

吉田董事長的話

行所當行 為所當為

日本總社於6月召開股東會議，第一季(4~6月)業績達到年度預算目標，這當中也包含臺灣同仁的努力，惟因近期日幣升值台幣貶值匯兌之問題，致使造成些許差異。

不論是在中國大陸或台灣，遇到問題常常聽到的都是「沒辦法」，但是真的是沒辦法嗎？還是沒有去深究其原因？如果自己已採取了諸般手段、想方設法，還是無法解決問題，那才是真正的沒辦法，今年度的經營方針是「一流的思考與行動」，大家捫心自問都有做到嗎？所謂一流就是應「為所當為」，希望大家都能夠謹記在心。



吉田裕幸

最新消息

105年8月人事佈達

■人力資源部



原社區行政部陳守慧副理(右)，調任人力資源部主管

【部門主管異動】

- 1.原社區行政部陳守慧副理，105年8月調任人力資源部主管。
- 2.原營運中心陳彥宗高專，105年8月調任訓練處處主管。
- 3.社區行政部李明芬主任，晉升社區行政部副科長(科主管)。



愛社區APP 全臺宣導說明會

■研發部

東京都愛社區APP於8/1正式上架後，嶄新的功能受到使用者極大的期待，為了讓社區主管熟悉愛社區的各項操作，東京都特別舉辦APP說明會召集全台社區主管回到各地方部門進行操作學習。

在各地的說明會中，開發商生活磚科技針對社區主管與助理於愛社區APP中的使用功能進行詳盡的教學，其中包含前後台操作對照、訊息發送、包裹收發系統、團購商城...等功能。

住戶使用愛社區APP，可透過手機隨時了解社區公告通知及管理中心有無未領取包裹，同時也可獨享永豐商店團購商城購買破盤價生活用品，不必出門也能輕鬆在家買便宜！

2016
最新版



歡迎住戶下載「愛社區」APP，請向社區主管索取帳號及預設密碼

物業管理趨勢論壇

「台灣社區防災因應對策之探討」 即日起開放報名！

■經營企劃部 孫琬雅

東京都物業管理機構105年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動，預計10/12星期三，於台灣大學圖書館B1國際會議廳舉辦。

本年度物業管理趨勢論壇以「台灣社區防災因應對策之探討」為主題，由中國科技大學建築系何明錦教授擔任主持人，邀請日本防災技術中心株式會社指川司社長、銘傳大學都市規劃與防災學系陳亮全教授及台灣大學土木工程學系李鴻源教授，主講「日本歷年重大災害及未來社區防災機制」、「社區協力推動災害防救」及「台灣環境災害防治的新思維」等相關議題。

透過與談專家的分享與各界的參與、互動，探討社區實務防災作為，歡迎踴躍報名與會，共襄盛舉。

時間：105年10月12日(三) 下午 1:00-5:30
地點：台灣大學圖書館國際會議廳
(台北市羅斯福路四段一號圖書館地下一樓)
洽詢專線：(02)23933766分機223
電子郵件：sun@tokyonet.com.tw
經營企劃部 孫琬雅

線上報名



【物業管理趨勢論壇活動議程】

13:00 【報到】

13:30 【開幕式】

【物業管理趨勢論壇】

主持人-中國科技大學建築系 何明錦教授

- 日本歷年重大災害及未來社區防災機制探討
-指川 司(防災技術中心株式會社 社長)
- 社區協力推動災害防救
-陳亮全(銘傳大學都市規劃與防災學系 專任客座教授)
- 台灣環境災害防治的新思維
-李鴻源(台灣大學土木工程學系 教授)

