

社區規模、面積混合與社區品質

由於台灣多為集合住宅社區，社區管理與社區品質息息相關，而影響社區管理的根本關鍵因素之一是社區戶數規模。當社區戶數規模越大，產生規模經濟，社區管理越能降低成本，進而提升社區品質；當社區戶數規模過大，社區住戶協商管理不易，產生規模不經濟，將使社區品質降低。然而，在台灣都市的社區戶數規模是否真的產生規模經濟與不經濟現象？若是，社區應該多少戶數才符合社區管理的適當規模？值得探討。

面積混合不利管理

影響社區管理的另一根本關鍵因素，是社區住戶的同質程度。當住戶的同質性越高，社區管理品質的共識越容易達成。雖然社區住戶的同質程度不易觀察，但由於建商為分散房屋銷售風險，社區的產品規劃必須考量不同購屋者的負擔能力及家庭結構，所以多會在同一社區規劃不同比例的不同住宅面積銷售，如此可以滿足不同需求的購屋者，以達到建商及早完銷、降低風險目的。因此，我們可以透過同一社區住宅面積的產品混合程度，了解社區住戶的同質程度，進而掌握社區管理品質的難易程度。然而，台灣社區住宅面積混合程度情況如何？是否真的會影響社區管理品質？亦值得探討。

我和洪子茵於2002年在《都市與計劃》期刊發表《台北市集合住宅管理模式與住戶滿意度》。我們透過251個社區樣本，利用機率選擇模型的實證研究發現，住戶自行或委託管理模式的選擇和社區戶數規模有顯著關係，而住戶對社區管理的滿意度又和管理模式有顯著關係。進一步推估分析結果，100戶左右的中型社區規模，選擇部分委託加部分自行管理的折衷模式，社區居民的滿意度最高。此適當規模的

結果形成規模經濟同時避免了規模不經濟，支持理論上對委託管理所產生的專業代理及自行管理所擁有的社區意識等好處，也反映社區規模對社區品質的重要。

另外，我和陳妍如、陳淑美教授於2014年在《住宅學報》期刊發表《集合住宅面積混合對社區管理的影響》。我們調查台北市307個社區管委會對社區衝突、社區意識、社區參與、管理績效和滿意度等多項相關問題，另外透過建管處社區登記的住宅面積及戶數等資料，經由標準差分組有10個無混合、150個低混合、128個中混合及19個高混合面積社區，發現近郊地區或高樓層、數棟大廈組成社區，多為中、高面積混合現象。

我們再以社區主力坪數和其他非主力坪數面積的離散程度建立社區住宅面積混合度指標，透過線性結構分析方法，實證研究發現，面積混合影響途徑主要透過社區衝突、其次透過社區參與來影響管理績效與滿意度；最後面積混合也透過社區衝突影響社區意識、社區參與、再進而影響管理績效與滿意度。此實證結果說明先天的住宅面積混合（Housing Mix）不但沒有解決社區意識與社區參與等社會混合（Social Mix）問題，反而加深了後天的社會距離，不利社區管理，影響社區品質。

中型社區滿意度高

綜合上述研究成果，從居住使用者觀點，為提升社區管理績效及居住滿意度並確保社區品質，購屋者盡可能選擇以100戶上下等中型規模、住宅面積混合程度較低的社區，有助於社區意識的凝聚。所謂「千金買屋，萬金買鄰」，購屋不只是為了投資賺錢，更為了居住品質，期待消費者與業者共同重視社區的管理維護，才能提升居住品質。