

吉田董事長的話

組織如同生物，若無變化即是死路一條！

大家好！時光飛逝，2013年已經到了年中時間點。關於日本總公司的決算，在包括東京都物業管理機構員工們的努力下，銷售額以及利潤皆已達成目標。在此再度向各位致上謝意。

無論是組織或者是人，若想要維持健康狀態，適切的新陳代謝及其所伴隨的「生命力」是必需的，換言之，絕非永遠保持於靜止的狀態。假若每天過著一成不變的日子，身體就會漸漸怠惰，同理可證，組織如果沒有任何的意圖、沒有任何的防護，持續將日常工作當成是正常的狀況，那麼隨著時間的推進，腐敗只是遲早的事。

有活力的組織，其新陳代謝一定是源源不絕，在改變之際也同時修正生存之道。組織如同有機體，若「沒有變化」則與「死亡」是同一件事。

之前曾於2013年經營方針中重申過，同業競爭日趨白熱化，若維持現狀一成不變，則會讓客戶的信賴感迅速喪失。考量到本公司往後的成長方向，每位員工不能一直以現在的方式作業，我們要有著革新的意念，更重要的是對於新事物要有想法及抱持著柔軟的創造能力。

季節更迭，街道樹的葉子，冬天時會凋落，春天時會重新冒出新芽，夏天時就會長成茂盛的枝葉，這就是「生命力」值得歌頌之處。組織也需要這樣的生命力，期許大家，時時刻刻不要忘記善用內在優勢與外部競爭，藉以活化組織的運作，然後訂立目標實行之。如此企業方得永續經營，而這也是企業的生存之道。

已經過了半年！剩下的半年還請大家共同加油，戮力達成目標吧！



吉田裕幸

東京都保全-榮登

2013年《天下雜誌》千大企業排行榜！

■經營企劃部

2013年5月份《天下雜誌》千大企業調查結果出爐，東京都榮登千大企業排行榜！

今年度《天下》一千大企業調查擴增為兩千大，保全行業被列於服務業，本次共五家保全公司入榜，一、二名均為系統保全，與東京都保全以駐衛警為主之性質有所區隔。



天下雜誌雙週刊版522期 (2013.05.15)

102年度第一次管服人員職能檢定

■人力資源部/經營企劃部



東京都公司依據「102年度管服人員職能檢定辦法」，於6/6於北、中、南三區辦理第一梯次管服人員職能檢定。檢定課目如下：

- 一、專業相關法規。
- 二、公司規章、ISO程序及重要通報及規定。
- 三、公文寫作及通識課程。
- 四、異常及突發事件處理。
- 五、其他公司重要規範。

本次檢定對象擴及現場主管，鼓勵有志之現場主管參與檢定，入級者資格保留，優先調整職務。

東京都「i-Search+ 社區點數平台」提案，獲102年度商業司智慧辨識專案補助

-東京都與愛評網將合作推動，社區內外集點、餐廳消費折價等優惠活動

■研發部 聶韻文

東京都繼去年度獲經濟部智慧辨識計畫補助推動 i-Search APP 智慧管家平台，今年再度通過經濟部「102 年智慧辨識服務推動計畫」，建置「i-Search+ 社區點數平台」，期能與外部點數公司合作，以「點數」作為行銷工具，強化現有社區通路運作之多元性與便利性，讓住戶在社區內外皆可積點、兌點，活絡持有紅利點數之應用。

「i-Search+ 社區點數平台」是以RFID智慧辨識技術為會員身份辨識之方式。住戶持任一RFID感應卡（如悠遊卡、門禁卡、MOS卡等）在社區管理中心或特約商店便可設定為會員。

下半年度東京都將與「愛評網」合作推動各類整合行銷活動，包括社區內外集點、餐廳消費折價等優惠活動。住戶不管在社區內團購季節水果、日用品，或到社區外的特約餐廳消費，皆可進行點數的累積。而累積的點數除了可以折抵社區內團購消費，亦可兌換各種日用品如衛生紙、礦泉水、洗衣粉等，或於社區外特約餐廳直接折抵消費或兌換餐券等服務，讓紅利點數能夠更多元地兌換，並為東京都住戶創造更便利的生活服務。



102年度儲備幹部徵才說明會

■經營企劃部

為拓展人力資源開發的管道，東京都公司近期針對物業管理科系的應屆畢業生及社會人士，分別於校園及總公司舉辦共三場徵才說明會，今年度首次採說明會方式辦理徵才活動，希望招募各界菁英加入東京都團隊。



