

基于 SEM 的长租公寓租客持续租赁 意愿影响因素研究

邱闻一, 孙玉梅

(昆明理工大学 建筑工程学院, 昆明 650504)

摘要:为解决住房问题国家出台了一系列政策来发展住房租赁市场,长租公寓由此应运而生。然而在其快速发展的过程中暴露很多问题,使租客持续租赁意愿逐渐降低。以期望确认理论和计划行为理论为研究基础,构建长租公寓租客持续租赁意愿理论模型,探讨其影响因素及其作用机制。研究发现:知觉行为控制对租客持续租赁意愿的正向影响作用最强,其余依次为租客满意度、主观规范;租客满意度受到租客态度与期望确认程度的正向影响,其中租客态度影响作用最强;租客期望对期望确认程度产生负向影响,感知质量对期望确认程度产生正向影响。根据研究结果提出建议,增强租客持续租赁意愿。

关键词:长租公寓;租客持续租赁意愿;期望确认理论;计划行为理论

中图分类号:C913 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-1807(2022)05-0271-08

自 2016 年以来,国家及各省市纷纷出台了有关住房租赁市场的政策文件,培育发展住房租赁市场,尤其是重点发展长租公寓。然而,中国的长租公寓行业虽然得到了较快的发展,却存在房屋改造和装修等方面标准不完善等问题,这些不利因素致使租客削弱甚至放弃了持续租住长租公寓的意愿;同时,长租公寓管理服务水平不高,加之政府监管不到位,导致租客权益不能得到保障,租客经常缺乏安全感和稳定感,不愿意长期租房^[1]。

对比中国与发达国家的住房拥有率可知,在中国,虽然 2016 年的住房拥有率达到 80% 以上,但是租赁率却不到 20%^[2],中国的住房拥有率远高于发达国家或地区,租赁和购买市场严重失衡。根据国家统计局的数据,中国的住房价格从 2007 年到 2016 年增加了一倍多,这使得中低收入居民承受着巨大的房屋压力^[3]。然而,由于受中国传统观点的影响,大部分居民还普遍存在着“重购买轻租赁”的住房态度,租房能安居乐业的想法难以得到社会群体的认同,这让许多买不起房的人仍然坚持购买房屋^[4]。这种情况不仅不利于政府住房租赁政策的推行,影响了长租公寓等租赁市场健康长远的发展,还进一步制约了中国住房市场的繁荣发展。

国内外研究均指出,租客租赁意愿是多种因素

共同作用的结果,其中主要有社会人口因素,比如性别、婚姻状况、职业、月收入、家庭规模等^[5-6];心理层面,如居住环境满意度^[7]、归属感^[8]。此外,也有学者从政策角度出发,探寻政府的税收政策、公共补贴政策等对居民租购选择意愿的影响^[9-10]。目前租客租赁意愿的研究主要侧重于宏观层面的研究,缺少微观个人行为意愿因素研究,并且忽略了租客持续租赁的意愿。长租公寓作为住房租赁市场中兴起的行业,其未来的发展与租客持续租赁的意愿密切相关,因此,影响租客持续租赁长租公寓意愿的因素有哪些?如何提高其持续租赁意愿?已成为目前急需解决的问题。

长租公寓租客持续租赁的意愿受多种因素影响,通过综合期望确认理论和计划行为理论假设一个新模型来解释租客持续租赁意愿。将这 3 个理论观点结合起来有以下 3 个原因:首先,研究表明期望确认理论模型(ECT)是用来解释消费者回购行为、持续接受服务意图等的有利模型,被广泛用于营销行业、服务行业等,针对被纳入生活服务业的长租公寓而言,其具有服务行业的特性,并且租客持续租赁意愿也是一种持续的行为意图;另外 Spear 在研究中发现住户的满意度是影响住户是否继续居住的重要因素^[11],同样,ECT 理论认为,消费者持

收稿日期:2022-02-11

作者简介:邱闻一(1995—),女,云南昆明人,昆明理工大学建筑工程学院,硕士研究生,研究方向为房地产开发与管理;通信作者孙玉梅(1970—),女,云南昆明人,昆明理工大学建筑工程学院,教授,研究方向为房地产开发与管理、建筑经济管理。

