

東京都



題字人：書法家 趙其雄 先生
出刊日期：101年12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
發行人員：林錫勳、劉人峰、胡添賜、張棟華、賀鴻鳴、鄭碧華、林櫻玲、陳守慧、卓世鐘、顏世禮、魏雅蘭、吳恩恕、蔡嘉芳、薛樂正、譚建民、彭建忠、龔孝賢、鄭文章、朱原華、黃志昌、李榮晟、林柏榮、吳漢琦、蘇坤宏
執行編輯：孫琬雅

Your Life First

77

吉田董事長的話

勇敢築夢 逐夢成真！

時間過得很快，剩下不到一個月就要迎接2013年的來臨。承蒙大家的熱忱與努力，今年整體的成績也逐步達到預期的目標。

吉田松陰是在日本江戶幕府末期宣導日本維新的思想家、教育家、兵法家，乃明治維新的精神領袖及理論奠基者，也是一個積極實現自己理想的改革者。他曾說過：「沒有夢想就沒有理想，沒有理想就不可能有計劃，沒有計劃就無法實行，沒有實行就不可能會成功。因此，沒有夢想就不可能成功。」

人如果要完成某件事情、達成某個目標，築夢就是這一切的開始。

內心沒有可追逐的夢想，想當然爾就沒有具體的理想與計劃，沒有計劃的話就無法實際執行，當然就不可能成功。因此，沒有夢想的人就不可能會成功。

我們必須要擁有夢想。東京都物業管理機構的夢想就是透過管理建築物對廣大的社會有所貢獻；理想則是提供安全舒適的生活空間、安定大家的生活以及促進公司的發展。為了能夠實現、成就以上的夢想與理想，確立事業計畫並確實執行是非常重要的。

大家擁有著什麼樣的夢想呢？為了實現夢想，請努力加油前進吧！



吉田裕幸

「社區智慧生活管家服務平台 (愛社區APP)」於11月順利通過經濟部商業司智慧辨識計畫期末審查

■研發部 聶韻文



愛社區APP研發團隊

東京都自今年四月起執行經濟部商業司之智慧辨識推動服務計畫，於十一月中旬進行結案審查且本計畫已順利通過審查結果。

本提案計畫內容為「社區智慧生活平台-東京都愛社區APP」，平台共提供五大功能包括社區訊息、社區團購、特約商店、會員服務及東京都新聞等，皆是與社區住戶息息相關的生活資訊及服務。

計畫期間針對四大商圈(師大、善導寺、新店及板橋)共招募45家實體特約商店，提供各種優惠資訊給住戶，並辦理各類到店掃QRcode集點活動，獲得住戶及同仁熱烈回響。今年第三季亦與丹堤咖啡異業合作，展開一系列行銷活動：如11月東京都住戶享丹堤飲品第二杯半價優惠之優惠券活動、12月聖誕咖啡屋著色比賽之聖誕節節慶活動、社區聖誕烤雞禮盒試吃活動等。明年度亦將續洽大型連鎖店家之合作計畫，期能創造更貼近住戶生活所需的服務內容。

愛社區APP為物業管理業界第一支行動裝置(手機、平板電腦)之生活服務平台，APP之建置將有助整合社區周邊店家資源，並提供住戶快速即時的生活服務；公司計畫於2013年啟動全台「社區一公里好鄰居」之建置，預計明年第一季可導入200個以上社區、新增五千筆以上食衣住行育樂健美之店家資訊，以強化APP應用深度及廣度，滿足住戶各項生活所需。



IS09001:2008品質管理及14001:2004環境管理以無缺失通過續評驗證

■經營企劃部 馮裕中副科長



於事業部召開啟始會議

東京都於11月23日辦理ISO9001:2008品質管理及14001:2004環境管理系統續評驗證；本年由事業五部「台北悅桂冠」現場代表公司接受續評驗證，經AFNOR集團法國貝爾國際驗證公司審核結果，以無缺失通過續評驗證。

驗證當日，由林錫勳總經理及管理代表張棟華副總經理親自參與。上午由貝爾公司主任稽核師陳德敏等三員進行書面審查，下午則由蔡文欽及黃啟漢二位稽核員，親赴事業五部「台北悅桂冠」現場驗證。