總公司徵才說明會



校園徵才說明會(左：華夏技術學院、右：景文科技大學)

徵才說明會活動於5月開始展開，由營運本部張棟華副總經理、經營企劃部顏世禮協理及研發部魏雅蘭經理親至華夏技術學院及景文科技大學物業管理相關科系，向屆臨畢業之學生介紹物業管理業之特性與發展，並說明本次招募計畫薪資與福利，每場校園徵才約吸引30多人到場聆聽。

除展開校園徵才說明會活動，台北總公司也於6/8舉辦儲備幹部徵才說明會，希望透過徵才說明會的舉辦，廣納新進。本次應徵錄用人員將由營運本部統一安排分發及培訓。

物業管理專欄

公寓大廈的所有權、使用權與管理權權屬性質

■經營企劃部 顏世禮協理

公寓大廈是區分所有建築物財產權的一種特定型態，是由多個區分所有權人共同擁有一區分所有建築物及其基地，各區分所有權人享有對專有部分的「專有權」，及對共用部分的「持分權」；公寓大廈的所有權及使用權為私權的法律關係，故管理權係由權屬人依法進行自治管理。

專有部分範圍包括建物所有權狀登記的主建物(門牌的室內空間)及附屬建物(如陽台等)，除法律另有限制外，區分所有權人對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

共用部分範圍包括專有部分以外的基地、防空避難室、門廳、梯間...等空間及其附屬設施設備，所有權是由區分所有權人共同所有，共用部分依法透過管理組織(區分所有權人會議、管理委員會或管理負責人)的決策與執行，及訂定共同協約(如規約、管理辦法等)供住戶共同遵守，以達到自治管理，保障共同利益的目的。

專用部分及共用部分得依一定的程序而為「約定共用」或「約定專用」，其管理權為使用權的附屬性質，除非另有約定，否則管理維護責任應隨著約定共

用或約定專用的使用權移轉。

專有部分的外牆面產權登記雖屬區分所有權人，但其使用權因受《公寓大廈管理條例》第八條的限制，成為「專有共用」的性質，應由管理委員會負責管理維護的責任；專有部分依法設置的消防設施，為「共有專用」的性質，由區分所有權人負責管理維護；開放空間、獎勵停車位及騎樓等空間，其產權雖然登記為私有，但依相關法規規定必需提供予社會大眾為公共使用，屬於「私有公用」的性質，管理委員會需負管理權責，但不得違反為公共使用的規範。

特別報導

102年度第一梯次

現場員工旅遊-宜蘭行

棲蘭森林遊樂區→馬告生態公園→金車威士忌酒廠

■經營企劃部 孫琬雅

102年度第一梯次現場員工旅遊，於4/24、25舉行，來自全省事業部的現場績優同仁，排除萬難、齊聚一堂，近六十人共三輛遊覽車，展開了今年度第一梯次的現場員工旅遊。員工旅遊活動由東京都聯合職工福利委員會籌辦，職福會總幹事曲聰德經理表示：「為強化現場主管與公司之交流互動，職福會特別規劃現場員工旅遊活動，主要以現場績優人員為主，今年度主題為『森林之旅-親近自然，聆聽自然的呼喚』，透過親近自然，陶冶心性交流活動，凝聚同仁間向心力。」就在這樣的緣起下，於4/24展開今年度的員工旅遊系列活動。

【第一天：台北-宜蘭棲蘭森林遊樂區-鳩之澤溫泉-棲蘭山莊】

來自北中南各地的事業部現場同仁們，一早於總公司集合後，馬上出發前往宜蘭，展開本年度第一梯員工旅遊。

第一站，抵達宜蘭大同田媽媽享用泰雅族風味午餐。餐後大家漫步在鄉林田野間，抒發平日累積的壓力。隨後便前往「棲蘭森林遊樂區」，棲蘭森林遊樂區位於中橫公路宜蘭支線，海拔約420公尺，原為森林保育處的一處苗圃，以栽培林木幼苗為主，因林相豐富而開發成森林遊樂區，面積一千七百多公頃。從蔣公行館旁踩著登山步道一路扶拾而上，沉浸在茂盛的林木間撒下的陽光裡，這一趟森林浴走下來，大家雖然氣喘吁吁、汗如雨下，卻也感到通體舒暢，筋骨活絡無比。

