

皆様ご注目！日々のお暮らしを豊かにする手軽な生活情報誌がここに！

愛・社區

東京都生活宅配誌

10

October 2020

东京都

物業管理機構
TOKYO
PROPERTY
MANAGEMENT

台灣防災政策與機制

探討 物業設施管理的參與

時 間 109年10月14日 三
13:00-17:30

地 點 臺大醫院國際會議中心
(台北市中正區徐州路2號3樓)



▶主持人

中華大學建築與設計學院
何明錦 院長

▶主講人

內政部消防署
陳文龍 督長

國家災害防救科技中心
陳宏宇 主任

銘傳大學建築學系
王介巨 教授

銘傳大學都市規劃與防災學系
馬士元 副教授

2

防災避難包新登場

必備14項防患未然

3

歡慶十月箱購樂

社區團購最划算

8

建物修繕專欄

南方之星社區安全大升級



本月主題

洽詢專線:(02)

2020.10月主題

■ 109年度-高雄優良公寓大廈評選

恭賀文華青、博愛之星榮獲優良公寓大廈評選



雄青組 優等獎/文華青



雄勇組 優等獎/博愛之星

社區捷報!
優等獎



■ 中秋節抽獎名單出爐!

每位得獎者將可獲得橘子工坊家用清潔類制菌清潔噴霧乙瓶，快去關注粉絲團看看你是那3位幸運得獎者嗎？

中秋烤肉也要做好防疫



參 賽 粉 絲 團

東京都愛社區



活動時間：9/25-10/4

抽獎日期：將於10/8(四)公布

■ 東京都防災包-新登場

新登場
11/1起販售

訂購連結



背包+收納包(16件)

尺寸：31*24*16CM / 21*17*8.5CM
材質：麻布感尼龍布料，布料塗層保潔，5年不龜裂損壞。
Logo特殊反光布料，提升夜間使用安全性。

1650元/組

收納包(15件)

尺寸：21*17*8.5CM
材質：麻布感尼龍布料，布料塗層保潔，
5年不龜裂損壞。
Logo特殊反光布料，提升夜間使用安全性。

650元/組



歡迎來電洽詢：02-77259359

2020 東京都物業 啟動全台防災土培訓



Your Life First

一. 防災社區

國家災害防救科技中心定義防災社區為「具有防救災功能，且朝向永續發展」的社區，社區若具備強而有力的社區意識，且能在平時、災時到災後自動自發地進行各項防救災工作，就可稱為「防災社區」。

災前

有能力降低災害發生的機會

災時

能承受災害的衝擊且降低災害損失

災後

可迅速恢復原重建並能持續發展

二. 社區防災土

因應全球氣候變遷，為預防大規模災害發生，東京都物業今年度與台灣物業設施管理協會(TFMA)於全台辦理員工防災土培訓課程，至今已培訓幕僚及現場共計190人取得國家防災土認可證。

三. 防災避難包

防災包的使用時機，並非在災害受困時維生使用。而是當災害發生後，因建物結構嚴重損傷，必須快速撤離至避難地點暫時生活使用的。為提升台灣大眾災害預防意識，東京都物業參考日本、台灣消防單位提出避難必要物資建議，推出美觀實用兼具之「防災避難收納包」，包體材料採麻布感尼龍布料，布料塗層防潑水，保證5年不龜裂損壞。

而Logo特
使用安全”
本防災收
設掛勾或
生避難時
平時建議
內，並將背
以利逃生

四. 避難

下列品項
業將其中
者應用。其
好自行補
可用，建議
時之需。



▲ 台北



立即手機掃描下載

推動防災社區 為住戶營造安全、安心、安居家園

課程並推出防災避難包

殊的反光布料，亦可提高夜間
性。

納包背面設計，提供使用者增
穿越安全腰帶，便利使用者逃
固定之用。

將本收納包放入任一雙間背包
包放置於家中隨手可及之處，
時快速取用移動。



▲ 防災背包/收納包

避難包內必需品

為避難包物資建議，東京都物
必備14項收集入包，便利使用
其餘需求物品，則依使用者偏
充。為確保避難包內物資安全
議至少每半年檢查一次，以備不

A. 維生類



捲帶式廁所 防災食物 碘泉水

C. 工具類



原子筆 面紙 證件袋

B. 通訊類



口哨 手電筒 鑰匙
 收音機 電池 手機線、行電源

D. 護身類



藥盒 醫療包 保暖急救毯 抗菌濕紙巾



▲ 防災收納包內容物

內容物開箱影片連結



YouTube 東京都



上場防災士培訓



▲ 台北場防災士培訓



▲ 桃園場防災士培訓



美食專區

訂購專線:(02)

