



主委

69

90

75

副主

54

70

51

監委

50

70

48

總委

71

90

76

財委

55

67

59

299

387

309

59.8

77.4

61.80

©Fujiko-Pro, Shogakukan



誠美模真管委會物業任用評估表

109.09.09

評估項次、計分比 及得分小計 物業別	一、品牌形象對社區 的加值效果(佔比： 20%，每題 4 分)	得分 小計	二、派駐人員專業度 和實踐能力評估 (佔比 30%，每題 6 分)	得分 小計	三、公司服儀規範和 人員禮儀展現度 (佔比 10%，每題 5 分)	得分 小計	四、報價評估(佔 比 10%，總題計分)	得分 小計	五、已具有或呈現之特別事項(佔比 30%，總題計分)	得分 小計	總得分
1. 伯克錄	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	3	1. 服儀和禮儀規範評估 2. 服儀和禮儀展現度評估	5 5	1. 報價內容 2. 價格說明	7	1. 獲「台南市 108 年度優良公寓大廈評選優良管理維護公司獎」	20	69
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	3					2. 為首進駐之原服務團隊		
	3. 具 ISO 認證	0	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	3					3. 依回收之問卷調查內容評估住戶的滿意度		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	3							
	5. 品牌知名度	4	5. 派駐人員平均年齡評估	6							
2. 銘正	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	6	1. 服儀和禮儀規範評估 2. 服儀和禮儀展現度評估	5 5	1. 報價內容 2. 價格說明	7	1. 強調使用「各項 e 化支援系統」如： ①雲端監控 ②電子相框 ③通訊軟體 ④另提供掃地機器人？部	25	90
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	3	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	6					2. 人員配置已因應社區現況需求完成規劃，擬定人選，並且可由管委會面談預擬之社區經理		
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	6					3. 可配合完成「大樓修繕履歷制度」		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	6					4. 可規劃 24 小時全天候硬體設施維護支援協力廠商		
	5. 品牌知名度	3	5. 派駐人員平均年齡評估	6							
3. 理和	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	4	1. 服儀和禮儀規範評估 2. 服儀和禮儀展現度評估	5 5	1. 報價內容 2. 價格說明	7	得獎 台南在地廠商 住戶過往評價	20	75
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	4	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	3							
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	3							
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	2							
	5. 品牌知名度	4	5. 派駐人員平均年齡評估	6							
若有兩組同分，加評題為：①是否提案人為督導人員？②社區若面臨突然不明原因停水的處置方法為？(每題 5 分計，共 10 分)											

