

東京都



題字人：書法家 趙其雄 先生
出刊日期：104年08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

最新消息

人事佈達

■人力資源部



人力資源部主管彭懷恩經理



社區行政部主管
陳守慧副理

事業五部部門副主管
徐呂智科長(左)

◆104年8月人事佈達
人力資源部主管自8月1日起由彭懷恩經理擔任
原人力資源部主管陳守慧副理，調任為社區行政部主管

◆104年7月人事佈達
事業五部徐呂智科長7月1日起晉升為部門副主管

「徵」的就是你！

東京都雙月刊 歡迎踴躍投稿

■經營企劃部 孫琬雅

熱鬧滾滾的社區活動、住戶聯誼或溫馨互動，或是您經營的社區有特別的管理妙招，年年得獎、常常受到表揚，不要猶豫，馬上拿出紙筆、打開電腦，把這些歡樂的互動及管理的好點子記下來，速速與雙月刊編輯小組連絡，跟大家分享您們的好社區、好管理。

徵稿對象 東京都全體同仁(含幕僚及社區現場人員)

1. 大社區小故事：現場人員在服務過程中曾發生令人感動的真實故事，具正面意義或可發人省思之議題，事件主角可採化名方式撰寫。
2. 優良社區管理個案報導：提出社區極具參考價值之管理模式。
3. 社區活動報導：精選社區近期活動報導等。

稿 酬 投稿稿件經採用、刊載於雙月刊者，贈與百貨禮券。
1. 管理類文章(800-1500字以內文字搭配照片)：1,000元禮券。
2. 社區活動類(照片搭配100字內活動報導)：300元禮券。

投稿方式 E-MAIL至sun@tokyonet.com.tw
或來電洽詢(02)2393-3766#223 經營企劃部 孫琬雅

注意事項 請註明社區名稱、姓名、聯絡方式(市話、手機)

歡迎踴躍投稿！

發行人：吉田裕幸

發行人：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、彭懷恩、陳守慧、周文亞、卓世鐘、黃志昌、朱原華、譚建民、蔡嘉芳、薛樂正、張晁熙、

彭建忠、吳恩恕、曾穎章、許崇明、陳夢初、游易霖、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

93

吉田董事長的話

事在人為！
凡事認真、意念堅定
必能克服困境

實力差異取決於努力的程度，
績效差異取決於責任感的強度，
人格差異取決於付出多少勞苦的差別，
判斷力的差別取決於蒐集情報的多寡，
認真思考就會激發智慧，
半途而廢的人只會抱怨，
做事隨便的人只會不斷找藉口。
只要認真、堅定，沒有做不到的事。
抱持認真的態度生活，
工作跟興趣都能變得快樂、有趣。
天助自助者，認真的人，
自然會有人提供源源不絕的協助。

炎熱的夏天裡，在現場工作的同仁們大家辛苦了，真心的向你們說聲謝謝。

上面那段文字，是我很喜歡的語錄之一。每一字每一句，都很明確、很真實的反映人生。

在你們當中，一定也有這樣的人，在日常的工作與學習中，總有遇到不順遂的時候，此時是不是有著滿腹的委屈、埋怨與牢騷呢？當事情做不好、半途而廢的時候，是不是總有一堆的藉口和理由呢？如果有那樣的時候，請想想以上那段話。

無法完成事情的原因，追根究柢，在於「不夠認真」。除了工作，我認為不管是追求自我啟發或是生活樂趣，都要用最認真的態度去完成。

遇到瓶頸的時候，不要只是抱怨發牢騷或是找藉口為自己辯解，請先想想這段話，然後再次用心琢磨問題根源。當你抱持認真的態度、專注解決問題，就一定能看到前方的道路。

如果你的周圍，也有正在發牢騷，或不斷為自己的問題找藉口的人，也請你務必傳達這段話。



物業管理趨勢論壇： 「從都市治理探討物業設施管理的功能」 即日起開放報名！

■經營企劃部 孫琬雅

東京都物業管理機構104年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動，預計10/14星期三，於台灣大學圖書館B1國際會議廳舉辦。

