



台灣雙福三創發展協會  
創意・創新・創業

# 台灣雙福三創 管理評論

第 5 卷

第 2 期

2025 年 9 月

**編輯的話** 黃廷合・梅國忠

## 實務論文

### 考慮排隊庫存效應於永續韌性供應鏈隨機最佳化研究

◎ 王風帆

### 美、日、韓智慧效率專利佈局策略剖析暨對台灣產業之啟示

◎ 陳宜均・洪永杰・蔣貴君・葉青釗・陳省三

### 臺灣在越南的外商直接投資(FDI)－分析與評估

◎ 潘氏青海

### 影響印刷業綠色轉型因素之研究

◎ 劉明德・楊舒婷

### 從傳統農業走向智慧管理：地方農產企業數位轉型與永續發展的挑戰與機會

◎ 孔祥慧・郭文清

### 房貸者受利率因素、房貸還款條件及風險認知對房貸選擇意圖研究

◎ 陳家蓁・張紘甡

### 消費者綠色飲食認知、健康價值觀與飲食消費行為對綠食推廣意願影響之研究

◎ 吳佳華

# 房貸者受利率因素、房貸還款條件及風險認知 對房貸選擇意圖研究

陳家蓁

中國科技大學企業管理系助理教授

張紜甡

中國科技大學企業管理系碩士

## 摘要

本研究旨在探討台灣民眾房貸選擇意圖之影響因素，特別聚焦於利率因素(變動、型態與優惠)、還款條件(期限、金額與彈性)及風險認知(財務、市場及政策風險)。研究以問卷調查法蒐集資料，再依有效樣本數運用 SPSS 與 SmartPLS 統計軟體，進行信效度檢驗及結構模型分析等統計驗證。預期研究結果為金融機構在設計規劃房貸產品時，提供更符合消費需求的實務成果與建議，亦為後續學術研究提供參考研究方向。

**關鍵詞：**房貸選擇意圖、利率因素、還款條件、風險認知

# **A Study on the Impact of Interest Rate Factors, Mortgage Repayment Terms, and Risk Perception on Mortgage Choice Intention**

**Chen, Chia-Chen**

Assistant Professor, Department of Business Administration,  
China University of Technology

**Chang, Hung-Shen**

Master, Department of Business Administration, China University of Technology

## **Abstract**

This study investigates the factors influencing mortgage loan selection intentions among Taiwanese residents, with a particular emphasis on interest rate factors (variability, type, and discounts), repayment terms (term, amount, and flexibility), and risk perceptions (financial, market, and policy risks). Data were collected through a questionnaire survey, and statistical analyses were conducted using SPSS and SmartPLS to perform reliability and validity testing as well as structural model analysis based on the effective sample size. The findings are expected to provide financial institutions with practical insights and recommendations for designing and planning mortgage products that more effectively meet consumer needs, while also serving as a valuable reference for future academic research.

**Keywords:** Mortgage Choice Intention, Interest Rate Factors, Repayment Conditions, Risk Perception

## 緒論

### 研究背景與動機

隨著住宅價格居高不下與自有住宅需求上升，台灣房貸市場規模持續擴張。根據金融監督管理委員會(2024)資料顯示，截至 2023 年底，台灣本國銀行房貸餘額已達新台幣 8.76 兆元，年增率 4.2%，顯示房貸業務在整體金融體系中占有關鍵地位。此外，平均房貸金額與件數同步上升，反映出民眾購屋意願與貸款依賴程度持續提高(中央銀行，2024)。

在利率制度方面，台灣房貸商品以浮動利率為主，占比超過七成(王健全與李昆澤，2023)，使得房貸人對利率波動高度敏感，對其申貸與選擇行為產生顯著影響。而房貸還款條件的設計，例如貸款年限、寬限期、還款方式等，也被證實會影響借款人對貸款產品的偏好與選擇傾向(李志宏，2023；林志銘與吳明哲，2024)。近年在金融危機與升息循環影響下，消費者對市場風險與自我財務風險的意識亦日益提升，風險認知逐漸成為影響房貸決策的關鍵心理因素之一(黃志誠，2023；Kim, 2023)。

綜上所述，利率因素、還款條件與風險認知三者交互作用，構成影響房貸選擇意圖的核心要素。然目前國內相關研究多僅針對單一變數進行探討，較少以整合性架構探討三者對房貸選擇意圖的聯合影響(王健全，2023；陳建州與張維仁，2024)。為填補此一研究缺口，本研究旨在建構一套涵蓋上述變項之整合性模型，深入探討其對房貸選擇意圖之關聯與作用機制，以期提供學術與實務兼具之見解。

