

行政院國家科學委員會補助專題研究計畫 ☒ 成果報告
☐ 期中進度報告

社區居民之居住滿意度、社區意識和遷移意願關係之研究

計畫類別：☒ 個別型計畫 ☐ 整合型計畫

計畫編號：NSC 99-2410-H-168 -013 -SSS

執行期間：99 年 08 月 01 日至 100 年 07 月 31 日

執行機構及系所：崑山科技大學不動產經營系

計畫主持人：陳淑美

共同主持人：

計畫參與人員：陳怡瑞、李佳樺

成果報告類型(依經費核定清單規定繳交)：☒ 精簡報告 ☐ 完整報告

本計畫除繳交成果報告外，另須繳交以下出國心得報告：

- ☐ 赴國外出差或研習心得報告
- ☐ 赴大陸地區出差或研習心得報告
- ☐ 出席國際學術會議心得報告
- ☐ 國際合作研究計畫國外研究報告

處理方式：除列管計畫及下列情形者外，得立即公開查詢

☐ 涉及專利或其他智慧財產權，☐ 一年 ☐ 二年後可公開查詢

中 華 民 國 100 年 10 月 31 日

社區居民之居住滿意度、社區意識和遷移意願關係之研究

一、前言

居民是社區生活環境中的個體，亦是居住環境中各項設施的使用者，居民若對於住宅品質、社區管理服務品質和鄰里生活環境品質的認同度較高，居住滿意度較高，可能對於居住地產生較強的社區意識，進而使其久居當地的效用較高，而較不願意遷移。

目前台灣的住宅自有率高達 87%，根據內政部營建署民國 94 年的住宅狀況調查，住戶近五年曾搬遷的比例占總住戶數的 10.93%，可見大多數家戶在 5 年內多為不搬遷的情形。而在曾搬遷的住戶中，觀察其遷移的流向，以同鄉鎮內遷移者居多，占遷徙住戶的 54.97%；跨縣市遷徙者占 20.48%。Jarvis(1999) 的研究發現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；短距離的遷移可能只是為了換一個鄰里環境、調整住宅面積的消費、或追求住宅環境的寧適等，追求更好的居住品質。

若家戶的居住滿意度不佳，家戶可能藉由住宅的搬遷提升居住品質。然而，根據住宅狀況調查的統計，大部分的家戶近五年不曾搬遷，是否代表其居住滿意度較高，因此較有意願留下來？或者也可能在住宅品質逐漸衰微的情況下，部分居民以住宅修繕調整其住宅需求，減少住宅調整的成本。或者因為經濟能力不佳而無法如願搬離；或者因為工作關係、鄰里關係的牽絆而產生依賴或惰性，造成仍然居住於原來的住宅社區內，尚未搬離者的居住滿意度不一定高。

Montgomery(1992) 研究家戶選擇向上遷移(Move-up)、改良(Improvement)、不作為(Do nothing)和向下遷移(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」。該研究以排序的選擇模型加以分析，惟向下遷移的行為和其他不作為的行為相比，可能因為案例較少而不太顯著。本研究欲探討改良住宅的家戶是否因為滿意其現有居住環境品質而不願意搬遷。

另一方面，根據心理學方面的研究，當人在同一地區居住的時間愈長，且對當地的環境、居民感覺友善，愈可能對產生依賴感及認同感。如台灣的眷村文化，即是社區意識的展現；許多研究在探討眷村改建後眷民的居住滿意度時，都將社區意識納為重要的議題(杜金國，1994；吳佳倫，1997；周靖泰，1999；邵世楨，2000；邱乾順，2005)。居民的居住時間代表對於住宅、社區環境的體驗。據此，本研究欲探討居民的居住時間愈長，社區居民的居住滿意

度是否愈高，居民的社區意識是否也存在正向關係？社區居民的居住時間、居住滿意度與社區意識三者的關係，是本研究想要釐清與驗證的。

本研究欲將社區居民的滿意度、社區意識與遷移意願作連結，這是過去研究未曾探討的。依據 Tiebout 的「以腳投票」(vote with foot)的理論，說明人們在選擇居住地區時，會依據該地區的教育資源、衛生條件、公共設施服務水準作出決策；意即為了追求最佳的居住環境品質而產生人們在地區間遷移的現象。然而遷移通常需要付出較高的成本，包括重新購買住宅、維繫工作、鄰里關係重建、小孩就學延續的成本等(Chang et al.,2003)。因此，除非遷移能顯著的提升居住品質，否則家戶大多不願意選擇遷移(陳淑美等，2004)。

社區居民較高的居住滿意度，會使居民願意長時間在當地生活，進而產生社區關係網絡、鄰里互動關係和社區意識(李俊豪，2010)。本研究欲進一步證實若居民的居住時間較長，對於當地的生活環境有較高的歸屬感或依附感，是否將較不會有遷移的意願。

社區意識的形成需要長時間的培養與凝聚，然而時間的增長卻會使建物及公共設施的實質條件衰敗及頹傾，當社區或住宅的實質環境跟不上時代的腳步，會影響居住環境品質，對社區居民的居住滿意度造成衝擊。因此居民的居住滿意度與社區意識，對於社區居民的遷移意願造成了相互牽絆。故本研究欲瞭解居民與鄰里互動的社會牽絆(social tie)與居住滿意度對居民未來遷移意願的影響，這是過去未曾探討的議題，同時也是與大多數未遷移居民居住品質密切相關的課題。

基於居民對居住品質滿意度、社區意識與遷移意願的關係，本研究欲探討其關聯性，並進一步對提升居住環境品質作出建議。本研究的目的如下：1. 分析社區居民之居住時間、居住滿意度與遷移意願之關係。2. 控制鄰里外部環境品質，分析社區居民之居住時間、鄰里互動關係、社區意識等的關係。3. 分析居民的居住時間、居住環境的滿意度、社區意識與居民遷移意願關係之路徑關係，以瞭解居民與鄰里互動、社區滿意度與住宅滿意度對居民遷移意願的影響。

二、文獻回顧

回顧國內外文獻，大多強調居民對環境的滿意度，尤其較偏向與外部地區環境或鄰里環境，鮮少著重於住宅品質、管理維護品質、社區意識等與遷移意願之相關研究。

1. 居住品質與居住滿意度之關係

由於住宅具有多屬性的特質，使得居住品質的量測並不容易。過去僅以住宅型態、樓地板面積、房間數、衛浴數等住宅本身的屬性作為衡量的依據，隨著經濟條件的改善，轉而重視居住地區的寧適性、公共設施的服務水準等環境品質。曾善霞(1991)的研究即以健康性、安全性、便利性、寧適性、鄰里可及性、領域感等考量因素作為評估台北市住宅品質的指標，並將住宅品質評估項目依居住空間層次區分為戶、棟、鄰里等三個層面。在戶的方面以樓地板面積、使用房間數、住宅權屬為指標；棟的方面以屋齡、建物結構、住宅型態、住宅使用等為指標；鄰里方面則以住戶至最近市場、學區內國小及工作地點之時間為評估指標。劉秀玲(1992)探討台北市住宅品質對價格之影響程度時，以戶、棟、鄰里小環境、鄰里大環境等四項為衡量台北市住宅品質之指標，其評估項目在戶的方面以樓地板面積、房間數、廚浴廁自有情形、日照、通風、採光條件等為指標；棟的方面以屋齡、結構、住宅類型、居住密度、停車空間、混合使用之情形、視野景觀等為指標；鄰里小環境方面以至市場距離、至國小距離、噪音與環境污染等為指標；鄰里大環境以治安狀況、至市中心之遠近、每人享有之公共設施面積為評估指標。上述研究皆同時考慮了戶、棟、鄰里等三個層面作為居住品質的衡量標準。居住品質考量的層面不只包括住宅本體，還包括住宅所處的該棟建築物條件和外部的鄰里環境等。

