東京都

Your Life First

題字人：書法家 趙其雄 先生

出刊日期：98年4月1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

發 行 人：植野克彥
發行委員：蔣桂彬、林錫勳、劉人峰、胡添賜、鄭碧華、沢井重伸、曲聰德、侯震樣、蔡嘉芳、林櫻玲、魏雅蘭、卓世鐘、謝金海、張棣華、賀鴻鳴、姜興周、賈孝賢、吳恩紹、杜勇清、黃志昌、李榮晟、張寶義、吳漢琦、戰澤生
執行編輯：吳麗琴

Your Life First 55

植野董事長的話

強化教育訓練、提昇服務品質

全球景氣持續低迷，各事業部無論在新進案場或原經管案場在遴派服務人員執行勤務時，應加強教育訓練，來提昇服務品質，避免因勤務執行不力，致使小缺失造成顧客抱怨擴大。員工是我們公司最大的資產，唯有提供現場人員良好的工作環境與專業訓練，才能確保服務品質。譬如近日我走訪文山地區十個經管案場，發現台灣建築多使用玻璃與不鏽鋼建材，對此，在清潔教育上，便應指導現場人員此類材質的專業維護，使現場維持整齊與如新的管理面貌，因此，請各位部門主管務必勤訪現場，除可強化第一線同仁的專業與士氣外，並可藉此傾聽業主聲音、維持良好的互動關係。

此外，員工品德操守須加強考核，現場侵占案對公司商譽損害甚鉅，所以應審慎嚴謹面對，部門應深入確認現場收款流程與財務稽核作業，同時亦應強化現場人員法紀教育訓練，以杜絕侵占案發生。另人員輪調作業，對案場而言是注入新活力，有助於案場事務推展，就人員方面不僅可面對新事務挑戰，亦可避免因久任一職造成弊端發生，所以公司應實施輪調制度，並為常態化作業。

各事業部應提高危機管理意識，對於現場問題，應立即處理。不要等到事端擴大，鬧得滿城皆知再處理，那將會對公司造成無法彌補的傷害。

最後，提醒大家，最近天氣變化非常大，多多保重身體，健康是非常重要的。今年是公司成立邁入第十五週年，將會是非常重要的一年，有健康的身體，公司才能與各位同仁攜手並進，為今年目標共同努力。

東京都品牌宣言 - 98年度經營方針：「傳承創業精神・創造核心價值」

品牌宣言的重要性

全球知名企業皆會制訂企業發展的使命（Mission）與願景（Vision），而東京都成立至今年九月即將屆滿十五週年。此時，重新審視我們企業的精神，對員工與客戶瞭解公司發展願景極具深遠意義。

所謂「企業文化」（Corporate Culture）所要表達的乃企業營運之價值（Value）與願景（Vision），為企業員工上下共同遵循的價值體系及行為準則。而「經營理念」（Corporate Philosophy）之訂定，乃陳述我們企業文化最終的核心價值。至於「企業標語」（Corporate Slogan），則是企業與消費者溝通第一步，以簡短有力一行字，具體宣示我們品牌的精神。

因此，每個東京都企業的員工，都應清楚瞭解企業遵行的價值與發展方向，唯有如此，我們全體員工才能朝共同目標前進，我們企業也才能在此基石上，成為產業界中優質生活的領航者。

東京都品牌宣言

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

企業文化

創新（Innovation）
整合（Integration）
互動（Interaction）

企業標章（Symbol mark）

紅色-象徵
「熱忱服務」

雙手承托建築物-象徵
用心守護顧客家園的承諾
營造安全舒適的生活環境

對座的人形-象徵
提供全客製化的專業諮詢
建立安心信賴的夥伴關係

企業標語(Corporate Slogan)

現場第一The Team First
顧客第一Your Life First
行動第一Action and Reaction

品質政策（ISO 9001）

優質生活的領航者
建物價值的創造者
用心經營品質至上

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

環境政策（ISO 14001）

營造安全舒適
的生活環境
為社會發展貢
獻一份心力

東京都迎春新氣象-
創新、整合、互動

不知大家有沒有發現，公司的雙月刊改版了！刊物版頭標題，改以書法大師趙其雄為東京都題字之大作為首，而整體風格也將隨四季變化呈現不同的版型設計，讓大家每次收到雙月刊都有驚喜之感！像本期正是以春暖花開好時節為設計主軸，以綠色調讓大家感受春回大地的新氣象。

