



提供客戶滿意的好服務

【植野董事長的話】

「客戶滿意度」對本公司極為重要，並致力落實於現場工作執行中。

公司係屬服務產業，但「服務」這兩個字的定義，並非只是提供「服務」而已，而是能夠滿足客戶的需求才能算是真正的服務，這就是我們從事服務業應有的精神。要滿足客戶的需求，不應只以達到客戶的滿意就滿足了，而是要體認到這是我們應盡的本份，也就是說不以自我滿足為限。

所謂管理，是指透過工作執行來回應客戶的需要，並處理解決客戶的諸般問題。所以管理的意義在於現場的紀律、整理、整頓、清掃、清潔...等維持，這也是管理的最基本要求。但擔心的是，不論是拜訪客戶時發現，或是由客戶本人直接說出，經常無法將客戶的感受充份表達與顯現出來。當所屬負責人員聽到或知道事情發生時，應該立刻至現場指揮處理，但實際上或不如預期。這或許是公司同仁對問題本身的認知有落差，或是管理上的基本想法、意思在現場無法確切傳達，所造成的落差！

正所謂8×8=64的法則，人們如果能用8成的話語，來表達自己所想的事那是最好的。但是聽到的人，對於事情理解的程度最多也只有8成左右。總之，人與人之間的談話即使說了6成，傳達給對方時大概只有4成而已。例如總經理即使在會議中說了一個小時，傳達給現場人員的或只有1~2分鐘而已，這樣是無法將心中的意念傳達出去的。

因此，公司同仁到現場時，最重要的是應秉持著耐心、不厭其煩地指導現場人員，並與客戶充分溝通處理問題。客訴對本公司而言，或認為這只是管委會和區分所有權人（住戶）的一種聲音，但是對管委會和區分所有權人（住戶）而言，這是客戶對本公司百分之百的印象。希望全體同仁能以提昇客戶對公司的企業形象及專業管理的信賴，以達成客戶滿意度目標，共勉之！

經濟部商業司王司長蒞臨東京都訪視 ■ 圖文/研發部 魏雅蘭 經理

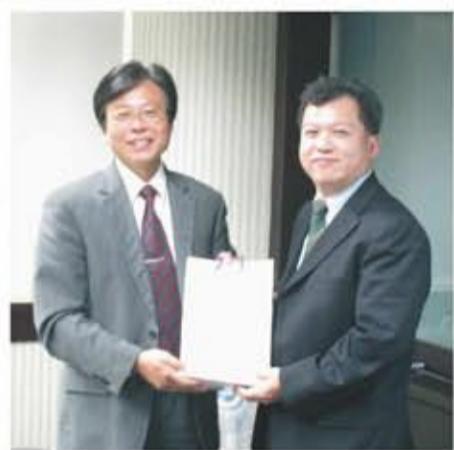
「社區生活資源整合平台計畫」



東京都於95年6月參與經濟部商業司「協助服務業研究發展輔導計畫-業者創新研發計畫」提案，以「物業管理產業生活資源整合平台計畫」研發專題獲選為政府補助專案，並於96年6月7日順利結案。由於本計畫的創新服務獲得商業司、查審委員及中國生產力中心極高的評價，

在眾多參與提案的企業中，東京都脫穎而出，成為能力雜誌（96年12月號）及商業司創新服務密碼出版品的專訪個案。而在今年度商業司的訪視行程中，東京都亦成為四家指定訪視企業之一，由經濟部商業司王鈞波司長帶領審查委員等12名貴賓，於5月2日上午蒞臨東京都總公司聽取計畫簡報並交流專案執行的經驗。

簡報中，林資深副總向王司長及來賓們報告「社區生活資源整合平台計畫」推動的緣起、目標及未來遠景，強調部門的執行力，乃社區通路開發成功之關鍵要素。因為全省部門主管、幕僚同仁以及第一線社區主管和團隊的齊心努力，我們才能逐步奠定社區通路的基础，並建立通路的營運模式。無論是平台的廠商招募、產品行銷或活動執行上，各部門都將生活服務列為公司提供社區差異化服務的重點工作，因此帶動了平台營運的整體效益，更從台北社區往南部社區持續延伸、發酵。



社區通路滿足了現代住戶們忙碌生活的便利需求，甚至有社區住戶從台北搬遷到台中後，仍指明要東京都進駐服務，因為生活服務讓她可以不必為節慶送禮或日常生活採買勞心勞力，只要一通電話，生活各類所需資源，便可整合到位，而東京都也因為有較大規模的社區量體，使得越來越大型、優質的特約廠商願意與公司合作，提供社區專屬的優惠方案。