走完一輪的登山步道，也到了該補充體力的時候了。下一站，前往鳩之澤溫泉，用天然、攝氏95度以上的溫泉水煮雞蛋、玉米，既香甜又好吃，加上方才登山時的「勞動」付出大量體力，大夥兒顧不得形象，迫不及待大啖雞蛋、猛啃玉米。



一天的行程下來，最後來到晚上休息的地方-棲蘭山莊，放好行李，在餐廳享用晚餐後，便到「蘭馨樓」會議室集合，開始團康聯誼活動。

團康活動由曲聰德經理擔任主持人，安排部門團呼、票選最佳表演團體獎及趣味問題搶答等內容，職福會主任委員林錫勳總經理於開場時特別感謝參與的同仁克服困難參加本次活動，林總經理提到，因行業及業務屬性因素，公司要動員全省員工舉辦活動本就不易，職福會後續會研議增加各項活動，擴大同仁參與的機會。同時也藉著本次活動，頒發現場管理績優獎項予事業一部美麗桂林呂俊華副科長，呂副科長於今年小佐野會長訪視現場期間，表現優異，經管案場能力獲得小佐野社長大力讚許，因此特別由總經理頒發現場管理績優獎座及獎金表示鼓勵與肯定。



林總經理頒發獎座、獎金予事業一部美麗桂林呂俊華副科長(右)

不管是部門團呼、團體表演，或是熱絡的趣味搶答，每位同仁都非常投入，各部門獨具創意的演出，讓評審委員苦思許久才終於選出最佳表演團隊獎，分別為：第一名-台北事業二部，第二名-台中事業二部、第三名-高雄事業部。就在歡樂、輕鬆的氣氛下，為第一天的活動畫下美好的句點。



最佳表演團隊獎(左起)：第一名-台北事業二部、第二名-台中事業二部、第三名-高雄事業部

【第二天：棲蘭神木群-金車威士忌酒廠-快樂賦歸】

第二天的行程，轉換小巴士前往馬告生態公園。馬告生態公園是由棲蘭、明池森林遊樂區及棲蘭神木群所組成，我們這次主要前往的棲蘭神木園區，其步道於民國79年3月正式對外開放，主要為了方便遊客觀賞園區內的51棵神木。在這裏的每一棵神木都有400歲以上的年齡，保育處特依樹齡選擇同時代誕生的中國古人命名，方便生態導覽與解說。棲蘭神木園是台灣最多巨木群聚區，同是也時目前世界上面積最大的扁柏林。因位於100線林道，因此俗稱為100線。為了保護這些巨木，除了管制入園人數，禁帶外食及寵物，民眾也不得自行開車前往，需向保育處或棲蘭森林遊樂區及明池森林遊樂區提出申請。



進入神木園區，伴隨著志工導覽員生動又精彩的解說，走過微濕的登山步道，徜徉在鬱鬱蔥蔥的林木群裡，呼吸著芬多精及帶著泥土味的新鮮空氣，彷彿接受了一場生態與知識的洗禮。一路上，低頭俯拾皆是綠意盎然、非平日可見的花草，抬頭仰望盡是百年以上的巨木群，在大自然面前，更顯得我們人類的渺小。

本次員工旅遊，適逢天氣不穩定的時期，北部地區不時的落下大雨，但大夥兒運氣非常好，每逢要踏上登山步道時，雨水便會很識相的停住，讓雨後山林的空氣更顯清新與舒暢。這一天，當我們正要依依不捨的向棲蘭說再見時，天空飄起了雨，等抵達山下英仕山莊時，竟轉成傾盆大雨，在靜謐的屋內享用美味午餐的我們，真是何等幸運。

用過午餐，便來到這趟旅程的最後一站-金車威士忌酒廠。座落於宜蘭員山的「金車宜蘭威士忌酒廠」，於西元2008年12月4日開幕，造酒團隊採用中央山脈與雪山山脈的清澈水源，在太平洋水氣與雪山山風

用過午餐，便來到這趟旅程的最後一站-金車威士忌酒廠。座落於宜蘭員山的「金車宜蘭威士忌酒廠」，於西元2008年12月4日開幕，造酒團隊採用中央山脈與雪山山脈的清澈水源，在太平洋水氣與雪山山風



