



創新飛躍 永續發展

【植野董事長的話】

近年來公司在生活服務的業務方面投入很多創新與心力，規劃舉辦各項對社區有意義的活動，舉凡社區共購、宅配及整體營造之活動...等，均漸獲得住戶之認同。因此各事業部主管在規劃辦理社區生活服務及營造活動時，更需要瞭解活動的實質意涵及服務效益，才能使活動推廣與生活服務更具意義。

物業管理服務業的顧客需求越來越多樣化，除生活服務外，資產管理、建物維護保養、資產活化等，更為下一階段發展之重點。

日本NIHON HOUSING在12月23日成立滿50週年，50年剛好是半個世紀，在嚴峻多變的經濟環境下要持續經營50年，這對日本很多企業來說是十分不容易的事，如何讓企業經營細水長流、永續發展，除了品質的維繫之外，更必須研發新的業務方向。

今後，除了守護物業管理服務業的本業之外，我們應該著重於更多高附加價值的新構思與業務開發，才能拓展產業的發展空間，並致力於滿足客戶需求，提供更多元化的生活服務，以創造差異化及提供優質的服務。

劃，以促進產學交流。今年規劃「資產活化與資產管理成功之關鍵」專題座談會，由政大地政系張金鶚教授主持，敬邀產、官、學界專家與談。張金鶚教授在專題座談開始時表示：「我深為感動一個企業體能夠不計名份，為了精進產業發展的初衷每年舉辦相關專題座談，共同為產業發展有更美好的遠景而努力。」

亞洲大學經營管理研究所顏世禮在「法社會學觀點~探討台灣物業管理產業化之建構」碩士論文中，以物業管理在台灣的社會化—法制化—產業化為思維主軸，透過法社會學基礎理論及建構主義的論證，將台灣物業管理的概念、範疇、命題探索性的研究。對物業管理法制化的建議，維持以物權為基礎，制度與產業經濟法並行及修訂物業管理服務業法草案。



評審委員王順治博士、彭建文博士

台北科技大學建築與都市研究所粘世孟在「建築物外牆維護評估方法之研究」碩士論文中，以忠孝東路之建築外牆為研究對象，對外牆構造型式加以探討，研究外牆清理、修繕可行之維護管理制度推行方法。並彙整外牆髒亂之影響因子及評估基準，研擬外牆維護評估指標。對於外牆清理型式之分析，加以新的詮釋與補正。

台北大學不動產與城鄉環境研究所林蕙玲碩士論文「預售屋買賣定型化契約之法制分析-以應記載及不得記載事項為中心」，為改善預售屋定型化契約之法制問題，運用法律經濟分析納入互依成本與漢德公式，尋求記載與不得記載事項之有效規制密度。以權利保障與舉證責任分配之雙重考量框架，分析應載事項之權利保障規定。



97年度論文得獎學生與會費合影

文化大學國際企業管理研究所邱淑惠碩士論文「台灣公寓大廈管理服務業產業關鍵成功因素之研討」，藉由文獻分析與企業決策者的意見，來尋找本業成功因素，再進一步結合定量分析，找出可執行的關鍵成功因素。並提出八項關鍵成功因素供現今業者擬定經營策略及改善方針。

成功大學都市計畫研究所黃麗燕的「資訊不對稱下不動產抵押貸款擔保品估價行為之研究」碩士論文，透過問卷訪談法瞭解不動產估價師與貸款經紀人互動關係，以賽局理論推導雙方策略與報酬結果。同時蒐集估價師個人屬性，資訊來源的重要性，修改估價的情境。釐清不動產抵押擔保品估價過程互動因素，對估價師、貸款經紀人和銀行提出建議。

台灣科技大學建築研究所林義芳的「醫療機構設施管理部門之績效評估方法~馬可夫鏈模型之應用」碩士論文，以馬可夫鏈之理論與方法找出醫院建築設施之生命週期性能曲線，制訂性能評估表。透過北市四個區域醫院案例與調查，運用FMPE模型進行設施管理部門績效評估模擬操作。FMPE MODEL提供一個以建物性能為評估項目，且具有相同評估基礎的組織績效評估平台。

