

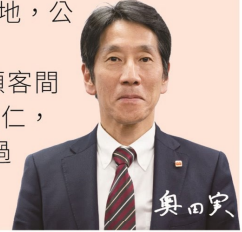
## 踏實努力，通過考驗

奧田董事長的話

各位同仁，好久不見。得知台灣「新冠肺炎」疫情受到相當有效的管控，各位的工作及生活也逐步回歸正常，讓我稍稍感到安心。但病毒特效藥尚未研發成功，希望各位仍要保持緊張感，以因應感染風險。另外，也很感謝各位今年度的努力，使公司業績穩定成長。期許各位能持續提供顧客安心、安全的優質服務。

而在日本國內，部分區域尚在執行人員移動限制等政令，經濟活動及市民生活，也連帶受到極大影響。不過，在許多企業停業或居家辦公的現況下，NIHON HOUSING 現場人員還是照常進行管理業務；而且很幸運地，公司員工中也未出現感染者。

我想在這種非常時期，透過踏實的努力，才能顯現公司與顧客間的信賴關係，這也是我們的原動力。最後，想提醒東京都各位同仁，除了留意「新冠肺炎」疫情，也別忘了自主健康管理，一起挺過炎熱夏季的考驗吧。



奧田実

## 2020年《天下雜誌》 2000大調查出爐

## 東京都保全 連續9年榮登650大服務業!

經營企劃部 周芯羽



2020年天下雜誌評定2019年度2000大排行榜調查結果出爐，東京都保全連續9年榮登服務業650大排行榜，本次評定居服務業總排名第392名，為榜中唯一涵蓋建物管理、生活服務、資產管理之綜合物業管理公司，東京都保全長年保有市場競爭力，亦不斷自我超越與成長，營收成長率為2.11%，屢創佳績。

▼天下兩千大企業調查，服務業共650家，保全業入圍共6家。

650大服務業保全服務業排名									年度/公司
2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	
117	121	117	119	116	119	115	126	125	中興保全
205	203	185	202	194	194	188	198	206	新光保全
479	443	438	442	415	416	391	393	392	東京都保全
508	499	497	508	513	504	482	484	505	誼光保全
-	-	-	-	-	-	-	509	510	信實保全
-	-	-	432	615	616	597	608	586	中鋼保全

封面資料來源：天下雜誌雙週刊698期2020.5.20發行

## 京陽進駐三峽國光青年社會住宅

京陽公司 劉心蘊副理

位於新北市三峽區三樹路的國光青年社會住宅，總戶數249戶，是京陽參與投標城鄉局新建社宅之第一案，城鄉局所屬之新北市新建社宅皆為京陽之進案目標，故公司十分重視這個起點。

京陽於5月1日正式進駐三峽國光青宅起，即需籌備十日後辦理簽約交屋之作業，面對緊迫的時間壓力，京陽主動出擊，事前掌握各項訊息並討論規劃，在短短十天內完成各戶點交準備、清查與缺失改善、簽約交屋會場各項作業及人力籌備，並完成社宅各戶、公區及外圍環境清潔與消毒、水塔清洗及防疫等工作，順利於5月11日至5月13日三天內協力完成整個簽約交屋作業，獲得城鄉局各長官之稱讚，進駐十三天已留給城鄉局「京陽專業且效率高」的好印象。



三峽國光青年社會住宅

簽約交屋現況

## 109年度董事會暨股東常會

財務部 龍慧如經理

今(109)年度董事會及股東常會於4月8日上午假台北總公司召開，會長與奧田董事長因受2019新冠肺炎(COVID-19)疫情影響，無法親自來台與會，因此董事會改以視訊會議型式辦理。

奧田董事長透過視訊，向與會董事們致意及表達無法與會之遺憾，並宣布108年度獲利目標順利達成，感謝各位董監事及全體同仁之努力，雖「新冠肺炎」疫情重創全球經濟，仍期勉各位董監事及全體同仁費心及努力，戮力達成今年度預算目標。