续行为意愿的前提是对该行为过程感到满意度,所以采用 ECT 理论具有合理性及可行性。

其次,ECT 模型仅使用 4 个变量来解释个体行为意图,然而,租客持续租赁的行为意图也会受其他因素的影响,例如对自己重要的人的意见(主观规范)^[12];此外,即使租客有强烈意图想要持续租住长租公寓,他们也可能觉得自己缺乏必要的资源、资金^[13](知觉行为控制)而打消了租赁意图,因此,引入计划行为理论更能清楚地解释租客的行为意图,保证研究内容的可靠性。

最后,行为意图是期望确认理论和计划行为理论共同的核心变量,由于每个理论的概念和解释性因素都有不同的根源,并且基于一组不同的先行变量,它们可以独立地为租客持续租赁意愿的认知过程提供部分解释^[14],所以,期望确认理论与计划行为理论整合比每个理论单独使用,更能理解租客的持续租赁意愿提供更全面的视角。

期望确认理论是研究个体持续行为意愿的有效理论,但在长租公寓领域,乃至住房租赁领域的应用还处于空白状态。因此,将期望确认理论和计划行为理论整合,建立新的研究模型,用来解释租客持续租赁意愿,这对扩展租客租赁意愿、期望确认理论应用领域具有重要意义。

1 研究假设及模型构建

1.1 期望确认理论

期望确认理论是由 Oliver 提出的,被广泛应用于研究个体行为,研究个体的满意度、购后行为和持续接受服务的意愿。该理论的预测能力已经在产品回购和服务持续使用或接受的背景下得到证明。图 1 显示了 ECT 的结构关系:首先,个体在购买或者接受服务之前,就会对特定产品或服务形成初始期望^[15];其次,在接受并使用该产品或服务后,经过一段时间的初始消费,形成了对产品、服务绩效的看法;第三,他们评估其对原始期望的感知表现,并确定他们的期望得到确认的程度;第四,根据确认所依据的确认水平和期望形成满足或影响,同时确认购买前期望与服务的购买后评估之间的差异^[16];最后,满意的个体形成了回购意图或继续接受服务的意愿,而不满意的则停止其后续使用^[17]。

大量的研究表明,期望、确认和满意度之间存在着因果关系。具体来说,租客的期望确认程度指租客入住长租公寓后的实际感知与其初始期望的一致程度,如果租客对长租公寓居住过程的实际感知与原始期望大致相同或超出原始期望时,租客就

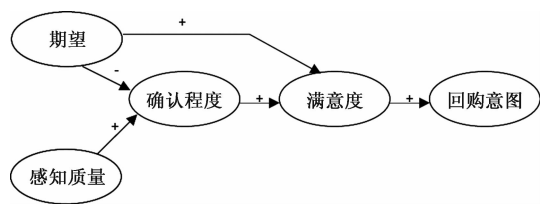


图 1 期望确认理论模型

会产生确认的心理;而当租客实际感知达不到之前预期水平时,租客就产生“失验”的心理,所以说期望是租客进行确认的基准水平,在长租公寓运营商提供的住房质量与服务质量不变的前提下,租客期望越高则正向确认程度就越低^[18]。

此外,期望确认理论还将期望视为满意度的另一个决定因素,因为期望为租客提供一个可参考的水平,Bhattacharjee 证实,客户的高期望可能会提高他们的满意度^[19]。由此可推论长租公寓租客期望越高,则其租客满意度也越高。因此,提出以下假设。

H1:租客期望负向影响期望确认度。

H2:租客期望正向影响租客满意度。

期望确认理论认为当消费者实际经历得以满足或超过事前预期时,确认发生,这会直接让消费者的满意度得以实现。Bigne 等在关于期望确认理论的研究中,同样涉及到了消费者期望确认程度对满意度的影响,其具体作用表现为正向的确认度将会给消费者带来相对较高的满意度^[20]。由此可知,租客在长租公寓居住过程中,如果租客对长租公寓整体的实际感知超出入住前的期望,则原始期望与实际感知质量产生正向确认,这表示自身的原始期望得以满足,租客们将会对长租公寓的居住体验感到满意。因此,提出以下假设。

H3:期望确认度正向影响满意度。

Patterson 等提出在所有条件相同的情况下,个人对产品或服务绩效的看法越高,感知绩效就越有可能超过预期水平,从而导致感知绩效与确认程度之间存在正相关关系^[21]。对长租公寓租客而言,租客对住房产品与住房服务各方面感知度越高,感知质量就会超过其原始的期望,从而对确认程度起到正向影响。并且 Fu 等研究消费者对公共交通的忠实度时证实,消费者对公共交通服务的感知质量会对自身的期望确认程度产生正向的影响^[22]。因此,提出以下假设。

