

題字人：書法家 趙其雄 先生
 出刊日期：104年11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、賀鴻鳴、沢井重伸、鄭碧華、張棟華、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、張晁熏、彭建忠、吳恩恕、曾穎章、許崇明、陳夢初、游易霖、林柏榮、謝忠達、吳漢琦、蘇坤宏
 執行編輯：孫琬雅

吉田董事長的話

在職場上要成為能被信賴的人

只要是人，一定希望能被他人所尊敬、重視，以及想被信賴的想法。但若單單只有這個想法，是無法被別人信賴的。重要的是，要求自己能有被信賴的工作態度及持續精進的自我鞭策。

在職場中，要成為一個能被信賴的員工，可以從以下幾點做起：

- ・守規定、守信用
- ・負起責任、完成交辦事項
- ・與上司、同仁間有充分的溝通
- ・發揮合群的精神

另外，不論於公於私，生活中務必做到：

- ・謹言慎行
- ・公正且真誠的處事態度

若能做到，相信可讓他人認為你是一個值得信賴的人。

與人之間的信賴關係培養非一蹴可幾，是從日常生活的相處中，逐漸累積、建立起來的。

秉持守信、負責的態度達成實績，再透過溝通相互理解，並以不自我中心且合群等人格特質工作，將會產生相乘效果，使周遭的人能信賴你，委託任務、諮詢、並能跟隨你的腳步。

獲得信賴須要時間，但相反的，一旦失去他人的信賴，則要花更多的時間去挽回，且因為有些事無法重來，我們必須謹慎地累積他人的信賴感。

若他人對你有信賴感，自然會被認可是個值得信賴的人。而正因為你值得信賴，所以能放心將事情託付予你、交辦任務，後續委託工作也隨之出現。而後，若能守信地完成各項工作，他人對你的信賴感將會更加深厚。

在此勉勵各位同仁，以成為能被信賴的人為目標，面對各項工作，一同推進業務吧！



吉田裕幸

東京都職福會 響應公益 舉辦「來得及說再見」 電影欣賞活動

■經營企劃部 孫琬雅

東京都職福會於9/12、13日，於信義威秀影城包場開放員工及其眷屬報名欣賞「來得及說再見」紀錄片。

本紀錄片是由統一集團與肝病防治學術基金會、弘道老人福利基金會、門諾基金會合作，以院線片方式，用三部短片「好好吃飯」、「日日喃喃」及「人之老」，呈現青春褪去後，生命餘下的衰老及病痛，真實記錄受助者及志工的服務故事，以喚起社會大眾要及時把愛說出口，並適時傳遞關懷與溫暖的正能量。

本片票房盈餘全數捐予上述三大公益團體，做為弱勢長者及病友的圓夢基金。在東京都職工福利委員會的規劃統籌下，共有近300名員工及其眷屬響應活動。其中事業五部經管-「白天鵝花廣社區」，管委會報名19人，熱情響應。期能透過本次活動，拋磚引玉，喚起大眾對公益的支持，幫助社會上更多弱勢族群。



東京都公司職工福利委員會包場響應「來得及說再見」電影欣賞活動。(照片提供：研發部 羅韻文)

日本業務監查室 9/16-9/18查檢事項彙報



今年起日本總社之查檢作業，經理部每年改為一次，業務監查室則維持一年二次。此行，除例行查檢並擬了解「缺員問題」、「勞動條件改變之衝擊」，與「非人力派駐業務推動」，另一重點為「資訊部IT作業」。茲將9/16-9/18查檢簡述如下：

一、建議事項：

- 1 公司重大訊息揭露，除修訂組織圖、於經管會佈達，與發布人令外，亦請以通報揭露予全體同仁知悉。
- 2 非人力派駐業務之修繕工程監督作業，事業部(管服科)應確實執行。
- 3 資訊部查檢一工作分解結構(Work Breakdown Structure, 簡稱WBS) 應擬定，先從簡易版開始設定，請及早啟動。公司各系統之概要圖面，請依格式製作並於9/30前完成

