及屋齡 20 年以上，是各該類變數的基準組，因此其比例未列出。

¹⁰ 遷移後住宅面積增加量定義為：家戶現住面積與遷移前居住面積的差。主要係衡量家戶遷移後的住宅面積是否比遷移以前的住宅面積大，若遷移後所居住的住宅面積增加，表示家戶藉由換屋的遷移行爲，搬到更大面積的住宅居住。本研究以普查資料中遷移前後住宅坪數大小的比較與面積增加量組距的組中點兩項資料量化計算而得。

¹¹ 遷移後的擁擠程度定義為：家戶遷移後的家庭人口數除以遷移後的住宅面積。每單位面積所居住的人數是衡量擁擠程度的指標。

後通勤距離較短(在本地工作)的比例最低，隱含著房價與通勤成本的取捨。遷移以後所居住房屋的屋齡是三種遷移行為中最老舊的。

參、實證模式與變數

一、住宅遷移決策模式

本文的主題在探討家戶的遷移選擇，家戶可能因為內部家戶屬性或生命週期類型所引申的住宅需求等因素，選擇遷移換一個新的住宅、換一個鄰里環境。家戶在做遷移決策時，以追求家戶效用的最大化為主要的考量。本文採用以效用理論為基礎的選擇模型作為實證分析的方法論。家戶選擇向上遷移、向下遷移、與一般遷移的決策是多項的不連續選擇，以向上遷移、向下遷移、與一般遷移作為模式的類別質化的依變數，可以用多項羅吉迴歸模型(Multinomial Logistic Regression)實證。

多項羅吉迴歸模型是二項羅吉迴歸模型的延伸，由於本研究所定義的依變數：向上遷移、向下遷移、與一般遷移等並不一定是等距的排序性選擇，本研究的多項羅吉迴歸模型是以向上遷移、向下遷移、與一般遷移作為模式類別質化的依變數，以一般遷移作為選擇方案的參考組，將向上遷移或向下遷移與之比較，3 個遷移方案會有 2 組迴歸方程式。

$$LOG(O_1) = \alpha^1 + \beta_1^1 X_2 + \dots + \beta_k^1 X_k \dots\dots\dots(1)$$

$$LOG(O_2) = \alpha^2 + \beta_1^2 X_2 + \dots + \beta_k^2 X_k \dots\dots\dots(2)$$

其中， O_1 為選擇向上遷移(相對於一般遷移)的機率， O_2 為選擇向下遷移(相對於一般遷移)的機率。 β 為模式之係數， X 為模式之解釋變數， α 為截距項。本研究以最大概似法分析，採用 SAS 統計軟體的 Catmod 程序計算，校估多項羅吉

迴歸模型各係數的聯合顯著性、模式的適合度(model fit)¹²。

二、變數選取

本文分別選取以下的變數放入遷移選擇模型中，變數設定如表四所示。

1. 家戶的生命週期類型：本文預期較年輕的生命週期類型，例如：年輕單身、年輕夫妻、年輕家庭等，因為較年輕，屬於首次購屋階段，可能較有可能向下遷移；而處於較年長的生命週期類型家戶，因為小孩離家或家庭人口數減少，可能會遷移到較小面積的住宅以調整住宅需求。在實證時本文將數量最多的有學齡小孩家庭列為基準組，以八個虛擬變數代表九類生命週期類型的家戶，分別是年輕單身、年輕夫妻、年輕家庭、成熟家庭、中年夫妻、老年家庭、三代同堂家庭、單親家庭等，放入遷移選擇模型中。
2. 戶長為女性：Spain(1990)的研究發現女性家戶可能因為晚婚單身、未婚生子、離婚等原因而形成，女性家戶大部分是黑人、貧窮、且小孩較多，她們常面臨遷移後居住品質較差的情形。本研究以 1990 年台北市的資料觀之，向下遷移的家戶女性戶長所佔的比例亦最多，因此本文以此變數測試經濟戶長性別對遷移後居住品質選擇的影響。
3. 戶長年齡：經濟戶長的年齡與家庭所處的生命週期、所得、與對居住品質的要求有關。本研究預期戶長的年齡愈大，所得較高，可能對於居住品質的要求較高，較有可能選擇向上遷移。以年齡連續變數的型態放入模型中。
4. 家庭總所得的對數值：所得是決定家戶住宅消費與需求的關鍵因素(Michelson, 1977; Skaburskis, 1997; Bourassa, 2000)。家庭的所得愈高，預期愈有購買力，愈有能力選擇向上遷移到品質較好的住宅；反之，所得愈低，可能被迫遷移到品質較差的住宅。本研究以勞動力調查的資料，以家庭人口數、工作人口數、居住地區、經濟戶長的教育程度、婚姻狀態、從業身分等變數，估計家戶的總所得。其中家戶所得是取對數的型態。以此變數代入住宅遷移選擇模型估

