

吉田董事長的話

唯有持續努力及不間斷地學習 才能自我提升並達到成效

在此向辛苦值勤的各位現場及幕僚同仁，說聲辛苦了！
今天想跟各位談談持續性的努力及學習的重要性。
人在意識到自身「進步」時，反而常會有偷懶的傾向。如果只聚焦在自己的成就，人就會對在「過去」努力的自己感到滿足，產生姑且及定性不足的心態。
不管是多麼優秀、多麼努力過的人，又或是現在身居高位的人，若只陶醉於「自身的成就、光輝的過去」，你的學習將停止，心靈的成長將會轉變為怠惰及疏忽。
有一種人遇到問題，會傾全力努力去解決，最終雖然失敗了但問心無愧，另外一種人雖然也很努力，但過於安於現狀，遇到問題只會閃躲、推卸責任，當然最終也一定會失敗，但他只會懊惱之前為何不想方法去解決問題。這兩種人雖然都很努力，但前一種人會繼續努力往上提昇，第二種人則只會停留在懊悔與抱怨當中，希望大家都能夠做第一種人，不斷地努力與學習。
我們的日常生活中充滿著各種瑣事，但是，透過重複地實行這些事物，才得以維持我們的日常；相對的，社會才會逐漸地進步。我們是否該開始思考，如何讓自己擁有能夠產生成果的「持續力」了呢？



吉田裕幸

最新消息

事業六部營業地址搬遷

■經營企劃部 孫琬雅

臺北事業六部營業地址搬遷，6月份起於新址辦公，地址及聯絡資訊如下。
地址：新北市板橋區文化路二段451號三樓
電話：(02)8252-3198
傳真：(02)8252-3195
服務範圍：
新北市板橋、新莊、三重、蘆洲、三峽、土城區

愛社區APP改版！ 創新、整合、互動

■研發部

「愛社區」是東京都物業經管社區專屬的社區APP，便利社區住戶們透過本平台享受優質的管理與服務。

本系統將提供您便利的生活服務。您可利用本平台瀏覽社區公告、郵件包裹通知、訪客記錄等資訊。

八月起APP商城與永豐餘集團合作，將提供東京都社區日用品優惠免運費專屬服務，歡迎住戶多加利用。

APP七月啟用部分服務，預計年底公設預約與管理費繳交等服務陸續完成上線。

105年度業務查檢重點

■業務監查室 周副理文亞

對各事業部及幕僚單位的「年度業務查檢」自98年至今已執行第八年，而業務查檢旨在檢視公司規章制度運作情形，亦有盤點工作成效與教育訓練之目的，藉與受檢單位面對面溝通、意見交流或提出建議，如遇有偏離，亦可適時予以修正，也因行之有年已成為與同業差異之一，前日本業務監查室笹島室長曾說，「業務查檢」並不能創造營收，但做出特色，即為公司另種資產，切忌徒具形式。



本次查檢自5月3日起至7月4日止，謹就事業部查檢重點分述如下：

- 一、本業「缺員」已為常態，而成功改善之重要因素，即對現場同仁付諸關懷，強化彼此之互動與情誼，以增加留任率，應思考「如何在缺員狀態」，仍能維持正常運作。
- 二、身為建築物維護的一員，對構成建物之危害因子，自應負起預先排除的社會責任，因此擬訂「勤務特別守則」、「防災手冊」與「長期修繕計劃」等極為重要，另也請積極推動工程修繕、資產管理與生活服務之「非人力派駐業務」，除涵蓋物業管理全般服務，亦為創造同仁福祉另一管道。

年度業務查檢作業雖已執行完畢，後續也將彙整各查檢結果與反映意見，並提供各業管幕僚單位研參修正，以有效控管內部制度之運作。在此，籲請各受檢單位如期改善查檢缺失外，並感謝各事業部與各幕僚部門之配合與協助。

105年7月人事佈達

■人力資源部



理級主管異動：
財務部主管自7月1日起由何羿萱經理接任。原財務部主管高翊寧經理交接職務至7月31日。

東京都保全 連續5年 榮登《天下雜誌》兩千大企業排行榜！

■經營企劃部 孫琬雅

2016年《天下雜誌》2000大調查結果出爐，東京都保全公司連續5年榮登650大服務業排行。今年名列服務業650大排行榜第415名。

天下2000大調查自1986年辦理，迄今已三十個年頭，從原有500大製造業，擴大為1000大，並納入服務業、金融業。東京都物業管理機構自參加調查以來，年年入榜，同時也是保全業入圍名單中，唯一一家「綜合物業管理公司」。



