

東京都



題字人：書法家 趙其雄 先生
 出刊日期：104年03月05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、李榮晟、陳守慧、卓世鐘、黃志昌、朱原華、譚建民、蔡嘉芳、薛樂正、彭建忠、吳恩恕、曾穎章、許崇明、陳夢初、楊乃平、王至明、林柏榮、謝忠達、吳漢琦、蘇坤宏
 執行編輯：孫琬雅

Your Life First

90

吉田董事長的話

オンリーワンへの挑戦 2015年經營方針- 挑戰唯一

日本NIHON HOUSING株式會社於1994年來臺成立東京都物業管理機構，經過20年的努力、深耕，於臺灣地區陸續完成台北、桃園、新竹、台中、台南、高雄等全臺服務網建置。秉持「現場第一、顧客第一、行動第一」的服務精神，穩扎穩打、踏實拓展營運規模，目前服務量體（經管戶數）近十萬戶，為臺灣物業管理行業經營集合式住宅之領導品牌。

物業管理行業面臨之外部環境與挑戰愈趨嚴苛，為了在激烈之競爭中勝出，我們必須挑戰自我、突破現況，塑造差異化的服務特色，而成為業界「唯一」。

為了要成為「唯一」，最關鍵的前提是與顧客之間建立穩固的信任感。信任感的建立非一蹴可幾，但卻可能於瞬間崩壞。因此，在恪守法律的同時，也絕對必須遵守與顧客間的約定、徹底進行安全管理。絕對不能忘了要確實執行以上這些基本事項。

此外，為了要成為顧客眼中不可或缺之「唯一」，思索顧客的潛在需求，將之化為具體服務是很重要的。回應顧客的期待，現在已是理所當然的事，但顧客要求的，是更具前瞻性的提案。在此勉勵各位同仁，在日常生活中，以客戶觀點出發，針對體會到的各種事物作縝密的思考，持續挑戰提出符合各種客群需求的最佳提案。

更進一步來說，為了使公司讓同業望塵莫及，必須創造、持續提供「獨一無二」服務。期望公司各位同仁能齊心合力，盡情發揮彈性的思考及果敢的挑戰精神，進而創造新型態的服務，以成為能帶給顧客感動的「唯一」企業為目標。

2015年，除遵循常規外，也要積極地進行具前瞻性的提案、創造新型態服務，挑戰成為所有顧客的「唯一」、更要保持「第一」！在此以2015年之行動方針，勉勵公司各位同仁。



吉田裕幸

104年度全台尾牙活動- 羊羊得意迎好年！

■經營企劃部 孫琬雅

104年度東京都尾牙活動，自1/16起，由台中事業部首先揭開序幕，全台各事業部陸續完成舉辦。

北區尾牙活動舉辦日為2/4，於三軍軍官俱樂部席開50桌，本次尾牙活動主持人由事業五部徐呂智科長、管理部汪亭君副主任搭檔主持，活動表演節目由研發部安排「愛戀薩克斯風」、「踢踏節奏饗宴」與「Sweet Hot啦啦隊熱舞」。



小佐野社長(右)代表NIHON HOUSING致贈東京都物業管理機構紅包，由林錫勳總經理(左)代表接受

小佐野台社長致詞感謝同仁們這一年來的辛苦，也希望大家能勇於挑戰，成為市場上的NO.1。吉田董事長也表示，由於同仁們的努力，所以東京都去年歡慶20週年，非常感謝大家的付出，希望大家能再接再厲，一起迎接公司的40週年。

林總經理上台致詞時表示，在去年內外嚴苛的



頒發103年度績優員工獎項

環境下，我們仍能戮力達成預算，尾牙活動也適逢農曆節氣上的立春，也就是真正的尾牙，因此特別有意義。林總經理說明，從這幾年的尾牙頒發獎項，可以看出企業經營的方向，今年度尾牙活動中除頒發績優員工、KPI及生活服務績優獎項外，還新增非人力派駐業務績優獎項，希望後續在公司各項業務的推展上，都能大有斬獲，這些都要仰賴現場同仁們的齊心努力才能達成。林總經理也率領經營團隊，感謝辛苦的事業部及現場人員們，並舉杯向大家致意。

