

吉田董事長的話

管理者需自我超越、持續提升 帶領團隊與時俱進

身為團隊中的管理者，在工作上除了需要不斷與下屬雙向溝通，同時更要以身作則，並鼓勵下屬勇於嘗試，即便下屬失敗了，也不要急於苛責，要找出確切的原因並予以指導；成功了也不忘給予適當的讚美，如此才能帶動下屬的心。

現代管理學之父彼得·杜拉克說過：「如果連主管都無法有效地自我管理，就不可能期望他有能力管理同事和部屬。」管理上絕大部分都需要主管以身作則，所有的高效能主管都是經由學習的過程，反覆淬鍊成長，才得以成為組織中之核心人才。因此，團隊中的管理者更要透過不斷地自我提升，為自我及團隊引進新的思維並掌握趨勢脈動，才能帶領團隊持續成長，否則這個團隊就會停滯不前，如同一灘死水，最終會被市場淘汰。

團隊精神很重要，大家有一致的信念，才能朝共同的方向前進。管理者更要以身作則，營造整體成員向上提升的意念，集結每個人的正面能量，團結向上，如此公司才能達永續經營的目標，希望大家共勉之。



吉田裕幸



京陽公司開幕茶會

東京母公司NIHON HOUSING與台灣日勝生集團，合資成立「京陽公寓大廈管理維護股份有限公司」，於3/6舉行開幕茶會，邀請各界先進共襄盛舉。

茶會當日並舉行開工祭祀儀式，京陽公司黃森義董事長及劉人峰總經理也分別致詞感謝大家出席與會，並期勉京陽公司在團隊的積極運作下，業績蒸蒸日上，創造佳績。



台北市文化區羅斯福路六段106號10樓之1
 電話：(02)897-85851
 傳真：(02)293-00098

102年度學術論文獎助申請開放報名！

■經營企劃部

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，迄今已辦理八屆學術論文發表會，共計76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102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。

請於6/30前檢附相關文件提出申請。

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



日本經理部與監查室查檢總結會議

日本經理部與業務監查室 102年上半年度業務查檢

■業務監查室 襄理 周文亞

日本業務監查室自98年來台查檢，今年已邁入第五年，本公司業務監查室也藉由歷次查檢作業，除汲取其查檢精神及技巧外，雙方亦就二地之經營環境與管理模式互動交流。本次查檢期間3/13-3/14，查檢結果簡述如下：

一、查檢事項建議：

- (一)建立事業部主管與現場主管二觀念：
 1. 客訴／異常件數及其內容之輕重，應作為業務監查室啟動現場查檢之依據。
 2. 查檢結果，得列入績效獎金評核項目，以提高對缺失改善之重視度。
- (二)查檢時，宜以二人為1組較佳，可結合『檢查』與『觀察』二項功能，前者係對現有缺失，後者則是了解並找出原因，是否有資訊不對稱，再觀後續；一對事，另一對人。

二、查檢事項缺失：

- (一)公司規章之修訂，未見增修刪說明，將列九月份查檢時複查項目。鄭資協回應，將建議業管單位取立法機關「立法沿革」之精神，於修訂版下列註增／修／刪條文文號。
- (二)個資法已自101年10月1日起實施，公司之宣導及其執行情狀。鄭資協提出公司內部管理辦法及其施行細則，並提相關之通報（本項列為九月份複查項目）。
- (三)於年度事業部檢討報告，總經理對營收及獲利狀況，雖有口頭說明，惟仍應以書面揭露供參，較為妥適。
- (四)危機管理辦法之建立（提交現有管理辦法）鄭資協回應，總經理前已指示經企部提出規劃。

此次查檢結果業於三月份之經管會提報，除予各部門主管知悉並注意外，後續缺失改善進度，業務監查室亦會跟催至結案為止，猶如鄭資深協理時常宣導「凡事處理應至句點」，此念，放諸天下皆準，期共勉之。