而在三月，公司籌劃已久的新制服也正式換裝，此次制服設計乃特地邀請日本設計師-峰江卓也先生遠渡重洋，依據公司之識別系統量身打造的制服款式，呼應東京都企業標章的紅色系，象徵對客戶的熱忱服務與承諾。

此外，最新公司官網、公司簡介等資訊，亦將於六月前展現全新面貌，敬請大家拭目以待！

東京都物業管理機構98年度
博碩士論文獎助申請辦法公布

第五屆「東京都物業管理機構博碩士論文獎助」申請辦法已於3月份公布於各主辦單位網站，並函寄各大專院校相關系所公告。

今年度獎助對象限博、碩士班研究生，研究主題則為物業管理（設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理）範疇，且有關以下十項課題之理論發展、實務探討、運作模式、發展策略與個案研究。

一、物業管理制度及相關法令之相關研究
二、物業管理產業結構及資料庫之相關研究
三、物業管理維護及服務品質之相關研究
四、公寓大廈管理與社區總體營造與防災相關課題之研究
五、不動產資產管理與活化相關課題之研究
六、社區生活與商業支援服務相關課題之研究
七、社區生活服務需求與消費行為之關係研究
八、社區通路之開發與營運
（如：網路購物、宅配等相關研究）
九、物業管理專業人才教育培訓相關課題之研究
十、其他提升物業管理產業價值之相關研究

詳細申請辦法及申請表單，
請參考以下網站：
- 東京都公司
  網址：www.tokyonet.com.tw
- 中華民國住宅學會
  網址：www.housing.org.tw
- 台灣物業管理學會
  網址：tipm.org.tw
- 中華民國物業管理經理人協會
  網址：www.bma.org.tw

國際房屋會議

經濟衰退下物業管理的新契機

■研發部　張芸菁

2月27日在台大醫院國際會議中心召開的國際房屋會議，是英國特許房屋經理學會亞太分會首次於台北主辦的國際性房屋管理會議，與會人員除英國特許房屋經理學會亞太分會主席潘源舫先生、台灣內政部營建署副署長蘇憲民先生、中華民國不動產協進會理事長黃南淵先生及中華民國物業管理經理人協會理事長高永昆博士，尚邀請英國、大陸、澳門、台灣及香港的房屋管理專家及學者發表專題演講，分享兩岸四地及英國不同地方的房屋管理情況及經驗，並探討房屋管理服務在經濟衰退大環境下的新契機。

會議當天出席嘉賓及演講者合照

去年九月中世界金融危機導致全球各地的經濟大蕭條，連帶使不動產市場受到震撼性的影響，突顯出餘屋過量及房市泡沫化等現實問題，大眾不得不針對現實經濟大環境及金融制度進行深刻的反思，而物業管理業者在這樣的環境變遷下，又能以何種態勢度過這次金融風暴所帶來的嚴厲考驗？

各國政府面對經濟情勢改變帶來的影響有不同的因應方式，有從建物生命週期維護切入的英國政府，宣導「綠色經濟」口號，推動環保節能的綠建築，利用以環保、健康為主要訴求的新住宅，對抗逐漸惡化的經濟與生活環境；澳門政府針對物業管理業成立監督協調部門作為主管機關，建立調解制度協助社區與物業管理公司的糾紛解決，並推動維修補助計畫，成立漏水聯合處理中心，以良好的管理品質提升房屋價格；香港政府則建立房屋經理註冊制度，提供房屋設計、改善、管理等專業服務，提升香港物業管理產業服務水平與信賴度。

至於企業主對於企業本身的品質提升與強化，以香港最大的上市物業管理公司「新昌物業」為例，近年來致力於由傳統物業管理產業轉型為商場開發、建物營運管理、資產租賃銷售等，提供「一站式資產管理服務」的多元化服務模式，並配合近年來中國大陸第二、三線城市的快速崛起，投資當地住宅、辦公大樓（寫字樓）、零售類物業商場，在成功的多角化經營下，每年營業額穩定成長，亦促進社會資產活化與效益增值，並與開發商、業主、投資者建立長遠的合作關係。

