

行政院國家科學委員會專題研究計畫進度報告

集合住宅與其適用公共設施類型對應關係研究

—以台中市為例

計畫編號：NSC 88-2415-H-029-001

執行期限：87年8月1日至88年7月31日

主持人：陳覺惠 東海大學建築系

一、中文摘要(第一年度進度報告)

台灣地區自民國70年代初期起，集合住宅的公共設施形態開始產生轉變。新一代的案例已逐漸摒棄最小公設比的理念，反以多元化的公設內容，吸引滿足消費者對居家環境的期待。然而建商對公設的選擇多乏明確的需求依據；提供的設施常華而不實，甚因維護不易而棄置，對消費者亦造成不必要的居住支出與困擾。基此認知，本計畫的主要研究目標即為建構集合住宅與其公共設施內容間合理的類型對應關係。

本計畫係將以台中市為研究地區，選取案例收集資料，推估各類型案例對公共設施的負擔能力與需求內容差異；同時並由各類設施的持有成本分析、專家意見評比、以及住戶使用效益、滿意度調查等工作，檢討評估各類型集合住宅適合持有的公設項目內容與異同比較。

整個計畫分兩個階段（兩年度）進行。第一階段（第一年度）的工作偏重集合住宅案例的檔案資料整理與類型分析，以及專業者訪談。第二階段（本年度）則以案例與住戶的田野調查、訪談與問卷調查分析工作為主。本工作原計畫由60至70個較完整集合住宅的案例中，收集500份以上的有效問卷，配合專業者與管委會深度訪談進行資料

的分析，推論各不同類型集合住宅適宜持有的公設項目。

在實際執行上，本計畫於第一年度的研究工作中，由於獲得不少公私部門相關機構與組織的協助，業已建立大量的案例檔案資料。其中有較完整基本資料的集合住宅案例約600個，經問卷調查，得出約150份有效問卷（每個社區一份，由主委、資深委員或總幹事填答），並進行了28次對專業人員、單位的深度訪談，同時並完成了四種典型住宅案例公共設施設備長期（50年）使用維護費用的估算與比較；部份研究成果已超過計畫原訂進度，但工作內容亦已因應實際狀況有些許更改。

本計畫本年度將以與各社區住戶與管理人的座談為主要的田野工作，同時並將對各社區問卷進行較深入的分析。此一分析結果將與集合住宅案例類型的劃分結果（亦為本年度工作項目），相互比較，由使用效益評比的角度，建立集合住宅與其公共設施間的適宜類型對應關係。

關鍵詞：集合住宅、使用維護、
公共設施、台中、評估、類型

二、計畫緣由與目的

台灣地區自民國 50 年代後期，企業化建築投資業開始萌芽以來，至今已 30 年。在此 30 年間，住宅型態的發展也歷經了幾個明顯的階段性轉變。民國 60 年代快速的經濟成長與都市化發展，加上預售制度與石油危機的催化，不僅創造了至今仍為許多人所信仰的「有土斯有財」的觀念，也使得投資性購屋需求主宰了集合住宅型態的發展。受此影響，此一時期集合住宅的規劃設計多以「大眾」消費市場裡的「典型」家庭為對象，房子能好賣快賣為最高的規劃設計原則。此一時期大量的市場需求使得設計者很難有足夠的時間（與意願）對空間的品質多做思考；對住宅產銷量與交換利潤的追求，也蒙蔽了人們對生活空間品質的敏感度。

民國 70 年代初期開始，隨著持續的經濟成長及因而激發出的對生活環境品質的追求，再加上大量餘屋訊息的披露，房地產隨意致富的歷史經驗法則已漸失靈；集合住宅型態的發展也逐漸由單向度、缺乏使用者特性差異考量的典型「大眾」市場，轉化為注重產品「個性」的「分眾」市場型態，集合住宅的面貌日趨豐富多元。另一方面，也緣於台灣都市環境的日益惡化，此一時期社會大眾對住屋空間品質的期待，也不再只侷限於住屋的內部空間，室外環境與公共設施的品質也日受重視。此一趨勢，加上都市土地開發條件的改變，使得民國 70 年代初期以來所興建的集合住宅，不僅平均單元面積變大，類型多元發展，同時建物的開發強度、開發規模也有變強變大的現象。

隨著此一住宅型態與開發規模的轉變，近 20 年來集合住宅公共設施的規模日益擴大，項目日益繁多，集合住宅公共設施的使用管理問題也日受重視，再加上「公寓大廈管理條例」的研議頒行，使得集合住宅（公共設施）的經營管理成為民國 80 年代

最突出的住宅議題，也強烈的影響了當前住宅形態的發展。

在此發展趨勢下，集合住宅的公設比也由早期公寓時代的 15%上下，提昇至近年的 25%至 30%之間（此一比例通常還不包括停車位）。與以往的公寓大廈相比較，此種新類型的集合住宅對區分所有權人所共用的公共設施，明顯的已不再拘限於入口、梯間等必備或法定的服務空間或設施，而是同時包括了各種室內外的交誼、休閒、運動娛樂空間或設施；停車空間也不再以滿足住戶實際需求為新的標準。