H4:感知质量正向影响期望确认程度。

许多文献指出,个体的满意度与其持续行为有着正向的影响关系。在对住宅的住户的研究中,住

户住房的满意度会对其忠诚度产生影响,住房满意度高的住户将选择继续居住,而满意度低的住户则会产生强烈的住宅升级愿望或增加再购房的可能性^[23]。那么对长租公寓租客而言,其根据长租公寓是否能满足自身居住需求,来确定租房满意度,对长租公寓租房体验满意度高的租客不但会持续租住,还会推荐给身边的人,而不满意的租客则会减少其租住期限或停止继续租住长租公寓的决定。因此,提出以下假设。

H5:租客满意度正向影响租客持续租赁意愿。

1.2 计划行为理论

计划行为理论(TPB)是由 Ajzen 在 20 世纪 80 年代提出的,被广泛用于预测社会心理学领域的行为意图和实际行为。TPB 框架通过检查行为意图(BI)来确定实际行为(AB)。Ajzen 提出了 3 个解释行为意图的决定因素,即行为态度(ATT)、主观规范(SN)和感知行为控制(PBC)^[24]。

在过去的许多研究中发现,态度是影响消费者行为决策的重要因素。谢文明以长租公寓为例探究消费者租赁意向时发现,消费者的态度对其行为会产生影响^[25],并且当个体对某一行为持强烈积极态度,或者感知到该行为有价值时,从事这项持续行为的意图就越发增强^[26]。当租住长租公寓的租客感受到租住长租公寓同样能解决孩子的教育问题以及医疗问题,并且觉得租住长租公寓会减轻他们的经济压力时,就会觉得租住长租公寓这一选择具有不错的价值,从而转变态度看法。因此,提出以下假设。

H6:租客态度正向影响租客持续租赁意愿。

在早期的研究中显示,个体态度有别于满意度,张树娟等在研究学术人员对学术门户网站的持续使用意向时发现,学术人员对网站的态度会影响他们持续使用网站的满意度,其中,态度越正向,则满意度越高^[27]。从现实角度来看,当租客觉得租赁长租公寓是一项明智的选择,就会对长租公寓整体评价越正向积极。由此可知租客在租住长租公寓过程中,租客对长租公寓的态度越正向,则租客满意度也越高。因此,提出以下假设。

H7:租客态度正向影响租客满意度。

长租公寓健康长远的发展、住房政策的顺利推行和租客权益的保障离不开政府的支持,政府强有力的支持对增强消费者信心起到重要作用,有利于形成良好的社会压力,促进租客长期租房的意愿;新闻媒体的正向舆论能让租客正确认识长租公寓,由此形成的良好社会氛围,可以促使租客产生持续

租房意愿;另外,如果租客身边的亲友建议其租住长租公寓,那么这些意见会潜移默化地影响消费者的决策,反之,如果身边重要的人都劝阻消费者,那么消费者也就可能因此受到影响而放弃持续租住长租公寓。由此可推断出,当租客受到的主观规范越高,其持续租赁意愿也越高。

并且,在住房决策行为的相关实证研究中, Madeline 等指出,购买可持续性住房通常要考虑到配偶或家庭成员的需求和愿望^[28],所以,在这种情况下,感知到的社会压力对购房意愿与行为来说是一个非常突出的因素。其次,刘人境等的相关研究也证实了消费者个人的主观规范会对持续行为意愿起正向影响^[29],这些实证研究正好证明上述推论。因此,提出以下假设。

H8:主观规范正向影响租客持续租赁意愿。

知觉行为控制指的是个体的行为结果是由自己的行为内部控制点所决定^[30]。当租客认为自身租住长租公寓所拥有的时间、资源以及机会较多,租金水平在自己能支付范围的前提下时,则租住长租公寓过程中所遇到的困难就相对简单,这时租客知觉行为控制就会增强,持续租赁长租公寓的可能性就越大;反之,如果租客意识到自己没有时间、资源,并且租金水平也高于租金可支付的范围,则租客就会因此打消持续租赁长租公寓的念头。因此,提出以下假设。