二、總結會議

小沼室長：

- 1 台灣企業之經營環境與勞動條件，經由林總經理說明已了解，期望東京都能找到未來發展方向。另對「嚴重缺員」問題，社長行前已告知，並請評估可否以設備替代人力或提供建議，但就現況「無人值守」恐不宜施行。
- 2 日本業務查檢僅開立缺失，未將異常事件當成案例提醒注意，將帶回東京都80%預防、20%善後之風險控制作法，期更有效控管風險。

樋口調查役：

- 1 「IT環境」未來將逐次深入並要求，另提醒資訊部同仁應具經營管理角色與概念，而朝主導改版或開發軟體(系統)方向精進。
- 2 資訊設備備電復原之SOP作業手冊擬製，將列入下次查檢事項，並於明年二月前提供完成資料，以供複查。
- 3 系統改版應由資訊部主導，並邀請業管單位主管與他部門同仁共同參與，除予廠商壓力，也可讓同仁了解業管，達到公開透明效能。

三、鄭副總經理回應

- 1 風險管理委員會自103年11月啟動，今年分別於3、5、8月召開，議題設定，除以在本業上有效預防風險為主，也探討其他企業發生之異常事件，之所謂「他山之石可攻錯」，期能加強內控。
- 2 資訊部應具專業知識與技能，未來將要求SOP操作手冊、軟硬體checklist、廠商簡報等建置與執行，另對預算未執行原因亦請以書面資料彙呈。

四、總經理總結

- 1 第三季整體營運狀況不佳，進撤哨比遠比去年同期(或以往)均差，誠如小沼室長所言，內外部經營環境均嚴苛，但公司營業成本原就較同業高，若轉型，仍需維持競爭力，期繼續支持。
- 2 非人力派駐業務近年已突破小型修繕範圍，當再納入更完整之協力廠商後必更提昇；近期董事長談併購案，方向計有水平、垂直與多角化等不同觸角之延伸，目前正與NEC洽談合作專案，也將納入三年計畫。
- 3 幕僚單位查檢具深厚意義，對於未來人員職能訓練安排、或輪調均有參據，然查檢已是後端，缺失部分應及早改善，應注意事項避免二過發生，始收矯正預防之功。

■業務監查室 周副理文亞

優良公寓大廈系列報導

104年度優良公寓大廈評選得獎名單紛紛出爐！

東京都物業管理經管現場 共17個社區得獎

■經營企劃部 孫琬雅

全臺104年度優良公寓大廈評選活動，得獎名單陸續公告。目前揭曉的縣市有：臺北市、新北市、臺中市及高雄市。本公司經管現場，共計17個社區獲獎。

臺北市部分，「國美隱秀」今年再度獲獎，而「和風集」一舉拿下三個獎項。臺北市政府訂於11/16舉行頒獎典禮。

新北市已連續9年舉辦優良公寓大廈評選活動，新北市工務局表示，2015年共有67個社區報名。經過初審、複審，大型社區組由本公司經管「遠雄紫京城」奪冠！

臺中事業部經管現場，囊括新生組一~三名，頒獎典禮預計於11/3舉行。

高雄市優良公寓大廈評選，依建物使用執照年度分為兩組：「雄勇組」及「雄青組」，分別評比，頒給特優、優良、優質、優等獎項。

東京都公司經管得獎優良公寓大廈，自94年起迄今，累計共162個社區，為全臺經管最多得獎優良社區之物業管理公司。



高雄市優良公寓大廈頒獎典禮第一排左起：高雄事業部主管謝忠達、薛登福科長、百達僑總主任委員 趙家聲、富綠國主任委員 鄭菁華、監察委員 蕭小玲 第二排左起：高雄事業部楊健群主任、百達僑總幹事 黃天林