然而，在歷經了 10 餘年的發展後，我們發現許多原本立意甚美的設施，往往淪為華而不實的社區裝飾品；有些設施的管理維護甚至成為管理委員會與住戶們難以解決的困擾與負擔。因此，這些集合住宅所提供的設施是否真的是居住者所需要的？不同“類型”的集合住宅是否應該有不同的公共設施呢？公共設施與集合住宅案例“等級”之間是否應有某種類型對應的關係存在？這種關係會是什麼？這些是筆者在長期從事相關教學與社會服務工作中，一直想要深入瞭解的，也是本研究想要探討的主要議題。

本計畫主要的研究目的是希望能透過實務基礎資料的收集整理分析，深入瞭解目前公寓大廈各項公共設施在設施內容規劃、權屬劃分、管理維護、財務運作等現存之實質問題，以建立公寓大廈類型與各種集合住宅公共設施之間合理的對應關係，亦即探討各種不同社群住戶基於本身社經特性，所適合擁有的共同設施項目與相關之空間規劃、設備選取、組織運作等配套措施之建議。此方面的努力，或可防範問題於未然，做為住宅供需雙方未來之共同參考。一方面建築業者可以更有系統、更準確地瞭解各種不同規模、等級、產品定位的住宅案例

所適合搭配的公共設施，減少不必要的投資風險；另一方面，一般的住宅消費者亦可較充分的掌握擁有各種俱樂部財公共設施所需付出的代價，避免不必要的住屋負擔，減少潛在的社會成本。同時對空間規劃設計專業者、公寓大廈管理業者，甚至是眾多的住戶管理委員會，本研究所得亦會是其(專業)工作上很有價值的參考。

三、研究方法與執行構想

本計劃的主要研究目的是瞭解集合住宅類型與公共設施間的“適宜”對應關係。所謂“適宜”，應由這些案例(住戶)的經濟能力所能負擔的公共設施項目與等級，以及由住戶社群特性實際上需要那些類型的公共設施等兩方面來考量，亦即應進行有關住戶對公共設施的負擔能力與使用效益兩方面的評估。基此觀點，要執行本計劃應至少掌握有關設施需求、設施供給，與效益評估機制三方面的資料收集分析工作。研究架構概念圖如附圖1。

資料類型：

在設施需求面，主要應收集分析這些集合住宅案例與其住戶的社經屬性，包括案例的規模(戶數、總坪數)、樓層數、價位、財務結構等資料，以及住戶的收入、居住坪數、家庭組成、職業、居住經驗等資料，以期能直接由需求面來瞭解各類型案例(住戶)對公共設施需求的負擔能力，以及可能的公共設施需求項目。然而，能夠反映公寓大廈住戶設施需求特性的變數眾多；有許多變數，如住戶收入，可能也收集不易。因此，就資料取得可行性與代表性來看，各案例的使用形態類別、價位、戶數、單元坪數、總坪數以及管理經費收支與分擔方式等幾項基本資料，應是最適合反映共用設施需求取

向與負擔能力的操作指標。本研究對公寓大廈案例類型特性的劃分，基本上也將以這幾項變數的交叉分析、頻率分析，或群落分析等的分析結果為主要途徑。

在設施供給方面的工作則是由設施供給成本的角度，收集分析各種類型、等級公共設施的設置成本(包括空間成本)、管理維護費用等。此方面的資訊除可由上述的案例調查中直接取得各案例現有的公共設施項目、使用成本與效益，以及設施管理維護權利義務劃分方式等方面的基本資料外，亦可由相關業者的實務經驗中汲取。有了上述各類案例(住戶)對設施的負擔能力、需求內容，與各類設施的“持有”成本資訊後，基本上就有可能掌握各類案例所能負擔且有需要的公設項目的可能範圍。然而公共設施項目眾多，上述持有成本與設施需求的推估所得可能過於粗略，我們也不可能鉅細靡遺的涵蓋所有出現過的公共設施項目，因此還需進一步的由使用者對設施使用的效益評估，來判定各類型案例最適合持有的公設項目。

第三方面的資訊分析工作就是不同類型案例對各項設施使用效益高低的評比。此方面工作所需的資訊大致上可由設施使用者與專業者兩方面取得。前者可包括住戶對各項設施的使用強度與滿意度的(問卷)調查、管委會(或管理人)的問卷或訪談；後者則可由建商、管理公司、建築師等專業人士，或其它學者專家的訪談或意見評比中取得。經此階段的資料分析後，應可瞭解各類型案例適合持有的公設項目，亦可反向為之，分析各式設施適合那些類型的集合住宅，至此適宜性的建構才算完整。

研究步驟：

在此研究構想下，本計畫分為兩年度階段進行。第一年度大致是以上述專業組織

為主要的工作對象，收集這些組織所能提供的各種集合住宅案例相關資料進行文獻回顧、檔案整理、資料分析等工作，建立台中市案例的基本檔案資料與初步的案例分類，並分析比較各不同類型案例持有公共設施的項目，做為評估討論的基礎。其次則是收集這些組織（與案例）有關設置、管理維護各種公共設施的成本費用資訊與相關經驗，即是瞭解“持有”各項公共設施的「代價」。並由上述各類型案例的財務負擔能力推估可能持有的公設項目範圍。概言之，第一年度的工作內容有四項重點：

- 1.集合住宅案例資料的蒐集與建檔。
- 2.各類案例持有公設項目現況調查。
- 3.專業者深入訪談（設施成本與效益評估）。
- 4.各類型住宅與公設類型的初步分類與對應關係建構。

