

# 東京都



題字人：書法家 趙其雄 先生  
 出刊日期：103年11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、胡添賜、張棟華、賀鴻鳴、沢井重伸、鄭碧華、顏世禮、魏雅蘭、劉京翰、林櫻玲、陳守慧、卓世鐘、譚建民、蔡嘉芳、薛樂正、彭建忠、吳恩忍、曾穎章、朱原華、陳夢初、楊乃平、王至明、李榮晟、林柏榮、吳漢琦、蘇坤宏  
 執行編輯：孫琬雅

Your Life First

# 88

## 吉田董事長的話

### 東京都物業管理機構 創立二十年 汲取過去經驗 持續展望未來 大步向前！

謹代表東京都物業管理機構感謝各位一直以來支持與鼓勵，讓我們得以在今年迎接第20個年頭的來臨。

東京都物業管理機構在臺灣能有如此成果，皆有賴所有客戶以及台灣的諸位先進、企業合作夥伴們的不吝賜教與鼎力相助，在此獻上本人最誠摯的謝意。

除了感念奠定今日東京都物業管理機構基石、勞苦功高的諸位先進外，在此，我也要再次向公司裡努力不懈的同仁們致上我的謝意。

民國83年9月，NIHON HOUSING 在台灣這塊土地上創立了專營物業管理服務的東京都物業管理機構。創業至今，一直秉持著現場第一的精神，一路走來，深耕台灣民眾在地情誼的同時，我們也致力於創造一個能讓大家安居樂業、富足美好的生活環境。

藉著歡慶20週年的機會，也不忘期許我們能重拾創業時的初衷，希望我們能將累積20年的感恩心情，延伸至無限的未來之中。回首過去，展望未來，東京都物業管理機構在台灣的物業管理業界中，始終朝向確保個人居住環境安全、營造安心舒適的生活環境為目標，不斷地日益精進。

今後請大家也務必持續努力、精益求精、大步向前邁進。



吉田裕幸

### 飛躍二十 東京都二十週年紀念影片 正式上線！

■研發部 聶韻文

為歡慶東京都公司成立二十週年，由研發部企劃一系列的紀念影片已於十月正式上線，包含員工及住戶祝賀影片、產官學界祝賀影片、公司發展與願景影片以及公司二十週年慶當日活動花絮。本次計畫歷經半年的拍攝與編制，感謝參與的委員住戶及同仁，讓我們一同回顧與感恩，再創公司下個精彩二十年！



>住戶篇(居住者樣編)



>員工篇(從業員編)



>東京都飛躍二十回顧與展望



>產官學界祝賀及同業書寫的期許與祝福

YouTube網站搜尋「東京都二十」或手機掃QRcode直接瀏覽



### 東京都物業管理機構歡慶20週年活動

■經營企劃部 孫琬雅

東京都物業管理機構於10/15下午2時假徐州路2號庭園會館舉辦20週年感恩茶會。邀請往來公部門、社區住戶、廠商、同業等與東京都公司一路攜手走來的夥伴們，共同歡度20週年慶。

茶會以氣勢磅礴的太鼓表演震撼開場，並由日本總社 NIHON HOUSING 貴賓及東京都物業管理機構經營團隊上台，舉行代表祈福及運勢長紅的鏡開儀式，宣示未來將勇於突破、大步往前邁進的決心。

東京都物業管理機構在台灣深耕20年，穩紮穩打，一步一腳印地奠定了現有的基石。林錫勳總經理於茶會中表示，在日本總社 NIHON HOUSING 的全力支持及全體同仁持續努力不懈下，經過20年的耕耘，終於獲得一點初步成果。未來面臨的外部環境較之20年前，無論是法令要求、勞動條件、人力需求、消費者意識等均提高甚多，若無突破性的策略性轉折，勢難應付此嚴苛的挑戰。因此東京都物業管理機構將持續推動創新與差異化服務；林總經理提到：「我們並不期望有驚世駭俗的創新活動，而是something more、something new、something better。不僅在目標市場市佔率能達到NO.1，更要能做到only one！」



