

# 東京都



題字人：書法家 趙其雄 先生  
 出刊日期：101年2月15日  
 地址：台北市忠孝東路一段55號3樓  
 電話：02-2393-3766  
 傳真：02-2393-3778  
 客服專線：0800-231965  
 網站：www.tokyonet.com.tw  
 社區生活服務網：www.search888.com.tw  
 好社區住宅情報網：www.housearch.com.tw

發行人：吉田裕幸  
 發行人委員：林錫勳、劉人峰、胡添賜、張棟華、賀鴻鳴、鄭碧華、林櫻玲、陳守慧、卓世鐘、顏世禮、魏雅蘭、吳恩恕、蔡嘉芳、薛樂正、譚建民、彭建忠、龔孝賢、鄭文章、朱原華、葉永添、黃志昌、李榮晟、林柏榮、吳漢琦、蘇坤宏  
 執行編輯：孫琬雅

Your Life First

# 72

## 吉田董事長的話

### — 2012年經營方針 —

人間力の向上とプロとしての考動

## 專業提升與經驗分享

在以客戶為尊的基本理念下，本公司除經營集合式住宅市佔率稱冠台灣，同時也是全國經營最多優良公寓大廈得獎社區之物管公司，更連續三年榮獲商務人士票選為理想品牌。

2011年日本發生311大地震，也讓社會關注到管理維護公司面對災難所應肩負的社會使命，以及建物的安全度與住戶的安心度。另外業界環境年年在變化，顧客的需求也呈現多元化、高品質，本公司透過與業主的洽談，不斷地傾聽顧客的意見與期望，為了滿足顧客的需求，所以提升同仁的專業度並落實執行是很重要的。

具體來說，就是本著誠摯關懷、充分溝通，瞭解顧客實際需求，並正確地傳達、提供Know-how，使服務更具即時性與專業性。本公司認為在接觸客戶的過程中，除施展人類與生俱有的能力與魅力外，同時精進專業知識，讓同仁發揮潛能，運用並貫徹集體Know-how是屬必要的。

本公司自開創以來，秉持建物管理維護專業本位，已累積諸多的實績。一般對於專業人士的印象，是需具備專門知識與技術並能實際運用於實務的人，但對本公司來說，專業就是「能巧妙運用本公司所累積Know-how之人」。

每個人的能力皆有限度，然而本公司負責管理維護實績近千個社區、逾八萬餘戶，旗下眾多專業、優質的從業人員，每個人都本於專業，靈活運用本公司所有的Know-how，並如同公司品牌理念中所闡述，站在顧客立場思考，且落實於行動與回應上。

2012年，所有的同仁不只要提升人生來所具備的能力與魅力，發揮潛能，同時，也要秉持「專業」，從思考到行動，都能著眼於顧客立場，分享多年建立的管理經驗，這就是我們2012年的方針。



吉田裕幸

## 東京都獲邀參加台北市勞工局「愛的責任接力賽，企業相挺續傳承」活動

■經營企劃部

101年1月5日，東京都獲邀參加台北市勞工局舉辦「愛的責任接力賽，企業相挺續傳承活動」，會中以接力及傳遞發光亮點的方式，由100年獲獎之友善企業將這份責任傳承予中國信託、匯豐銀行、富邦金控、遠傳電信及鼎泰豐等知名企業。

東京都於99年利用宅配與共購通路，將台北市政府輔導之庇護工場優質商品與服務推薦給社區，使住戶們也能參與幫助身障人士的活動，因此於100年榮獲台北市勞工局頒發友善企業-「京」甘溫獎，更獲邀出席頒獎予今年度得獎單位。



