



有為有守

【植野董事長的話】

時序進入新的一年，雖然目前全球都非常不景氣，我們企業仍要訂定高目標，並期許自我努力達成，最忌尚未努力，就自認是達不成的任務。98年我們的營收目標應達成16.4億，且獲利必須超過5,500萬，無論是營收或利潤，都應較去年成長；但，必須同時有效控制管銷費用，戮力達成年度目標。

雖然全球面臨經濟不景氣問題，一般公司紛紛取消尾牙、年終、放無薪假等，但東京都照顧員工福利的政策是不會改變的。只要大家好好努力，配合公司達成目標，即使環境再怎麼惡劣，公司一定會做到對員工照顧的承諾。

再者，我要與大家談談「操守」的重要性。

對於廠商給予的不法賄賂，應當委婉並堅定的拒絕。無論是事業部或幕僚單位，都應嚴格要求部屬同仁，嚴禁收受廠商不當之回扣及餽贈。如果有不法情事，絕不寬貸。

東京都98年度全省尾牙聯誼活動

東京都物業管理機構「98年度全省尾牙聯誼活動」分別於1月16至21日期間，分北、中、南三區舉辦。

北區尾牙聯誼活動

■ 研發部 吳麗琴

結合台北總公司幕僚單位，以及轄下的六個事業部，聯合桃園、及新竹事業部，浩浩蕩蕩的於1月21日假國軍英雄館辦理北區員工聯誼活動，席開52桌。小佐野社長、植野董事長及橫川取締役，亦特地自日本前來參與，會中社長及董事長感謝第一線同仁這一年來在社區的努力，更期勉全體員工來年繼續朝目標奮進，克服大環境不景氣的困境。

今年活動主持人為研發部的林玉松襄理及張芸菁主任擔任，兩人妙語如珠，現場笑聲不斷。這次活動還特別邀請動力師Wendy老師表演中東肚皮舞，Oscar老師表演精彩絕倫的魔術，尤其是三部張棣華經理登台參與「切人術」表演，引起現場同仁陣陣驚嘆！

頒獎活動是另一高潮，社長與董事長頒發了「年度現場績優人員」、「年度管理績優人員」及「生活服務年終獎勵」獎項，共有50位同仁獲獎。而尾牙摸彩更提供了130個獎項，社長更加碼三十萬圓日幣，讓公司同仁們歡欣共度尾牙的聯誼活動。



中區尾牙聯誼活動

■ 台中事業部 何沛蕙

台中事業部為慰勞員工辛勞，於1月16日假RICH19會館辦理聯誼餐會。

餐會活動精心安排各項節目，除了台中事業部張副理公子張敏慎表演現場脫口秀，博得全場歡笑與掌聲外，另外還有飛揚樂團的現場演奏及摸彩活動，全場充滿愉悅、熱鬧的氣氛。

會中蔣總經理頒發月光流域林順銘主任榮獲KPI受檢全省第1名獎金，並表示肯定。同時期勉大家在此不理想的景氣中，務必要攜手同心，一同走過嚴峻考驗，並且創造出屬於公司和每位同仁的最大利益。

南區尾牙聯誼活動

■ 高雄事業部 朱詩婷

高雄分公司轄下所屬「嘉南事業部」與「高雄事業部」於1月17日共同舉辦員工聯誼活動。

這次活動精心策劃了元月份慶生會、賓果對對樂、以及豐富的摸彩。活動一開始，就是由蔣總經理及劉副總親自頒發表揚97年度表現績優的同仁共18位。整個聯誼活動就在賓果對對樂及摸彩活動帶動的歡笑聲中劃下美麗的句點。



經濟部中小企業處 「地方特色產業暨社區小企業協調與推廣計畫」圓滿結案

■ 研發部 吳麗琴

1月15日終於將執行2年的地方特色專案圓滿結案了。

回顧這2年的執行過程，除協助經濟部中小企業處協調聯繫地方特色產業相關事項外，並定期辦理工作檢討會議、查核訪視、研習活動等；協助辦理地方特色產業產品展售活動及發行中英文成果相關出版品，藉以推廣地方特色產品，帶動地方產業繁榮。