### 研究目的

本研究旨在探討影響台灣民眾房貸選擇意圖的影響因素，具體目的如下：

1. 探討利率因素對房貸選擇意圖之影響。
2. 探討還款條件對房貸選擇意圖之影響。
3. 探究風險認知，在利率因素與還款條件對房貸選擇意圖關係中，是否具有調節效果。

### 文獻探討

本章旨在探討台灣民眾房貸選擇意圖之影響因素，包含利率因素、房貸還款條件及風險認知，並依循相關文獻脈絡，建立本研究之理論基礎。

#### 利率因素

利率因素為影響房貸者選擇意圖的重要外部條件，涵蓋市場利率波動、利率型態與利

率優惠三大子構面(Wang & Lee, 2023)。在高浮動市場環境下，借款人往往密切觀察各銀行的利率政策，並依此調整貸款策略(Zhang & Liu, 2021)。其中，對於「利率波動」的認知與比較，是判斷貸款成本變異性的起點。

針對「利率類型」，林志銘(2023)指出，固定利率與機動利率兩者具有不同的財務風險承擔結構。固定利率提供穩定還款預期，機動利率則需承擔市場調整風險，但可能享有短期低利優勢。借款人若能清楚認知利率型態差異，有助於選擇最符合自身風險承受度與財務規劃的方案。

而「利率優惠」方案則是提升產品吸引力的重要工具。Chen et al.(2022)與陳建州(2024)皆指出，銀行推出利率折扣、首購優惠或綁約條件等行銷設計，不僅提升申請意願，也可成為金融機構間競爭差異化的關鍵。

本研究參照文獻並結合問卷設計，將利率因素的內涵分敘如下：

- 利率波動：關注市場利率、預測趨勢、風險敏感程度；
- 利率類型：評估固定與機動利率特性與調整彈性；
- 利率優惠：比較不同銀行優惠方案與實質效益。

故本研究依據文獻探討得假設：

H1：利率因素對房貸選擇意圖具有正向影響。

#### 還款條件

還款條件為房貸產品的內部實施機制，直接影響借款人的資金負擔與償還彈性。Lin, Chen & Wang(2023)指出，還款年限與還款方式將決定借款人每月現金流、總利息支出與心理負擔，影響其貸款接受度與申請決策。

吳明哲與陳志明(2024)進一步指出，設定寬限期、提供還款方式調整、預留提前清償條件等設計，能減緩借款人對未來財務壓力的焦慮，特別是收入不穩定或剛起步的年輕族群。Yang(2022)亦指出，具彈性且透明的還款條件設計，有助於建立消費者對產品與金融機構的信任感。

本研究係將還款條件(RC)參考諸學者研究，以消費者評估需求性思維，獲其內涵包括：

- 還款金額之穩定性與可預期性；
- 對不同還款方式之利息支出評估；

- ・本金償還比例之關注；
- ・還款調整彈性與使用彈性；
- ・寬限期條件的認可度。

依上述文獻得本研究擬假設：

H2：還款條件對房貸選擇意圖具有正向影響。

## 風險認知

風險認知係指消費者對於貸款過程中潛在不確定性因素的主觀評估，包括市場波動、個人財務穩定性與政策法規等因素(Kim, 2023)。風險認知可作為抑制或強化其他因素影響力的調節構面，在高度風險感知下，消費者傾向採取保守決策策略(Thompson & Lee, 2023)。

根據本研究將風險認知內涵包含：

- ・個人風險：對未來收入、職涯與生活支出之不確定性感受；
- ・市場風險：對利率上升、房價下跌、通膨等經濟因素之關注；
- ・政策風險：對法令、房貸稅制與金融管制變動的擔憂。

林志成與賴宏昌(2024)指出，高風險認知會抑制貸款意圖，借款人為降低潛在損失風險，可能會延遲貸款或選擇較保守方案；但也可能成為資訊搜尋與比較的動力來源。

依上述文獻得本研究擬假設：

H3：風險認知對房貸選擇意圖具有顯著影響。

H4：風險認知對利率因素與房貸選擇意圖之關係具有調節效果。

H5：風險認知對還款條件與房貸選擇意圖之關係具有調節效果。

## 房貸選擇意圖

房貸選擇意圖係指消費者在評估多種房貸方案後，對特定產品產生的傾向性與選擇意願。Ajzen(1991)之計畫行為理論(TPB)指出，行為意圖為實際行為之最直接前因，而形成意圖的因素包括態度、主觀規範與知覺行為控制。