隨著獎項一個個揭曉，越晚抽出的大獎越讓人期待。在會場一片的吶喊與歡笑聲中，圓滿完成一年一度的尾牙活動。



吉田董事長抽出特獎



林錫勳總經理舉杯向現場同仁致意



最新消息

法務室 新增人員一名

■經營企劃部 孫琬雅



風險控制中心（法務室）
陳馨強 襄理

- ◆國立臺北大學法律系及法律研究所畢業
- ◆最高法院法官助理1年10個月
- ◆律師事務所執行業務3年6個月

(02)2393-3766分機207

榮譽榜

103年度績優人員 頒發獎金3仟元，獎狀一摺

事業一部	王慧茹	事業四部 香榭華城	石朝旭	北淡營業處 台北御園大廈	張金陵
事業二部	陳道敬	事業五部 民權宮庭	林志峰	機電部	曾怡靜
事業二部 中南海	游輝傳	事業五部 香榭巴黎	何元	環保部	楊美貞
事業三部	申翼閻	事業六部 文化動章	趙軒誌	財務部	周佩蓉
事業三部 城品大廈	李士傑	事業六部 巴黎樂章	許耀仁	營推部	賀有嶸
事業四部	趙婉君				

103年度生活服務績優人員

年度銷售王	事業一部 景福大樓 許耀呈	星光閃閃獎	事業二部 康和國際 何毓輝
	事業六部 久揚大廈 陳清揚		事業二部 劉原明
	事業一部 首善大樓 許茂鏞		事業三部 遠雄陽明 梁朝明
	事業三部 大成大廈 李家星		事業四部 長虹峰華 蔡培中
小區招商天王	事業四部 極景藍區 方瑞娟	事業四部 芬第夏宮 王靜君	
	事業四部 大來商旅 白大中	事業四部 國家名人巷 嚴明月	
社區活動王	事業一部 王慧茹	事業四部 和風集 李國樑	
	事業五部 張慧玲	事業六部 竹城新東京 黃薇袖	
年度優秀企劃同仁	事業四部 文山印象 孫頌琅	第一名 事業六部	
生活服務新人王		第二名 事業一部	
生活服務進步團隊獎	新竹營業處		

103年度非人力派駐 業務績優獎項

達成年度目標獎	事業一部
毛利額貢獻最高獎	事業三部
執行業務政策成效優異獎	事業三部 濱湖皇家 黃照興
	事業五部 民權宮庭 林志峰

103年度KPI績優人員

大型案場組	第一名	事業六部 紫京城 吳玉樹
	第二名	事業二部 戀戀台大 姚新生
	第三名	事業五部 新雪梨 陳全祥
中型案場組	優等獎	事業三部 濱湖皇家 黃照興
	第一名	事業一部 美麗桂林 呂俊華
	第二名	事業三部 大成大廈 李家星
小型案場組	第三名	事業四部 長虹華府 黃世忠
	優等獎	北淡營業處 山林海 劉政達
	第一名	事業二部 統豐大樓 王彰斌
	第二名	事業一部 跌廈大樓 張琇玲
	第三名	事業五部 恆美大廈 黃文宏



誠摯關懷 · 優質服務 · Your Life First

物業管理專欄

社區修繕工程 可維持建物價值 營造安全生活環境

■經企部 孫琬雅

建物與人一樣，隨著年歲增加，也會慢慢的生病，老化。因此需要進行全面性的檢查及維護、整修。2013年10月14日，基隆市麗榮皇冠大樓發生大型磁磚砸死婦人意外，6年前基隆市國產江山大樓樓頂鐵製旗桿因基座鏽蝕掉落，砸死中庭一名男子，社區管委會、總幹事及保全公司判賠407萬元。大台北地區超過30年的房子目前已有80萬戶，5年內將會快速增加到120萬戶；老舊住宅多有結構不穩、管線老舊的問題，若磁磚剝落砸到人，可判罰30萬。

物業管理負責的管理範疇，並非僅止於社區事務，社區硬體設備的管理與維護，也是物業管理重要的一環。為了解決現場反映硬體設備問題，東京都公司加強宣導推動現場修繕工程，透過專業規劃與工程施作，將逐漸老化的建物整建、更新，延長使用壽命，維護住戶之居住品質與安全。