最特別的是東昇國際利用宅配、共購並配合Search888網站推動地方特色產品，這2年執行下來，也推廣了近60種地方特色產品進社區。而我們還運用了東京都物業管理機構經營的優質社區，辦理多場地方特色產品的相關活動。這2年的執行成果除了豐富了我們社區的活動廣度外，也讓中小企業處一直以來推行的地方特色產業有另一番風貌呈現。

結案不是完全的結束，而應該是另一個合作的美麗開端。我們欣見地方特色產業漸漸嶄露光芒，也樂見地方特色產業與我們經營的社區更緊密地結合。



●地方特色產業輔導計畫期末審查會議，林錫勳資深副總回應審查委員問題

組織調整與人事升遷通報

■ 人力資源部

為因應公司組織運作更順暢，於98年1月1日做部分調整，調整部分如下：

| 組織調整 | |
|-------|-------|
| 調整前 | 調整後 |
| 新竹營業處 | 新竹事業部 |
| 嘉南營業處 | 嘉南事業部 |



●晉升人員左起：事業三部張棣華經理、事業四部賀鴻鳴經理、新竹事業部杜勇清襄理，由林錫勳資深副總（最右）頒發派令

| 人員晉升 | | | | |
|--------|------|------------|-----|-----|
| 部門 | 姓名 | 職務 | 原職稱 | 晉升 |
| 台北事業三部 | 張棣華 | 部門主管 | 副理 | 經理 |
| 台北事業四部 | 賀鴻鳴 | 部門主管 | 副理 | 經理 |
| 新竹營業處 | 杜勇清 | 新竹事業部-部門主管 | 科長 | 襄理 |
| 嘉南營業處 | 李榮晟 | 嘉南事業部-部門主管 | 科長 | 襄理 |
| 台北事業一部 | 黃士展 | 部門副主管 | 科長 | 襄理 |
| 台北事業三部 | 薛樂正 | 管服處主管 | 科長 | 襄理 |
| 機電部 | 林錫賢 | 部門副主管 | 襄理 | 副理 |
| 總經理室 | 沢井重伸 | 特別助理 | 襄理級 | 副理級 |

菸害防制法正式上路 禁菸規範請注意

■ 行政管理部

修訂之「菸害防制法」已於98年1月11日正式上路執行囉！在新法中第四章第15~19條對於吸菸場所做了規範，整理以下應特別注意的部分，提供給大家參考：

- 一、在各辦公室室內、樓梯間、洗手間、廁所、茶水間、儲藏室均為禁菸範圍，除應於所有入口處設置明顯禁菸標示外，並不得供應與吸菸有關之器物。
 - 二、各現場禁菸範圍包括：社區管理中心、警衛室、崗哨、地下室停車場、中控室、電機室、樓梯間、室內游泳池、交誼廳、建築物通道等，供公眾使用之室內場所及三人以上共用之室內工作場所，都應張貼禁菸標示，並移除煙灰缸（筒）等器物。
- 如違反相關規定，吸菸者會罰2千至1萬元；而負責人則會罰到1萬至5萬元。在這不景氣的當下，戒菸是一項不錯的選擇。



★現場第一・顧客第一・行動第一★

服務業發展趨勢研討會

■ 研發部 吳麗琴

服務業在我國經濟發展結構上日趨重要，未來服務業在臺灣經濟發展與就業機會的成長也將扮演關鍵角色。到底服務業未來發展的趨勢為何？而服務業的創新作法又有哪些？在1月14日商業總會「服務業發展趨勢」研討會中，特針對此主題進行探討。

本研討會由經濟部商業司主辦，會中邀請國內知名的管理大師-許士軍教授，就「以產業創新角度看服務業新契機」為題發表演說。而產業服務創新案例，則由燦坤與東京都物業管理機構分別為本土企業與跨國企業代表，進行分享。

許教授的演講中強調傳統產業的三級化分類，僅僅只是產業的演變過程，走到現今階段，無論哪一類產業都應朝服務業發展；以台積電來說，他們便不以製造業自居，而是以服務業為其定位。而就服務層級來說，維持好的服務品質，只是服務的第一步、基本要求，如何針對不同客戶產生不同的服務並改進，甚至到最後的創新及差異化產生，才是服務業最終價值。

而服務業創新的型態有以下4點：

- 一、新增服務內容或項目
- 二、原有的服務內容更精緻化
- 三、組合不同的服務內容產生綜效：如坐月子中心，從產前照顧到產後恢復、家事服務；分開來看都是舊的服務型態，但組合起來就是一個創新的產業。
- 四、將某種服務活動自原有組織抽離，獨立經營。