居民認知的居住品質的高低關係到居住的滿意度。Rojo- Perez et al.(2001)以因素分析歸納四大類影響老人整體居住滿意度的因素為住宅屬性、鄰里環境屬性、鄰居網路關係和居住地的屬性等。Adriaanse(2007)發展出居住環境滿意度量表衡量居民的居住滿意度，以多變量變異數分析的方法，將荷蘭住宅需求調查中的因子歸納出三大類的居住滿意度因素：鄰里環境因素、社會氣候與住宅滿意度等。其中，鄰里環境因素的滿意度包括對鄰里生活環境、鄰里人口的社會混合、鄰里依附感和歸屬感的滿意程度；社會氣候的滿意度包括對與鄰里居民的互動、鄰里關係和熟識程度等滿意度；住宅滿意度則包括對自己住宅、動線格局、愉快氣氛等的滿意程度。因此，從上述研究可知，除了住宅滿意度以外，鄰里互動關係和鄰里環境品質是由居民的居住經驗與鄰里環境和鄰里居民的互動經驗而產生，關係是否和諧愉快會影響居民的居住滿意度。

洪幸妙、張金鶚(1993)以住戶屬性、住宅實質條件、管理維護情形等變數建立住宅品質滿意度模型，研究結果發現有進行管理維護的住宅，其住宅居住品質較高，有繳交管理費者其居住品質亦較高。Lu(1999)以住戶屬性、鄰里環境、區位條件和住宅特徵等變數建立居住滿意度羅吉特模型；劉松奎等(2002)以消費者觀點發展出「居住環境品質」的衡量量表，其中以社區建物的實體性、社區管理與服務性和社區的現代化設備等三方面構面來衡量。Chan(1998)以四個假說驗證中國老年人在老人住宅的居住滿意度，包含住宅屬性、鄰里環境屬性、住宅服務和社會網絡。調查對象為健康且獨立的老人。居住者滿意住在

低租金、區位方便、住宅特徵、友誼(安靜、友善、同年齡層、同背景者居住)的大樓。家庭管理、團體膳食、交通服務、有知己朋友與老人住宅的居住滿意度密切相關。住宅的管理可以為老年人創造一個家，而非只是一個殼。上述研究皆說明了社區的管理維護品質與居住滿意度的關係。

綜合上述文獻，本研究認為居住滿意度的構面應包含實質環境的住宅、社區環境、社區管理維護等和鄰里生活環境等滿意度，也應包含了鄰里互動關係的滿意度，居住滿意度的構面應充分考量實質環境滿意度和社會氣候和諧的滿意度。

2. 居住滿意度與再遷移的關聯性

過去有關住宅遷移的研究曾以「推力」和「拉力」的觀點進行分析，居民對於住宅品質和當地居住環境的不滿意或壓力會形成一種推力，促使居民向其他地方遷移。遷入地的正向居住環境、優良學區、低廉的房價或租金會形成一種拉力，吸引居民移入。

王怡雯(2005)分析台南市居民是否會因不滿意生活環境而做出遷出該地的決定，實證結果顯示，有 58.2% 受訪者滿意現在生活環境，無遷移打算；有 15.7% 受訪者不太滿意現居住的生活環境，但也不想搬遷，有可能懷抱住家附近的生活環境能有所改善，或是已經熟習此生活環境；有 3.6% 的受訪者因工作、教育、經濟等因素無法搬遷。另外，有 22.5% 的受訪者表示考慮搬遷，多數是因為房屋、環境品質不佳、子女教育問題等因素。根據上述結果，可以了解大部分家戶滿意現有的居住環境，因此不會遷移；少部分想遷移但未遷移者是已熟悉當地生活環境，社會牽絆效果發生作用，使其不願意再遷移。

孫國駿(2004)以巢式 logit 模型來建立家戶搬遷與住宅調整選擇模型，當家戶對住宅水準不滿意時，家戶將會面臨「搬家」與否的考量。曾喜鵬、薛立敏(2008)利用主計處民國 84 年「人口及居住調查」之原始資料，以台灣地區的擁屋家戶為對象，探討當家戶對其現有住宅不滿意時，通常會以遷移換屋或就現宅改善的方式來加以調整，但也可能因為調整的成本大於效益，而暫時忍耐不採取行動。研究發現如下：(1) 當家戶對居住之便利性或安全衛生與美觀等鄰里環境之不滿意度增加時，較傾向以「遷移換屋」的方式來調整住宅消費，但因「現宅改善」無法改變鄰里環境特徵，因此選擇「不調整」的可能性也較「現宅改善」高；(2) 當家戶對住宅內部品質之不滿意度增加時，選擇「現宅改善」之可能性較「遷移換屋」或「不調整」來得高；(3) 居住在都市化程度較高地區、戶長所得較高以及現有住宅類型屬於公寓大廈或連棟雙拼者，選擇「遷移換屋」的可能性較高。上述兩篇研究以家戶屬性和住宅屬性解釋家戶選擇搬家或住宅調整的策略，並非以居住的滿意度或居住壓力的角度分析家戶遷移的原因，與本研究欲從居住品質和居住滿意度的焦點切入有所不同。

Dogge and Smeets (2005) 主張房屋管理者將住戶的忠誠度視為一個可持續競爭優勢的主要來源。市場行銷理論指出：滿意度會影響住戶的忠誠度，然而這樣的概念與價值和承諾有關，該研究將承諾分為兩個方面：傾向搬家的意願和適宜人居地區的認知。Smeets(2009) 的研究則是探討社會住宅的房客居住滿意度、承諾和忠誠度的關係，住宅管理者成功的將出租住宅塑造成家的感覺，將承租人視為客戶，探討客戶認知的價值、居住滿意度、承諾和客戶忠誠度的線性結構關係，研究結果表示，客戶導向的住宅管理模式符合了承租人的滿意度、承諾和忠誠度，則表示這個新模式是成功的。因此良好的社區管理維護會使承租人的居住滿意度較高，帶來忠誠度，使其願意繼續居住而不搬遷。

從上述研究可以得知，除了住宅本身的品質之外，社區管理維護的品質也是居民所需要的，社區管理維護較好，可以增加居民的居住滿意度，可以使得承租人感覺像個「家」，可以為房東創造更高的價值，增加租金收入，更可以使客戶因為滿意度進而產生忠誠度而願意繼續住下來。本研究有感於國內住宅自有率高達 87%，大部分的家戶自有住宅，因此與國外研究的主體有所不同。本研究欲針對「自有」住宅家戶進行分析。過去鮮少有研究探討建物或社區的管理維護對居住滿意度或鄰里關係的影響，本研究即是要將研究焦點轉為探討管理維護較佳的社區，如何影響居民鄰里互動關係，以及如何影響其社區意識和繼續居住而不遷移的意願。

3. 社區管理維護與社區意識之研究

郭泓儀(2005)探討近年來政府部門推出的社區總體營造方案，是否促進社區居民對所居住的環境產生自覺及行動，藉此引發社區居民之社區共同意識。該研究發現將社區環境改造元素的加入，使得居民對居住環境瞭解程度、社區關懷程度、社區活動參與狀況、居住環境維護工作支持程度、環境感受等居住環境影響因子呈現出正面的顯著差異，尤其在社區活動參與狀況與居住環境感受此面向改變最多。社區環境改造政策對社區意識帶來之正面影響，社區意識又會促進居民的社區活動參與意願。

陳香妃等(2007)研究社區意識與管理制度對於住宅管理維護的影響，實證結果發現，社區意識與管理制度對於管理維護的主、客觀表現皆有顯著的影響，不過委外管理程度（管理制度）的重要性大於社區意識，顯示在促成公寓大廈管理維護的集體行動時，制度途徑（管理制度）的效果比社會途徑（社區意識）來得大。此外，真正好的管理維護應該是「住家環境非常安全、舒適，住戶也感到很滿意」。透過實證分析可知，社區戶數愈多、屋齡愈新、決議事項執行效率愈好、社區意識凝聚情形愈佳、委外程度愈高，管理維護表現出現「較佳組合」的機率會比「較差組合」來得大。該研究以社區意識檢驗對管理維護績效的影響，本研究的觀點恰與其相反，本研究欲探討管理維護品質較佳的社區，其社區居民的社區意識是否較高，有較好的社區互動關係，進而是否