健康首選NO.1

【金車】

金盞花萃取物(含葉黃素) 30粒入

全區免運

光輝10月



箱購樂



採用經美國FDA認可GRAS等級製程專利金盞花萃取物，以及採集自歐洲野生山桑子果實萃取物含有豐富的花青素及多酚類物質，添加b-胡蘿蔔素及多種維他命、礦物質。

注意事項：

1. 請小心存放，避免孩童自行拿取
2. 請洽詢醫師或營養師有關食用本品之意見；均衡飲食及適當運動為身體健康之基礎

每箱/6罐 \$2,580元

市價3,000元

若您是以下族群建議一定要喝喝看

茹素族 好孕族 銀髮族 健身族 愛美族

有機牛蒡根燉耳禮盒

常溫

- ▶ 內容物：水、有機白木耳(台灣)、有機紅晶冰糖(巴西)、有機牛蒡乾片(台灣)
- ▶ 規格：195ml/瓶
- ▶ 保存方式：未開封常溫保存

每箱/24入 \$1,400元

市價1,800元



牛蒡

薑黃日系柳川品種牛蒡，耐人尋味的濃濃煙香，喝一口就上癮。



雪耳

來自台灣高品質有機農場，如燕窩般融化在口中的細緻口感，大幅提升飽足感。



紅晶糖

天然的有機紅晶糖，入口的瞬間是關鍵，讓微甜幸福感充斥口中。



【關西在地好物】

幸福林關西仙草茶-微糖

常溫

選用在地仙草乾，堅持無鹼粉、無香料、無防腐劑，以古法費時熬煮，分享土地裡的幸福原味。

- ▶ 內容物：純水、仙草乾、糖
- ▶ 規格：600ml/瓶
- ▶ 保存方式：請保存於陰涼乾燥處

每箱/12瓶 \$780元

市價960元



幸福林

KEEFLINE





外銷日本
冠軍毛豆



【高雄旗山】

外銷日本冠軍毛豆

冷凍

3A頂級，非基因改造，無添加人工香料、防腐劑！

通過日本700多項藥檢合格，黃金四小時完成，讓您吃到天然原味！粒粒飽滿、口感鮮甜，成為外銷日本的冠軍毛豆！

► 重量：400公克/包

► 購買方式：原味10/鹽味10/原味5+鹽味5

► 保存期限：-18°C冷凍保存一年

每箱/10包 \$750元

市價1,200元

白蘭地荔枝/玫瑰果醬

常溫

營養
滿分

- 白蘭地荔枝果醬成分：早大荔荔枝、砂糖、檸檬汁、白蘭地
- 玫瑰荔枝果醬成分：早大荔荔枝、砂糖、檸檬汁、食用玫瑰花
- 規 格：白蘭地荔枝果醬 1入(150g±3%)
玫瑰荔枝果醬1入(150g±3%)
- 保存方式：常溫、冷藏、避免高溫、避免陽光直射，賞味期限一年。



玫瑰荔枝果醬

成分：早大荔荔枝、砂糖、檸檬汁、食用玫瑰花



白蘭地荔枝果醬

成分：早大荔荔枝、砂糖、檸檬汁、白蘭地



每箱/12罐 \$3,360元

市價3,600元

夏日萬用醬-怡君有點辣

常溫

添加新鮮香菇與蔥、薑、蒜、朝天椒等食材的低鈉萬用醬，堅持100%台灣製造、不添加防腐劑等香料，一罐怡君在手，99道料理上手。

► 規格：230公克/罐

► 保存期限：未開封常溫、開封後冷藏保存1.5年



每箱/24罐 \$4,500元

市價4,800元



厚生專區

訂購專線:(02)



