

植野董事長的話

品質的提升及人才培育的重要性

針 對年終檢討反省及擬訂未來工作計畫，請各事業部針對缺失立即改進，並建立反省機制、提升服務品質；另請事業部主管必須認真聽取其他部門成功或失敗經驗，內化為激勵自我成長的動力。今年面臨嚴峻挑戰，期許各部門努力方向：



- 一、加強新進案場開發，調整經管案場。
- 二、提昇現場服務品質，爭取業主信賴。
- 三、落實內部控管機制，杜絕異常發生。
- 四、培養主管觀察能力，實踐現場主義。

各事業部主管是經營者，不僅是達成目標即可，必須考量業績成長及品質提升，以業績佔50%、人才培育佔50%經營思維，並具備下列特質：

- 一、宏觀視野—掌握市場脈動。
- 二、經營規劃—完成部門三年計劃。
- 三、人才培育—培養員工忠誠度及專業素養。

東京都公寓大廈管理股份有限公司第二屆勞方代表選舉結果

■ 人力資源部

公寓第二屆勞資會議勞方代表選舉已於99年2月25日完成投、開票作業，勞方代表當選人及資方代表指派人員，任期自99年3月15日起至102年03月14日止，勞資雙方代表名單如下：

	部門	代表
勞方代表	事業三部	杜梅福
	事業六部	吳永和
	桃園事業部	程孟軒
	台中事業部	黃國材
	高雄事業部	劉柳城
勞方後補代表	事業一部	王贊凱
	事業二部	陳金川
	桃園事業部	孫先輝
	台中事業部	陳惠美
	高雄事業部	林贊玄
資方代表	總經理室	蔣桂彬
	總經理室	林錫勳
	總經理室	胡添賜
	總經理室	劉人峰
	業務監查室	鄭碧華

董事長視導桃園、台北案場

■ 經營企劃部

東京都植野董事長，利用此次來台參加經管會的機會，於3月17日視導桃園「國泰紐約」、「英倫皇家」案場及台北事業二部「康和國際大樓」，藉此行慰勞辛苦的同儕，同時也期勉各級主管重視現場主義，對於第一線服務人員，除了感謝他們的付出，也要隨時掌握社區住戶的反映意見，確實提升服務品質。



董事長(前右)現場視導



「資訊安全控管」的重要性

日本經理部及監查室訪台 稽核重點事項宣導

■ 經營企劃部



日本NIHON HOUSING株式會社經理部山內敦雄部長、藤井義雄課長、業務監查室笹島光廣次長及會計師田口俊哲會計士，於3月15日訪台，展開為期三天的稽核作業，對各部門專責業務計畫之執行進度及追蹤狀況等做詳盡的書面查閱與詢問。

除對業務監查室及財務部提出相關指導事項外，並要求公司持續秉持標準作業處理原則及流程，以預防弊端及異常的發生。此外，在網路時代資訊傳遞快速的今日，日本監查室並將「資訊安全」列入公司後續的重點工作。唯有嚴謹的資訊管理，才能確保企業內部與經管社區之資料安全與保密機制。



日本業務監查室笹島光廣次長(左二)稽查實況

物業趨勢

■ 研發部 程大業

智慧綠建築—兼顧「生態」與「人性」的環境共生建築

隨著全球環境惡化與能源枯竭等永續發展相關議題的發酵，人們的環保意識逐漸抬頭，對於環境開發的概念也由「人定勝天」逐漸演變為「人與環境共生」，因此，如何在對環境破壞最小的情況下，同時滿足人們生活需求，就成為近年來眾人思考的主要課題之一。

台灣面對未來地球資源的限制及節能環保的全球化潮流，結合了過去10餘年的研究經驗，將過去人們口中的「綠建築」與「智慧建築」理念整合在一起，提出了「智慧綠建築」的新概念。