許教授上述4點，正可驗證東京都近年在物業管理上的創新作法，是產業突破發展勢在必行之路。

稍後，我們林錫勳資深副總受邀進行公司簡介與物業管理的創新作法（生活服務與資產管理）與出席來賓分享。林資深副總生動、精闢的報告，使與會人士對物業管理這個產業有了進一步的認識與瞭解，同時也對我們公司產生許多興趣，整場案例分享，十分成功。

在會中提供的資料中，就未來服務業的發展趨勢約可歸納成下列幾項：

- 一、跨業整合，包括金融、研發、設計、物流等各方面的整合，讓服務業更有競爭力。
- 二、建立國際品牌形象價值。
- 三、朝大型化、連鎖化、國際化及管理資訊化發展；並朝多元通路運用，以擴大商機。
- 四、產業創新，建立差異化，並對區域需求建立特色，以為區隔。
- 五、加強人才培育，增加產學合作。



●服務業發展趨勢研討會，林錫勳資深副總回應與會來賓問題



■ 研發部 吳麗琴



●事二部楊蕙慈同仁製作簡報，與大家分享讀書心得

每當我要向旁人介紹我們公司時，我最愛講的是：「我們公司要做早操喔！」因為我們是日系公司，每日的早操及「精神訓話」顯的相當重要；而公司很特別的一點，就是每人輪流上台報告心得。

大部分的同事總是會做讀書心得或小故事分享，日積月累下來，已經不知分享多少本書了；但公司卻遲遲未成立「讀書會」頗令人納悶！

終於，97年8月經企部的曲經理突破萬難，正式為「讀書會」推波助瀾；東京都的「讀書會」正式成立！

「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，培養良好閱讀習慣，提昇自我思考能力。成立以來已經有4位同仁分別分享了精彩的讀書心得。

97年開春第一炮，就是由事二部的蕙慈分享約瑟夫·米其里所著「獅與冠的傳奇」，介紹的就是國際連鎖頂級飯店-RITZ CARLTON的服務精神。

剛開始以為這應該是一本艱深難懂的企管叢書；但經由蕙慈的分享，我才知道這本書藉由淺顯易懂的文字，及串連許多相關的小故事來闡述麗思飯店的服務精神。

其中「超越客戶的期待」最讓我（們）深思不已。

一位在麗思飯店擔任大廳服務員的服務例子讓我很感動。

大廳服務員-路易斯看到一位臉色蒼白的顧客走進禮品店。路易斯猜這位顧客可能要買感冒藥，因為她看起來非常不舒服，但這位顧客卻空手走出禮品店。她上前詢問是否需要協助？對方可能因為不想太過麻煩侍者，所以婉謝了。但路易斯心想：如果她可以喝一杯我特製的熱茶，應該會舒服些。

於是路易斯準備了熱茶、一朵玫瑰及幾顆感冒藥，便為這位顧客送進房間。當路易斯將這些東西送進房間時，還詢問對方是否需要其他服務？這名顧客說明自己非常的不舒服。路易斯立刻幫她拍鬆了枕頭，這樣她睡起來會更舒服些；並對她說：「我在熱水裡加了蜂蜜與檸檬，這樣妳的感冒會好的快些。」

事後，這位顧客寫了封感謝的信函，最令人感動的一句話便是：「我從未在家裡以外的地方得到這麼細心的照顧，那是像媽媽般的照顧。」

同樣身為服務業的我們，可以從這個例子得到什麼啟發？

在以前，我們會期望我們做到顧客的要求，現在看來僅僅達到要求是不夠的，我們更應該精益求精，要超越顧客的期待。對於卓越服務的不斷追求，才會是我們超越其他同業的利基。

這本書在蕙慈的導讀及分享下，讓每個與會的同仁受益良多。接下來還有很多場讀書心得分享，如果各位同事有興趣，都可以一起來參與。利用「讀書會」讓自己閱讀的視野擴大，不再只是自己習慣、熟悉的那個領域。

