

「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。肅此

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，一天分爲_____班，每班同時有_____人，每班管理時數約爲_____小時
- ☐沒有管理人員
14. 請問貴社區是否有駐衛人員定時巡邏？
- ☐有，一天分爲_____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) ☐全部委託管理公司管理 ☐其他_____ (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) ☐全部委託管理公司打掃 ☐其他_____ (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 ☐全部委託管理公司修剪 ☐其他_____ (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. 您對社區衛生及病媒害防治，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】

- 請問您是何時搬進此住宅社區：民國 _____年_____月。
- 當時購買住宅價格為：_____
- 請問您貴社區目前住宅成交行情：

☐成交單價每坪_____萬元
☐不知道

☐成交總價_____萬元 _____坪 /戶
- 住戶基本資料：
 - 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～