參訪酒廠，謝忠達科長位於左起第四位。

朝為田舍郎，暮登天子堂； 將相本無種，男兒當自強。

-北宋·汪洙 訓蒙幼學詩

本班在課程上的安排，理論與實務兼具，講師認真的付出，身為學員的職吸收不少相關工作領域的專業知識和經驗論談等，正所謂「聞道有先後，術業有專攻」，如何在物業管理領域上從「仕事人」→「職人」→「達人」，也是自我期許的目標。

物業管理服務業，需要涉獵廣泛的法規和新興的資訊等，隨時不斷的提升專業知能，方能提供業主正確的建議方案與需求滿足，而服務品質如何提升？亦是身為管理服務人的我們所要達成的目的之一。

承擔責任，勇於挑戰！

■高雄事業部 謝忠達科長

第一期的「儲備幹部經營管理訓練班」為期九個月114小時(每二週一次6小時/隔週末)的課程於5/25的參訪案場後結束，在6/8期末座談會中，與會的學員們也分享了受訓的心得、管理案例看法與建議事項等..提供給公司參考。

總經理勉勵受訓學員們：「教育訓練的目的，在於增加與訓者的市場價值。」，如何提升自我的職能，展現功能性而為業界所肯定，相信是每位學員設定目標後，砥礪前進的動力。

本次儲備幹部班課程內容包羅萬象，非常齊全，概分三大類：1.通識課程、2.專業課程、3.案場見學等，師資方面除了公司一級主管以外，也不惜重金禮聘外部講師，提供學員們良好的學習環境和課程教材等，在此也特別感謝經營企劃部顏世禮協理和人資部訓練處的後勤支援與協助。

職有機會參加首期的儲備幹部經營管理訓練班的受訓，備感榮耀，雖然長達九個月的訓練期間是一大考驗，且身兼兩職(業務和管服)，在繁忙的工作中，儘可能配合時間管理，特別感謝高雄事業部林柏榮副理和全體幕僚們的協助、配合，才能順利地每兩週一次從南台灣至台北總公司參與學習受教，期間的車程、時間與交通費用的付出，對於基層管理職的我負擔頗為可觀，而吸收寶貴的「精神食糧」，端賴課程的精闢內容，總算是有所收穫。

教育訓練

儲備幹部經營管理訓練 順利結訓

■經營企劃部 孫琬雅



為因應公司經營發展目標及物業管理行業發展趨勢，及早規劃、培育物業管理人才，東京都公司於101年通過「儲備幹部經營管理訓練培訓計畫」，培訓對象為公司內部同仁及對外招募相關專業人才(不限本業)，主要目的為「培育優秀人才、延攬優異人才」，因此公司投入相當程度的人力與資源。

本訓練課程類別囊括物業管理產業各面向主題，並安排實地參訪各種不同類型的建物管理，其中不乏仁愛醫院、SOGO復興館、京站及淡水名統百貨。自101年8月11日起，至102年5月25日為止，展開為期九個月、共計114小時的訓練課程，於6月8日舉辦結訓座談會，由林錫勳總經理主持，學員們互相分享這一年來的受訓心得，圓滿順利完成本項訓練課程。



林總經理主持結訓座談



社區達人

水處理達人「淨湧水科技」

引進物理水處理技術 再創社區設施設備新價值

■事業二部 林曉涵

國際專利技術 有效節省社區開支

社區的主建物 and 相關設施設備，仰賴全體住戶共同維持。許多社區總為了省水、省電、省事，而空著水池不運轉，甚至將水池廢掉，建設公司規劃設計水池乃為景觀之需求，社區中「有水才有生機」，但最後往往造成清潔不易及浪費鉅額水電費之缺點。

以景觀水(魚)池為例，池水呈現綠色，因為受太陽光長時間照射而導致水質優養化，常見處理方式為加氯或清洗換水。有研究結果顯示水中添加的「氯」，常作為消毒、殺菌之用，與腐質酸等有機物質發生化學反應後，形成「三鹵甲烷」的有害化學成分；而換水雖然可抑制水中藻類、細菌生長，但耗費人力、時間，且需要經常進行，不但不環保也不符合經濟效益。



金車威士忌酒廠大合照，留下美好的回憶。

作用下，孕育出口感醇厚、風味迷人的金車威士忌，並以「KAVALAN」為品牌，榮獲宜蘭。在這裡我們品嚐了聞名遐邇的「KAVALAN WHISKY」，參觀了製造流程，並稍微休息，在金車企業最引以為傲的伯朗咖啡香裡整理好心情，準備返回擾攘的城市。