位於捷運文湖線上的「民權宮庭」及「濱湖皇家」社區，屋齡約20年-30年，近期也透過社區總體檢查，列出社區需修繕之重點項目，並逐步施工、改善，讓已年久老舊的社區，煥然一新，變身為安全、良善的居住環境。



現場張貼施工資訊，住戶透過這樣的方式，對社區進行中工程有所了解，更為放心。

【民權宮庭】

管理公司提供專業意見

位於捷運文湖線湖洲站旁的「民權宮庭」，屋齡約20年，近期正在進行社區外牆環帶大理石修繕工程。現場主管林志峰總幹事表示，社區屋齡雖然久，但平時都有定期維護、清洗外牆，因此社區外觀保持甚佳，委員會對於社區維護也非常用心，就在社區進行總體檢時，剛好外牆面大理石剝落，幸好沒有砸傷人，因此更加速了外牆整建維修的腳步。

2013年，基隆麗榮皇冠大樓發生大型磁磚掉落砸死人的意外事故，後續也相繼傳出多起磁磚掉落傷人事件，因此民權宮庭管委會對於社區外牆大理石掉落的情況特別關切，並以最快的速度請廠商評估、報價、施工修繕。

林志峰總幹事表示：「此時我們就要以專業管理公司的立場，提出最適合社區的修繕方案。先針對社區現在的實際狀況總體檢，並以問卷方式，向住戶確認磁磚顏色及施工承作意願，確定施工磁磚顏色及修繕經費來源後，就馬上著手進行。」

外牆大理石修繕工程共約要施作80個工作天，修繕價格近170萬元，經住戶同意將以調高管理費的方式作為修繕經費來源。

慎選廠商 注意施工安全

社區樓下共有5間文理補習班，學生及家長進出頻繁，為了預防外牆大理石再次掉落，目前工程進度已先將大理石通通拆掉。因為施工需架設鷹架，2、3樓住戶擔心門戶安全問題，時逢過年期間，為了避免宵小有機可趁，所以管理中心除加強巡邏外，同時也加裝監視器跟警報器，遏止竊案發生。

「民權宮庭」因進行外牆環帶大理石修繕工程，搭設鷹架，因此需特別注意宵小趁機光顧，社區已加強巡邏並安裝監視、警報器

本次工程委託眾鼎工程公司施作，林總幹事提到，與廠商合作的默契非常重要。除了考量廠商的專業技術，在遴選過程中，也會優先考慮廠商的配合度。因為工時較長，施工中若有問題要能隨時找得到工程人員出面處理。

定時社區總體檢 安全安心有保障

「民權宮庭」目前已是第19屆管委會，算算社區年紀最少也有20年，但社區定時清洗外牆，檢視社區內外硬體設備並適時更新維護，在附近一排建物中，「民權宮庭」外觀看來還比其他較晚落成的社區來得乾淨、漂亮，相較下房價也較周圍社區高，足見良善的社區管理與社區價值的維護與創造密不可分。

以「民權宮庭」社區外牆修護工程為例，林志峰總幹事建議，若社區有類似工程需處理，可掌握以下幾點原則：

1. 以專業物業管理人員身分提出整修建議。
2. 秉公處理。
3. 需耐心多方協調與溝通。
4. 施工時需密切注意進度及品質。
5. 施工中需加強社區安全管理。



「民權宮庭」林志峰總幹事(左圖)右圖中，林總幹事正與監視、警報系統廠商再三確認系統安裝事宜。

民權宮庭	
東京都經管年資	民國95年起
建設公司	廣達建設
地址	台北市民權東路六段
使用分區	住宅大樓，地上16層，地下4層，RC造
總銷售坪數	6270.38(坪)
管理費	75元/坪(預計調整為90元/坪)
公共設施項目	頂樓曬衣場及空中花園
目前房價	84萬/坪
社區特色	位於湖洲捷運站旁交通便利，大樓四周均為綠美化花園