排名(服務業-保全)					公司名稱
2016年	2015年	2014年	2013年	2012年	
116	119	117	121	117	中興保全
194	202	185	203	205	新光保全
615	432	X	X	X	中鋼保全
415	442	438	443	479	東京都保全
513	508	497	499	508	誼光保全

天下雜誌雙週刊版-572期 2015.05.13 發行

105年度全臺業主聯誼活動系列報導

北區業主聯誼活動

「東京都幸福舒適宅 Green & Healthy & Smart」

■經營企劃部 孫琬雅

「打造「綠活、舒活、智慧生活」的幸福舒適宅

6/8(三)下午兩點，東京都物業管理機構於台大醫院國際會議中心R402AB室舉辦105年度北區業主聯誼活動。

本次活動主題為：「東京都幸福舒適宅- Green & Healthy & Smart」，以綠活、舒活、智慧生活為三大主軸，透過專家座談及互動交流，與現場來賓分享物業加值服務實例。

林錫勳總經理於開場引言及結語中表示，當前因為全球氣候變遷，溫室效應造成溫度節節攀升，政府極力推廣智慧綠建築，期能透過建物綠美化，達到節能減碳效果。林總經理也提到，在忙碌緊張的現代社會，根據統計，有30%人有憂鬱症的傾向，透過綠美化，除了節能減碳，也能透過植物達到自然舒壓、綠色療癒的效果。

林總經理也強調，要打造幸福舒適宅，不能缺少智慧化社區的建構；智慧化是一種全球趨勢，若能善用建物相關的政府公開資訊(Open Data)，落實長期修繕，結合新科技，才能達到智慧社區管理的目的。



林錫勳總經理(中)擔任活動引言人及Q&A互動時間主持人，與會貴賓紛紛提出長期修繕相關疑問，由專家一一答覆(右起：李子安經理、陳吉宗執行長、林錫勳總經理、劉京翰副理、程欣恬專員)

長期修繕+開放資料=智慧社區管理

包含政府開放資料(Open Data)與建物長期修繕的結合運用，以及注重綠色療癒、健康生活、居家安全等面向，本次活動以貼近生活為導向，與住戶居家環境息息相關。活動現場同時設有「服務諮詢窗口」，對於會中專家分享的議題，提供現場與會來賓諮詢服務。

幸福社區與幸福生活，是大部分人所追求的目標，如何從資訊進步、科技發達的現代社會，取得並整合各方資源？東京都物業管理機構多年來持續舉辦業主聯誼活動，透過活動舉辦，提供溝通與交流平台，希望能持續以第一線物業管理公司的角色，與住戶共同努力，提升建物價值與居住品質，創造幸福舒適的家園。



活動實況，報名及出席踴躍，互動時間來賓提問

南區業主聯誼活動

節能建物秀議題-

陽光屋頂百萬座政策說明座談會

■高雄事業部 楊健群 副科長

東京都物業管理機構-高雄事業部於5月6日(五)，假高雄亞洲商務中心14樓會議室舉辦「陽光屋頂百萬座政策說明座談會」，本次座談會由東京都高雄事業部謝忠達副理擔任主持人，邀請經濟部能源局專案講師李怡璇小姐講解太陽光電專案，與社區共同打造低碳綠生活並讓節能建築開創社區新經濟。



交流時間活動實況

本活動主要邀請對象為社區管理委員會、太陽能光電相關協力廠商，參加人員共計38位出席參與，當天講師專業且豐富的內容，並針對公寓大廈建物設置的相關法規予以說明，讓來賓們瞭解相關知識、設置法規及實際發生的案例，活動在專家逐一回覆來賓提問後圓滿落幕。