第二年度的工作計畫則是由第一階段所建立的各種案例基礎資料中，選取案例進行對案例管委會、管理人，與住戶的訪談與問卷調查，以更深入瞭解各類型案例對各項公共設施的負擔能力與使用效益，並綜合分析，提出對集合住宅與其公設間的適合對應關係與相關建議。概言之，本年度的工作要點主要有下列四項：

- 1.案例公共設施使用現況，與效益評估（現勘、管委會訪談）。
- 2.住戶社經特性與對各類公設使用效益調查分析（問卷）。
- 3.各類公共設施使用與持有常見議題與建議彙整。
- 4.各類型集合住宅適用（與不適用）公共設施項目列舉與說明。

在此研究過程中，本計畫預計取得 200 個以上的案例與聯繫通路，再由其中選取 60 至 70 個較完整的集合住宅案例，並由這些案例的住戶中（約 3000 至 3500 戶），抽取約

15%的住戶進行問卷調查，取得 500 份左右的有效住戶問卷，配合專家業者與管理人的意見，進行設施適宜性的評估。本計畫研究架構流程概如附圖 2 所示。

四、計畫執行進度與檢討

本計畫經過一年的執行，業已獲得相當豐富的基礎資料，但也因應研究執行的實際情況，對原訂的計畫做了部份的調整。在第一年的工作項目中，本計畫原訂取得 60 至 70 個較完整的集合住宅案例，再以此 60 至 70 個案例為對象，分層取樣於第二年度進行 500 份以上的住戶（有效）問卷的收集調查與分析。

然在過去一年中，本計畫由於得到多個相關民間組織的協助，取得了近千筆的台中市集合住宅案例基本資料，其中 610 個案例經整合比對後，資料較為明確無誤（個案資料表參見附表 1）。因此，本研究於今年 3 月份即以此 610 個案例為對象寄出問卷，詢問各社區有關社區公設管理、財務，與設施設備的使用效益評估等方面的現況與意見（問卷樣本詳附表 2）。由於該問卷係以集合住宅案例為對象，填答者皆為社區主委或資深委員或總幹事，已具社區意見的代表性而非個別住戶的意見，因此本計畫原訂以個別住戶為對象，收集 500 份以上有效問卷的構想，也因案例基礎的擴大，而改為以社區為調查單位，每一社區只取一份代表性問卷的方式進行之。此一問卷調查執行後，共回收約 150 份有效問卷（社區），目前尚未進行分析。

暑假期間本研究單位因執行另一相關調查，取得台中市約 3000 個集合住宅（20 戶以上）的基本資料；這些案例的地點、連繫通路等均已詳盡查核。本年度擬由其中再抽取若干，執行同一問卷調查，以擴大問卷

樣本數，提高研究結果的可信度。惟此兩次問卷執行的時間不一，並有 921 震災發生，其樣本是否可視為來自同一母體，不無存疑。本計畫對此一疑點將審慎探討，擬同時以視為同一母體或兩個母體的方式相互比較。

至於第一年度的第三、四兩項工作方面，本計畫於第一年度中業已執行了 28 次針對建築投資業者、管理業者、設施設備維護業者的深度訪談工作，對這些業者的觀點與相關資訊已充分掌握。專業人員對集合住宅類型與公設類型的適合對應關係的意見，以及設施「成本」方面的看法也已充分反映。

惟，多數業者對此一方面的看法較為粗略，也明顯看出受到風潮流行的影響甚大，並無較細緻的分析或明確的數據資料可供參考。也因此，業者並未如本計畫所預期的，能對各項（常見）公設的設置與持有成本提出較具深度的看法或資訊。此外，研究者也發現一些常見的非法定公設項目，由於並無較明確的“規格”標準，同一設施在不同案例間的出入甚大，其持有與維護成本都很難評斷；或許這也是相關業者無法對此提出較明確數據的原因。

為彌補上述缺憾，本研究對原訂工作內容做了一些調整。一方面本研究將原本針對個別公共設施持有成本的探討，擴大為針對不同規模集合住宅案例所能提供的公設（與共有空間）面積、內容的相互比較，以及長期使用經營時社區對公共設施使用維護的成本與負擔能力分析。即，以整個集合住宅長期經營管理所能負擔的公共設施規模與形態（而非個別設施項目）為探討的重點。同時在上一年度的研究過程中也發現，對社區負擔較關鍵的設施並非是一些耀眼的（非法定）休閒性質的設施設備，反而是一些法定的或生活上必須的設施項目。同時，不同開發規模案例因受法令規範影響，所必須負擔（與

分攤）的公共設施設置與持有成本亦有很大的差異；這些居住成本也是各社區居民較關切的重點。因此，本研究對設施成本效益的探討也不再只侷限於原定的非法定公共設施項目，而是以社區內全部的公共設施設備為對象，其中法定的項目反而才是探討的重點。

為進一步的瞭解公共設施長期持有的成本，以及住屋者所需付出的居住代價。本研究亦由所收集到的 610 個案例中，挑選出幾種較普遍的典型案例，對這些案例各種（法定）公共設施設備長期（50 年建物生命週期）管理維護所需的費用（即持有成本）進行估算，並進行財務負擔的比較。目前已完成四種典型案例數據的計算，並將這些數據轉換成住戶負擔成本，其結果十分有趣並兼具實務與學術價值的成果（參見附表 3）。