東京 97年度學術論文發表暨資產活化與資產管理成功之關鍵專題座談會

文/經營企劃部 吳孟穎 圖/張芸菁、楊白強



董事長植野克彦致詞

東京都物業管理機構於97年10月23日下午一點，假國立師範大學教育大樓國際會議廳（教202室），舉辦「東京都97年度學術論文發表暨資產活化與資產管理成功之關鍵專題座談會」。東京都植野董事長在開幕致詞時表示：「東京都學術論文獎金設置與發表會活動，源自於本公司10週年慶，今年已舉辦第四屆。回顧每年得獎學術論文充實的內容，並領受到許多來自於大家對此活動的關心與支持，能持續召開是非常可喜而有意義的事！」



內政部建築研究所何明錦所長致詞

對於每年專題座談的舉辦植野董事長談到：「今後除了守護物業管理的本業之外，將來應著重於更多高附加價值的新構思與業務開發，故確保產業人才培養及管理系統整合乃當務之急。透過相關專題座談的活動，期能引起社會各界對於營造安全舒適的生活環境議題有更多的關心。」

指導單位內政部建築研究所何明錦所長特別在開幕致詞時表示：「特別感謝贊助及執行的東京都物業管理機構，使每年發表會得以順利舉行。本人對東京都長期努力結合業界豐富經驗與學界論文獎勵回饋社會的做法，感佩不已！也欣見每一屆物業管理學術論文發表之品質逐年提昇。東京都是一家屢獲內政部優良評鑑的物業管理公司，本人對貴公司口碑及植野董事長、蔣桂彬總經理、林錫勳資深副總經理之用心與努力深表佩服。」

除了重視學術研究成果，歷屆活動並針對當前物業管理相關議題進行不同的專題規

【師大禮居】 節能減碳認證通過 ISO14001

圖文師大禮居 周明忠 總幹事



師大禮居大廈配合東京都公司接受貝爾公司ISO14001認證作業，其主要考評項目計有社區節能、飲用水質管理、廢棄物處理等三項。社區節能係政府目前積極推動節能減碳政策中的一環，東京都公司在去年年初即已著手推展，並安排機電部陳光策特助利用現場主管工作會報時講解節能省電作法。

師大禮居於96年第十屆第三次管委會時即提報議題，移交第十一屆區分所有權人會議時決議推行，日後為社區節省用電達12480度（較去年同期計算），同時亦調降契約容量達50千瓦。本大廈為確保水池及水塔飲用水質符合於政府法令規範，每半年委託東京都公司環保部實施清洗及檢驗二次。廢棄物處理除依環保署規定做妥分類，依回收品項、時程清運，並將可資源回收物資委託供應商清運。台北市政府環保局並在本大廈設立第053號資源回收站。

★現場第一・顧客第一・行動第一★

東京都97年度

「資產活化與 資產管理成功之關鍵」



專題座談會

■圖/東京都物業管理機構 文/經營企劃部 吳孟穎



東京都97年度專題座談會以「資產活化與資產管理成功之關鍵」為主題，期望在2008年旗艦計畫即將屆滿之際，藉由專題座談延伸對第三類資產管理服務內容的探討，以提供物業管理產業創新服務發展新方向。座談會敬邀政大地政系張金鵬教授擔任主持人，由東京都物業管理機構林錫勳資深副總裁就「台灣資產管理發展概況」引言，與談專家分別由內政部營建署陳肇琦主任秘書說明「物業管理產業政策與旗艦計畫之後續推動」，中華電信光世代建設曾定祁總經理就「國營轉民營企業土地及建物之開發與利用」進行發表，新昕國際吳松齡董事長則針對「物業管理產業對REITs之管理與營運之影響」提出相關建議，與會來賓在議題討論時間也就相關問題進行熱烈的互動。

專題引言人

東京都物業管理機構

林錫勳 資深副總經理



根據2004年10月經建會於「服務業發展綱領及行動方案」中的物業管理產業三大服務範疇為：

- 第一類：建築物與環境的使用管理與維護
- 第二類：生活與商業支援服務
- 第三類：資產管理

因此物業管理產業上下游價值鏈之整合，將是未來物業管理產業化及法制化建構的遠景。

台灣現行閒置資產的問題包括房地產餘屋空屋資產問題，政府閒置資產開發及國營事業資產開發利用、古蹟閒置資產再利用...等問題，各大開發業者、銷售公司也不約而同在銷售時推出五星級管理、酒店式公寓、英式大管家等各種管理方式的行銷。投資開發中的短期獲利一向是大家重視的焦點。但在管理維護上所能產生的價值，則是現今比較被輕忽的問題。從建物生命週期的使用、營運、維護修繕等生命週期，延伸出空(餘)屋管理的代管、租售，不動產證券化(REITs)，建築更新的整建維護，都市更新、閒置資產再利用的公、私有資產活化等延伸探討課題。