該現場推動 ISO 14001 管理制度不遺餘力，尤其致力於社區「節能減碳」工作，99年電費每月平均支出45,281元整，經管委會於99年12月、100年元月及9月份管委會時充分討論，決議更換LED節能燈具，及調整停車場空間排風機運轉時段，契約容量亦由原先100KW逐次調降至40KW，有效執行社區節能減碳工作，目前每月電費已控制在25,000元以下，每月電費節省約2萬餘元，深受管委會及住戶認同。

公司自1999年實施ISO品管制度至今，每年透過外部評核機構，定期檢視公司服務品質的執行成效，上週已順利通過 ISO 9001 及 ISO 14001 的年度複評認證；承辦單位對評核委員所提供建設性之改善建議，應據以檢討修正相關文件及作業程序，以求精進；明年輪任受檢部門，應及早準備，並慎選代表案場，各主協辦單位應認真以對，避免流於形式，以實踐ISO「說、寫、做」一致的精神。



稽核人員於社區進行驗證

林總經理也於總結會議中表示，ISO運作標準化乃為維持環保與品質盡心力，務必使其能落實於現場管理層面，避免成為形式化。透過確實執行ISO管理制度，方能消弭服務品質認知落差，提供客戶所需之服務內容。

《室內空氣品質管理法》於11/23正式實施

■經營企劃部 孫琬雅

《室內空氣品質管理法》於11/23正式施行，我國成為繼韓國之後第2個立法管理室內空氣品質的國家。同步施行的有「室內空氣品質管理法施行細則」、「室內空氣品質標準」、「室內空氣品質維護管理專責人員設置管理辦法」、「室內空氣品質檢驗測定管理辦法」及「違反室內空氣品質管理法罰鍰額度裁罰準則」等5項相關子法。

所謂「室內」乃指供公眾使用建築物之密閉或半密閉空間，及大眾運輸工具之搭乘空間。而條文明定：「公告場所所有人、管理人或使用人應訂定室內空氣品質維護管理計畫，據以執行，公告場所之室內使用變更致影響其室內空氣品質時，該計畫內容應立即檢討修正。」

第一批納入管制的場所有500人以上的幼兒園、醫療院所、老人福利機構、中央政府機關，以及高

鐵、台鐵、捷運、航空站，還有室內樓地板面積3萬平方公尺以上的商場。規範的室內空氣污染物包括二氧化碳、一氧化碳、甲醛、揮發性有機化合物等共計9種。

預先公告期間，主管機關將以半年至一年的時間加以輔導改善，預計明年5月起正式公告並給予合理緩衝時間，室內空氣品質不合格者，限期3個月改善，若改善期過後仍未通過，則依空氣品質程度和一年來的違規次數，罰款新台幣5萬至25萬元。

室內空氣品質對身體健康影響甚鉅，因此公共區域管理負責人應依據此法注意並維護室內空氣品質，以維持民眾室內生活水準，為全民健康把關。



誠摯關懷 · 優質服務 · Your Life First

中高階主管教育訓練

奇人奇識-

「致勝：威爾許給經理人的二十個建言」 讀後心得

10月12日主管教育訓練的科目是專書選讀：「致勝：威爾許給經理人的二十個建言」，因篇中主要記述或論述的是傑克·威爾許(Jack Welch)在奇異40年的領導思維與管理作為，故此篇心得報告因之名為「奇人奇識」。

§ 全書綱要

本書可說是威爾許自奇異退休後，為個人馳騁商場四十年的歲月所留下的一本商業回憶錄。全書分為五個部分，分別是：第一部分--根本理念；第二部分--談企業；第三部分--談競爭；第四部分--談工作；第五部分--漏網之魚。通篇文字淺顯白話並時時佐以其在奇異任職期間的相關管理實例作為說明，所以，整本書讀下來毫無一般對企業管理書籍閱讀印象中的艱澀生硬。我想這也是本書值得推薦的重點之一，畢竟，教科書或老生常談式的叨叨絮絮總令人興味索然。

§ 組織的覺醒

大家都知道「溫水煮青蛙」的故事，我想說的是：不管你是大的牛蛙或小的樹蛙，只要不自覺正處於溫水的舒適環境中，恐怕其最終結果都會是一樣的！「企業不僅是數字的遊戲，也經常與嗅覺、感覺和觸覺等知覺有關。如果我們痴痴等候完美的答案出現，那麼世界將和我們擦身而過。」