東京都公寓公司 勞資代表選舉當選名單

東京都公寓大廈管理維護(股)公司第三屆勞資會議勞方代表選舉已於102年2月26日完成投、開票作業。勞方代表當選人及資方代表指派人員，任期自102年3月15日起至104年11月8日止，名單如下：

資方代表	
總經理室	林錫勳
營運本部	張棟華
營推本部	胡添賜
業務監查室	鄭碧華
人力資源部	鄧永樹

■人力資源部

勞方代表	事業四部	林建中
	事業一部	張玉生
	桃園事業部	孫先輝
	台中事業二部	陳中龍
勞方候補代表	高雄事業部	董彥里
	事業二部	周明忠
	事業三部	周晏呈
	桃園事業部	方慶財
	台中事業一部	陳偉聰
	高雄事業部	魏康

特別報導

102年度董事暨股東常會、小佐野會長視察雲端值守作業及社區現場管理



■財務部 林櫻玲 經理 / 經營企劃部 孫琬雅

【董事暨股東常會】

本公司102年度董事會及股東常會於102年4月17日上午於台北總公司會議室召開，會議由吉田董事長主持，NIHON HOUSING株式會社小佐野會長親自與會指導。

會議中由林錫勳總經理提報101年度經營環境、財務決算狀況、年度重要工作計劃及營運計劃，102年度財務決算表冊亦獲得出席股東追認外，今年亦順利改選出第七屆董監事。

本屆董事會及股東會由吉田董事長主持，對於去年度公司整體營運作為表示肯定，雖整體經濟環境仍有諸多難題尚待克服，期待大家共同展望未來並能進一步的成長，在去年12月已與日勝生公司合資成立京陽公司，對公司未來在台業務擴展是非常重要的，在邁入新的一年之時，期盼今年有更高的發展。小佐野會長循例視察案場，感受到現場經營能力精進甚多，管理層級亦有提昇，對同仁去年度所有努力與付出，於會中致上敬謝之意。會長也特地感謝所有員工的家人，去年東京都保全成績卓越，除了林總經理跟全體員工的共同努力，但所謂的員工其實還包含其家人，員工家人的支持也是相當重要，這是一體兩面，不可忽略。

小佐野會長也提及日本經營模式，提供台灣現階段人力短缺當下轉型之參考，強調藉由經營模式調整及獲利結構改變，當可為公司創造更高利益，本年度董事會及股東常會均順利於預定時間內召開完畢。

【視察雲端值守作業及社區】



小佐野會長對所有公司員工及其家人表達感謝之意

本次社區視察，由林總經理陪同小佐野會長與吉田董事長，親臨位於林口文化路上社區實地測試雲端值守系統。該社區安裝雲端值守系統後，若有火警或緊急事件觸動警報，會即時將異常情況傳回雲端值守監控中心，視窗跳出事件類型及聯絡人（可先登記主要聯絡人、次要聯絡人及其緊急聯絡方式）。若是受困於電梯，則可立刻按下電梯內的緊急求助鈴，與雲端值守監控中心人員同步通話。

除了測試雲端值守作業系統，同時也視察事業一部8個社區：帝國大廈、美麗桂林、榮耀天璽、信義創世紀、首善、京王、一品及麗晶盛艷。小佐野會長對社區管理的要求標準為滿分250分，8個社區幾乎均以接近滿分的高分過關，其中「美麗桂林」更拿下248分的高分，現場總幹事呂俊華副科長更獲得小佐野會長極力讚賞，肯定其現場管理的用心與努力。

會長也勉勵大家，這麼多年來他持續視察臺灣地區經管案場，主要視察建物外觀及內部狀況，包括設備、變電器、消防設備跟泵浦，最早期還曾經給過社區負150分的分數，但是他本次來臺，發現東京都經管的社區都可以達到240分以上的分數，讓他覺得非常感動，同時也希望大家可以一直保持這樣的鬥志，繼續進步成長。