【濱湖皇家】

高齡社區常見外牆磁磚剝落問題

「濱湖皇家」位於風光明媚的碧湖公園旁，屋齡約30年，在當地屬於小有名氣的社區。因為屋齡較久，加上迎著湖面，濕氣重，外牆已有多處磁磚脫落。管委會特地請人於外牆磁磚剝落處安裝防護網(圖1、2)，避免掉落的磁磚砸傷人，並張貼公告，請住戶多加小心。除此之外，也多次討論外牆更新問題，包括外牆維修所產生的費用分攤問題，以及外牆施工方式，應該維持原先使用的二丁掛？抑或使用新的工法？充分反映管委會對於硬體設備更新與維修的重視。

現場主管黃照興總幹事表示：「因為社區屋齡較久，有些工程有急迫性，但是有些不是，必須先經過詳細的討論、分配，才不會同時間支出太多費用，造成社區財務的負擔。」對於社區修繕工程的評估，黃總幹事也提到，工程部分仍希望交由工程專業人員負責，加上社區占地幅員廣，若多項工程同時動工，總幹事一人分身乏術，較難全程注意工程施作狀況，此時便需要施工廠商指派專人於現場監工，才能確保工程進度及施工品質。



「濱湖皇家」於外牆磁磚剝落處架設防護網，避免磁磚砸傷人。

長期修繕工程改善居家安全 提升居住品質

透過管委會多次討論，並邀請多家廠商報價、討論，由眾鼎工程公司針對社區現況規劃整修工程，並分批施作。目前「濱湖皇家」已完成硬體設備更新項目有：消防設備檢查申報及改善、一樓油漆工程、e-tag 感應系統、天井防水工程、水塔消防管路更新、地下室天花板鋼筋外露修補工程、地下室停車場天花板整修工程、地下室蓄水池整修工程、自來水管工程、防火隔間工程、室內消防管路重新配置、屋頂女兒牆面整修工程、屋頂防水工程、屋頂琉璃瓦拆除及更新工程、停車場地坪整修工程、排水溝整修工程、頂樓消防管路更換、頂樓消防管更換、新設排水溝工程、電梯口磁磚/保護版/油漆工程、磁磚脫落整修工程、管道間開孔/漏水工程、擋土牆、排水溝整修工程、儲藏室敲除工程、舊有管路部分拆除及重新配管、鐵門封板、灑水系統管路增設閘閥、鑄銅閘閥工程...等。



停車場地坪整修、管路重新規畫

施工與住戶的生活品質兼顧

經過上述多項工程施作的經驗，黃照興總幹事建議社區管理人員，處理工程問題應白紙黑字，跟承包商明白、清楚地確認施工品項、方式及施工人數。對施工工班的人員，也要先闡明罰則，將社區規定明文條列。例如：不可抽菸、不可隨地吐檳榔汁、施工起訖時間等，避免造成住戶困擾或影響施工人員施工。黃總幹事特別強調：「總幹事的威信要樹立起來。才能成為管委會與廠商間溝通的管道，也比較不會衍生問題，當產生爭議時，居中協調的成功率較高！」

居住安全第一

黃總幹事也提到，很多現場人員對工程並非專業，他本身也是經歷多次社區工程修繕後，慢慢歸納出處理方式。黃總幹事強調，前置作業很重要！一定要事先做功課，自己要能了解各項工程施作的來龍去脈，才能向管委會說明。畢竟以一個30年的社區而言，社區硬體方面的維護，攸關全體住戶居住安全，不可忽視。



「濱湖皇家」黃照興總幹事(左)與負責社區修繕工程之眾鼎工程公司林德春主任(右)

濱湖皇家	
東京都經管年資	民國101年起
建設公司	王子建設
屋齡	30年
地址	臺北市內湖路二段
使用分區	住商
總銷售坪數	31101.98坪
總戶數	254戶(共10棟)
管理費	住家60元/坪 1樓85元/坪 店面110元/坪
公共設施項目	閱讀室、桌球室、撞球室、兒童遊戲區
目前房價	約75萬/坪(靠湖景)
社區特色	位於碧湖畔，鄰近捷運文德站、碧湖公園及內湖科學園區，交通位置及生活機能便利

◆ 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

物業管理專欄

東京都物業×國泰世華銀行 攜手合作、創造社區便利加值生活

■研發部 聶韻文

東京都物業管理機構與國泰世華銀行，跨業合作推出一信用卡行動支付社區管理費服務（東京都愛社區繳費APP及國泰世華泰好付APP）。住戶只要透過「東京都愛社區繳費APP」將不受限時間及空間的限制，隨時隨地可透過APP查詢近期管理費繳費狀況。再透過「國泰世華銀行泰好付APP」，即可輕鬆完成信用卡線上繳費。