【本公司經管優良公寓大廈評選得獎名單】

事業部	社區名稱	獎項	事業部	社區名稱	獎項
台北市	事業二部 國美隱秀	小型住宅社區組外觀維護特色	新北市	桃園林口 林口遠雄U未來	90年以後領得使用執照之「大型社區組」社區e化績優獎
	事業三部 山妍四季蝶舞行館	中型住宅社區組組織經營特色		桃園林口 新潤藏峰	90年以後領得使用執照之「小型社區組」用心經營績優獎
	事業四部 和風集	1. 中型住宅社區組第三名 2. 中型住宅社區組和樂里鄰特色獎 3. 環境整潔綠美化特色	台中市	台中事業部 豐邑科博行館一期	新生類小型組第一名
事業四部 台北愛河	90年以後領得使用執照之「中型社區組」社區融合績優獎	台中事業部 久橙好雅		新生類中型組第三名	
事業五部 潤泰陽光大廈	89年底前領得使用執照之社區組第二名	台中事業部 鄉林夏都		新生類大型組第二名	
新北市	遠雄紫京城	90年以後領得使用執照之「大型社區組」第一名	高雄市	高雄事業部 太子文化大樓	雄勇組特優獎
	築城經典	90年以後領得使用執照之「中型社區組」第二名		高雄事業部 雷諾瓦大廈	雄勇組特優獎
	藝術國寶	90年以後領得使用執照之「中型社區組」用心經營績優獎		高雄事業部 富綠國大廈	雄勇組優等獎
			高雄事業部 百達僑總大樓	雄青組特優獎	

東京都104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

從都市治理 探討物業設施管理的功能

■經營企劃部 孫琬雅

東京都物業管理機構於10/14(三)假臺灣大學圖書館國際會議廳舉辦「104年度物業管理趨勢論壇」。

今年論壇以「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主持，邀請台北市政府林欽榮副市長，從都市治理觀點探討與物業設施管理的關係，林副市長以台北市都市再生與公共住宅的策略為內容，剖釋如何提升城市物業設施的有效利用，及對市民提供居住服務的政策，並計畫籌組台北市公宅管理公司，強調物業設施管理維運機制是公共住宅成敗的重要關鍵。

本次論壇也邀請前台北市副市長、現任台灣智慧城市發展協會理事長、中國文化大學環境設計學院林建元院長，從宜居城市的觀點探討物業設施管理的任務，林院長從宜居城市的定義、台灣物業管理產業的趨勢、服務供給與需求間的落差等構面，分析物業設施管理的任務。

智慧台灣、智慧城市、智慧建築，是政府長期推動智慧化的政策，論壇中也邀請內政部建築研究所何明錦所長，從智慧城市的建構，探討智慧化物業設施管理的應用，何所長從環境的變遷、智慧城市發展趨勢、及智慧化物業設施管理的應用，並以應用實例說明物業設施管理智慧化的應用，是構成智慧城市的重要元件。

《公寓大廈管理條例》於今年施行即將屆滿20週年，物業管理行業之發展仍有諸多研議空間。東京都物業管理機構特於今年邀請長期研究都市治理及物業管理專家，結合探討物業設施於都市治理環節裡所扮演角色、具備之功能及可發展之面向。期能透過本次論壇專家分享，及與現場來賓的討論交流，為未來的都市治理及智慧化城市提供可執行及可參考之作，建構更舒適便利的宜居家園。



左起：住宅學會彭建文秘書長、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、建築研究所何明錦所長、東京都物業管理機構吉田裕幸董事長、台北市政府林欽榮副市長、東京都物業管理機構林錫勳總經理、台灣物業管理學會黃世孟理事長、文化大學環境設計學院林建元院長。

活動剪影



上/左下：論壇活動實況
右下：會場外「公寓大廈系統模組」及「植生牆」展示區



台灣物業管理學會 理事長
黃世孟



臺北市政府 副市長
林欽榮



中國文化大學環境設計學院 院長
林建元



內政部建研所 所長
何明錦



Q&A互動時間

博碩士論文獎助得獎名單

一般生

碩士 特優獎	每篇獎學金參萬元，獎牌一座，獎狀一幀
陳甫桓	台灣科技大學/建築系 指導教授：杜功仁
林存甫	台灣大學/土木工程 指導教授：郭斯傑
碩士 優選獎	每篇獎學金貳萬元，獎牌一座，獎狀一幀
張詠翔	台北科技大學/建築與都市設計研究所 指導教授：蘇瑛敏
陳建偉	雲林科技大學/營建工程系 指導教授：陳維東
碩士 佳作獎	每篇獎學金壹萬元，獎狀一幀
胡伯安	政治大學/法律所 指導教授：陳光岳
何宗禧	政治大學/勞工研究所 指導教授：成之約
劉沛慈	雲林科技大學/營建工程系 指導教授：潘乃欣