除了上述的各種工作成果外，本研究在經過第一年度相關文獻回顧、業者的深度訪談與座談後，亦已瞭解當前集合住宅社區（共有設施與空間）在經營管理，以及相關法令制度與公共政策上較常見、較關鍵的議題與可能的對策。這些議題的探討雖非本研究的重點項目，卻也有助界定本研究後續工作的方向與重點。

五、本年度工作要點：

如前述，本年度的工作要點主要是透過對使用者（住戶、管委會、管理人等）的訪談與問卷調查，進行各種設施設備的使用效益評估，同時也更進一步的掌握不同社會條件的集合住宅案例類型對公設使用效益的比較。另一方面，也透過這些訪談與問卷調查所得整理出集合住宅公共設施適宜性常見的議題，提出研究的結論與建議。

有關住戶問卷調查方面，如前述，目前已取 160 份有效問卷（1 個社區 1 份代表性問卷）。由於研究單位近已取得台中市 20

戶以上公寓大廈的全部清單與基礎資料，因此計畫再由其中選取較有公共設施使用議題的案例，進行第二回以社區為對象的問卷發放，提高有效問卷數量。再者，本計畫也將由這些問卷（與案例）的基礎資料中，進一步的探討分析案例（與問卷）適當的類型劃分方式（以各社區的坪數、價位等社經資料為主要自變項），以進行不同類型案例特性的異同比較。

配合上述這些案例的分類與問卷調查結果的統計分析，本年度另一工作的重點是對社區住戶、管委會等使用者的訪談。本計畫希望能由這些使用者的意見中，更精確的掌握出各種設施設備效益高低差別的原因。這部份的工作因案例的數量甚大，若要一一拜訪、深入訪談，恐非本計畫人力所能負擔，因此本研究目前將以有回覆問卷的社區為對象，以分區、多梯次座談的方式，與各社區的代表進行多向的溝通，期能對問卷所得結果做出更合理的解釋，並做為本研究結論建議的參考。

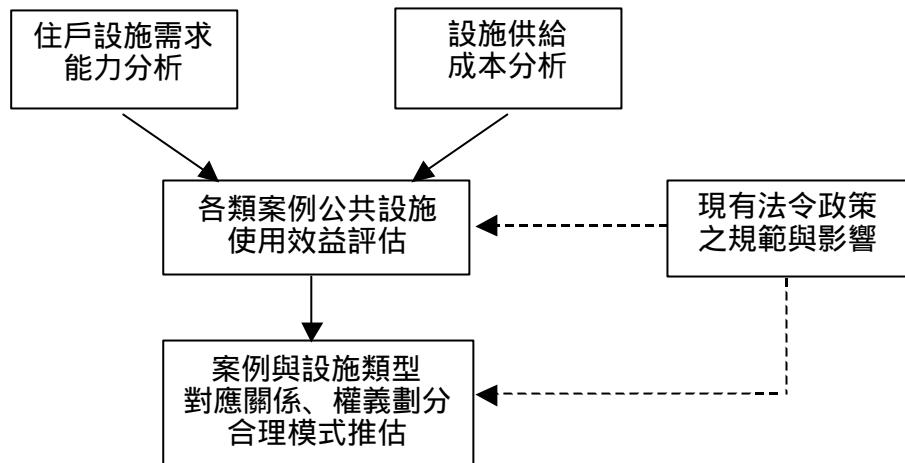
以上概要說明了本計畫在過去一年的執行情形與本年度的工作重點。這些調查工作重點、資料的類型，以及執行進度，與本研究主題的相關性等等，請參見附圖 3。

六、主要參考書目

- 丁致成、黃瑞茂（1992），台中中庭式集合住宅之探討（1982-91），《空間》，第 39 期，頁 68-80。
- 王維民（1993），《公寓大廈管理之研究》，中華工學院士研所碩論。
- 台中市政府（1997），《公寓大廈管理相關法令彙編》。
- 宋家騏（1994），《公寓大廈附設地下停車空間使用權與所有權關係之研究—以區

- 分所有之觀點》，東海大學建築碩論。
- 何友鋒（1992），《建築物管理維護專業公司輔導與管理制度之研究》，內政部營建署委託報告。
- 吳明修（1997），台灣住宅社區規劃設計問題探源，《空間》，第 96 期，頁 122-119。
- 林賢聲（1995），《公寓大廈管理費用收支模式探討》，中華工學院士研所碩論。
- 吳誠齊（1994），《大樓管理員工滿意度之研究—以台中市地區大樓為例》，東海企研所碩論。
- 高英欽（1997），《中高層集合住宅日常管理費構成之研究—以南部地區為例》，成大建研所碩論。
- 翁國超（1993），《中庭式集合住宅「共用空間」使用與管理問題之研究》，東海大學建築碩論。
- 陳覺惠（1995），《集合住宅共有空地留設、管理與使用關係之研究》，國科會專題研究計劃。
- 陳覺惠（1996），台中市中庭式集合住宅類型特性研究—兼論建築類型研究方法，《建築理論與應用研討會論文集》，頁 231-269。
- 陳覺惠（1999），當前住宅型態發展趨勢與社區經營管理，《台灣居住環境與文化研討會論文集》，頁 30-49，台灣省政府文化處。
- 陳覺惠（1999），《公寓大廈共用部份適宜性與使用管理之調查研究—以台中市為例》，內政部建築研究所委託。
- 游晉程（1997），《集合住宅屬性與設施管理之關係研究》，成大建研所碩論。
- 張圭廷（1996），《公寓大廈建築設備管理規約之研究》，成大建研所碩論。