你，今天讀書了嗎？來，跟我一起讀一本書吧！

「CPMS物業管理產業物件委託交易平台」通過經濟部商業司期中審查

■ 研發部 張芸菁

東京都物業管理機構於97年度獲得經濟部補助資格之「CPMS物業管理產業物件委託交易平台」專案計畫，自97年6月底開始執行，於97年11月20日通過期中審查。審查委員一致認為研發人員在研發技術及KnowHow移轉上，接受及掌握情形皆良好，相關工作項目如作業流程規範、系統規劃、教育訓練、平台設計、廣宣活動方面皆已如期完成，現階段計劃執行情況傑出，後續試營運階段產出成果令人期待。



●CPMS期中審查會議，出席人員左起：米蘭數位科技資深副總經理、研發部魏雅蘭經理、林錫勳資深副總、蔣桂彬總經理、謝文雀博士、顏世禮顧問

審查委員建議，物業管理公司推廣社區資產管理服務，應以代管服務切入社區閒置資產管理，Housearch平台之「住宅健診與修繕服務」提供現實所需日常修繕服務，延伸至風災後屋況檢修或其他災後房屋健檢服務，可作為物業管理公司由公共區域管理跨足專有區域維護管理之轉換關鍵。本計畫預計98年2月正式開始接受經管社區物件代管、代租、代售服務委託，服務推廣初期，將以代管服務作為主要服務項目，漸進式導入物件代租、代售服務，除實際服務流程操作之外，預計98年3月Housearch平台上線後，將進一步整合物業管理三大範疇服務平台：CVMS社區價值管理系統、Search888生活服務網、Housearch好社區物件情報網，試營運期結束後將擴大營運規模，正式推行各項社區資產管理服務。

計畫執行至今，資產管理處已辦理五場內部講座與教育訓練，並至事業六部久揚天廈社區進行管委會提報與代管業務洽談，與會管理委員皆對服務計畫給予正面評價，而在建物管理品質較建物區位或建造品質更受重視之趨勢下，具有良好物業管理環境的社區物件，明顯較一般物件更具增值潛力。物業管理產業介入社區閒置資產管理不僅可使社區整體與專屬建物生命週期管理維護更為完整，亦有促進社區資產活化之貢獻，對於企業本身而言，亦達到加強服務異質化，提昇產業核心價值之最終目的。

東京都 97年「協助企業人力資源提升（聯合型）計畫」通過行政院勞工委員會職業訓練局期末審查順利結案

■ 人力資源部 陳惠彬

東京都於94至97年連續四年參與行政院勞委會職訓局「協助企業人力資源提升（聯合型）計畫」提案，97年以「提昇物業核心職能」聯訓計畫專題獲選為政府補助專案，已於97年11月15日通過期末審查，順利結案，並榮獲當年度績優廠商。

透過聯合訓練課程，啟發聯訓單位員工共同價值理念，提昇服務品質與產業升級，達成所期望之品質目標。另為配合政府政策，對物業管理服務業務及建築物生命週期之延續，開立物業管理核心職能課程，強化員工職能，藉以因應業主對品質服務提升之需求，培養高品質與精緻化之服務團隊；配合ISO14001環境管理目標，執行節能減碳運作，以履行對業主的承諾。



●本公司獲獎，由人力資源部蔡嘉芳副理代表領獎

教育訓練乃企業永續經營之根本，在行政院勞委會職訓局的專業協助下，有計畫性的推動核心職能訓練外，另提升自我核心職能不是公司單方面要求，而是雙方共同信念，讓員工有見賢思齊之榮譽心，依其專業需求或是個人職涯規劃，主動參與各類訓練，不再是由上向下強制要求受訓，而是創造自我在企業中的價值達到正面的效果。

2008年耶誕節特別企畫報導

「繽紛耶誕·佈置我的社區」

■ 資訊部 張芷薰

著色比賽活動



年底東京都與康軒文教共同舉辦的「繽紛耶誕·佈置我的社區」兒童著色比賽已圓滿結束。此次比賽康軒文教贊助多項優質獎品，首獎還有價值上萬元的語言學習機，得獎的社區小朋友皆由主委頒獎表揚，十分榮耀開心。

本次活動收件相當踴躍，自97年11月10日起開始收件，截至11月30日總計收到近1300件作品，每一份作品都充滿小朋友天真浪漫且饒富創意的精采表現，著實讓評審小組傷透腦筋。由於每一件都是小朋友們用心創作的作品，為此我們更新增了30名康軒特別獎項，因此總獎項高達69名。