本年度物業管理趨勢論壇以「從都市治理探討物業設施管理的功能」為主題，由台灣物業管理學會黃世孟理事長擔任主持人，邀請臺北市政府林欽榮副市長、中國文化大學環境設計學院林建元院長，以及內政部建研所何明錦所長擔任與談人。

與談內容將從「都市治理與物業設施管理的關係」、「宜居城市物業設施管理的任務」及「智慧城市中智

慧化物業設施管理的應用」等面向，探討物業設施於都市治理環節裡所扮演角色及應具備之功能。期能透過與談專家的分享與各界的參與、互動，激發更多想像空間及實際可執行之作為，歡迎各界踴躍報名與會，共襄盛舉。

時 間：104年10月14日(三) 下午 1:00-5:00
地 點：台灣大學圖書館國際會議廳(台北市羅斯福路四段一號圖書館地下一樓)
洽詢專線：(02)23933766分機223
電子郵件：sun@tokyonet.com.tw 經營企劃部 孫琬雅

松下營造來台首次推案「松下国賓」 指定交屋後由東京都物業管理機構提供服務

■營業推進部
劉京翰襄理

在日本經營超過50年的「松下營造」，以追求「創造居家環境的第一品牌」為目標，歷經了阪神、淡路兩大地震，創下零住宅毀損紀錄。松下於2011年10月設立「台灣松下營造」，陸續推動相關業務；今年6月，該公司已正式宣布在台灣推案，首案選在日本商社最密集的中山區，與台灣公司松助開發合資興建「松下国賓」，坪數規劃18-21坪，每戶挑高4米，連同室內裝潢、十大家電等，皆源自Panasonic品牌，乃正港made in Japan的住宅。

「松下国賓」之規劃設計，皆複製日人住宅格局、動線，標榜讓旅台的日人回到這個空間，就像回到自己在日本的家一樣，所以瞄準中山區日本商社外派人員作為租賃對象，進而提出售後包租3年的方案，換算租金報酬率可達3.5%。

東京都公司於103年度執行淡水區域租金最高之社區型宿舍「淡江大富翁」代管代租業務，該案場共有約5百間套房，每間套房約7-11坪，房客多數為該區域大學生；東京都除了接受管理委員會委任擔任管理服務人外，也接受房東們之委託扮演「代理房東」的角色，於約莫5個月的期間內，本公司即成功取得330間套房之代管合約，並成功協助房東出租150間套房(無空屋)，績效卓著。



本次「松下国賓」案，由於產品及使用者之特性，未來交屋後除了物業管理外，也將產生代管、代租等需求。有鑑於「淡江大富翁」之成功經驗，台灣松下營造特別與東京都公司簽署備忘錄，於本案之「前期規劃」、「行銷合作」，乃至於「竣工使用」階段，雙方將進行密切合作，提供住戶各式服務。

台灣松下營造對於客戶服務之經營理念，為「竭盡所能地協助顧客完成最為理想的居家環境」，相信與東京都物業管理機構堅持扮演「優質生活的領航者、建物價值的創造者」並無二致。未來，雙方也將持續進行更密切且廣泛的合作，包含建物修繕、室內裝修等業務範疇，以期對台灣的建築產業有所貢獻。



誠摯關懷・優質服務・Your Life First

業主聯誼活動

104年度年度北區業主聯誼活動

「建築物長期修繕新篇章-創造健康長壽の住宅大樓」

【研討會議題】

台灣老舊建物之危安因素－以近10年意外案件為例
東京都物業管理機構 營業推進部 劉京翰襄理

老舊建物健檢及修繕評估－O2O建物長期修繕智慧平台介紹
景文科技大學 環境與物業管理系 羅紫萍助理教授

老舊建物整建實例－社區工程修繕
眾鼎工程股份有限公司 吳漢琦協理

老舊建物整建維護財務規劃
台灣物業設施管理協會 顏世禮秘書長

7/9(四)下午兩點，東京都物業管理機構於台大醫院國際會議中心R402AB室舉辦104年度北區業主聯誼活動。

本次活動主題為：「建築物長期修繕新篇章-創造健康長壽の住宅大樓」，邀請各界專家參與研討建物危安因素、整建及修繕評估、整建之財務規劃，並分享實際長期修繕整建社區案例。會場同時規劃「長期修繕服務諮詢窗口」，提供現場與會來賓諮詢服務。