H9:知觉行为控制正向影响租客持续租赁意愿。

1.3 模型构建

综上所述,结合期望确认理论和计划行为理论构建的理论模型如图 2 所示,模型中共含 8 个构面。

2 实证研究

2.1 问卷设计

针对租客对长租公寓的持续租赁意愿进行调研,根据构建的理论研究模型与所要研究的问题制作调查问卷:理论模型中各个变量采用各自指标进行测量,首先找到变量的原始量表,然后结合长租公寓特有的特点进行设计,并邀请专家学者进行探讨修改,以此形成调查问卷。每个题项均采用 Likert 五点量表,调查被测量者对测量题项的认可程度,1~5 分别对应着“非常不同意”到“非常同意”,以此衡量租客在每个模块的租住评价。

2.2 调查方法及样本

研究的调研对象为深圳市正在租住集中式长租公寓的租客。数据收集方式主要采用网络问卷

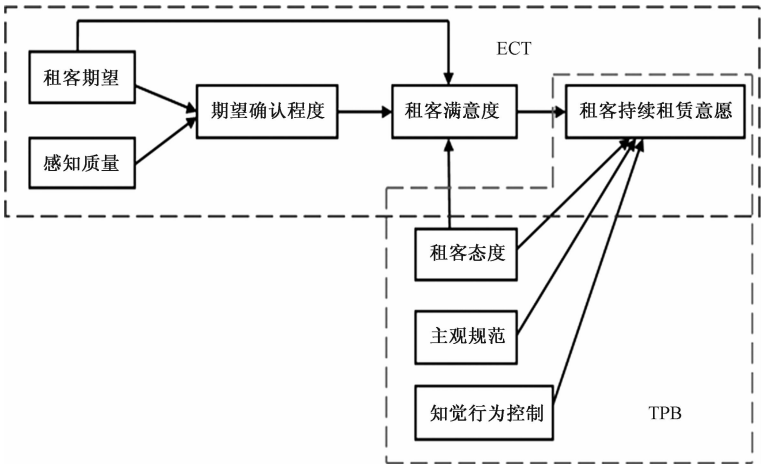


图 2 租客持续租赁意愿理论模型

发放的方式。分为两种形式进行，一种网络问卷发放方式采用雪球抽样的方法，通过人际关系的线索，如作者、同学、朋友认识的在深圳租住长租公寓的租客，或找寻在深圳从事长租公寓相关工作的企业员工，找到第一个样本后，由受访者填写问卷或将问卷分发给满足样本总体特征的其他受访者，如他们的亲戚、朋友或同事，这种方法可以保证样品特性并节省成本；另一种网络问卷发放方式为在深圳市的各大集中式长租公寓租客群与社交平台随机进行发放，使样本囊括范围更广更具有研究代表性。共回收 379 份问卷，经过整理共得到 314 份有效问卷，符合研究所需的样本量^[31-32]。这项研究涵盖了不同年龄、职业和收入的年轻人，详细的样本描述见表 1。

3 数据分析

3.1 信度和效度分析

采用 SPSS22.0 进行问卷题项的信度检验，结果见表 2。从表中数据可知，总量表的 α 系数为 0.903，且所有潜变量的 α 系数为 0.787~0.923，全都大于 0.7，说明本研究设计的调查问卷各个测量指标具有较高的内在一致性，问卷整体具有极高的可靠性^[33]，且所获数据达到研究的要求。

采用收敛效度和区分效度进行效度检验。收敛效度是测量同一构念的题项间的聚合效果，其评判标准有 3 个：一是标准化因子载荷大于 0.5；二是平均方差萃取量 AVE 大于 0.5；三是组合信度 CR 大于 0.7^[34]，运用 AMOS22.0 进行收敛效度检验，得到的平均方差萃取量 AVE 和组合信度 CR 值，见表 3，所有观测变量的标准化因子载荷系数值基本都大于 0.7，满足大于 0.5 的标准，潜在变量的平均方差萃取量 AVE 值介于 0.559~0.786，都满足大

于 0.5 的标准，组合信度值 CR 值介于 0.791~0.934，也都满足大于 0.7 的标准。因此问卷量表具有较好的收敛性。

表 1 样本构成基本情况

变量	属性	人数	占比/%
性别	男	163	51.9
	女	151	48.1
年龄	18~25 岁	89	28.3
	26~35 岁	201	64
	36~45 岁	19	6.1
	46 岁及以上	5	1.6
学历	专科及以下	27	8.6
	本科	206	65.6
	硕士研究生	72	22.9
	博士及以下	9	2.9
职业	在校学生	24	7.6
	政府机关/事业单位职员	48	15.3
	企业/公司员工	175	55.7
	个体户/私营业主	32	10.2
	自由职业者	30	9.6
	其他	5	1.6