陳穆貞(2022)認為，消費者對利率結構與還款機制的認知程度將影響其選擇傾向；若搭配清晰的風險評估與資金規劃，則更能明確形成選擇行為。莊正民(2023)補充指出，選擇意

圖亦受品牌信任、產品差異化與購屋動機等心理變項影響。

本研究以房貸選擇意圖為依變數，藉由結構方程模型分析上述三大構面之直接與間接影響路徑，探討其形成邏輯與相對影響力。

## 綜合整合變數之關係與影響

彙整前述文獻可知，利率因素與還款條件為外在環境的產品設計構面，主導借款人對貸款成本與彈性的感知；而風險認知則屬於主觀心理評估層面，常扮演調節與中介角色，強化或弱化其他構面之影響力。

王健全與李昆澤(2023)指出，在利率波動頻繁的市場中，借款人更傾向於比較利率類型與折扣優惠條件，進而改變其產品評價與貸款決策。林志銘與吳明哲(2024)發現，還款方式的穩定與彈性可降低貸後風險憂慮，增進申貸意願。

而在高風險感受環境下(如利率上升、政經不穩)，風險認知將成為優先決策基礎。Thompson & Lee(2023)強調，風險知覺會引導消費者採用保守策略，並改變對其他變項的感知與行為反應。

因此，本研究整合上述變項，提出一結構模型架構，解析利率因素與還款條件對房貸選擇意圖的直接影響，並檢驗風險認知之調節效果，藉以提升實證研究解釋力與政策建議的實用性。

## 研究方法

### 研究架構

依據文獻探究推論如圖 1 研究架構，亦即以利率因素、還款條件及風險認知等因素，對房貸選擇意圖影響。其中，利率因素構面包含利率波動、利率類型及利率優惠三項形成因素，並引入風險認知作為調節變項。本研究依據相關文獻與研究目的，建構出本研究之整體架構。

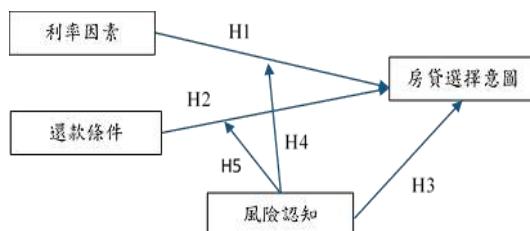


圖 1 研究架構

### 研究假設

根據文獻探討與研究目的，發展本研究之研究假設如下：

H1：利率因素對房貸選擇意圖具有顯著正向影響。

H2：還款條件對房貸選擇意圖具有顯著正向影響。

H3：風險認知對房貸選擇意圖具有顯著影響。

H4：風險認知對利率因素與房貸選擇意圖之關係具有調節效果。

H5：風險認知對還款條件與房貸選擇意圖之關係具有調節效果。

## 統計分析

### 敘述性統計分析

根據表 1 之樣本統計資料顯示，本研究共回收 582 份有效問卷。性別方面，以女性受訪者為多，占總樣本的 52.9%，略高於男性的 47.1%。年齡層主要集中於 30 至 59 歲之間，整體占比達到 89.2%，顯示樣本多為進入購屋與房貸規劃階段之壯年人口。

在工作年資方面，受訪者多數具備相當年資，其中 21 年以上占比達 20.3%，其次為 7-10 年(17.2%)與 11-15 年(16.5%)，整體顯示樣本群屬於職涯穩定階段。就年收入而言，收入集中於 50 萬元至 149 萬元區間者為最大宗，合計占比超過 55%，其中 100-149 萬元者占 20.3%，顯示樣本整體具備基本償債能力與中產階層特性。

居住地區部分，樣本以北部地區為主(基隆、台北、新北、桃園、新竹、宜蘭)，占整體 50%，反映出大台北區域為房貸需求熱點，中部(19.9%)與南部(21.5%)次之，東部與離島區域則較少，占 8.6%。

職業類別方面，以服務業者最多(27.7%)，其次為製造業(16.8%)與科技業(13.7%)，亦包含金融業(10.3%)與教育業(6.7%)等，顯示樣本來源多為白領與穩定職業背景，亦呼應北部地區之就業結構。教育程度方面，以大學學歷為主(43.6%)，另有 23.4% 為研究所及以上，整體學歷結構偏高，顯示樣本具備良好問卷理解與判斷能力。