左起：主辦單位東京都高雄事業部謝忠達副理、座談專家經濟部能源局專案講師李怡璇小姐

教育訓練

北區第二梯次基礎班 北區第一梯次進階班

結訓前3名

■人力資源部

北區第二梯次基礎班：6月13日-6月15日

第一名	劉旭東	北淡	心居易	副主任
第二名	方敬瑄	事業一部	本部	組長級專員
第三名	莊德和	事業三部	大湖生活	副主任

北區第一梯次進階班：5月16日-5月27日

第一名	李志威	事業三部	忠泰風格	主任
第二名	戴世桓	桃園事業部	潤泰大家	管理組長
第三名	趙婉君	事業四部	本部	副主任

專題座談

現場主管專題座談-高雄場次 外牆剝落、結構耐震、土壤液化議題探討

■高雄事業部 潘惠金

因應近日土壤液化議題引起國人高度關心，公司於105年5月16日於高雄開辦教育訓練課程，特別邀請張智元博士就外牆剝落、結構耐震、土壤液化之議題做詳細的說明，本次教訓參加人數約60人，感謝張博士精彩的課程內容，讓出席人員對於相關課程知識有更深的認識。



高雄場次專題座談實況



全臺各事業部舉辦業主聯誼活動一覽

部門	主題	主講人	日期
二部	社區設備改良e化整合服務研討	磐石寬頻聯網 廖聰學總經理	5/18(三)
三部	建立智慧化社區-車道門禁系統E-Tag	永峻科技 吳永俊先生	6/03(五)
四部	社區節能改善工程研討暨社區節能改善研討	德欣綠能 陳璦博經理 好澄外牆 謝宗民顧問 三保工程 吳瑞安先生	5/26(四)
五部	建立智慧化社區-車道門禁系統E-Tag	磐石寬頻聯網 廖聰學總經理	5/26(四)
六部	優良社區的經營與管理	新北市政府公寓大廈管理科 黃敏政技正	5/20(五)
北淡	建立安心社區-車道門禁系統E-Tag及整體節能評估	磐石寬頻聯網 廖聰學總經理 德欣綠能 陳璦博經理	5/26(四)
桃園	外牆修復工程案例分享	林口營業處 黃永祥科長 好澄外牆 謝宗民顧問	5/30(一)
台中	社區房屋健康面面觀	逢甲大學土木工程系 張智元副教授	5/27(五)
高雄	陽光屋頂百萬座政策說明座談會	經濟部能源局 李怡璇小姐	5/06(五)

◆經營理念◆

提供安全舒適的生活空間・善盡企業責任，共享經營成果



最新消息



105年度NIHON HOUSING優秀員工訪台報導

■經營企劃部 孫琬雅

本年度日本總社推派優秀員工19員，於7/6-7/9期間訪台。7/6下午抵達臺灣後，特別前來參觀臺灣總公司並聽取簡報，了解臺灣地區產業概況及公司營運狀況。

簡報會議由林錫勳總經理主持，營推部程欣恬以日文全程簡報。林總經理也說明臺灣現況，基於專業法令的規定，對於保全業工時、工資及勞動條件的限制，乃經營管理上最須克服的重點。而近幾年一直強調、推動的建物管理修繕及生活服務、資產租賃業務，比起傳統以人力為主的業務而言，更有突破與發展的空間。

參訪員工於簡報會議中也針對日本「松下營造」來台首次提案之「松下國賓」提出租賃管理上的疑問。「松下國賓」交屋後即指定由東京都物業管理機構提供服務，針對與建商間的合作關係，林總經理也以本次安排參訪的三個案場做了詳細說明。



總公司簡報會議

7/7當天安排參訪，適逢尼伯特颱風來襲，經管現場紛紛做了防颱準備，因此本次特地安排現場人員解說防颱措施及因應方式。社區參訪依序如下：

「京站/臺北轉運站」為民間興建營運後轉移模式(BOT)，東京都公司負責轉運站、防災中心之管理維護，屬較為特殊之案場。

「冠德鼎苑」位於新莊頭前重劃區，近國道、捷運站及學區，900坪綠化造景，15層立體植栽計畫，建築與大地同步，從一樓到頂樓層層綠化，營造森林般綠意的居住環境。

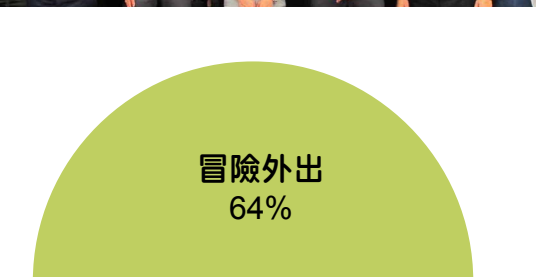
「國家世紀館」位於新板特區第一排，建物面寬達160米，1樓圓頂迎賓門廳特別挑高21米，大廳面積近200坪，地壁面皆採用石材，打造巴洛克古典風格，豪華大器。採新日鐵UBB斜撐阻尼器，超強抗震。