兩天一夜的第一梯次員工旅遊行程-「棲蘭馬告神木群之旅」，就在幸運的陣雨間隙間盡興完成。一趟健康、舒壓的旅程，讓人重拾上班的心情，短暫的休息，是為了走更長遠的路。這次的員工旅遊，讓來自全省各地的現場同仁有機會齊聚一堂同歡，對每個人來說都是相當難得的經驗，也相信這次美好的旅程，是為了後續公司的各項活動揭開序幕。

公司已建置完成三大E化服務平台，陸續尚有專案規劃進行中，差異化的特色，除了吸引外部客戶的青睞外，內部顧客的需求也採行EIP系統來整合各類資訊系統，以提升工作效率，目前透過CBLIS物業管理職能混成學習平台，讓同仁們能夠隨時汲取新知和專業課程，以充實自我的本職學能，來符合顧客的要求與期望。

在本業上多以人力派遣為主，隨著各類勞務成本提高(基本工資和勞健保費率)，職災的風險以及勞工權益意識抬頭，在業界也衍生出一些勞資糾紛的案例，如何避免或減少勞資的對立、糾紛，營造勞資和諧，降低營運成本(不影響勞方權益)來共同攜手提供外部顧客的服務，也是我們需要努力以赴的目標。

相信透過本課程的淬鍊洗禮之下，能夠啟發一些新思維，面對險峻的市場競爭，對於如何開拓「新型態業務」，降低密集人力勞務的派遣，增加獲利與降低經營風險，以達成公司永續經營的使命，身為學員的我們是必須要面對的，未來「承擔責任，勇於挑戰」，以達成公司所交付之任務。

期許物業管理服務人朝向專業證照的取得，提升角色地位，也期望本公司在業界能持續扮演羊群效應中「領頭羊」的角色，開創另一片輝煌新天地。

採用物理處理方式，無任何化學污染的「Hydropath Technology」水處理器，是一項獨一無二、嶄新且擁有世界各國專利的水處理技術，在台灣由「淨湧水科技有限公司」取得總代理。黃宏憲經理表示：「Hydropath」技術是利用物理感應原理，將電磁波直接傳遍整個水處理系統，不與水直接接觸亦無化學污染。

贊泰花園使用效果佳 「辛苦」變「輕苦」

「贊泰花園」安裝已逾一年，朱德仁總幹事表示，原本社區每年5月及11月清洗一次魚池(大魚池及半月魚池)，需要4-5人力花費一天時間才能清洗完成，池底淤泥、青苔更須使用高壓沖洗機，未安裝之前，半月魚池每天要補水3小時，讓水流動、循環，兩個魚池每次換水總共要消耗將近5噸水量，水費相當可觀。

後經由仁愛創世紀總幹事介紹，廠商於管委會提報通過，並提供一個月試用，安裝72小時後即有顯著效果。至今年一年未曾再清洗過魚池，除不定期撈除落葉，3-7天清洗濾網，每月僅需將青苔匯集後自溢口水口排出。對社區而言，除了初次成本較高，但省水、耗電低，且不需投藥，可延長設備使用壽命，降低維護費用，景觀更容易維護，經濟效益高。



池底青苔、淤泥以高壓沖洗機清洗，耗費人力、物力



乾淨美麗的魚池 更能突顯社區開放式庭園的清幽

重視產品服務 落實環保、節能、減碳

最近幾年集合住宅流行飯店風，公共設施常具有五星級飯店大廳、中庭花園水池、SPA三溫暖、健身房、游泳池...等。「Hydropath」技術可廣泛應用於與「水」有關的設備，如運用於游泳池SPA系統，可幫助將固定氮還原釋放自由餘氯、降低三鹵甲烷的產生、凝結懸浮物，強化過濾效果，且可減少游泳池廢水的排放次數，減少進水再加熱的能源浪費，達到節能減碳的成效，游泳池也不會因嗆鼻的消毒氯氣味道，而使人感到呼吸道不適或有皮膚過敏的情形。

因應每個社區的條件、環境及預算都不一樣，在水處理領域的專業，淨湧水科技十分重視產品的售前和售後追蹤技術服務，售前實地勘察現場將水處理設備安裝在正確的位置，售後依照使用狀況調整最佳位置，以發揮「Hydropath Technology」水處理器除垢、防垢、防銹、滅藻、殺菌的功效。