果農故事-徐華瑞先生

產地:台中市和平區

你是不是喜歡青蘋果香氣，卻很害怕酸酸澀澀的口味呢？你是不是受夠了常見蘋果鬆鬆的口感呢？比起進口蘋果，台灣的蘋果運輸到消費者手上的時間短，不需打蠟，又可以等到七八分熟時再採收，正是風味成熟時。

位於福壽山再往上，2000公尺的果園，山區景色一覽無遺。諾大的果園，徐大哥每天都至少要走一遭，以人工的方式來確認蘋果的狀態與成熟度。尤其是到了採收期的時候，一棵樹至少要巡5,6趟才行。理論與實務為依據，並配合自然的運行，不強求不多求，回饋自然美好。



厚生市集-青龍蘋果禮盒

青龍蘋果果皮呈青綠色，香氣足，清脆爽口，甜中帶微酸，最具蘋果風味。果型小巧，只要清洗後，可連皮一起吃，翻轉你對國產蘋果的想像！

► 規格：5斤±10%，28-32顆裝/盒，4A/顆

每盒/28-32顆 \$829 元



奈米樂
ナノックス

深透抗菌
安心無負擔

抗菌

汗臭異味

污漬

洗衣槽
防霉防臭

日本獅王
專利MEE配方

深透纖維
將髒污分解至奈米等級

抗菌

日本原裝進口

獅王奈米樂超濃縮
洗衣精 冷水抗菌
500g×12瓶(箱購)

\$1560 免運



日本原裝進口

日本獅王
酵素消臭濃縮洗衣粉
900g×8入(箱購)

\$1440
免運



日本原裝進口

日本獅王
香氛柔濃縮洗衣精
900g×8瓶(箱購)

\$1390
免運



日本原裝進口

日本獅王
馬桶清潔劑
450ml×24瓶(箱購)

\$2150



日本原裝進口

日本獅王
固齒佳酵素漱口水
450ml×12瓶(箱購)

\$1980
免運



日本原裝進口

日本獅王Charmy Magica
洗潔精補充瓶 莓果
570ml×15瓶(箱購)

\$2475
免運



日本原裝進口

日本獅王
媽咪濃縮洗潔精
260ml×24瓶(箱購)

\$1660
免運



修繕服務

【安藤修繕日常生活第1季】Line貼圖與PPT模版即下載

工程洽詢專線:(02)



弱電設備老

對講機更新工程

雲端對講系統

傳統對講機的使用平均壽命，會於第5年至第8年開始，隨著室內對講機老舊以及介面卡老化出現問題，梯間的分支線也會因為傳統的樓層與樓層串接方式，導致住戶端對講機無法正常傳送影像、聲音或與管理室人員進行通話。

甚至因為舊有對講機系統為建商配置，導致後期維護以及維修時因廠商的不可取代性，而產生社區無法接受的報價。

目前市面上推出【雲對講系統】，不需重新拉線、省下大筆維修費用、門禁管制效果不打折！

雲對講保全系統架構



對講機系統比較表

項目	傳統類比式對講機	數位型網路對講機	雲端網路對講機
傳輸線路	類比式線路需更換 全設備實體訊號線	網路線虛幻全設備 實體網路線	雲端+網路 公共區域網路線住戶 遠端用手機APP
設備擴充性	僅能結合現有住戶 警報設備(瓦斯偵測器)	能結合新型態住戶 警報設備	能結合新型態住戶 警報設備，並可依住 戶需求增加智慧家電
設備價格	高 必須更換舊有訊號線 以及每戶室內對講機	最高 必須將舊有訊號線更換成 網路線以及每戶室內對講機	低 僅需要更換公共區域 對講機設備
以250戶社區報價	100萬	260萬	50萬

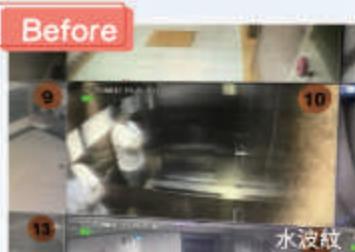


舊更新趨勢

監視系統更新工程

監視器常見的問題

1. 設備老舊：導致無畫面或雜訊以及畫面模糊。
2. 線路老舊：導致畫面瞬斷。
3. 訊號干擾：線路因電磁波或是攝影機的電源變壓器導致畫面出現水波紋、斜紋或雜訊。