會議當日實況

與會專家學者針對經濟不景氣所帶來的衝擊，多抱持樂觀以對的態度，認為經濟蕭條刺激了治安相關產業相對成長，追求穩定報酬率的人們，開始重視生活基本需求與建物品質的管理維護，對於與建物生命週期息息相關的物業管理產業而言，不景氣反而成為了產業發展的新契機，而企業應謹慎處理風險管理與危機管理，並著重於創新商業模式開發，其中又應以關鍵資源的確認與流程建立為最重要的一環；在愈是不景氣的環境中，企業愈能夠展現創新與異質化發展，就愈能突顯其核心價值，將企業品牌擦得更亮。

圖片由中華民國物業管理經理人協會提供

人物特寫

世界級的社區跆拳教練 --朱孔麟

■研發部　吳麗琴

快樂學習的社區學員與朱教練

爽朗的笑聲，伴著宏鐘般的音量介紹著：「我是朱孔麟，豬八戒的豬、挖鼻孔的孔……」是的，這就是我們最可愛的朱副科。

民國71年開始接觸跆拳道，軍旅生涯21年，曾擔任國軍跆委會總幹事、海軍陸戰隊總教練等職務。帶領國軍跆拳代表隊到21個國家參加各類跆拳道公開賽，並於85年獲全國「績優教練獎」。挾著如此榮譽與豐富資歷，朱副科於96年轉調至生活服務小組，籌劃社區跆拳道活動，並於東京都社區開辦第一期的跆拳道班。二年營運成果，深獲住戶好評，陸續在宏國大鎮、白天鵝花廣等社區成功辦理多期跆拳道班至今。透過跆拳道的訓練，社區小朋友除了鍛鍊強健、均衡的體魄外，更藉此培養出冷靜與膽識的氣度。朱副科風趣幽默的帶動，與社區小朋友們建立了深厚的師生情誼。參與學習的學員，更受邀在97年公司尾牙會場上，表演學習成果；看著小朋友在台上展現英勇的一面，快樂的笑容、自信的動作，家長們都非常以自己孩子的表現為榮。

夜幕，常見朱副科仍為著社區活動精心籌畫著；除了跆拳道班，他還希望為社區引進魔術、舞蹈、棋奕等多項課程，期能讓社區住戶體驗更多元豐富的活動。看他這麼用心的規劃各項課程活動，相信東京都未來的社區活動將會有更不同的風貌。

讀書會專欄

我看「蒙曼說唐-武則天」

■機電部　吳宜人

坊間描述武則天的書不勝枚舉，舉凡電視或小說式的著作，無不在塑造同一形象「一代女皇」。這本書作者-蒙曼，是北京中央民族大學歷史系副教授，而這本「蒙曼說唐-武則天」主要是集結她在中央電視台「百家講壇」節目的說史資料。也讓我看到不同角度、不同面貌的武則天傳奇。

在幾個大的歷史轉折點，如回宮、奪后、稱帝等，作者都闡明了自己對武則天這號人物性格的看法，為讀者釐清了迷霧重重的歷史，揭開層層面紗，以更完整、更清晰的視野觀看這位中國的女皇帝。蒙曼自稱演講風格不會簡單地按照時間線索去講述，也不會平鋪直敘地介紹，而是帶著問題講，用懸疑去吸引觀眾。

作者在本書用好幾個段落去描述武則天不同時期的心態，以及心理上的轉折。每個段落穿插一些小故事，再用推理的心態去撥開埋在褒貶不一的歷史評論，還原武則天的真實面貌。電視上的演員演活了武則天，而蒙曼則用推敲的方式寫活了武則天。

最後她對武則天的觀點，我想也是普普大眾最想知道的。

為何她以一個女流之輩，在強大的大唐帝國建立了獨一無二的武周王朝，而這個帝國被後世譽為「政啟開元，治宏貞觀」。為何在她身後，唐氏皇朝仍給她極尊貴的尊號？中國古代歷史，對當代政局有影響力的女性不只她一人，如漢朝呂后、清末的慈禧太后，但卻只有她一人稱帝。

武則天除了有著超人的智慧外，她永不退縮的個性，一步一步地朝既定的目標走，也讓她一步一步走向登基之路。除了當時唐風開放的時空背景給了她機會，唐高宗的軟弱及絕對的信任，也給了她絕佳的機會。只是，當機會來臨時，又有幾個人能抓的住？當危機發生時，又有幾人可有武則天的智慧，將之化作轉機。

東京都讀書會部落格成立

東京都讀書會定時於每個月的第一個星期三舉辦，希望透過團體學習、心得分享，培養大家良好閱讀習慣，提昇自我思考能力。2月份是由營推部陳伶伶分享左岸文化事業出版，日籍作家中村好文的著作「住宅巡禮」。3月份則為機電部吳宜人分享麥田出版社出版的「蒙曼說唐」。