鏡開儀式  
 左起中秀夫副社長、小佐野台社長、小佐野文雄會長、吉田裕幸董事長、沢井重伸副總、林錫勳總經理、胡添賜資深副總



20週年同心餐會，歡喜氣的舞臺表演開場(左圖)。由吉田董事長及林總經理上台接過舞臺中的鳳梨，象徵好運旺旺來！業績長紅、業績大展！餐會中並頒發獎狀予績優人員(右圖)。



NIHON HOUSING 貴賓與台灣經營團隊

20週年感恩茶會盛況  
 (左起)鄭碧華副總、胡添賜資深副總、竹中秀夫副社長、小佐野台社長、林錫勳總經理、吉田裕幸董事長、小佐野台社長、賀鴻鳴副總、張棟華副總、沢井重伸副總

除了「20週年感恩茶會」，當日晚間6時也於同場地舉辦「同心餐會」，除了精彩的表演節目，餐會中並表揚35名績優人員。

誠如林總經理於活動中勉勵：「20年是一個值得紀念的日子，但就企業的百年基業而言，只能算是一個起步，但願東京都在全體員工、客戶、股東、協力廠商的支持下，得以再創佳績！」

#### 20週年績優人員名單

- |                     |                    |                  |         |
|---------------------|--------------------|------------------|---------|
| 事一部 蘇育平/陳淑敏/許耀呈/李琨山 | 事五部 許郁聆/陳溪祥/陳天送    | 台中一部 陳雅鈴/陳惠美/鄭衣琳 | 機電部 蔡基正 |
| 事二部 陳嘉華/廖信一/林秀芸     | 事六部 陳清揚/丁明燦        | 台中二部 曾己奎         | 資訊部 張朝順 |
| 事三部 莊志仁/宋永昌         | 北淡 卓紳鐘/陳惠鈞         | 台南 李冠霖           |         |
| 事四部 陳承蘭/張晃熏/嚴明月/郭偵誼 | 桃園 陳夢初/劉明財/黃月輝/沈順良 | 高雄 朱詩婷/謝忠達/劉柳城   |         |

### 日本業務監查室 103年下半年度業務查檢

■風險控制中心 業務監查室 副理 周文亞

日本業務監查室因笹島室長請調至千葉支店，此次查檢係由接任之小沼室長偕同樋口查役前來，惟二人均首次來台，除了解公司運作與經營現狀，雙方也就二地業務監查室之作業方式與執行困境，交換彼此心得，言談間，雖尚藉翻譯，但可確定大家仍有共同語言及想法。茲將9/17-9/19查檢情形，簡述如下：

#### 一、建議事項：

- (一)例行查檢行程之安排與自主檢查表內容之規劃，宜務實且貫徹。
- (二)查檢結果應結合年度考評。

#### 二、總結會議：

- (一)日本業務監查室一雖然初次來台查檢，但欣見雙方有共同語言與作法，期待運作會愈來愈順暢，愈來愈好。



#### (二)鄭副總經理回應

- ①對於「明知行為不當不宜，卻未違反公司規章或通報」乙情，總經理已於檢討會宣達，本室亦將列入日後查檢重點。
- ②「查檢」後續之缺失改善作業，將轉營運中心管制追蹤。
- ③危機管理小組之設立規劃，預於年底完成並運作。
- ④「查檢良莠評核表」將參考運用。

#### (三)總經理總結

- ①「危機管理小組」運作，經企部已將相關資料轉風險控制中心，待小組成員召集完成即啟動，另需再加強事業部第一線人員對「異常事件」之正視與處理機制，俾予減損，避免擴大損害。
- ②公司訂立各項規章與管理規則，旨在規範行為，應採「立法從寬，執法從嚴」之精神，但業管單位應負監督把關之責，違反者應提報，查檢仍期以三找「找」優點表揚、「找」缺點改善與「找」問題解決為原則。
- ③業務監查室檢修自主檢查表，應融入職能分析與工作說明書，而查檢結果應結合年終考核作業。