魏雅蘭經理(左二)代表出席授獎

## 101年度人事晉升及組織調整

■人力資源部

101年度進行人事晉升及組織調整如下，自1月1日起生效。

### 【人事晉升】

- 總經理室：
  - (1)張棟華副總經理，兼任經營企劃部主管
  - (2)賀鴻鳴副總經理，兼任營運本部副部長及行政管理部主管

### • 部門主管晉升：

- (1)事業六部主管龔孝賢經理，晉升協理
- (2)桃園事業部主管朱原華襄理，晉升副理
- (3)事業五部副主管彭建忠襄理，晉升事業部主管
- (4)台中事業部副主管葉永添副理，晉升新竹事業部主管
- (5)高雄事業部副主管林柏榮襄理，晉升事業部主管
- (6)人力資源部陳守慧襄理部門代主管，真除部門主管

### • 部門主管異動：

- (1)原事業二部主管吳漢琦協理，調任機電部主管
- (2)原行政管理部主管蔡嘉芳副理，調任事業二部主管
- (3)原經營企劃部主管魏雅蘭經理，調任研發部主管
- (4)原研發部主管顏世禮經理，調任營業推進部主管

### • 理級晉升(副主管)

- (1)台中事業部陳昌志科長，晉升襄理，擔任部門副主管
- (2)財務部龍慧如科長，晉升襄理，擔任部門副主管

### 【組織調整】

- 業務監查室：
  - (1)原編制：法務處、稽核處
  - (2)增編：管制中心
- 機電部：
  - (1)原編制：工務科、宅修科
  - (2)調整為：工程處、維修處

## 100年度東京都尾牙活動 精彩熱鬧落幕！

■經營企劃部 孫琬雅

東京都物業管理機構總公司尾牙活動於101年1月18日晚上6：00舉辦，本次活動地點位於新店區京采飯店，共席開52桌，並邀請日本總社NIHON HOUSING小佐野社長、谷淵董事及吉田董事長共襄盛舉。

小佐野社長代表 NIHON HOUSING 致贈三十萬日圓紅包供現場抽獎，抽出十名幸運同仁每人獨享三萬元日圓，加上各階段精彩表演及多項大獎陸續開出，現場氣氛熱絡。

本次活動由事業四部張晃熏副科長及極景藍區秘書趙婉君聯手主持，並穿插各項表演節目，以氣勢震撼的太鼓表演開場，由吉祥的舞獅分別獻上鳳梨及白蘿蔔予吉田董事長及林錫勳總經理，象徵東京都好運旺旺來、搶先拔得好彩頭！

活動穿插逗趣活潑的雜耍表演及流行MV熱舞，由研發部安排的動力師資為本次活動帶來精彩演出。除豐富表演內容，同時也於活動中表揚在工作崗位表現優越之現場及管理人員。



吉田董事長抽出獎項



小佐野社長(左)代表致贈紅包，由林錫勳總經理(右)代表接受贈禮



林錫勳總經理(中)率領各位副總(左二劉人峰資深副總、右二胡添賜副總、右一張棟華副總、左一賀鴻鳴副總)感謝同仁一年來的辛苦！

## 獎 榮譽 榜

### 100年度績優人員、生活服務獎勵績優人員及社區



■人力資源部/研發部

100年度現場績優人員合照中：小佐野社長、中左：吉田董事長、中右：谷淵董事

#### 管理績優人員

部門	案場名稱	員工姓名	職稱
事業一部	本部	陳文富	主任
事業二部	本部	謝忠達	副科長
事業三部	本部	陳櫻分	科長
事業四部	本部	陳承蘭	副科長
事業五部	本部	白景伶	主任
事業六部	本部	吳依榮	主任
北炭營業處	本部	汪以建	副科長
機電部	本部	呂金龍	副主任

#### 現場績優人員

部門	案場名稱	員工姓名	職稱
事業一部	玉山登峰	李麗玲	主任
事業二部	贊泰花園	朱德仁	主任
事業三部	瑞典科技	陳天恩	主任
事業四部	夏木漱石行雲區	朱寶元	主任
事業五部	民權宮庭	林嶽凱	主任
事業六部	久揚大廈	陳清揚	主任
北炭營業處	台北御園大廈	張金陵	主任
機電部	約拓大樓	沈炳輝	機電組長