附圖 1 研究架構概念示意圖



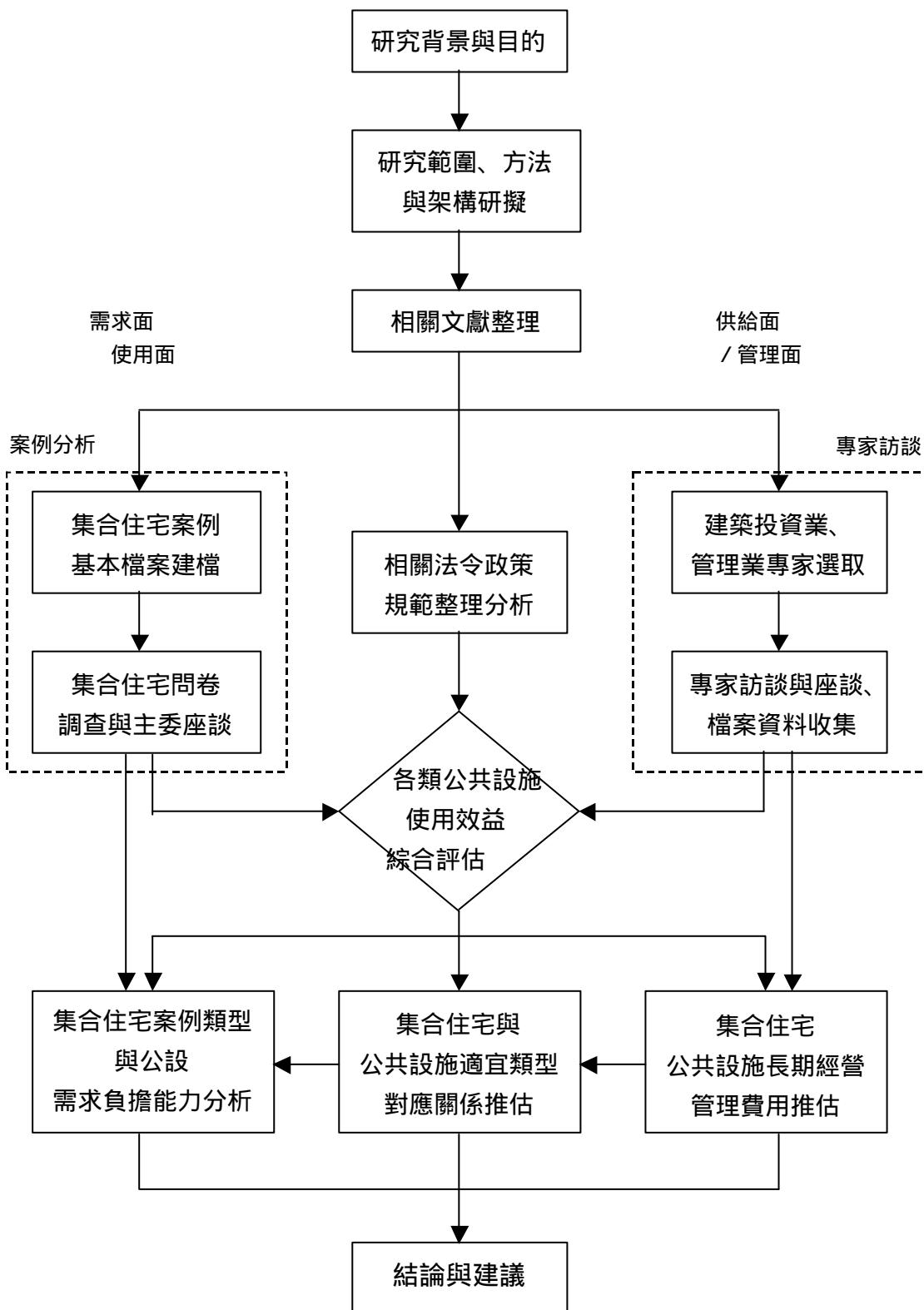
附表 3 四個典型開發規模案例長期設備維護費用比較表（全責保養）

	前 20 年			
	每年費用 (萬/年)	每月費用 (萬/月)	平均每坪每月 (元/坪 月)	平均每戶每月 (元/戶 月)
案例 A (1500 坪)	19.6 萬	1.63 萬	10.89 元	435.6 元
案例 B (3600 坪)	50.8 萬	4.23 萬	11.76 元	470.4 元
案例 C (5355 坪)	67.6 萬	5.63 萬	10.52 元	420.8 元
案例 E (11055 坪)	132.64 萬	11.05 萬	9.998 元	399.9 元
	第 21 年至 30 年間年			
	每年費用 (萬/年)	每月費用 (萬/月)	平均每坪每月 (元/坪 月)	平均每戶每月 (元/戶 月)
案例 A (1500 坪)	43.9 萬	3.658 萬	24.39 元	975.6 元
案例 B (3600 坪)	173.0 萬	14.42 萬	40.05 元	1601.9 元
案例 C (5355 坪)	187.3 萬	15.61 萬	29.15 元	1165.9 元
案例 E (11055 坪)	301.34 萬	25.11 萬	22.72 元	908.6 元