至於，組織的覺醒該是誰的責任？我認為，企業的經理人當然責無旁貸！威爾許在書中論其根本理念時就明確的指出，制定使命是高階經理人的責任。公司領導者要能擘劃明確的方向，帶領公司走向獲利，並在可能和不可能間拿捏分寸，以使公司資源做最佳的配置。

管理學中有一個定律稱之為「不值得定律」。不值得定律最直接的表述是：「不值得做的事情，就不值得做好。」這個定律似乎再簡單不過了，但它的重要性卻常被人們疏忽。不值得定律反映出人們的一種心理：「一個人如果從事的是份自認為不值得做的事情，往往會保持冷嘲熱諷、敷衍了事的態度，不僅成功率小，而且即使成功，也不會覺得有多大的成就感。」高階經理人就是那個告訴我們這個使命是值得的人！

■營業推進部 陳彥宗經理



中高階主管訓練實況

§ 激勵的力量

我們在形容恩威並濟的管理方式時，經常使用「胡蘿蔔與棍棒」的譬喻來表達。威爾許曾在自傳中提到一個「激勵」的親身事例。他自小就有口吃的毛病，這個很容易讓一個小孩因為遭人訕笑而失去自信的毛病，卻被威爾許母親的一句話，便輕易地化解了。母親告訴威爾許：「那是因為你太聰明了，舌頭跟不上你大腦思考的速度。」威爾許說：「母親給予我的禮物中，最珍貴的一件，或許就是我的自信心。」而自信心，往後也成為威爾許在每一個與他共事的經理人身上，最希望能夠找到與建立的一項特質。

§ 差異化管理

威爾許坦言，他的根本理念中，真正引人不快的，就是差異化管理：也就是所謂的「20-70-10法則」。儘管這種將員工排名的作法備受爭議，但威爾許卻篤信這套「績效優劣決定獎酬多寡」的管理哲學。他認為，一視同仁的獎勵制度，只會讓表現優異者忿忿不平，甚至打擊他們的工作士氣。因此，差異化管理會以獎勵作為後盾：加薪、授予股票選擇權或晉升。威爾許認為，差異化管理只要搭配公正坦誠的績效考核制度，就能營造一個公平的環境。

§ 其人其事 §

★奇異公司：發明大王愛迪生於1878年創立「愛迪生電燈公司」，於1892年時與「湯姆士休斯頓電氣公司」合併，改組成為今日的奇異公司(General Electric Company；簡稱GE)。1896年，道瓊工業指數成立，奇異成為上市公司，也是唯一自當年道瓊成立至今還在上市的公司。產品包含了國防、電力、醫療、民生、金融、傳播...等領域。

★傑克·威爾許：1960年獲得博士學位後即進入奇異服務，並於1981年成為奇異有史以來最年輕的執行長；直至2001年9月退休。威爾許帶領奇異創下了許多豐功偉業：
-年收益從250億美元攀升到1,300億美元
-淨利潤從15億美元上升到127億美元
-資本額成長至4,500億美元。
-1997年時，GE當時的市價是世界之冠。
這些優異表現也讓威爾許聲譽卓隆，並被譽為20世紀最佳經理人。

§ 「策略，做就對了！」

威爾許雖然積極改革奇異，但其實並沒有太多創舉。依據威爾許自己所述，只有「全球化」、「卓越服務」、「六個標準差」以及「電子商務」四個方向而已。落實觀念就需要積極的作法，威爾許的作法是，破除官僚作風、建構組織所要的文化，建立10%淘汰制，成為無界限的有機學習性組織、訓練培育人才，加上一以貫之的領導作風，堅決與執著的執行政策，所以才能讓奇異往他揭示的發展方向邁進。威爾許之所以能「贏」，就在於他能知行合一，「用對的人，做對的事」更絕不是作秀般的曇花一現而已。