在職生

碩士 特優獎	每篇獎學金參萬元，獎牌一座，獎狀一幀
彭冠勳	正修科技大學/經營管理研究所 指導教授：吳岱儒
碩士 優選獎	每篇獎學金貳萬元，獎牌一座，獎狀一幀
王良華	中國文化大學/建築及都市設計學系 指導教授：溫琇玲
碩士 佳作獎	每篇獎學金壹萬元，獎狀一幀
程建輝	中華科技大學/建築工程與環境設計研究所 指導教授：謝秉銓
陳志豪	景文科技大學/環境與物業管理系 指導教授：邢志航

論文得獎人合照



前排左起：林聖修(林存甫父親)、何宗禧、王良華、胡伯安、劉沛慈、彭冠勳。
後排左起：張詠翔、陳甫桓、陳建偉、程建輝、陳志豪。

贊助單位、得獎學生及指導教授合影留念



前排左起：彭建文理事長、高文婷組長、黃世孟理事長、林錫勳總經理、吉田裕幸董事長、何明錦所長、黃南淵理事長、高永昆名譽理事長、林建元院長

第二排左起：郭斯傑老師、潘乃欣老師、蘇瑛敏老師

第二排右起：吳岱儒老師、杜功仁老師、陳維東老師



教育訓練

104年度日本績優員工訪台參訪心得

■佐藤 和也
(NIHON HOUSING 株式會社建物管理部大樓・不動産企劃部)

本次很榮幸以「績優員工參訪」的團長身份，前往臺灣參訪。參訪首日，拜訪了東京都保全總公司，聽取「公司簡介」及「經營管理面」之簡報會議開始說起。簡報由程小姐提報，我對還如此年輕的女性投入物業管理感到驚訝，雖看出來她因為使用日文提報的關係有些緊張，但提報內容相當簡明易懂。



參訪台北轉運站

對於「台北轉運站」環保人員的輪班及機電設備管理的方法等，我認為還有許多項目，是NIHON HOUSING應該學習的地方。有關轉運站內的設施，雖然沒有看到乘客在各巴士售票口前井然有序的排隊購票，但當看到非日本車站的自動售票機，而是乘客能以面對面的方式向售票員購票的窗口，竟然達20個以上，真的讓我感到非常驚艷。在「行控中心」可確認巴士的進出車站情形，維持

穩定的交通管理，相信這個機制在車站的基本管理上，扮演著重要的角色。

透過本次臺灣參訪，讓我有許多感觸。在業主對於管理需求，及物管必要性的要求越來越高的現在，不能只全權委託物管公司處理事物，若有必要，住戶們也須挺身而出與物管公司相互合作，是我覺得很棒的地方。而不好(危險)的一面，在參訪途中，看到許多冷氣的室外機直接暴露於大樓壁面，讓我擔心可能會產生因鏽蝕、劣化而掉落的疑慮。雖然東京都同仁建議盡量走在騎樓內以策安全，但還是希望在物業業已有一定實績的東京都，在未來能提出各種改善案，以確保住戶們的安全。最後，很感謝臺灣的同仁們辛苦籌備本次的參訪活動，行程能圓滿結束都是多虧了大家的努力，非常感謝大家!

由簡報可得知，東京都委任契約數成長順利，管理戶數也持續攀升，讓我理解到原來母公司的管理方式，在臺灣確實能被接受。整體業務內容不是像兼職、打工類型的短期派任，而是連帶生活大小事、日常管理面，也由現場總幹事整合應對。我想就因為臺灣與日本的「管服科人員」的各社區巡視機制不同，才能提供顧客高品質的服務。另外，不像日本將服務時間精簡到極端，像臺灣這樣，遇突發狀況能隨機應變的體制相當理想，但若顧客對管理面的要求增多，可能就要評估營運成本方面的問題了。

行程中留下最深印象的案場，為第二天的第一個案場—「台北轉運站」。此為融合商場、飯店、住宅之大規模複合式建築，同時也是民間公司在國有地上進行建築營造、營運管理之BOT案。能夠進駐此大型案場，可得知東京都得到業主相當的信賴。透過案場經營所日積月累的Know-How，對東京都的發展應有很大的幫助。