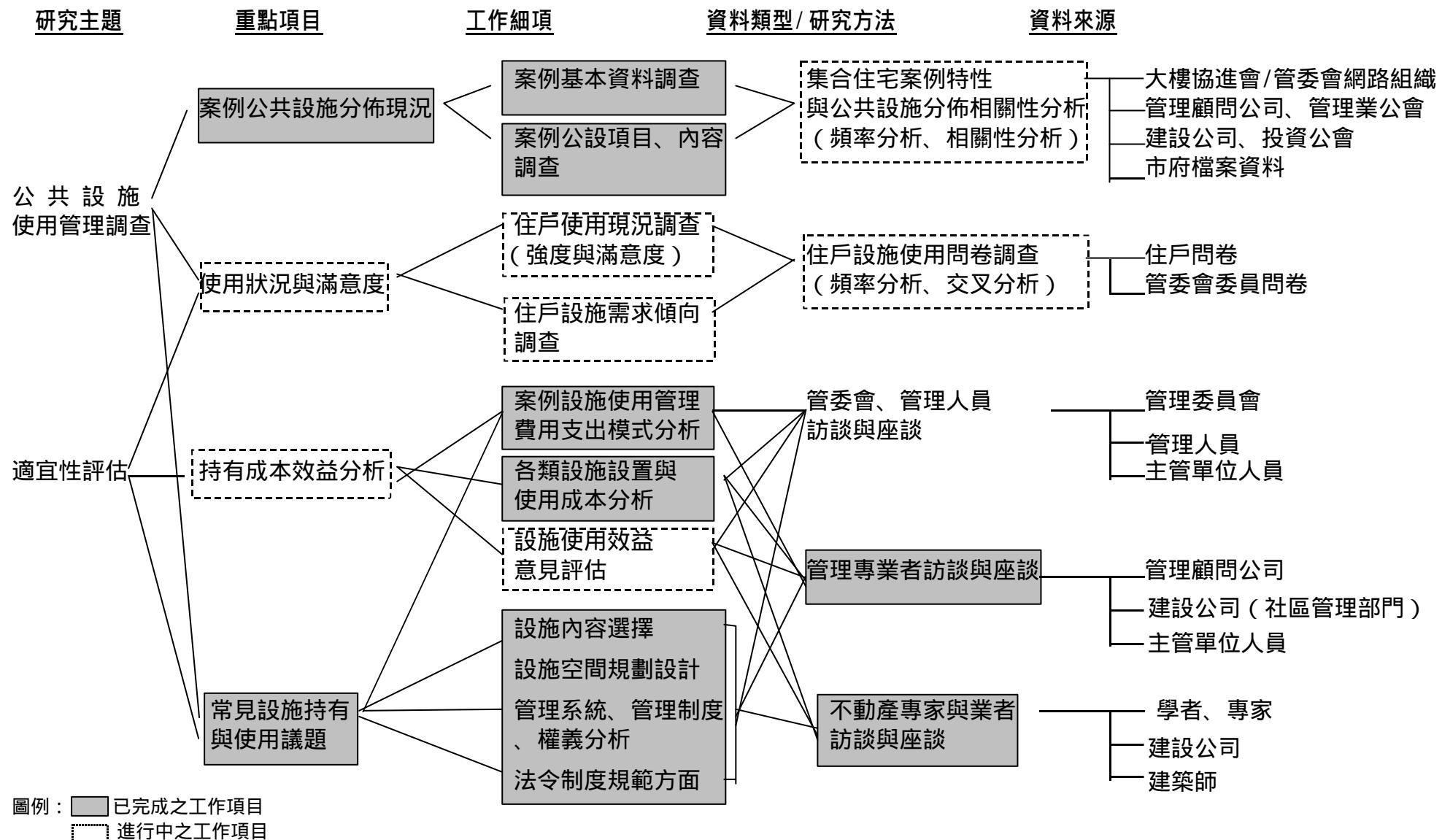
註 1：每戶以 40 坪計。

註 2：案例 A—地上 8 層，地下 1 層，1 座電梯，TFA1500 坪 (原 40 戶)。
 案例 B—地上 14 層，地下 2 層，3 座電梯，TFA3600 坪 (原 100 戶)。
 案例 C—地上 14 層，地下 2 層，4 座電梯，TFA5355 坪 (原 140 戶)。
 案例 D—地上 14 層，地下 2 層，8 座電梯，TFA11055 坪 (原 291 戶)。

附圖 2 研究架構流程圖（修正後）



附圖 3 研究重點與資料類型關係架構圖 (註：不含文獻回顧與法令政策檢討建議部份)