以實際行動領先業界推動既有建物長期修繕計畫

林錫勳總經理於開場引言及結語中表示，最近臺灣建物意外頻傳，電梯暴衝、瓦斯氣爆、大樓外牆磁磚掉落，在意外發生前，沒有人料想到會有這些突發狀況。日本法規規定管委會成立需檢附30年修繕計畫，但臺灣並無這樣的法源基礎。公寓大廈管理條例業已實施20年，雖曾有導入長期修繕之修正建議，但卻遲遲未能通過。

【活動實況】



活動實況。報名及出席踴躍，互動時間來賓提問。



研討會現場設置「長期修繕服務諮詢窗口」，提供與會來賓專業諮詢。

■經營企劃部 孫琬雅



林錫勳總經理(中)擔任活動引言人及Q&A互動時間主持人，與會貴賓紛紛提出長期修繕相關疑問，由研討會專家一一答覆(左起：劉京翰襄理、吳漢琦協理、林錫勳總經理、顏世禮秘書長、羅紫萍助理教授)

林總經理也呼籲，企業不應被動等待政府立法通過才開始進行建物長期修繕計畫，東京都物業管理機構去年執行工業局opendata專案，整合政府建築使用執照、區域氣候及災害紀錄等資料，加上本公司經管之建物結構、設備維護資料庫，建立「O2O建物長期修繕智慧平台」，提供線上查詢、線下服務的創新模式，可掌握社區建物修繕實際狀況。

及早進行建物總體檢 預防意外發生

本次研討會，由東京都物業管理機構營業推進部劉京翰襄理首先彙整近年來因外牆磁磚脫落、瓦斯氣爆、電梯異常故障等起因，造成住戶生命或財產損失之意外案例，探討建物因「老舊」且「疏於維護」常產生之危安因素，進而說明意外發生時管委會或住戶之責任。

建立社區修繕資料庫 製作長期修繕計畫

景文科技大學環境與物業管理系羅紫萍助理教授針對「O2O建物長期修繕智慧平台」做了詳細介紹，並強調長期修繕計畫應有延續性，是必要也是重要的。而眾鼎工程(股)公司吳漢琦協理，以東京都公司經管社區為例，分享社區修繕經驗，讓大家了解社區整建基本流程，如外牆修繕工程、PU防水工程及地坪整修的實際施作過程。

開源節流 爭取政府資源建設家園

社區長期修繕的實際執行，最困擾的莫過於「費用支出」項目，所費不貲的修繕費用，往往讓住戶卻步。台灣物業設施管理協會顏世禮秘書長，便以財務規劃角度觀點切入，提供長期修繕計畫預算與修繕資金籌措說明，做為修繕成本評估參考，並提供外牆、無障礙設施、智慧建築、綠建築、電梯安裝、耐震補強、漏水、騎樓(路平)、物管健檢等補助申請資訊。

104年度年度新竹業主聯誼活動

「社區修繕實例簡介」

■經營企劃部 孫琬雅



新竹營業處於7/3(五)舉辦104年度業主聯誼活動。

活動主題為：「社區修繕實例簡介」，邀請東京都公司黃永祥科長以臺北市內湖區「濱湖皇家」社區修繕工程為例，說明長期修繕實際應如何運作、執行。

會中也邀請「好澄外牆美容公司」謝宗民顧問及林承緯特助，說明大樓外牆養護與清洗方式，讓與會來賓了解社區外牆應如何修護以延長使用效益，確保住戶居住安全。

受到近期大樓外牆磁磚掉落造成死傷的意外事件影響，與會來賓對於自身社區大樓安全特別關注，透過實例說明與廠商說明，更能喚起社區對牆面安全維護的重視。



新竹營業處業主聯誼活動於「說La Vie社區」會議室舉行。

透過本次研討會的舉辦，東京都物業管理機構將持續扮演「建物價值的創造者」角色，拋磚引玉，成為臺灣既有建物長期修繕、整建之推手，實際走入社區協助社區進行總體檢及建物修繕，為大眾創造安全、安心的居住環境。