白西=35

誠美模真管委會物業任用評估表

109.09.09

評估項次、計分比及得分小計 物業別	一、品牌形象對社區的加值效果(佔比: 20%, 每題 4 分)	得分小計	二、派駐人員專業度和實踐能力評估(佔比 30%, 每題 6 分)	得分小計	三、公司服務規範和人員禮儀展現度(佔比 10%, 每題 5 分)	得分小計	四、報價評估(佔比 10%, 總題計分)	得分小計	五、已具有或呈現之特別事項(佔比 30%, 總題計分)	得分小計	總得分 (滿分 100 分)
1. 伯克鍊	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	3	1. 服儀和禮儀規範評估	2	1. 報價內容 (月估) ① 主任 X 1 ② 秘書 X 1 ③ 保衛 X 3	8	1. 獲「台南市 108 年度優良公寓大廈評選優良管理維護公司獎」	15	54
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	3					2. 為首進駐之原服務團隊		
	3. 具 ISO 認證	0	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	2	2. 服儀和禮儀展現度評估	2	2. 價格說明 ① 5000 X 1 ② 4200 X 1 ③ 4000 X 3 回贈: 21200 + 10600 00 夜巡 2 次 00 夜巡 2 次 00 夜巡 2 次 00 夜巡 2 次	(5/2)	3. 依回收之問卷調查內容評估住戶的滿意度		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	2							
	5. 品牌知名度	3	5. 派駐人員平均年齡評估	4							
2. 銘正	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	3	1. 派駐人員備證照多樣化評估	3	1. 服儀和禮儀規範評估	4	1. 報價內容 (月估) ① 秘書 X 1 ② 保安 X 3 ③ 清潔人員 X 2	7	1. 強調使用「各項 e 化支援系統」如: ① 雲端監控 ② 電子相框 ③ 通訊軟體 ④ 另提供掃地機器人? 部	25	70
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	3	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	4					2. 人員配置已因應社區現況需求完成規劃, 擬定人選, 並且可由管委會面談預擬之社區經理		
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	4	2. 服儀和禮儀展現度評估	4	2. 價格說明 ① 47615 X 1 = 47619 ② 4000 X 1 = 40000 ③ 35850 X 3 = 119550 ④ 32500 X 2 = 65000 272169 + 13608 (5/2) = 286778 註: 不另派駐人員 2 次/月, 207189 + 10558 (5/2)		3. 可配合完成「大樓修繕履歷制度」		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	0	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	5					4. 可規劃 24 小時全天候硬體設施維護支援協力廠商		
	5. 品牌知名度	1	5. 派駐人員平均年齡評估	3							
3. 理和	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	3	1. 服儀和禮儀規範評估	3	1. 報價內容 (月估) ① 經理 X 1 ② 秘書 X 1 ③ 保衛 X 3	7	1. 曾獲內政部評選為「十大優良公寓大廈管理公司」。	10	51
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	3					2. 具網路管理系統平台, 透過設定權限開路, 業主可同步掌握社區管理資訊。		
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	2	2. 服儀和禮儀展現度評估	3	2. 價格說明 ① 47000 X 1 = 47000 ② 39000 X 1 = 39000 ③ 41000 X 3 = 123000 208000 + 70450 (5/2) = 278450		3. 具電腦晶片巡邏感應記錄器, 役精確記錄安全巡檢工作。		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	1					4. 客製化付費專業服務。		
	5. 品牌知名度	4	5. 派駐人員平均年齡評估	1							
若有兩組同分, 加評題為: ① 是否提案人為督導人員? ② 社區若面臨突然不明原因停水的處置方法為? (每題 5 分計, 共 10 分)											

填表人: 謝惠娟 109.09.27

誠美樸真管委會物業任用評估表

109.09.09

評估項次、計分比 及得分小計 物業別	一、品牌形象對社區 的加值效果(佔比： 20%，每題4分)	得分 小計	二、派駐人員專業度 和實踐能力評估 (佔比30%，每題6分)	得分 小計	三、公司服儀規範和 人員禮儀展現度 (佔比10%，每題5分)	得分 小計	四、報價評估(佔 比10%，總題計分)	得分 小計	五、已具有或呈現之特別事項(佔比 30%，總題計分)	得分 小計	總得分
1. 伯克鍊	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	2	1. 派駐人員備證照多樣化評估	1	1. 服儀和禮儀規範評估	5	1. 報價內容	7	1. 獲「台南市108年度優良公寓大廈評選優良管理維護公司獎」	10	50
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e化管理展現能力	1					2. 為首進駐之原服務團隊	10	
	3. 具 ISO 認證	0	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	1	2. 服儀和禮儀展現度評估	5	2. 價格說明	7	3. 依回收之問卷調查內容評估住戶的滿意度		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	2	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	0							
	5. 品牌知名度	2	5. 派駐人員平均年齡評估	2							
2. 銘正	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	2	1. 派駐人員備證照多樣化評估	4	1. 服儀和禮儀規範評估	5	1. 報價內容	8	1. 強調使用「各項e化支援系統」如： ①雲端監控 ②電子相框 ③通訊軟體 ④另提供掃地機器人？部	25	70
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e化管理展現能力	4					2. 人員配置已因應社區現況需求完成規劃，擬定人選，並且可由管委會面談預擬之社區經理		
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	4	2. 服儀和禮儀展現度評估	5	2. 價格說明	8	3. 可配合完成「大樓修繕履歷制度」		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	2	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	4					4. 可規劃24小時全天候硬體設施維護支援協力廠商		
	5. 品牌知名度	2	5. 派駐人員平均年齡評估	4							
3. 理和	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	2	1. 派駐人員備證照多樣化評估	4	1. 服儀和禮儀規範評估	5	1. 報價內容	7	1. 曾獲內政部評選「十大優良公寓大樓管理公司」	10	48
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e化管理展現能力	2					2. 具網路管理系統平台，透過設定權限開啟，業主可同步掌握社區管理資訊。		
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	2	2. 服儀和禮儀展現度評估	5	2. 價格說明	7	3. 具「電腦晶片」巡邏感應記錄器		
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	2	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	2							
	5. 品牌知名度	2	5. 派駐人員平均年齡評估	2							
若有兩組同分，加評題為：①是否提案人為督導人員？②社區若面臨突然不明原因停水的處置方法為？(每題5分計，共10分)											