§ 結語

曾經有人問威爾許：「你的人生格言是什麼？」他的回答，就一個字：「贏！」在他的身上，我們看到他對專業的堅持與堅毅的態度，也看到了雖然奇異是營利組織，但卻十分強調價值觀的重要性，這是任何組織都可以效法的。一直以來，企業不斷地強調提升或強化競爭力，但評判的標準卻常只是一些生硬的數字目標；或許，企業的領導者或經理人在面對組織變革或是轉型的同時，必須思考到底組織需要何種價值觀？需要的是怎樣的願景？唯有如此，才不會盲從潮流、人云亦云，淪於為了變革而變革，我想這是值得共同省思的地方。

現場主管旅遊

谷關溫泉、美食、秋之旅

■總經理室 鄒永樹特助

物業管理行業辦理教育訓練或活動時，要動員來自分布於各地的現場幹部並不容易，因此多以選派代表出席或分梯次舉行；現場主管為公司的核心價值，今年度首次舉辦現場績優主管谷關溫泉之旅，除了藉此表達對現場人員的感謝與鼓勵，同時透過兩天一夜的輕旅行過程，開啟總公司與現場人員對話與溝通的良性互動管道，具體實現「用心傾聽、充分溝通」的行動方針，也讓東京都的企業標語-「現場第一」，可以於訓練與活動中落實。

在這樣的前提下，11月13日舉辦了第一次現場主管谷關溫泉之旅，來自十二個事業部的績優現場主管們全員到齊，開始了二日愉快且輕鬆的秋之旅。

旅程的第一站，是一個全新的旅遊景點，坐落於苗栗縣銅鑼鄉的小丘陵上、是繼屏東六堆客家文化園區後新建的客家文化館，館內詳盡的介紹台灣客家的源起、發展、分布、歷史文物與文化。

在三義鄉飽嘗客家美食後，我們來到綠意盎然的八仙山國家森林遊樂區，也許海拔不夠高，沒能欣賞到秋天的紅葉，但遠眺玉山、能高山與奇萊山，豐富的芬多精及和緩起伏的森林步道，大家走在其

秋之旅行程

客家文化發展中心-苗栗園區→八仙山國家森林遊樂區→谷關溫泉飯店→東豐鐵路綠色走廊→天空之橋

中，聊天、拍照，額頭微微滲出汗珠，身心獲得無比舒緩和伸展。



一公里外就是晚上住宿的目的地，該地區最知名的谷關溫泉飯店，林總經理在開席前對參與的現場主管們寒暄並說明此次活動的目的後，杯觥交錯、聊天問候聲此起彼落，眾賓歡也。酒足飯飽之餘，自由活動時間，泡湯、在黑貓卡拉OK劇場高歌幾曲，不然就是到附近溫泉街散步。山上的空氣是新鮮且帶點涼意的，天空中高掛著在都市中看不到的星星，預告這是個寧靜好眠的一晚以及陽光燦爛的另一天。

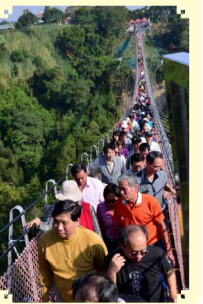
不知已經多少年沒騎過腳踏車，吃完早餐check out之後，我們來到中部最知名的自行車步道，東豐鐵路綠色走廊。這條步道是全國第一條由廢棄鐵道改建而成的自行車專用道，也是國內唯一一封閉型的自行車專用道，全長十二公里，沿途風光明媚、景色宜人，田園、樹蔭相伴，沒有車輛干擾，充滿了腳踏單車的樂趣，騎上單車，綠色的大甲溪等著我們去體驗。



東豐綠色走廊的舊名是東豐鐵路，又叫做東勢支線，建於民國四十七年，是台灣山線鐵道的支線之一，貫穿豐原、石岡、東勢三地。當時東勢地區的大雪山林場，光是紅檜、扁柏和杉木的年產量就有七萬五千噸，修建石岡水壩工程也有一百一十萬噸的材料待運，加上民間的農特產品不下十萬噸，東豐鐵路因此應運而生，對鐵路沿線的居民來說，東豐鐵路是一段過去生活的回憶。