### 最新消息

### 組織調整及人事布達

■人力資源部

#### 【組織調整】

新竹事業部自本年度11月起，調整為新竹營業處。

#### 【部門主管異動】

- 1.原事業六部曾穎章副科長，103年10月晉升科長，任北淡營業處主管。
- 2.原桃園事業部陳夢初科長，103年11月晉升新竹營業處主管。



誠摯關懷 · 優質服務 · Your Life First

# 東京都103年度物業管理趨勢論壇暨 論文獎助活動圓滿落幕！



物業管理趨勢論壇

## 臺灣物業管理の 國際化與產業化發展趨勢

東京都物業管理機構於10/14(二)假臺灣大學圖書館國際會議廳舉辦「103年度臺灣物業管理趨勢論壇」。今年適逢東京都物業管理機構成立二十載，也是第十一屆論壇活動舉辦，因此論壇特以「臺灣物業管理の國際化與產業化發展趨勢」為主題，由內政部建研所何明錦所長主持，邀請 NIHON HOUSING取締役常務執行役員吉田裕幸先生從法制及社會觀點，分享日本物業管理產業發展的歷程。

除了參考日本物業管理產業的發展經驗，同時也邀請物業管理經理人協會高永昆名譽理事長，剖析兩岸服貿對臺灣物業管理產業發展的影響，以及住宅學會花敬群常務理事，從社會及消費者的觀點探討臺灣物業管理產業未來的願景。

NIHON HOUSING 取締役常務執行役員吉田裕幸於論壇中說明，日本公寓大廈的未來發展，首先面臨到的是「少子高齡化」問題，就連公寓大廈住戶也無法置身於高齡化變動之外，同時，台灣與日本都存在的「永久居留意識」，住戶買下住所後，便以此為終老棲所，因此公寓大廈的老化，也是很大的一個問題。在高齡化發展下的公寓大廈，缺少決定今後管理方針重任的重要成員，因此出現由區分所有權以外的第三人擔任管委會主委，從事管委會運作的案例，這種案例日後將會持續增加。

公寓大廈在高齡化與老舊化這雙重老化現象發展之下，不免讓人擔心未來是否會趨於貧民區化。當務之急正是建立新的法規制度，俾使管委會的運作與公寓大廈的改建工作等事項得以順利運作。

而近期大家關切的「海峽兩岸服務貿易協議」，對臺灣物業管理行業有何影響？高永昆名譽理事長提到，兩岸服貿對物業管理發展之影響，大陸物業管理業者挾其規模、商譽和高額保險賠償金額，在台灣從事低價競爭，將能奪取台灣業者原有企業客戶的物管業務，甚至能承接台灣公寓大廈的機電維修及清潔業務，及以代理或顧問方式開發台灣公寓大廈的一般事務管理業務。

依海峽兩岸服務貿易協議，陸資企業不能在台灣提供保全服務及公寓大廈管理維護服務，而仍需由台資及外資企業提供，但若陸資合法購買外資在國外母公司的股份，或以人頭戶購買台灣保全公司或管理公司的股份(此種方式並非合法)，或以其提供代理或顧問服務的委任人(客戶)名義，合法雇用警衛人員，陸資業者仍可實質上在台灣提供保全服務及公寓大廈管理維護服務，因此海峽兩岸服務貿易協議開始生效後，台灣業者將面臨更嚴苛的競爭。

預期屆時將有更多陸商來臺投資，將對促進就業、保護勞工權益及刺激市場的良性競爭，產生正面效益。

也因此，臺灣業者需更進一步地與政府、消費者、大眾媒體密切合作，並與香港、日本、大陸及

左起：住宅學會花敬群常務理事、台灣物業管理學會黃世孟理事長、NIHON HOUSING取締役常務執行役員吉田裕幸、東京都物業管理機構林錫勳總經理、建研所何明錦所長、中華民國物業管理經理人協會高永昆名譽理事長、台灣物業設施管理協會黃南淵理事長、台灣衛浴文化協會沈英標理事長

### 活動實況



左：論壇活動實況

右：Q&A互動時間

歐美國家的物業管理業者密切交流觀摩，加強提升專業能力與品質，並建立自己獨特的競爭優勢，及了解國外或大陸業者的競爭優勢與弱點，才能夠與國際或大陸的大規模物業管理業者競爭。

