

_____ 社區管委會主任委員：

您好！社區的經營管理與家居生活品質息息相關。近年來，隨著公寓大廈管理條例等相關法令的頒行，社區的管理工作廣受各界重視，各項管理工作的推行亦漸上軌道。然，現行法令多屬社區組織行政層面的規範，對目前社區管理工作上的種種實際困難，特別是各項設施設備之維護管理，及管理經費籌措等方面，尚有許多未逮之處。921 震災後，現行法令的不足之處更形突顯。

有鑑於此，政府單位特委託本系進行有關社區管理維護實務工作之研究，希望能在法令與政策上有所調整。該項研究工作的成果目前或許尚無法直接運用於貴社區的管理運作，但卻會是日後法令研修之重要參考依據，可以更廣泛的協助眾多社區提昇居家環境品質。

本問卷是該項研究的重要工作項目，您所提供的意見與貴社區的各項資料，是非常珍貴的研究基礎。基於研究的需要，這份問卷的題項較多，有些問題亦較為繁雜，填答起來較為辛苦，但仍懇請您能惠予協助，撥冗填答。若有不便，也煩請您委請其它資深的管理委員或管理人員（總幹事或駐點主任）費心填答。這些資料我們將僅用於學術研究工作，絕對保密。您如有任何疑問，無論是有關本問卷或是社區管理相關事宜，均可直接聯絡本系（04-3590263 *19 或 68）余小姐或許小姐，我們將竭誠為您服務。

敬祝

鈞安

東海大學建築系

系主任

羅時璋

都市及住宅研究室主持人

陳覺惠

羅時璋 陳覺惠

民國 89 年 5 月 22 日

社區公共設施使用問卷調查

編號：_____

■受訪者基本資料

1. 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_____

2. 請問您在貴社區住（或工作）了_____年。

3. 請問您的性別為 1. 男 2. 女， 年齡為_____歲。

■社區基本資料

4. 貴社區共有多少單元？ 住宅有_____戶，店面有_____間。

5. 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。

6. 貴社區有_____個電樓梯間，電梯共_____座。

7. 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

8. 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）_____

9. 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）_____

10. 貴社區店面的管理費如何計算？

1. 本社區無店面

3. 按戶數計，每戶_____元

2. 按坪數計算，每坪_____元 4. 其它（請說明）_____

11. 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。

12. 貴社區的公設比是_____%？

13. 上述公設比範圍是否包含車位空間？

1. 含

3. 不知道

2. 不含，停車位每輛另佔_____坪

14. 貴社區的建築基地總面積是_____坪，總樓地板面積是_____坪。

■社區管理組織

15. 貴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. 貴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. 貴社區除（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，
2. 有，由社區自聘 → 兼職_____人。
3. 無，全由社區居民義務分擔

18. 貴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，
3. 管理公司派人執行 → 共有____位全職門禁管理人員。

19. 貴社區的清潔維護（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，
2. 社區自聘清潔公司負責 → 兼職人員_____人。
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. 貴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. _____

■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. 給排水系統 | 給水系統： | 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. _____

■ 休閒性公共設施

25. 貴社區現有那些休閒性公共設施？現有設施中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	現使的 有用項 公率目 設較 中高	現較或項 有不不目 公好需 設用要 中、的	您應公 認該設 為設項 社置目 區的
---------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

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. 貴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. _____

■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 |

■九二一震災受損狀況：

35. 請問貴社區於921震災時可有災情發生？
1. 有（請續答下列問題）
 2. 沒有或極輕微（請跳填第6頁的填答人資料）

36. 煩請概要分項說明貴社區公共設施與單元受損狀況。

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

37. 災後修繕復建可曾遭遇到困難？煩請分項說明。

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

38. 目前是否仍有尚未解決的問題？煩請分項說明。

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

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。