

金麗翠隄新建大樓

管理費用收支預估明細分析表

(一) 管理費		
項 目	金 額	備 註
委託管理費	168,000 元/月	支付物管公司費用，詳見估價單
(二) 庶務雜支費		
環境消毒	含於清潔報價	1.表可由委員會視運作情形增減施行。 2.環境消毒以每年二次估算。 3.水塔清洗以每年二次估算。 4.外牆清洗粗估每3年一次。暫不列入
水塔清洗	含於清潔報價	
外牆清洗	2,500 元/月	
行政雜支	500 元/月	
園藝栽植	無	
公共耗材	1,500 元/月	含清潔用品。水電設備等公共區耗材
石材地板保養費	無	
小 計	4,500 元/月	
(三) 清潔費		
垃圾清運費	8,000 元/月	(註一)
(四) 設備維護費		
電梯保養費 (含機車升降機)	18,000 元/月 (4,500/4 台)	各項設備第一年保固期，由原廠商提供保養。保固期滿後，由委員會另行簽定保養契約。(註二)
發電機保養費	8,000 元/月	每年一次大保養。
消防設備(不含申報)		每年依規定定檢與申報作業
冷氣主機保養費(不含)		
揚水、污水設備維護		每年依規定定檢
機械式停車位保養費	無	車主自費
小 計	26,000 元/月	(註三)
(五) 公共水電費		
公共水電費	25,000 元/月	(分攤後)採經驗值預估。(註四)
總 計	231,500 元/月	預估總支出費用



二、建議收入款項明細				
名稱	總坪數	收費金額	小計	說明
一、住戶管理費	2800 坪	80 元/坪	224,000 元	
二、汽車車位管理費				
(一)平面車位管理費	43 輛	500 元	21,500 元/月	(註五)
(二)機械車位管理費	32 輛	150 元	4,800 元/月	
(三)機車位管理費				
三、管理基金利息	利息過低不列入計算			
合 計			250,300 元/月	
備	1.使用戶管理費:依各使用戶所有權狀記載坪數值(不足一坪以四捨五入式計)每坪依 80 元(建議值),做為初期管理時期之使用,如試收期結束每月盈餘達合理數值,則依此收費。			
註	2.上述管理費之收取標準,係依前頁預估支出明細中之費用,再考慮預留適量之管理費公基金後,提出之建議收費標準,其計算如下: A.預計每月支出費用 231,500 元/月。(詳財務分析表一) B.建議每月收入金額 250,300 元/月。(詳上述收入款明細表) C.預計每月可收金額。(扣除延繳者 5%—戶數少不予考慮) D.預計每月結餘金額 18,800 元/月。			

※評估說明

- (註一):垃圾清運作業以專業清運之公司外包負責處理。(免用付費袋)
- (註二):本預估值為全責價。建議前 10 年內可依半責議價。
- (註三):此項費用於點交一年後起算。
- (註四):建議將公電費用儘量直接分攤各住戶。
- (註五):停車設備保養費用尚未加入,僅以管理費計入。