¹² 測試模式適合度的虛無假設為所有自變數的參數皆為 0，概似比統計量 $[(-2\log L) = -2\log(L_\omega/L_\alpha)]$ ， L_α 為所有自變數參數最大化的最大概似函數， L_ω 為只有常數項常數項最大化的最大概似函數。和概似比指標 $[\rho^2 = 1 - (\log L_\alpha / \log L_\omega)]$ 、及預測成功率(concordant)同為衡量模式適合度的指標。

計時可以解釋為所得變動一定的百分比對選擇機率的影響。

5. 遷移以後住宅擁擠程度：本研究以遷移後家庭人口數除以住宅面積，衡量遷移後住宅的擁擠程度。住宅擁擠程度愈高，代表居住的品質較差(Spain, 1990)。家戶若因為家庭人口數增加而調整住宅需求，遷移以後可能換一間面積更大的住宅，則遷移以後住宅擁擠程度應該降低，表示向上遷移使得住的品質提昇；反之，若遷移到更小面積的住宅，則可能選擇向下遷移。如果家庭人口數沒有增減，純粹為了更換一戶面積更大的住宅而選擇向上遷移，遷移以後的擁擠程度應該會降低。但是，1990 年以前台北縣市曾經面臨一波房價上漲的高峰期，本研究質疑家戶遷移以後住宅面積增加有限，無法降低擁擠程度，因此預期會出現與過去研究不同的狀況。
6. 通勤距離較短(通勤到本區工作)：家戶遷移選擇住宅區位會面臨住宅成本與通勤成本的取舍。選擇較接近市區的住宅房價較貴，但是相對得較接近工作區位，家戶可以節省通勤成本。本研究預期家戶選擇向上遷移到房價較貴的區位，其遷移以後的通勤距離較短。以普查資料中工作區位和住宅位於同一區，代表通勤距離較短；若家戶的工作區位在住宅區位以外的地區，通勤距離較長，則為基準組。
7. 遷移後的住宅屋齡：一般家戶選擇遷移，大部分為了改善居住品質，會換一戶較新較好的住宅。但是家戶因為人口增加需要換一戶更大的住宅，或者為了達成自有住宅的目標需要花費較多的成本轉租為買，在其他條件不便的情況下，都有可能因為 1990 年房價高漲的影響，被迫選擇屋齡較老舊的中古屋。本研究特別放入屋齡的變數探討此一課題。