APP 下載註冊



管理費查詢

凡東京都物業經營社區，住戶皆可使用手機 / 平板查詢管理費繳交狀況

管理費繳交

國泰世華銀行管理費代收社區，且持有國泰世華信用卡，住戶更可享受一指滑動完成繳費的便利生活

東京都經營社區住戶可透過「愛社區繳費APP」查詢管理費繳交現況，但要使用手機繳交管理費則限國泰世華開戶且啟用代收系統服務之社區方可使用。上述服務內容若有任何問題，歡迎來電洽詢02-2393-3766東京都生活服務小組。

特別報導

社區車道與門禁管制 多一分謹慎防護 少一分被竊風險

■營運中心 陳彥宗經理 / 經營企劃部 孫琬雅

社區管理首重安全，不管車道管理、門禁管制抑或社區硬體設備維護，都是為了讓社區住戶擁有安全的住所，安心居住。

媒體新聞報導常見不少宵小，利用社區地形上的問題、住戶生活習慣甚或管理人員的善心，鑽其漏洞，因此對於社區車道、門禁管制，第一線管理人員及社區住戶，只要能多一分防護，就能增加宵小作業難度，也能多一分保障。

集合式住宅住戶人數及訪客人數由少至多不等，若有不熟悉之人員進出，第一線管理人員應先即時篩選、管制，做好把關的工作。而住戶也可發揮敦親睦鄰精神，對於異常之人、事、物保持警覺，多加注意，若不知如何處理，可通知管理中心協助，攜手打造更優質、安全的居住環境。



台灣物業管理學會理事長黃世孟(前排中)主持2014「最關心的居住事」十大新聞票選公布記者會。東京都物業管理機構顏世禮協理(前排右)代表出席與會。(照片來源：蘋果日報)

東京都公司協助北市府策畫 房屋健檢新聞勇奪 十大物業管理新聞之冠

■經企部 孫琬雅

台灣物業管理學會創立10週年，與台灣科技大學聯合舉辦「2014年台灣物業管理十大新聞票選活動」，其中新聞票選活動第1名為《住展》報導「北市住宅物業健檢 社宅將參考」新聞，報導主題之「臺北市公寓大廈物業管理健檢計畫」，由東京都物業管理機構協助臺北市政府策畫，同時也因此獲北市府頒獎表揚。

「住宅健檢」乃台北市府繼老屋建檢、都更建檢後推動之全市住宅物業建檢計畫，由東京都物業管理機構與臺北市政府共同討論規畫，並提供健檢評核，針對電氣設備、消防、大樓給排水、結構、社區環境景觀與安全管理等項目，為北市23處國宅進行健檢評估。

從本次票選結果可以發現，臺灣民眾最關心的問題，以和自身相關的「住宅物業檢測」、「專業物管增值增效」、「房屋健檢」新聞居前三名，另外「智慧居家」、「防災科技導入」、「高齡化銀髮商機」、「買賣糾紛」、「重視老屋及屋屋」，以及公寓大廈外牆磁磚剝落、瓦斯氣爆、電梯墜落等「公安事件」等，也受到大家的關注。

