

330007

桃園市桃園區藝文一街 86-6 號 4 樓

麗邦智慧城市聯合有限公司

服務電話 0973 685 697

公寓大廈(社區)管理委員會 / 管理負責人 啟



服務中心官方帳號 LINE : @924fuijl

## SMART CITY

The City of the Future

App Store、Google Play 搜尋：Jo 社區

應用程式由中華電信全資子公司開發，  
擁有全台最強資通訊資源與智慧生活物業管理服務經驗，  
● 老字號招牌品質有保證！



SMART BUILDINGS

SMART HEALTH

SMART ENERGY

SMART MOBILITY

PUBLIC SAFETY

## 社區自聘服務人委託專業經理代管理專案

在當今的社區管理中，合法自聘社區管理服務人是一個時代所趨的管理策略，許多社區選擇聘用專業經理人來負責日常營運和管理。以下是一些關鍵步驟和注意事項，以確保社區自聘管理服務人的過程合法合規。

### 確認需求

- 確定服務範圍：了解社區的需求，明確需要哪些管理維護項目（如物業與警衛管理、會計財務與行政作業、社區活動與組織服務...等）。
- 制定預算：考慮到預算限制，決定可以投入的資金。

### 法律規範

- 法律：依據「勞動基準法」、「公寓大廈管理服務人管理辦法」，確保聘用社區管理服務人符合所有法令要求。
- 簽訂合約：制定一份清晰的合約，列明雙方的權利和義務，包括服務範圍、報酬、支付條件和終止條款等。



### 資格審查

- 背景檢查：在選擇社區管理服務人之前，進行必要的背景檢查和身份查詢，確保其有相關經驗和良好的聲譽。
- 確認資格證書：檢查其是否擁有必要的資格證書或專業認證。

### 聘用過程

- 招聘流程：可通過公告、網站或社區內部推薦的方式進行招聘。
- 面試：在面試過程中，評估候選人的管理服務能力、溝通技巧和社區參與意願。

### 持續監督與評估

- 維持良好溝通：定期與社區管理服務人進行會議，了解其工作進展，及時協調解決問題。
- 評估效果：定期評估社區管理的成效，根據實際需要調整方案或更換服務人。

### 依法納稅

- 稅務責任：瞭解社區自聘管理服務人的稅務責任，確保按時申報和繳納稅款。
- 免稅：管理委員會屬類法人組織依法免課稅。

### 公寓大廈管理維護費用比較

- 財務健全：人事費用包含勞健保及 6%勞退提撥。
- 安全管理：現場人力滿編、拒絕不明人、事、物機動調度，保障社區資產及住戶安全。
- 專業經理人制度：完全合法，拒絕便宜行事、妨害秘密與破壞社區電(腦)磁紀錄。
- 職場倫理：不逾越權責、不道人是非、不評論社群事務、講究職業道德。

2026' 管理服務費用參考 ... <https://possession.management/service/>