使遷移的意願降低。

李俊豪(2010)以系統觀點為理論基礎，運用結構方程模式分析，發現居民間的鄰里網絡關係、鄰里互動品質、鄰里吸引力對於社區意識有正向影響效果。另外，居民的居住時間雖然對於社區意識沒有直接的影響，但是居住時間透過鄰里網絡關係與鄰里互動品質對於社區意識有間接的正向影響。該研究證實了居住時間、鄰里網絡關係、鄰里互動品質與社區意識的關係，著重在社區心理感的研究。本研究欲將其延伸，探討居住時間的長短對於住宅、社區和鄰里關係等滿意度的影響，以及上述變數如何對遷移意願產生影響。

4. 住宅社區之鄰里關係與遷移意願之研究

Magdol (1995) 研究遷移、社會網絡和心理福利的課題，年輕母親的遷移會切斷社會牽絆和影響心理福利。長距離的遷移者有長距離的社會網絡成員；短距離的遷移者有短距離的社會網絡成員。遷移和網絡的期間有關，但有延遲效果。遷移和心理福利無顯著關係。社會網絡和遷移者的心理福利無關。遷移只和網絡的距離、網絡的期間有關而已。本研究著重於居住時間所帶來的鄰里網絡關係將影響家戶的遷移。

廖培珊(2004)認為提升居住滿意度為影響遷移意向與行為的重要因素，該研究發展出一套包含情感依附、個別家戶屬性和居住環境屬性三個構面的居住滿意度衡量模式，探討居住滿意度和情感依附對遷移意向的影響。該研究以遷移機率模式進行分析，結果發現：較高的居住滿意度會降低遷移意向，較高的情感依附會降低遷移意向。

Kan(2007)研究家庭的社會資本對遷移行為的影響。家庭成員和當地鄰居的社會牽絆關係稱為當地社會資本，具有空間區位特徵，會隨著遷移而減少其價值。當地社會資本對於遷移行為有負向的影響效果，此負向效果對於長距離遷移的影響高於對短距離遷移的影響效果。

本研究不探討因為工作關係所引發的長距離遷移，只將研究焦點放在與勞動市場無關的短距離的遷移。當家戶因為對居住環境的認知、滿意度而引發遷移動機時，社會關係網絡所產生的牽絆效果將形成一個重要的影響因素。家戶長久居住一地，累積的惰性(cumulative inertia)會使其因為鄰里關係穩定，遷移的成本較高。本研究欲進一步驗證鄰里關係較好，是否會使居民和社區緊密連結而較無意願遷移。

三、資料與研究方法

1. 資料來源與說明

本研究為探討住宅之居住品質和社區管理維護品質所衍生的居住滿意度、鄰里互動關係與遷移意願之關係，採用兩個資料進行研究。

首先，先以內政部營建署「住宅狀況調查」之原始資料進行分析，該資料有住宅內部、外部及公共設施之居住環境滿意度，社區管理維護情形、鄰里互動關係、住宅混雜情形等社區環境滿意度，居家安全、生活便利、休閒設施等鄰里環境滿意度，以及未來三年的購置住宅計畫、購置目的等住宅調整選擇的問項。透過該資料的分析解讀，可以先了解台灣地區居住滿意度和遷移意願的整體樣貌。

其次，由於住宅狀況調查的資料缺乏社區管理維護、社區意識等資訊，且該調查以鄉鎮和縣市為抽樣範圍，較缺乏小規模鄰里的資料可供分析，因此本研究擬針對同一都市同一鄉鎮市區的住宅社區進行抽樣調查，控制外部區域環境的變數，將研究範圍控制在小範圍的社區，問卷將調查各社區住戶對於居住品質的認知、社區管理維護品質的認知、居住滿意度、鄰里關係和地區意識等社會氣候、以及未來的遷移意願等資料，以便對於住宅之居住品質、社區管理維護品質所衍生的居住滿意度、社區意識與遷移意願之關係進行路徑關係的檢驗。

本研究針對新北市三峽地區同一個住宅市場近鄰地區，以面對面的問卷調查訪談住宅社區的住戶蒐集資料，共發出 500 份問卷，但是調查的過程遭遇困難，普遍受到管理員和管理委員會的拒絕，住戶配合填答的意願低。本研究歷經修正簡化問卷內容、前測試調、訪員訓練等調整，問卷共回收 100 份，回收率 20%。

2. 樣本敘述統計分析

為了探討社區管理維護、居住滿意度與遷移意願的課題，本研究採用內政部營建署 2006 年住宅狀況調查的資料，共計 17,869 筆家戶資料。將非集合住宅、非住家專用、與他戶合租、住宅非自行購建者的資料刪除，篩選出純自住型的公寓大廈集合住宅進行分析，共計 4141 戶。再依據未來三年購建租計畫及購建目的，將未來住宅需求調整計畫區分為：遷移(533 戶，12.93%)、修繕現宅(11 戶，0.27%)、租屋(37 戶，0.9%)及不調整(3540 戶，85.9%)等四個次樣本。為了解以上四個住宅調整計畫的次樣本特性是否有顯著的不同，本研究分別將遷移、修繕現宅、租屋等樣本分別與不調整的樣本相比，作樣本的敘述統計與平均數差異檢定，結果如表 1-1 及 1-2 所示。

表 1-1 各住宅調整計畫次樣本家戶屬性與住宅屬性平均數統計及差異檢定

變數		遷移	修繕現宅	租屋	不調整	Z 值 (1)	Z 值 (2)	Z 值 (3)
主要家計負責人基本資料	主要家計負責人為男性	81.9%	63.6%	67.6%	77.9%	2.94 ***	-1.13	-1.50
	主要家計負責人年齡	44.4	45.0	40.4	47.8	-6.97 ***	-0.88	-3.42 ***
	主要家計負責人教育程度：							
	國中以下	13.2%	18.2%	16.2%	24.3%	-5.51 ***	-0.47	-1.14
	高中職	27.5%	54.5%	32.4%	30.4%	-1.35	1.73 *	0.26
	大專院校	50.8%	18.2%	43.2%	40.3%	4.62 ***	-1.49	0.37
	研究所以上	8.5%	9.1%	8.1%	5.1%	3.09 ***	0.61	0.84
	平均每月家戶經常性總收入 (萬)	7.2	5.2	4.2	5.4	10.12 ***	-0.29	-2.37 **
	住宅所有權或使用權來源							
	自行購建	69.4%	81.8%	21.6%	79.2%	-6.92 ***	0.21	-8.51 ***
住宅基本資料	租用	25.5%	9.1%	73.0%	14.3%	6.34 ***	-0.49	9.96 ***
	繼承與贈與	5.1%	9.1%	5.4%	6.4%	-1.17	0.36	-0.26
	屋齡 (年)	19.5	25.0	16.6	19.1	1.01	0.92	-1.55
	現宅居住年數 (年)	15.6	27.3	7.6	15.8	-0.43	1.67 *	-10.12 ***
	住宅面積 (坪)	31.3	38.5	25.1	32.3	-1.94 *	1.38	-3.68 ***
	常住戶人口數 (人)	4.0	4.4	3.5	3.7	3.80 ***	0.95	-1.15
	人均居住面積	8.9	10.6	8.1	10.1	-5.11 ***	0.30	-2.39 **
	管理費 (元/月/坪)	20.8	52.2	31.1	20.2	0.31	0.97	1.77 *
	過去三年有修繕	18.8%	27.3%	0.0%	15.0%	2.18 **	1.14	-2.55 **
	修繕花費 (萬元)	32.4	23.1	0.0	36.5	-1.85 *	-2.38 **	0.00
未來每個月住宅支出佔總收入的百分比 (%)		21.0	17.7	18.2	14.1	7.50 ***	0.68	1.38
樣本數		533	11	37	3540			
佔樣本的比例		12.93%	0.27%	0.90%	85.90%			