供精確記錄安全巡檢工作
4. 客製化付費「專業服務」。

誠美樸真管委會物業任用評估表

109.09.09

評估項次、計分比 及得分小計 物業別	一、品牌形象對社區 的加值效果(佔比： 20%，每題 4 分)	得分 小計	二、派駐人員專業度 和實踐能力評估 (佔比 30%，每題 6 分)	得分 小計	三、公司服儀規範和 人員禮儀展現度 (佔比 10%，每題 5 分)	得分 小計	四、報價評估(佔 比 10%，總題計分)	得分 小計	五、已具有或呈現之特別事項(佔比 30%，總題計分)	得分 小計	總得分	
1. 伯克銖	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	4	1. 服儀和禮儀規範評估	5	1. 報價內容	7	1. 獲「台南市 108 年度優良公寓大廈評選優良管理維護公司獎」	20	71	
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	4					2. 為首進駐之原服務團隊			
	3. 具 ISO 認證	6	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	3	2. 服儀和禮儀展現度評估	5	2. 價格說明		3. 依回收之問卷調查內容評估住戶的滿意度			
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	3								
	5. 品牌知名度	4	5. 派駐人員平均年齡評估	6								
2. 銘正	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	6	1. 服儀和禮儀規範評估	5	1. 報價內容	7	1. 強調使用「各項 e 化支援系統」如： ①雲端監控 ②電子相框 ③通訊軟體 ④另提供掃地機器人？部	25	90	
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	3	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	6	2. 服儀和禮儀展現度評估	5	2. 價格說明		2. 人員配置已因應社區現況需求完成規劃，擬定人選，並且可由管委會面談預擬之社區經理			
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	6					3. 可配合完成「大樓修繕履歷制度」			
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	6					4. 可規劃 24 小時全天候硬體設施維護支援協力廠商			
	5. 品牌知名度	3	5. 派駐人員平均年齡評估	6								
3. 理和	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	4	1. 服儀和禮儀規範評估	5	1. 報價內容	7		20	76	
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	4	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	3	2. 服儀和禮儀展現度評估	5	2. 價格說明					
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	3								
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	2								
	5. 品牌知名度	4	5. 派駐人員平均年齡評估	6								
若有兩組同分，加評題為：①是否提案人為督導人員？②社區若面臨突然不明原因停水的處置方法為？(每題 5 分計，共 10 分)												