15:55 【Q&A座談時間】

16:20 【論文發表】

16:50 【得獎論文評論】

17:20 【博碩士論文獎助頒獎典禮】

17:30



東京都物業管理機構與臺南市義消通訊中隊 共同捐贈災情勘查車予臺南市消防局

■經營企劃部 孫琬雅

東京都物業管理機構與臺南市義消通訊中隊共同捐贈災情勘查車予臺南市消防局，於9/6上午進行捐贈儀式。

捐贈儀式由東京都物業管理機構營運中心南區督導李佐睿協理、義消通訊中隊代理中隊長吳鴻祺，共同將災情勘查車贈與臺南市消防局長，由局長李明峯代表接受捐贈。

2014年高雄八一氣爆事件發生後，東京都物業管理機構即捐贈消防救災設備予高雄市消防局，本公司秉持「善盡企業責任」之經營理念，長期關注並投入社會公益活動，持續為民眾營造安全舒適的生活環境，並為社會發展貢獻心力。



教育訓練

管服科教育訓練參訪「忠泰風格」社區心得 優質管理打造幸福好宅



■文：事業五部 徐呂智科長 圖：事業五部 徐呂智科長 / 營運中心 彭懷恩高專

小時侯家住大直路舊市場後的建建房屋內，一直到國小三年級後才搬至內湖，期間經歷求學、當兵、結婚，一直到24歲才遷居回基隆，對於大直的印象一直還保持在很安靜、國防部軍人很多的印象，也有很多滿滿的童年回憶。這次管服科教育訓練安排參觀事業三部經管多年、享有口碑的案場「忠泰風格」，能夠回到久違的故鄉，心中帶著點興奮及期待。

本次參訪，由社區經理李志威簡報，同時安排營運中心林錫寶副理講授《案場機電設施設備實務》、《常開常關掛牌吊掛規範&機房空間標



示規範》。林副理本身具有消防設備士之證照，且任職於眾鼎工程多年，在社區各項設施設備之經驗豐富。

從地下室的各機房(發電機室、消防機房、淨水設備、給排水設備)，課程中林副理透過簡報詳細說明項次。實地觀察時，林副理提出一個比較容易記憶的方式：原則上就是「主幹管(常開)、旁通(常關)、測試閥(常關)」；其他較特別的設備(泳池、景觀池、噴灌系統)，就請維養廠商提供專業建議再做標示。」

參觀社區頂樓之標示時，發現「忠泰風格」一個特別的地方：有洗窗機之固定台。此為建商貼心建設，可以防止每次洗外牆架設時之破壞，且頂樓風景可遠眺基隆河，跨年亦可看到台北101的煙火。

社區一樓有景觀池之設置，經管社區時最擔心莫過於此部份，各個建商經常有水招財之民俗觀念，但這也意味著專業物管公司需有良好之管理，除了安全之外(需注意住戶及幼小兒童行走時之安全)，水池之防綠藻生成、落葉之清洗，都需要定期投氯錠並有賴於環保人員之清潔。社區游泳池位於二樓，一樓為交誼大廳，並無滲漏水情況，開放時間聘請救生員看顧，水質亦定期檢測，維護住戶之安全與健康。本次參訪「忠泰風格」，看到幾個值得學習的部份：

一、平常的維護一切遵照計畫執行

此次公司安排之參訪行程，現場並未特別安排人員進行環境之加強，代表平常之維護強度安排非常妥適。



位於二樓的泳池水質需定期檢測並檢查有無滲漏現象

為了風水設置的景觀池維護，更是考驗管理公司功力



「忠泰風格」社區小檔案



東京都經管年資	97年進駐
總戶數	123戶
地址	台北市中山區明水路
使用分區	住3
社區特色	座落於中山區大直橋旁，臨河濱公園、明水公園，周遭有許多國小、國中等學區，另面臨北安路有實踐大學及國防部、空軍總部、海軍總部等軍事單位，臨接大直重劃區有美麗華、愛買、大潤發等大型商場，生活機能極為方便。
公共設施項目	社區公設：健身房、視聽室、交誼圖書室、兒童遊戲室、游泳池、SPA池。