- ① 帝國大廈
- ② 榮耀天璽
- ③ 美麗桂林
- ④ 首善

教育訓練

中高階主管教育訓練-績效評估與職涯發展

■人力資源部 鄒永樹襄理

績效評估有多種方法，不論是相對比較法、特質評估法、行為評估法或成果評估法，都有其優缺點，端視企業在績效評估與組織策略目標如何結合，採用適合的方法去進行。

績效評估指標的偏誤是必然存在的現象，只在於嚴重與否。偏誤包括分配上、對比上、似我偏誤、暈輪效果、尖角效應與近期行為偏誤，這些都是在進行績效評估上應避免的行為。



上課實況

另外在進行績效評估時最重要的是與受評人的回饋面談，謝文雀教授指出幾個在回饋時應注意的事項，包括：安排事宜的場所、要求員工先行自我評估、鼓勵部屬參與、適時表達讚許、聚焦問題解決、針對工作行為與結果而非個人、設定改善的目標與計畫以及面對防衛心態等。讓績效評估真正達到改善同仁工作效能並能自我發展。

【職涯發展與職涯管理】

職涯管理第一步最常開始於員工的自我評鑑。自我評鑑是運用員工提供的資訊，以確認員工職涯發展的興趣、價值觀、性向及行為傾向。公司的責任則是提供評鑑資訊，以確認員工的優勢、弱勢、興趣與價值觀。在同仁進行職涯規劃之前，不僅需要對組織哲學有充分瞭解，也必須注意組織的策略方向與目標。

在職涯發展的技術與方法上，約略區分為評鑑、工作歷練、人際關係，以及其它職涯發展協助方案。評鑑包含蒐集關於員工行為、溝通風格或技能的資訊，並同時提供回饋予員工。360度回饋與人才評鑑中心是協助員工職涯發展的有效方法。

工作歷練可能是最為常用的職涯發展方式，例如公司可以安排國際工作歷練來為員工在海外市場的發展做準備。工作歷練還包括工作擴大化及工作輪調等，此為東京都物業管理機構最常用的方式。

另一個有助於員工職涯發展的方式即是藉由人際關係的協助。導師關係和教練法是兩種借人際關係進行員工發展的方式。導師是經驗豐富的經理人或高階主管，他給予較低階員工指導及諮商，以協助較缺乏經驗的員工。而教練是和員工一同工作的同事或經理人，他激勵員工、幫助員工發展技能，以及提供支援與回饋。

除了公司可提供的�方式之外，個人也必須負擔起自我職涯規劃的責任，個人應該確認自我的職涯發展階段以及自我興趣的職業導向，藉由優劣勢分析自我，培養工作外興趣並及早進行退休規劃。



謝文雀教授講授「績效評估與職涯發展」課程

春天正是讀書天，3/22星期五下午，正是上課的好時機。東吳大學國貿系謝文雀教授於本次中高階主管教育訓練課程上，講授人力資源發展的二個重要課題：績效管理與職涯發展。

事業部與幕僚主管在員工績效管理與職涯發展裡扮演著重要的角色，東京都物業管理機構有十四個事業部，散布全台灣，團隊的成長與發展，是否能與公司的策略結合？這兩個課題，可協助事業部主管對人力資源管理領域有著更深入的瞭解。

【員工績效評估與績效管理】

績效評估的目的在於：

1. 行政管理的目的，績效評估在提供獎勵、升遷及解雇等行政管理決策的資訊。
2. 員工發展的目的，協助員工瞭解自己，藉由訓練與行為的改變達到發展自己的目標。
3. 策略性的目的，讓同仁的行動連結組織目標。