專題與談人

內政部營建署

陳肇琦 主任秘書



過去對產業法制環境的建構因皆有個別行業法令的訂定，又缺乏整合性的產業政策考量，所以導致業者在業務執行上產生許多的競合和限制。內政部營建署就物業管理產業政策及旗艦計畫的後續推動工作跟各位簡報。

- (一) 有關公寓大廈管理制度，將研修公寓大廈管理條例暨相關子法，並持續辦理公寓大廈管理服務人員講習訓練。在物業管理服務業法(草案)的研究，預定今年12月底完成。
- (二) 在住宅整建維護方面，持續推動「生態城市綠建築推動方案」工作，辦理獎勵民間綠建築改善示範作業及建物智慧化改善示範作業。推動住宅法(草案)之立法，訂定居住品質專章，建立地方推動住宅社區品質改善機制。
- (三) 促進資產活化方面，將持續推動政府及民間之都市更新計畫。



專題與談人

光世代建設開發(股)公司

曾定祁 總經理

光世代建設在民國89年10月掛牌上市，94年8月完成民營化，民營化過程中因過去持有許多土地，成立的主要目的是作資產活化及物業管理。民營化是以企業化經營提昇經營績效，因此如何讓資產發揮最大的利用價值，是光世代建設主要的成立目的之一。而企業資產活化有五大關鍵成功因素：穩定的原料來源，豐沛的資金後盾，不斷進行技術的整合與創新，具決策力，及良好的商譽形象。我們的任務是將土地做更佳有效的利用，未來土地有只租不售的政策，並建立物業管理的資訊網路通路平台，結合相關技術做資產管理，是光世代未來主要的發展與任務。

在建物開發與經營管理方面，光世代結合集團產品、資源提升品質與品牌效益，並持續進行綠建築、智慧建築，及居家管理與智慧監控設備、居家生活服務等相關產品的研發，整合社區或大樓物業管理平台，加入集團全方位的通訊服務，為未來網路、通訊增值服務打開消費者通路。



專題與談人

新昕國際(股)公司

吳松齡 董事長

不動產證券化(REITs)擁有小額投資不動產、提高不動產投資的流動性、專業團隊管理營運、波動幅度小，與股市關連性低的特性，因此投資人可以最少的錢享有不動產的租金利益，相較於銀行利息收益好。以目前台灣發行的八檔REITs基金彙整資料來看，各不動產標的的屋齡是需注意的地方，從中可見多棟建物屋齡在20~30年以上的老舊建物，凸顯建物長期修繕及管理維護的問題。

台灣REITs發行數量滯不前，主因為房子越來越貴但租金無法隨之上漲，是現行REITs在台灣營運發展上的主要問題。因此台灣現有的REITs必須逐漸擴大規模，才能在建物高屋齡時汰舊換新，並建議主管機關允許先募資再購入不動產的程序，才能使基金有效追加募集。不動產管理包含資產管理及物業管理，基金管理則是要活化並提高其效益。

REITs的物業管理要瞭解建物有哪些缺陷，及相關法令、公共安全、待辦的管理維護事項，並從Life Cycle的觀點做好建物的短、中、長期修繕計畫，適時考慮設備更新、建物重置更新及拆除重建事宜。物業管理要把永續經營常擺在心上，使標的物能維持最佳使用水準。不動產的維護及管理也需有計畫性，在SOP上做到逐年的物業維修記錄，並依據維修性質做歸類及統計分析才能有所提昇。



專題主持人—結語

政大地政系

張金鵬 教授

本次主題的研討緣起於不景氣時代的來臨，其背後隱藏的意義及問題是一如何有效的活化資產是最初的初衷。物業管理若在房子建好後再談物業管理其實已經太慢，在整個興建過程中若能把物業管理的部分提前帶進來才是長久之計。資產活化也是能否在事前就先規劃好是關鍵。