表四 實證模型中使用的變數說明

	變數	說明
家 戶 生 命 週 期 類 型	年輕單身	1：若家戶僅有一成員，處於 35 歲以下的生命週期；0：其他
	年輕夫妻	1：若家戶夫妻二人，處於 35 歲以下的生命週期；0：其他
	年輕家庭	1：若家戶有夫妻二人及最大小孩 6 歲以下；0：其他
	成熟家庭	1：若有夫妻二人及最大小孩 16 歲以上；0：其他
	中年夫妻	1：若家戶夫妻二人，處於 45 歲-60，家中無小孩；0：其他
	老年家庭	1：若家戶由 60 歲以上的夫妻或單身者組成，家中無小孩；0：其他
	三代同堂	1：若家戶家庭成員包含夫妻、子女、父母或子孫三代；0：其他
家 家 戶 屬 性	單親家庭	1：若家戶家庭成員包含離婚的戶長及其子女；0：其他
	有學齡家庭	為基準組：以上變數皆為 0
	戶長為女性	1：戶長性別為女性；0：男性
	戶長年齡	為連續變數
	戶長高中教育程度	1：戶長學歷為高中、高職；0：其他
	戶長大專以上教育程度	1：戶長學歷為大專、大學以上；0：其他
住 宅 屬 性	戶長為研究所教育程度	1：戶長學歷為研究所及以上；0：其他
	戶長為國中以下教育程度	為基準組：以上變數皆為 0，家戶有夫妻二人及最大小孩 6-15 歲之間
	家庭總所得的對數值	為連續變數，以勞動力調查的的估計係數與家戶屬性估計而得
	遷移後住宅擁擠程度	為連續變數，以遷移後家庭人口數除以住宅面積而得
住 宅 屬 性	遷移後通勤距離較短	1：工作區位與住宅區位同一區；0：工作區位在住宅區以外地區
	屋齡 10 年以下	1：遷移後住宅的屋齡在 10 年以下；0：其他
	屋齡 11-20 年	1：遷移後住宅的屋齡在 11 年-20 年之間；0：其他
	屋齡 21 年以上	為基準組：以上變數皆為 0

肆、羅吉迴歸實證分析

一、實證結果說明

本研究分析家戶選擇向上遷移、向下遷移或一般遷移等質化的選擇方案，以多項羅吉迴歸模型進行分析。運用最大概似分析法，以概似比統計量的差($\Delta \chi^2$)測試個別變數的顯著性，其中 $\Delta \chi^2$ 為 $-2\log(L_2) - [-2\log(L_1)]$ ， L_2 為約縮式， L_1 為整個模式。表五為全樣本的遷移後居住品質選擇結果，表六為人口無增減時的居住品質選擇結果，表七為轉租為買家戶的遷移後居住品質選擇結果。

全樣本的遷移後居住品質選擇模型的最大概似分析結果，除了成熟家庭、三代同堂家庭、戶長性別為女性等三個變數以外，大部分的解釋變數顯著的異於0。年輕單身、單親家庭比有學齡小孩家庭更傾向於選擇向上遷移。年輕單身者可能大部分由承租轉為自有，在權屬方面有顯著的提升，因此選擇向上遷移的機率較高。年輕夫妻、年輕家庭較容易選擇向下遷移的決策，這些屬於首次購屋的家庭，多是離開父母家庭而自立門戶者，顯然首次購屋的居住品質可能不及原來居住的父母住宅。至於中年夫妻、老年家庭則較不會選擇向上遷移，這一類家庭可能因為小孩離家，家庭人口數較少，不太需要遷移到更大的住宅空間，不會選擇通動方便或環境較好的區位。因此由本研究的結果觀之，事實上向下遷移也是家戶因應其生命週期所隱含的住宅需求的遷移決策，可以說是住者適其屋的調整過程。家戶的生命週期類型與遷移後居住品質的選擇有關，假說一得到證實。

戶長為女性較容易選擇向上遷移的決策，可能是女性家戶較需要市區方便的生活機能，因此偏好選擇遷移到台北市區，與預期女性家戶可能因為所得較低而選擇向下遷移的結果不同。戶長年齡長者選擇向上遷移的機率較高者，家庭總所得每增加1%，家戶選擇向上遷移的機率的賭倍比會增加 $11.23(e^{2.504}-1)$ 倍，家戶的所得顯著的影響家戶的遷移與居住品質。