社區達人

社區藝術達人

高雄「至善一品」鋼釘天使 汪家伶

■作者：高雄事業部 朱詩婷 經營企劃部 孫琬雅
■活動及作品照片提供：至善一品 劉幸佳主任

「刻」「畫」生命的力量 ~ 彩繪繽紛人生 ~

時至年節，「至善一品」的社區大廳裡，約莫30幾位住戶圍觀在一張桌子前，穿過人群，原來素有「鋼釘天使」美譽的汪家伶小姐為住戶揮毫，書寫春聯，現場洋溢溫馨熱絡氣氛。

家伶由於天生橫膈缺損，造成胃部位移擠壓胸腔，復因加護病房疏失，造成左肺擴張不全、氣管閉鎖，引發永久性氣喘及嚴重脊椎側彎，因此在體內釘進18根鋼釘固定，從小到大，多次進出加護病房，長期依賴藥物和儀器控制病情。

家伶同時也是第十五屆「周大觀熱愛生命獎章」得主，2012年她與同為獎章得主的聽障勇士-洪啟堯，於中正紀念堂舉辦「畫亮生命一畫動光明」聯合畫展。不如此，家伶除了用藝術彩繪生命，也樂於貢獻自己的力量，幫助需要幫助的人。即便需要長途跋涉到國外，2012年底，她參加周大觀基金會「送愛到馬來西亞」的公益旅行，

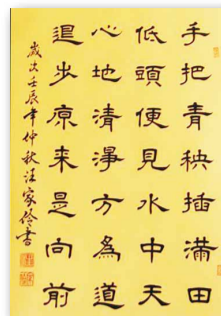


即使她的行李箱裡超過半數都是維持她生命必備的醫療設備，她仍堅持飛越3,000多公里，送愛到馬來西亞。

在人生的道路上，一落地，上天就給了家伶嚴苛的考驗。一路走來，二十幾年頭，除了家人對她的照顧與守護，全力支持她的藝術興趣，這當中最功不可沒的，就是她的母親-李惠茵女士。她說，因為家伶身體的關係，所以母女曾經選擇自我封閉，可是這種與人群隔離的生活，卻反而讓她更覺得悲傷與難過，所以她們決定打開心房，這世界上還有許多跟她們處境相同的朋友，跨出去看看這世界，大家一起加油打氣，「勉勵他們就像在勉勵自己」，李女士這麼說道。



家伶在社區為住戶們撰寫春聯



鋼釘天使汪家伶提供社區展示的作品

在社區裡，家伶不僅提供其畫作、書法及篆刻作品供社區住戶欣賞，同時特別撥空為住戶書寫春聯，為社區增添濃厚人情味的春節氛圍。家伶認為，既然身體只允許她慢慢來，那就讓一切都放慢吧！一幅幅繪畫作品，一幀幀書法，就連後來成為她拿手創作的篆刻，一本本刻印譜，刻、畫出她閒靜自得的生活。

對生命充滿希望，接受自己身體現況，但勇於挑戰人生。家伶從不放棄自己對藝術的熱愛，持續深造，並順利從高雄師範大學視覺設計系畢業。從她的身上，我們學到永不放棄的精神，她也見證了只要用心擁抱生活，用愛灌溉生命，所經的人生道路必會為其綻放出最繽紛的花朵。



家伶帶著自己的書法創作到大馬義賣，作品被大馬企業家朱振榮，以約十四萬台幣的價格標走。（圖片來源：周大觀基金會）

社區管理專欄

停車位權屬態樣的判別

■經營企劃部 顏世禮協理

停車管理是社區管委會的重要業務，訂定停車管理辦法已是社區普遍的共同協約規範事項；而停車位管理遇有爭議，管委會負責居間調處；在研訂停車管理辦法及處理停車位相關疑義時，必須先釐清停車位的權屬態樣，因為停車位的「權利」與「權利人」的身分，是隨著停車位的「種類」與「產權登記」方式的不同而有差異。

建築物停車位的種類分為法定停車位、自行增設停車位及獎勵停車位三種，停車位的「種類」可在竣工圖或使用執照的記載中查閱，停車空間可設置在專有部分或是共用部分，是否有「產權登記」及登記方式可查閱所有權狀來確認，停車位所屬權利及權利人的身分，則因車位的種類與登記方式而產生區分所有權人、住戶、約定專用人或是使用人等身分的差別。停車位的種類、產權登記與權利人身分的關係分述如下：