O2O建物長期修繕智慧平台

<http://www.longtermbms.com.tw/#/home>



特別報導

再創老舊建物新價值-「民權宮庭」外牆大理石更換磁磚整修工程

■機電部

位於捷運文湖線葫洲站旁的「民權宮庭」社區，屋齡約20年，近期完成社區外牆大理石牆面整修工程，讓社區整體看來煥然一新，引人注目，已成為近期本公司管理之工程修繕代表性案場，並多次分享其工程施工經驗供其他社區參考。

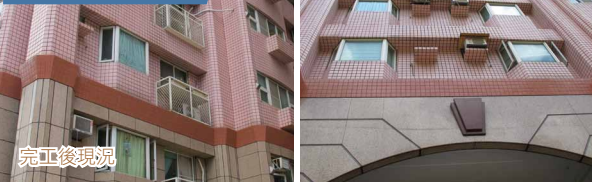
負責工程施作的眾鼎工程公司吳漢琦協理表示，社區長期修繕進行順利與否，與社區修繕計畫規劃是否完整？以及社區經費(公共基金)是否充足有關。「民權宮庭」外牆大理石修繕工程修繕價格近170萬元，經住戶同意將以調高管理費的方式作為修繕經費來源。吳協理也強調：「社區內機電設備若有缺失或故障，社區一定要求立即處理，但像是土木、建築缺失，例如外牆老舊毀損、漏水等問題，因非立即危險，所以經常被置之不理、延宕處置。」

【施工前照片】



「民權宮庭」外牆環帶大理石修繕，搭設鷹架及防護網(社區前、後方均施工)

【施工後照片】



完工後現況

【施工步驟】

原有大理石敲除

將施工面上附著大理石敲除，鑿至樓板RC層，直到混凝土層剝離完畢

防水層施作

1.施工面整治，將結構本身以外之雜物徹底清除，包括粉塵、油漆、鬆脫的水泥、風化物、鹽類、油污等不利於接著者，皆一一清除。

2.對裂縫、凹洞處先行填補整平及漏水源處先行加強處理。

3.將彈性水泥漿以滾筒加以攪拌後，以毛刷、滾筒方式塗佈於施工面上2道，第二道需間隔4小時以上。

水泥砂漿層施作

水泥與砂以1:3的比例混和水泥砂漿，以木鏟刀在施作面上徹底抹平，以防止施作面上起砂。

放樣

1.於水泥砂漿層施作完成後至少2日始可施作，避免砂漿層因人員踩踏導致損壞。

2.依施作圖面之規劃於施作面上貼10x10cm磁磚，以墨斗線彈出施工面積之分隔線。

石材鋪設

1.取用每一塊磁磚時，應先對其色澤、尺寸大小、平整度及是否破角裂損等，進行目視檢查，合格者方准使用。

2.水泥泥和水泥粉以少許水加入，攪拌成糊狀點漿，以齒狀鏟刀在抹平的點漿上刮出波浪狀條紋，接下來將石材一一貼上，以槌柄輕壓石材，使石材吃漿並同時調整垂直高度。

填縫作業

1.鋪貼後於點著劑初凝前立即進行磁磚縫間填縫，除契約圖說另有規定外，縫寬應在3~10mm間，以目視檢查齊平整度。

2.鋪貼磁磚至少二十四小時以後，待石材完全凝結點著劑後，以海綿鏟刀進行填縫(填縫材料是以水泥與5%石粉加以適量水攪拌而成)，再以海綿沾清水將石材表面清潔乾淨。

磁磚面清洗及現場整理

1.完成之外牆磁磚面(含勾縫或抹縫尚未完全凝結者)，如有日光直射、受風雨侵襲等現象時，應給予覆蓋保護。

2.全面硬化後(含勾縫或抹縫作業)，用海綿沾水清洗表面，雜質污穢得用稀鹽酸清洗，嚴禁使用強、弱酸性之清潔劑清洗。

3.施工後現場遺留之水泥漿乾塊、水泥袋及其他雜物垃圾等，清理乾淨，並運棄至指定地點。

◆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



教育訓練專欄

104年度進階班及基礎班訓練結訓心得

作者：事業三部 慎先哲

哈囉，各位夥伴們，小哲向大家作揖問好。進入「東京都」這個大家庭2年半囉！憶起成長歷練，初任事三部地區專員「走透透」不同屬性案場，目前敬業於陽光生活「總幹事」職，快樂於社區服務2年餘，熱情協助其他，發揮團隊精神，這就是工作樂趣，記得從工作中尋找快樂泉源！你覺得呢？笑一下嘛！別苦笑喔！