接近本次旅遊的尾聲，在賦歸前我們來到目前全台最夯的景點「天空之橋」，位於南投與台中交界處，是全台最長的吊橋，共204公尺、265階，最多只能同時容納150人。

走完驚險的天空之橋，全體拍張紀念照，參與的同仁帶著滿滿的回憶以及側看天空之橋的微笑，完成一趟美好的旅程。





教育訓練專欄



101年度日本參訪行程

101.10.29 出發 松山機場中華航空 (CI-220)往日本羽田機場、JR電車、新宿、東京圓丁飯店。	101.10.30 NIHON HOUSING 新宿總公司(東京都報、總公司企劃部簡報、研修中心、緊急中心)、案場參訪(藥王寺、赤坂)、淺草寺、歡迎會、東京圓丁飯店。	101.10.31 天皇居、橫濱拉麵博物館、山下公園、水川丸、中華街、網納屋(民宿)	101.11.01 箱根湯本(巴士)、早雲山(登山電車)、大涌谷(登山纜車)、桃源台(巴士)、箱根町港(海賊船)、湯本富士屋(飯店)、湯本溫泉街	101.11.02 人造島、回程-日本羽田機場中華航空(CI-221)往松山機場
---	---	--	--	--

小佐野社長(前排右三)率領日本經營團隊與台灣研修團成員合照

101年度日本研修行程 開展物業管理新視野



■事業五部 徐呂智

66年次的我第一次出國，就獻給了東京都公司，懷抱著感恩及學習的心態，將平常繁瑣的工作先交由團隊的夥伴們共同支援，才能夠心無旁騖的參加此次日本參訪的行程。

在日本的觀察街道上有幾個現象：一是街道很乾淨、二是街道上男跟女的比例為8:2、三是街道上的男生有70%的都是穿西裝、四是街道上很少看到摩托車；其實生活的步調跟台北很像，都是很忙碌在為生活努力，步調很快。

再者是防災觀念的重視，除了飯店設置的逃生的措施、各項工事的防護，連里長設置的防災倉庫，再再都讓我們覺得台灣人對於防災太過樂觀，不過或許日本是因為經歷過太多的傷痛才有這樣的意識，期待台灣能夠不需要經過慘痛的教訓就能夠建立防災觀念。

本次的研修行程，參訪了以下幾個地點，讓我看到日本物業管理模式，獲益不淺。

→NIHON HOUSING

NIHON HOUSING共分為四大部門，分別為東京都保全、大連豪之英物業管理、不動產管理、營繕工事，NIHON HOUSING創立於1958年，於2002年2月上市，資本額目前為24億9290萬，2010至2012連續三年均以「貫徹現場第一理念、專業人材高素養、積極開發新商品」的優質服務拿下日本業界「經營戶數第一」的榮耀。

為提升現場人員素質，NIHON HOUSING在2003年設置設置研修中心（教育訓練中心），提供現場人員進行實質教育訓練，並在配合政府住宅政策，協助社區進行長期修繕規劃。



而公司的訓練方針，在經歷311大震災後，因為居住者安全意識提升，在建築物維護針對防災措施進行加強，並規劃結構及設備的補強與落實，同時為因應社會高齡化，將獨居老人之照護列為爾後社區服務規劃之項目。

→研修中心(教育訓練中心)

進入研修中心，從一樓就看到很完整的配置，可用來讓現場人員了解機器運作原理並可直接操作演練。研修中心內的設備有給排水設備、消防系統、燈火管制自動定時器、漏電防止設備、清潔專區、宅配箱/櫃台擺設/對講機/電梯操作、專有部份設備、修繕工事：結構設備/損壞處理（漏水、鐵筋爆裂、塗膜剝離、污損青苔）、防災/介護/救急救命研修室等。



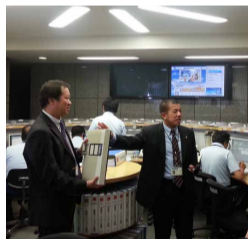
→緊急中心(管制中心)

目前緊急中心設置地點為新宿中心及大阪中心，任務為：

一、社區-狀況處置：從社區安裝緊急通報系統主機中，由主機依設備發報點或由住戶自行呼叫，於夜間配合系統保全至現場進行處理，隔天請管服科現場了解狀況，藉此提升服務速度及品質。