「國鼎」位於新板特區大遠百旁，社區內開放空間，由新北市政府文化局進駐，定期舉辦展覽，空中通廊設計，連接高鐵、臺鐵及捷運站，並可透過空中通廊與新北市政府及購物商圈相通。

本次日本優秀員工訪台，除了觀摩及交流臺灣物業管理現況，了解與日本總社營業模式異同之處，同時也透過參訪不同類型經管現場，了解社區管理上的差異，做為業務推展及現場管理之參考。



參訪京站/台北轉運站



物業管理專欄

汛期季節來臨社區應如何防範颱風、強降雨造成災害？

■經營企劃部 孫琬雅

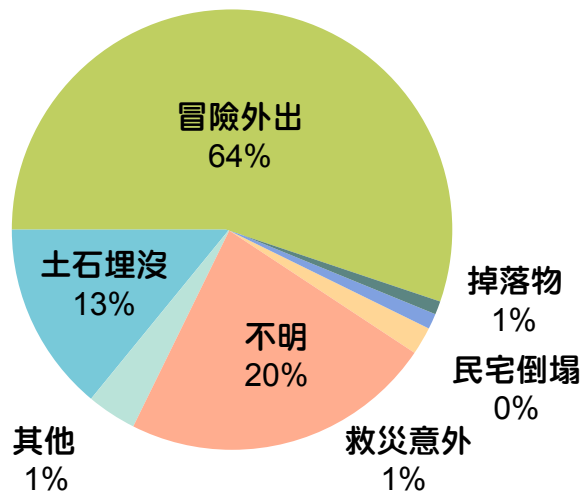
臺灣地區自5月起進入汛期，一直到11月底為止，遭受颱風、水災及土石流侵襲的機率提高，在眾多天然災害中，颱風雖屬最能事先預知、並提前做好防災準備的災害，但近年來隨著颱風而來的暴雨，往往造成另一種災損，因此進入汛期後，應隨時注意天氣預報，「多一分防颱準備，少一分防颱損失」，只要在颱風來臨前防範得宜，必能使災害損失減至最低程度。

根據內政部消防署統計，近10年(95年至104年)風水災死亡與失蹤原因，高達64%是因為冒險外出活動致死或失蹤。因此，內政部提醒民眾，颱風天「在」外時小心路樹、招牌掉落；「家」中門窗盆栽要固定；「最」好不要隨意外出；「好」好待在家中最高安心。並用這4句話的藏頭詩，告訴民眾颱風天「在家最好」。

「颱風天在家最好」，社區管理人員對於預防颱風及淹水災害，應注意並提醒住戶哪些事項？

- 一、收聽廣播、收看電視，注意颱風動向消息。
- 二、居住河邊或地勢低窪地區，有淹水可能，應及早遷至較高處所為妥。
- 三、社區（大樓）庭園花木均應支架保護，並修剪樹枝，以防折毀或損毀屋舍。
- 四、提醒居家住戶注意事項：
 - (一)關閉門窗，收取陽台盆栽、衣架等，以防掉落。
 - (二)檢查電路、瓦斯管線，注意爐火，以防火災。

- (三)準備燈燭、手電筒，以防停電。
- (四)多備一、二日之食物蔬菜、貯存飲水，以防斷電停水。
- 五、商家看板、招牌應檢視牢固，以防強風吹落。
- 六、有淹水可能之社區（大樓），車輛應避免停放在地下室，應駛離停放安全處所。
- 七、頂樓落水口、一樓排水口、排水溝應清除污泥，保持水流通暢，以防阻塞。
- 八、地下室入口應設有防水閘門或堆置沙包，防範水患。
- 九、電纜線、電信外線引進管、排水管出口、地下室逃生口、發電機排風口要適時堵塞或加覆蓋，防止進水，淹沒地下室。
- 十、地下室輕微積水，可使用下列方式將水排出：
 - (一)利用消防採水泵浦或用抽水馬達將水排出。
 - (二)將水導入廢水池，利用污、廢水泵浦將水排出。
 - (三)將水導入排水孔將水排出。
- 十一、電梯機坑積水，利用抽水馬達將機坑積水排出。
- 十二、地下室進水時應及時將電梯昇至高樓固定並關閉電梯電源，同時張貼禁用電梯公告，以防電梯車廂損壞（豪雨特報時，有淹水可能之社區即應注意電梯管制）。
- 十三、管理服務中心及業主資材置設（放）在地下樓層，有淹水可能，應及早搬離置設（放）較高處所為妥。