本次參加104年「進階班」，感謝林總經理及各層級經驗指導與傳授，課程老師專業授課，訓後實感，都市叢泥發展林立，物業保全生機蓬勃，建物週期循環維護，法令規章敏熟善用，案場事務經緯萬端，財務管理廉能有節，事件處理知能運用，編制現場領導德能，團隊互助彰顯形象，樂活工作營造生活，才能共創三贏局面。

各位夥伴們，當您盡情於工作，或行有餘力時，千萬別吝嗇，給予身邊或周遭案場同仁，與現場其他編制人員，多點溫情、鼓勵、協助與掌聲，大家加油！互勉。

進階班第一名
事業三部 慎先哲



作者：事業五部 吳金銘

轉眼間，走入這個大家庭已有一年半了，期間經歷了德安家康、和楓大賞及大同璽苑等三個社區，最終仍因建商代管結束，而不得不轉戰下一個案場了。

原在證券公司服務了25年，過去每日沉醉於金融遊戲中，隨著大環境的不變，不得不離開股票市場；過去腦力過度使用了，本想找一個不需要花太多腦筋的工作，但踏入後，才知隔行如隔山，過去一天的賺賠，可能要超過現在幾年的薪水了，這條路要再走下去嗎？

一路走來，最值得回味的還是在德安家康一年多的日子了，在那段日子裏，我第一次上了法庭，也學會如何使用割草機、高壓沖洗機等，學會了如何架設監視鏡頭，更沒白費了五年電機科的學業，終於在這裏用上了；德安家康500多個日子裏，雖然辛酸，但離開之前，主委傳line:「沒有你，我無法安全下莊，謝謝！」

上了基礎班後，從中了解到社區服務包含了「修繕保養」及「生活服務-增進住戶間的情誼」，我想這條路，可以再走走。

■訓練處 李志威



北部第二梯基礎班第一名
事業五部 吳金銘

作者：台中一部 甘國雄

看過自己所住的社區總幹事，以為總幹事不過就是聯繫廠商、做好社區每月應有的各項裝備定期保養及管理費催收等工作而已，但當自己真正從事這份工作時，才知道一位社區總幹事除要有柔軟的言語身段、熱忱及不斷學習的心與堅毅的執行能力，更要具備的職場專業能力(公寓大廈管理條例、民法、刑法、建築法、消防法、保全業法...等)，才能在服務的社區用對的方法，把事情做好。

「卓越的教育訓練，是給員工最好的福利」，香格里拉遠東國際飯店總經理顧樂嘉表示：教育訓練是企業從優質到卓越的制勝之道，公司的員工在職訓練，除幫助我建立公寓大廈事務管理相關常識與法律意識並熟悉事務管理、技術服務實務新知，更藉由實務經驗分享交流心得，達到經驗傳承與解決事務之另項參考。



中部基礎班第一名
台中一部 甘國雄

全省帳務人員會議專題講座

■法務室 陳襄理馨強

社區行政部於7月24日舉行全省帳務人員會議，分別邀請法務室陳馨強襄理專題演講「認識犯罪之成立與預防」，與業務監查室周文亞副理就「財務稽核作業與執行技巧」提出心得分享。

首先就法律責任中民事責任與刑事責任的法律效果加以說明，再就生活中及工作上常見之犯罪類型(如侵占、過失傷害、詐欺、強制罪及妨害自由、妨害名譽、偽造及變造文書、妨害秘密、個資法、性騷擾等)分別說明犯罪構成要件，再舉生活上常見或是案場曾經發生之實例，使與會者瞭解構成要件在具體個案之適用情形。