註： Z 值 (1) 遷移與不調整相比
Z 值 (2) 修繕調整與不調整相比
Z 值 (3) 租屋與不調整相比

資料來源：本研究自行整理

表 1-2 各住宅調整計畫次樣本之居住滿意度平均數統計及差異檢定

變數		遷移	修繕現宅	租屋	不調整	Z 值 (1)	Z 值 (2)	Z 值 (3)
住宅內部環境滿意狀況	住宅內部環境滿意狀況：							
	居住面積	3.40	4.18	3.11	3.72	-7.34 ***	2.54 **	-3.53 ***
	通風情形	3.72	3.91	3.41	3.88	-3.85 ***	0.15	-3.19 ***
	採光日照	3.73	4.18	3.59	3.83	-2.56 **	1.91 *	-1.90 *
	房屋隔音	3.17	3.36	3.14	3.44	-5.39 ***	-0.18	-2.04 **
	隱私情況	3.55	3.73	3.30	3.73	-4.44 ***	-0.02	-2.65 ***
	排水管線	3.41	3.73	3.32	3.62	-4.83 ***	0.45	-2.03 **
	房屋格局	3.50	3.73	3.35	3.70	-5.13 ***	0.11	-2.17 **
	漏水情形	4.14	4.18	4.16	4.27	-2.62 ***	-0.39	-0.59
	龜裂損害	4.04	4.18	4.03	4.15	-2.44 **	0.13	-0.76
平均		3.63	3.91	3.49	3.82	-5.93 ***	0.57	-3.06 ***
住宅附近環境滿意狀況	居家安全：							
	排水、積水、淹水情形	4.51	4.55	4.41	4.53	-0.42	0.10	-0.84
	招致火災的疑慮	4.38	4.09	4.11	4.47	-2.16 **	-1.79 *	-1.99 **
	附近發生交通事故頻率	4.28	4.27	4.19	4.34	-1.49	-0.50	-1.15
	遭偷竊搶劫頻率	3.98	4.18	3.95	4.06	-1.60	0.41	-0.68
	住商混雜情形	4.17	3.82	3.92	4.22	-1.00	-1.51	-1.70 *
	社區及鄰里互動	3.63	3.82	3.24	3.84	-4.88 ***	-0.09	-3.87 ***
	社區管理維護	3.55	3.55	3.59	3.71	-3.59 ***	-0.49	-0.65
平均		4.07	4.04	3.92	4.17	-3.24 ***	-1.03	-2.02 **
環境品質：								

空氣汙染	3.67	3.64	3.49	3.85	-3.61 ***	-0.77	-1.86 *
噪音干擾	3.39	3.45	3.08	3.63	-4.61 ***	-0.52	-3.22 ***
環境衛生	3.38	3.27	3.30	3.60	-5.12 ***	-1.21	-1.77 *
垃圾清運	3.68	3.55	3.51	3.80	-2.96 ***	-1.02	-1.85 *
飲用水質	3.42	3.27	3.27	3.56	-3.07 ***	-1.05	-1.94 *
平均	3.51	3.44	3.33	3.69	-4.78 ***	-0.98	-2.66 ***
生活便利性：							
對外交通	4.06	4.27	3.70	4.10	-0.94	1.20	-2.50 **
買菜購物	4.13	4.27	3.70	4.12	0.24	1.06	-2.71 ***
醫療院所	3.91	4.09	3.49	3.98	-1.61	0.54	-3.00 ***
國中國小	4.08	4.27	3.54	4.12	-1.02	0.80	-3.75 ***
郵局或金融機構	4.04	4.27	3.76	4.10	-1.34	0.89	-2.17 **
平均	4.04	4.24	3.64	4.08	-1.07	0.93	-3.15 ***
休閒及運動：							
公園綠地	3.44	3.64	3.08	3.53	-1.79 *	0.54	-2.53 **
運動場所	3.32	3.55	3.11	3.47	-3.11 ***	0.36	-1.99 **
圖書館或藝文場所	3.12	3.18	2.81	3.27	-2.99 ***	-0.33	-2.95 ***
視野景觀	3.14	3.18	2.89	3.38	-5.16 ***	-0.67	-2.82 ***
社區美化建設	3.03	3.18	2.89	3.29	-5.57 ***	-0.40	-2.23 **
平均	3.21	3.35	2.96	3.39	-4.28 ***	-0.20	-2.89 ***
平均	3.74	3.79	3.50	3.86	-4.98 ***	-0.52	-3.69 ***
整體而言，你對居住環境感覺如何	3.43	3.45	2.92	3.63	-5.55 ***	-0.85	-5.20 ***
樣本數	533	11	37	3540			
佔樣本的比例	12.93%	0.27%	0.90%	85.90%			

註： Z 值 (1) 遷移與不調整相比
Z 值 (2) 修繕調整與不調整相比
Z 值 (3) 租屋與不調整相比

資料來源：本研究自行整理

將來欲遷移的家戶和不調整的家戶相比，遷移家戶的戶長性別以男性較多(81.9%)，年齡較為年輕(44歲)，教育程度為大專院校的比例較高(50.8%)，國中以下較少(13.2%)，平均家庭月收入較高(7.2萬)。將來欲遷移的家戶現宅所有權屬為租屋比例較不調整的家戶高(25.5%)，住宅面積較窄小(31.3坪)，家庭人口數較多(4人)，每人平均居住面積較為擁擠(8.9坪)。目前住宅內部較為擁擠和權屬為租者，未來遷移的比例較高。過去雖然有修繕住宅(18.8%)，但是修繕花費明顯比不調整的家戶少(32.36萬)，未來每個月在住宅方面支出佔每個月總收入比不調整的家戶高(21.0%)。

將來欲遷移的家戶和不調整的家戶相比，其住宅內部的滿意度顯著的較低，居住面積(3.4分)、通風情況(3.72分)、採光日照(3.73分)、房屋隔音(3.17分)、隱私狀況(3.55分)、排水管線(3.41分)、房屋格局(3.50分)、漏水情形(4.14分)、龜裂情形(4.04分)等滿意度均較不調整的家戶低，家戶對於現有住宅內部品質不滿意，可能想換一間房屋，改善住宅品質。欲遷移家戶對於招致火災的疑慮(4.38分)、社區及里鄰互動(3.63分)、社區管理維護(3.55分)、環境品質(3.51分)、休閒及運動環境(3.21分)等滿意度較差，對於社區及附近鄰里環境不滿意者，可能想要遷移離開原居住地，改善社區環境品質。

將來欲修繕現宅的家戶與不調整的家戶相比，家戶的教育程度為高中職的比例較高（54.5%），現居住年數較久（27 年），未來欲修繕現宅的家戶過去三年修繕住宅花費較少（23.11 萬）。將來欲修繕現宅的家戶與不調整的家戶相比，欲修繕現宅的家戶對居住面積（4.18 分）、採光日照（4.18 分）等滿意度較高；對於招致火災疑慮（4.09 分）較不滿意。此類家戶對於社區及附近鄰里環境並沒有顯著的不滿意，因此可能採取修繕現宅的策略而非遷移，以調整居住品質。