NIHON HOUSING 株式會社小佐野社長也透過視訊，說明日本首相安倍晉三已於4月7日公布「緊急事態宣言」，籲請民眾自律，避免出入「密集」、「密切」、「密閉」等場所，以免造成群聚感染，期遏止疫情持續擴散；感謝林總經理對防疫措施之即時因應作為，目前台灣經濟雖受疫情嚴重影響，對於業主仍要密切聯繫並掌握確實狀況，多關心現場同仁工作及身體狀況。

奧田董事長委請林總經理主持股東常會，總經理於會中提報108年度經營環境與財務決算狀況，及109年度重要工作計劃與營運計劃；出席股東承認108年度財務決算表冊並通過修正章程。

新冠肺炎疫情衝擊全球，公司除調整董事會及股東會重要會議改以視訊方式召開，另為因應疫情變化，部分同仁採異地辦公及彈性調節上下班時間，感謝各相關部門之協助，也提醒同仁們注意健康自主管理，共同為防疫努力。



董事會



股東常會

# All Glass Coat G-POWER

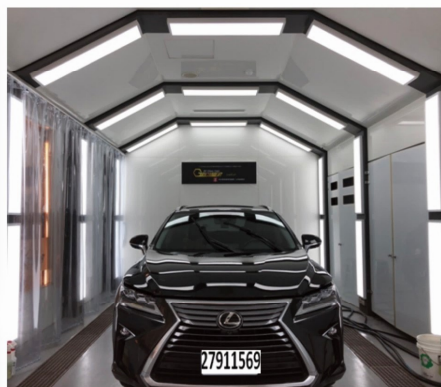
東京都獨家代理

# 日本G-POWER 鍍膜技術

營運部 程欣恬副科長/環保部 林佩瑩

「株式会社G-POWER(ジーパワー)」創業於2002年，原為日本專營「防彈玻璃」企業，2004年成功開發專利奈米技術鍍膜液，東京都物業管理機構與G-POWER鍍膜液日本總代理「株式会社TCE(コーポレーション)」於2020年01月01日正式簽約，取得專利技術，並進口各式鍍膜液等原料，將廣泛應用於汽車美容、建築環境清潔與手機防護服務。因應防疫，東京都在台首度推出G-POWER「抗菌手機鍍膜服務」，鍍膜後手機螢幕可有效對抗「金黃色葡萄球菌」、「大腸桿菌」等生菌！

此外，在日本每年使用該品牌之車體鍍膜高達8000多台，東京都以獨家總代理在台開設汽車鍍膜旗艦店，提供專業鍍膜汽車美容服務，有別於一般汽車美容，採用特殊的工藝和方法，對車身進行漆面增光、打蠟、拋光、深淺劃痕處理及專業鍍膜，美容後提升車身整體亮度，使外觀漂亮如新，讓車身猶如穿上一層透明防護衣，達到抗髒、耐磨、防靜電、易清潔、好照護的效果。



鍍膜成效



鍍膜液



手機鍍膜資訊  
請掃描QR-Code



汽車美容資訊  
請掃描QR-Code



G-POWER汽車鍍膜旗艦店



車體鍍膜施作

**手機鍍膜 鍍膜材料**  
洽詢專線: 02-7725-9359

**汽車美容鍍膜**  
服務專線: 02-2791-1569

服務地址: 台北市內湖區新湖一路75號1樓  
服務時間: 星期一至六 09:00~19:00

## 東京都物業管理機構 VS 安永聯合會計師事務所 企業資訊安全議題研討會

經營企劃部 周芯羽

東京都物業管理機構為全面強化公司整體資訊安全，邀請安永聯合會計師事務所以金融業高規格的資安服務經驗協助檢視東京都目前的資訊環境狀態，探討如何提升資安防禦效力。

東京都公司設立資訊部維護資訊安全，依日本母公司要求每半年例行檢視伺服器系統，目前也委託外包廠商協助資訊系統分析。安永公司建議，對於無法進行作業系統資安更新之舊系統應另行開發新版系統為佳，在此之前應加強防毒軟體與備份機制，降低資安風險；保管資料的保護層級也需重新檢視；亦可建立資安團隊小組，定期討論資安應用軟體使用與管制決策。綜觀討論要點，企業欲提升資安防護，首要應全面檢視資安系統，完整盤點公司硬體、軟體，從中發掘資安風險因素，加以改善、強化。



