

「集合住宅管理維護服務與管理費研究」之問卷調查

敬愛的住戶，您好：

首先感謝您參與本研究問卷的調查，這是一份有關集合住宅管理維護服務與管理費研究的學術問卷，旨在探討集合住宅管理維護服務與管理費兩者間的關係。因此，希望能借重您的居住經驗以提供本研究作為學術使用，本問卷不記名，敬請放心填答。耑此

敬祝

闔家平安健康

崑山科技大學不動產經營管理學系 教授 陳淑美
政治大學地政學系博士班 學生 林佩萱 敬上

【第一部分：社區基本資料】

1. 請問貴社區管理組織(管委會)的名稱: _____
高雄市_____區_____里_____路(街)_____段_____巷_____弄_____樓_____號
2. 請問貴社區的建築完工日期為：民國_____年 屋齡：_____年
3. 請問貴社區規劃之總戶數為幾戶？_____戶 是 否 大於 100 戶
4. 請問貴社區的住宅類型：
7 樓以下公寓 8~20 樓的一般公寓大廈 21 樓以上的高層公寓大廈
由數棟公寓大廈組成的社區 其他_____ (請說明)
5. 請問貴社區規劃的住宅單位坪數有幾種？_____種 (可複選)
20 坪以下 21~30 坪 31~40 坪 41~50 坪
51~60 坪 61 坪以上
6. 請問貴社區目現空屋(未出售或出租)之戶數占總戶數比例約有多少？
10% 以下 11~20% 21~30% 31% 以上
7. 請問貴社區的公設比(含停車空間、公共設施)：
25% 以下 26~30% 31%~35% 36% 以上
8. 請問貴社區的公共設施項目有哪些？(可複選)
圖書館 棋藝室 交誼廳 視聽室
宴會廳 健身房 游泳池 溫泉 SPA
電梯，共有_____座 其他，請說明_____
9. 請問貴社區的住宅出租比例為：
5% 以下 6~10% 11%~20% 21% 以上
10. 請問貴社區的空間使用為：
純住宅使用 住辦混合 住商混合 住商辦混合

【第二部分：管理維護費用】

11. 請問 貴社區目前的管理維護費用的主要來源為何？(可複選)
起造人(建設公司)按工程造價一定比例或金額提列之基金及其孳息
住戶按規定繳納之管理維護費用及其孳息
其他收入(ex: 出租停車位、廣告看板、基地台...等)
12. 請問貴社區每月的管理費用為何？
無，不需繳交 依項目收取，項目名稱為：_____
按戶數收取，_____元/戶/月 按坪數收取，_____元/坪/月
其他方式 (如：樓高或區域區別)，請說明：_____

【第三部分：公共安全與門禁管理維護方面】

13. 請問貴社區是否有管理出入安全門禁之人員？

- 有，一天分為_____班，每班同時有_____人，每班管理時數約為_____小時
沒有管理人員
14. 請問貴社區是否有駐衛人員定期巡邏？
有，一天分為_____班，每班同時有_____人
沒有駐衛人員
15. 請問貴社區之安全監控設施約多久檢修一次？
定期維護，每_____個月維修一次 不定期，視需要維修
沒有安全監控系統
16. 請問貴社區之消防設施約多久檢修一次？
定期維護，每年維修一次 不定期，視需要維修
沒有消防設施
17. 請問貴社區之電梯約多久保養一次？
每個月 每季 半年 一年
沒有設置電梯 不定期，視需要維修
18. 請問貴社區的公共安全與門禁管理是以甚麼方式執行管理維護？
住戶自行管理 部份委託(聘雇專職人員管理) 全部委託管理公司 其他_____管理 (請說明)

【第四部分：公共衛生與環境景觀管理維護方面】

19. 請問貴社區的公共空間(ex:地下室、停車場、庭園等) 是以甚麼方式執行清潔維護？
住戶自行打掃 部份委託(聘雇專職人員打掃) 全部委託管理公司 其他_____打掃 (請說明)
無打掃
20. 請問貴社區之給水設備(水塔)大約多久清洗一次？
6個月(含)以內 逾6個月~1年 逾1年~2年 逾2年以上
從未清洗過
21. 請問貴社區的中庭廣場園藝環境景觀是以甚麼方式執行管理維護？
住戶自行修剪 聘雇專職人員修剪 全部委託管理公司 其他_____修剪 (請說明)

【第五部分：行政庶務管理維護方面】

22. 請問貴社區關於住戶決議事項的執行效率如何？
很差 不太理想 普通 還不錯 迅速確實
23. 請問貴社區的管理費是否有延遲繳交的情形？
時常發生 偶而發生 有一些 很少 幾乎無
24. 請問貴社區的管理委員會多久聚集開會一次？
每個月定期 不定期，約1-3個月 不定期，約4-6個月 視需要召開
25. 請問貴社區管理委員會開會時，各委員參加的出席比例為何？
約1/2以下，常流會 約1/2~2/3 約2/3以上
26. 請問貴社區的區分所有權人會議(住戶大會)多久開會一次？
每年定期召開 不定期，約半年到1年 不定期，超過1年以上 從未召開過
27. 請問貴社區召開區分所有權人會議時，住戶的出席比率為何？(含委託書授權代理)
約1/2以下，常流會 約1/2~2/3 約2/3以上