未來欲租屋的家戶與不調整的家戶相比，年齡較為年輕（40 歲），平均每月家戶經常性總收入較低（4.2 萬），現宅權屬以租屋者較多（73%），自行購建較少（21.6%），顯然是購買力較低的族群。此類家戶居住年數較短（8 年），居住面積較狹窄（25.1 坪），每人平均居住面積較為擁擠（8.1 坪），每個月每坪所繳納的管理費較多（31 元），由於住宅多屬承租，過去三年無修繕住宅的狀況。未來欲租屋的家戶對目前住宅內部的採光日照（3.59 分）、房屋隔音（3.14 分）、隱私狀況（3.3 分）、排水管線（3.32 分）、房屋格局（3.35 分）等滿意度較低；對招致火災疑慮及社區的鄰里互動的滿意度較低；此外，將來欲租屋的家戶對於目前住宅附近環境的各項滿意度均比不調整的家戶低。租屋者的所得不高，住宅內外部滿意度不高，對於社區鄰里互動也不滿意，顯然是居住品質最差者。

3. 實證方法論

(1) 多項羅吉特模式(Multinomial Logit Model)

本研究假設家戶在追求效用最大化的考量下，對於未來住宅調整計畫的選擇有遷移購建、修繕現宅、租屋與不調整等四種互斥且概全的替選方案。家戶未來住宅調整計畫的選擇為類別的，而非排序(ordinal)的選擇，因此本研究認為以多項羅吉特模型進行實證。

家戶選擇其中一種替選方案的機率為：

$$p_{ij}(j=m) = \frac{\exp Z_{im}}{\sum_{j=1}^4 \exp Z_{ij}} \dots\dots\dots (1)$$

以不調整(4)作為選擇方案的參考組，其係數 β_{4r} 及 γ_{4s} 設為 0，將遷移購建、修繕現宅、租屋與之比較，4 個住宅調整計畫選擇方案會有 3 組機率方程式。

$$\log \frac{p_{i1}}{p_{i4}} = \sum_{r=1}^R (\beta_{1r} - \beta_{4r}) X_{ir} + \sum_{s=1}^S (\gamma_{1s} - \gamma_{4s}) W_{js} = \sum_{r=1}^R \beta_{1r} X_{ir} + \sum_{s=1}^S \gamma_{1s} W_{js} \dots (2)$$

$$\log \frac{p_{i2}}{p_{i4}} = \sum_{r=1}^R (\beta_{2r} - \beta_{4r}) X_{ir} + \sum_{s=1}^S (\gamma_{2s} - \gamma_{4s}) W_{js} = \sum_{r=1}^R \beta_{2r} X_{ir} + \sum_{s=1}^S \gamma_{2s} W_{js} \dots (3)$$

$$\log \frac{p_{i3}}{p_{i4}} = \sum_{r=1}^R (\beta_{3r} - \beta_{4r}) X_{ir} + \sum_{s=1}^S (\gamma_{3s} - \gamma_{4s}) W_{js} = \sum_{r=1}^R \beta_{3r} X_{ir} + \sum_{s=1}^S \gamma_{3s} W_{js} \quad \cdots \quad (4)$$

其中， $\frac{p_{i1}}{p_{i4}}$ 為選擇遷移購建(相對於不調整)的機率比值， $\frac{p_{i2}}{p_{i4}}$ 為選擇修繕現宅

(相對於不調整)的機率比值， $\frac{p_{i3}}{p_{i4}}$ 為選擇租屋(相對於不調整)的機率比值。本

研究所採用的解釋變數分為個別家戶屬性與住宅內外部屬性等變數。B、 γ 為各替選方案相對於不調整方案模式係數的差值。X 為個別家戶的屬性變數，包括家庭所得、戶長年齡、居住時間等，每個家戶對於不同替選方案的選擇有不同的效用；W 為與替選方案有關的住宅屬性變數，包括現居住宅的擁擠程度(人均居住面積)、住宅內部滿意度、社區安全、社區管理維護滿意度、鄰里關係滿意度、鄰里環境滿意度、生活方便性滿意度、休閒運動環境滿意度等。實證以最大概似法分析，採用 SAS 統計軟體的 Catmod 程序計算，校估多項羅吉特模型各係數的聯合顯著性、模式的適合度(model fit)。

(2) 路徑模式(Path Analysis Model)

本研究欲探討居民的住宅之居住時間、社區管理維護滿意度、鄰里關係、整體居住滿意度、與社區意識和遷移意願之關係。首先以內政部住宅狀況調查的資料，檢驗住戶的居住時間、居住滿意度、社區的管理維護滿意度和鄰里關係對遷移意願的影響。

本研究將建構居住時間 (X_1)、整體居住環境滿意度 (X_2)、社區管理維護滿意度 (X_3)、社區及鄰里互動 (X_4) 和未來遷移意願 (Y) 的路徑模式，四條迴歸式如下所示。家戶未來遷移意願的路徑模式由五個變數所構成，路徑圖如圖1所示。

$$X_2 = p_{21}X_1 \quad \cdots \cdots \cdots \quad (5)$$

$$X_3 = p_{31}X_1 \quad \cdots \cdots \cdots \quad (6)$$

$$X_4 = p_{41}X_1 + p_{42}X_2 + p_{43}X_3 \quad \cdots \cdots \cdots \quad (7)$$

$$Y = p_{Y2}X_2 + p_{Y3}X_3 + p_{Y4}X_4 \quad \cdots \cdots \cdots \quad (8)$$

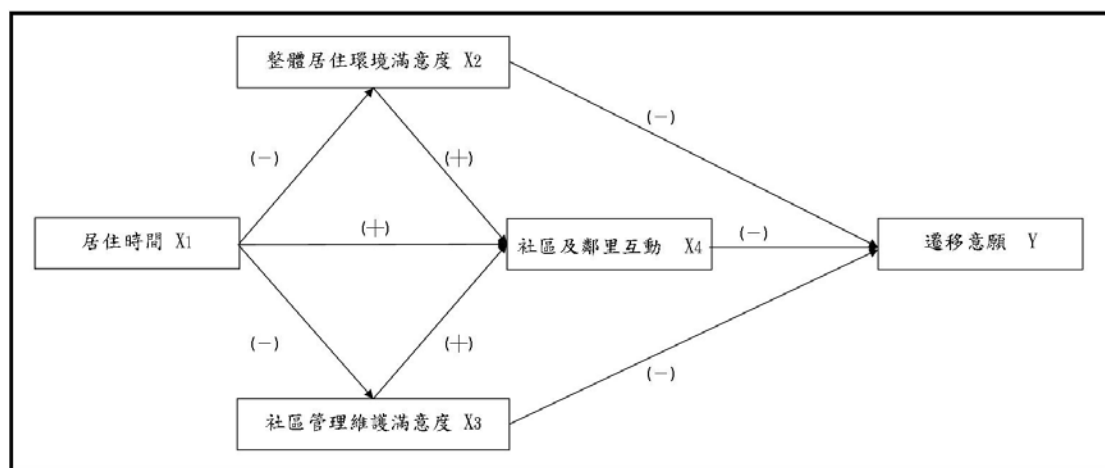


圖 1 遷移意願決策模式之路徑圖

資料來源：本研究整理

其次，以本研究問卷調查的資料檢驗居住時間、社區管理維護滿意度、鄰里關係對社區意識的影響，並延伸到居民未來遷移意願的影響，本研究建構居住時間 (X_1)、管理維護滿意度 (X_2)、鄰里關係 (X_3)、社區意識 (X_4)、遷移意願 (Y) 的路徑模式如下：