資訊部卓副理簡報東京都資安現況

## 北區進階班

專業二部 梁雅婷

4/9-24北區第1梯進階班，課程內容深入物業管理且多元化。薛經理與學員在課程上探討面對客戶客訴問題或是社區異常狀況，不二法門就是了解問題、面對問題、解決問題，才能化危機為轉機。劉副理講述建物長期修繕計畫及預算編列，建物與我們生活息息相關，要住的安心、長久，不再只是設備故障完成修繕即可，替建物規劃短、中、長期會遇到的修繕更新項目、使用年限及費用等問題，營造一個永續舒適的生活環境。鄭副總法務課程藉由現場實際遇到案例，引用公寓大廈管理條例與學員互動，並期許在現場處理事務，情、理、法該如何拿捏會有所獲。課程另有公寓大廈管理法令、保全業法、建築物設施使用相關法令及如何經營、管理一個優良社區、遇上員工申訴與勞資爭議處理原則...等等。

經過這10天課程，更加了解物業管理這塊領域不單單只是維護社區安全及生活服務，更長遠至社區設施設備修繕規劃及資金籌措安排等，建物會隨著時間愈來愈老，要如何妥善管理及規劃，讓居住者安心，也是管理社區的我們責任之一。



## 台灣物業設施管理協會 開辦防災士培訓班

經營企劃部 周芯羽

 掃QR Code  
獲取課程報名簡章


台灣物業設施管理協會防災士培訓班於4月18日、19日開辦第一期,5月30日、31日開辦第二期。兩期課程以東京都全事業部主管及管服科主管為主要培訓對象,傳授「平時滅災」、「災前整備」、「災時應變」、「災後復原重建」四個階段災害防救工作。

臺灣天然災害頻繁,而大多數民眾面對災害仍仰賴於政府、公部門、防災主管機關,總認為公助力量即可拯救所有生命與損失,而輕忽自助能力的重要性與準備,使防災淪為形式化的安檢與演練。課程最大宗旨,為提升學員在自助及互助兩個領域的專業技能,面對火災、地震、有人受傷等情況,俱備救援、指引的能力。

課程中以實務面教導學員關於防災計畫的訂定、面臨災害時的應對方式、如何自救與救人、CPR與AED的操作使用、急救包裝,以及如何獲取防災資訊。一期兩天的課程中,有知識的傳播,有交流討論,也有實際演練,訓練學員成為合格的防災士,成為社區防災工作領導者的角色,協助社區防災相關工作,減少社區的災害衝擊。

防災士培訓班規劃每月開班,有興趣者歡迎至台灣物業設施管理協會官網(<http://www.t-fma.org.tw/>)下載報名簡章。



東京都林錫勳總經理於第一期培訓班開訓

心肺復甦術、AED操作演練

學員分組討論

### 防災士培訓課程表

第一天		
項次	時間	課程名稱
0	08:30 09:00	報到開訓
1	09:00 09:50	防災士職責與任務-我國災防體系與運作
2	10:00 10:50	我國近年災害經驗及災害特性
3	11:00 11:50	資訊掌握、運用與社區防災計畫
4	13:00 13:50	基礎急救訓練
5	14:00 16:50	急救措施實作(含急救術科測驗)
第二天		
項次	時間	課程名稱
6	09:00 09:50	個人與居家防護措施
7	10:00 10:50	個人與居家防護措施(情境練習)
8	11:00 11:50	社區防災工作推動與運作
9	13:00 13:50	社區避難收容場所開設與運作
10	14:00 16:50	防災計畫實作與驗證
11	17:00 18:00	學科測驗