整體而言，樣本呈現性別平衡、年齡集中於壯年階段，具備穩定收入與學歷背景，且以大台北區域職場族群為主，能有效代表有房貸需求之目標群體。

表 1 人口統計變數之樣本分佈

項目	類別	有效樣本數	百分比 (%)	累積百分比
性別	男	274	47.1%	47.1%
	女	308	52.9%	100%
年齡	25-29 歲	60	10.3%	10.3%
	30-34 歲	84	14.4%	24.7%
	35-39 歲	98	16.8%	41.6%
	40-44 歲	97	16.7%	58.2%
	45-49 歲	91	15.6%	73.9%
	50-54 歲	61	10.5%	84.4%
	55-59 歲	52	8.9%	93.3%
	60-65 歲	34	5.8%	99.1%
	65 歲以上	5	0.9%	100%
工作年資	未滿 1 年	38	6.5%	6.5%
	1-3 年	61	10.5%	17.0%
	4-6 年	82	14.1%	31.1%
	7-10 年	100	17.2%	48.3%
	11-15 年	96	16.5%	64.8%
	16-20 年	86	14.8%	79.6%
	21 年以上	118	20.3%	99.9%
	無工作經驗	1	0.2%	100%
	30-49 萬元	109	18.7%	18.7%
年收入	50-69 萬元	112	19.2%	37.9%
	70-99 萬元	93	16.0%	53.9%
	100-149 萬元	118	20.3%	74.2%
	150-199 萬元	69	11.9%	86.1%
	200-299 萬元	34	5.8%	91.9%
	300 萬元以上	47	8.1%	100%
地區	北部	291	50.0%	50.0%
	中部	116	19.9%	69.9%
	南部	125	21.5%	91.4%
	東部/離島	50	8.6%	100%
職業類別	公務員	40	6.9%	6.9%
	自營商	47	8.1%	14.9%
	其他	22	3.8%	18.7%
	服務業	161	27.7%	46.4%
	金融業	60	10.3%	56.7%
	科技業	80	13.7%	70.4%
	退休/無業	35	6.0%	76.4%
	教育業	39	6.7%	83.2%
	製造業	98	16.8%	100%
教育程度	國中及以下	5	0.9%	0.9%
	高中(職)以下	96	16.5%	17.4%
	專科	91	15.6%	33.0%
	大學	254	43.6%	76.6%
	研究所及以上 (碩士/博士)	136	23.4%	100%

資料來源：本研究整理

### 信度與效度分析

#### 信度分析

本研究採用 Cronbach's  $\alpha$  係數作為衡量各構面內部一致性(internal consistency)之指標。根據 Nunnally(1978)指出，當  $\alpha$  值高於 0.7 時，表示量表具備良好信度；若介於 0.6 至 0.7 間，則可接受；低於 0.6 則信度不足，不建議使用。本研究依據問卷實際回收資料進行統計分析後，針對四個主要構面及整體量表之信度結果如表 1 所示。

首先，「利率因素」構面原設計共包含 15 題，經由項目分析發現其中 3 題之因素負荷量未達 0.5 之信度標準，故予以刪除，最終保留 12 題進行信度分析，Cronbach's  $\alpha$  值為 0.791，顯示該構面具備良好內部一致性與測量穩定性。

「還款方式」構面包含 5 題，其 Cronbach's  $\alpha$  值為 0.644，屬於可接受範圍，表示題項間具有基本一致性，適用於後續統計分析。

「風險認知」構面原設計為 15 題，經分析發現其中 1 題因素負荷量偏低(未達 0.5)，故將其刪除後保留 14 題進行分析，最終 Cronbach's  $\alpha$  值為 0.837，顯示本構面內題項整合性良好，具備優良信度。

「房貸選擇意圖」構面共 5 題，其 Cronbach's  $\alpha$  為 0.612，雖略低於理想標準，但仍屬於可接受範圍，具有初步解釋效力。

整體問卷的 Cronbach's  $\alpha$  為 0.916，表示整份量表具備極佳的內部一致性與整體信度，適合進行後續結構方程模式之分析。上述信度結果與莊正民(2023)對於消費行為研究中量表信度門檻之說明相符，亦符合社會科學研究常見的信度評估標準(林志銘，2023)。