住宅生活的品質是否良善，可由軟、硬體兩部分來進行評估，兩者之間不可偏廢，也唯有兩面向並重，才能替社區管理創造最高價值。

職能參訪

102年度第一梯次職能參訪 觀摩無人值守案場及大型複合商圈管理

■經營企劃部 孫琬雅

東京都公司安排5/14舉辦第一梯次職能參訪，由營運本部黃志昌資深協理率領全省事業部主管及業務、管服科人員，在台中事業一部主管陳彥宗經理及台中事業二部主管陳昌志襄理協助安排與陪同下，觀摩台中地區智能化系統無人值守管理模式及大型複合式商圈管理，同時也藉著本次參訪行程前往參觀台中知名景點「秋紅谷」。

【無人值守案場】

抵達台中的第一站，首先參訪的是位於北屯的金鑽大樓，此大樓為小型社區，於97年導入智能化系統管理模式，國霖科技許旗忠副總經理為我們介紹社區導入智能化系統管理的過程，許副總詳細解說執行上所需之軟硬體及社區導入情形，大樓智能管理系統建置與應用主要項目有：智慧錄影監控系統、語音門禁系統、緊急求救系統、異常自動報警系統(包括水位偵測、門位偵測、車梯監控及火警偵測)、管理費代收系統及自動語音催繳、電子布告欄系統、櫃台管理系統。

金鑽大樓自97年導入迄今，由三班管理員改成自聘總幹事搭配智能化系統，節省人力並提高管理效率，榮獲99年度台中市優良公寓大廈社區e化獎殊榮，台中市政府都發局也安排其他社區參訪、觀摩。



「一中NEW CITY」大合照、「秋紅谷」大合照



國霖科技許旗忠副總，詳細說明社區智能化系統管理模式



緊急連絡電話 觸控電腦至於窗戶處提供簽名拍照，共用辦公電腦螢幕切換操作畫面可節省空間

【一中NEW CITY】

在台中市政府計劃的大力推動下，台中商圈型態紛紛以青少年流行文化為主題定位，位於一中街277號的「一中NEW CITY」，佔地5千坪，與原有一中商圈及中友百貨形成金三角，加上附近有台中技術學院及台中一中，形成年青人逛街的好去處。

由於「一中NEW CITY」是複合型商圈，1、2樓為商場，3、4、5樓為出租套房，此類開放式商圈管理首重人潮安全管理及機車出入管制。除了設置中控哨，另有三個出入口管制，同時也設置機動巡邏哨，24小時維持商圈秩序與安全。

東京都公司派駐現場主管張宸恩副主任向我們說明，「一中NEW CITY」規劃五大主題街景的購物大道，加上寬敞的中央廣場與便利的空中廊道，以及超大露天電視，除了吸引不少愛逛街的人潮，每逢體育賽事等大型活動時，更是吸引許多年輕族群聚集。

◆ 環境政策ISO14001 ◆

營造安全舒適的生活環境，為社會發展貢獻一份心力



焦點活動

信義新象・茶道

■事業二部 張鎮亞



「信義新象」位於永康商圍巷弄內，生活機能便捷，環境鬧中取靜，平時鄰居之間因工作繁忙，無暇相處，較少機會連絡情誼。

有感於此，藉著春天來臨、萬物復甦的時節，本屆委員會相關人員，特別企劃並贊助「春茶品鑑會」活動，選定良辰吉日(3月23日) 午後，誠懇邀約社區住戶共襄盛舉。

當日會場配合「茶道」主題，佈置得古色古香，在茶道老師的帶領下，飄出的茶香讓我們達到洗滌心靈之效。在這個靜謐的午後，大家靜坐著品嚐茶香與人情香，閒話家常，不僅身心靈都沉澱，也達到讓住戶們聯繫情感的目的。爾後社區也將持續不定期舉辦此類活動，提供住戶們交流互動的空間與管道，期望能活絡社區住戶情誼。

生活服務

台灣頂級芒果銷日計劃

台灣被稱為水果王國，一年四季都有各式水果盛產，到了盛夏更是愛文芒果盛產的季節。

今年度東京都首次與母公司Nihon Housing合作，將台灣頂級芒果新鮮直送日本社區，獲得熱烈迴響！台灣行銷至日本的芒果，依規定皆須經日本檢驗師層層把關與品管，唯有嚴選之上等產品方可裝箱外銷；且所有芒果皆是透過空運直送日本，以