#### 生活服務績優

獎項名稱	得獎者
最佳共購社區	第一名：景福大樓-許耀呈(事業一部)
	第二名：日安台北-賴孟妍(事業四部)
	第三名：久揚天廈-陳清揚(事業六部)
最佳宅配社區	第一名：久揚天廈(事業六部)
	第二名：日安台北(事業四部)
	第三名：星光藝術館(事業六部)
黑貓王	美麗大湖-張鎮亞(事業三部)
最佳生活服務忠誠團隊獎	第一名：事業六部
	第二名：事業四部
共購績優獎	寶格麗-鄭正忠(事業六部)
	遠見科技-林成福(事業六部)
小區招商王	大成大賞-李家星(事業三部)
活動辦理 MVP	巴黎16區-陳聰明(事業六部)
	芬第夏宮-王靜君(事業四部)
明日之星獎	極景藍區-趙婉君(事業四部)
	大成大賞-李家星(事業三部)
超級寶產王	信義義麗-楊能達(事業二部)
	世界敦南-張清明(事業二部)



誠摯關懷 · 優質服務 · Your Life First



特別報導

# 京站管理個案介紹

■經營企劃部 孫琬雅

### 小檔案 FILE

#### 台北轉運站(交九轉運站) Taipei Bus Station

主體結構：分為「京站」與「轉運站主體」  
 所在地：台北市大同區市民大道一段  
 啟用日期：2009年8月19日  
 建造期間：2005年~2009年  
 建商：日勝生活科技  
 建造方式：民間興建營運後轉移模式  
 樓層數：京站-18層(地上18層、地下3層)  
 轉運站-4層  
 附屬用途：商辦、集合住宅、飯店、購物商場

### 國內首座大型複合式交通轉運設施

「台北轉運站」是台北市政府捷運工程局在2004年所辦理的第一個民間興建營運後轉移模式(BOT)開發計畫，也是國內第一座結合長途客運車站、購物中心、影城、商旅等不同型態的大型複合式交通轉運設施，由日勝生活科技承攬興建，並於2009年落成啟用。



京站百貨位於B3-4樓，5-8樓為華納威秀影城，往上則為住商辦樓層，而君品酒店位於承德路上的1-18樓。地下1樓與捷運大街連通、地下2樓與台北地下街連通，方便捷運淡水線、新店線、板南線、高鐵及台鐵旅客轉乘。

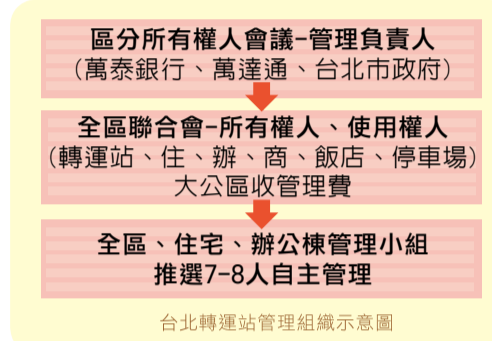
長途客運轉運站則設於大樓1-4樓，主入口設於市民大道，1樓為售票大廳，2-4樓是候車月台，不需經由市區道路即可從3樓連接市民大道高架道路，可通忠孝橋、環河快速道路至國道。

轉運站的實際營運管理由日勝生活科技旗下子公司-萬達通實業負責，萬達通陳慶祥總經理表示：「台北轉運站興建時最重要的考量點為：安全、順暢及旅客的舒適度，主要服務對象為住商辦業主及南北往來旅客，落成以來榮獲國家卓越建設獎及行政院公共工程委員會金擘獎，除了代表轉運站持續進步，更代表專家學者的肯定！」轉運站啟用迄今，陸續有來自日、美、俄、中及歐盟的團體前來觀摩交流。

### 地上權住宅話題秀 搶先進駐熱門地段

地上權住宅可分為：「地上使用權」及「地上租賃權」，台北轉運站則屬於後者，承購戶使用期限只到民國143年1月25日，也就是承購戶只有「土地使用權」，並無土地所有權及地上建物所有權，土地使用年限為50年，50年一到承購戶便得歸還土地。