### 收斂效度

本研究進一步檢驗各潛在構面之建構效度，採用 Fornell 與 Larcker(1981)提出之收斂效度(Convergent Validity)判準進行評估。當量表構面之題項具有顯著且穩定之共同變異性，並滿足以下三項標準時，即可判斷其具備良好收斂效度：(1)題項因素負荷量大多高於 0.5；(2)組合信度(Composite Reliability, CR)高於 0.7；(3)平均變異萃取量(Average Variance Extracted, AVE)高於 0.3，如表 2 所示。

在「利率因素」構面方面，原始設計共包含 15 題，經初步因素分析後發現其中 3 題因因素負荷量未達 0.5 而遭剔除，保留 12 題進行進一步分析。最終各題負荷量介於 0.509 至 0.602 之間，CR 為 0.839，AVE 為 0.304，雖部分題項僅略高於標準臨界值，但整體聚合力與信度水準達可接受標準，顯示此構面具備基本之概念內聚性。

「還款條件」構面由 5 題組成，各題因素負荷量介於 0.622 至 0.655，CR 值達 0.778，AVE 為 0.412，均高於建議門檻，代表此構面具備高度一致的聚合力度，所測指標能有效反映該潛在變項。

「風險認知」構面原設計為 15 題，然初步分析後有 1 題因素負荷量未達 0.5 而予以刪除，最終保留 14 題納入收斂效度評估。其題項負荷量介於 0.491 至 0.623，整體 CR 為 0.868，AVE 為 0.322。儘管有少數題項接近臨界值，但整體組合信度與萃取變異量皆達可接受範圍，顯示該構面仍具適當之內部聚合力與理論涵蓋力。

「房貸選擇意圖」構面由 5 題構成，因素負荷量介於 0.551 至 0.670，CR 為 0.763，AVE 0.392，整體衡量指標皆符合 Fornell 與 Larcker(1981)建議之收斂效度標準，顯示該構面所測量題項能有效萃取核心潛在概念。

綜合分析結果顯示，本研究所有主要構面皆具備可接受之信度與收斂效度，構念建構品質良好，適用於後續結構方程模式與假設驗證之統計推論。

表 2 各構念信度與收斂效度分析摘要表

構面 名稱	題項	因素 負荷量	Cronb ach's $\alpha$	CR	AVE
利率 因素	IRV1	0.518	0.791	0.839	0.304
	IRV2	0.516			
	IRV4	0.535			
	IRT1	0.544			
	IRT2	0.519			
	IRT3	0.576			
	IRT5	0.509			
	IRD1	0.602			
	IRD2	0.539			
	IRD3	0.562			
還款 條件	IRD4	0.597			
	IRD5	0.590			
	RPM1	0.642			
	RPM2	0.645			
	RPM3	0.655	0.644	0.778	0.412
風險 認知	RPM4	0.645			
	RPM5	0.622			
	PR2	0.525			
	PR3	0.491			
	PR4	0.506			
	PR5	0.513			
	MR1	0.507			
	MR2	0.619			
	MR3	0.599			
	MR4	0.614	0.837	0.868	0.322
房貸 選擇 意圖	MR5	0.566			
	POR1	0.623			
	POR2	0.599			
	POR3	0.617			
	POR4	0.547			
整體 信度	POR5	0.589			
	PT1	0.670			
	PT2	0.642			
	PT3	0.551	0.612	0.763	0.392
	PT4	0.627			
	PT5	0.637			
					0.916

資料來源：本研究整理

### 相關分析

為了解各主要變項之間的關聯性，本研究進行皮爾森積差相關分析，結果如表 3 所示。

整體而言，各構面間皆呈現顯著正相關，顯示各變項間具有良好的線性關係。

首先，「利率因素」與「房貸選擇意圖」之相關係數為 0.662，達 0.01 顯著水準，表示當受試者對利率優惠、利率穩定性等因素之評價愈正向，其申貸意圖亦相對提高。

「還款條件」與「房貸選擇意圖」之相關係數為 0.599，亦達顯著水準，顯示借款人對於月繳金額、年限安排、寬限期設計等還款彈性因素的認知，對其選擇意圖有正向影響。

進一步觀察「風險認知」與其他構面間之關聯性，發現其與「房貸選擇意圖」之相關係數為 0.632，與「利率因素」之相關係數更高達 0.754，顯示風險認知可能在其他構面與選擇意圖間具有調節作用，呼應本研究架構與假設設計。