各組的得獎名單終於在評審小組細心評審，反覆討論後出爐，不過礙於名額有限，難免還是有遺珠之憾，希望社區小朋友們多多包涵。未得獎也不要氣餒，好好努力下次的活動，爭取更好的成績。

本次活動的得獎名單已公告至各社區公佈欄及刊登於Search888網站(www.search888.com.tw)上和元月號生活宅配型錄中。得獎作品並於12月24日起在



● 櫻景藍區幼幼組第一名許誠恩及特別獎品裁判

Search888網站展出，歡迎住戶們上網欣賞社區小畫家精采的創作喔！

再次衷心感謝所有參賽的社區小朋友，以及在過程中協助小朋友參賽的家長們，因為各位的支持，這次的活動才能有如此豐盈的成果，為此東京都生活服務網將努力推出更多元、精采的活動，期待住戶們能繼續支持及參與東京都生活服務小組所舉辦的各項活動喔！



● 著色比賽得獎作品

台電「節約用電競賽」得獎感言

■ 東方紐約大廈總幹事 王益民

「世界又熱、又平、又擠」，全球暖化、失控的氣候變遷、生物多樣性逐漸消失、能源耗竭，從全球節能減碳環保意識進而「能源氣候年代、綠色新經濟革命」(Thomas L.Friedman湯馬斯·佛里曼)。來自於大自然的反撲卻形成綠色行動(Code Green)主要推力，如何開創綠色能源及提升能源效率並啟發人們認識自然界永續生存規則；營造綠色建築、綠色交通工具和綠色能源產業，既是國家未來新經濟實力的形成，也是美麗地球村的新希望。

身為一個小市民能做些什麼！？身為社區總幹事又該做些什麼！？誰都無法置身事外。

節能減碳是個起步；把社區節能義工編組起來進行宣導，以全民皆義工為目標；製發節能方法並公告以增進知能；開放「節能園地」讓住戶交流回應節能心得、抒發節能感想，讓社區充滿了節能氣息與信念；進行社區照明改善工程並管制公共用電。

社區經由以上作為，平均每月減少了五千多度公共用電量，住戶也因此每月節省了一萬餘元的公共電費分攤。進而榮獲台灣電力公司所舉辦97年度全國「節約用電競賽」之南區大型社區組「節約用電創意獎」和「節約用電省電獎」雙項殊榮，並獲頒總獎金40萬元及獎牌二座。

或許我們進行這些節能減碳的作為，並無法徹底改變全球暖化的惡況，但至少也能減輕地球暖化、及能源的消耗；或許我們的努力尚無法與丹麥的風力渦輪、法國核能發電與核廢料再生能源、及巴西從甘蔗渣提煉乙醇擺脫石油依賴，所創造的環保與經濟利益相提並論。但我們不必妄自菲薄，今日的一個小動作，也會成為明日大成果的累積。且容我將這小小的成果，一併算是「綠色行動」下，社區新經濟實力的形成，也成為美麗社區的新希望。



● 頒獎典禮由台電總經理親自頒獎

日本 Nihon Housing 株式會社 創立50週年紀念宴會特別報導

■ 總經理室 沢井重伸特助

2008年12月10日是日本母公司Nihon Housing慶祝五十週年的重要日子。這天台灣東京公司代表-蔣總經理、林資深副總與我三人，一同受邀參與當日於新宿西口京王酒店(京王PLAZA)盛大舉行的五十週年紀念宴會。

前一日抵達東京成田機場時，植野董事長特別前來迎接我們，當日天氣出乎意料地高溫和，完全不像12月的日本。但在前往旅館的路途上，卻是滂沱大雨，心裡衷心期盼著次日的慶祝晚宴，大雨能停歇才好。果然在紀念宴會當日，天氣如願地晴空萬里，彷彿昨日的大雨是騙人似的。

因日本公司安排台灣與大連臺之英物業，對社長、董事及重要幹部們，進行業務簡報，所以一大早我們一行人便前往總公司。簡報會場被安排在日本HOUSING的經營幹部辦公室，所有重要的長官與幹部幾乎皆出席，足見社長對此次簡報的重視度。