雖然沒有土地所有權，承購戶仍得依法繳交房屋稅和地租(土地租賃費)，但因其只有使用權，因此預售屋成交價較同區域房價低2-3成以上，雖然離租期越近，物件價格會越低，但不需繳交地價稅、轉手時也不需繳交土地增值稅，加上此類物件區域地段條件不差，因此仍有許多人願意花較低價格搶進市中心精華地帶。



### 以誠意解決問題 善用經驗管理

台北轉運站從動工到正式啟用，都需跟政府、民間保持良好溝通，期間還曾遇過周圍住戶抗議噪音及空氣汙染問題，面對這些狀況，陳慶祥總經理仍維持他一貫從容不迫、耐心溝通的原則，他強調：「遇到問題時一定要拿出『誠意』來面對問題、解決問題，周圍住戶的意見我們會傾聽並設法改善，只要態度誠懇、耐心且不厭其煩的溝通協調，一定能順利解決問題。」



萬達通實業 陳慶祥總經理

陳總經理強調，管理學說及派別很多，但其原則與原理是一樣的；管理一開始是建立在自己本身的專業度，但隨著經驗累積，要懂得應變，對不同的人要用不同的管理方式，不能一味套用某種模式，要善用經驗溝通協調，因人、因事制宜。

結合不同類型產業的台北轉運站，要在長途客運轉運站、住宅、商辦、旅館與停車場間的管理取得平衡點，十分不易。舉例來說，住宅及辦公區，仍不免會有投資客從中操作，也因其地上權屬性，容易造成承租戶長租卻較不關心公共事務，以及複合式建物的安全問題，不管是從人、事、物等面向產生的問題，陳總經理建議要以專業的服務、誠意的態度及不厭其煩的溝通協調來處理。

### 【轉運站-環保清潔團隊】

東京都於2011年12月起進駐京站大樓防災中心與轉運站，負責環保、機電與保全業務。從接洽初期便以專業用心規劃；進駐後，首先針對往來人潮眾多所造成的環境問題著手處理。

轉運站的洗手間設置於樓層之間，通風環境不佳，容易產生異味，進駐後的第一件事情，便是要設法解決這個問題。於是東京都環保部特別引進一款活菌，使用於洗手間清潔，可以有效分解臭味、消除洗手間異味。

現場主任楊美貞表示：「轉運站與百貨業都是屬於人潮較多的行業，但轉運站的清潔環保比較特別的是24小時都有人潮。一般百貨公司晚間11點後就會淨空，可以全面打掃，但轉運站只有2樓開放到凌晨2點，其他樓層都是24小時開放，因此在清潔打掃上需要注意往來旅客與清潔人員間的協調，像凌晨地板打蠟，也以不妨礙旅客行動為原則。」



駐守京站的東京都環保團隊



環保清潔實況

## 101年度學術論文獎助申請開放報名!

■經營企劃部

東京都物業管理機構為鼓勵研究生投入物業管理服務相關議題研究，自94年度起每年舉辦「論文獎學金獎助」活動，迄今已辦理七屆學術論文發表會，共計64名學生獲得贊助。期能藉此活動善盡企業社會責任，整合學界知識，為產業發展貢獻心力。

一、獎助對象：國內公、私立大學博、碩士生，不限科系，符合物業相關主題者皆可申請。

二、獎助名額及金額：

博、碩士生於101年畢業者，論文題目與本辦法贊助主題相關均可提出申請。

(一) 博士論文：二篇，每篇獎金陸萬元，獎牌一座，獎狀一幀。

(二) 碩士一般生論文：

1. 特優獎：二篇，每篇獎學金參萬元。
2. 優選獎：二篇，每篇獎學金貳萬元。
3. 佳作獎：三篇，每篇獎學金壹萬元。

(三) 碩士在職生論文：

1. 特優獎：一篇，每篇獎學金參萬元。
2. 優選獎：一篇，每篇獎學金貳萬元。
3. 佳作獎：二篇，每篇獎學金壹萬元。

申請辦法與相關文件可於www.tokyonet.com.tw下載，或電洽(02)2393-3766(分機223)孫小姐查詢

請於6/30前檢附相關文件提出申請。

### 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





社區達人

綠能補助申請達人



「九揚香波」劉明財總幹事

協助社區榮獲「新北市建物屋頂綠化工程補助」六十萬！

桃園事業部 劉靜蕓

同心協力打造低碳社區

位於桃園林口的「九揚香波」，是一個屋齡四年且具峇里島風情的社區...