最後提醒與會者，有關「犯罪之預防」，須先透過認識犯罪的成立要件，以避免成為犯罪之被害人或加害人，即使身為第三人，也能即時提供被害人或加害人妥適的建議，以正確的態度面對犯罪事件。而周副理生動的實務宣導，素來為帳務人員所企盼，課程雖排於午後，然聽者專注之情，溢於言表。

風險控制中心此次運用內部組織編制與效益，會前已預告上述講題，出席率竟達百分之百，與會者亦皆聚精會神聆聽，獲益良多。是風險控制中心未來亦將活化各種教育訓練，以期實效。



社區帳務人員會議

教育訓練榮譽榜

名次	梯次	進階班(第一梯)	基礎班(北區第一梯)	基礎班(中區)
第一名		事業三部 慎先哲	事業五部 吳金銘	台中一部 甘國雄
第二名		事業六部 王瑞銘	桃園事業部 李佳倖	台中一部 林佩儀
第三名		桃園事業部 林宸希	事業六部 楊昇諭	台中一部 詹雅如

物業管理專欄

第二期「物業設施管理師證書班」為期一年圓滿完訓！第三期課程即將開班！

■經營企劃部 孫琬雅

台灣物業設施管理協會開辦第二期「物業設施管理師證書班」，自去年8/23開課至今年6月，為期一年的課程授課期滿，正式結訓。

本套課程於長達一年的課程規劃裡，邀請來自各界的講師，課程共分為12大類，包含：物業管理的產業與環境、管理原理與應用、物業安全管理及法令、物業事物管理與法令、物業設施設備維護管理及法令、物業環境維護管理及法令、物業管理加值服務、各類型建築物業管理實務、品質管理及專業顧客服務、人力資源管理及勞工法令、物業財務及風險管理、物業管理實務(參訪)等，再從中細分為36科目，也表示物業管理業囊括的領域甚為廣泛。

除了課堂授課，6/13、6/27更安排學員參訪東京都經管現場。兩日分別參訪「美麗桂林」社區、「京站-台北轉運站」、「民權宮庭」社區及「淡江大富翁」社區。規劃不同性質社區，可讓學員將課堂上習得知識轉換為親眼所見之管理模式。



學員從參訪過程，除了習得該現場的管理優點，同時也從中深度發掘管理上仍可加強的部分。4個不同類型的現場，約可歸納出其管理上的特色如下：

- 一、「美麗桂林」社區：為本公司管理績優案場，委員會用心參與社區營造，與管理公司齊心將社區打造為萬華區高級住宅。
- 二、「京站-台北轉運站」：此為民間興建營運後轉移模式(BOT)，屬特殊案場(轉運站、防災中心)之管理維護。
- 三、「民權宮庭」社區：位於葫洲捷運站旁，為20年屋齡之社區，透過社區總體檢查，陸續進行社區修繕及外牆整建維護等多項工程，完工後社區煥然一新，區域價值也相對提升。
- 四、「淡江大富翁」社區：推動物業管理範疇-第三類資產管理服務，於本案場接受房東委託，執行代租、代管業務，成效卓越。

本期課程，東京都公司共有12位同仁受訓，7/29針對內部學員召開「結訓座談」，了解同仁受訓狀況，並聽取同仁對課程之建議。第三期課程將於今年度8/15開課，從結訓座談學員的回饋，恰可做為爾後課程辦理的參考。

林總經理於座談會中表示，鼓勵同仁參訓「物業管理師證書班」，乃為中階主管的培養之一環，目前物業管理的機能，仍不脫離政府規範的三大範疇，而中高階主管之培訓，除了基本的職能訓練外，與企業機能別更是習習相關。除了受訓心得交流，林總經理也勉勵同仁：「多元接觸，開闊視角。」



「公寓大廈管理報備事項處理原則」7/1生效

■經營企劃部

「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」全文修正為「公寓大廈管理報備事項處理原則」自104.7.1生效。

本處理原則名稱修正為「公寓大廈管理報備事項處理原則」，主要因為除原訂的「管理組織」報備事項外，尚增訂「公設點交」(條例第18條)及「共用部分變更或設置限制規定」(條例第8條)等二項報備事項。

