

砍夜班保全毀了社區品質？過來人嘆：沒多久又要漲 撤掉才是一勞永逸

好房網 News 好房網 News 2024-07-16 記者唐主桂／綜合報導

隨著基本薪資連續幾年不斷的調整，社區管理上所需要的人事費用也跟著水漲船高，不少社區近來就面臨了管理費不足的問題，陷入究竟是要提高收費還是放棄一部分管理的兩難。

一名網友在 PTT 上抱怨，表示自家社區原本是 24 小時的保全，最近和物業公司換約，報價從原本每月 12 萬調到 15 萬，由於社區快負擔不起這個費用，因此討論要從撤夜班和漲管理費選一個，但他擔心如果撤掉夜班後，除了有安全問題外，還可能因為回家時管理員已經下班，有領不到包裹的問題，不過一旦調整管理費，一年又得多花 5000 多元，讓他難以選擇。

不少社區近來就面臨了管理費不足的問題，陷入究竟是要提高收費還是放棄一部分管理的兩難。
示意圖／新北市勞檢處提供



到底該怎麼做，引發了網友們的熱議，有人認為這樣的漲幅其實不高，但社區的管理一旦出問題，未來所造成的影響更大，建議「如果物業的報價是合理的，那就漲管理費」、「一年多五千換你的安全跟收包裹不值得？」、「一百多戶撤夜班不太恰當，還是有可能出現臨時需要處理的事情」，更有人點出，如果這次不漲價，未來遇到問題很可能也會不斷縮減社區的服務，點出「如果垃圾清運費漲價，你們要自己倒垃圾嗎，過兩年物業費用又漲你們要取消白天管理員嗎？要想遠一點」。

但也有人認為其實夜班保全並非必要，將晚班撤掉後包裹問題也不難解決，回應「撤夜班，加裝置物櫃放包裹」、「撤夜班，裝監視器就好了」、「其實夜

班可以撤掉，現在監視器 AI 很強，而且越來越強」，也有曾經當過管委會的人分享經驗，表示如果要調漲管理費，還要考慮未來越來越貴的狀況，不然沒多久又要漲保證社區住戶開罵，直言這種小社區儘早讓住戶習慣沒管理員的，不喜歡的就搬走，「現在撤掉才是一勞永逸」。

景文物業管理機構董事長郭紀子分析，對於小型社區或是老舊社區而言，要挪出經費請 24 小時全天候保全，越來越有難度，因此將全天的保全改成白天保全，晚上雲端保全的模式，會是許多社區不得不為的選擇，而這樣的做法，每年可以節省約 66 萬元支出。

不過郭紀子也點出，由於維護、修繕、人事費用等等一直在上漲，要維持一定品質，不調漲幾乎已經成為不可能，所以在執行調漲管理費上要抓住幾個關鍵：

1. 說明費用增加原因： 要讓住戶知道管理費的增加是由於必要的服務和維護成本上升，住戶可能更容易接受。
2. 公開透明： 提供清晰而透明的財務資訊有助於建立信任。向業主提供詳細的費用分解和支出預算說明，可能更容易取得共識。
3. 應由區分所有權人會議決議，有助於減輕爭議，並具有強制力。區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。
4. 協商和溝通： 提案前，會前的有效的溝通和協商，有助於會議上取得共識。
5. 公平合理性：通過公正、合理的決策過程，尤其是分擔基準要合於公平原則。