「九揚香波」對低碳社區營造之長期努力，成果豐碩。去年在劉明財總幹事的積極用心及社區共同努力的爭取下...

善用社區優勢 爭取政府補助

對於能申請到此筆為數不小的補助金額，劉明財總幹事說：「原本是想協助社區節能省電、節省經費...

不吝於分享爭取綠能補助及建構綠化屋頂的歷程的劉總幹事又提到：「人必自助而後天助，所以要主動、積極注意各項補助資訊...

- 一、依社區公用電進行契約容量調整。
二、電費合理性評估並適度調降。
三、分次對公設區照明設備改換成高效率電子式燈具...
四、提供水、電號參加新北市環保局「省水大作戰」及「一度電救地球」。



在進行各項節能減碳作為時，為鼓勵住戶參與，將省能成果由環保局以核發家樂福禮券及OK便利商店提貨券方式直接回饋住戶...

建置綠能屋頂 提升社區整體價值

「九揚香波」的綠屋頂規劃，乃經與規劃師及建築師數度討論後，依下列重點施作：

- 一、考量屋頂承重：概算出將來設計的綠屋頂加上覆土與植被後，不能超過安全值...
二、作好防漏處理：先施做防水工程，再鋪設完全符合包含防水層、保護層...
三、妥善植栽及設置生態池：屋頂採薄層綠化工程，並設植生綠牆...
四、綠能屋頂效益：屋頂綠化能減緩熱島效應、增加生物的多樣性...



左起：防水處理、設植生綠牆、蔬菜培植園動工



生態池



以滴灌工法供應植物所需水分

- 三、妥善植栽及設置生態池：屋頂採薄層綠化工程，並設植生綠牆...
四、綠能屋頂效益：屋頂綠化能減緩熱島效應、增加生物的多樣性、生態跳島、環境教育及增加休閒空間...

社區達人

社區修繕達人



「日安台北」林宗興副主委

善用機械電機工程專才

經營企劃部 孫琬雅

【社區管理心得】

天助自助者，現場管理人員與管委會之間，一定要抱持「互信原則」；對就是對，不對就是不對...

多年服務社區經驗 累積修繕實力

位於新店區的「日安台北」，落成當時乃大台北地區的超高樓層，主建物共5棟計419戶，地上23層、地下3層...

在社區維修整建過程中，林宗興副主委（現職），扮演了極重要的角色。

林宗興副主委於民國82年搬進「日安台北」，擔任多屆社區主委及副主委職務的他，說他是「社區修繕達人」一點都不誇張...

了解社區現況 運用多年社區經驗

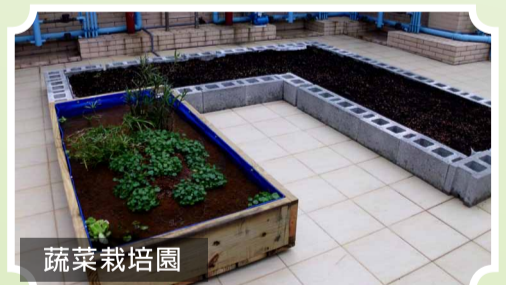
對社區事務瞭若指掌的林副主委，因為自己曾經經營連鎖美容院，當時許多事務都得親力親為，對於建物相關事務略有涉獵...

林副主委說：「日安台北目前已選出第20屆管委會，而社區住戶內有建築師、有在中華工程上班的、來自各行各業的人才...」

曾經有住戶剛從國外返台處理裝潢事務時，廠商跟住戶說居家接電不符合標準，當時那位住戶便找林副主委來確認...