而讀書會的相關簡報及資訊，我們也會彙整公布於部落格內，歡迎各位同仁上網觀看。部落格網址為：http://tw.myblog.yahoo.com/tokyonet-23933766/

生活服務專欄

東京都與錫安旅遊異業結盟 推動社區一日遊專案

社區春遊～說走就走！

■研發部　林曉涵

東京都歷年來致力於社區總體營造發展著墨甚深，而社區社團活動的辦理推廣已見成效，在去年一整年，陸續辦理親子魔術班、社區媽媽說故事課程、兒童跆拳道班、兒童圍棋、太鼓體驗營推廣等等，除凝聚親子間情感，亦增進社區住戶間之情感交流，讓社區更和諧熱絡。

98年3月份起東京都與錫安旅行社合作推廣「社區樂活一日遊」，推薦行程有二：「宜蘭明池馬告生態之旅」及「蘭陽樂活有機之旅」。兩種不同玩法的套裝行程，內容包羅萬象、吃喝玩樂一應俱全；讓想走訪蘭陽初春景緻的住戶，只要利用一天的時間，就能夠獲得一個遠離都市喧囂、悠閒輕鬆的自在旅程。每週二、四、六均可出團，有興趣的住戶均可在週四前向社區總幹事報名，隔週即可出發，社區住戶報名滿五人即有專車至社區接送。

宜蘭縣位於台灣東北角，東面緊鄰浩瀚的太平洋，北面、南面、西面均由雪山山脈及中央山脈所阻隔，三面環山、一面環海的地理環境，無論在自然景觀或風土民情，都非常獨特，更有豐富而多樣的觀光資源，自古以來，就是一塊與外隔絕的夢中淨土。近年來，旅遊均強調「樂活」與「慢活」的概念，原意也就是「樂於自在的慢慢生活」。早期坐遊覽車走馬看花的旅行方式已經落伍，轉而晉升至深度知性之旅，慢下腳步、融入在地生活的樂活旅遊風正夯！

預防勝於治療，居家冷氣維護保養DIY

■機電部 吳漢琦協理

經過了漫長的冬天，冷氣機也過了一個輕鬆的假期。冷氣機在經過運轉後，每年最好保養一次，清洗冷氣機底盤、水槽、冷凝器、蒸發器之污泥、塵埃等雜物，避免阻礙空氣流通、散熱不良，降低散熱效果也降低冷房冷力，甚至會導致冷氣損壞。

由於保養屬於專業的工作，花費約需1,200~6,000元不等的費用，若不想多花這筆錢，可考慮簡易保養DIY。如要委託專業廠商保養，建議您冷房專用冷氣機二年需做一次專業保養，冷暖兩用型冷氣機一年做一次為較佳之選擇。

一、冷氣保養DIY種類與步驟

(一)窗型與直立式冷氣保養步驟

1. 將電源插頭拔除（建議夏季過後不使用即拔除）
2. 將室內側濾網拆下清洗，完全晾乾後再裝上
3. 將室外側的灰塵清一清，另外以清水從室外側旁慢慢加水讓底盤的髒東西流出來即可
4. 為安全性，等過一、二天，確定乾了以後再使用
5. 使用前建議先開送風，半小時至一小時，確認無異常後再開冷氣

(二)分離式冷氣室內機保養步驟

1. 將電源插頭拔除
2. 將室內機濾網拆下清洗，完全晾乾後再裝上，使用期間建議每二週清洗一次
3. 將盤管上髒東西用軟刷輕輕刷掉保持清潔

(三)分離式冷氣室外機保養步驟：

1. 將電源插頭拔除
2. 將盤管處用小水柱加軟刷清掉附著於上面的髒物，千萬不可使用強力水柱，避免造成馬達生鏽或配電盤短路，如真的太髒還是找專業廠商
3. 將室外機上方的外殼擦拭乾淨
4. 使用前先開送風，確保送風沒有異樣，約半小時至一小時再開冷氣，使用時如覺得比較不冷或異樣，請專業人士幫您檢查是否冷媒不足或其他問題發生