二、異常、客訴處理。

三、現場公共鑰匙保管箱：由系統保全及緊急中心保管此保管箱鑰匙，至現場打開此保管箱，方得進入社區公共區域，處理相關設施設備及緊急狀況處理。



→案場參訪：藥王寺

案場介紹：經管41年，為1棟7樓/49戶

管理員由一對夫妻負責擔任，從外觀及地面的石材保管，都看不出來屋齡已達40年以上，由此可看出維護的重要性；樓梯間使用的塑膠地板也都定期打臘，維持相當乾淨的狀態；日本社區的頂樓為一般住戶不得隨意使用及上去，因為使用不同的防水材質擔心重量會造成損壞，且住戶間亦有室內的排風設備，以確認室內空氣品質；最後是看到裝潢施工的管制，相當貼心的以簡單類帆布的材質，完成地面的防護，除不易髒之外，亦不易損壞石材。



→案場參訪：赤坂

案場介紹：經管16年，為1棟11樓/132戶。



目前此案場為進行大規模修繕社區，工程費1.1億日幣，現場派駐正職員工為2名，其餘人員為聘雇人員，進行的工事為(防水工程、油漆粉刷、耐震補強、大廳工程共分為5工區)，因目前住戶仍居住其中，在工地管制及人員進出管制之平衡非常值得學習。特別注意事項如下：

- 一、驗收作業確實：一般油漆為燈具外，其總公司標準為燈具裝設內亦要完成。
- 二、鷹架搭設及外圍防護確實：此點對於落塵及掉落物品的造成經過人員損傷可減到最低。
- 三、頂樓施工區禁止進入：對於危險的地區亦加強管制。
- 四、停車場變更交誼廳工程：此項工程為申請合法後變更，活用社區空間，亦無後續二次施工不合法的問題。
- 五、包覆材料採用黑色，減少日照問題：貼心考量住戶住的品質，從小地方看得出來。
- 六、工料管制相當確實：每包工料都放置於定點並進行清點，此點為台灣值得學習。

總公司對於修繕工事跟配合系統保全的做法相當值得參考，台灣地區，東京都機電部的新型態業務，目前亦僅為機電部份，土建部份還是相當不足，或許可以配合建設公司或營造公司來承攬這一部份。

在日本的管理方式裡，案場管理員皆能正常休假，夜間則利用系統支援，而系統保全非只侷限於門禁的通報，還有機電設備警報亦可處理，若東京都要推行此類管理模式，或許可以配合系統保全及目前推動的雲端值守，調整社區保全形態，但要改變目前的執勤方式仍需要時間。希望透過本次參訪，對於後續在業務推動上能有所啟發。

物業管理專欄

最新「公寓大廈管理條例」修正草案- 牽動社區區權會與管委會的權責規範

■經營企劃部

內政部於10月30日通過「公寓大廈管理條例」修正草案，本次修法重點共有七個面向：強化移交機制、限制受託出席會議人員、促進分區規劃與管理、改善管理費收取及運用方式、加強起造人管理責任、健全管理組織運作體制、推動規約草約公平與合理。

本次修正草案中，與公寓大廈管理、區分所有權人、管理委員會組織運作、及住戶權益等自治管理較密切相關之事項如下：

區權會

- ▶區分所有權人會議僅得委託配偶、有行為能力之直系血親或其他區分所有權人代理出席。(修正條文第二十七條)
- ▶區分所有權人會議開會通知如經區分所有權人同意者，得以電子傳送方式為之。(修正條文第三十條)

管委會

- ▶召集人由管理負責人或管理委員會主任委員任之，並刪除其身分限制。(修正條文第二十五條)
- ▶為減少新舊管理組織交接之空窗期，爰規定管理委員、主任委員及管理負責人應辦理選任任務；另外，為降低管理費虧空等情形，爰明定管理負責人、主任委員及負責財務管理或監察業務之管理委員由區分所有權人任之，除規約另有限制外，得由其配偶或有行為能力直系血親代理其職務。(修正條文第二十九條)
- ▶為促進公寓大廈事務推動，爰降低一般事務出席及決議門檻，同時排除部分事務得以重開議方式辦理。(修正條文第三十一條、第三十二條)
- ▶管理委員會會議記錄應公告；另，為避免主任委員或管理委員之罰則未能達到處罰目的，管理負責人、主任委員或管理委員違反本條例相關規定，經主管機關處罰之罰鍰，不得由公共基金或管理費支付。(修正條文第三十九條)