誠美樸真管委會物業任用評估表

109.09.09

評估項次、計分比 及得分小計 物業別	一、品牌形象對社區 的加值效果(佔比： 20%，每題 4 分)	得分 小計	二、派駐人員專業度 和實踐能力評估 (佔比 30%，每題 6 分)	得分 小計	三、公司服儀規範和 人員禮儀展現度 (佔比 10%，每題 5 分)	得 分 小 計	四、報價評估(佔 比 10%，總題計分)	得 分 小 計	五、已具有或呈現之特別事項(佔比 30%，總題計分)	得 分 小 計	總得分	
1. 伯克鍊	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	3	1. 服儀和禮儀規範評估	2	1. 報價內容	8	1. 獲「台南市 108 年度優良公寓大廈評選優良管理維護公司獎」	15	55	
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	3					2. 為首進駐之原服務團隊			
	3. 具 ISO 認證	0	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	2	2. 服儀和禮儀展現度評估	2	2. 價格說明		3. 依回收之問卷調查內容評估住戶的滿意度			
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	2								
	5. 品牌知名度	4	5. 派駐人員平均年齡評估	4								
2. 銘正	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	3	1. 派駐人員備證照多樣化評估	3	1. 服儀和禮儀規範評估	4	1. 報價內容	8	1. 強調使用「各項 e 化支援系統」如： ①雲端監控 ②電子相框 ③通訊軟體 ④另提供掃地機器人？部	25	67	
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	4	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	4					2. 人員配置已因應社區現況需求完成規劃，擬定人選，並且可由管委會面談預擬之社區經理			
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	4	2. 服儀和禮儀展現度評估	4	2. 價格說明		3. 可配合完成「大樓修繕履歷制度」			
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	0	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	5					4. 可規劃 24 小時全天候硬體設施維護支援協力廠商			
	5. 品牌知名度	2	5. 派駐人員平均年齡評估	4								
3. 理和	1. 具指標型同質性大樓的服務經驗	4	1. 派駐人員備證照多樣化評估	3	1. 服儀和禮儀規範評估	3	1. 報價內容	8	1. 具有多年的「飯店式管理服務」執行經驗。	20	59	
	2. 具產學合作或政府機關、學校核用經驗	2	2. 派駐人員「智慧住宅」e 化管理展現能力	3					2. 「十大優良公寓大樓管理公司」評選。			
	3. 具 ISO 認證	4	3. 派駐人員 SOP 規劃和具體展現成效	2	2. 服儀和禮儀展現度評估	3	2. 價格說明		3. 知名建設公司案場實績。			
	4. 曾有獲具公信單位獎勵紀錄	4	4. 派駐人員對社區設施規劃和相關法規的熟悉度	1								
	5. 品牌知名度	4	5. 派駐人員平均年齡評估	1								
若有兩組同分，加評題為：①是否提案人為督導人員？②社區若面臨突然不明原因停水的處置方法為？(每題 5 分計，共 10 分)												

填表人：林佩蓁 9/30

誠美樸真社區管委會 會議記錄：

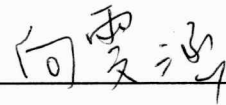
地點：二樓交誼廳

日期：2020/10/5

時間：19:00-20:10

出席者：向主任委員 雯涵、謝副主任委員 惠娟、黃監察委員 翰儀、林財務委員 佩蕓、
王總務委員 正佳

會議記錄 向雯涵



議程項目

討論銘正物業合約內容

1. 議題一：討論合約完成時間

說明：建議 2020/10/10 前將草案送管委會審閱，10/20 前用印完成。

決議：全體委員無異議通過，請銘正物業於 2020/10/10 前將草案送管委會審閱，10/20 前用印完成。

2. 議題二：討論清潔人員任用事宜

說明：社區清潔是否維持原案，或由銘正統包；若維持原案，現有清潔人員需與管委會簽訂委任清潔契約，以明定責任；若由銘正統包，清潔人員每人費用為 32000 元整(不加稅額)，含每月清潔用品，並依法規辦理勞健保相關投保。

決議：同意維持原案三票(副主委、監委、財委)；同意銘正統包兩票(主委、總委)，維持原案並委由銘正物業管理，清潔人員契約之範本由黃監委提供。

3. 議題三：討論物業行政人員上班時間

說明：確認物業人員-社區經理及櫃檯秘書上班時間

決議：配合交管時間，交管時間調查結果為 18:00-19:00，暫定社區經理上班時間為：08:00-17:00、櫃檯秘書上班時間為：13:00-21:00。考量白天 07:00-08:00 交管會有空櫃的問題，暫時不行使白天交管。若後認為有需，再行協調是否空櫃或上班時間之調整。

4. 議題四：討論社區經理任用條件

說明：本社區經理任用資格與條件應符合銘正物業簡報時所提出預用人員之資歷與證照。

決議：

(1) 社區經理資歷

同意至少擔任社區經理、總幹事、主任或同等職務經驗 5 年以上四票（副主委、監委、財委、總委）；同意至少擔任社區經理、總幹事、主任或同等職務經驗 8 年以上乙票（主委），社區經理資歷需至少擔任社區經理、總幹事、主任或同等職務經驗 5 年。

(2) 社區經理證照

全體無異議通過，社區經理需有至少以下證照：公寓大廈事務管理服務人員證照、設備安全人員證照、防火管理人證照、保全人員講習計畫種子教官、營業衛生管理證照、防災中心值勤人員證照，共六項。

社區經理一職，若有異動，需由管委會面試後同意任用。

5. 因時間緊迫，本會議記錄將以 LINE 訊息傳送，經全體委員同意後由主委轉交給銘正物業。