究竟什麼是智慧綠建築呢？目前雖沒有明確的定義，但我們可從「智慧建築」以及「綠建築」的意涵及認證進一步探討。

智慧建築是以「人性化」為思考主軸，由使用者需求為出發點，整合建築物內的各種系統設備以提供主動感知與應對之能力，並藉由妥善的管理維護，確保建築物內各系統設備的功能得以正常的運作，以達到「安全」、「健康」、「便利」、「舒適」、「節能」、「永續」等目的；智慧建築標章評估項目則包含「資訊通信」、「

安全防災」、「健康舒適」、「設備節能」、「綜合佈線」、「系統整合」、「設施管理」七大指標，除了智慧化系統設備的建置外，更重視建築物內各系統設備的整合與建築物的營運管理。

綠建築則是以「維護生態環境」為思考主軸，兼具「生態」、「節能」、「減廢」、「健康」之建築物，而綠建築標章之評估主要是以「生物多樣性」、「綠化」、「基地保水」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「室內環境」、「水資源」、「汙水垃圾改善」等九項作為指標。想要取得綠建築標章，必須以綠建築的規劃理念、手法以及綠建材，來進行建築物與其建築基地內的規劃設計與建置。

雖然智慧建築與綠建築之思考主軸分別為「人性化使用者需求」與「生態環境的維護」，但兩者間其實存在著無法分割的互補關係，綠建築若是缺乏人性化之考量，則最終必然會受到使用者的排斥而從市場上消失。而智慧建築若缺乏綠建築的規劃設計，則其不但可能無法達到節能、永續的目的，反而更有可能會增加能源損耗與環

境破壞。

「智慧綠建築」約可定義為以綠建築作為載體，導入智慧建築理念，整合建築物裡的系統設備，發揮整體性之智慧化綜效，使建築物的建置能在對環境傷害最小的情況下，滿足使用者的最大需求，並具備因應未來發展趨勢之彈性，以期能達到地球自然環境與人類生活行為的共生，進而促使自然環境與建築物均能邁向永續發展的目標。

然而無論這些建築物多麼智慧、多麼環保，若缺乏妥善的設施管理維護，則建築物的系統功能與整體品質勢必會隨著軟硬體設備的故障而衰退；因此智慧綠建築除了必須整合建築技術及資通訊科技外，還必須要針對建築物之營運，導入一套妥善的物業管理維護機制，才能使智慧綠建築的功能與效益得以維持與呈現，提供兼具安全、健康、便利、舒適、節能與永續的智慧生活環境。

30.40.50

跨世代柔性新勢力-東京都女性總幹事專訪

■ 經營企劃部 孫琬雅

近年來台灣女性積極參與就業市場，勞委會調查去年女性勞動參與率持續呈現上升的趨勢；在東京都公司經營的案場裡，也有表現優異的女性總幹事，這些女性總幹事有著不輸男性總幹事的毅力與體力。以下透過30、40、50三個不同世代的女性總幹事，讓我們一窺物業管理這股「跨世代柔性新勢力」崛起的力量。

50、40歲世代的女性特質-管家婆個性、刻苦耐勞、勇於突破

在基隆白天鵝花園廣場服務長達六年的許郁聆，從家庭走入職場，與委員們合作無間，連社區住戶都常常讚美郁聆的細心與貼心，展現了女性在職場上的韌性。

在國家名人巷服務的嚴明月則說，由於她是職業婦女，所以會購買生活服務的產品，然後將優質的商品跟住戶分享，女性總幹事的「家庭主婦」身份在推廣生活服務方面來說，跟住戶較有共通的話題。

在她們那個年代，女性拿到總幹事證照的人非常少，如何在當時女性仍屬家庭主婦居多的社會風氣下，一肩擔起家庭與工作的責任，對她們而言，除了環境使然，最重要的是勇於突破的心態。

二度就業-尋求肯定與被需要感

40歲、50歲世代的女性總幹事們，有些是曾經就業、甚至自行創業或是從婚姻又走入職場的「二度就業婦女」，對她們而言，再度踏入職場不僅是為了謀生，更要尋求一份被肯定的感覺。