【第六部分：管理服務品質滿意度】

● 公共安全與門禁管理方面	非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意
1. 您對門禁管理方面您對貴大樓的門禁管制如訪客登記、水電修護人員的進出等的滿意程度：					
2. 您對貴大樓的門禁管制系統設備的滿意程度：					
3. 您對社區停車場管理的滿意程度：					
4. 您對安全監控設備設置的滿意程度：					
5. 您對電梯設備保養情形的滿意程度：					
6. 您對消防系統(如警報器、感應器、滅火器、排煙設備、灑水裝置等)之維護作業的滿意程度為：					
7. 您對管理人員(保全人員)服務素質的滿意程度為：					
8. 整體而言，您對於公共安全與門禁管理的滿意程度為：					
● 公共衛生與環境景觀方面	非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意
9. 您對社區衛生及病程害防治，如滅鼠、消滅病媒蚊蟲的滿意程度：					
10. 您對垃圾收取處理情形的滿意程度：					
11. 您對公共空間(含中庭、樓電梯間、地下室等)清潔打掃情形的滿意程度：					
12. 您對公共空間園藝景觀維護美化情形的滿意程度：					
13. 您對供水與排水設施維護作業，包括水塔定時清洗、水電管路清理維修等的滿意程度為：					
14. 您對頂樓違建、陽台加蓋之管制或拆除的滿意程度為：					
15. 您對公共空間的管理情形，例如：樓梯間或防火巷有無雜物堆積占用、法定空地之保留、社區道路暢通、作防空避難的地下層有無照規定來利用的滿意程度為：					
16. 整體而言，您對於公共衛生及環境景觀之維護的滿意程度為：					
● 一般性及休閒性公共設施管理方面	非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意
17. 您對社區住戶討論協議事務場所(如：會客室、會議室、交誼					

廳)使用、管理、維護之情形的滿意程度：					
18. 您對健身運動(如：桌球室、游泳池)及育樂遊憩設施(如：兒童遊戲室、圖書閱覽室等)之使用管理維護情形滿意程度：					
19. 您覺得戶外庭院之遊憩設施(如：溜滑梯、搖椅等)維護更新情形的滿意程度為：					
20. 您覺得戶外庭園之使用維護與園藝美化作業的滿意程度為：					
21. 整體而言，您對於公共設施使用管理維護之作業情形的滿意程度為：					

● 管理組織行政服務效率方面	非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意
22. 您對貴社區管理公司服務的表現的滿意程度：					
23. 您對貴社區主任委員服務領導的表現的滿意程度：					
24. 您對您居住所在該棟之委員服務的表現的滿意程度：					
25. 您對貴社區管理委員會整體效能表現的滿意程度：					
26. 您對貴社區管理委員會值得信任的滿意程度：					

● 其他	非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意
27. 若以貴社區目前投入之管理維護人力及資源不變的情況下，請問你認為其所呈現的管理服務品質為何？					
28. 請問你認為貴社區目前投入之管理維護人力及資源的管理服務，對於提升房地產的價值的程度為何？					
29. 請問你認為貴社區目前投入之管理維護人力及資源的管理服務，相較於您所繳交的管理費用，兩者間的相稱程度為何？					
30.					
31.					

【第七部分：住戶住宅及戶長基本資料】

1. 請問您是何時搬進此住宅社區：民國 _____ 年 _____ 月。
2. 當時購買住宅價格為：_____
3. 請問您貴社區目前住宅成交行情：
 成交單價每坪 _____ 萬元 成交總價 _____ 萬元 _____ 坪 /戶
 不知道
4. 住戶基本資料：
 A. 請問您購置本住宅的目的為：

純自住 純投資 投資兼自住 其他 _____

B. 戶長性別：

男 女

C. 戶長年齡：

20 歲(含)以下 21~30 歲 31~40 歲 41~50 歲
51~60 歲 61 歲以上

D. 戶長教育程度：

國小(含)以下 國中 高中(職) 大學(專)
碩士 博士

E. 戶長職業：

軍公教 工商服務業 農漁牧 自由業
學生 家管 無／待業中 其他 _____

F. 平均每月家庭所得(如果你是單身則為個人所得)：

3 萬元(含)以下 3 萬元以上~5 萬元 5 萬元以上~7 萬元
7 萬元以上~10 萬元 10 萬元以上~15 萬元 15 萬元以上

～本問卷到此全部結束，再次感謝您的撥空協助～