附表 1 個案資料表

案 名	# # # # #			建照日期	84.7.7		
				使照日期	86.4.7		
地 點	地 址	台中市西屯區西安里 # # 路 # # # 號					
	地 籍						
建 築 師	名 稱	# # # 建築師事務所		聯 繩 人	# # #		
事 務 所	地 址	台中市 # # 街 # 段 # # 號		電 話	# # # # # # #		
建 設 公 司	名 稱	# # 建設股份有限公司		聯 繩 人	# # #		
	地 址	台中市 # # 路 # # # 號		電 話	# # # # # # #		
管 理 公 司	名 稱	# # 管理股份有限公司		聯 繩 人			
	地 址	台中市大雅路		電 話	# # # # # # #		
管 委 會	管委會 聯 繩 人	# # #		電 話	# # # # # # #		
	幹 事 聯 繩 人			電 話			
建 物 類 型	純住宅 住商兩用 其他						
坪 數	送照總坪數	6142 坪	價 格	定 價 (/ 坪)	13.5 萬元		
	銷售總坪數	6142 坪		售 價 (/ 坪)	13 萬元		
戶 數	總 戶 數	105 戶		現 價 (/ 坪)	13 萬元		
建 物 格 局	(1) 4 房 2 廳	(2) 3 房 2 廳	(3) 3 房 2 廳	(4) 4 房 2 廳	(5) 2 房 2 廳		
單 元 戶 數	22 戶	24 戶	13 戶	24 戶	13 戶		
單 元 送 照 坪 數	65.5-66.8 坪	41-43 坪	52 坪	52 坪	46 坪		
單 元 銷 售 坪 數	64-66 坪	41-43 坪	52 坪	52 坪	46.6 坪		
單 元 定 價	900 萬元	570 萬元	700 萬元	700 萬元	650 萬元		
單 元 售 價	880 萬元	540 萬元	680 萬元	680 萬元	620 萬元		
單 元 現 價	870 萬元	540 萬元	680 萬元	680 萬元	630 萬元		
樓 層 數	地下 3 層 地上 14 層						
管 理 費	店面部份 30 (元/坪)		住宅部份 60 (元/坪)				
基 金 金 額							
公 設 比	24.7%						
停 車 位	法定停車位 89 輛 自設停車位 5 輛 獎勵停車位 40 輛 總車位數 134 輛						
停 車 型 式	平面停車位 134 輛		機 械 停 車 位 0 輛	其 他			
電 梯 數	4		水 塔 數	4			
公 設 種 類	(1) 設備類	(2) 設施類 (高成本)		(3) 設施類 (低成本)			
附 圖	配 置 圖	平 面 圖	立 面 圖	DM	其 他		

附表 2 社區公共設施使用問卷調查

編號：_____

受訪者基本資料

- 請問您現在擔任何種社區管理職務？
1. 主委 2. 副主委 3. 財委 4. 總幹事（駐點主任） 5. 其他_____
- 請問您在貴社區住（或工作）了_____年。
- 請問您的性別為 1. 男 2. 女，年齡為_____歲。

社區基本資料

- 貴社區共有多少單元？住宅有_____戶，店面有_____間。
- 貴社區有幾個出入口？
人員（步行）出入口有_____個，車輛出入口有_____個。
- 貴社區有_____個電樓梯間，電梯共_____座。
- 貴社區是否設有汽車停車位？
1. 有 地面層，共有平面停車位_____個，機械停車位_____個
地下室，共有平面停車位_____個，機械停車位_____個
2. 沒有
- 貴社區多久收取一次管理費？
1. 每_____月收取一次
2. 其它（請說明）_____
- 貴社區住戶的管理費如何計算？
1. 按坪數計算，每坪_____元
2. 按戶數計算，每戶_____元
3. 其它（請說明）_____
- 貴社區店面的管理費如何計算？
1. 本社區無店面 2. 按坪數計算，每坪_____元
3. 按戶數計，每戶_____元 4. 其它（請說明）_____
- 貴社區是否收取車位清潔費（管理費）？
1. 有，每個平面汽車停車位_____元/月
每個機械汽車停車位_____元/月
每個機車停車位_____元/月
2. 沒有。
- 貴社區的公設比是_____%？
- 上述公設比範圍是否包含車位空間？
1. 含 2. 不含，停車位每輛另佔_____坪
3. 不知道
- 貴社區的建築基地總面積是_____坪，總樓地板面積是_____坪。