一、法定停車位得登記在共用部分的車公或大公

依建築法規定建築物必須設置一定數量的停車位，產權必須登記在共用部分的持分，不得為獨立登記權狀單獨移轉或買賣；若於購買房屋同時購置車位，產權以「車公持分」登記在房屋權狀的共用部分，並編列車位編號，屬於有車位所有權的約定專用人，車位必須跟著房屋一起移轉或買賣，或者是轉賣給大樓內其他房屋的區分所有權人；若車位產權以「大公持分」登記，應為全體區分所有權人共有，則以訂定規約或管理辦法規範使用管理，但若將大公持分車位以使用權買賣予區分所有權人者，車位權利人則屬沒有產權登記，僅有車位使用權的約定專用人。

二、自行增設停車位得登記在專有部分或共用部分

建築物在法定停車位的規定設置數量以外，自行增加設置的停車位，得設置登記在獨立門牌的主建物空間，車位產權的所有權人即屬於專有部分的區分所有權人；增設停車位若設置在共用部分的空間，產權以「車公持分」與編列車位編號者，並以獨立的車位所有權狀登記，則可自由買賣，此種沒有房屋產權僅取得停車位的所有權人，具住戶身分，並不屬於區分所有權人。

三、獎勵停車位得登記在專有部分或共用部分

政府為了鼓勵建商多興建提供給公眾使用的停車位，增設一定數量的停車位即可依法申請容積獎勵，增加建築物的樓地板面積，獎勵停車位的產權登記方式雖然與自行增設停車位相同，得登記在專有部分或共用部分，但因為它的性質依法必須提供公眾停車使用，本不宜單獨買賣及私用，然而過去執法不嚴，及解釋函令將區分所有權人與住戶亦視為公眾，且產權可獨立登記及買賣，以致獎勵停車位已成為私有產權使用的普遍現況。

種類	產權登記	獨立權狀	權利人	移轉方式	
法定	法定停車位	以共有部分登記 (大公或車公)	無	約定專用人	得移轉予其他區分所有權人
非法定	自行增設停車位	以專有部分登記	有	區分所有權人	可單獨移轉
		以共有部分登記 (大公或車公)	無	約定專用人	得移轉予其他區分所有權人
	獎勵停車位	以專有部分登記	有	所有權人(住戶)	可單獨移轉
		以共有部分登記 (大公或車公)	有	區分所有權人	可單獨移轉
			無	約定專用人	得移轉予其他區分所有權人
			有	所有權人(住戶)	可單獨移轉

▲表一、公寓大廈停車空間權屬態樣判別



現場第一·顧客第一·行動第一

社區活動

焦點活動



美麗桂林·環保義工掃街、安養中心慰問活動

■事業一部·王蕙茹

在寒冷的過年前夕，美麗桂林社區的總體營造委員林惠玲委員，帶領社區志工開始掃街活動。社區掃街活動定期於每季的週六或週日上午9點舉行，清掃社區附近華西、青山公園、桂林路警察局往西之道路巷弄及公園等公共空間。掃街人數每次約有20人，年齡由10多歲至70多歲不等，由住戶及委員組成社區志工，透過掃街行動來美化環境及敦親睦鄰，將愛傳到鄰里間，並讓社區孩子們有機會走出社區，學習與人群互動。社區內也會有兩名志工負責準備及製作中午餐點，讓掃街活動結束後的人員們可以聚餐及交流。

除了年前的掃街，林惠玲委員、住戶金展立(金伯伯)及青山里里長(左上圖)於102/1/16上午前往社區附近龍山老人服務中心慰問。透過探視關懷需要我們關心與伸出援手之人，也體會了人饑己饑、人溺己溺之人道關懷精神。美麗桂林社區發揮愛心，不落人後，從委員會成立後不定時舉辦關懷弱勢族群，希望能透過社區的力量，拋磚引玉，吸引更多有志一同的人投入公益活動。