業主對她們的讚美與信任、社區住戶對她們的關心與認同，這些肯定的言語跟行為，不管經過多久，都讓她們非常難忘，也是這些年來她們感到最驕傲、印象最深刻的事情。

30歲世代的可塑性

69年次的楊澄淇，出生的世代屬於大環境富裕、社會風氣多元化、資訊爆炸的時代；這樣的社會造就了這個世代的可塑性；像她一開始擔任社區助理，為了節省社區經費，還獨自清洗過社區游泳池、包辦社區大小事務。

而剛擔任總幹事時，每周開會回到家已經凌晨一點多，隔天還是要準時到社區報到；她認為，擔任助理時磨練出來的耐性，讓她對處理社區的事務越來越得心應手，面對社區的廠商時，長久以來歷練出來的應對進退技巧及女性溫和的態度，也對雙方溝通有助益。



■ 嚴明月：

「女性講話較溫和，韌性又夠，往往能化解很多衝突場面」



■ 陳秀梅：

「女性較細心，對住戶的問題都能觀察入微、悉心照顧」



■ 許郁聆：

「女性比較敢向他人請教，所以能得到一些好的建議跟解決方法」



■ 楊澄淇：

「男性總幹事能做的工作，女性也能做到，只要能解決住戶的問題，是男是女似乎沒什麼差別」

講求證照與專業的新時代來臨

30歲世代的楊澄淇，一路走來，都是從物業管理。澄淇回想進入這個行業的情形：「我原本是在社區當了三年助理，除了助理的工作，陸續接觸並且協助社區總幹事的事務。」她說一個人不可能一開始什麼都懂，於是便萌生考取事務證照的念頭，在專業領域上更進層樓，手上有可充分利用的資源，才不會老是在原地打轉。

物業管理趨勢與族群年輕化現象

從去年度非凡電視台、Career雜誌專訪東京都，以及蘋果日報刊載東京都的社區秘書報導，在在都證明越來越多年輕世代涉足此業。年輕世代踏入物業管理，似乎將形成一股潮流。

對於物業管理族群年輕化的現象，嚴明月、陳秀梅及許郁聆表示，她們這個世代的女性總幹事，共同點都是曾經在外任職或自行創業過，也因為有家庭，需要處理家庭上的瑣事，所以遇到社區較難解決的事物或是住戶不合理的要求，都能用她們的人生經驗判斷，以最和氣、委婉的態度尋求解決方法。

因此她們建議年輕人，如果要從事這個行業，除了專業的證照取得，還要培養耐心、細心、用心，才能應對社區住戶形形色色的意見與要求。楊澄淇則建議，對物管有興趣的人可以從社區助理當起，因為當助理比較不需要直接承受壓力，但是總幹事必須要馬上、第一時間解決住戶問題，她以自身的經驗做例子，當助理不僅可以是一種磨練，也可藉機測試自己適不適合踏入這行業。

柔性新勢力的崛起

在越來越強調生活與服務品質的時代，住戶們都希望能得到最優質、最完善的服務，東京都除了女性總幹事，現場秘書人員，也以柔軟身段的服務特質獲得業主好評，這些現場的女性同仁們，正是以其溫和、有韌性、持續成長的特質，提供最貼近住戶需求的服務。

	50歲世代		40歲世代	30歲世代
世代代表	嚴明月	陳秀梅	許郁聆	楊澄淇
服務案場	國家名人巷	台北光點	白天鵝花園廣場	天母吉園
時代背景	台灣經濟初步復甦，政府鼓勵進出口、轉向工業化社會		台灣經濟起飛期，加工出口工業為導向	十大經濟建設，被列為「亞洲四小龍」的新興工業國家時期
世代特質	韌性夠、家庭主婦個性貼近社區生活、刻苦耐勞、不怕環境嚴峻的考驗		新女性思想崛起，勇於走出家庭邁入職場	吸收多方資訊，講求證照考取率及專業度