中華電信跨足不動產，並期許將一些科技面的新觀念導入建築中，在未來長期建築的發展上若能在規劃設計階段就先做到這些，是很值得期待的。無論是綠建築、智慧建築等新產品的發展，對於消費者的附加價值及增值功能，希望不僅只是房價被提升，另一方面資產價值有無提昇？及未來從規劃設計到物業管理面如何連接得更好？是值得大家思考的另一個課題。

剛所探討的不動產證券化REITs，我們所關心的是站在物業管理的立場上，透過不動產證券化這樣的產品，到底有無使真正舊的資產價值提昇？及物業管理業者扮演何種角色。在對於立法及市場上的建議，希望台灣多的商辦不動產及其他高級不動產標的都能被證券化，以期帶動整個物業管理產業的專業經營，並透過規模經濟把整棟大樓做更好的規劃。

希望本次座談能激發其他不同的想法，然後對於整個社會產生一個新的觀點，不只是對政府的相關建議，也希望產業界能相互有些品質的提昇與提醒，甚至讓社會大眾能夠真的瞭解到，其實「住房子」住的舒不舒服與安不安心，才是我們真的核心價值所在，而不是在買房子的價格。

「繽紛耶誕·佈置我的社區」 兒童著色比賽

■ 圖文/資訊部 張芷薰

「繽紛耶誕·佈置我的社區」
兒童著色比賽

活動日期：11/7 - 11/30

活動對象：東京都社區住戶-1.幼幼組(幼稚園中-大班) 2.低年級組(國小一、二年級) 3.中年級組(國小三、四年級)

參加方式：請向社區管理中心索取著色紙。

活動內容：請小朋友在著色紙上繪畫、塗色，並將作品寄回社區管理中心，有機會可以獲得精美禮物。

截止日期：11/30前，請向東京都社區管理中心或郵寄「東京都社區管理公司」台北市中正區忠孝東路一段166號3樓

評選方式：圖畫40% / 構思30% / 創意30%

獎項：1. 第一名(1名)：快樂教授獎狀證書
第二名(1名)：台灣古蹟學習知識證書
第三名(1名)：紅豆餅禮盒與飲料一打

2. TOP獎(3名)：紅豆餅禮盒與飲料一打
3. 創意獎(3名)：比得兔聖誕帽+禮物
4. 佳作獎(4名)：迪士尼聖誕杯+可愛動物文具組
5. 優異獎(3名)：TOP945試閱卡+cd一打

得獎公佈：於12/19公告各社區及Search888網站。

注意事項：1. 參加作品請於活動期間內寄回。 2. 得獎作品將由主辦單位保留版權。 3. 本活動作品將捐贈給社區管理中心，協助社區活動推廣。

東京生活服務網自96年4月起，舉辦了各式兒童繪圖比賽，包含96年度裡的我愛媽媽著色比賽、Search愛88T恤設計比賽、耶卡設計比賽，以及97年度的Search我和酷媽咪幸福合照比賽、我愛爸爸著色比賽。感謝全省社區住戶的熱烈支持，每位小朋友的作品都精彩地讓人眼睛為之一亮，獨特的創意更是令人讚賞不已。

今年度為迎接下個月耶誕節的到來及提供小朋友發揮想像力、創意力的空間，東京生活服務網特別與康軒文教合作，於十一月份舉辦「繽紛耶誕·佈置我的社區」兒童著色比賽，活動將自98年11月10日至11月31日截止收件，經評選後於12月19日公告得獎名單及得獎作品於網路線上展覽。

淺談設施設備「耐用年限」的觀念

■ 文/營業推進部 劉京翰 科長

建築物設施設備之耐用年限，乃是評估長期修繕計劃之重要參數，正常來說，達到耐用年限者需依計劃實施檢查、修補、更新等。然而，國內有關設施設備耐用年限之論述，出現於學術機構、工程單位之研究報告、統計資料所在多有，惟至今尚無一個完整、精準，且經過驗證程序之參考數據，因此，有關住宅長期修繕、更新之決策模式，大部分仍由長期修繕計劃執行單位依經驗擬之。本文謹提供幾種決定設施設備耐用年限之方向，簡述如后。

依所得稅法第51條規定，固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率遞減法或工作時間法為準則，各種固定資產耐用年數，依行政院發佈「固定資產耐用年數表」之規定。而固定資產耐用年數表於所得稅法上之功能，係本諸量能課稅之精神，對工商企業購置機器設備所支付之成本，作為准予購置當年度一次列為費用或分年及分多少年計提折舊之標準；雖然其目的與針對公寓大廈長期修繕計劃的耐用年限迥異，惟用於判斷建築物設施設備修繕週期上仍應具參考價值。