綜上所述，各構面變項間皆具有顯著正相關關係，並符合研究預期方向，亦顯示各構面可共同納入後續結構模型進行驗證。

表 3 各因素構面之皮爾森相關分析表

構面	題項	利率因素	還款條件	風險認知	房貸選擇意圖
利率因素	15	1	0.678**	0.754**	0.662**
還款條件	5	0.678**	1	0.653**	0.599**
風險認知	15	0.754**	0.653**	1	0.632**
房貸選擇意圖	5	0.662**	0.599**	0.632**	1

註：\*\* 表示在 0.01 顯著水準，顯著。資料來源：本研究整理

### 結構方程模式分析

本研究運用偏最小平方法(Partial Least Squares, PLS)進行結構方程模型分析，以驗證各研究假設之成立情形。分析結果如表 4 所示，其中五條路徑中有三條達顯著水準，顯示主要變項間具有穩定的因果關係。

首先，在直接效果部分，利率因素對房貸選擇意圖具有顯著正向影響(路徑係數=0.324,  $T=6.038$ ,  $p<0.001$ )，顯示當借款人對利率波動、類型與優惠方案認同度越高時，其選擇意圖亦隨之提升，驗證假設 H1 成立。

同樣地，還款條件對房貸選擇意圖之影響亦達顯著水準(路徑係數=0.227,  $T=4.765$ ,  $p<0.001$ )，支持假設 H2，顯示合理設計的還款方式(如年限、金額、彈性)有助於提升借款人對房貸產品之偏好。

此外，風險認知對房貸選擇意圖亦呈顯著正向關係(路徑係數=0.228,  $T=4.179$ ,  $p<0.001$ )，驗證假設 H3，說明消費者對市場變動與財務不確定性的敏感程度會直接影響其房貸決策傾向。

然而，在調節效果方面，風險認知對還款條件與房貸選擇意圖之關係之調節效應(H4)並未達顯著水準(路徑係數 = 0.031,  $T=0.517$ ,  $p=0.605$ )，同樣地，其在利率因素與選擇意圖間的調節效果(H5)亦不顯著(路徑係數=0.006,  $T=0.102$ ,  $p=0.919$ )。顯示風險認知雖具直接影響力，然在本研究情境下，其調節角色相對薄弱。

綜合而言，本研究支持 H1 至 H3 之主效果假設，惟 H4 與 H5 之調節假設未獲實證支持，後續可進一步探討風險認知在不同群體或樣本特性下是否具更明確的調節角色。

表 4 假設檢定與路徑分析結果

假設	路徑	路徑係數	T	P
H1	影響利率因素→房貸選擇意圖	0.277***	5.306	0.000
H2	還款條件→房貸選擇意圖	0.239***	4.968	0.000
H3	風險認知→房貸選擇意圖	0.259***	4.875	0.000
H4	風險認知 X 還款條件→房貸選擇意圖	0.051	0.914	0.361
H5	風險認知 X 利率因素→房貸選擇意圖	-0.004	0.072	0.943

註：\*表示  $p<0.05$ ；\*\*表示  $p<0.01$ ；\*\*\*表示  $p<0.001$

資料來源：本研究整理

## 結論與建議

### 分析結論

本研究旨在探討利率因素、還款條件與風險認知對房貸選擇意圖之影響，並進一步分析風險認知是否在其中扮演調節角色。透過 PLS 結構方程模型進行驗證，主要結論如下：

#### 利率因素對房貸選擇意圖具有顯著正向影響

研究結果顯示，當借款人對利率優惠、利率類型與波動趨勢感知越積極，其房貸選擇意圖亦越明確，驗證假設 H1 成立(參見表 5)。顯示利率因素為影響借款人決策行為的重要構面，亦為銀行推動房貸產品策略的核心依據之一。

### 款條件對房貸選擇意圖具正向影響

實證分析結果支持假設 H2，指出還款方式、年限設計及彈性調整機制皆能有效提升借款人之選擇傾向。此結果反映出多數消費者傾向選擇具備可控性與靈活性之還款條件，並視此為貸款產品競爭力的重要指標。

### 風險認知對房貸選擇意圖具有直接正向影響

研究驗證假設 H3 成立，顯示在市場環境高度不確定的背景下，借款人對於風險的主觀評估將直接影響其選擇行為。當消費者對政策變動、利率上升或個人財務變數具高度敏感度時，傾向選擇更具穩定性與可預測性的貸款方案。

### 風險認知未能顯著調節利率與還款條件對選擇意圖之關係

假設 H4 與 H5 未獲實證支持，顯示風險認知雖為具影響力的獨立變項，惟其調節作用在本研究樣本中表現不顯著。此一結果可能受限於樣本整體風險意識變異性較低，或受訪者對外部金融風險認知差異不大，未能有效展現交互作用。