表 2 总体信度分析结果

变量个数	Cronbach α 系数
40	0.903

区分效度指的是测量一个构念的题项不能同时测量其他构念，其评判标准为各潜变量 AVE 的算术平方根应大于潜变量之间相关系数的绝对值^[34]，由表 4 可知所有潜变量 AVE 的算术平方根的值介于 0.764~0.887，均大于各潜变量间相关系数的绝对值。因此问卷量表具有较好的区分效度。

通过上述问卷的信度和效度分析，表明该问卷的信度和效度良好，可以进行下一步的长租公寓租客持续租赁意愿模型的求解。

表 3 收敛效度分析结果

潜在变量	观察变量		标准化因子载荷	平均方差萃取量 AVE	组合信度 CR	Cronbach α 系数
租客期望	EXP1		0.889	0.786	0.917	0.917
	EXP2		0.905			
	EXP3		0.866			
感知质量	住房建筑特征		0.948	0.780	0.934	0.942
	邻里环境		0.935			
	区位环境		0.752			
	住房个性化服务		0.885			
感知质量	住房建筑特征	PQ1	0.720	0.621	0.891	0.890
		PQ2	0.834			
		PQ3	0.802			
		PQ4	0.835			
		PQ5	0.743			
	邻里环境	PQ6	0.743	0.584	0.875	0.873
		PQ7	0.795			
		PQ8	0.787			
		PQ9	0.777			
		PQ10	0.717			
	区位环境	PQ11	0.771	0.559	0.791	0.787
		PQ12	0.792			
		PQ13	0.674			
	住房个性化服务	PQ14	0.745	0.626	0.834	0.832
		PQ15	0.788			
		PQ16	0.838			
期望确认程度	CON1		0.859	0.630	0.836	0.836
	CON2		0.804			
	CON3		0.712			
租客态度	ATT1		0.765	0.636	0.875	0.873
	ATT2		0.829			
	ATT3		0.776			
	ATT4		0.818			
主观规范	SN1		0.867	0.706	0.923	0.923
	SN2		0.882			
	SN3		0.864			
	SN4		0.813			
	SN5		0.770			
知觉行为控制	PBC1		0.788	0.669	0.858	0.857
	PBC2		0.890			
	PBC3		0.770			
租客满意度	SAT1		0.819	0.637	0.840	0.839
	SAT2		0.821			
	SAT3		0.753			
租客持续租赁意愿	CI1		0.673	0.584	0.807	0.806
	CI2		0.797			
	CI3		0.815			

表 4 区分效度分析结果

变量	EXP	PQ	CON	ATT	SN	PBC	SAT	CI
租客期望 EXP	0.887							
感知质量 PQ	−0.179	0.883						
期望确认程度 CON	−0.435	0.875	0.794					
租客态度 ATT	0.056	0.241	0.288	0.797				
主观规范 SN	−0.032	0.193	0.316	0.275	0.840			
知觉行为控制 PBC	−0.005	0.084	0.065	0.177	0.236	0.818		
租客满意度 SAT	−0.110	0.215	0.282	0.304	0.266	0.031	0.798	
租客持续租赁意愿 CI	−0.101	0.149	0.207	0.259	0.335	0.383	0.275	0.764

3.2 模型拟合结果与假设检验

根据模型假设,使用 AMOS 22.0 拟合模型。根据研究的标准^[35],得到的拟合结果较为理想,见表 5,指标值均都达到了临界标准,说明初始模型整体适配性良好。但在初始模型参数估计结果(表 6)中,存在两条路径不显著,一条是租客期望到租客满意度的路径不显著($P=0.510>0.05$),另一条租客态度到租客持续租赁意愿的路径不显著($P=0.106>0.05$)。其余各个潜变量之间的路径均通过显著性检验,且全部满足路径系数 $P<0.01$ 的要求,说明在初始理论模型提出的全部假设中,除假设 H2、H6 不具备合理性,其余假设均合理,符合调研数据反映的事实。接下来对

初始结构方程模型进行修正。

表 5 初始模型拟合指标结果

适配指数		评价标准	本研究结果	参照标准
绝对拟合指数	χ^2/df	<3 良好 <5 可接受	1.637	文献[23]
	RMSEA	<0.05(0.05~0.1 尚可)	0.045	文献[35]
	GFI	> 0.80	0.844	
相对拟合指数	IFI	>0.90	0.940	
	TLI	>0.90	0.935	
	CFI	>0.90	0.940	
简约拟合指数	PNFI	>0.50	0.801	
	PGFI	>0.50	0.748	