二、冷氣省電十招

(一)設定適當的室溫，省電又健康
(二)加一台電風扇，用電更輕鬆
(三)連接配管短且少彎曲，冷氣效果強而不費電
(四)保持出風口順暢無阻，減少無謂的耗電
(五)離開室內前十分鐘關冷氣，省電積少成多
(六)每週清洗空氣濾網一次，冷氣效果更佳
(七)選擇適當的安裝位置，避免陽光直射
(八)冷氣口向下吹，冷氣不打折
(九)少開門窗，多省電費
(十)選擇噸數適中的冷氣，舒適又省電。EER值越高，表示這台冷氣越強冷省電（ERR=冷房能力/消耗電力）

社區管理小案例

■業務監查室
周文亞襄理

我的社區藏有歹徒！

社區某日突然出現大批警力進駐，且團團圍住社區外圍，同時亦聚集了許多看熱鬧的民眾，而管理人員除穿梭現場，協助警方緝捕行動外，還不時接受記者的訪問。最後員警破門而入，屋內歹徒棄械就擒，查獲槍械子彈一批，所幸緝捕過程管制得宜，未有任何傷亡事件，案件終告落幕，社區也回復以往平靜。

【管理省思】

現今犯罪手法日新月異，歹徒極易利用高級住宅掩護藏身，藉由門控嚴謹，及住戶間甚少互動情況下，隱身自宅內作奸犯科，或詐騙集團、或吸食販毒、或改造販賣槍枝…等，每次都是在東窗事發，警方上門攻堅時才曝光，亦令人不勝感嘆。

管理中心（總幹事）常自覺管理已盡精良，心想突發狀況不可能在自身經管的社區，而有所輕忽，但倘對於住戶概況、遷出遷入動態、門禁管制確實登錄，以及留意閒雜人等異常行為，均隨時保持高度之警覺心，即能預先查覺，提早防範。再就對承租戶之管控方式，部份區權人出租時係連同傢俱、及車位，甚至租金還包含管理費，此種租賃方式，極易成為管理盲點，社區倘擬規範，建議可列入規約條文『強制區權人提供租約暨相關資料』。另與轄區員警保持良好的互動，亦不失為防患方式之一。

再者，當社區遇到重大刑案時，住戶之安全防護應為首要考量，如何以最快速又有效之方式通知、提醒住戶注意，「對講機」即為重要工具，既能避開眾多耳目，又能清楚傳遞訊息。另在配合警方之緝捕行動時，事前準備工作亦需注意，如區隔現場，向公司、管委會報告請求必要之支援，當然自身之安全亦需考量，所以，當警方要求與歹徒作第一線接觸時，可予適當拒絕，避免衍生意外。

■本期焦點

桃園分公司創造新契機

■桃園事業部　朱原華副科長

東京都桃園分公司於87年3月1日成立，迄今已邁入第十二年，經營概分為「開創耕耘期」、「穩定發展期」、「成長茁壯期」等三個階段，各階段主管與同仁們的共同努力，均能達到公司成長目標；目前在現任主管吳恩恕襄理領導之下，全體員工秉持著一步一腳印精神，朝品質目標戮力不懈，獲得業主的肯定及同業的尊敬，在桃園地區已樹立優質保全公司美譽。

去(97)年11月植野董事長(左起第4位)與Nihon Housing經理部(位同台灣「財務部」)二位幹部(左起第2、3位)參訪「春城麗池」社區

目前桃園分公司服務之優質指標性案場有：
一、潤泰建設－潤泰大家社區
二、國泰建設－國泰紐約廣場社區
三、遠雄建設－遠雄未來城一期社區
四、中悅建設－班芙春天社區、中悅華城社區
五、廣春城建設－春城麗池社區
六、森聯建設－青荷一期社區
七、亞昕建設－御金香社區
八、和築建設－豁山社區
九、廠辦、飯店－勝華科技、友達光電、福容大飯店

桃園分公司深耕地方，服務超過十年代表案場分別有位於林口地區的「林口花園廣場社區」、桃園市「台北公園都市社區」、南崁地區「班芙春天社區」、中壢市「銀座21商業大樓」、楊梅地區的「中悅華城社區」。這些案場代表著桃園分公司的用心與努力。

桃園分公司整體團隊經營成效如下：

一、專業優質團隊

桃園分公司經管區域廣，北起林口鄉、南至楊梅鎮、東鄰龍潭鄉、西濱觀音鄉，幕僚支援及後勤補給線較長，惟在專業團隊合作、分工、無私、向心的努力之下，克服了距離的障礙，充分發揮團隊戰力，不論現場工作指導、列席委員會議、協辦區權會議、辦理教育訓練、執行日（夜）間督勤及財務稽核，均能適時而有效支援，若發生異常狀況，幕僚必於第一時間赴現場協助處理，多次獲得業主的肯定及同業的敬佩。