二、現場人員之積極度、服務性極佳

不論是住戶或是對於參訪之人員，皆會主動積極詢問所需，提供服務，此為飯店式管理之精神所在，在社區管理能夠做出成績，其服務熱忱及專業素養為最重要之部份。

三、機房保持乾淨清潔

常為各社區所忽視之區域，多有堆放雜物之情況，在此社區做的相當完善，實讓人瞭解現場人員之用心經營。

建商對此建案也頗費心思，在地下室連續壁採用空心磚方式，並開立維修孔，維修時相當方便；頂樓平台亦鋪設防熱磚，減少因氣候關係造成凸起之情況；採玻璃帷幕，讓社區採光良好，可減少照明設備之耗能；地下室亦設置許多洗水台，讓住戶方便使用；建商預留之建材，放置於建商保留之停車位上；住戶有修繕之需求，因建商工所在附近，幾乎是隨傳隨到。

此社區結合天時、地利、人和，能夠做為大直地區之典範，除了用心，亦感謝住戶及管委會之共同努力，能有好的建案、好的物管，再配合上好的管委會(住戶)，稱優質住宅之封號，當之無愧。

機電消防設備「常開、常關」宣導

■營運中心 林錫寶副理 / 經營企劃部 孫琬雅

為能使各部經管案場機電消防設備「常開或常關」掛牌懸掛方式有一致之規範，特制定『機電消防設備閥體掛牌規範』，凡與東京都公司簽有「管理維護委任契約書」(即：公寓合約)之案場，經管案場內之相關機電消防設備，若已掛有原建設公司(起造人)或設備維護廠商自製之常開常關掛牌，除已毀損或字跡模糊無法辨識外，得予免掛本公司訂製之掛牌，餘均應依此規範懸掛常開或常關之掛牌，以便有效管理。

營運中心林錫寶副理於8月份管服科參訪事業三部經管「忠泰風格」社區時，亦以該社區懸掛方式做說明，主要須掌握的原則為：

一、「一機一卡」：建立各項設施設備的性能諸元、操作方式及故障排除說明及步驟，讓非專業廠商的現場人員，亦能處理簡單問題，實際修復仍需由社區協力之專業廠商負責。

二、「機房標示」：標示各項機房之名稱、負責公司、保管人為何，以利找到應負責之廠商，因社區協力廠商有時非為同一家公司，常有機電、弱電、消防、噴灌、泳池各屬於不同公司之情況，有明確的機房標示，方能讓現場人員利於掌握，通知正確的維養廠商及維修人員。而標示亦將原本白紙紅字之印刷，修正為紅紙黑字，此種印刷方式可避免部分社區無彩色印表機。

三、「常開常關掛牌吊掛」：公司已製作常開及常關之壓克力掛牌，掛設時以束帶或束繩，掛設時以掛在閥體上，不擋住開關閥方式進行掛設。

「淨水器設備」、「污廢水設備」、「消防設備」均以實際懸掛方式向管服科同仁說明，作為案場管理及視察重點項目。





最新消息

第三期 「物業設施管理師證書班」課程 圓滿結訓！



美麗桂林

■經營企劃部 孫琬雅

台灣物業設施管理協會規劃、辦理「物業設施管理師證書班」課程，自101年開辦以來，已舉辦三期，第三期「物業設施管理師證書班」自去年8/15開課，截至今年7月16日正式授課期滿。

本課程開辦以來，受到各界肯定與支持，派訓及參訓學員服務機構分別有：內政部營建署、遠雄建設事業(股)公司、元利建設(股)公司、台北金融大樓(股)公司、台灣肥料(股)公司、永聯物流開發(股)公司、西北地產(股)公司、東京都物業管理機構、德安物業管理機構、歐艾斯設施管理機構、富邦公寓大廈管理維護(股)公司、京陽公寓大廈管理維護(股)公司等。

課程共分為12大類，包含：物業管理的產業與環境、管理原理與應用、物業安全管理及法令、物業事務管理與法令、物業設施設備維護管理及法令、物業環境維護管理及法令、物業管理加值服務、各類型建築物案場管理實務、品質管理及專業顧客服務、人力資源管理及勞工法令、物業財務及風險管理、物業管理實務(參訪)等，規劃有36堂課程，邀請各界專業師資授課。