住宅學會花敬群常務理事分享之主題為：「臺灣物業管理產業發展願景」，花常務理事提到臺灣物業管理產業當前面臨的兩項重大挑戰主要為：

- 一、物業設施管理產業相關業務的行業法規及社會制度愈趨嚴格，現有廠商必需因應調整其經營策略，以掌握新的市場商機及配合法令規範。
- 二、物業管理服務產業的人力資源面臨常態不足的困境。除技術性業務外，有關保全、環保、事務管理等高度依賴人力的業務，都因缺工及高流動率而導致服務品質的不穩定、業務拓展停滯、甚致無法履約等結果；產業人力資源環境若持續惡化，以勞力密集為主要業務的物業設施管理公司，在短期內如果無法順應產業環境的變遷，調整經營策略，將面臨適者生存的威脅。

透過本次論壇專家分享，並與現場來賓互相討論、交流，臺灣物業管理趨勢論壇希望著墨於國際化及產業化的觀點，對於臺灣物業管理業界的發展脈絡，提供更多面向的思考、激發更多發展的可能，讓臺灣物業管理能順勢因應世界潮流的發展，與之齊肩並進，更甚者能領先國際潮流、樹立物業管理業的創新典範。



### 博碩士論文獎助得獎名單

碩士 特優獎	每篇獎金參萬元，獎牌一座，獎狀一幀
黎冠德	雲林科技大學/營建工程系 指導教授：潘乃欣
陳蕙瑩	政治大學/地政學系 指導教授：張金鵬
張坤海	臺北科技大學/建築與都市設計研究所 指導教授：楊詩弘
碩士 優選獎	每篇獎金貳萬元，獎牌一座，獎狀一幀
鄭富瀚	臺灣科技大學/建築系 指導教授：杜功仁
卓美昕	臺北大學/不動產與城鄉環境學系 指導教授：彭建文
葉瑞娟	逢甲大學/土木工程學系 指導教授：張智元
碩士 佳作獎	每篇獎金壹萬元，獎狀一幀
戴世桓	雲林科技大學/營建工程系 指導教授：潘乃欣
林玉潔	成功大學/都市計畫研究所 指導教授：林漢良
曾俊銘	雲林科技大學/營建工程系 指導教授：陳維東
陳晉卿	景文科技大學/環境與物業管理研究所 指導教授：羅紫萍
孔仁奕	高雄師範大學/事業經營碩士班 指導教授：薛榮棠、薛昭義

### 吉田董事長致贈得獎人獎座、獎牌及獎金



左起：雲林科技大學/營建工程系-黎冠德(碩士)、臺北大學/不動產與城鄉環境學系-卓美昕(碩士)、臺北科技大學/建築與都市設計研究所-張坤海(碩士)、逢甲大學/土木工程學系-葉瑞娟(碩士)

### 贊助單位、得獎學生及指導教授合影留念



前排左起：雲林科技大學營建工程系潘乃欣老師、住宅學會花敬群常務理事、台灣物業設施管理協會黃南淵理事長、東京都物業管理機構吉田裕幸董事長、東京都物業管理機構林錫勳總經理、建研所何明錦所長、物業管理經理人協會高永昆名譽理事長。  
第二排左一：景文科技大學環境與物業管理研究所羅紫萍老師  
第二排右一：高雄師範大學事業經營系薛榮棠老師。



教育訓練

# 103年度大阪京都研修之旅

■台中事業一部 王志吉副科長

懷著一顆興奮的心，103年10月27日隨著東京都物業管理機構團隊一行人踏上日本大阪京都研修之旅。五天四夜的行程裏，見識到了人定勝天的造物-人工海上機場(關西機場)，見識到了古都之美-世界文化遺產(東大寺、清水寺、金閣寺)。更經由東京都大阪支店之簡介認識了物業在日本的發展及前瞻性，讓我對物業這個領域有更深一層的認識，並仰望其未來之發展。