我們台灣乃由林資深副總代表進行簡報，從公司業務開始，包含了業務項目、業務實績及我們持續研發創新的新業務內容(生活服務、資產管理等)，透過投影片的精彩呈現，每項說明皆讓與會的幹部們臉上充滿著訝異神情，讚嘆著台灣多元的創新服務，充分展現了物業管理產業的活力與新價值。小佐野社長同時也讚許資深副總的精彩簡報，並期許日本HOUSING幹部們，也能有精采的簡報實力！

下午植野董事長帶領我們參觀一個經營超過三十年的案場，此案場特別之處在於，它是日本HOUSING經營物件編號00001號的重要案場，即第一個經營的社區建築。令人讚嘆的是，時至今日，建物外觀仍舊維持的相當漂亮，不像已經歷三十年的歲月。探究其因才知，該建築自施工完成後，就依計畫定期實施大規模的修繕；此外，由於管理員林先生夫婦都住在這社區內，可直接執行建築的管理業務，



● 與會人員合照，左起蔣總經理、管野次長、谷瀨常務取締役、植野董事長、林錫勳副總、海老島取締役

因此，社區整體維護地相當完善。「我的工作就是維持建物的美觀與安全」、「管理的維持並不分六日囉」，管理員林先生這麼說。我不禁們心自問：如果是我的話，也能夠秉持著對社區現場的關懷，做到這樣的程度嗎？

林先生對建築管理的用心：不但定期清潔電梯的內壁，連走廊下的內壁也親自清潔打掃。此外，走廊外部的木框若有腐朽，林先生也會以研磨劑徹底的剷除腐蝕的地方。最後他甚至十分自豪地說：「我有自信，不管何時、何人到案場來巡察檢視，這裡都能維持同樣的清潔與美觀。」這不是隨便就可以說出來的話。反觀我們案場若有長官要視察，還需事先通知，並指示哪些地方需要特別加強清掃，林先生一席話，在我的心中如一記響鐘般不斷的迴響著。

終於到了紀念晚宴時刻，京王PLAZA飯店已聚集了許多日本HOUSING的社員與貴賓，包括首都團的社員、準社員、全國分公司主管等都前來共襄盛舉，整個宴會參與嘉賓共計約1,100人。

宴會一開始，小佐野社長登台致詞，致詞中勉勵大家：自會長創立公司以來，已過了50年，但我們絕不能以此50年感到滿足。接下來，我們這個世代應積極努力的是思考未來拓展業務版圖的方向，以及未來如何才能承先啟後，將企業傳承並延續至下一個世代。

小佐野會長常常提到，所謂的現場第一主義，全是由現場開始做起的，若現場經營的很差，公司怎麼可能會做得好呢？唯有經營良好的現場，才会有經營良好的企業。Your Life First，強調什麼事都比不上顧客的事來的重要。服務業的終極目標便是提供客戶從內心深感欣喜的服務、提供客戶真正需要的服務！而這50年來，客戶的需求也有了相當大的改變。為了跟上時代與客戶需求的變化，Think and Action 與時俱進的變化性思考，亦是相當重要的。這便是日本HOUSING股份有限公司的企業標語(Corporate Slogan)。而日本HOUSING能有今日的成就，皆要感謝小佐野會長等前輩們開創了這樣的企業願景，對此，我不禁再次向他們致敬。

在社長致詞結束後，公司表揚了全國優秀現場人員、並進行50週年紀念優秀論文得獎者的頒獎儀式。優秀的得獎者們聚集列隊，並接受表揚。

而晚餐正式開始前，會場舉行了日本傳統象徵祈求企業興盛繁榮的「鏡開き(かがみびらき)」儀式-由社長帶領董事及主要幹部，用木槌大力敲開大酒桶的蓋子，如同「開鏡」般，全體同仁並共同舉杯慶賀，祝賀公司新的一年業績順利長紅！

台灣東京公司至今年即屆滿15週年了，雖然距離50年還有一段漫長的時間，但我們仍然應將今年的營業方針：信念之繼承與創造力的發揮，深植腦海中，在既有的基礎上，不斷往前努力邁進。



● 日本「鏡開き(かがみびらき)」儀式

★ 安心 · 信賴 · 夥伴 ★

「壓、搓、揉、捏」純手工的西衛麵線



●參與的社區住戶用心聽老師講解手工麵線的作法

澎湖縣政府為推廣具有悠久歷史的「西衛麵線」，針對現存的手工麵線業者進行重點輔導。目前正朝向推動認證機制努力中。待認證通過後便能授與配合商家認證標誌，近一步區隔出和機器製作麵線之差異價值，協助消費者辨識選購，能讓民眾吃得安心買得更放心。