除了課堂授課科目，1/23及7/16更安排學員參訪東京都經管現場。兩日分別參訪「美麗桂林」社區、「京站-台北轉運站」、「水立方」社區及「淡江大富翁」社區。將課程中習得資訊，帶到現場觀摩，不同性質社區。

學員從參訪過程，除了習得該現場的管理優點，同時也從中深度發掘管理上仍可加強的部分。

4個不同類型的現場，約可歸納出其管理上的特色如下：

- 一、「**美麗桂林**」社區：
為本公司管理績優案場，委員會用心參與社區營造，與管理公司齊心將社區打造為萬華區高級住宅，自管委會成立以來，持續耕耘建設社區，多次榮獲公部門獎項肯定。
- 二、「**京站-台北轉運站**」：
此為民間興建營運後轉移模式(BOT)，屬特殊案場(轉運站、防災中心)之管理維護。
- 三、「**水立方**」社區：
近紅樹林捷運站、未來輕軌G1A站、6號道路，交通便利，為淡水擎天41層新地標，李祖原大師建築設計，鋼骨制震，公設種類齊全，空中花園及泳池讓人嘆為觀止。
- 四、「**淡江大富翁**」社區：
推動物業管理範疇-第三類資產管理服務，於本案場接受房東委託，執行代租、代管業務，成效卓越。
本期課程，東京都公司共有15位同仁受訓，於8/5台灣物業設施管理協會第一屆第三次會員大會上舉授證儀式，由黃南淵理事長頒發結業證書予受訓合格之學員。



京站台北轉運站



水立方社區



淡江大富翁



第三期物業設施管理師證書班授證儀式

「物業設施管理師證書班」 第四期課程即將開班

課程規劃共12大類，計36堂課(每堂課3小時)

- 1.物業管理的產業與環境
- 2.管理原理與應用
- 3.物業安全管理及法令
- 4.物業事務管理及法令
- 5.物業設施設備維護管理及法令
- 6.物業環境維護管理及法令
- 7.物業管理加值服務
- 8.各類型建築物案場管理實務
- 9.品質管理及專業顧客服務
- 10.人力資源管理及勞工法令
- 11.物業財務及風險管理
- 12.物業管理實務(實地考察)



物業管理專欄

「台灣物業設施管理協會」 舉辦第一屆第三次會員大會

■經營企劃部 孫琬雅

「台灣物業設施管理協會」於8/5舉辦第一屆第三次會員大會。依會員名冊，應出席會員代表71人，已出席會員代表由本人出席者46人、委託出席者5人，符合召開會議人數。

會中並邀請「璞園建築團隊」林子超總經理發表專題演講，演講主題為《從建築的趨勢到設施管理的未來》。林子超總經理將他在建築業多年的所見所聞，以幽默風趣的表達方式，深入淺出，由目前社會現況，帶入建築趨勢及設施管理的未來發展面向。林子超總經理演說生動活潑，現場笑聲不斷，獲得學員熱烈迴響。



本次會員大會除安排專題演講、理監事工作報告、年度工作計畫與預算、討論議案等議題外，同時也於會中由黃南淵理事長頒發第三期「物業設施管理師證書班」結業證書予結訓學員，會員大會圓滿完成。



黃南淵理事長(右)致贈旗幟予林子超總經理

◆ 企業標語 ◆

現場第一・顧客第一・行動第一

榮譽榜



臺北市環保局劉銘龍局長(左)頒獎
中：陳枝川主委
左：陳勇助總幹事

「悅揚大廈」榮獲105年度 台北市環保局節能領導獎「優等獎」



臺北市政府為鼓勵本市民間企業及社區市民積極推動節約能源，舉辦「節能領導獎」，藉由公開表揚獎勵節能績優單位，達到拋磚引玉效果，讓民眾從社區中開始實踐低碳生活。

位於北投的「悅揚大廈」，參與本年度「節能領導獎」競賽，在總幹事陳勇助積極彙整參選資料的努力下，榮獲「優等獎」。

林總幹事表示，社區內公設極少，因此向管委會報告後，將節能重點放在地下室的照明設備，全面更換為LED燈，並向台電申請同期電費比較。104年與103年相較，省電比率高達50.75%，電費從30萬降為14萬2千元。