東京都物業管理機構經營企劃部顏世禮協理認為，公營住宅及一定屋齡以上的公寓大廈，政府應強制要求定期物業管理健檢，以維持建物及住戶安全。

現場管理人員車道、門禁管制處理

假設狀況	管理人員處理方式
訪客來訪	1. 確實登記「訪客登記簿」，發現非本大樓住戶人員出入，能多詢問來意，並予以留意。 2. 若有傳教、勸募、義賣、小販、推銷員..等人員，依社區規約規範，管制進出。 3. 送貨、收款等事務人員進入本社區，應查證無訛後，登記換證放行 4. 裝潢施工人員進入社區，須依「裝潢施工管理辦法」辦妥保證金繳交及簽具切結書等手續，憑身份證明換取通行證，並須遵守社區相關規定。
對陌生或神情可疑之訪客	1. 對陌生或神情可疑之訪客應有判別之能力。 2. 對上述訪客必須查明其來意，必要時應以對講機通知被訪問之住戶查證之。
發現攜帶兇器歹徒強行進入大廈企圖行凶、搶劫時	如一時無法阻擋，應確實牢記行凶歹徒之特徵與年齡、相貌、衣著、髮型、身高、口音等，以利報案、追緝。如歹徒駕駛汽、機車逃逸，應記其牌照號碼、顏色與逃逸方向通報部門，必要時請求支援 立即向管區派出所報案。
有人攜出大型物品時	應向攜出人查詢姓名、樓號、及品名，查驗放行條及登記於工作口誌中，以備查考。必要時連絡社區住戶實施查證。
設備定時維護、檢修	門禁刷卡管制設備、居家公寓、大樓之樓梯電燈、公共設施等，若有破損建議能儘快修護。
車道管制	1. 確實配發停車證及設簿登記車輛進出情形，避免外來車輛進入。 2. 管理人員因不具公權力，故於車道指揮住戶車輛進出時，須站在車道出入口，不宜超過「建物住處範圍」，以免違反「道路交通管理處罰條例」而被開罰。

住戶防竊須知

假設狀況	住戶處理方式
對陌生或神情可疑之訪客	住戶發現可疑訪客於大廈內遊蕩，應立即通知管理人員。
發現攜帶兇器歹徒強行進入大廈，企圖行凶、搶劫時	通知管理人員並報案。
有人攜出大型物品時	如係住戶親友或送修之電器、傢俱等攜出時，應事先通知管理人員予以放行。
裝設安全防護設備	使用具防盜功能門鎖，裝設保全、警民聯線、家戶聯防、電子警報器，大樓周邊或梯間可裝設感應式照明燈等，或於門外標示、張貼保全公司之貼紙標誌，具有威嚇及阻擋作用，達到防竊效果。
善用多段鎖	怕一分麻煩，就增加宵小的一分便利。建議勿怕麻煩，請上多段鎖，同時勿將預備鑰匙藏在門外隱密處。
隨手關門	住戶於進出公共樓梯大門時，養成隨手關門習慣，才不易遭宵小侵入。

◆ 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

臺中事業部經營



「上第」、「發現登陽」、「惠宇皇家莊園乙區」榮獲「103年臺中市社區低碳改造計畫評比競賽」績優社區獎項

■經營企劃部 孫琬雅

103年度臺中市社區低碳改造計畫，共吸引21個社區報名，評比項目包括社區公共區域之公用電節約、社區節水措施、垃圾分類及資源回收、環境綠化、再生能源、節能減碳宣導教育及社區特色做法。

經評比後，選出10個獲獎社區。臺中事業一部經營共3個社區獲獎，分別是上第社區、發現登陽及惠宇皇家莊園乙區。臺中市環保局於1/14舉辦頒獎典禮，頒發獎狀及新臺幣5萬元獎勵金，提供社區做為低碳改造節能使用。

典禮上同時頒發獎狀感謝協助輔導社區參加這次評比競賽績優的物業管理公司，東京都物業管理機構由臺中事業一部部門主管楊乃平襄理出席代表領獎。

根據臺中市環保局指出，依103年度得獎社區提出的低碳改造計畫，社區若能善用獎金添購低碳改造節能設備及耗材，估計可節省用電量約17萬4,464餘度，節省電費約61萬元，減碳量達9萬2,815公斤，這樣的數字對於推動低碳環保而言，大有助益。