景上靜・居家園藝講座

■事業三部 塗世杰/林曉涵



風和日麗的午後，景上靜舉辦居家園藝講座，本次活動邀請雅美花園的廖振旺老師教導如何種植香草植物，廖老師帶來了甜橘、迷迭香、薄荷及檸檬香蜂草等四種香草植物讓住戶依自己喜好DIY。

社區原本就有住戶喜歡插花，閒聊中有位住戶分享在美國洛杉磯也有種些香草植物，所以氣氛很快就活絡起來。

廖老師本身經驗豐富，也能滿足初階入門及進階的住戶提問，並衍生出更多話題及互動，至講座尾聲大家仍欲罷不能，活動結束每位住戶都開心的帶著自己種植的成品回家，亦期待管委會能持續舉辦相關課程或講座。



■研發部

確保社區住戶能在最佳時刻品嚐台灣夏季的甜美滋味！本計畫預計七月中旬前完成所有芒果配送，此次合作不但能便利社區住戶團購，更開啟了跨國社區通路營運新模式，期待未來更多的台灣好物，皆可透過新模式相互交流，共創商機。



社區活動剪影



夢翔大樓・感恩洗腳音樂下午茶會
■高雄事業部 周躍勳



凱悅峇里社區・母親節親子拼圖競賽
■高雄事業部 周志雄



夏木漱石行雲區・桌球聯誼賽
■事業四部 陳卉蕙



台北online・兒童節活動
■事業五部 吳佩瑛

最新消息

102年度全省業主聯誼活動-台中、高雄地區



【台中地區】(左起)主持人東京都胡添賜副總經理和台中事業一、二部主管陳彥宗經理、陳昌志襄理

東京都物業管理機構於5/28(二)，舉辦台中地區業主聯誼活動，地點為全國大飯店-地下一樓貴賓廳，座談主題：「長期修繕計劃對建築物維運之影響」。本次座談會由東京都胡添賜副總經理擔任主持人，邀請逢甲大學土木工程系副教授張智元博士(台灣物業管理學會理事)和眾鼎機電工程股份有限公司陳光策資深協理針對長期修繕計劃相關內容及常見爭議一完整及詳細的說明。

本活動主要邀請對象為建設公司、管委會，共計來賓36位出席參與，在互動與討論時間，參與來賓就長期修繕計劃方向疑慮提問，與會專家及主辦單位則提出相關建議。

【活動實況】



台中業主聯誼座談活動現場實況



【高雄地區】貴賓踴躍參與，座無虛席

本年度高雄地區業主聯誼活動，則訂於6/4(二)，假高雄捷運美麗島站-穹頂大廳四維廳舉辦「愛社區智慧一點通座談會」，本次座談會由東京都高雄事業部林柏榮副理擔任主持人，邀請研發部魏雅蘭經理說明東京都愛社區APP的內容及相關知識。

本活動主要邀請對象為社區協力廠商及建設公司及公寓大廈商業同業公會會員，參加人員共計56位出席參與，當天提供「動一動手指・蘋果送給你」活動體驗區現場教學APP下載及使用方式，讓來賓瞭解東京都愛社區APP的便利性，最後在享受美食的輕鬆氣氛中互動討論，參與來賓就APP提問，並由與會專家及林錫勳總經理回覆，活動圓滿落幕。

【活動實況】



左起：主持人東京都高雄事業部林柏榮副理、座談專家 魏雅蘭

榮譽榜

台中事業一部・「林森大地」沈正石 用心守護社區 深獲住戶肯定！

■文/經營企劃部
圖/台中事業一部

台中「林森大地」住戶李先生於5/29來電，說明現場安管員沈正石，及時發現其母走失，因沈員立即通知李先生，方得順利尋回其母，因此特地來電請公司給予嘉獎。

用心守護社區的沈正石安管員

社區總幹事李志誠副主任表示：「沈員從日常生活中就對社區非常用心，平日就深耕社區，對於社區人、事、時、地、物，都非常用心了解，因此才能在短時間內即時提供住戶所需的協助。」

沈正石於社區執勤時，即對住戶需求多所關注，並保持高度警覺心，時時關懷住戶需求、注意社區異常，用心敬業之精神，可謂現場保全勤務典範。



駐守「林森大地」的現場人員。(左起：總幹事李志誠、安管員沈正石、翁正雄)