臺北市政府環保局與產基會於8/8舉辦頒獎典禮，「悅揚大廈」榮獲「優等獎」獲頒獎狀1座、獎金10萬元。

■經營企劃部 孫琬雅

生活服務專欄

父親節著色比賽 「我與爸爸的抗菌大作戰」 活動花絮報導！

活動得獎名單
請上官方粉絲團



2016 父親節著色比賽活動

■研發部

東京都物業與各界合作圖畫紙比賽逾10年，配合的主題也因合作廠商不同，常常激發出不同的創意與火花，本次東京都與永豐商店合作的「我與爸爸的抗菌大作戰」則是強調夏季腸病毒高危險期勤洗手的重要性，讓小朋友從畫圖學習生活中保持良好的衛生習慣。

活動於6月27日展開，全台東京都現場陸續發送圖畫紙，包含search888、愛社區粉絲團也湧現下載的人潮，活動參與非常熱烈！

經過近一個月的徵稿，於7月18日截止收件，陸續收到了許多小朋友參賽的作品，其中不乏花東、離島的小朋友寄來的作品，最後統計參賽件數近2000件，讓評選小組光分類、評選就花了快四天的時間！

經過評選後，在8月8日父親節這天公告了得獎名單，每組9名共有27位小朋友得獎，感謝大家的熱烈參與，看到得獎人滿足的笑容，我們更期待下一次的繪圖比賽！沒有得獎的小朋友永豐商店也提供參加獎-橘子工坊天然洗手乳鼓勵小朋友。沒得獎的小朋友也別灰心，再接再厲，下一個得獎的可能就是你！

許多小朋友紛紛發揮獨特的創意，將原本平凡無奇的畫紙點綴得繽紛熱鬧，展現了無限創意。得獎名單同步公告於東京都愛社區(i-search)FB專頁。



台南事業部 綠意華廈 國小A組創意獎 陳同學

facebook

東京都愛社區

公寓大廈評選專欄

東京都公司經管 「潤泰陽光天下」、「遠雄U未來」、「鄉林淳風」 榮獲105年度新北市優良公寓大廈獎項！

■經營企劃部 孫琬雅

105年度新北市優良公寓大廈評選結果，已於9/5公告於新北市政府工務局網站。

東京都公司於新北市地區經管現場，共3個社區得獎，「潤泰陽光天下」、「遠雄U未來」分別奪下90年底前及91年之後領得使用執照舊型、大型社區組第一名！「鄉林淳風」也榮獲91年後領得使用執照之小型社區組環保特色獎！

本公司經管現場得獎名單

事業部	社區名稱	獎項
事業五部	潤泰陽光天廈	90年底前領得使用執照之舊型社區組優良爭鋒獎
事業六部	鄉林淳風	91年以後領得使用執照之小型社區組環保特色獎
桃園事業部 林口辦公室	遠雄U未來	91年以後領得使用執照之大型社區組優良爭鋒獎



遠雄U未來



潤泰陽光天廈



鄉林淳風

社區活動報導



冠德美麗太湖·
中元普渡

■事業三部 王嘉珊

動力師資活動

社區
拼豆活動



7月9日
夏木漱石行雲區

■事業四部



7月16日
尚海社區

■北淡事業部



7月23日
春天之旅

■北淡事業部



7月30日
華固名人道

■事業三部



8月10日
國產江山

■事業五部



8月27日
風和日麗

■事業三部



活動安排請聯繫研發部活動專員
(02)2393-3766 分機 355 歡迎洽詢！