為帶給經營社區住戶優質的地方特色產品，東京都物業管理機構特與雅比斯國際創意策略公司合作，推廣純正的澎湖西衛手工麵線。特在日安台北、東方之星、陽明山慶、國家名人巷、富貴賞、新光河山、美麗大湖等7個社區辦理澎湖特產試吃；成功結合澎湖西衛的手工麵線，及澎湖特產丁香干貝醬。活動中還邀請「冰冰好料理」的辜惠雪老師示範特別的麵線料理。無論是類同大阪煎的「麵線煎」、或用炒義大利麵方式料理手工麵線，辜老師的手藝，讓每位參與活動的住戶嘖嘖稱奇，真的沒想到麵線也可以這樣料理，可以吃的那麼優雅啦！

當鎮金殿TOUCH魔術



●看著神奇的魔術，每個住戶都露出歡樂的笑容

12月初才剛進駐位於中山區的優質社區-鎮金殿，12月20日東京都物業管理機構就在管委會的邀請下，協助辦理耶誕晚會的魔術表演活動。這次我們特別邀請到14歲就獲得全國近身魔術總冠軍的李冠志老師親自為大家表演。

這次的晚會活動吸引了近70位大小朋友一同來欣賞，李老師精彩的表演博得了滿堂喝采。尤其當撲克牌由他的嘴裡不斷吐出來時，大家驚呼聲連連。而李老師那「卜啣」聲，更是讓全場哄堂大笑！這樣的一個耶誕晚會實在令人很難忘。

當天晚會社區多位委員皆有到場，文康委員還熱情的邀請東京都物業管理機構多為社區住戶開辦有意義、有趣的課程活動，建立更融洽、和諧的管住關係。

因為晚會活動反應非常熱烈，社區也很順利的在12月28日開辦第1期的魔術班。開課當日多位社區委員皆有到場鼓勵所有認真學習的小朋友。而為期8週的魔術學習，也將啟發小小魔術師的思考想像力，引領大家進入這精彩的魔術世界。

美術團耶A聖誕

在2008歲末之際，美術團耶A特舉辦社區聖誕聯歡晚會。當天晚會6點開始，管委會為大家準備了豐盛的歐式自助餐點及燒烤熟食，增添活動氣氛。另外也準備許多才藝及煙火表演，精彩的一夜，在現場三百多人的引領期盼下即將展開序幕。



●聖誕老公公發送糖果

晚會由長達12分鐘的煙火秀開場，並在主持一哥歐俊利先生妙語如珠的話語中展開。活動還特別請到連立堅市議員及周金福里長為大家致詞，在這歲末時分希望大家擁有更順利的牛年。晚會活動聘請高雄知名的「獨一無二樂團」演奏多首優美的樂曲，也邀請多位姿態曼妙的舞者表演精彩的肚皮舞，婀娜的舞姿讓現場氣氛High；當然精彩的節目還包括住戶自行報名的才藝表演，如歐育成小朋友的笛笛表演就贏得了滿堂喝采。

整個活動除了這些精彩的活動表演外，大家最期待的當然就是抽獎囉。現場準備有五、六十份的大小獎品，幾乎可以說是戶戶有獎呢！每每在抽獎時分，總引起大家聲聲驚呼；而抽到大獎的人，也獲得了大家羨慕的眼光。歷時3個半鐘頭的晚會也在熱鬧的抽獎氣氛中劃下句點。

桃園潤泰大家榮獲大型社區優等獎與財務管理健全獎

位於桃園春日路的潤泰大家，是個近2萬坪的大型社區，總戶數474戶，進駐率100%。大型社區的管理費收繳本就不易，本社區係採住戶臨櫃繳交為主、銀行轉帳為輔，多年實施以來，年度管理收繳率達99.5%。財務報表定期於每月15日公布於各棟公佈欄，以達公開、透明之原則。在管委會戮力經營與住戶共同參與下，無論在生活環境、公共設施、設備安全，均能持續維持在最佳狀態。