上第社區

地下室燈管以及各樓層(共3棟，每棟約20多層)走廊全面更新為LED節能燈具，後續將於頂樓打造綠化花園，打造綠能美化的社區環境。

上第社區 賴明聰總幹事(右)代表社區出席領獎



發現登陽

由更換LED節能燈泡做起，借鏡其他社區節能方式，多方觀摩、學習。

發現登陽社區 蔡曜聰總幹事(右)代表社區出席領獎



惠宇皇家莊園乙區

社區屬別墅型態，植栽比重高，因此朝向植栽綠化，後續會將持續在綠美化上著力。

惠宇皇家莊園社區 鄭嘉文總幹事(右)代表社區出席領獎

「白天鵝花園廣場」連續五年榮獲基隆市

「節能『基』優社區」第一名！

並榮獲103年環保署節能減碳行動標章績優獎項！

■經營企劃部 孫琬雅

位於基隆市暖暖區遠路上的「白天鵝花園廣場」社區，在社區全體住戶及管委會長期的努力下，不僅住戶間凝聚力強，社區環境維持佳，歷年參與公部門各項競賽評比更是屢獲佳績。

近年來管委會致力於推動節能減碳，響應環保不遺餘力，不僅連續五年蟬聯基隆市「節能『基』優社區」第一名，同時也榮獲環保署節能減碳行動標章績優獎。



環保署103年度「節能減碳行動標章」頒獎典禮

左圖右：黃東建委員
右圖左：蔣凱莉副主委
代表上台領獎

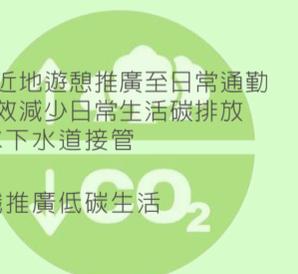


基隆市「節能『基』優社區」頒獎典禮

梁有發主委(右)代表上台領獎

■白天鵝花廣社區 推動低碳項目及成果

- 環境綠美化管理
- 室內外空間進行植栽、綠美化、生態池等，並定期進行綠化植栽管理
- 進行綠牆、綠廊或屋頂綠化
- 預計明年將計畫實施「屋頂菜園」開放給住戶認養實施有機法栽種，並分享自己栽種的蔬菜果實等
- 推動低碳交通措施，由近地遊憩推廣至日常通勤
- 落實家戶節能規劃，有效減少日常生活碳排放
- 配合政府改善社區汙下水道接管
- 雨撲滿設置
- 成立綠志工隊，有組織推廣低碳生活



媒體報導

非凡新聞採訪東京都經營豪宅

「鄉林淳青」

「品酒、看財報樣樣精通 豪宅秘書揭密」



※畫面出處：非凡媒體網

由於豪宅風的盛行，建商建屋時，除了一般常見的健身房、視廳室、撞球室、棋藝室等公設，部分豪宅會另闢高爾夫球揮桿室、宴會廳等空間，提供住戶個人休閒及接待賓客的需求。有了硬體設備，也需要引進專業管理服務人員，透過優質的管理，提供住戶貼心、客製化的活動規劃與精緻服務。豪宅秘書負責的工作五花八門，舉凡您想得到的項目，都要盡量滿足住戶的需求。

也因此，非凡新聞特別製作十分鐘的專題，介紹豪宅秘書的工作內容，同時採訪東京都物業管理機構營運推進中心魏雅蘭協理，說明豪宅秘書如何培訓？並實際走訪我們經營的案場-鄉林淳青，拍攝現場秘書工作情形。

營運推進中心魏雅蘭協理表示，物業管理橫跨的領域很多，所以需要更多通才的人員，像是保全、清潔、機電，或是生活服務的部分，軟、硬實力都要兼具，有專業能力與服務專長，相輔相成，不斷創造個人的附加價值，就能在這一行拿到高薪。

豪宅秘書的訓練，也需透過講師不定期到現場驗收，確保服務品質符合飯店水準。因應社區住戶的性質及需求，豪宅秘書所擔任的不僅限於行政文書、櫃台接待、代收及寄送包裹、代客送洗衣物、訂購商品、生活資訊提供，甚至也需懂得咖啡拉花、品酒、宴會舉辦...等更精緻的活動規劃。



新聞影片連結

社區活動報導



國美隱秀。跨年活動

■事業二部 黃惠存

歲末年終，「國美隱秀」日前舉辦社區跨年活動。蘇英令主委為感謝住戶熱心參與社區事務，「國美隱秀」於103年度榮獲台北市優良公寓大廈評選第三名的殊榮，因此特別於跨年活動中，邀請富臺里長蒞臨頒獎，頒發感謝狀予兩位住戶。在住戶們熱情溫馨歡樂的氣氛中，迎接2015年的到來。

動力師資活動



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



1月24日小丑魔術
@事業四部·涵碧園



1月17日捏麵人
@事業六部·紫京城



圓安台北。聯歡晚會
■事業四部 陳卉蕓