監視器檢修法基本有以下兩種

1. **檢測設備有無問題：**利用小型螢幕接上攝影機查看是否有畫面，如有畫面訊號顯示於小螢幕上，即是攝影機損壞更換攝影機即可；如無畫面訊號顯示於小螢幕上則有可能為線路或是攝影機電源有問題。
2. **檢測網路線有無問題：**先更換現場攝影機電源變壓器後，再利用小螢幕檢查攝影機畫面是否恢復正常，如攝影機畫面在小螢幕上正常顯示，則須更換新的線路，將舊有線路更換成新的線路之後，再用小螢幕看畫面訊號有無顯示。

監視器服務實績

社區名稱：南方之星(新北市中和區)

社區屋齡：9年(民國100年)

社區樓高：19F

社區戶數：1,170戶



109年7~9月南方之星社區委託眾鼎工程(股)公司完成全社區監視器更新！



活動報導

【安藤綠能日常生活】line貼圖與PPT模版下載

洽詢專線:(02)

活動 報導



芬第夏宮社區啟用網頁版線上繳費平台

掃描繳費單QR code便可繳費!超快速方便

研發部 林婉琪

有別於一般社區APP管理費繳交需仰賴住戶下載APP開通，為使住戶繳費流程更加便利，愛社區於六月推出網頁版線上繳費功能，住戶可於管理費繳費單上使用手機掃描QR code即可進入平台輕鬆繳費，繳費方式多元，共提供信用卡、便利超商、ATM、臨櫃繳款四種渠道，可供住戶自行選擇最便利的繳款方式，另網頁版平台也提供商城服務，使用線上繳費可同時再享5% L幣點數回饋，社區住戶獨家優惠商品一點就有，享受便利的智慧生活。

事業四部經管案場『芬第夏宮』已於七月份順利啟用網頁版線上繳費功能，林延益總幹事表示：「開通網頁版線上繳費功能，能讓管理端減少帳務收款錯誤，社區E化對房價也有幫助。」社區目前雖未使用愛社區APP，但仍支持網頁平台即是看準平台繳費方便快速，讓社區繳費安全又不受限！也期望有更多社區加入平台開通線上繳費，邁向智慧社區管理。



左一 芬第夏宮林總幹事



芬第夏宮大廳



芬第夏宮-建築本體



愛社區申辦電話:02-7725-9350 林專員
客服E-mail:e1081665@tokyonet.com.tw

7725-9350

活動報導



【定期刊物日常生活報】Line底部P2採訪和下標

果陀劇場

狂推加演

金鐘喜劇男神 金鐘獎得主 實力派女星
曾國城 王琄 許瑋甯 姚坤君 范乙霏

2020 11.6-12.27

臺北。臺中。桃園。新竹

女人勇敢站出來！

男人大膽說出來！

我的
第一任
老婆
MY FIRST WIVES
專治 幸福更年期

果陀劇場間諜偵探喜劇

步步驚笑

THE 39 STEPS

天心 屈中恆 郭子乾
劉亮佐 賽智孔 領銜主演

2020 8.28-12.19 十年經典
豪華陣容

台北好評
再加演

東京都住戶 輸入優惠代碼：27737799，購票享88折優惠

請至兩廳院售票系統選擇票別「東京都物業管理機構」

www.artsticket.com.tw



立即購票



房地產專區

【安藤棕熊日常生活集】Line貼圖系列精選節下載

SIMC 東昇國際

自己租 不如專業租

參加社會住宅專案

免服務費！



社會住宅包租代管

您有空房子想租又怕麻煩嗎？東昇幫您解決租屋大小事，
專人諮詢服務，讓您輕鬆收取房租！



社會住宅包租代管



租賃專法小學堂

「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」小編幫您畫重點

※租賃期間至少30日。

※提前終止租約應「至少於終止前一個月」通知他方。

※出租人於租賃期間不得「調漲」租金。

※不得限制承租人申報租賃費用支出。

※電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價，且均不得超過「台電」標準。

※不得限制房客遷入戶籍。

※租賃住宅及附屬設備原則上應由「出租人」負責修繕。

掃描下方了解更多

※室內裝修需經出租人同意，裝修部分若有損壞，由「承租人」負責修繕。



包租小劇場

您好！我有房子要出租，請問要怎麼處理呢？

房東

您好！我是東昇國際安藤棕熊，我們有做包租代管，請您放心交給我們！

1

王太太請您在出租人欄位簽名就OK囉！

房東

那就跟您約明天下午現場看房唷！

3

委託
管理
租賃

這裡離捷運只要五分鐘，附近生活機能高，距離學區也近！

房客

非常符合我的需求！我很喜歡！可以從下個月起租嗎？

4

ok!