報備作業可在「線上」報備系統辦理申報，亦可檢具申請報備書表應備文件「電子檔」或檢具「書面」應備文件方式申報。

本次修正後的「申請報備檢查表」，明確列出報備事項應備文件內容的「自主檢查重點」，除提供管委會及總幹事在送件前進行自主檢查外，同時也是主管機關在辦理報備時有一致的查檢準則。



公寓大廈組織報備系統

<http://cpabm.cpami.gov.tw/apm/preLoginFormAction.do>

◆ 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

機電專欄

排風機更新工程施作-紡拓大樓

■機電部 蔡基正／沈炳輝

隨著建物的生命週期開始，設施及設備等亦隨之老舊，故障頻率漸漸提昇、安全性降低，能源損耗量隨之提高。因此適時的維護與更新極為重要。

紡拓大樓於民國74年落成，頂樓排風機業已使用30年，103年起本公司派駐現場人員提出建議，因頂樓排風機設備已老舊嚴重損壞，恐影響安全與節能，104年管委會決議發包更新。汰換原因如后：

- 一、頂樓多翼式排風機，因使用年限(74年)久遠且外觀及內部組件已嚴重損壞，即辦理排風機整修汰換。
- 二、提供風機及其全部之附件，如螺栓、螺帽、墊圈、自鎖墊圈或其他附屬設備，如：鐘形入口、進出口導流管、金屬網護罩及底座等至風機外殼上的其他硬體需求。
- 三、所有的硬體均須以鍍鋅鋼材或認可之同等材料製成。
- 四、對所有裸露於設備外殼的皮帶、皮帶輪、鏈條、齒輪、連軸器、突出的固定螺絲、鍵及其他的轉動零件提供適當的保護罩，使得工作人員可更加靠近設備而無安全上的顧慮。



完工排風機



沈炳輝組長表示，因長期駐守紡拓大樓，因此能掌握大樓狀況，工程施作期間有特別安排監工人員，以減少意外及突發狀況。

頂樓送風機及消防進、排煙機更新明細：

- 一、消防排煙設備送風機(15HP多翼雙吸排風機)：二台
- 二、消防排煙設備排煙機(15HP多翼雙吸排風機)：二台
- 三、廁所排風機(7.5HP多翼單吸排風機)：一台
- 四、新鮮空氣送風機(7.5HP多翼雙吸排風機)：二台
- 五、排風機遮雨棚：七座
- 六、馬達防雨罩：七只

施工方式

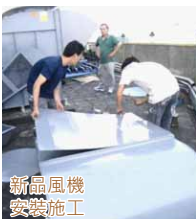
- 一、舊有風機拆除分解施作
- 二、舊有風機搬運
- 三、新品風機吊掛屋頂
- 四、風機固定基座施作及補強
- 五、新品風機安裝施作及定位
- 六、新品風機風管安裝施作
- 七、遮雨棚及馬達防雨罩施作

完工測試權重項目

- 一、導輪皮帶動力平衡校正
- 二、運轉電壓電流測試
- 三、運轉風量測試



舊有風機拆除分解施工



新品風機安裝施工



消防排煙機設備測試檢查

勞工安全衛生管理專欄

夏季值勤預防熱衰竭及中暑

■勞安室

近年受到溫室效應影響，臺灣地區夏季高溫動輒飆至35度以上。高溫容易引發疾病如：熱中暑、熱衰竭、熱痙攣…等疾病。

在此呼籲同仁，夏日工作時，為避免熱衰竭及中暑，建議注意以下事項：

- 一、避開下午1-3點最熱時段。若烈日下必須出門，應避免直接照射強烈陽光，並穿著透氣、寬鬆衣物為原則，並可加戴帽子或撐傘，避免高溫照射傷害頭部。
- 二、若需進出室內外，可採洋蔥式穿衣法，從冷氣房外出時先披上薄外套，到外頭時再把衣服一件件脫去，讓身體有緩衝準備的時間。
- 三、室內溫度勿調太低，建議設定於27、28度，搭配使用電風扇，避免內外溫差過大。
- 三、勿狂飲冰水，若因天熱而狂飲冰水，也容易產生「冷氣症候群」，建議改喝涼水，同時也須時時補充水分，因為引起中暑及熱衰竭的主因之一即為水分流失，即便在冷氣房，也容易流失水分。