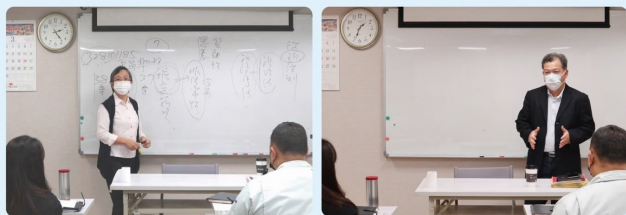
## 管服人員對勞動事件法因應之道 109年度第一季專題研討

經營企劃部 周芯羽

勞動事件法自109年1月1日開始施行,為盡量避免及減少勞資爭議,本年度第1季專題研討由風險控制中心鄭碧華副總擔任主講,針對管服人員與事業部主管加強新制宣導,使日常工作可依循法令作業,保障良性的勞資互動與勞資關係。

新制上路後,舉證責任轉換由雇主承擔,在過往的民事訴訟案件上,加班、出勤、薪資等皆須由勞工舉證,而新制下只要是出勤紀錄記載的勞工出勤時間,基本上會直接推定為工作時間,是否有實際提供勞務,則由雇主舉證;在勞資調解進行期間,法院可裁定勞工繼續在原公司工作及給付薪資。

勞動事件法不僅限於雇主與勞工,亦涵蓋求職者與代表雇主任行使管理權之人,要法條對自己有利,自身的作業處事則要先依循法條規範,平日應養成確實記載書面資料的習慣,因書證往往較人證更為公正、可控,利於提供調查與裁判。公司一向著重宣導同仁應確實登錄現場工作日誌、EIP工作日誌,以防意外發生,回溯調查時得以有所根據,在勞動事件法實施後,更需確實將每日工作留下書面證據,有備無患。此外,現場主管應確認現場執勤人員加班原因及合理性,如發現異常則立即修正,掌握現場工作狀況。總經理在總結時表示,期望事業部可配合勞動基準法有所作為,除工作日誌外,應連同案場紀錄一覽表確實登錄,將可大幅減少現場異常狀況的發生。



鄭碧華副總主講

林錫勳總經理結訓

## ESG與永續發展

### 上半年度中高階主管教育訓練

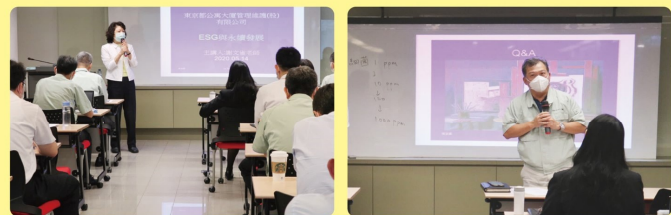
經營企劃部 周芯羽

上半年度中高階主管教育訓練5/14於中國文化大學推廣教育部忠孝館舉行,請到東吳大學國際經營與貿易學系謝文雀副教授講授ESG與永續發展。2005年聯合國邀請全球大型機構投資人參與制定責任投資原則,該原則的目標是設計一套國際通用的架構,將環境、社會與公司治理(environmental, social and corporate governance, 簡稱 ESG)之永續議題整合到投資策略中。

過往專業經理人被賦予創造最大獲利為使命,時代演進,經過人類長期消耗自然環境,經過人本主義漸漸崛起,當代企業要面對的關鍵問題,除了獲利之外,更要考量企業的存在是否對社會有利?企業是否善待環境?企業在創造利潤過程中的道德界線?亦或是為企業本身之員工、上下游供應商、客戶設想,創造幸福職場,讓員工獲得妥善照顧與成長機會,對客戶提出品質良好的產品或服務。

總經理於結訓表示:東京都雖沒能成為動則捐助千萬以上的企業,但仍量力而為對社會或業界有所貢獻,贊助論文獎助學金今年已經是第15年;並多元思考參與其他公益活動,如認購安德烈慈善協會「幾米幸福小象存錢筒」幫助弱勢家庭的孩子。