$$X_2 = p_{21}X_1 \quad \dots\dots\dots (9)$$

$$X_3 = p_{31}X_1 + p_{32}X_2 \quad \dots\dots\dots (10)$$

$$X_4 = p_{41}X_1 + p_{42}X_2 + p_{43}X_3 \quad \dots\dots\dots (11)$$

$$Y = p_{Y2}X_2 + p_{Y3}X_3 + p_{Y4}X_4 \quad \dots\dots\dots (12)$$

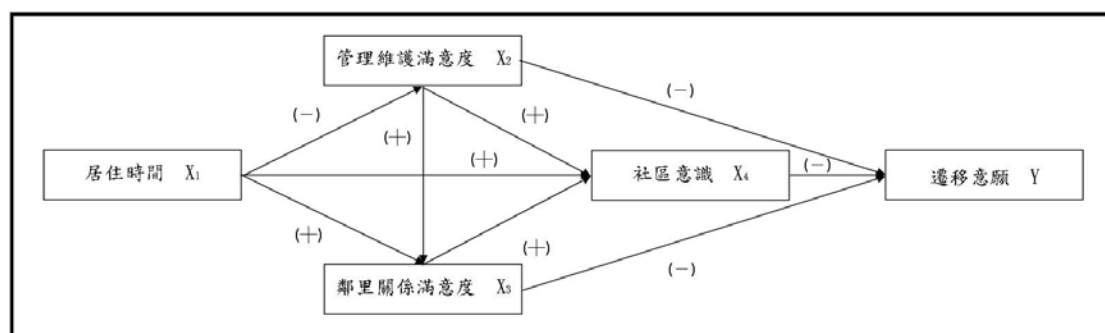


圖 2 加入社區意識的遷移意願決策路徑圖

資料來源：本研究整理

四、實證結果分析

本研究認為以多項羅吉特模型進行住宅調整計畫選擇的實證分析。從表2的實證結果觀之，住宅調整計畫選擇模型的概似比統計量為2362.97，模式和資料

是配適的。從變數的顯著性和賭倍比觀之，將未來遷移的家戶對不調整的家戶相比，未來遷移家戶所得每增加1萬，未來會遷移機率會增加15%；年齡每增長一歲，未來會遷移機率會減少2%；人均居住面積每增加1坪，未來遷移機率減少4.8%；對於現居社區及鄰里互動的滿意度每增加1分，未來遷移的意願顯著會減少20%；住宅內部的滿意度每增加1分，未來遷移機率顯著降低26.7%；環境品質滿意度每增加1分，未來遷移的意願顯著會減少16.5%。家戶在考慮未來遷移的因素以住宅內部、社區鄰里互動及環境品質的滿意度最為重要。反觀社區管理維護品質和居家安全、生活便利性及休閒及運動環境的滿意度對於遷移購建的意願則無顯著的影響力。因此社區的管理維護滿意度對於家戶的遷移不是顯著重要的影響變數。

將來欲修繕調整的家戶對不調整的家戶相比，家戶居住時間每增長1年，未來選擇修繕現宅機率就提高5%。將來欲租屋的家戶與不調整的家戶相比，家戶每月所得每減少1萬，未來會租屋機率會增加29%；家戶的居住時間每減少1年，未來租屋的機率將增加16%；住宅的人均居住面積每增加一單位，未來租屋的機率將減少36%。因此發現選擇租屋的家戶可能是所得較低，居住時間較短，以居住面積為主要的考量，社區環境及鄰里關係對於住宅調整決策並沒有顯著的影響，彰顯了租屋者的過客行為。

表2 家戶住宅調整計畫選擇的多項羅吉特機率模型估計結果

變數	遷移對不調整		修繕調整對不調整		租屋對不調整	
	係數	賭倍比	係數	賭倍比	係數	賭倍比
截距	0.307	—	-4.865	—	7.307 ***	—
平均每月家戶經常性總收入（萬）	0.146 ***	1.158	-0.043	NS	-0.340 *	0.712
年齡（年）	-0.018 ***	0.982	-0.032	NS	-0.054	NS
居住年數（年）	0.002	NS	0.049 ***	1.050	-0.173 **	0.842
人均居住面積（坪/人）	-0.050 ***	0.952	0.030	NS	-0.448 **	0.639
社區及鄰里互動滿意度	-0.221 **	0.802	0.099	NS	-0.029	NS
社區管理維護滿意度	0.054	NS	-0.102	NS	0.614	NS
住宅內部環境滿意度	-0.310 ***	0.733	0.600	NS	-0.629	NS
居家安全滿意度	0.083	NS	-0.474	NS	0.102	NS
環境品質滿意度	-0.180 **	0.835	-0.483	NS	-0.085	NS
生活便利性滿意度	0.066	NS	0.400	NS	-0.549	NS
休閒及運動滿意度	-0.048	NS	-0.224	NS	-0.649	NS
概似比統計量	2362.97					
觀察家戶數	3206					

***：顯著性水準< 0.01；**：顯著性水準< 0.05；*：顯著性水準< 0.1；未標示者為不顯著。

資料來源：本研究計算

另外，本研究為探討家戶未來的遷移意願與居住時間、整體居住環境滿意

度、社區管理維護滿意度和社區及鄰里互動的關係，進一步排除修繕現宅和租屋等住宅調整計畫的樣本，建構未來遷移意願的路徑模式。

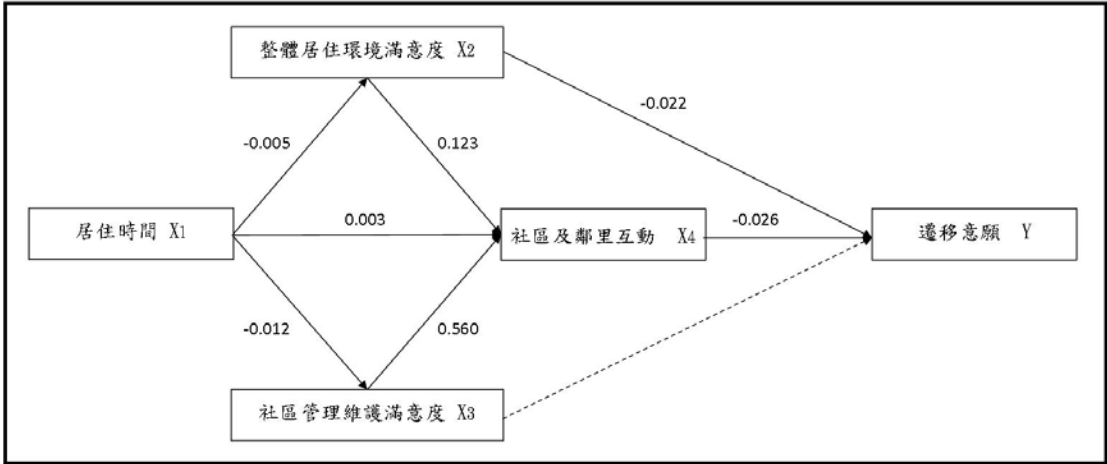
本研究建構居住時間（ X_1 ）、整體居住環境滿意度（ X_2 ）、社區管理維護滿意度（ X_3 ）、社區及鄰里互動（ X_4 ）和未來遷移意願（ Y ）的路徑模式，結果如表3與圖3所示。

表3 遷移意願之路徑分析校估結果

反應變量	解釋變數	路徑係數	參數檢定			模式檢定	
			T 統計量	(P 值)		F 統計量	(P 值)
整體居住環境滿意度（ X_2 ）	居住時間（ X_1 ）	-0.005	-3.80	0.00	***	14.44	0.00
社區管理維護滿意度（ X_3 ）	居住時間（ X_1 ）	-0.012	-6.91	0.00	***	47.78	0.00
	居住時間（ X_1 ）	0.003	2.13	0.03	**	831.65	0.00
社區及鄰里互動（ X_4 ）	整體居住環境滿意度（ X_2 ）	0.123	7.32	0.00	***		
	社區管理維護滿意度（ X_3 ）	0.560	41.58	0.00	***		
未來遷移意願（ Y ）	整體居住環境滿意度（ X_2 ）	-0.022	-2.64	0.01	***	9.49	0.00
	社區及鄰里互動（ X_4 ）	-0.026	-2.99	0.00	***		
	社區管理維護滿意度（ X_3 ）	0.004	0.48	0.63			