最貼近社區的租賃管道

東京都提供您專業合法的資產管理服務

■ 資產管理處 程大業

東京都自去年啟用第三類資產管理服務平台以來，已陸續成功仲介了數件社區租售案，此服務獲得許多社區委員與住戶認同，認為社區租售物件統一委由物業管理公司處理，可避免外面仲介人員進入社區，減少進出社區的閒雜份子，使門禁管制更加單純，並且有利於社區整體環境品質的維護。

目前東京都的資產管理服務由研發部資產管理處負責，此不動產仲介的營業項目乃登記於東京都公寓大廈管理(股)公司，旗下設有不動產經紀人及20位以上不動產營業員，為社區提供專業合法的資產管理服務。

除專業團隊提供服務外，為便利住戶委託及瀏覽物件，另建置Housearch好社區住宅情報網線上平台，社區住戶都可透過這項服務分享最新的租售

物件訊息；相關代租及代管資訊，亦可直接洽詢社區總幹事，由總幹事聯繫資產管理處人員。

奔騰大樓陳裕耀總幹事表示自從公司開辦這項服務後，社區住戶都感到相當滿意，因為除了委託仲介公司之外，又多了一個託租、託售的管道，只要交代總幹事即可，十分便利。大安區優質住辦大樓-龍門第的呂俊華總幹事則分享成交經驗：「當初告知管委會公司此項新服務，獲得委員支持後，便有社區住戶委託代租，我們的團隊迅速將物件順利出租，成功建立管委會對此新服務的信心。」

而已經成功媒合兩個案件的富貴賞社區總幹事吳永和表示：「要落實資產管理服務、發揮CPMS之功能與效益，仍須公司與社區管理委員會先取得共識，才能建立合作機制，如此，住戶才能享受安心、便利的租、售服務。」

物業管理公司主要是負責管理社區硬體及軟體設備，因此最能精準掌握社區建築物及住戶特性，也因為這樣的角色，才能為社區量身打造最貼近住戶生活的資產管理模式。

東京都資產管理平台隨時提供最新社區資產管理訊息及社區物件資訊查詢，還可透過網路功能進行社區資產管理服務的委託，讓您掌握最新物件訊息！



東京都公寓大廈管理維護(股)公司取得合法經紀業者認證標章

聯絡窗口：程大業 (02)2356-7255 分機24

職能強化

第一季企畫人員教育訓練活動報導

■ 事業一部 余欣柔

《企劃人動起來，為社區寫故事！》



課程講師 黃小黛小姐

東京都99年度第一季之「企劃人員教育訓練」於3月19日假總公司4樓會議室舉辦，由林資深副總主持，並邀請到前崔媽媽執行主秘黃小黛老師授課，主題為：

「如何撰寫社區故事」。本次教育訓練之目的，旨在培訓企劃人員運用專業的採訪與撰稿技巧，以影像與文字紀錄社區特有風情與在地故事。

採訪：問對問題就對了！

「你知道社區採訪要準備什麼嗎？去社區又要問些什麼呢？」小黛老師就是用這種提問、讓同仁思考的方式，引出今天授課的內容，逐步傳授大家採訪及撰寫技巧。對有些人而言，寫作、報導是件很困難的事，但對小黛老師而言，卻像是過生活般的信手拈來！

除了激盪大家腦力，老師還準備了一份報紙，問大家：「要寫這篇文章前要先做哪些事前功課及準備，才能寫出像這樣的報導內容呢？還有，要問哪些問題才能得到你想要的答案？」問完這些問題，小黛老師便帶領大家閱讀別人的作品，一一引導大家思考如何才能撰寫出精彩的文章。

撰稿：利用照片說話！

除了文字外，照片是最直接表達作者報導主題的工具。「在拍照之前，就要想好主題，而不是拍完後才看圖說話」，小黛老師講完，看每個人表情充滿疑惑，又馬上補充：「相片，可以反映某一事件的真實和價值，應用在報導上，可以增加對讀者的說服力；一張優秀的照片，配合社區的故事與發展，更能具體傳播目的，展示社會生活。」聽完這樣的解說，小黛老師拿起身邊刊物上的一張擠滿好多人物的大合照，問道：「如果這篇報導撰寫的是人物故事，以這張大合照，你們看得出來故事的主