參訪101金融大樓，佐藤和也為前排中間藍衣者。

「台灣物業設施管理協會」協助營建署舉辦《公寓大廈管理條例》施行20周年回顧與展望論壇 獲得熱烈迴響

■經營企劃部 孫琬雅



論壇主持及主講人合照留念(左起)：
中華民國地政士公會全聯會 林旺根 榮譽理事長
中華民國物業管理經理人協會 高永昆 名譽理事長
台灣大學法律學院 戴東雄 博士
台灣物業設施管理協會 黃南淵 理事長
營建署 王榮進 副署長
營建署 高文婷 組長
東京都物業管理機構 林錫勳 總經理
弘義律師事務所 劉智園 律師
中華民國建築開發商業
同業公會全國聯合會 于俊明 秘書長

營建署於《公寓大廈管理條例》施行20周年之際，舉辦「《公寓大廈管理條例》施行20周年回顧與展望」論壇。

本次論壇訂於9/9(三)，假臺灣大學法律學院霖澤館國際會議廳，邀請歷年參與本條例立法、修法之產、官、學、研界代表進行研議討論。

東京都物業管理機構長期關注物業管理產業，本公司林錫勳總經理受邀於論壇中分享「《公寓大廈管理條例》與物業設施管理產業化關聯的探討」，由多年來投身產業界的經驗及觀點，剖析台灣物業管理產業的發展趨勢共有七點，分別是「法制化」、「產業化」、「調適化」、「生活化」、「資產化」、「智慧化」及「專業化」。

林總經理同時也提到，物業管理服務業者創造自主關鍵成功因素，有以下幾點努力方向：

- 1.提升行業的整體形象，建立行業倫理。
- 2.從勞力密集進階至知識密集、技術密集，以差異化服務取代價格競爭。
- 3.提昇多元附加價值，降低客戶價格敏感度，並強化客戶之轉換成本意識。

物業管理專欄

「公寓大廈組織管理系統模組」開發完成 未來將免費提供公寓大廈管理使用

■經營企劃部



「公寓大廈組織管理系統模組」管理功能範圍

為了協助各公寓大廈的管理組織的籌組與運作，並能與法定的管理組織申請報備的作業需求介接，內政部建築研究所於104年度研究專案，開發「公寓大廈組織管理作業系統(模組)」，未來免費提供予公寓大廈管理應用。

「公寓大廈組織管理作業系統(模組)」乃依據《公寓大廈管理條例》管理組織的作業規範設計，主要涵蓋的管理功能範圍如下：

- 1.區分所有權及區分所有權人管理
- 2.區分所有權人會議管理
- 3.管理委員會會議管理
- 4.報備事項管理

本套系統模組特色為：

- 1.單機版的設計，毋須安裝，下載後立即使用。
- 2.完全依照法規與實務來設計，學習曲線短。
- 3.不用資訊人員，也可以自行維護系統。
- 4.硬體所需的門檻低，只要可以執行Windows系統的電腦主機，皆可執行本系統。
- 5.支援資料的匯入與匯出，不用重複建立相同的資料，也可以讓資訊同業沿用現有的資料。
- 6.依照系統的設計來操作，不但符合法規，也可以有效完成組織管理的各項工作。

「公寓大廈管理組織作業系統(模組)」為內政部建築研究所104年度「公寓大廈物業管理基本功能模組與資料格式標準之建置」研究專案之成果，將於本年度專案結案後提供各單位免費下載應用。



計畫主持人顏世禮協理(右)與系統開發工程師陳惟彬先生(左)，於10/14東京都物業管理機構舉辦之「物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動」上展示本套系統模組

- 4.規模經濟與精緻服務之取捨，創造產業良性之競合關係。
- 5.結合高齡化、少子化、單親化、頂客化等社會趨勢，創造物業管理服務產業之特殊需求。

因報名期間獲得熱烈迴響，特地開放法學院三樓視聽中心場地，同步投影論壇演講內容。營建署以新聞稿感謝台灣物業設施管理協會理事長，同時也是營建署黃前署長南淵先生的大力促成與指導，以及協會與東京都物業管理機構於行政事務之支援，及各地方公寓大廈管理維護商業同業公會所給予之相關協助。



