

「保全、電梯、公設維護」成本高 社區管理費喊漲

SETN三立新聞網 三立新聞網 2022年10月25日 記者張珈瑄、李文勝／新北報導

社區大樓通常都有管理費，只是現在面臨通膨壓力，不少社區管理費也都喊漲！但管理費到底要收多少才合理呢？社區主委就透露，通常公設不多的社區大約60元一坪，但如果是新社區，有健身房、游泳池等等，通常都要清潔維護加上物業保全，一坪就要約100元。以300戶的新社區來計算，一個月支出就要100萬，收的管理費大約120萬，剩餘的金額，主委說要當公用基金未雨綢繆，因為屋齡一久，電梯全都要換新，這也是需要一大筆錢。

社區主委林家民：「像我們這邊就有收送包裹，然後叫車跟門禁的服務，保全（管理費）一坪100元。」

包裹在大廳堆成小山，這就要靠大廳保全幫忙看頭看尾，一旁還有交誼廳，想來杯咖啡也需要水電、人力。

兩房一廳，一戶大約45坪，像這種飯店式管理社區，管理費一坪100元跑不掉，一個月就要繳4000到5000元，再加上通膨、基本工資調漲，不少社區管理費也喊漲。

附近住戶：「我本身的社區也是在這附近，我們本來就是90元，現在也是調到100元。」

附近住戶：「（一個月）大概5000元，我是覺得有點小貴，就不要再漲了，這樣差不多。」



社區每個月零零總總的支出大約要100萬。

保全 vs. 社區主委林家民：「可以幫我叫一台計程車嗎？（好）」

幫忙叫小黃、管控大門安全，算一算社區管理費收多少錢才合理？像是物業保全支出就佔最大，一個月大約要50萬，還有社區清潔費一個月20萬，最重要的電梯保養一個月要6萬。

再加上健身房、游泳池還有花園維護、公共水電費零零總總，像這屋齡 6 年的社區一個月支出就要 100 萬，以 300 戶每戶 40 坪來算，管理費一坪收 100 元，一個月收入 120 萬，扣一扣餘額只剩下約 20 萬，這些通通得留下來當基金。

社區主委林家民：「20 年後電梯要換新的，那我們都要把這些未來可能會支出的問題先把它找出來，像我們社區有游泳池、有健身房、有 SPA、蒸氣室這些，通常維護費我們一坪大約 100 元，如果社區的公設是比較少的，基本上都落在 60 元上下這樣子。」

戶數愈少管理費分擔愈重，但面臨通膨壓力，有社區盡量 hold，但有的撐不住，管理費也只能慢慢漲，共同維護。