綜上所述，利率優惠與還款彈性仍為房貸選擇行為中之關鍵因素，而風險認知雖非調節變數，卻構成消費者決策評估過程中不可忽視的心理基礎。

表 5 研究假設檢定結果表

假設編號	假設內容	驗證結果
H1	利率優惠對房貸選擇意圖有正向影響	成立
H2	還款條件對房貸選擇意圖有正向影響	成立
H3	風險認知對房貸選擇意圖有正向影響	成立
H4	風險認知×還款條件對房貸選擇意圖具有調節效果	不成立
H5	風險認知×利率因素對房貸選擇意圖具有調節效果	不成立

資料來源：本研究整理

### 管理意涵

本研究從利率因素、還款條件與風險認知三構面探討房貸選擇意圖之形成機制，其實證結果對金融機構、房貸商品設計人員與政策制定單位具有下列三項管理啟示：

#### 利率因素仍為消費者最核心之決策參考依據

實證結果得到利率構面中的優惠方案、利率穩定性與方案選擇權，皆與房貸選擇意圖具顯著正向關聯。此意味現行市場中消費者心理是以「價格為首要考量」。建議金融機構應強化利率溝通透明度與差異化設計。例如針對不

同借款人信用條件，推出可視性利率方案或長期優惠計畫，提升產品吸引力。

#### 還款條件彈性設計有助於提升選擇意圖

研究結果指出，還款期限、月付金額穩定性與寬限期設計等因素，對消費者選擇房貸產品具有實質影響。因此，銀行應視借款人財務結構與需求彈性，設計如「階梯式還款」、「彈性寬限」或「本金寬限期」等機制，並搭配數位工具進行模擬分析輔助，使客戶在申貸前即能清楚了解每月負擔與還款期程。

#### 強化風險教育與說明，有助於穩健選擇決策

雖調節效果未達顯著，但風險認知對選擇意圖仍有直接正向關係。當消費者對市場變化與金融政策敏感度提高時，將更傾向選擇穩健型貸款方案。因此，金融機構宜同步提供風險情境模擬與財務顧問諮詢，讓借款人在掌握風險下做出最佳選擇，降低資訊落差所導致的決策偏誤。

### 改善建議

根據研究結果與實務觀察，本研究提出以下三點改善建議，供金融業者與政策制定者參考：

#### 立以「利率透明+還款彈性」為核心之房貸產品策略

產品設計不應僅著眼於利率競爭，而須結合還款機制彈性，提供客戶多樣化選擇。透過差異化利率模型搭配動態還款設計，可在維持獲利空間的同時，強化市場接受度。

#### 入科技工具輔助決策，強化顧客體驗

建議銀行設計「房貸選擇模擬平台」讓潛在借款人可依自身條件輸入參數，即時模擬利率、月繳金額與總成本，增加資訊掌握度與自主性，亦有助於提升申貸意願與客戶黏著度。

#### 推動房貸風險教育政策，提升消費者金融素養

針對風險認知偏低者，可透過多元宣導與簡易風險評估工具，引導消費者認知自身承擔能力，避免誤判或過度樂觀情境，並建立對銀行資訊之信任，達成「理性選貸、安全申貸」之目標。

### 參考文獻

- 中央銀行(2024)。《2023 年第四季房貸市場分析報告》。中華民國中央銀行統計資料。
- 王健全(2023)。〈房貸選擇意圖影響因素之實證研究〉。《金融研究》，38(3)，67–85。
- 王健全、李昆澤(2023)。〈利率環境對台灣房貸市場影響之研究〉。《金融研究》，38(2)，78–95。