角是哪一位嗎？」全場同仁立即聽懂小黛老師說的拍照重點！並深切瞭解到照片如能確切傳遞出報導的主題，直接透過相片傳遞訊息，其威力有時比文字更具效果！

經由這次教育訓練，相信企劃人員與業務同仁未來執行採訪與撰稿業務時，將能精確的掌握要點，寫出更多精采的活動與管理個案報導，為東京都多年豐富紮實管理經驗書寫成可供實務上參考應用的重要文獻。

東京都故事集

■ 經營企劃部 孫琬雅

物業長青 落實現場第一的實踐者 - 事業三部 張棟華經理

是什麼樣的管理制度，可以讓一個事業部創造出管服科零流動率？是什麼樣的經營方法，可以帶領部門一再締造高續約率？本次專訪對象即是領導三部創下管服科零流動率、高續約率的關鍵人物，部門主管-張棟華經理。

用心對待客戶、用溫和態度對待下屬

平時看來沉默、不多話，總是擺著酷酷的一張臉，張經理在聽到人家問起高續約率的事業三部團隊時，不禁露出既開心又靦腆的笑容。「案場經營靠的是大家的共同努力，絕對不是我一個人就能完成的。」張經理不加思索的這麼回答著。

管理方針：扎實的人員訓練 落實現場管理

張經理說：「在以前，社區業主想要聘用物業管理公司，可能會找熟悉的業者來管理，但是現在資訊太發達，業主會蒐集資料，不管是從公司的規模、經管案場數字或是收費都會做一番比較，業主希望我們提供的服務越來越多，要求也越來越高，因此主管應更重視現場人員的素質與專業度，才能滿足客戶的需求。」

應徵管服科人員時，張經理會挑選離案場近的應徵者，希望他們能就近服務案場。他堅持管服科人員一定要由主管親自教導、下放權限，經過實務的磨練才能漸漸獨當一面，部門主管也才能放心用多出來的時間處理其他業務。

屢創高續約率的秘訣：口碑行銷、深耕區域市場

「人員的素質與案場經營管理的品質提升到一定的程度，就能建立好口碑，客戶就會幫我們廣為宣傳。」張經理認為，管服科人員對案場的維持，比業務開發更為重要；當然業務人員對現場的看顧也是必須的，但若管服品質能做到盡善盡美，老客戶便會介紹新客源，業務開發相對就能成長，管服科與業務科相輔相成，互相協助，社區案場才能平穩經營，業務也才好拓展。

務實的經營態度，提供社區客製化服務

除了對人的管理，有著高續約率的事業三部，更是有自己的經營理念與方式。張經理說：「很多住戶及委員會很在意管理公司對社區熟不熟悉，當你對這社區的發展歷程瞭若指掌時，他們就會覺得管理

公司有用心了解、經營管理這個案場。」

對經管的

案場，張經理特別提到「區塊管理的必要性」，針對不同的區塊、案場的差異報價與管理，不能用同一套標準囊括，案場類型不同就要用不同的方法來管理，如此才可達到客製化標準。

以實際行動持續提供完善服務

對工作一絲不苟、嚴格看待，但是在待人處事上，張經理強調「職位越高越要溫和待人」。有齊心努力的團隊，張經理對於今年度的部門目標，訂下了「管服OK、案場平穩、業務持續拓展案源」的方向，希望持續以實際行動，繼續為住戶提供完善的服務，建立好口碑，穩定並持續成長；在事業三部裡，因為有張經理的堅持，我們看到了「用心守護客戶家園的承諾」並不只是一句激勵士氣的口號，而是一群默默、用心實踐對客戶的承諾。



張棟華經理(右一)堅持做任何事情都要「用心」

物業尖兵 不後悔的人生·把握當下每一刻 - 事業四部 譚建民襄理

對事業四部譚建民襄理的印象，來自於一場會議，會議中，譚襄理侃侃而談，態度顯得大方有自信，沒有多餘的贅字與敘述就將一整年度的業務檢討重點提報完成；這次簡報，更被上級提出可做為各事業部門參考的範本，不啻是對譚襄理簡報功力的肯定。

