

房屋仲介管理辦法

(一) 目的

為維護本大樓住戶安全及設施維護，非經報備在案之仲介公司禁止擅自進入本大樓進行仲介工作。

(二) 銷售要件

委託銷售之房屋，必需正式取得產權，仲介人員應備「仲介帶看同意書正本」(附件一)、「仲介人員進出管理切結書正本」(附件二)，留置管理中心備查，並供管理人員核對查證；(仲介帶看同意書需明確標示房屋資料、委託期限、屋主簽章)。

(三) 管理作業

1. 管理人員將「仲介委託契約書影本」、「仲介帶看同意書正本」、「仲介人員進出管理切結書正本」建檔存查，詳實記載「戶別、委託期限、仲介公司」，以利日後帶看管制。
2. 仲介人員領取「仲介人員管理準則」(附件三)。

(四) 帶看規定

1. 依社區門禁管理規定，落實登記、換證手續(確實核對委託期限是否過期)。
2. 帶看時段為 AM10:00 – AM12:00、PM15:00 – PM17:00 其餘時間禁止帶看。
3. 禁止仲介人員將社區做為銷售講習訓練場所。
4. 每次不得超過二位仲介人員進入社區。
5. 帶看期間需全程穿著社區專用識別背心。
6. 帶看動線除各專有室內及停車場外，嚴禁參觀其他樓層；非經許可或開放，嚴禁入侵公設及拍照。

(五) 廣告管理

1. 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。
2. 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。

(六) 其他

1. 其他未盡事宜，依社區規定辦理之
2. 管理人員應詳加注意並落實各項管理程序。
3. 仲介人員敬請配合各項管理規定。

仲介帶看同意書

附件一：仲介帶看同意書

本人(所有權人)_____授權仲介公司：_____代表本人於：
____年____月____日____至____年____月____日期間帶看「誠美樸真社區」

台南市中西區五妃街_____號_____樓之_____（戶別：_____）住宅。

仲介帶看期間願遵守社區「房屋仲介管理辦法」及相關管制規定。

未能遵守者，管理服務人員得有權禁止參觀或即時勸導並強制驅離，以維護
社區全體住戶權益。

委 託 人：_____（簽名蓋章）

身份證字號：_____

受委託公司：_____（簽名蓋章）

受 託 人：_____

身份證字號：_____

地 址：_____

電 話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

仲介人員進出管理切結書

附件二：進出管理切結書

- 第一條 仲介人員需於進場帶看前，必需至管理中心出示“區分所有權人同意書”，經管理人員審查電詢所有權人無誤後，方可辦理帶看手續，無同意書或審查不合有異者，一律禁止進入社區。
- 第二條 仲介人員憑身分證明文件辦理登記，換領專用識別背心；於社區帶看期間必須全程穿著。
- 第三條 本社區可帶看之時段為 AM10:00~AM12:00、PM15:00~ PM17:00 其餘時間禁止帶看。仲介帶看須於前一日來電預約帶看時段人數。
- 第四條 同一仲介公司每次不得超過二位仲介進社區(含仲介不得超過 4 員)；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，另一家方可進入。
- 第五條 嚴禁仲介公司將本社區做為銷售講習訓練場所。
- 第六條 帶看動線除各專有室內及停車場外，嚴禁參觀其他樓層；非經許可或開放，嚴禁入侵公設及拍照。如必要可參閱建設業主實際提供之照片
- 第七條 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。
- 第八條 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。
- 第九條 於社區帶看期間，嚴禁喧嘩吵鬧，並請維護本社區環境整潔。
- 第十條 本社區內禁止吸煙、吃檳榔、喝酒。
- 第十一條
1. 違反本管理辦法之規定，經勸導後仍不依相關規定辦理，罰款新台幣 1000 元整，如再不改善者，禁止該仲介人員進入本社區帶看。
 2. 仲介專用識別背心若於使用期間有污損、毀壞或遺失之情況，依實際狀況賠償新台幣貳佰至伍佰元整。
- 第十二條 前條所述之相關賠償，未繳納完畢前，不得取回所換押證件。

立切結書人

姓 名：
身份證字號：
地 址：
電 話：

中 華 民 國

年

月

日

仲介人員管理準則

附件三：仲介人員管理準則

(一) 主旨

為維護本大樓住戶安全及設施維護，非經報備在案之仲介公司禁止擅自進入本大樓進行仲介工作。

(二) 說明

委託銷售之房屋，必須正式取得產權。為維護本大樓住戶人員及設施安全，凡本大樓住戶之房地產欲轉租、售者，請仲介簽約人依社區門禁管理規定，落實登記、換證手續，以免閒雜人等擅入本社區。

開放參觀時段為(AM10:00 - AM12:00、PM15:00 - PM17:00)。

1. 請檢附下列文件：

(1)營利事業登記證、公司執照及負責人身分證影印本。(對法人不對個人)

(2)屋主委託契約書正本。(影印一份副本交社區服務中心存查，委託契約書須明確標示房屋資料、委託期限、屋主簽章)

(3)仲介人員進出管理切結書正本。

(4)土地、建物權狀或管理基金收據影印本。(確定交屋)

(5)仲介簽約原身分證影印本、及名片。(限定本人帶看)

2. 嚴禁進入或打擾未經委託之住戶屋內，若經查證屬實者，將取消該公司之人員進入本大樓進行仲介工作之資格。

3. 外牆嚴禁懸掛任何廣告物，並不得於社區中庭及正門外人行道上設置銷售攤位，以免影響社區整體形象及觀瞻。

4. 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。

5. 禁止仲介人員將社區作為銷售講習訓練場所。

6. 每次帶看不得超過兩位仲介人員進入社區(含仲介不得超過4員)。

7. 帶看期間須全程穿著專用識別背心。

8. 帶看動線除各專有室內及停車場外，嚴禁參觀其他樓層(含頂樓空間)；非經許可或開放嚴禁入侵公設及拍照。

(三) 本管理辦法經管理委員會決議後生效，修正時亦同，並於公布日施行。

其他未盡事宜，依社區或建方規定辦理之；仲介人員敬請配合各項管理規定。