(參考下表：「固定資產耐用年數表」第一類第二項房屋附屬設備)

號碼	細目	耐用年數
一〇二一	遮陽設備、滅火及災害警報設備	5
一〇二二	昇降機設備	15
一〇二三	窗型、箱型冷暖器	5
	中央系統冷暖器	8
一〇二四	商店用簡單裝修及簡單隔間	3
一〇二五	給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他	10

日本於長期修繕計劃之發展與執行皆趨於成熟，過去專欄已跟讀者報告過，單以「給排水設備」為例，就有包括日本建築協會、日本耐用性協會、竹中工務店、日本國土技術開發研究中心等單位提出數據，如下表所示(國內碩士論文整理)。

項目	日本建築學會	設省官廳管轄日本建部調查	日本國土技術開發研究中心	日本耐用性研究會	竹中工務店	日本法定耐用年數	平均年數
給水泵浦	15年	7.5~16年			10~15年	15年	14年
排水泵浦	15年	5~11.7年			5~15年	15年	12年
給水管	20年	20年		15年			18年
排水管	18年	30年	15年				21年

設施設備的經年劣化，會因為建築物型態、地域、外觀等不同而有所差異，皆為探討耐用年限之重要影響因子；近年來，國內相關工程或學術單位已開始投入相關研究，相信於不久之將來，我們可以使用最少的費用來讓建築物達到最佳的修繕、維護效果。

活動期間於各社區及Search888網站公布活動辦法，凡東京都經管社區小朋友皆可參加比賽。參賽的小朋友可至社區管理中心索取著色紙，並以「繽紛耶誕·佈置我的社區」為主題於畫紙上著色及繪圖，可自由選用色筆、色鉛筆、蠟筆或水彩等顏料盡情發揮創意。

本次活動分為幼幼組(幼稚園中、大班)、低年級組(國小一、二年級)、中年級組(國小三、四年級)，各錄取第一名1名、第二名1名、第三名1名、TOP獎3名、創意獎3名、佳作獎4名...等獎項。分別可獲得康軒文教所贊助優質獎品、獎項豐富，歡迎社區小朋友踴躍至社區管理中心領取著色圖畫紙參加，並期待看見各社區小朋友們發揮創意，在畫紙上佈置出屬於自己社區的繽紛耶誕！

健康 智慧 生活環境 及 健康照護 應用國際研討會

● 永續節能智慧化居住空間

21世紀的今日，台灣已逐漸面臨生活環境與人口結構之變遷，居住品質及醫療照護因此愈來愈受到重視。運用資訊科技所產生的智慧型居住空間及遠端醫療照護整合服務，國內外有眾多先例可循。工業技術研究院在內政部建築研究所指導下，於10月22日假台大醫院國際會議廳舉行「智慧健康生活環境及健康照護應用國際研討會」，邀請中、日、英產業與學者專家，提供相關之經驗分享與議題討論，期望能吸取各方意見，擦出燦爛火花。

永續生活、節約能源、提高空間品質，是智慧化居住空間期望能達到之首要目標。IN的家綠色智能公司總裁Patrick Bruce分享利用資訊及通訊科技設計智慧生活空間之經驗案例。日本東北大學古野博教授談到能源消耗問題，以及日本、中國相對應之能量利用、室內環境與節能政策。

九典建築師事務所郭英劍建築師發表其在北投圖書館，以及2010國際花卉博覽會未來館中建築設計概念，其中提到北投圖書館利用中央監控設備應用省能技術之成效，分析數據顯示照明用電大幅節約，並自動調節溫溼度及二氧化碳量，是相當傑出的節能

科技運用案例。日本松下集團PanaHome公司以安全安心、富裕健康、節能減碳為宗旨，並透過高效能房屋、舒適設計、使用環保節能建材與技術來達成目標；相關技術已應用於環保建築、老人住宅等。