本次大阪京都研修主要的項目為參訪東京都關西事業部大阪支店，及其所安排之參訪行程。

關西事業部之組織體系：京都支店、大阪北支店、大阪支店、神戶支店、岡山支店。而其中大阪支店為東京都營業額最高之單位。

大阪支店之業務範圍包含公寓管理維護、商辦管理維護、不動產管理經營、修繕工程業務。其中營業額分配比例：公寓管理維護佔38.21%、商辦管理維護佔13.55%、不動產管理經營佔23.17%、修繕工程業務佔25.07%。經由數據得知非人力派遣業務項目幾已與本業之營業額不相上下，顯見日本物業已漸轉型將非人力派遣業務視為各物業重要經營範疇。而在台灣亦已洞悉大環境改變，正逐步於各事業部推行非人力派遣業務之發展。而將另以其他科技化產品替代人力派遣部分。

大阪支部舉辦之業主聯誼會主題有AED之使用講習、不動產投資之資產活用知識、及計劃修繕之資產價值，均與非人力派遣業務息息相關。

參訪進和優雅集合住宅區建物長期修繕作業，本案場為26年之建物，目前正進行建物長期修繕工程作業。建物長期修繕基金在日本是法律訂定之準備金，日本人的DNA可能即擁有事先預防的基因，即使在月繳管理費同時又需繳交長期修繕基金情形下，仍認為理所當然。反觀台灣建物長期修繕項目才剛起步，惟因未明文規定，在施行上有其困難度，還需身為物業界的我及政府相關單位克服的。



參訪長期修繕施工案場，外觀幾乎看不出來是維修整建工程

大阪支部針對本案場先擬訂建物長期修繕計劃書附於管理契約提供給委員會，在日本這是每一個物管公司的責任。而訂定之修繕計劃書以30年為基準，每五年進行調整一次。且為有效執行長期修繕計劃，目前大阪支部接管之案場以戶數較多之大樓為主，如此管理費及修繕基金之提撥金額較多，對建物長期修繕之工程才能順利達成。



工程進行當中，現場公告進度表管掙施工作業進行，並設置住戶意見箱以便住戶隨時反映問題

參訪現場雖已是鷹架搭建，從外觀卻看不到內部工程，不清楚時還以為是新建工程。施工人員均依規定作業程序進行施作，物料亦擺放整齊，現場還公告進度表控制作業進行。並設置住戶意見箱以便住戶隨時反映問題。即便是施工人員對出入之住戶仍有禮貌逐一問候，這是在台灣所難見到的。

在台灣較常見的是外牆拉皮作業，日本除了外觀整修更著重於管線查修、結構補強及室內裝修作業，相形之下日本的長期修繕更顯得全面性全方位。這也是我們學習之處。

此次日本大阪京都之研習課程，讓我對建物長期修繕又有了更深的瞭解，也相信日後公司的教育訓練課程能在長期修繕計畫作為及實行上讓我有更深的認識。在此謝謝公司給我這樣的機會，更感謝台中事業一部的同仁，讓我能心無旁騖的出門。誠如總經理所說：「休息是為了走更長遠的路。」我帶著一顆充實的心回來了，也希望將這次所見分享給大家。



## 「物業設施管理師證書班」培育物業管理專業人才 獲得熱烈迴響



「物業設施管理師證書班」上課實況

■經營企劃部 孫琬雅

東京都物業管理機構與台灣物業設施管理協會共同開辦「物業設施管理師證書班」，主要為因應物業設施管理產業未來發展趨勢，規劃培育物業設施管理專業人才，以提升整體物業設施管理服務水準。

課程內容為符合物業設施管理經理人職能專業化的需求（如物業設施管理主管、督導人員、業務主管...等），規劃全方位研習物業設施管理的應用實務與技巧。

「物業設施管理師證書班」第一期開訓21人，第二期於8/23開課，預計104/6/27結訓，受訓人數共26人，獲得業界熱烈迴響。



台灣物業設施管理協會  
Taiwan Properties and Facilities Management Association

課程類別	時數
1. 物業管理的產業與環境	2
2. 管理原理與應用	4
3. 物業安全管理及法令	2
4. 物業事務管理及法令	5
5. 物業設施設備維護管理及法令	4
6. 物業環境維護管理及法令	3
7. 物業管理加值服務	3
8. 各類型建築物案場管理實務	3
9. 品質管理及專業顧客服務	2
10. 人力資源管理及勞工法令	3
11. 物業財務及風險管理	3
12. 物業管理實務(實地考察)	2
※ 共計36堂課，每堂課3小時	