台上一分鐘，台下十年工

譚襄理不諱言地表示：「我第一次上台做簡報時可是汗如雨下，不知道該說什麼好。」從簡報菜鳥成為簡報健將，譚襄理採取的方式是先建立自己的簡報資料庫，他花了一年的時間將網站上可取得的法令資料、經管區域內的所有案場資料及管理公司的資料下載。



譚建民襄理強調做任何事都要把握當下，全力以赴

但這些資料對他而言還是不夠，他自掏腰包購

買信封跟郵票，主動將總公司製作的公司簡介寄給經管區域內的案場，他認為今天只要寄出一、兩百份能得到其中一個案場的反應，就算有收穫了。

訂定了目標就一定要完成，超出目標才是真正的績效

「目標的訂定是為了要努力達成才有意義！」對於整個部門的進步，譚襄理給了這麼一個答案。

他認為，目標的訂定原本就是要完成的，超出目標的部分，才能算是真正的績效。有這樣的認知加上與事業部主管有共識——一定要達到設定的標準！於是他便放手一搏，全心開始朝這個方向前進。

品質、承諾與口碑

譚襄理說，物業管理是個競爭激烈的行業，但他的原則是要「勇敢說不」，因為與部門主管有共識，絕對不會削價競爭，不為了接下案場做出「過度承諾」，把自己能做的東西秀出來，但是要勇敢拒絕業主提出的不合理要求。

他建議，要成為業務人員一定要先當過總幹事，否則不知道現場的狀況，譚襄理認為，東京都的後勤支援非常強，生活服務平台更是與其他同業有所區隔，所以一定要熟稔總公司提供的各項服務，這些就是他簡報時的利器。

不會後悔的人生

譚襄理從不吝於提供大家他的成功方法，他說，很多事情剛開始起步時遇到挫折難免會憤恨，但最重要的是要從過程中學到解決問題的方法，同時對自己的工作保持熱忱，才能在職場上永遠活力充沛、迎接挑戰。

譚襄理形容自己一向是想要做什麼事情就會立刻去做，所以他對自己人生的每個階段都很滿意；譚襄理曾經從事業巔峰跌到谷底，卻能再次爬起，還能一而再的創造人生中的高峰，他用自己的人生經驗告訴我們：「把握當下，全力以赴，才能過著不會後悔的人生！」

【更多東京都人物報導詳見 Search888網站www.search888.com.tw -人物特寫專區】

TOP管理個案

■ 事業四部 陳卉葵

北市優質社區會館管理模式分享- 極美山莊、世界山莊

目前許多集合住宅規劃休閒會館，提供住戶放鬆休憩的空間，但如何規劃會館的管理機制，以便設施順利營運，實為確保物業價值的關鍵因素，以下以座落於文山區的兩大優質社區為例，供大家參考。



極美山莊-使用者付費·磁卡扣點

極美山莊的公共設施採乾濕區域規劃，除泳池與三溫暖集中一區，其他多元的休閒設施還包括健身房、瑜珈室、桌撞球室、視聽室、醫護室等。社區會館目前配置秘書執行設施預約與活動辦理的行政作業。週一清潔日休館，週二至五從下午2:30開放至晚上10:30，週末假日則提前上午10:30開放至晚上10:30。



公設使用收費採「扣點制」，點數計算以管理費坪數繳收計算，每坪兌換1點，依各項設施規定，於使用時扣點，點數儲值於門禁磁卡中，住戶刷卡進入各項公設，可同時確認住戶身份並執行點數扣點，省去傳統紙本管理模式，十分效率便利！

會館設施	使用對象	住戶 (親友收費與住戶同)
泳池區 三溫暖		2點/每人/每次
健身房 瑜珈室(須預約) 娛樂室(須預約) 桌球室(須預約)		2點/每人/每次
視聽室 (須預約包場限25人)		住戶包場：4點/每小時 另收清潔費\$100/每小時
會議室 (須預約包場限16人)		住戶包場：4點/每小時 另收清潔費\$100/每小時
聯誼廳 (須預約包場限15人)		住戶包場：4點/每小時 不收清潔費，使用者自行清潔
醫護室		
閱覽室		免費
兒童遊戲室		