管理費

- ▶增列管理費一詞，並限制管理費分擔方式及金額不得授權管理負責人或管理委員會訂定。(修正條文第十二條)
- ▶坐落於山坡地公寓大廈監測設備及設施，其相關費用支付應依區分所有權人會議決議，由公共基金或管理費支付。(修正條文第十四條)
- ▶為強化公寓大廈相關管理資訊透明化，爰規定至少每三個月公告一次公共基金、管理費或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形，並明定相關文件保存年限。(修正條文第三十六條)

上述條文為法規修訂方向，未來仍須經立法院三讀通過方得定案實施。營建署表示，透過法規修正，將使條例規定更加完善，同時對於公寓大廈管理與運作效能也能有所提升。



◆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

社區萬花筒

■經營企劃部 孫琬雅

景上靜·單車尋寶聯誼賽

「景上靜」社區於10月20日舉辦「單車尋寶聯誼賽」，本次活動發起人楊吉評先生，在策劃時主要希望能透過活動認識社區的人、認識社區周圍環境，加上他平常即有騎車運動的習慣，因此就醞釀出「單車尋寶聯誼賽」活動了。

楊先生提到：「活動的本質還是希望能讓大家多多互動，因此發給大家的藏寶圖跟題目，都是以認識自然環境與地理人文並和鄰居互動為主，舉例來說，幫一位鄰居推車過天橋並請他寫個讚，就可以得分，寫出雁鴨公園常見鳥類三種，就得分。」他也提到，策劃本次活動較有難度的地方就是在題目的規劃，因為規劃社區活動當然是希望全家總動員，因此題庫最好是老少咸宜，而最重要的，就是要注意安全、不要受傷，因此只要途中受傷就會扣分。



活動發起人 楊吉評先生

楊吉評先生小檔案Profile

年齡	41
曾擔任社區職務	管委、監委
居住社區年限	2011. Dec
家庭狀況	共三人
對辦理社區活動的建議	「好玩安全又滿意」，需要詳細規劃與大家協助

景上靜基本資料

建設公司	冠德建設
屋齡	2年10個月
位於	台北市中正區水源路
使用型態	住宅
總銷售坪數 (總樓地板面積)	3,709坪
總戶數	57戶
管理費	100元/坪
目前房價	70萬/坪



快樂的尋寶活動結束，合影留念囉

這次的單車尋寶聯誼賽動員了整個社區的力量：管理中心人員協助宣傳跟招生，管委會委員們則分為機動組、計分組、醫護組以及頒獎組確保活動順利進行，社區住戶當天則全家出動、騎車響應，得分高的住戶還可拿到獎金喔！兼顧健康與樂趣的鐵馬行，一日下來也拉近了住戶間的距離，讓住戶們更了解自己居家周遭的環境，真是一舉數得！

主委林源棋先生(右)頒發獎金



101年度 新北市優良公寓大廈評選 第一名·合環御品

■事業四部 陳卉葵



新北市政府率領區域內社區實地參訪得獎社區-合環御品(左圖)，合環御品為本年度小型社區組第一名，張鈴珠主委(下圖中)也於參訪當日分享社區管理心得



日安台北· 資策會廠商嘉年華

■事業四部 陳卉葵

提供現場展售、試吃，後續並結合生活宅配服務，住戶可透過宅配月刊輕鬆消費，享受便利購物樂趣。



風和日麗·寵物健康檢查

■住戶 王小姐



謝謝東京都有這麼好的一個活動，不單單住戶有醫療健檢，連寵物都有身體健檢了，真是貼心！而且讓我們更加注意心愛小寶貝的健康問題，像這次檢查有牙齒、毛髮、指甲、體重基本項目，若有疑問我就直接向護理人員提出來。像我們家小狗狗最近一直掉毛，護理人員撥開小狗狗毛髮仔細查看，發現毛髮是健康的，所以應該是太久沒有幫狗疏毛，台灣四季變化不明顯，光週期的變化不大，所以換毛的時間會比較長，甚至會讓主人覺得一年四季都在掉毛，其實狗狗的毛髮跟人的頭髮一樣，有新陳代謝，每天長一些新毛、掉一些舊毛，如果能夠每天幫狗狗梳理毛髮，把要換下來的毛先梳掉，就不會伸手一摸就掉一把毛，也不會滿屋子飛毛而整理到抓狂了。