至於遷移後住宅擁擠程度較高者，選擇向上遷移的機率卻較高；相對的，

遷移以後擁擠程度較高者選擇向下遷移的機率較低。家戶可能因為家庭人口數增加，選擇向上遷移以增加住宅面積，但是遷移以後住宅的擁擠程度仍高，推測可能受限於當時高昂的房價，使得家戶遷移後住宅面積雖有增加，但是擁擠程度卻未完全改善，對家戶居住的品質是一項負面影響。因此本研究需再討論排除人口增加必然選擇向上遷移的情況，較能釐清向上遷移是否較能提升住宅品質。另外，家戶遷移以後通勤距離較短，選擇向上遷移的機率較高，此項變數對於向下遷移也出現負的影響。顯示家戶選擇較好區位的住宅，可能因為交通方便、接近就業區位，因此通勤距離較短。但是相對的也必須付出較高的住宅成本，此符合住宅成本與通勤成本取捨(trade-off)的理論。家戶遷移以後住宅的屋齡較新者，都顯著的會選擇向上遷移或向下遷移，表示遷移後大部分家戶都會選擇新屋居住，以利提升居住的品質。

表五 全樣本住宅遷移選擇模型的係數估計

變數	向上遷移係數	向下遷移係數
截距	-25.423 **	11.612 **
年輕單身	0.173 **	-0.120
年輕夫妻	-0.452 **	0.268 **
年輕家庭	-0.261 **	0.104 **
成熟家庭	-0.013	-0.056
中年夫妻	-0.295 **	-0.138
老年家庭	-0.363 **	0.134
三代同堂家庭	-0.017	-0.048
單親家庭	0.152 *	-0.001
戶長為女性	0.081 *	0.045
戶長年齡	0.008 **	-0.001
家庭總所得的對數值	2.504 **	-1.277
遷移後住宅擁擠程度	0.154 **	-0.145 **
遷移後通勤距離較短	0.081 **	-0.110 **
屋齡 10 年以下	0.550 **	0.121 *
屋齡 11-20 年	0.203 **	0.333 **
觀察家戶數	50849	

**：顯著性水準< 0.01；*：顯著性水準< 0.05；未標示者為不顯著。

表六為家庭人口無增減樣本的住宅遷移選擇模型估計結果。本研究將普查資料中遷移原因為家庭人口數增加或減少的樣本排除，家庭在人口數不變下選擇向上遷移或向下遷移的決策應可以視為單純為了調整居住品質所作的選擇。除了成熟家庭、三代同堂家庭、戶長性別為女性等三個變數以外，大部分的解釋變數顯著的。實證結果與全樣本模型的結果類似，但是值得注意的是遷移後的住宅擁擠程度高者選擇向上遷移的機率仍然較高，顯示家庭並非因為人口數變動而遷移時，遷移以後住宅擁擠程度仍未見改善。可以推測家戶因為遷移離開原有的住宅後，可能受限於高昂的房價，無法維持原有的住宅品質，即使在人口無增減的情況，住宅品質仍會到扭曲。假說二得到證實。

表六 人口無增減樣本住宅遷移選擇模型的係數估計

變數	向上遷移係數	向下遷移係數
截距	-23.945 **	13.446 **
年輕單身	0.194 **	-0.268 **
年輕夫妻	-0.414 **	0.181 **
年輕家庭	-0.278 **	0.099 **
成熟家庭	-0.025	-0.063
中年夫妻	-0.328 **	-0.295 *
老年家庭	-0.366 **	0.039
三代同堂家庭	-0.027	-0.005
單親家庭	0.167 **	-0.144 *
戶長為女性	0.070	0.022
戶長年齡	0.009 **	-0.003
家庭總所得的對數值	2.335 **	-1.447 **
遷移後住宅擁擠程度	0.189 **	-0.132 **
遷移後通勤距離較短	0.048 *	-0.154 **
屋齡 10 年以下	0.618 **	0.148 **
屋齡 11-20 年	0.211 **	0.352 **
觀察家戶數	45974	