- 吳明哲、陳志明(2024)。〈房貸消費者還款條件偏好之質性研究〉。《金融研究季刊》, 40(1), 56–74。
- 李志宏(2023)。〈房貸還款條件與消費者行為關聯性研究〉。《消費者金融研究》, 38(2), 89–107。
- 林志成、賴宏昌(2024)。〈風險認知對房貸選擇行為影響之實證研究〉。《金融市場》, 42(2), 78–96。
- 林志銘(2023)。〈房貸利率類型選擇行為之研究〉。《金融市場季刊》, 38(3), 112–130。
- 林志銘、吳明哲(2024)。〈風險承受度與房貸選擇意願關聯性研究〉。《財務金融學刊》, 32(1), 134–152。
- 金融監督管理委員會(2024)。《2023 年度本國銀行房貸業務分析報告》。金管會統計資料。
- 莊正民(2023)。〈消費者房貸產品選擇行為研究〉。《銀行實務季刊》, 40(2), 123–141。
- 陳建州(2024)。〈銀行房貸優惠方案效益分析〉。《財務金融學刊》, 32(1), 45–63。
- 陳建州、張維仁(2024)。〈市場環境對房貸選擇意圖影響之研究〉。《財務金融學刊》, 32(2), 89–107。
- 陳穆貞(2022)。〈房貸選擇意圖之行為研究〉。《金融研究》, 37(4), 178–196。
- 黃志誠(2023)。〈房貸消費者風險認知與決策行為研究〉。《消費金融研究》, 36(3), 92–113。
- Ajzen, I. (1991). The theory of planned behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50(2), 179–211.
- Chen, J., Wang, L., & Liu, Y. (2022). Understanding mortgage choice intention: An application of the theory of planned behavior. *Journal of Banking and Finance*, 45(3), 78–92.
- Fornell, C., & Larcker, D. F. (1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *Journal of Marketing Research*, 18(1), 39–50.
- Kim, J. H. (2023). Understanding risk perception in mortgage decisions: A cross-cultural study. *International Journal of Banking*, 46(2), 234–252.
- Lin, C. H., Chen, M. S., & Wang, Y. C. (2023). The impact of mortgage repayment conditions on consumer choice: A structural equation modeling approach. *International Journal of Bank Marketing*, 41(3), 167–185.
- Nunnally, J. C. (1978). *Psychometric theory* (2nd ed.). New York: McGraw-Hill.
- Thompson, M. R., & Lee, S. Y. (2023). Risk perception and mortgage choice: An empirical investigation. *Journal of Consumer Finance*, 41(3), 167–185.
- Yang, S. T. (2022). The relationship between mortgage conditions and default risk: A longitudinal study. *Asian Banking and Finance*, 37(2), 178–196.
- Zhang, H., & Liu, R. (2021). Interest rate sensitivity and mortgage demand: A quantitative analysis of Taiwan's housing market. *Real Estate Economics*, 49(3), 412–428.



## 作者簡歷

姓 名 :	陳家蓁 / Chen, Chia-Chen
現 職 :	中國科技大學企業管理系助理教授
學 歷 :	國立台北大學企業管理研究所博士
經 歷 :	中華永續連鎖餐飲發展協會智慧減碳顧問、AMT 亞太行銷數位轉型聯盟協會顧問
研究專長:	行銷管理、數位行銷實務、行銷企劃實務、創新與創業、創業企劃實務
研究著作:	MODERN ECONOMY(SSCI)2020,2021 二篇，國內具審核制度期刊

姓 名 :	張紘甡 / Chang, Hung-Shen
現 職 :	全台租賃有限公司業務經理
學 歷 :	中國科技大學企業管理系碩士
經 歷 :	全台租賃有限公司業務經理
研究專長:	房貸相關

# Journal of Creativities, Innovations, and Entrepreneurship

VOLUME 5 NUMBER 2 September 2025

**Editor Words** Huang, Ting-Ho · Mei, Kuo-Chung

## Practical Papers

### **Stochastic Optimization for Sustainable and Resilient Supply Chains Considering Queueing-Inventory Effects**

Wang, Fong-Fan

### **A Strategic Analysis of Energy Efficiency Patent Portfolios in the United States, Japan, and South Korea: Insights for Taiwanese Industries**

Chen, I-Chun, Hung Yung-Chieh, Chiang Kuei-Chun, Ye Jing-Jhao and Cheng Sheng-San

### **Foreign Direct Investment (FDI) from Taiwan in Vietnam-An Analysis and Assessment**

Phan Thi Thanh Hai

### **A Study Among the Factors Affecting the Green Transformation in the Printing Industry**

Liu, Ming-Te and Yang Shu-Ting

### **From Traditional Agriculture to Smart Management: Challenges and Opportunities in the Digital Transformation and Sustainable Development of Local Agri-Food Enterprises**

Kung, Shiang-Huei and Kuo Wen-Ching

### **A Study on the Impact of Interest Rate Factors, Mortgage Repayment Terms, and Risk Perception on Mortgage Choice Intention**

Chen, Chia-Chen and Chang Hung-Shen

### **Consumer Awareness of Green Food, Health Benefits, Eating and Drinking Consumption Behavior, and Intention to Promote Green Food Impact Research**

Wu, Chia-Hua