

S1 智匯中心—仲介人員管理辦法

1. 目的：為維護本社區安全、秩序及住戶權益，避免影響住戶生活品質及環境整潔，特制定本辦法。
2. 範圍：凡至本社區帶看之仲介人員及參訪之來賓皆適用之。
3. 定義：仲介人員：從事房屋銷售買賣、租賃業務之人員。
4. 權責：
 - 4.1 管理公司：依社區仲介人員管理辦法執行管理。
 - 4.2 仲介人員：遵守社區相關規定。
5. 內容：
 - 5.1 仲介人員管理辦法

作業流程	權責單位	相關說明
仲介人員帶看	仲介人員	仲介人員帶來賓前來社區
出示「委任授權書」	仲介人員	須出示委任書正本並繳交影本備查
<div style="text-align: center;"> 審查 (NO / OK) </div>	社區管理人員	管理人員審查時，應核對授權對象、期限
說明社區相關規定	社區管理人員	依照「仲介人員管理辦法」詳細解釋，並告知相關規定
簽立切結書	仲介人員	首次帶看，應辦理相關手續並將資料留存備查
登記換證	仲介人員	出示身分證明文件，並詳細登載於訪客登記簿；於社區活動期間須全程配戴。
引導、放行	社區管理人員 仲介人員	由社區管理人員引導仲介人員參訪動線
輔導管理	社區管理人員	應隨時輔導並規勸違規事項，如有確定違規事證，應立即制止勸導，若不服勸導，請其立即離開社區
送客	社區管理人員 仲介人員	參訪結束後，迎送離開

5.2 管理細則

<p>銷售要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委託銷售之房屋，必需 <u>完成交屋手續</u> 或 <u>取得正式產權</u>，未交屋者除經建方同意確認，否則禁止仲介銷售。 ➤ 仲介人員應備「<u>委任授權書影本</u>」，置管理中心備份存查，第一次應提示「<u>委任授權書正本</u>」，供管理人員核對查證； <u>(授權書需明確標示房屋資料、委託期限、屋主簽章)</u>
<p>管理作業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理人員將「<u>委任授權書影本</u>」建檔存查並登錄總表(如附表)，詳實記載「<u>戶別、委託期限、仲介公司</u>」，以利日後帶看管制 ➤ 鑰匙、感應扣卡，儘量避免寄存管理中心。
<p>帶看規定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 為避免同一時段帶看戶別重複及落實社區管理規範，仲介人員帶看前須提前至少一天預約。社區電話：2491-7599 ➤ 依社區門禁管理規定，落實登記、換證手續。 <u>(確實核對委託期限是否過期)</u> ➤ 帶看時段為 09:00~12:00 與 13:00~17:00，其餘時間禁止帶看。 ➤ <u>禁止仲介人員將社區做為銷售講習訓練場所。</u> ➤ <u>每次不得超過五位人員進入社區。</u> ➤ <u>帶看期間需全程配帶識別背心。</u> ➤ <u>帶看動線除各專有室內及停車場外，嚴禁參觀其他樓層。</u> ➤ <u>如需置公共設施參觀、拍照，請通知管理人員陪同。</u>
<p>廣告管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>嚴禁於外牆及由室內專有部份之玻璃，由內向外張貼銷售海報</u> ➤ <u>嚴禁於社區內住戶信箱、公共區域，投遞、張貼、置放任何銷售資料</u>
<p>其他事宜</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 其他未盡事宜，依社區或建方規定辦理之 ➤ 管理人員應詳加注意並落實各項管理程序 ➤ 仲介人員敬請配合各項管理規定

6. 參考資料：社區規約、訪客登記作業辦法。

7. 記錄保存：三年。

S1 智匯中心 仲介人員進出管理切結書

- 第一條 仲介人員需於進場帶看前，至管理中心出示“委任授權書正本”提供影本留存，經管理人員審查電詢所有權人無誤後，方可辦理帶看手續，無委任授權書或審查不合格者，一律禁止進入社區。
- 第二條 帶看前**至少一天預約，預約時間每日 9:00~17:00**，若有取消請事先告知管理室，以便管制人數。
- 第三條 仲介人員請攜帶住戶租、售委託書正本及帶看人之證件至大廳填寫看屋登記表，換領來賓識別背心；於社區帶看期間必須全程穿戴識別背心。
- 第四條 本社區為每日 9:00~12:00，13:00~17:00 止，**所有人員一律乘坐貨梯上樓，公設帶看、拍照須由管理人員陪同**，其餘時間禁止帶看，及藉故逗留社區。
- 第五條 同一仲介公司每次不得超過 2 位仲介人員進入社區，含仲介總人數不可超過 5 位；同時段如有他家仲介公司帶看同一戶時，必須等一家離去後，另一家才可進入。
- 第六條 **禁止將本社區做為銷售講習訓練場所。**
- 第七條 帶看動線除各專有室內及停車場外，嚴禁參觀其他樓層。
- 第八條 **嚴禁於外牆及由室內專有部份之玻璃，由內向外張貼銷售海報。**
- 第九條 嚴禁於社區內住戶信箱、公共區域，投遞、張貼、置放任何銷售資料。
- 第十條 於社區帶看期間，嚴禁喧嘩吵鬧，嚴禁攜帶寵物，並請維護本社區環境整潔。
- 第十一條 本社區禁止吸煙、吃檳榔、喝酒。
- 第十二條 違規辦法
1. 違反本管理辦法之規定，經勸導後仍不依相關規定辦理，罰鍰新台幣 1000 元整，如再不改善者，禁止該人員進入本社區帶看。
 2. 來賓識別背心若於使用期間有汙損、毀壞之情況，扣款新台幣 500 元整。
 3. 來賓識別背心如有遺失者，需扣款新台幣 500 元整。
- 第十三條 前條所述之相關扣款，未繳納完畢前，不得取回所換發之證件。

立切結書人

公司名稱：

姓名：

身份證字證：

地址：

電話：

S1 智匯中心管理中心 啟

TEL:(04)2491-7599

中華民國 年 月 日