台灣物業設施管理協會理事長、前營建署署長黃南淵先生擔任第一場次主持人



林錫勳總經理受邀擔任業界代表，發表演說。

◆ 企業標語 ◆

現場第一·顧客第一·行動第一

教育訓練

管服科參訪「尚海」社區心得： 派任對的人做對的事，才能有效提升管理

■作者：臺南事業部 李冠霖 襄理
照片：訓練處 陳銘宏 主任

本次管服訓練安排於10/6參訪北淡營業處經管「尚海」社區。該社區為公司第二次進駐之案場，可見北淡營業處曾處長用心良苦，相信也投注了很多精力。

從曾處長的簡報內容，由承攬、進駐、人員選派與留任的經驗分享，讓我獲得啟發，也學到對於新進人員或留任下來的人員，安調和考核其實不能等同於人員的品德，管服幕僚應多善用公司的資源，勤與現場人員互動，對現場才能更瞭解，也才得以保持高水平管理。

至於在招募人員的適用性部份，雖然在第一線招募人員時，就應做好詳實的核對與確認，但往往需求與實際上的執行面仍會有差距，這當中的鴻溝如何填補？就在於管服幕僚應不定時實施勤務督導，以確認新進人員之適應性。

社區內的公共設施較多，咖啡廳、Loungebar、洗衣BAR、多功能會議室、多功能運動場、兒童遊戲室、健身房、撞球間、SPA區、高爾夫練習區、KTV室、兒童區、游泳池、泳池休憩區等，佔地廣闊。走在社區內感受到迎面而來的氣氛，就跟身處於渡假飯店一樣。要經營公共設施這麼齊全的社區著實不容易，人員的配置、職責的分配等，都需要多費心思，所以「派任對的人才做對的事，也才能有效提升管理」。對於案場留任人員利弊要評估分析得宜，避免後續滋生問題，所以回歸到最基本的部分，在於如何與現場產生良好互動？這是一個很重要的課題。

【104年度第3梯基礎班】.....

善用訓練資源 用心做好本份 讓自己精益求精



林口辦公室 許曉琪副主任

進公司已2年多，原本在案場擔任總幹事，一直不知道公司有這樣的訓練資源可以提供總幹事行政事務支援，直到調回林口辦公室，上過新進幕僚課程，才知道公司人才多、資源豐富。

本次再度回總公司接受基礎班訓練課程，3天的課程，感覺像以前學生時候，讓老師幫忙複習功課一樣，而身為學生的我，感覺受益良多，更加深了原本工作上應有的基本概念，尤其是第二天的法務課程，學到很多實用的專業知識。

【104年度第2梯進階班】.....

■事業一部·瑞安富邑 總幹事 林信夫

很高興公司給我機會可以上這個課，之前上的基礎班，其因已經當了總幹事一段時間，所以覺得內容過於基礎，趕不上實際狀況，很多遇到的問題，上課時都已經成為過去了。這次的進階班我覺得很實用，很多問題是社區確實存在的現象，但自己卻從未注意到，不甚了解其中的重要性，經過這次上課後，有較多的認知。

總幹事真的很重要，一個社區的靈魂可以是主委，也可以是總幹事，也因此總幹事需要更多的知識及經驗，可以貢獻給社區，提供社區更好的建議，提醒社區必要的改善修正，提高社區價值。

■事業二部·隱哲 總幹事 高佳麟

鑑於當前社區經營管理型態的轉變及外在環境的衝擊，可針對整體氣氛營造、鄰近社區良性互動協助及防災結構進行激活，維持社區祥和氣氛，進而帶動周遭區域性經濟價值的注挹。

另藉由工程修繕、生活服務、環保、專案顧問及資產管理延伸的成效，來取代理人力派駐「薄利」窘境；長遠來說，透過產官學資源整合概念，延長建築物生命週期，強化客戶端的依存度及信任感，確立管理維護單位專業形象，以收實質經營效益。