會後，王司長與來賓們讚許東京都對於提升物業管理產業與落實政府政策的用心與決心，並深信公司研發之E化整合平台（CVMS、CLSP等）與培訓之服務人才，在未來高齡化社會環境中，將能進一步結合智慧型建築，提供在宅安養與居家照護的安心、便利服務，如遠距醫療、陪伴就醫、慢性病飲食計畫等，開啟物業管理產業新時代的服務範疇與商業契機。

東京都保全公司97年度董事會暨股東常會

■ 文/財務部 林櫻玲 副理 圖/經營企劃部 吳孟穎



本公司97年度董事會及股東常會於97年4月25日上午假台北總公司會議室召開，會議由植野董事長主持，NIHON HOUSING株式會社代表小佐野會長並親自與會指導。

會中小佐野會長表示對未來勞健保等費用的增加，公司須先設想因應措施外，更期許公司應以適中價格，提供優質服務，藉由管理品質提升，建立優良品牌形象，客戶自會主動要求公司提供安心的服務，對公司營收的成長定有助益。植野董事長對於公司在96年度達成預定的業績目標予以肯定，並期望在97年度第一季業績順利推展的基礎上，擴展公司的業務。

報告事項部份由林錫勳資深副總經理就本公司96年度經營環境、財務決算狀況及97年度重要工作計劃分別提出說明，96年度財務決算表冊並順利獲得出席股東追認。

隨後針對「96年度盈餘分配案」、「公司章程修改建議案—員工紅利提撥額度」及「汐止辦公室房地處分案」等三議案進行討論，除96年度盈餘分配案獲全體出席董事及股東之承認、無異議通過外，因應員工分紅費用化修訂之公司章程及適時處分汐止辦公室議案，出席董事及股東亦無異議通過。本年度董事會及股東常會均順利在預定時間內完成。

台中事業部人事晉升

■ 圖文/台中事業部



4月27日台中現場幹部會議，蔣桂彬總經理專程蒞臨台中事業部舉行人事晉升佈達，台中事業部主管黃經理志昌，奉植野董事長核定自97年5月1日起晉升為協理。

黃協理自民國85年起，在台中事業部服務迄今，秉持公司經營理念「顧客第一、現場第一、行動第一」，勤跑現場、深耕基層，確實掌握台中市場動態，去年台中事業部的營收為全省事業部第一名，本次榮獲晉升除代表對黃協理的肯定外，台中事業部全體員工亦與有榮焉。

生活服務

創新服務的挑戰與檢討 謝文雀顧問專題講座

■ 圖文/經營企劃部 吳孟穎



4月28日下午兩點，敬邀謝文雀顧問以「生活服務—創新服務的挑戰與檢討」為題進行專題演講，並與現場總幹事以座談方式，分享與交流生活服務執行過程中的問題與方法。

服務業是以人為主的產業，所以人的核心價值不能被忽略。謝老師說到：「各種不同的創新方式，無論是創新的“新”產品，或是改良的“新”服務，都是新產品（服務）的定義。」在推出新產品或新服務時，要達到擴散創新的基本成功因素主要包含創新的構想、溝通管道是否順暢、決策的時間、及環境所衍生出的社會系

統需求等。只是在創新的過程中，難免會出現一些打擊新構想的因素及想法，此時如何從觀念的扭轉創新落實到策略的實際執行，就是一個重要的創新決策過程模式。

從創新服務的觀念到策略的過程中，謝老師強調：「如何突破過程中遇到的問題點，並站在客戶的立場去思考問題，以多走一哩路的精神與態度去執行，就能提高並落實創新服務的可能性。」謝老師進一步說明「多走一哩路（the last mile）」的意義，是從公司到顧客消費使用的流程中，去思考客戶的惰性、不方便點與問題點，進而從服務流程中尋求改進的重點，進一步溝通並改善服務流程。創造服務價值是東京都公司致力於達到客戶滿意的挑戰，因此傾聽客戶「最後一哩路」的需求，期能提供更多元、便利的生活服務是我們的服務初衷。

產學經管服務交流參訪

■ 圖文/桃園事業部朱原華副科、經營企劃部陳林宏主任、台北事業六部劉美伶

● 華夏技術學院資產與物業管理系參訪新板特區國家世紀館社區



華夏技術學院資產與物業管理系主任陳建謀博士，為加強學生對於建築物管理、不動產管理實務面的瞭解，在元利建設機構顧問周楓女士的推薦下，以東京都物業管理公司經營服務的新板特區標竿案場「國家世紀館」為校外參訪標的。