世界山莊-場地預約·登記使用

同樣位於台北市文山區的世界山莊，會館也具備多元化的公共設施，室外規劃了網球場、籃球場、高爾夫球場、兒童遊戲區等，除燈光有做時間管制外，使用皆不收費。室內設施則劃分三區：電影院、咖啡吧、圖書會議室，依使用空間收取場地清潔費，單區使用每小時200元，三區合併應用，則每小時500元。

這樣彈性使用空間方式，滿足了住戶家庭聚餐、活動辦理的需求，目前社區固定每週四包場開辦國畫課程，每月平均約3-4組住戶預約使用，足見彈性的管理模式，只要能符合使用者需求，便能活絡公設空間，提升物業整體價值，毋須拘泥於繁複的付費機制，亦能達到設施穩定營運的目標。



近來許多建設公司為滿足客戶期待，皆投入較多資源經營社區內的公共設施，因此由物業管理公司規劃符合空間設計與住戶需求的會館管理模式，將可鼓勵住戶善加利用社區資源，讓忙碌的都會人，平日在自己居住的社區內就可達到放鬆、休閒及養生的效果。

社區活動剪影

新春慶祝活動-

■ 桃園事業部 劉靜遠

桃園新站京華社區「京圓福至迎虎年」

本社區於2月11日舉行一系列的新春慶祝活動，活動內容設計有「京圓福至」(煮湯圓)、「京虎慶年」(揮毫贈春聯)及「京京有禮」(社區服務熱心志工人員頒獎)等，為豐富活動內容並使其更具教育意義，管委會特地邀請大樹消防隊宣導CPR講習及宣導反詐騙活動等政令宣導可以加強住戶在消防安全及反詐騙行為上的認知。此次活動經過管理委員會提案、分組討論、工作分配、文宣公告等審慎構思規劃，更發函邀請縣長、地方首長及民意代表共襄盛舉，讓活動寓教於樂，活絡住戶情感，展現社區動力與活力。



自己動手捏湯圓、煮湯圓，希望新的一年圓滿如意



福虎賀春節系列活動
-高雄和楓大廈、富綠園
燈籠彩繪、猜燈謎

■ 高雄事業部 朱詩婷

最新特約師資開班報報

■ 研發部

東京都旗下的東昇國際管理顧問公司承辦社區公共設施的開課活動，深獲社區肯定，最新開班資訊如下：



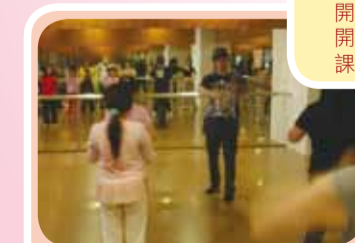
開課日期：99/03/03
開課社區：仁愛創世紀
課程名稱：瑜珈



開課日期：99/01/31
開課社區：亞曼尼CASA
課程名稱：插花



開課日期：99/03/12
開課社區：上隱社區
課程名稱：精品咖啡體驗



開課日期：99/03/20
開課社區：南加州社區
課程名稱：街舞體驗



開課日期：99/03/20
開課社區：山妍四季
課程名稱：魔術體驗

豐富開班課程，請聯繫02-2356-7255分機25 朱孔麟副科長



國庭大樓·忘年餐會、
中東肚皮舞表演

■ 事業二部 陳月玲



極美山莊·四方牧場
鮮奶試喝暨奶酪DIY活動

■ 事業四部 陳卉葵



新雪梨·春節聯歡晚會

■ 事業五部 倪美雪



富貴賞·
中東肚皮舞體驗

■ 事業六部 劉美伶



中正水美館·
電腦健診服務

■ 事業一部 余欣柔



台中維多利亞·
手工皂製作

■ 台中事業部 何沛薰