綠化植生牆



蔬菜栽培園

想要事情有好的結果，就要用智慧處理

除了善用自己機電機械背景與多年擔任主委的經驗，林副主委提到，很多事情的處理過程，不光靠專業或經驗，而是要運用智慧才能圓滿解決...

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





**三希行館**  
12月03日  
中東肚皮舞體驗課程

**富升關渡**  
12月07日  
養生瑜珈體驗課程

**上北澤**  
12月17日  
年終晚會-音樂會

**新中泰博市**  
12月17日  
年終晚會-小丑魔術表演

**林園春曉**  
12月18日  
歲末聯誼餐會-音樂會

### 最新特約師資開班報報



活動安排 請聯繫 研發部黃綺婷專員  
(02)2393-3766分機355 歡迎洽詢!



**京城御花園**  
賽德克巴萊之夜

■高雄事業部 朱詩婷

**現代啟示**  
故事屋暨氣球教學

■事業四部 陳卉蓁

聯誼及才藝活動

**家麒文化**  
12月18日  
插花課程

**美麗桂林**  
12月23日  
聖誕晚會-小丑魔術表演

**雅曼尼CASA**  
12月24日  
聖誕晚會-小丑魔術表演

### 社區活動剪影



**遠雄未來家**  
年終聯誼活動

■桃園事業部 劉靜遠

**九揚香波**  
寫春聯賀新春

■桃園事業部 劉靜遠

**森學苑**  
歲末年終茶會

■事業二部 林曉涵

歲末聯歡迎新春活動

**城品大廈**  
寫春聯賀新年

■事業三部 王嘉珊

**江陵誠**  
聖誕晚會

■事業四部 陳卉蓁

**國美仰森**  
聖誕茶會

■事業五部 吳佩瑀

**光之建築**  
聖誕活動

■台中事業部 張雅清

**全友天池**  
聖誕活動

■台中事業部 張雅清

**夢翔大樓**  
冬至湯圓暨聖誕節活動

■高雄事業部 朱詩婷

聖誕活動

### 勞安衛資訊

#### 勞工應注意之工作場所常見職業災害防範

■人力資源部 陳守慧襄理

工作場所之災害發生往往來得迅速且讓人措手不及，因此在進行工作前，應先做好相關保護措施；由於此類災害層出不窮，為防止類似災害一再發生，提醒同仁工作時應注意下列預防對策：

- 施工架及高差超過1.5公尺以上之場所作業時，應具安全上下設備。
- 高度2公尺以上之工作場所，不可使用合梯進行作業，應搭設施工架或設置工作台等更安全之方式供勞工使用。
- 使用合梯應具有穩固構造，無明顯損傷、腐蝕，安全梯面、梯腳與地面之角度應在75度內且梯腳間有繫材扣牢。
- 開口應設置護欄或護蓋，以防止勞工墜落。
- 進入裝修場所應正確戴用合格安全帽，2公尺以上高處作業應正確佩掛合格安全帶。

- 堆置物料，應採取繩索捆綁、護網、擋樁、限制高度或變更堆積等必要措施，並規定禁止與作業無關人員進入。
- 對於有車輛出入、使用道路作業、鄰接道路作業或有導致交通事故之虞之工作場所，應依規定設置適當交通號誌、標示或柵欄，作業人員應戴有反光帶之安全帽，及穿著顏色鮮明有反光帶之施工背心，以利辨識。
- 電氣作業前務必切斷電源，盡量避免活線作業。施作電氣作業之勞工，應確實使用電工安全帽、絕緣防護具及其他必要之防護器具。
- 對於勞工吸菸、使用火爐或其他用火之場所，應設置預防火災所需之設備。
- 勞工工作場所之通道、地板、階梯，應保持不致使勞工跌倒、滑倒、踩傷等之安全狀態，或採取必要之預防措施。

資料來源：臺北市政府勞工局勞動檢查處

#### 個人防護具



圖說：勞工有墜落之虞者，應使勞工確實使用安全帶、安全帽及其他必要之防護具