**：顯著性水準< 0.01；*：顯著性水準< 0.05；未標示者為不顯著。

表七為轉租為買樣本的住宅遷移選擇模型估計結果。本研究將普查資料中家戶的遷移原因為租金太貴、租期屆滿等樣本篩選出來，此類家戶過去的權屬為租賃，目前為自有，因此定義為轉租為買的樣本。前述預期家戶在權屬改變為轉租為買的過程中，可能為了達成自有的目標，使得住宅品質受到扭曲。從實證結果發現，生命週期、戶長屬性、家庭所得的影響與全樣本的結果類似。值得注意的是家庭總所得增加 1%，對選擇向上遷移機率的賭倍比是增加 112 倍，其影響效果比前二個模型顯著約 10 倍，顯示轉租為買的遷移行為比其他的遷移行為更敏感的受到所得的影響。遷移後住宅擁擠程度的變數不顯著，顯示住宅權屬轉租為買的遷移行為與住宅的空間壓力無關。但是遷移以後住宅屋齡 10 年以內的家戶比其他住在較老舊房屋的家戶選擇向上遷移的機率少了 40%，家戶為了自有住宅而向上遷移，受到所得的限制，必須退而求其次的選擇中古屋居住。

表七 轉租為買樣本住宅遷移選擇模型的係數估計

變數	向上遷移係數	向下遷移係數
截距	-46.416 **	43.172 **
年輕單身	1.007 **	-0.979 **
年輕夫妻	0.352	-0.264
年輕家庭	-0.031	0.007
成熟家庭	-0.062	0.021
中年夫妻	-0.041	0.187 *
老年家庭	0.297 *	0.047
三代同堂家庭	0.257	0.299
單親家庭	0.797 **	-0.542
戶長為女性	0.175	-0.172
戶長年齡	0.011	-0.006
家庭總所得的對數值	4.729 **	-4.584 **
遷移後住宅擁擠程度	-0.028	-0.119
遷移後通勤距離較短	0.320 **	-0.292 *
屋齡 10 年以下	-0.506 **	-0.243
屋齡 11-20 年	-0.494 **	0.099
觀察家戶數	4096	

**：顯著性水準< 0.01；*：顯著性水準< 0.05；未標示者為不顯著。

伍、 結論

本研究與過去最大的不同在於將家戶的遷移與遷移後的居住品質相結合，將遷移後住宅的權屬、區位、和住宅面積視為同時決定居住品質的指標，在排除工作轉換、非自願性的長距離遷移行爲後，分析自行購置住宅家戶的短距離遷移行爲。將家戶的住宅遷移與住宅品質的決策區分為向上遷移、一般遷移、與向下遷移的三種行爲。家戶遷移時會面臨權屬、區位、與面積的選擇，大多數家戶所選擇的遷移行爲是面臨住宅面積消費、環境品質與權屬取捨的一般遷移，例如爲了住宅權屬、面積的需求而犧牲區位環境的品質等等，因而遷移後住宅品質難謂全面的提升。選擇向上遷移者又比向下遷移者多。大體而言，家戶多是因爲遷移的效用較高才会有遷移行爲，向上遷移較能提昇居住品質，有能力或有需求選擇向上遷移的家戶大多以所得較高的家戶爲主。但是向上遷移或向下遷移的選擇與住者適其屋的調整有關，家戶可能會因爲家庭人口數增減而遷移，向上遷移的家戶遷移後住宅擁擠程度反而較高；向下遷移的家戶遷移後的住宅擁擠程度反而是最低的。因此家戶的住宅需求與遷移後的住宅品質須排除人口增減住者適其屋的狀況加以探討。

其次，將生命週期類型與遷移行爲作一連結，發現家戶內部生命週期類型所引申的住宅需求，的確會影響家戶的遷移選擇，假說一成立。生命週期較年輕的家戶，可能是首次購屋，自組家庭，離開父母的住宅的遷移行爲多是向下遷移，首次購屋的年輕家庭較不在乎品質，但是日後因爲所得提昇或家庭的需要，很有可能選擇另一次的換屋遷移行爲。至於老年家庭的向下遷移行爲，可能是因爲家庭人口數較少而遷移到較小面積的住宅居住，或是因爲已經到退休階段，不需要考慮工作的問題而遷移到郊區或台北縣房價較低的地方居住，雖然以本研究前述的定義稱爲向下遷移，但是，並不代表老年人遷移後的效用較低，這可能是調整需求而使「住者適其屋」的過程。至於單親家庭並未如預期的選擇向下遷移，可能是因爲本文排除非經濟戶長的樣本，因此戶長負擔主要家計的單親家庭反而顯著的選