## 與國軍退除役官兵輔導委員會簽署合作備忘錄

■經營企劃部 馮裕中科長

東京都物業管理機構，於9月12日與國軍退除役官兵輔導委員會簽署合作備忘錄，期藉由雙方之合作，協助更多屆退役之軍、士、官兵，退伍後能直接到民間公司就業。

簽署當日，由東京都物業管理機構林錫勳總經理與輔導會陳良濬副主任委員，共同簽署合作備忘錄，東京都物業管理機構由各中心主管陪同，輔導會則由台北市榮民服務處鄭有諒處長及就學就業處王天德處長等人陪同。

輔導會陳良濬副主任委員表示，以往輔導會輔導就業之對象，大多為志願役之官、士、兵及榮民、榮眷為主，惟為配合政府募兵制之推動，目前屆退之官、士、兵人員，年齡層已大幅度下降，因此必須要有新的思維與作法，輔導會輔導就業之目的，就是希望每位退伍後之官、士、兵，都能夠順利銜接就業，這不僅是安定一個人、一個家庭，更是整個國家社會的基礎。

隨後林總經理表示，東京都物業管理機構近年來不斷拓展業務，需要不同領域、不同專長的人員，希望藉由雙方的合作，能夠找到更多來自軍中屆退役軍、士、官兵之優秀人才。

◆ 企業標語 ◆

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一



### 企業社會責任

## 東京都物業管理機構與母公司日本ハウズイング株式會社 捐贈消防救災設備予高雄市消防局第二大隊 提升救災人員之裝備與安全

7月31日23時高雄市發生多起石化氣爆炸事件，造成30人死亡，300多人受傷，其中許多是第一線的救災人員。東京都物業與母公司NIHON HOUSING 期能對此不幸事件付出棉薄之力，並將有限資源投入實際需要的救災單位，特與東京都高雄市經管案場較集中的消防局第二大隊轄區聯繫，實際瞭解第一線消防人員的設備需求，為高雄地區未來防救災貢獻一份心力。

東京都物業管理機構與母公司日本ハウズイング株式會社 (NIHON HOUSING) 於9月12日共同捐贈高雄市消防局第二大隊紅外線熱顯像儀1台、強力手電筒140支，並於當日上午10:00參與消防局第二大隊之授贈儀式 (如圖)。

NIHON HOUSING



東京都高雄事業部共同參與授贈儀式

■營推中心 魏雅蘭協理

參與授贈儀式的消防局第二大隊鄭震崇大隊長表示，受限於政府採購相關規範，許多第一線救災需求的設備無法順利採購，感謝東京都及NIHON HOUSING此次的捐贈，讓打火弟兄未來在救災時也能確保自身安全。



#### 紅外線熱顯像儀

能在漆黑或煙霧瀰漫的災害現場提供救災指揮官溫度分布資訊，及時指揮救災人員進入火場之安全動線，並依顯像儀顯示資訊提供受困者所在位置，提高救災準確度與效率。由於設備精密價格昂貴，一般消防單位不易採購。

#### 強力手電筒

有別於一般手電筒，能同時提高搜救照明的深度及廣度，讓救災人員在災區藉由設備變能清楚搜尋埋在暗處的可能生還者，把握救災的黃金72小時。



捐贈品：  
(左)紅外線熱顯像儀1台  
(右)強力手電筒140支

高雄市消防局第二大隊鄭震崇大隊長 (右) 頒發感謝狀，由東京都物業管理機構林錫勳總經理 (左) 代表領取

## 東京都提供台北市 出租國宅免費物業管理健檢服務



計畫啟動儀式  
左起建管處張副處長、都發局高文婷總工程師、臺北市張金鵬副市長、東京都物業管理機構林錫勳總經理、台灣物業設施管理協會黃南輝理事長、東京都物業管理機構洪次升重伸副總

本計畫呼應北市政府住宅政策行動綱領之居住政策，繼「老屋健檢」、「都更健檢」後，東京都團隊與張金鵬副市長及都發局共同討論住宅「物業管理健檢」推動模式，期能從業界實務經驗中歸納一套可供一般大眾自主檢查之「公寓大廈物業管理健檢計畫」，全面提升市民居住品質。