謝文雀老師以歷史、文學、經濟、行銷等面向,透過大量的故事切入議題,社會企業責任範圍寬廣,相關案例多不勝數,雖礙於時間有限,但已為東京都同仁建立概念與思考方向,望日後有機會再行延伸探討。



謝文雀副教授主講

林錫勳總經理結訓

### 桃園涵舍社區外牆修繕



經營企劃部 周芯羽

106-107年涵舍社區完成社區外牆清洗巡檢及磁磚修繕，特於今年度3月13日採訪何淑鈴社區主委，分享外牆修繕的成功經驗。涵舍興建於民國94年，在105年12月發現外牆不時有小磁磚掉落，且掉落磁磚牆面剛好面對人行道，後又遇颶風來襲，管委會擔心磁磚掉落意外傷人便開始擬定防護措施，一開始打算採取搭建帆布防護，但廠商不建議此做法，因為磁磚再掉落，反而會砸破帆布適得其反。為避免傷人，外牆尚未修復期間暫先擺放危險標誌警示，並著手計畫外牆修繕工程。經比對過三家廠商報價與施作方式，最後決議由東京都物業管理機構眾鼎公司執行施作，在完成磁磚脫落牆面的修復後，顧慮到其餘牆面雖未有磁磚掉落，但難保有朝一日不會發生，為杜絕潛在危機，管委會提出社區外牆全面健檢及維修作業，比價後依然委由眾鼎公司施作。

從開始規劃外牆修繕至驗收完成，前後經歷七次管理委員會議及兩次區分所有權人會議，分梯執行落磚修繕(106年12月)、外牆清洗及磁磚總體檢查(106年9月)、全區外牆修繕(107年10月)，款項由全體住戶共同基金負擔。東京都亦在最初搜尋廠商、比價時給予協助，並提供不同施作方式之建議。所幸社區具有維護建物的高度意識，發現磁磚掉落時便謹慎以待，因而從未有損傷事件發生，且修繕過程當中也十分順利。修繕完成後，除了改善環境安全，也因為牆面外觀獲得修復，使建築物整體更加美觀，讓房價可保持在水準之上，整體帶來長期效益，住戶皆給予正面評價。



桃園涵舍社區



何主委(右)與楊總幹事(左)社區訪談後於社區合影

### 林口世大運選手村物業管理年度評鑑

#### 京陽評比成績位居一、二名

京陽公司 劉心蘊副理

林口世大運選手村社會住宅分A、B、C、D四區，107年5月招標時，京陽公司標得C區(688戶)及D區(1124戶)，於107年7月26日進駐，執行各項籌備期工作，C區於107年10月1日、D區於108年1月1日正式進入營運期，服務至今合約將於109年5月31日屆滿終止。

住都中心於109年5月5日假各區多功能室舉辦各區物業管理評鑑作業，評鑑結果將做為續約之參考依據，現場同仁用心將一年多來之社區管理服務成果造冊展示於會場，並以專業統計分析之方式進行簡報說明，接著進行社區實地勘查、員工訪談、住戶訪談及統問統答之程序後，由各委員完成評比作業。評鑑結果公布由京陽管理之D區獲得第一名、C區獲得第二名。



C區評鑑簡報



D區評鑑簡報



員工訪談



實地勘查

### 社區防疫專題報導

#### 東京都異業防疫合作，共同營造安全社區



研發部 楊裔喬副科長



新型冠狀病毒肺炎COVID-19來勢洶洶，為強化社區環境清潔，營造安全舒適的生活空間，永豐餘集團旗下品牌「橘子工坊」與東京都攜手合作，免費提供經管社區新上市產品「制菌靈清潔液」(3,500g)及「制菌靈噴霧」(450g)，共計超過1,000個案場受惠，共同為防疫工作盡一份心力。