東京都愛社區APP快報

社區一公里好鄰居建置計畫2013年啟動 東京都愛社區Facebook按「讚」送小禮

■研發部 聶韻文



東京都愛社區APP-
社區一公里好鄰居計畫即將啟動

日前東京都愛社區APP已通過經濟部商業司智慧辨識專案審查，並於2013年將啟動東京都北中南經管社區案場之「社區一公里好鄰居」計畫，預計明年第一季導入200個以上社區，透過生活資訊之匯集，強化住戶對智慧辨識技術之認知與應用。

社區一公里好鄰居為愛社區APP區域定位服務(LBS)之應用，此平台可將社區周邊步行一公里生活圈的食衣住行育樂健美店家，如鑰匙店、洗衣店、便利商店、五金行等，整合建置於平台之中；住戶可藉著行動裝置即時查詢相關資訊，對於新成屋的住戶，平台資訊將方便其快速熟悉社區周邊環境。本計畫將於年底以新店美河市社區，為「愛社區APP」服務導入之示範社區，期能為住戶帶來更便利貼心的生活服務，且為公司創造差異化服務。

第一手好康消息通通都在
東京都愛社區FB粉絲團



大號外！東京也有粉絲團囉！有任何相關新消息都會即時發布至粉絲團當中，讓大家能夠第一手得知各項好康消息。還請各位同仁多多支持，快來按個讚留點言吧！現在就有個好消息要告訴各位同仁，即日起至12/21，至臉書(Facebook)搜尋「東京都愛社區」幫粉絲團按讚並寄信給愛社區小編，即可獲得超可愛限量熊管家L型資料夾一個。大家還在等什麼，心動不如馬上行動！



優良公寓大廈系列報導

高雄「夢翔大樓」「人文臻藏」 「國城大廈」獲頒優良公寓大廈獎項！

人文藝術兼具 打造優質居住環境

■經營企劃部 孫琬雅

101年度高雄市優良公寓大廈評選結果出爐，本次高雄事業部經管案場，分別有夢翔大樓、人文臻藏大樓、國城大廈榮獲優良公寓大廈獎項。

高雄優良公寓大廈評選分為「新秀組」與「資深組」，本次得獎社區之委員與住戶多對社區營造與社區活動大力支持。榮獲新秀組特優獎的夢翔大樓，社區活動多樣化，因應節慶舉辦應景的活動，如元宵節燈籠彩繪、端午節包肉粽活動以及聖誕節活動，社區民眾參與熱絡。

而位於高雄美術館第一排的人文臻藏大樓與國城大廈大樓，分別拿下資深組的優等獎及優良獎。人文臻藏大樓已將電動車充電站一案列入明年社區重點工作，響應環保不遺餘力。國城大廈大樓屬於小型社區，社區住戶凝聚力強，對於社區活動都積極參與、熱情響應。

本次高雄市優良公寓大廈評選於11/22舉辦頒獎典禮，得獎社區委員及高雄分公司林柏榮襄理、謝忠達副科長均出席與會，期能與社區攜手打造更優質的環境，營造更為友善與美好的居住空間。

社區得獎獎項

新秀組 特優獎



夢翔

- 東京都經管年資：民國99年起
- 社區位置：高雄市前鎮區鄭和南路
- 社區戶數：200戶
- 總幹事：張明志

(左起)
林柏榮襄理
主委：韓振興先生
總幹事：張明志組長

資深組 優良獎



國城大廈

- 東京都經管年資：民國99年起
- 社區位置：高雄市鼓山區美術館
- 社區戶數：77戶
- 總幹事：何榮賢

(左起)
林柏榮襄理
主委：高偉超先生
總幹事：何榮賢組長



人文臻藏

- 東京都經管年資：民國97年起
- 社區位置：高雄市鼓山區美術館路
- 社區戶數：105戶
- 總幹事：李志民

(左起)
總幹事：李志民組長
環保委員：賴淑芬小姐
副主委：李建勳先生
林柏榮襄理