表 6 初始模型参数估计结果

模型路径	Estimate	S. E.	CR	P	标准化路径参数
期望确认程度←—感知质量	1.131	0.087	12.998	***	0.857
期望确认程度←—租客期望	-0.268	0.035	-7.691	***	-0.312
租客满意度←—期望确认程度	0.181	0.065	2.778	0.005**	0.186
租客满意度←—租客态度	0.275	0.067	4.07	***	0.264
租客满意度←—租客期望	-0.036	0.055	-0.659	0.51	-0.043
租客持续租赁意愿←—租客满意度	0.152	0.053	2.852	0.004**	0.194
租客持续租赁意愿←—主观规范	0.164	0.049	3.313	***	0.207
租客持续租赁意愿←—租客态度	0.086	0.053	1.618	0.106	0.106
租客持续租赁意愿←—知觉行为控制	0.242	0.05	4.865	***	0.330
住房建筑特征←—感知质量	1				0.947
邻里环境←—感知质量	0.999	0.086	11.582	***	0.936
区位环境←—感知质量	0.676	0.073	9.261	***	0.754
住房个性化服务←—感知质量	1.159	0.092	12.656	***	0.884

表 6 中,租客期望到租客满意度的路径不显著,这说明租客期望并不会对租客满意度产生直接的影响,从实际的角度出发,租客在入住之前会对包含建筑特征、邻里环境、区位环境以及住房服务在内的长租公寓质量产生一个特定预期,但不会直接对未来居住的满意度产生期望,并且租客的期望会随着对长租公寓质量的感知而发生改变,最终通过实际与期望差距的大小来间接的影响满意度,Fu 等的消费者对公共交通服务的期望不会对其满意度产生直接影响的研究结论在理论方面为本文做出了支持。另外,租客态度到租客持续租赁意愿的路径不显著,这说明潜变量租客态度与租客持续租赁意愿之间无明显的影响关系,租客态度并不会对租客持续租赁意愿产生直接、正向的影响作用,而是通过对长租公寓的满意度间接影响其意愿,这是因为长租公寓属于新兴行业,租客对租住长租公寓是否能解决孩子的教育问题以及医疗问题并不清楚,也不确定租住长租公寓是否真有价值,所以当租客对长租公寓的态度不明确时,就不会对其持续租赁意愿产生影响。

综上所述,基于初始模型参数估计结果以及理论分析,研究认为删除 H2、H6 这两条路径是合理的,最终修正得到的路径图如图 3 所示。从路径图可知,租客期望对期望确认程度有负向影响,标准化路径系数为 -0.313,感知质量对期望确认程度有正向影响,标准化路径系数为 0.857,期望确认程度和租客态度对租客满意度有正向影响,标准化路径系数分别为 0.206、0.262,租客满意度、主观规范、知觉行为控制对租客持续租赁意愿有着正向影响,标准化路径系数分别为 0.224、0.222、0.339。表明模型构建的潜在变量可以作为提升长租公寓租客持续租赁意愿的有效途径。

4 研究结论与建议

4.1 研究结论

1)租客期望对期望确认程度产生负向影响,表明过高的租客期望会降低其入住后的期望确认程度。感知质量也会影响期望确认程度,并且租客对所租住长租公寓的实际居住条件和环境感知程度越高,其后的实际感知与其初始期望的一致程度越高。

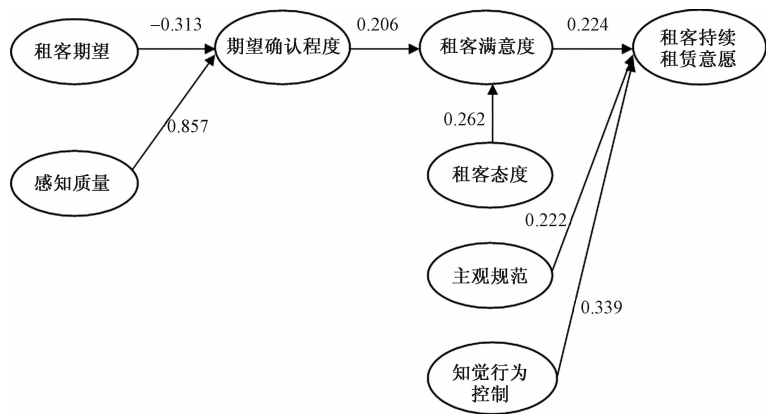


图 3 租客持续租赁意愿模型因子路径图

2)期望确认程度与租客态度均会对租客满意度产生影响。与期望确认程度相比,租客态度对租客满意度的影响更显著,这充分说明当租客持有租住长租公寓会产生效用的态度,会很大程度提高的自身满意度。