二、財務系統健全

現場財務報表均由部門會計統一繕校，並向業主說明財報製作方式與流程，每月必實施現場財務稽核，使現場財務日趨完善；另潤泰大家社區榮獲97年度桃園縣公寓大廈評選財務管理健全優質。又再一次印證桃園分公司在財務系統上的用心。

三、ISO9001續評認證

97年桃園分公司及潤泰大家社區，代表參加ISO9001續評認證，經貝爾國際認證機構驗證，於97年11月20通過ISO9001續評認證，再次證明桃園分公司與同業間差異化。

四、優勢作為：

1.多元化經營理念，爭取業主認同
2.開發附加價值，提升核心競爭力
3.建立合理回饋機制，避免同業惡性競爭
4.強化案場服務，提昇客戶滿意度

桃園分公司之所以成長、茁壯，依賴的是總公司各級長官指導與良好的制度，經營團隊及全體同仁必當秉持品質政策、品質目標、經營方針，面對更大的挑戰與使命。

■各部要聞

台北事業一部

鎮金殿社區活動：2009牛轉乾坤

■事業一部　黃筠鈞

2月22日於鎮金殿舉辦「牛轉乾坤新春活動」，當日活動社區委員非常熱絡號召住戶參與，大約有近40位住戶參加活動。

許多大小朋友沒親眼看過小牛，更遑論幫小牛餵食喝奶了。只見大家興奮地圍著小牛，輪流當小牛的「奶媽」，而其他住戶則是抓緊時間拼命按下快門，為這個活動留下值得紀念的畫面。

台北事業二部

敦北翠苑社區召開區分所有權人會議

■事業二部　陳月玲

區分所有權人會議為住戶就社區的公共議題表達意見、相互討論的重要平台。敦北翠苑因鄰近台北長庚醫院，而增加了臨時停車的收入。歷年來管委會為了鼓勵社區住戶出席參加會議，參與社區公共事務，以順利推動社區發展，便將臨停收入回饋於出席會議的住戶，故歷次的區分所有權人會議之出席率幾近100%。會議的高出席率，使得住戶意見得以充分表達，住戶意見及公共議題有效取得平衡，也達到溝通協調的目的。

台北事業三部

美麗大湖社區-鶯歌彩繪陶牛活動

■事業三部　王嘉珊

古諺：「摸牛頭出人頭地、摸牛角展露頭角、摸牛胸胸有成竹、摸牛蹄金榜題名」。今年是牛年，為迎接新的一年來臨，特別選在美麗大湖社區，舉辦以牛為主題的彩繪活動。

這次活動東京都物業管理機構特地與鶯歌博物館結合，在美麗大湖社區免費提供彩繪陶牛的親子活動。希望小朋友在完成彩繪陶牛筆筒後，這五彩繽紛的牛筆筒可以伴著小朋友度過愉快的念書時光。

台北事業四部

綠中海社區-創意燈籠DIY

■事業四部　陳卉蓁

2月7日於新店綠中海社區舉辦創意燈籠DIY。

這次活動教導社區住戶利用小小的巧思，以省錢的方法創作紅包燈籠，讓家看起來更添喜氣。而市議員金中玉亦提供許多牛年燈籠，讓每個參與的住戶DIY，每位住戶在製作過程非常開心，亦高高興興地將自己的作品帶回家增添喜氣。

台北事業五部

康詩丹郡社區-牛轉錢坤新春轉運會

■事業五部　倪美雪

2月7日汐止康詩丹郡社區舉辦今年第一場社區新春活動。這次活動包括林主委等各委員們紛紛投入活動企劃，社區住戶更是熱情報名演出。

這次活動主題為「牛轉錢坤」，東京都物業管理機構特地邀請四方牧場帶領可愛小牛來社區助陣，現場氣氛熱烈非常。另外還邀請特約廠商弘富寬頻及社區今網提供免費爆米花及熱騰騰的紅豆湯圓，讓大家吃得非常開心。現場並提供卡拉OK讓住戶無限歡唱，此外逗趣的小丑魔術、社團載歌載舞的表演、再加上由各工商團體贊助的好康禮品提供大家摸彩，這次活動在住戶們大呼過癮、無比歡樂的氣氛下圓滿結束。