2. 社區管理組織

15. 責社區是否已正式成立社區管委會？

1. 已成立並已登記 2. 已成立但尚未登記 3. 尚未成立

16. 責社區是否有委託管理（或保全）公司代為執行社區管理工作？

1. 有，全部社區管理工作均委由固定的公司全權負責

（負責管理公司是_____公司）

2. 有，但部份工作（如清潔、修繕、記帳等）是另聘專人或由其他廠商負責

（主要負責管理的是_____公司）

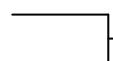
3. 沒有固定的管理（或保全）公司，但聘有固定的廠商負責社區的部份維護工作

（如清潔、機電維護等）

4. 沒有，全由社區自行管理或聘請專人負責，有需要時才找廠商維修

17. 責社區除（保全）管理員外，是否另聘有專（或兼）職之總幹事或駐點主任統籌社區之管理與行政事務？

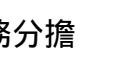
1. 有，由管理公司派駐 _____



共有全職_____人，

兼職_____人。

2. 有，由社區自聘 _____



每天管理時數_____小時，共分_____班，

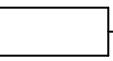
共有_____位全職門禁管理人員。

3. 無，全由社區居民義務分擔

18. 責社區的門禁管理方式與人員編制為何（含車道出入口）？

1. 未聘專人，由居民自管

2. 社區自聘專人負責 _____



每天管理時數_____小時，共分_____班，

共有_____位全職門禁管理人員。

3. 管理公司派人執行 _____

4. 由社區義工或居民自行分擔

19. 責社區的清潔維護（含庭院整理）如何執行？

1. 由管理（或保全）公司代為執行 _____



共有全職人員_____人，

兼職人員_____人。

2. 社區自聘清潔公司負責 _____

3. 社區自聘清潔人員負責 _____

4. 由社區義工或居民自行分擔

20. 責社區是否有固定的機電維修廠商或專職人員？

1. 由管理公司或其協力廠商負責（該部份工作每月_____元）

2. 社區自聘固定的簽約廠商定期維護（每月_____元）

3. 社區自聘專人負責（全職人員_____人，兼職人員_____人）

4. 無，有需要時才請廠商或技術人員修繕。

5. 其他（請說明_____）

21. 除了上述工作人員外，貴社區是否聘有其他人員負責社區事務？

1. 有，共聘其他全職人員_____人，兼職人員_____人

（請說明工作內容：_____，_____，_____）

2. 無

22. 貴社區在社區組織、管理人力、或管理事務上，較常出現那些問題？

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

22. 設施/設備使用狀況

23. 貴社區下列各項公共設備，在使用上是否發生過問題？（沒有該項設備者不用填答）

- | | | | | |
|----------------|----------|---------|---------|--------|
| a. 電 梯 | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| b. 抽 排 風 | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| c. 停車設備 機械車位： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 車道捲門、燈號： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| d. 細排水系統 細水系統： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 水 塔： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 排水系統： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 化糞池： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| e. 發電系統 發電機： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| f. 弱電系統 對講機： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 電話內線： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 電視內線： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 監控設備： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 防盜設備： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| g. 消防系統 受信總機： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 送水機組： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 泡沫機組： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 灑水機組： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 消防栓組： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 滅火器： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |
| 排煙設備： | 1. 不曾有問題 | 2. 偶有問題 | 3. 常有問題 | 4. 不知道 |

24. 煩請概要分項說明上述設施設備發生過的重大問題，或常出現的問題。

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

25. 休閒性公共設施

25. 貢社區現有那些休閒性公共設施？那些設施使用率較高？那些較不好用或較不需要？您認為社區應該有那些設施項目（包括目前沒有的）？

社公 區設 現項 有目 的	使的 用公 率設 較項 高目	較或公 不不設 好需項 用要目 、的	您設公 認置設 為的項 應 目 該
1. 門廳、會客室			
2. 多功能會議室			
3. 兒童遊戲室/區			
4. 交誼廳、宴會廳			
5. 視聽室 (MTV、KTV)			
6. 圖書室、閱覽室			
7. 電腦網路室			
8. 游泳池、戲水池			
9. 三溫暖、蒸氣房			
10. 健身房、韻律教室			
11. 桌、撞球室			
12. 中庭花園			
13. 頂樓花園			
14. 公共曬衣場			
15. 烤肉區			
16. 資源回收區			
17. 洗車區或			
18. 高爾夫球室、回力球			
19. 其它 _____			

26. 貢社區的休閒性公共設施，在使用、管理與維護方面較常出現那些問題，請說明？

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

二、社區財務管理：

以下幾個關於社區財務的問題，或許較為敏感，但基於研究的需要，
仍懇請費心填答。我們當善盡保密之責，謝謝。

27. 貴社區每個月應收管理費（100%）有_____萬元

28. 每月平均實收的比例約為_____%

29. 貴社區是否有建設公司提撥的管理基金？

1. 有，共提撥_____萬元的管理基金

2. 沒有

30. 貴社區除了管理費的收入外，是否還有其它收入？

1. 基金孳息，每個月約_____萬元

2. 停車位管理與清潔費，每個月約_____萬元

3. 其它（請說明收入來源與金額）_____

31. 貴社區平均每個月需支出_____萬元（不含重大修繕工作）。

32. 一般而言，每月支出的人事費約_____元，行政事務費約_____元，

公共電費約_____元，公共水費約_____元，機電維護費約_____元，

電梯維護費_____元，機械停車維護費約_____元，垃圾清運費約_____元，

其它固定費用（請說明）_____。

33. 貴社區的收支狀況，您覺得是否充裕？

1. 充裕 2. 尚可 3. 偶有不足 4. 明顯不足 5. 無法回答

34. 在下列各類管理事務中，您覺得貴社區的管理成效如何？

保全管理： 1. 非常滿意 2. 滿意 3. 普通 4. 不滿意 5. 非常不滿意

社區清潔： 1. 非常滿意 2. 滿意 3. 普通 4. 不滿意 5. 非常不滿意

財務運作： 1. 非常滿意 2. 滿意 3. 普通 4. 不滿意 5. 非常不滿意

機電維護： 1. 非常滿意 2. 滿意 3. 普通 4. 不滿意 5. 非常不滿意

社區活動： 1. 非常滿意 2. 滿意 3. 普通 4. 不滿意 5. 非常不滿意

整體表現： 1. 非常滿意 2. 滿意 3. 普通 4. 不滿意 5. 非常不滿意

謝謝您撥冗填答。下一階段，我們將針對社區事務，進行管理委員的深入訪談，請問您是否願意接受我們的訪問，暢談您的社區管理經驗與高見？

1. 願意，聯絡電話：_____，貴姓_____先生/小姐

2. 無意見，聯絡電話：_____，貴姓_____先生/小姐

3. 不願意

麻煩您將填寫好的問卷，折疊後放入本問卷所夾附的信封內，直接郵寄回「東海大學建築系」。謝謝您的協助。