● 電子化健康照護應用

由於邁入高齡化、少子化社會，醫療需求逐漸增加，居家、行動之遠距健康照護和緊急救護日趨重要，電子化健康照護及智慧型醫療通訊網路因而產生。藉由資訊科技與各方醫療資源的整合，發展電子化健康照護平台以結合無線通訊網路、生醫感知網路技術與醫療資訊系統。此外為避免醫療疏失(如重複給藥)，並達醫療自動化(分辨緊急順序、縮減不必要之時間)之目的，智慧型醫療通訊網路系統透過自動化控制，結合火水電控管、網路、電話、監視錄影機等，將行動醫療、影像監控等技術整合為多重目的的單一平台，使醫療資源更加被妥善應用。



★ 安心 · 信賴 · 夥伴 ★



基隆市 **白天鵝** 花園廣場 榮獲97年度優良社區評比~ 中小型社區第一名

■ 文/經營企劃部 吳孟穎 採訪

白天鵝花園廣場梁有發主委是位積極熱心投入社區事務的委員，並擔任過財委、監委等其他各項委員職務，談到管委會與住戶間的良性互動時謙虛說道：「住戶長期以來都很看重自己的社區，尤其經過娜莉風災的災後復原工作，讓住戶全體對自己家園的凝聚力與向心力更強了，住戶與管委會間也維繫著共識而良好的互動。」凡事親力親為的梁主委非常看重住戶意見的反映，秉持「把住戶的小問題當成管委會的大問題」在處理，並認為一切皆須從平常的敦親睦鄰做起，也因此社區大會出席率皆超過三分之二以上，且都是在非常愉快的氣氛下完成每次的會議議程討論。

社區在建物使用及公共空間管理維護上成效卓著，在社區建築物使用管理維護方面，歷經十年至今沒有任何鐵窗，仍保持建物原有優雅的外型。在公共空間管理維護則對於樓層及安全梯淨空，建立評鑑制度並循序漸進的宣導，讓住戶感受到管委會的誠懇與用心，據以執行有良好圓滿的成效。



充滿活力的梁主委對於社區活動辦理非常看重與投入，社區第一次跨年晚會的活動也是在主委擔任其他委員時辦理的，並延續至今，梁主委認為：「要辦社區活動就絕不能有怕麻煩的心態，且推廣有益於身心的社區休閒活動，也是活絡住戶情感交流的最好機會。」社區開辦跆拳道班、規劃季節旅遊、親子肚皮舞運動...等，未來主委也期望開辦自行車隊社團，推廣樂活休閒運動。社區自96年起開始推動節能方案，並提供住戶日常家電用品節能資訊，分享宣導節能減碳的生活。住戶與管委會齊心協力，讓白天鵝花園廣場擁有優質的生活品質及溫馨的人情味。

巴賽隆納社區 榮獲97年度優良社區評比~ 大型社區第三名



巴賽隆納社區總戶數1671戶，無論是修繕費用、管理成本、異常件數等皆高於大多社區，但由於管委會的協力共識年年努力耕耘，社區歷經九年共同創造優質生活環境及管理品質。在財務管理費公共基金上的管理運用，除落實財務管理辦法定期公告外，透明化財務管理委由專業會計師財務查核，並訂定管理費年繳折扣鼓勵繳款。安心安全的財務管理「公共基金」採保本型信託管理並逐年增加中，動支權限需經區權會通過及當屆委員17人全體核章等為之。未來積極規劃社區的「修繕計畫」及「節能減碳」共同維繫居住家園。

東京都動力社區營造 養生瑜珈 開班

■ 文/經營企劃部 吳孟穎 採訪

—— 絳紫京城社區在10月26日星期日下午3點到4點，在紫京城VIP會館健身室舉辦【養生瑜珈】體驗營活動，報名參加人數踴躍，由中國文化大學、全國瑜珈協會講師劉勇希老師親自帶領大家認識養生瑜珈的功能及目的。體驗營獲得社區住戶的認同，並自11月2日起在社區開班為期八週課程。老師帶領大家從認識經脈開始，教導如何放鬆、消除身體的壓力與疲勞，讓自己擁有更優質的睡眠！並且個別細心指導大家正確的呼吸方法。

學員蘇碧雲女士是退休教師，個性熱情開朗的她說道上瑜珈班的心得分享：「養生瑜珈與經絡、穴道有關，是一種注重精氣神調和的和緩運動，身體是自己的也得靠自己來做運動，才能真正擁有健康的身體。」蘇碧雲女士平常就熱愛運動注重養身之道，每天固定到社區健身房跑步一小時，並樂於與社區住戶分享生活養生的調理及良好運動的樂趣，期望更多社區住戶能一起來運動。



