

取消夜班警衛 or 漲管理費戰翻 達人揭「24 小時管理」有助維持房價



NOWnews 今日新聞 2024-07-31 家庭消費中心/綜合報導

小型的社區大樓，通常只會有一個管理員負責日常管理和包裹收發，大一點的社區除了管理員外，可能還會有保全警衛，甚至會有社區經理、總幹事這一類的職務，但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。

房產達人「Lin's 竹北房產筆記」以「該取消夜班警衛還是漲管理費？」為主題，發文表示，我先說，我個人支持漲管理費。畢竟這是維持一個社區運作的基本，該付的錢就要付，不要省。

Lin's 竹北房產筆記分析，可能會有人說，但很多夜班警衛都在打盹睡覺，感覺聘請的效益不大。基本上警衛的存在，有總比沒有來得好。那些會說只有半天警衛也沒差的，大多是社區經濟條件不允許，他們才這麼說的。就算夜班警衛只是坐在那滑手機，小偷若要偷東西，也相對不會找有警衛的社區下手。再者，若社區有警報誤觸、陌生人潛入，或是住戶在公設或地下室臨時需要協助，也能有人能即時幫忙處理。

他認為，有時候不全然是費用的問題，而是便利性的問題。如果社區經濟規模允許，花點錢買個便利，為何不？

Lin's 竹北房產筆記補充說明，以上探討的情況是「原本社區有 24 小時警衛，現在面臨是否要砍班（減少支出）的煩惱」。這代表社區的財務出現問題，導致無法因應通膨或器材耗損的發生。而若是在最一開始就知道社區規模不大，建商有必要在預售階段時就跟已購戶訴諸日後社區的營運管理策略。如此一來，購買的住戶們就會有心理準備（社區將來有可能無法提供 24 小時物業服務），管委會日後也可避免「砍警衛班次或漲管理費」的困難抉擇。

另外，社區住戶的共識挺重要的。若沒有基本的共識（有住戶追求省錢，有住戶追求享受），這樣社區營運起來就會蠻辛苦的。

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。