●潤泰大家社區榮獲「大型社區優等獎」與「財務管理健全獎」，由桃園縣長朱立倫先生親自頒獎

東昇國際成功啟動「社區會館營運」新業務 水世紀社區會館活動特別報導

■研發部 汪琮琳

為活絡社區公共設施、帶動社區營造活動，東昇國際自96年起開始募集社區特約師資，迄今已於北部社區辦理多場精彩的體驗課程，包括跆拳道、媽媽說故事、魔術教學、經絡瑜珈、MV街舞等，總計97年度辦理師資活動近70場次（活動場次類型請參見下圖），其中跆拳道課程更於4個社區成功開班25期，獲社區住戶廣泛支持與迴響。經過二年的投入與耕耘，目前東京都旗下長期配合之專業師資已達20位以上，對於社區多元活動的辦理與社區會館營運已建立成熟的運作機制。

東昇國際主要提供之公設會館營運服務項目包括：

- 1.建設公司銷售期會館活動企畫與執行（如：元利水世紀）
- 2.建設公司代管階段會館活動企畫與執行（如：國揚天泉）
- 3.管委會會館營運（如：遠雄紫京城）
- 4.管委會節慶活動（如：白天鵝花園廣場）

其中於元利建設水世紀社區辦理之週末企畫活動，自97年11月份展開，預計辦理至98年3月份。這一連串的課程，包括魔術、舞蹈、烹飪、創意手作等各種主題，深受建設公司與住戶的喜愛與肯定，不但提升了現場的銷售買氣，更藉此讓住戶們及看屋民眾，認識我們東京都以人為本的精緻物業服務。



●中西烘焙課程-北投社區大學講師現場示範教學

透過會館營運規劃，除了利用既有師資群至社區教學外，亦配合主題課程招募更多專業師資。以水世紀手工藝課程為例，便一次招募到包含拼布、插花、襪子娃娃、手工香皂、羊毛氈、馬賽克拼貼、串珠老師。隨著師資群的不斷累積，未來將有更多的人力資源可投入於經營社區活動中，因應不同社區需求，量身打造適合各類社區的活動，藉此提高社區公設之使用率，更活絡住戶彼此的感情。

目前水世紀活動的師資來源，為各大社區大學或大學教育推廣部認可之專業師資，如週日熱門養生藥膳料理的周承俊老師，以及中西糕點烘焙陳采薇老師，都是在社區大學開課，並擁有豐富教學經驗的紅牌師資。讓週日的媽媽教室都是菜香四溢，充滿美食溫暖的幸福感。而創意手作課程，於週六規劃不同種類、趣味十足的手工藝，由老師帶領住戶現場實作獨一無二的創意作品，住戶們每每埋頭製作、不亦樂乎，幾乎每次都做到忘了時間，甚至堅持非得要把作品完成才肯離開教室。

因應樂活風潮來臨，社區會館將是未來集合式住宅設計與發展的主要型態。然而，唯有導入完善的營運管理機制，方能創造社區永續的建物價值，不致淪為閒置空間或為安全死角。而東昇國際已建立的動力社區營造模式，將可提供都會型態社區辦理社區活動與會館營運，豐富且多元的企畫內容與活動資源。

| 水世紀 冬的幸福課堂 | |
|------------|--------------|
| 1. 手工藝DIY | 12/13 中國傳統節日 |
| 2. 手工藝DIY | 12/14 冬季養生烹飪 |
| 3. 手工藝DIY | 12/15 冬季養生烹飪 |
| 4. 手工藝DIY | 12/16 冬季養生烹飪 |
| 5. 手工藝DIY | 12/17 冬季養生烹飪 |
| 6. 手工藝DIY | 12/18 冬季養生烹飪 |

黏出美麗大湖聖誕樹

■事業一部 王嘉琳



●參與的住戶展示美麗的成品

為強化與社區的良好互動，東京都物業管理機構特於12月20日於「美麗大湖」社區辦理紙黏土創作活動。

這次活動約有30人參加，許多爸爸、媽媽帶著小朋友，在耶誕節前夕一起來製作小小聖誕樹，可藉此培養親子間感情，並在創作中讓小朋友與父母共同發揮想像力。歷時2個小時的活動，現場笑聲不絕於耳，一個悠閒的下午就在歡笑中悄然溜逝。而留下來的除了親子間的溫馨外，還有那一個個大家用心拼黏出來的聖誕樹，為今年的耶誕節多點綴幾分繽紛色彩。