5

房東

房客

住宅
租賃
契約

冷氣修繕OK！

6

租後管理服務



聯繫方式 02-7725-9358 曾專員

東京都物業管理機構/東昇國際管理顧問股份有限公司
台北市中正區忠孝東路一段55號5樓
服務信箱：service@tokyonet.com.tw
網址：<http://www.tokyonet.com.tw/>



已成交物件

電梯大樓-獨立套房

中山區建國北路一段
月租金\$32,000



電梯大樓-獨立套房

中山區錦州街50號
月租金\$14,500



電梯大樓-獨立套房

中山區新生北路二段66號
月租金\$10,000



出租中物件

大安區
辛亥路



30坪 月租金\$30,000

中山區
林森北路



15坪 月租金\$28,000

中山區
復興北路



30坪 月租金\$28,500

中山區
新生北路



信義區
吳興街



萬華區
成都路



8坪 月租金\$13,500

12坪 月租金\$22,000

6坪 月租金\$12,500



會館營運商品區

【安踏採購日常生活滿額】line貼圖或PT採購即下單

訂購專線:(02)

居家好物

藍寶洗碗精3000g(箱購/4入)

- 洗淨力再升級
- 天然中性配方，芳香無異味
- 含植物洗淨成分護手又安心，去油污力強



new

東京都優惠價

599元 免運



【大家源】

50公升商用負離子水冷扇

· 採用雙倍加厚三面3D降溫水簾

· 機器多機能全觸控面板

· 負離子清淨功能

· 遙控功能

· 滿水自動停機裝置

· 三段風速選擇

· 防靜電過濾網

· 50公升大水箱

規格:60x 41 x 107cm

重量:17.3kg

電壓:110v

東京都優惠價

9,200元 免運

12小時
持久降溫

【大家源】 2合1吸入電擊式捕蚊燈



· 高效能密集電網

· 抽屜式集蚊槽，清潔便利

· 無毒、無味、無害

· 檢驗合格認證

規格:23.5 x 13.6 x 23.9cm

重量:0.763kg

電壓:110v

東京都優惠價

950元 免運

低噪音



【KZNYO】 復古冰冷風扇

· 科技藍冷光氣氛燈

· 內置冰槽三重製冷

· 低噪音安靜清涼

· 便攜式高質感皮革把手

· 三段溫度，隨君調整

· 抗菌、防臭、環保

· DC接口，使用更安全

規格:24x 15 x 36cm

重量:2.06kg

電壓:110v

東京都優惠價

800元 免運

區權會礦泉水/飲料(全台任三箱即可出貨)



百事可樂
(330ml/24入/箱)

一箱 340元



七喜汽水
(330ml/24入/箱)

一箱 340元

多喝水

(450ml*32瓶/箱)

一箱 280元



尚退火青草茶

(230ml/24入/箱)

一箱 220元

(560ml/24入/箱)

一箱 450元



涼一下冬瓜茶

(230ml/24入/箱)

一箱 220元

(560ml/24入/箱)

一箱 450元



多喝水

(600ml*24瓶/箱)

一箱 240元



ABICO A4影印紙
70磅/10包(每包99元)

990元

PAPERLINE影印紙
70磅/10包(每包100元)

1000元

PaperOne A4影印紙
80磅/10包(每包120元)

1200元

A5影印紙
70磅/10包(每包65元)

650元

彩色影印紙A4 70磅
5包免運

訂購白紙10包可
加購單包彩色影
印紙也享免運(藍、綠、粉紅、黃、金黃)

150元/包

7725-9353

會館營運商品區



【三得利熊豆漿】line貼圖與FB專頁即下載！

家庭用紙推薦(全台免運)



舒潔-棉柔舒適 抽取衛生紙

90抽x8包x8串/箱(64包/箱)