4大病毒剋星

預防南71型/PTM11/有效剋星



士潔與東京都合作推出「75%感應噴霧酒精機」超值優惠方案(東京都社區限定享免費安裝服務)，感應噴霧酒精機採紅外線自動感應，避免因手部碰觸機台而受病菌感染之風險，注意衛生及加強自我保健是對抗病菌侵襲的不二法門，進入家門前先進洗手部清潔，讓士潔成為住家最安心的防疫守門員。



#### 優良防疫示範社區 潤泰陽光天廈

經營企劃部 周芯羽

新北市汐止區防疫中心3月31日蒞臨潤泰陽光天廈，訪查社區防疫措施，社區現場實施門禁管制、制定量測額溫SOP、確實記錄公設消毒時間，並將防疫相關知識張貼佈告欄宣導。且各項防疫工作皆統整書面化，匯集成「潤泰陽光天廈防疫手冊」，對各項防疫措施皆有具體說明，如正確洗手步驟、漂白水的使用、消毒注意事項、正確穿戴和脫下口罩的方式，現場使用防疫相關管理表單也一同納入，包含社區公設消毒表、酒精控管表、自主管理額溫量測表等等。鄰近社區更相繼至潤泰陽光天廈觀摩社區防疫作為，共同降低台灣社區感染風險。



汐止區防疫中心蒞臨社區



佈告欄防疫資訊

#### 東昇國際獲選

#### 台北市社會住宅包租代管公會版 專案合格業者



資產管理處 賀有崧科長

東京都旗下東昇國際子分公司獲選內政部營建署2020社會住宅包租代管計畫-台北市租賃住宅服務優勝合格廠商，可提供台北市房屋包租包管、代租代管等租賃服務媒合業務。

<b>3稅有減免</b>	租金所得稅、房屋稅及地價稅等賦稅減免。	<b>3費有補助</b>	包含每屋每年1萬元修繕補助、公證費、居家安全相關保險費用等補助。	<b>3年專業租屋管理服務</b>	提供房東、房客3年專業租屋管理服務，完全不須負擔任何費用。
--------------	---------------------	--------------	----------------------------------	-------------------	-------------------------------

歡迎房東、房客踴躍洽詢！服務專線 02-7725-9358

### 2020年度 東京都社區著色比賽 勤刷牙 重防疫 媽媽好安心！活動花絮報導

#### 活動緣起

東京都物業與各界合作圖畫紙比賽逾10年，本次東京都與獅王家品合作的「勤刷牙、重防疫，媽媽好安心！」藉由著色活動讓小朋友在母親節讓媽媽們感受溫馨氣氛。



東京都-愛社區 搜尋欣賞更多得獎作品

#### 作品評選

本次活動在3/10開始，經過一個月的徵稿，於4/15截止。參賽作品最後統計參賽件數逾千份，讓評選小組花上不少時間評選呢！

#### 社區頒獎 另新增設人氣獎活動開跑，快來按讚留言

經過評選後在5/4公告得獎名單，共有78位小朋友得獎，感謝大家熱烈參與！得獎作品5/15發佈於臉書粉絲團【東京都-愛社區】，歡迎大家前往欣賞。

今年特別增設【人氣獎】，在作品下方「1.按讚 2.留言鼓勵」，6/25(四)止獲得按讚及留言數最多前20名作品；另外可獲得永豐餘集團提供「制菌靈清潔液」(450g)2瓶，快來按讚留言囉！

#### 幼童組特優獎 國小A組特優獎 國小B組特優獎



新站京華 徐○庭



世界帝心 吳○洋



元城三穗 黃○嘉



加碼人氣獎 快來按讚留言  
 台南事業部-楊里男 國小B組創意獎-李○均  
 事業六部-遠見科技 幼童組創意獎-莊○喻  
 事業四部-得意富邦 國小B組創意獎-曹○文  
 事業三部-景上軒 幼童組創意獎-黃○千

ps:主辦單位有權調整贈品內容，實際以出貨實品為主。