巴黎花都·元宵聯歡晚會

■桃園事業部 劉靜蓮



本次社區元宵聯誼晚會，乃繼去年中秋節後再次舉辦的大型活動，本區里長也熱心全程參與。活動內容有猜燈謎、住戶才藝表演、摸彩及東京都協力師資精彩熱鬧的舞台節目「超好笑小丑雜耍摺氣球送住戶」，當晚社區住戶參與熱烈，小丑和住戶們的熱烈互動，將大家逗得好開心，表演結束後小朋友們都還依依不捨，紛紛要求和小丑合影，大家在歡樂的掌聲與笑聲中為本次活動畫下美好的句點。

天母樂活·元宵節慶祝活動

■事業三部 王嘉珊



為延續年節氣氛，天母樂活管委會特別舉辦元宵節活動，現場備有元宵、紅豆湯圓及其他小點心供住戶享用，並準備50個小蛇燈籠讓爸爸、媽媽與小朋友共同動手動腦折燈籠，小朋友看到完成的小蛇燈籠一閃一閃的都興奮不已，拿著提籠到處奔跑，玩成一團，相當開心。活動中主委還特別頒發獎狀予參加東京都聖誕繪圖比賽創意獎得主-松本理紗子小朋友，並安排精彩熱鬧的舞台節目「超好笑小丑雜耍摺氣球送住戶」，讓現場的觀眾，驚呼與歡笑聲不斷，大人、小孩開心不已，當日也有不少日本住戶跟著我們一同感受台灣濃厚的元宵節氣息，並留下難忘的回憶。

社區活動剪影

景上靜·國台語卡拉OK教唱班開班

■事業二部 林曉涵

信義新象·慶元宵

■事業二部 林曉涵

來富天下·元宵燈謎晚會

■北淡營業處 李雯珍

江陵京都·猜燈謎活動

■事業四部 陳卉葵

綠光社區·薑餅人比賽

■新竹事業部 王湘以

天璽二期·春節寫畫活動

■台中事業部 張雅清

富綠國·燈籠彩繪評比

■高雄事業部 魏康

擎天大樓·元旦猜燈謎活動

■高雄事業部 洪啟城

生活服務專欄

長頸鹿傑菲 請實現我的願望

東京都2013 兒童節著色比賽

結果揭曉

■研發部

東京都2013年兒童節全省繪畫比賽-「長頸鹿傑菲，請實現我的願望」精采落幕，將近千位小朋友參與，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。本次比賽得獎名單如右，更多得獎作品請上愛社區粉絲團欣賞！

幼童組 凌丞佑

國小A組 陳宜之

國小B組 王韋翔



	幼童組		國小A組		國小B組	
	社區	得獎人	社區	得獎人	社區	得獎人
特優獎 1名	臨沂帝國	凌丞佑	九揚香波	陳宜之	台中大雅	王韋翔
優等獎 3名	法國勳章 B區	游凱晴	環翠天下	黃彥兒	樂樹園	劉吉榮
	富貴賞	陳章樺	萊茵賞	黃宗文	瑞林珍寶	洪嘉璘
	高雄左營	董仲禮	新北板橋	林詩蓉	宜誠金品	吳羽庭
佳作獎 6名	雲頂大樓	李家綺	亞曼尼	林敬珩	陽光天廈	陳知郁
	當代美術	Varick	樂鑽大廈	徐智賢	萊茵賞	許芳慈
	美麗時代	林昕穎	阿爾卑斯	葉芊好	九揚香波	施旻宜
	高雄三民	張琳鈞	阿爾卑斯	葉家好	順林桂冠	邱奕葵
	凱悅峇里	陳亮羽	明日城	游涵茵	郡將大智然	林孟錦
麗緻春天	衣逸凡	桃園楊梅	簡柏宇	福華臻邸	李怡嫻	

更多作品請上愛社區粉絲團觀賞喔!

facebook

東京都愛社區