95-104近10年風水災死亡失蹤原因分析

- 十四、發電機油料應適時檢視補足，置存備量，以防斷電能及時啟動緊急發電系統，供輸公用電力使用（部門有其必要以區域建立油料供應系統，俾便及時供應）。
- 十五、平時應與抽水機、發電機等協力廠商保持密切聯絡，以備淹水之急需，在第一時間內抽取積水，逐步完成復建工作。
- 十六、現場主管於颱風警報發布時，除張貼颱風公告外，應立即採取上列防颱措施，以確保社區安全，同時現場應置有照明設備，以供緊急照明之用（必要時留守現場緊急應變）。
- 十七、各事業部門於颱風警報發布時，應即成立防颱指揮中心，適時支援經管現場，並於災後彙整受損情形陳報總部備查，同時指導復建工作。

◆ 行動方針 ◆

用心傾聽・充分溝通・誠摯關懷・優質服務・專業學習・持續改善

榮譽榜



「美麗桂林」獲臺北市警局 守望相助社區評鑑特優第一名

■經營企劃部 孫琬雅

臺北市警察局推行守望相助社區多年，每年由督導考核小組進行輔導及預檢，本公司事業一部經營社區「美麗桂林」，經評鑑榮獲臺北市警局105年度推行守望相助社區組織評鑑特優第一名！

「美麗桂林」社區管委會，用心、致力於社區事務之管理，並成立環保志工，定期進行社區附近公園及道路清掃，發揮敦親睦鄰之精神，與鄰為善。除此之外，社區也盡力協助萬華區警方維持治安，因表現傑出，榮獲本年度「守望相助社區組織評鑑特優第一名」，於6/22當天上午，由臺北市警局局長邱豐光頒發獎金叁萬元及獎牌一座，由「美麗桂林」羅吉旺主委代表出席領獎。



頒獎儀式



評鑑實況

臺北市警局局長邱豐光(中)頒獎
左：總幹事呂俊華 右：主委羅吉旺

動力師資活動

陽明帝景社區· 春之饗宴音樂會

■事業三部 徐敏 主任

自2011年中秋節音樂會起，陽明帝景陸續邀請過吳青、GNF Easy Rock- Kirki Trio、Birdy等知名歌手及樂團表演，音樂饗宴已成社區每年重要活動，更深受住戶好評。

今年，也是持續舉辦這項活動，邀請知名樂團楊曉恩四重奏為我們演出「古典+爵士四重奏」，藉此盛會聯繫社區住戶的情感，讓彼此更加熟識！



活動安排請聯繫研發部活動專員

(02)2393-3766 分機 355 歡迎洽詢！

社區活動報導



總公司職福會端午節 「吃香粽·包香包」活動

■研發部 周宜萱

總公司端午節活動於6月3日(五)12點開始舉辦，同仁們陸續簽到並領取餐點，每人各取一份刈包、粽子、湯品，品嚐端午節的傳統美食。用餐完畢後，有參與香包DIY的同仁，每人領取2個動物造型香包材料包，開始進行下一階段的「包香包」活動。

起初大家針對縫紉的方式做了許多嘗試，之後陸續漸入佳境，紛紛完成手中的香包，成品相當可愛。整場活動過程歡樂，讓同仁在工作之餘也能體驗端午節的傳統習俗，增加互動、促進同仁情感。



品嚐知名店家肉粽、湯品



可愛香包體驗

新店

汐止



第凡內·香包DIY

■事業四部 陳亮義



潤泰陽光天廈·香包DIY

■事業五部 張慧玲

師資及美食體驗



台灣世家·瑜珈體驗

■事業六部 黃綺婷



藝術國寶·試吃活動

■事業六部 黃綺婷

拼豆活動



竹城東京·拼豆活動

■桃園事業部 吳美娟



順林桂冠·拼豆活動

■桃園事業部 吳美娟