此次活動讓15年的老社區注入不同的新期待，期許康詩丹郡在新的一年，與東京都事業五部共同深耕、落實扭轉乾坤的新春希望。

台北事業六部

員工旅遊樂－攜家帶眷遊苗栗

■事業六部　劉美伶

在風和日麗的日子，安排許久的六部幕僚員工團體旅行終於成行了。

行程包含逛汶水老街、苗栗大湖採草莓，以及雲洞仙居休閒農場。當我們到達農場時，還恰巧碰到難得一見的山嵐。在群山環繞、茫茫山嵐中點杯飲料休息，真是人間一大享受！沿途不僅風光明媚，還有美麗的櫻花景致，真是美不勝收。希望下次還可以一起出遊，讓大家在工作忙碌之餘，撥空豐富自己人生。

桃園事業部

亞昕御金香社區-春酒聯歡活動

■桃園事業部　劉靜蘼

為迎接嶄新的一年，讓社區注入新的活力及新的氣象，促進住戶和睦互動，打造溫馨有情的社區，桃園事業部特於亞昕御金香社區舉辦「新年春酒暨情人節聯歡活動」。本次活動包括文康委員教大家DIY製作情人節巧克力、親子餵小牛活動、卡拉永遠OK-情歌對唱等。另外，除住戶們熱心的提供美味菜餚外，管委會亦提供水果盤、點心等，大家在歡樂融洽的氣氛中結束本次聯歡活動。

新竹事業部

梅竹山莊社區召開區權大會

■ 新竹事業部　李世豐

新竹「梅竹山莊」社區於3月21日召開區分所有權人會議暨第13屆管理委員選舉。

梅竹山莊社區位於新竹大學路，交通大學正對面；在大新竹地區為知名度很高之標竿案場。社區由八棟大樓組成，戶數達600餘戶；管委會於86年成立，迄今已10餘年，管理上已臻成熟。

本社區住戶多擔任學術研究或高科技產業，平時工作非常忙碌，較無暇參與社區公共活動事務；本次區分所有權人會議暨第13屆管理委員選舉，遇到人數可能不足的問題，但在東京都物業管理機構努力之下，區分所有權人會議最後圓滿結束，亦完成第13屆管理委員選舉，順利選出各棟委員。

台中事業部

賽茵斯林園大廈-新春音樂會

■台中事業部　何沛薰

新春期間台中賽茵斯林園大廈，為關懷弱勢團體特舉辦新春音樂會。當天活動由姚玉公關委員擔任主持人，並邀請到知名女高音朱萬花、音樂玩家張林峰、鋼琴詩人王俊傑，為大家帶來一首首經典懷念老歌及爵士音樂即興演奏。

嘉南事業部

世紀之門社區-音樂欣賞

■嘉南事業部　陳香妤

為增進住戶互動與和諧及介紹各功能委員，台南「世紀之門」社區特於2月7日舉辦社區音樂會暨元宵猜燈謎活動。

活動首先由楊主任委員致詞揭開序幕，接著便由林敏沙老師帶領陳煜豪同學表演鋼琴演奏，當「無樂不作」的樂音炒熱現場氣氛的同時，住戶間的情誼也漸漸增長中。接下來還有熱鬧的猜燈謎活動，住戶們熱烈地舉手搶答，整晚大家都玩的不亦樂乎。

高雄事業部

社區元宵彩繪燈籠活動

■高雄事業部　朱詩婷

2月份東京都物業管理機構分別為「人文臻藏社區」及「聖卡索大廈」舉辦元宵燈籠彩繪活動，感謝人文臻藏的李主任委員、林活動委員，及聖卡索大廈的李監察委員撥空出席活動。看小朋友們努力將原本沒有色彩的燈籠，一一添上鮮豔的色彩，還為其加上衣服變成可愛貓熊，不禁讚嘆他們神奇的藝術創作。而和楓大廈管理委員會為讓住戶感受到元宵過節氣氛，也特別舉辦彩繪燈籠比賽、猜燈謎及卡拉OK聯歡活動。晚會活動由湯副主任委員致詞，並邀請高雄市議會周鍾瀅市議員出席；活動在大家抱著滿滿的獎品、互道晚安聲中圓滿完成。

◆平成21年　指針
思いの継承 と 創造力の発揮

◆2009年　經營方針
傳承創業精神・創造核心價值