學員黃株玉女士剛搬來社區三個月，平時週一到週五幫忙帶孫子的她說道：「剛好週六、日是屬於自己的空閒時間，養生瑜珈就近在社區內開班不但方便，也可讓自己有另一種休閒運動的機會。」並認為平時越忙碌於工作或生活的人，愈要找時間及機會多運動，才可消除身體的疲累感。

東京都經營~榮獲台北市97年度優良公寓大廈評選社區



潤泰極品

小型社區組：綜合獎項優等獎、安全管理特色獎



潤泰極品為地上14層、地下3層共計40戶之社區，以重視居住品質及落實安全維護為首要目標。在安全管理方面設置24H中央監控中心，在社區共設置34個巡邏點並不定時巡視各點，除了CCTV監控設備外，並設置瓦斯偵測、緊急求救的防盜警報系統，排煙、灑水的火警消防警報系統，停電後的緊急電力供電系統，及對講系統、紅外線感應系統等。大樓外牆固定平均一年半請專業清潔公司進行清洗保養。



敦北翠苑

大型社區組：綜合獎項優等獎、安全管理特色獎



敦北翠苑座落於敦北商辦之文教精華區，依各樓層不同區分為5棟之大型住宅社區，環境特色有佔地2000坪之綠化中庭花園，大樓外觀均依規約規定，無違建及鐵窗。社區的創新作為包含中庭花園主題的設置與認養，社區步道命名、無障礙坡道的設置，及設立社區節約能源種子教師，為ISO14001認證社區。在社區週邊環境關懷部分，主動認養路樹、警衛夜間巡邏附近街廓增加週邊安全，住戶積極參與長庚醫院及民生圖書館志工。



鴻禧臨沂華廈

小型社區組：外觀維護特色獎



鴻禧臨沂華廈座落於台北市中正區，為21戶的小型社區。為地下二層、地上十二層的建物。86年交屋至今，由於管理委員會的共識及規範，使社區十一年來大樓外觀仍維持整潔一致，無任何違建或破壞，中央空調冷暖系統故外觀無冷氣設備。家家戶戶陽臺都有各色植物種植，美化大樓外觀，各項設施設備維護保養成果佳，使建物資產深具保養效應。部分住戶並主動於公共區域認養花園，協助投入社區環境美化。

東京都動力社區營造 TAIWAN 台灣漁村 樂活の旅 幸福旅程講座



陽明山廈社區在10月4日上午10點，由東京都物業管理機構及台灣休閒漁業發展協會舉辦【台灣漁村樂活之旅】幸福旅程講座。此活動為經濟部中小企業處結合台灣地方特色產業，推動「知識密集服務型群聚創新科技化計畫」的一環，東京都為提供社區住戶更多台灣樂活體驗及生活旅行的方案，與台灣休閒漁業發展協會合作，依循季節專為住戶規劃小而美的幸福旅程講座，內容包括台灣農漁村深度旅遊介紹，及農漁產地直送的優質食材嚐鮮與交流互動時間。

陽明山廈葉組成主委表示：「感謝東京都舉辦各類有益於社區交流的活動，自10月份來在陽明山廈社區，已分別辦了風水講座、親子魔術體驗營及漁村樂活之旅講座，不但提供住戶多樣活動的選擇，也有益於社區營造與活絡情感。」葉主委十分支持這樣豐富又有意義的活動，並在每場社區活動中均親自參與，同時鼓勵社區住戶共同參加。

講座當日由旅遊達人阿德分享自己過往親自體驗的台灣在地好吃、好玩的旅遊私房景點，並以投影片播放生動的照片與住戶一同分享。阿德並提及自己的友人一對父子，以騎腳踏車環島的方式一起去完成親子共同的夢想，同時也更瞭解台灣這塊土地美麗及值得我們珍惜的地方，阿德並鼓勵大家以親子旅行的方式，增進親子交流並共同建構無可取代的親子回憶。台灣休閒漁業發展協會現場還帶來基隆漁村當地最新鮮食材的手工海菜養生水餃及飛魚卵香腸，直接烹煮供社區住戶享用，住戶試吃個個嘖嘖稱讚並當場訂購！

東京都並在秋冬規劃東北角嚐道地海鮮、宜蘭走漁村吃鮮魚、農漁村家政班帶你買特產等推薦行程，帶領更多社區體會台灣農、漁村之美。