擇向上遷移。至於失婚且失業的單親家庭狀況則有賴後續研究進一步探討。

關於 1990 年以前房價高漲，有遷移行為的家戶其住宅面積的需求是否受到扭曲而無法完全調整的課題。本研究發現在全樣本中，遷移後住宅擁擠程度高的家戶反而容易選擇向上遷移。在排除人口增減的因素之後，遷移後住宅擁擠程度的變數對於向上遷移仍是正向影響，對向下遷移仍是負向影響。顯然即使在人口無增減的情況，家戶的遷移雖然使得居住的品質有所提升，但是仍然無法減低擁擠程度，這應該是當時遷移家戶因為高房價所普遍面臨的問題。假說二得到證實。

本研究的實證結果也發現，所得是影響家戶選擇遷移後住宅品質最顯著的變數，尤其對於轉租為買的家戶而言，所得影響的程度尤其顯著。家戶遷移必須付出較多的購屋成本、交易成本等，因此選擇遷移的家戶必須有足夠的購買力才有能力選擇向上遷移，提升住宅權屬、面積、與區位環境等品質。另外，家戶遷移後住宅品質的選擇，符合住宅成本與通勤成本取舍的理論，遷移後居住品質較高者，通勤距離也較短；反之亦然。而無論家戶選擇向上遷移或向下遷移，遷移後居住在屋齡新的住宅的變數都是顯著的，顯示遷移的家戶都偏好選擇屋況較好的新屋，但是，轉租為買的家戶，屋齡較新的變數對向上遷移的選擇反而出現負向的影響。顯示為了達成自有住宅的決策，可能被迫選擇屋齡較老舊的住宅。

由於戶口及住宅普查的資料缺發區位環境與房價的資料，影響對遷移後住宅品質提升的定義方式，後續研究可以藉由房價的估計，對住宅品質作更精確的定義。

參考文獻

- 施鴻志、段良雄、凌瑞賢(1984)，都市交通計劃—理論、實務，國立編譯館，293-297。
- 陳建良、林祖嘉(1998)，財富效果、所得效果、與住宅需求，住宅學報，Vol.7, 83-98。
- 陳淑美、張金鶚(1999)，三代同堂家庭遷移決策之研究，台灣經濟學會 1999 年年會。
- 陳淑美、張金鶚(2000)，家戶住宅區位選擇與通勤之研究，台灣社會學刊，Vol.24, 89-125。
- 陳淑美、張金鶚(2002)，家戶遷移決策與遷移路徑選擇之研究，住宅學報(已接受)。
- 薛立敏、陳琇里(1997)，台灣 1980 年代住宅自有率變化的探討，住宅學報，Vol.6, 27-48。
- Boehm, T. P.(1982), A Hierarchical Model of Housing Choice, *Urban Studies*, Vol. 19, 17-31.
- Bourassa, S. C. (2000), “Ethnicity, Endogeneity, and Housing Tenure Choice” , *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol.20, No.3, 323-341.
- Chang, C. O. , S. M. Chen, S. X. Yang (1998), “Aggregated Household Needs and the Housing Location Choice in Taipei, Taiwan” , *Journal of Asian Real Estate Society* , Vol.1, No.1, 81-100.
- Chang, C. O. and S. M. Chen (1999), “Households Life Cycle and Housing Demand Decision Adjustment in Taipei, Taiwan” , AREUEA/ Asian Real Estate Society International Conference, Maui ,Hawaii.
- Chang, C. O., S. M. Chen and T. Somerville(2002), Economic and Social Status in Household Decision Making: Evidence from Extended Family Mobility, *Urban Studies*, (Accepted).
- Clark, W. A. V. and J. L. Onaka (1983), Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*, Vol. 20, 47-57.
- Clark, W. A. V. and A. I. Drever (2000), Residential Mobility in a Constrained Housing Market: Implication for Ethnic Populations in Germany, *Environment and Planning A*, Vol. 32, 833-846.
- Demaris A.(1992), *Logit Modeling*, (Sage University Paper Series on Quantitative Applications in the Social Sciences,07-086), Thousand Oaks, CA: Sage.
- Ford, R. G. and G. C. Smith (1990), Household Life-cycle Change in the Urban Council Housing Sector, 1971-81, *Environment and Planning A*, Vol. 22, 53-67.