一箱 899 元



舒潔-香氛舒適微風花漾 抽取衛生紙

90抽x8包x8串/箱(64包/箱)

一箱 899 元



舒潔-棉柔舒適 抽取衛生紙

100抽x10包x4串/箱(40包/箱)

一箱 599 元



舒潔VIVA-速效廚房紙巾

大小隨意撕(捲筒式，雙層)

108張x6捲x6串 (36捲/箱)
一箱 679 元



好奇-純水嬰兒濕巾厚型

小熊維尼限定版

70抽*16包(16包/箱)

一箱 699 元

強勢回歸！



會館營運備品(全台滿1,500免運)



超特大白垃圾袋

30張/捲、6捲/箱
(94x110cm)

1180 元



五月花大捲衛生紙

500g*12捲/箱

480 元



新生地板清潔劑

新生浴廁清潔劑 1加侖/桶

180 元

垃圾袋(大)

30張/捲、30捲/箱
(65x70cm)

1200 元

我的WORLD
抽取式衛生紙

100抽x48包x1箱

500 元

垃圾袋(中)

54張/捲、30捲/箱
(53x63cm)

1200 元

優活抽取式摺疊
擦手紙巾

200抽x20包x1箱 690 元

垃圾袋(小)

72張/捲、30捲/箱
(43x50cm)

1500 元

五月花小捲衛生紙

480張x96捲x1箱

1390 元



沙拉托

(3.5L/四桶) 270 元

超大黑垃圾袋

16張/捲、30捲/箱
(86x100cm)

1750 元



漂白水

(3.6公升/四桶) 270 元

區權會用品租借專區

各類設備及會議餐盒皆有多種款式可選擇。
詳細租借價格歡迎來電洽詢！

► 投影機



► 投影幕



▲ 會議桌

▼ 音響/麥克風



▼ 紅色塑膠椅



►客製化
精緻餐盒



▼ 黑色軟墊疊椅



NEW

謹德企業社

謹德企業社
冷氣空調買賣
安裝/維修/保養
鍾先生 0986-960-855

NEW

中嘉 CNS

光纖上網
數位有線電視
02-8751-8255#2416
染耀忠

NEW



電動汽車充電

社區EV充電
解決方案專家
02-7722-0677#325
劉先生

NEW



電磁波到府檢測
電磁波潔淨度改善產品/工程
免費諮詢/課程
吳冠緯 0921-819-473

NEW



北區最大線上送洗平台
各類服飾/鞋類/棉被
0968-935-189
0968-727-189
客服電話

NEW



電梯汰換
規劃新建工程
0800-222-755
客服人員

KERRY
TJ LOGISTICS
嘉里大通物流

常低溫倉儲/配送/
快遞服務
412-8999
客服專線



隱形鐵窗/
居家防墻網
0800-800-055
客服人員



清洗外牆/
磁磚巡檢查漏
02-2696-1553
03-528-0198
免費估價 李先生

成泰清潔社

石材維修/美容保養
磁磚鬆凸維修
0932-944-815
許清本先生



智慧型社區e化寬頻網路
門禁監控系統弱電服務
eTag/電子佈告欄
0800-267-267



建築內外清潔服務
03-3960-222
那先生

大立
欣榮工程

國寶級抓漏達人
0918-698-448
林意晏先生



防水抓漏
02-8677-6685
吳瑞安先生



居家清潔/烹飪/
衣物清洗整理
02-2755-1176
客服人員

宜家
清潔公司

石材保養/地毯清洗/
消毒除蟎/駐點清潔
02-2788-6086
估價專線



化糞池/污水池清理
0935-926-666
林呈欣先生



社區大樓環境維護
02-2930-0968
客服人員

J Joyce
喬奇印刷整合有限公司

各式印刷品製作
02-8252-6982
林先生



大樓電機設備保養
維護維修
02-2723-6099
客服人員



社區活動規劃辦理/
物業顧問諮詢
02-7725-9355
客服人員



打造您的智慧新生活!
立即掃描QRCode或商店搜尋
「愛社區」，下載後即可安裝!

愛社區



▲ 安卓手機下載 ▲ 蘋果手機下載

東京都line貼圖上架囉!
【安藤棕熊日常生活篇】等您來下載!



▲ 立即手機掃描下載