本計畫查檢模式將先於9月份於臺北市23處出租國宅試行，並以出租國宅查檢成果為基礎，複製健檢模式至台北市一般集合式住宅，預計健檢評核表將分為自主免費健檢及專業付費健檢兩種，針對一般集合式住宅之電氣設備、給排水、空氣調節及通風設備、結構外觀、消防、公安申報、環境美護及社區營造等軟硬體面向提出具體健檢項目。



記者會當日東京都業務同仁 (右側) 與機電部同仁 (左側) 共12名高舉台北市各行政區地圖，正式啟動23處出租國宅健檢行動。

### 優良公寓大廈系列報導

## 103年度「新北市」 優良公寓大廈評選成績出爐 東京都經管共8個社區獲獎！

■經營企劃部 孫琬雅

103年度「新北市」優良公寓大廈評選成績出爐，東京都公司經管案場共計8個社區得獎。10/9於新北市政府舉行頒獎典禮。

新北市優良公寓大廈評選已舉辦8年，由學者專家及市府團隊組成的評選委員會，考評嚴謹，歷年獲獎社區均為當地區域之代表案場，從硬體設備、人文素養及管理維護，均在水準之上。因此新北市優良公寓大廈評選素被譽為「社區金馬獎」。

東京都公司全省經管案場，自99年被《Smart智富》報導為「全省優良公寓大廈獲獎最多物管公司」以來，96-103年11月為止，累計經管且評選獲獎社區共計130個社區，持續領先業界。



事業部	社區名稱	獎項
林口辦公室	遠雄U未來	89年以後領得使用執照之「大型社區組」第二名
事業六部	遠雄紫京城	89年以後領得使用執照之「大型社區組」用心經營績優獎
事業六部	築城經典	89年以後領得使用執照之「中型社區組」第二名
事業四部	台北愛河	89年以後領得使用執照之「中型社區組」財務完善績優獎
事業六部	藝術國寶	89年以後領得使用執照之「中型社區組」管理創意績優獎
事業六部	三輝首韻	88年以後領得使用執照之「小型社區組」環境塑造績優獎
事業六部	台北官邸	88年以後領得使用執照之「小型社區組」用心經營績優獎
事業五部	潤泰陽光天廈	88年底前領得使用執照之社區組第三名

## 社區活動報導



### 大安硯·中秋螢光晚會

■事業三部 林曉涵



### 日安台北·吃好油

■事業四部 陳卉葵

## 中秋晚會 小丑魔術表演



### 青田吉田



### 文山印象



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

## 事業部報導



## 事業二部 舉辦業主聯誼活動

活動實況及  
現場來賓提問

■文/事業二部 甯一中主任 圖/營推部 程欣恬

10/24下午2時，事業二部於部門會議室舉辦業主聯誼活動。活動主題為：「大樓整建維護建置規劃及政府補助辦法研析」，採議題簡報說明、互動討論及茶會交流方式進行。會中計有景上靜、國家音悅廳、信義大悅及國寶大樓等十餘個社區主任委員、委員及總幹事參與。

簡報內容由本人向在場來賓報告，說明設施設備維護預防保養正確觀念、如何依建物設施使用年限估算修繕準備金及籌募方式，並加以實例示範演算加深來賓們的了解，同時彙整北市府現行之大樓修繕補助辦法，如老屋健檢、都市更新整建維護補助等，提供社區參考，因內容貼近實務，獲得與會來賓熱烈迴響。

在互動討論階段，特別商請總公司營運中心機電工程專業人員—林錫寶副理列席，席間社區委員提出結構性保固等諸多設施修繕問題，由林副理就法令及其多年機電工程實務經驗與來賓雙向互動，提問人均感獲益良多。

本次會議在賓主盡歡氣氛中圓滿結束，與會來賓均期待未來有更多類似活動，提供管理委員會瞭解最新物管訊息，以協助管委會於社區管理能符合法令及顧及住戶權益，於社區能永續經營，創造更美好的社區居住品質。