***：顯著性水準<0.01；**：顯著性水準<0.05；*：顯著性水準<0.1；未標示者為不顯著。

資料來源：本研究計算



資料來源：本研究整理

圖3 遷移意願之路徑關係圖

由圖可知，會影響遷移（ Y ）之路徑包含四條，效果之計算如下所示：

表4 遷移意願決策模式之路徑效果

影響路徑	路徑效果	
居住時間（ X_1 ）→整體居住環境滿意度（ X_2 ）→遷移（ Y ）	$p_{12} \times p_{21}$	=0.000110
居住時間（ X_1 ）→整體居住環境滿意度（ X_2 ）→社區及鄰里互動（ X_4 ）→遷移（ Y ）	$p_{14} \times p_{42} \times p_{21}$	=0.000016
居住時間（ X_1 ）→社區及鄰里互動（ X_4 ）→遷移（ Y ）	$p_{14} \times p_{41}$	=-0.000078
居住時間（ X_1 ）→社區管理維護滿意度（ X_3 ）→社區及鄰里互動（ X_4 ）→遷移（ Y ）	$p_{14} \times p_{43} \times p_{31}$	=0.000175

資料來源：本研究整理

由遷移意願之路徑關係圖可知，上述變數共產生四組路徑效果。居住時間愈長的家戶，社區及鄰里互動佳，降低家戶未來遷移的意願。居住時間愈長的家戶，對於整體居住環境滿意度愈不滿意；整體居住環境滿意度愈低，未來遷移意願顯著的較高。當加入居住滿意度的中介變數之後，居住時間愈長的家戶，對於整體居住環境滿意度愈不滿意，較不能促進社區及鄰里互動的和諧，正向增加未來遷移的意願。同樣的，居住時間愈長的家戶，對於社區管理維護滿意度愈不滿意，較不能促進社區及鄰里互動的和諧，正向增加遷移意願。

社區管理維護滿意度對遷移意願並無顯著的直接影響，因此，提昇整體居住環境滿意度與社區及鄰里互動是降低遷移意願的主因，社區管理維護的滿意度對於家戶遷移意願的影響並不重要。

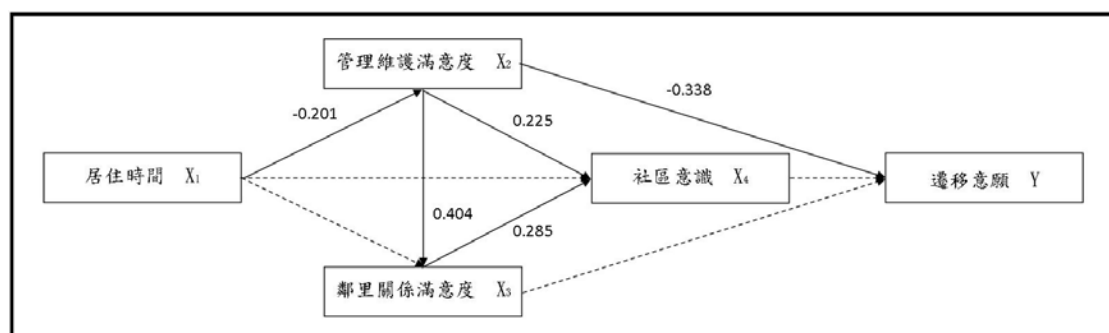
另外，為了控制鄰里環境品質的差異，彌補內政部住宅狀況調查缺乏社區意識等資料的不足，本研究只針對新北市三峽地區的新建住宅社區進行抽樣調查。將研究範圍控制在小範圍的鄰里社區，問卷調查各社區住戶對於社區管理維護品質的認知、居住滿意度的認知、鄰里關係和地區意識等社會氣候、以及未來的遷移意願等資料，並對於住宅之居住時間、社區管理維護品質所衍生的居住滿意度、社區意識與遷移意願之關係進行路徑關係的檢驗。結果如表5和圖4所示。

表5 加入社區意識之遷移意願路徑分析校估結果

反應變量	解釋變數	路徑係數	參數檢定			模式檢定	
			T 統計量 (P 值)			F 統計量 (P 值)	
管理維護滿意度 (X_2)	居住時間 (X_1)	-0.201	-2.25	0.03	**	5.06	0.03
	居住時間 (X_1)	0.034	0.39	0.70		9.07	0.00
鄰里關係	管理維護滿意度 (X_2)	0.404	4.22	0.00	***		
	居住時間 (X_1)	-0.036	-0.42	0.68		7.46	0.00
社區意識	鄰里關係	0.285	2.84	0.01	***		
	管理維護滿意度 (X_2)	0.225	2.19	0.03	**		
遷移意願	管理維護滿意度 (X_2)	-0.338	-3.19	0.00	***	5.38	0.00
	社區意識	0.152	1.45	0.15			
	鄰里關係	-0.143	-1.34	0.18			

***：顯著性水準<0.01；**：顯著性水準<0.05；*：顯著性水準<0.1；未標示者為不顯著。

資料來源：本研究計算



資料來源：本研究整理

圖4 加入社區意識之遷移意願路徑圖

表 6 加入社區意識之遷移意願路徑效果

反應變量	影響路徑	路徑效果	
遷移意願 (Y)	居住時間 (X ₁) → 整體居住環境滿意度 (X ₂) → 遷移意願 (Y)	$p_{12} \times p_{21}$	= 0.067938
社區意識 (X ₄)	居住時間 (X ₁) → 管理維護滿意度 (X ₂) → 社區意識 (X ₄)	$p_{42} \times p_{21}$	= -0.045225
	居住時間 (X ₁) → 管理維護滿意度 (X ₂) → 鄰里關係 (X ₃) → 社區意識 (X ₄)	$p_{43} \times p_{32} \times p_{21}$	= -0.023143

資料來源：本研究整理

由表5與圖4可知，居住時間愈長，對於管理維護滿意度滿意愈低，增加未來遷移的意願；居住時間愈短的家戶，對於管理維護滿意度愈高，進一步正面影響社區意識；而相同地居住時間愈短的家戶，對於管理維護的滿意度愈高，較能促進鄰里關係的和諧，藉此可增強社區意識。鄰里關係滿意度 (X₃) 及社區意識 (X₄) 對遷移意願 (Y) 並無顯著的影響，本研究推測因調查區為新興發展的社區，社區居民的居住時間普遍不長，且多為外來的外地人，對於鄰里關係及社區意識還沒有產生情感上的依附，因此對於遷移意願較不會產生顯著之影響。

值得注意的是，居住時間較短者，可能對於社區管理維護的滿意度較高，鄰里關係較好，因此社區意識較強。隨著居住時間增加，對於社區管理維護的滿意度下降，間接破壞了鄰里關係和社區意識。

五、結論與建議

台灣的住宅自有率高達 87%，大部分家戶住在自有住宅，家戶的遷移率僅 10.93%，大多數的家戶長久居住於同一住宅，換屋或搬遷的機會不高。本研究的目的如下：1. 分析社區居民之居住時間、居住滿意度與遷移意願之關係。2. 控制鄰里外部環境品質，分析社區居民之居住時間、居住滿意度、鄰里互動關係、社區意識等的關係。3. 分析社區居民對居住環境的滿意度、社區意識與居民遷移意願關係之關係。此一研究可以對台灣住宅社區的居住滿意度做一檢視，並探討影響居民遷移購建的主要因素。此外，藉由對此鄰里關係與遷移意願課題的探討，除了實質環境之外，分析居民的社區心理感所扮演的角色，可以進一步提出居住品質的政策建議。

本研究採用內政部住宅狀況調查的資料，分析比較未來欲遷移的家戶與不做住宅調整的家戶樣本，藉由敘述統計及獨立樣本平均數差異 Z 檢定發現，遷移家戶的戶長性別以男性較多，年齡較為年輕，教育程度為大專院校的比例較高，國中以下較少，平均家庭月收入較高，收入較高者可能較有能力遷移。另外，對於住宅內部的滿意度顯著的較低，每人平均居住面積較為擁擠。而且對於社區及附