- Gilbert, A. (1999), A Home Is For Ever? Residential Mobility and homeownership in Self-help Settlements, *Environment and Planning A*, Vol.31, 1073-1091.
- Griffin- Wulff, M.(1982), The Two - income Household: Relative Contribution of Earners to Housing Costs, *Urban Studies*, Vol. 19, 343-350.
- Harvey D.(1973), *Social Justice and the City*, : Johns Hopkins University Press.
- Heenan, D. and A. M. Grey (1997), Women, Public Housing and Inequality : A Northern Ireland Perspective , *Housing Studies*, Vol.12, No.2, 157-171.
- Jarvis (1999), Housing Mobility as a Function of Household Structure, *Housing Studies*, Vol.14, No.4, 491-505.
- Kan, K.(1999), Expected and Unexpected Residential Mobility, *Journal of Urban Economics*, Vol.45, 72-96.
- Kendig, H. L.(1984),Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market, *Urban Studies*, Vol.21, 271-283.
- Kristensen, G. (1997), Women' s Economic Progress and the Demand for Housing: Theory, and Empirical Analyses Based on Danish Data, *Urban Studies*, Vol.34, No.3, 403-418.
- Liao, T. F. (1994), *Interpreting Probability Models: Logit, Probit, and Other Generalized Linear Models*, (Sage University Paper Series on Quantitative Applications in the Social Sciences,07-101), Thousand Oaks, CA: Sage.
- Maddala, G. S. 1983, *Limited-Dependent and Qualitative Variables in Econometrics*: Cambridge University Press.
- McLeod, P. B. and J. R. Ellis(1983), Alternative Approaches to the Family Life Cycle in the Analysis of Housing Consumption, *Journal of Marriage and the Family*, Vol.45, No.3, 699-708.
- Michelson, R. S.(1977), *Environmental Choice, Human Behavior and Residential Satisfaction*, Oxford: Oxford University Press.
- Montgomery, C.(1992), Explaining Home Improvement in the Context of Household Investment in Residential Housing, *Journal of Urban Economics*, Vol.32, 326-350.
- Morrow-Jones, H. A.(1988), The Housing Life-cycle and the Transition from Renting to Owning a Home in the United States: a Multistate Analysis, *Environment and Planning A*, Vol. 20, 1165-1184.
- Murie, A. (1974), *Household Movement and Housing Choice : A Study Based on the West Yorkshire Movers Survey* , University of Birmingham, Centre for Urban and Regional Studies.
- Savage, M. and P. Watt and S. Arber (1990), *The Consumption Sector Debate and Housing*

Mobility, Sociology, Vol.24, No.1, 97-117.

Seek, N. H.(1983), Adjusting Housing Consumption: Improve or Move, Urban Studies, Vol. 20, 455-469.

Skaburskis, A.(1997), Gender Differences in Housing Demand, Urban Studies, Vol.34, No.2, 275-320.

Spain, D.(1990), The Effect of Residential Mobility and Household Composition on Housing Quality, Urban Affairs Quarterly, Vol.25, No.4, 659-683.

Watt, P. (1996), Social Stratification and Housing Mobility, Sociology, Vol.30, No.3, 533-550.

White, M. J.(1977) , A Model of Residential Location Choice and Commuting by Men and Women Workers , Journal of Regional Science , Vol.17, No.1, 41-52.