若遇中暑或熱衰竭人士：

- 一、首先協助對方離開危險環境，將其移到陰涼處，鬆開或脫掉衣服使其能呼吸順暢，並以溫水擦拭其身體，勿使用冰水，避免低溫導致讓血管收縮，反而不利散熱。
- 二、協助其慢慢補充運動飲料或加鹽的溫水。
- 三、若對方意識不清者若嘔吐，應使其側躺，避免嘔吐物阻塞呼吸道。
- 四、十分鐘過後假若體溫仍未下降，有可能已經破壞身體的降溫系統，建議迅速送醫避免延誤病情。



台南樹谷園區機車巡檢，夏季執勤可多補充水分並做好防護，避免熱衰竭或中暑

環保專欄

夏季蚊蟲防治小撇步

■經企部/環保部

炎炎夏日，是蚊蟲孳生的季節，社區公共區域蚊蟲防治，目前多採取「孳生源清除為主、噴藥為輔」的方式。東京都環保公司提醒，消滅蚊蟲的最佳方式，不外乎維持居住環境清潔，但社區公共空間，中庭、室內遊樂設施、或是地下停車場的陰暗處，這些區域常常成為蚊蟲最常出現的地點，社區公共區域蚊蟲防治，建議可採以下方式防治：

- 一、清除蚊蟲孳生點：清除室內、室外廢棄或久置不用之容器，如廢輪胎、空瓶、空罐、花器、飲水機排水孔等。
- 二、清潔環境：室內地毯需定期清潔，避免孳生蟲蠅。
- 三、保持乾燥：地下室之積水必須排除、不用的容器必須倒置，以保持乾燥。
- 四、加裝防範裝置：除家中紗窗、紗門的裝置，公共區域排水孔可加裝網具，避免蚊蟲由排水孔飛出。
- 五、安全施藥：以環保署登記合格的殺蟲劑噴灑於社區公共區域陰暗處。

若社區外圍手孔蓋因積水孳生蚊蟲，可向環保局申訴，台北市環保局於104年6月起已限期要求電信業者清查市區道路上的手孔蓋並加裝塞蓋，主要先清除手孔內之積水，噴灑殺蟲劑後，再使用特製的塞蓋將手孔蓋上的孔洞密封，以降低雨水滲入致蚊蟲孳生的問題。

環保署規定，公寓大廈進行環境消毒除蟲工作應依照環衛管理法規定辦理，不可自行購藥進行社區消毒，最好委由專業的清潔服務業執行，才能確保用藥安全及防治效果，公寓大廈管理委員會如未經當地環保局核准而使用特殊環境用藥者，將依該法第49條處罰鍰新台幣3至5萬元。



社區病媒蚊防治作業進行

社區活動報導



聯上 iHOME大廈端午節活動

■高雄事業部 總幹事 陳建業

為增進住戶間的認識及促進友誼，聯上iHOME管委會特地舉辦端午節應景活動，6月13日當天下午3:00時開始，舉辦立蛋、吹乒乓球及喝飲料大賽！參賽住戶先是小心翼翼地拿著雞蛋立蛋，接著卯足勁的吹動乒乓球，最後還得努力喝飲料，一連串的比賽活動後，所有參賽者都獲得委員會精心準備的參加獎，第一名得主劉先生則由主任委員劉伊玲小姐致贈獎金，活動圓滿完成。



三采藝術園區暑假樂中游

■台中事業一部 總幹事 徐孝忠

三采藝術園區社區，每年暑假期間，均開放泳池提供住戶使用，並與專業游泳休閒公司簽約，派遣專業救生員進駐，另外提供住戶自費請專業教練實施游泳教學。

動力師資活動



中秋晚會 表演活動規劃

節慶活動 | 餐點外燴 | 設備租借 | 節慶佈置



活動安排請聯繫研發部活動專員

(02)2393-3766 分機 355 歡迎洽詢！