近鄰里環境不滿意者，可能想要遷移離開原居住地，改善社區環境品質。

事實上家戶對於現有的居住環境不滿意，可能會選擇遷移購建、修繕現宅、租屋與不調整等四種互斥且概全的替選方案。本研究以多項羅吉特模型進行住宅調整計畫選擇的實證分析。結果顯示：家戶的所得代表購買力，遷移購建住宅的成本較高，所得對於遷移有正向的影響效果。年齡的增長，可能會使家戶產生累積惰性，不願意去適應新的環境，因此減低遷移的意願。家戶在考慮未來遷移的因素以住宅內部的人均居住面積、社區鄰里互動及環境品質的滿意度最為重要。反觀社區管理維護品質和居家安全、生活便利性及休閒及運動環境的滿意度對於遷移購建的意願則無顯著的影響力。因此社區的管理維護滿意度以及社區外部因素等對於家戶的遷移不是顯著重要的影響變數。

由於影響居民未來遷移意願的因素，除了內部、外部居住滿意度的因素之外，還包括鄰里關係的牽絆，影響的層面較為複雜。因此本研究進一步只針對遷移與不做調整的家戶樣本，建構居住時間、整體居住環境滿意度、社區管理維護滿意度、社區及鄰里互動和未來遷移意願的路徑模式，路徑分析的檢定結果顯示：居住時間愈長的家戶，社區及鄰里互動佳，降低家戶未來遷移的意願。居住時間愈長的家戶，對於整體居住環境滿意度愈是不滿意；整體居住環境滿意度愈低，未來遷移意願顯著的較高。當加入居住滿意度的中介變數之後，居住時間愈長的家戶，對於整體居住環境滿意度愈不滿意，較不能促進社區及鄰里互動的和諧，正向增加未來遷移的意願。同樣的，居住時間愈長的家戶，對於社區管理維護滿意度愈不滿意，較不能促進社區及鄰里互動的和諧，正向增加遷移意願。也再一次印證社區管理維護的滿意度對於家戶的遷移意願並不重要。

另外，為了控制鄰里環境品質的差異，彌補內政部住宅狀況調查缺乏社區意識等資料的不足，本研究只針對遷移率較高的新北市三峽地區的新建住宅社區進行抽樣調查，並對於住宅之居住時間、社區管理維護品質所衍生的居住滿意度、社區意識與遷移意願之關係進行路徑關係的檢驗。結果顯示：居住時間愈長，對於管理維護滿意度滿意愈低，增加未來遷移的意願；新興發展的社區，社區居民的居住時間普遍不長，且多為外來的外地人，對於鄰里關係及社區意識還沒有產生情感上的依附，因此對於遷移意願較不會產生顯著之影響。

綜合上述，影響居民未來遷移意願的因素相當複雜，購買住宅成本較高，家戶的所得較高，對於遷移有正向的影響效果。家戶對於現有居住環境的滿意度愈高、社區鄰里互動及環境品質的滿意度愈高，則愈不會有遷移的意願。本研究更進一步的發現居住時間愈長，對於居住環境品質的滿意度卻是愈低，連帶的使遷移的意願增加。居住時間愈長的家戶，對於整體居住環境滿意度愈不滿意，較不能促進社區及鄰里互動的和諧，正向增加未來遷移的意願。本研究的貢獻在於釐清居住時間、居住滿意度、鄰里關係、社區意識和遷移意願的的路徑關係，以上的路徑效果是過去只考慮居住滿意度與遷移意願單向關係的研究所未發現的。

參考文獻

王怡雯

2005<生活環境滿意度與人口遷移關係之研究—以台南市為例>，台北市立教育大學社會科教育研究所碩士論文。

李俊豪

2010<台灣居民之社區意識-系統模式之分析>，《都市與計劃》37(2)：209-231。

吳佳倫

1997<眷村改建後眷戶社會關係之研究—以台中市莒光新城社區為例>，逢甲大學，建築及都市計畫研究所碩士論文。

杜金國

1994<眷村居民的社會文化生活空間經驗與計畫之研究—以新竹市公學新村為個案>，台灣科技大學工程技術研究所碩士論文。

周靖泰

1999<軍眷村改建國民住宅之環境意義探討—以台北市士林區忠義新城為例>中原大學室內設計研究所碩士論文。

邱乾順

2005<眷村改建服務與居住滿意度之探討—以桃園地區自立新村等五處基地為例>，中原大學企業管理研究所碩士論文。

邵世楨

2000<國軍老舊眷村改建後居住空間使用調查之研究—以台北縣大鵬華城為例>，中國文化大學建築及都市計劃研究所碩士論文。

洪子茵、張金鶚

2002<台北市集合住宅管理維護模式之研究>，《都市與計畫》29(3)：421-444。

洪幸妙、張金鶚

1993<住宅管理維護對住宅品質之影響研究>，《都市與計畫》20(1)：1-22。

孫國駿

2004<家戶搬遷與住宅調整模式之建構—巢式Logit模型之應用>，中華大學建築與都市計畫學系碩士論文。

席嘉勳

1998<高雄市勞工居住滿意度之研究>，中山大學中山學術研究所碩士論文。

郭泓儀

2005<「社區環境改造」對居住環境亦是影響之研究>，立德管理學院地區發展管理研究所，碩士論文。

陳香妃、張金鶚

- 2007<從集體行動看社區意識與管理制度對公寓大廈管理維護之影響—管理維護客觀績效與社區主委主觀滿意度分析>，《都市與計劃》34(2)：139-163。
- 陳淑美、張金鶚、陳建良
2004<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>，《住宅學報》13(1)：51-74。
- 曾善霞
1991<台北市住宅品質指標之研究>，中興大學都市計劃研究所碩士論文。
- 曾喜鵬
2004<居住遷移與住宅選擇模式建立之研究—以住宅消費失衡與調整為觀點的解釋>，國立台北大學都市計劃研究所博士論文。
- 廖培珊
2004<情感依附與居住滿意對臺灣民眾遷移意向之影響>，《人口學刊》28：49-79。
- 劉秀玲
1992<臺北市住宅品質對住宅價格影響關係之探討>，中興大學都市計劃研究所碩士論文。
- 劉松奎
2002<居住環境品質概念性模式與量表的建構>，南華大學環境管理研究所，碩士論文。
- Adriaanse, C. C. M.
2007 “Measuring Residential Satisfaction: a Residential Environmental Satisfaction scale(RESS)”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 22 (3) :287-304.
- Chan, G.S.
1998 *Residential Satisfaction of Chinese Seniors Living in Senior Housing*, University of Southern California.
- Chang, C. O., Chen, S. M. & Somerville, T.
2003 “Economic and Social Status in Household Decision Making: Evidence from Extended Family Mobility”, *Urban Studies*, 40(4):733-746.
- Dogge, P. and Smeets, J.
2004 “Housing management and the creation of customer value”, *Open House International*, 29(3):23-30.
- Jarvis, H.
1999 “Housing Mobility as a Function of Household Structure”, *Housing Studies* 14(4):497-505.
- Kan, K.
2007 “Residential Mobility and Social Capital”, *Journal of Urban Economics*,

61:36–457.

Lu, M.

1999 “Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs. Regression Models.”, *Growth and change*, 30(2): 264-287.

Magdol, L.

1995 “Residential mobility, social ties, and psychological well-being”, *The University of Wisconsin - Madison*, p.201.

Montgomery, C.

1992 “Explaining Home Improvement in the Context of Household Investment in Residential Housing”, *Urban Affairs Quarterly*, 32:326-350.

Perez, F. R. , Fernandez, G. , Fernandez, M. , Rivera, E. P. and Abuin, J. M. R.

2001 “Ageing in Place: Predictors of the Residential Satisfaction of Elderly” , *Social Indicators Research*, 54 (2) : 173-208.

Smeets, J.

2009 “The relationship between tenants’ satisfaction, commitment & loyalty Make tenants’ feel home: a managerial challenge”, *ENHR Conference paper*, June, Prague.

Tiebout, C. M.

1956 “A pure theory of local expenditure”, *Journal of political economy*, 64:416-424.