參訪的時候，聽取了社區設施設備介紹說明，也參觀社區相關設施設備，設備的使用與管理確實要分配得宜。但以游泳池來說，設計很有流線感、很壯觀，但吧台休閒區的桌面、地面灰塵一片，看似缺乏管理，如以現在派駐人員人力而言，管理公共設施面積如此大而住戶又少的社區，確實有一點難度，公共設置區域如長期缺乏管理使用，不但造成物品損壞、環境髒亂，往後要再重新啟用，管委會又要支出一筆可觀的修葺費用。所以若能將游泳池區域公共設施委託外部飯店經營管理，採契約年限限制，對管委會來說也有一筆收入，再者不僅能活化應用公共設置區域，也不會造成環境髒亂。這是職之淺見，很感謝公司為我們安排的學習內容。



管服科訓練參訪北淡營業處經管「尚海」社區

■林口辦公室 許曉琪副主任

也許是因為公司員工人數多，所以在部份規定的執行上，會有許多需要討論的空間，而人一多，對於各項事務的管控也比較不易，加上近期整體大環境的因素使然，各行各業缺員嚴重，若以社區現場來說，一旦缺員就容易衍生很多問題，人員也比較不易管理，這也是管理上比較頭痛的問題。

有人說機會是留給準備好的人，因此在接受訓練課程以後，對於上述的各項問題，會比較有應變處理能力。我相信只要有心，每個人都做好自己該盡的本份，再善加運用公司內部的訓練資源，一定會讓自己更進步。

希望自己能透過這樣的磨練，為公司貢獻己身的力量，並希望下次有機會能再接受進階班課程訓練。

■事業三部·長虹公園館 總幹事 滕汝恒

公寓大廈管理法令需待更加完善，現今保全人員人力缺乏，導致保全公司經營較為困難，除積極招募保全心血加入、堅守本業，更應發展非人力派駐業務、資產管理及建物長期修繕計劃，以提高獲利。

大樓建築物自交屋後，即開始進行維護、修繕、更新及重建，週而復始的循環，若我們能建立起生活服務、營造建築相關產業之生產結構及互動關係網絡，才能提供社區更全面及多元的服務。



教育訓練榮譽榜

名次	梯次	進階班(第二梯)	基礎班(北區第三梯)
第一名		事業一部 林信夫	事業五部 徐靜宜
第二名		事業三部 滕汝恒	桃園事業部 施維翔
第三名		事業二部 高佳麟	桃園事業部 徐直中

社區活動報導



國泰紐約廣場 中元普渡剪影

■桃園事業部 吳美娟

國泰紐約廣場社區位於桃園市桃園區之大型社區，中元節均舉辦統一普渡儀式，今年於8月23日(農曆7月10日)舉行中元普渡由主任委員率領各委員、社區總幹事及所有住戶等，焚香恭請地藏王菩薩、普渡公，降臨社區普渡會鑑普，並準備豐盛三牲、素果、飲料、餅乾等，請各路好兄弟們享用。祈祝社區所有住戶人等，諸事順利、闔府平安、事業鴻圖大展、財源廣進。



至善一品大樓 中元節活動

■高雄事業部 總幹事劉幸佳

至善一品大樓，於104年中元普渡採取「以功德金」方式，於社區內募款\$101,000元整，10/11日由管委會陳主委偕同住戶代表、管理公司主任等，分別將款項捐助高樹鄉「私立青山育幼院」、三地門「天主教少女城」，功德圓滿。



G大樓 中秋節活動

■高雄事業部 總幹事孫懷平

C大樓104年中秋節慶祝活動，於社區舉辦夢幻泡泡秀與西洋魔術秀表演。本次活動參與的住戶踴躍，氣氛熱鬧。

童趣的泡泡忽大忽小、滿天飛舞，如滿月的祝福飄浮在社區中，住戶們開心欣賞魔術師用魔術棒、花束、手巾及汽球...等等千變萬化的道具，表演出一套又一套的奇幻把戲，讓大人與小朋友都帶著開心且滿足的表情歡度中秋。

動力師資活動



防身術體驗 @富貴賞

小農牛奶試喝 @國家名人巷



活動安排請聯繫研發部活動專員

(02)2393-3766 分機 355 歡迎洽詢!