3)租客满意度、主观规范、知觉行为控制对租客持续租赁意愿具有直接的正向影响。其中,知觉行为控制对租客持续租赁意愿的影响最大,标准化路径系数为 0.339,这表明租客感知到的持续租住长租公寓的难易程度是决定消费者持续租赁意愿的最关键因素。

4.2 建议

1)长租公寓企业应重视对长租公寓质量的把控,只有拥有高品质的房源才能留住租客。

2)过高的租金会削弱租客相信其有持续租赁能力的信心,长租公寓企业应该根据不同消费群体的消费能力进行合理定价,增加租房优惠活动吸引租客。

3)政府应健全监管体系,严格执行住房租赁交易的合同备案,切实保障租客权益,增加租客的知觉行为控制制度。其次,政府应制定相关优惠政策,增加企业的盈利机会,增加长租公寓的市场供给。

4)政府应完善租购同权政策,让租房群体能够享受到相同的教育资源、医疗资源等市民福利,由此转变租房的态度。

5)政府应宣传长租公寓优势、支持发展长租公寓,鼓励更多人用租住代替购买,以此形成良好的社会氛围,促进社会群体的持续租房意愿。

参考文献

[1] 辜胜阻,李洪斌,吴学丽. 完善租房市场 构建多层次住房体系[J]. 理论学刊,2013(1):59-63.
[2] LIU Y, LI Z C. Determinants of housing purchase deci-

sion: An empirical study of the high education cohort in urban China[J]. Asian Archit Build, 2018, 17: 299-305.
[3] CHIVAKUL M W, LAM R. Understanding residential real estate in China[R]. Washington: International Monetary Fund, 2015.
[4] CAO Y, CHEN J, ZHANG Q. Housing investment in urban China[J]. Comp Econ, 2018, 46: 212-217.
[5] 刘望保, 闫小培, 曹小曙. 转型期中国城镇居民住房类型分化及其影响因素: 基于 CGSS(2005) 的分析[J]. 地理学报, 2010, 65(8): 949-960.
[6] 曾珍, 邱道持, 李凤, 等. 大学毕业生公租房消费意愿及其影响因素研究: 基于重庆市的实证研究[J]. 西南大学学报(自然科学版), 2012, 34(10): 124-130.
[7] TYVIMAA T, KANANEN J, GIBLER K M. The relationship between the determinants of rental housing satisfaction and considering moving in Finland[J]. Property Management, 2014, 32(2): 104-124.
[8] HANSEN J D, SKAK M. Economics of housing tenure choice[D]. Odense: University of Southern Denmark, Department of Business and Economics, 2005.
[9] 罗忆宁. 住房政策对居民租购选择的影响研究: 基于使用者成本分析[J]. 建筑经济, 2018, 39(10): 8-13.
[10] BOURASSA S C, MING Y. Housing tenure choice in Australia and the United States: Impacts of alternative subsidy policies[J]. Real Estate Economics, 2006, 34(6): 122-143.
[11] SPEARE A. Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility[J]. Demography, 1974: 2060556.
[12] FISHBEIN M, AJZEN I. Belief, attitude, intention, and behavior: An introduction to theory and research reading[M]. MA: Addison-Wesley, 1975.
[13] AJZEN L. The theory of planned behavior[J]. Organizational Behavior and Human Decision Processes, 1991, 50: 179-211.
[14] LEE M. Explaining and predicting users' continuance intention toward e-learning: An extension of the expectation-confirmation model[J]. Comput Educat, 2010:

- 506-516.
- [15] JOMNONKWAO S,RATANAVARAH V. Factors influencing customer loyalty to educational tour buses and measurement invariance across urban and rural zones[J]. *Transportmetrica A: Transp*,2015;659-685.
- [16] KRISTENSEN K,MARTENSEN A,GRONHOLDT L. Measuring the impact of buying behavior on customer satisfaction[J]. *Total Qual. Manage*,1999,10;602-614.
- [17] OLIVER R L. Cognitive, affective, and attribute bases of the satisfaction response[J]. *Journal of Consumer Research*,1993;418-430.
- [18] 汪利虹,张冕. 物流客户服务与客户忠诚度关系的实证研究[J]. *中南民族大学学报(人文社会科学版)*,2014,34(1);146-150.
- [19] BHATTACHER J A. Understanding information systems continuance: An expectation confirmation model[J]. *MIS Quart*,2001;351-370.
- [20] BIGNE J E, ANDREU L, GNOTH J. The theme park experience: An analysis of pleasure, arousal and satisfaction[J]. *Tourism Management*,2005,26(6);833-844.
- [21] PATTERSON P G, JOHNSON L W, SPRENG R. Modeling the determinants of customer satisfaction for business to business professional services[J]. *Journal of the Academy of Marketing Science*,1997,25;4-17.
- [22] FU X M, ZHANG J H, CHAN F T S. Determinants of loyalty to public transit: A model integrating satisfaction loyalty theory and expectation confirmation theory[J]. *Transportation Research*,2018,113;476-490.
- [23] 董焱,杨保安. 住宅顾客满意度指数模型研究[J]. *消费经济*,2007(5);73-76.
- [24] AJZEN I. From intentions to actions: A theory of planned behavior[M]. Berlin:Springer,1985.
- [25] 谢文明. 基于计划行为理论的住房租赁意向研究[D]. 厦门:厦门大学,2017.
- [26] 易红,张冰梅,宋微. 市民移动阅读选择偏好性和持续使用性影响因素的实证研究[J]. *图书馆理论与实践*,2015(1);32-37.
- [27] 张树娟,韩阳阳,万腾飞. 学术门户网站持续使用意向影响因素研究[J]. *未来与发展*,2014,37(1);43-50.
- [28] MADELINE J, GEORGIA W M, ANGELA P, et al. Using the theory of planned behavior to predict intentions to purchase sustainable housing[J]. *Journal of Cleaner Production*,2019;259-267.
- [29] 刘人境,柴婧,张莉莉. 综合类 SNS 社交网络个人用户持续使用行为的影响因素研究[J]. *知识管理论坛*,2013(5);25-37.
- [30] 李进涛,涂娜. 计划行为视角的公共租赁住房退出意愿研究:以武汉市为例[J]. *社会保障研究*,2016(5);63-72.
- [31] 陈葵晞,张一纯. 基于结构方程建模(SEM)的企业能力评价[J]. *产业与科技论坛*,2008,7(5);105-106.
- [32] STEVENS J P. Applied multivariate statistics for the social sciences[M]. Routledge,2012.
- [33] 吴明隆. 问卷统计分析实务:SPSS 操作与应用[M]. 重庆:重庆大学出版社,2010;236.
- [34] HAIR J F. Multivariate data analysis: A global perspective[M]. 7th ed. Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall,2010.
- [35] SEYAL A H. Determinants of academic use of the internet: A structural equation model[J]. *Behavior & Information Technology*,2002(1);71-86.

Research on the Influencing Factors of Long-term Rental Apartment Tenants' Willingness Continuing Renting Based on SEM

QIU Wenyi, SUN Yumei

(School of Architectural Engineering, Kunming University of Science and Technology, Kunming 650504, China)

Abstract: In order to solve the housing problem, the Chinese government has issued a series of policies to develop the housing renting market, and long-term rental apartments have emerged at the right moment. However, many problems have been exposed during its rapid development, which has gradually reduced tenants' willingness to continue renting. Based on the research of expectation confirmation theory and planned behavior theory, a theoretical model of long-term rental apartment tenants' continuous renting willingness is constructed, and its influencing factors and mechanism are discussed. The study found that the combination of expectation confirmation theory and planned behavior theory has applicability in the field of housing renting; perceptual behavior control has the strongest positive impact on tenants' willingness to continue renting, and the rest are tenant satisfaction and subjective norms in order. Tenants Satisfaction is positively affected by the tenant's attitude and the degree of expected confirmation, of which the tenant's attitude has the strongest influence. The tenant's expectations have a negative effect on the degree of expected confirmation, and the perceived quality has a positive effect on the degree of expected confirmation. Some recommendations are proposed based on the research results to enhance tenants' willingness to continue renting.

Keywords: long-term rental apartment; tenants' willingness to continue renting; expectation confirmation theory; theory of planned behavior