5月7日上午由資產與物業管理系系主任陳建謀博士，帶領學生一行約40人至板橋國家世紀館B1樓宴會廳，由元利建設機構顧問周楓女士致詞，親自歡迎學界的學生前來參訪，並樂於與大家分享優質社區環境與管理之道。隨後由台北事業六部龔孝賢經理，針對公司簡介、現行社區綜合管理模式、門禁管制、社區防護、環境美護、公共設施、生活服務及各項設備管理維護、管委會運作狀況、社區管理費的計算及繳納方式及社區住戶資料的建置管理...等進行詳細解說。

隨後由現場總幹事及相關人員的帶領下，前往各樓層進行實地參訪。參觀環境設備包含地下1樓KTV室、1樓大廳、中庭花園、垃圾分類處理區及裝潢施工宣導室等公設。並對於整體環境及公設管理進行解說，學生們好奇的從各項VIP設備中，瞭解社區安全管理的相關管制。最後到地下1樓宴會廳享用精美餐點。全體師生對於國家世紀館大型住、商混合型態的多元社區，持續維繫優質的生活環境與良好的安全維護，保有建物投資價值，對於東京都在經營社區的投入與服務予以肯定。

● 南亞技術學院土木與環境工程系參訪桃園潤泰大家社區

南亞技術學院土木與環境工程學系柴希文副教授，為加強「不動產經營組」學生對於建築物管理、不動產管理實務面的瞭解，以東京都保全持續經營服務六年多的桃園標竿案場「潤泰大家



社區」為校外參訪標的。

5月9日下午由土木與環境工程學系柴希文副教授，帶領學生一行約40餘人至桃園潤泰大家社區一樓觀聽中心，由潤泰大家社區許秀香主委致詞，親自歡迎老師與學生前來參訪，並與大家分享榮獲桃園縣兩屆優良公寓大廈評比佳績的優質社區環境。另由桃園事業部吳恩恕襄理簡報一社區簡介、管理組織、公共設施、財務狀況、資源回收、社區活動、未來發展方向等。會後學生們對於社區公設管理、運用模式及社區建置、維護提出相關問題，由許主委及吳襄理詳細回覆說明。

隨後由社區主委及吳襄理、經營企劃部陳林宏主任、現場總幹事的帶領下，分梯前往各樓層進行實地參訪，並由管服科副科長朱原華引導動態說明。參觀環境設備包含社區中庭花園、閱覽室、健身房、休閒設施、游泳池、資源回收區、管理中心、中控室等。全體師生對於潤泰大家社區88年竣工迄今，仍能持續維繫優質的生活環境與良好的安全維護，並提升建物投資價值，對於歷屆委員努力、辛勞及東京都長期經營服務表示肯定。

● 政大地政系參訪事業四部「江陵京都」經管服務



5月12日上午九點由政治大學張金鵬帶領政大地政系學生一行62人，至東京都所經管之優良案場「江陵京都」進行「不動產概論」課程的外參訪。「江陵京都」社區位於新店市二十張路的「江陵京都」社區，自民國89年進駐社區服務迄今，均受各屆管委會及住戶肯定與好評。

參訪活動由台北事業四部林建中副科長，簡介社區管理組織分工狀況，現場管理模式及人員編制等相關社區經營管理心得，並帶領同學參觀社區相關設備設施，同時與同學分享公寓大廈管理相關業務內容及優良的物業管理所創造與連繫的建物價值。其中也介紹「東京都生活服務平台」將既有的建物管理服務內容，延伸至「生活與商業資源服務」，具體整合物業管理產業與社區資源，有效提昇住戶居家便利與環境品質。

景文科技大學 建教合作實習學生座談會



京都物業管理機構與景文科技大學首次建教合作案，實習時程於五月底結束，公司非常重視此案之執行成效，故

林資深副總專程於四月十一日，安排與實習學生於總公司進行座談。本次座談會除希望能了解學生實習的狀況之外，更期望能得到學生對於物業管理實務與學校教學理論，是否能結合的回應。並將相關訊息彙整後提供校方作為課程修訂之參考，也提供給公司在專業技術及知識方面進一步的與理論相呼應。

此次參與建教合作學生共計八位，其中五位實習於環保部機動組（四男一女），另三位則擔任事業部現場行政助理，與行政科見習的工作內容（台北事業二部、台北事業四部、桃園事業部）。會中，實習生給予公司、學校適時的建議，對於學校建議部份有購置相關教學用具，期能與實務操作結合運用...等。對公司方面的建議則分為二大部份，第一是環保機動組現場勤務部份，多安排各項機具操作課程及實習工作日記撰寫重點；第二是事務管理的行政作業部份，因該科系無牽涉任何社區財務相關課程，故建議應開辦基礎財務課程，俾利實務上的運用。

藉由本次座談，希望能讓參與此案之實習生皆能有所收穫，更期除基本學歷所應具備的本職學能外，各項專業證照應多方取得，實習結束後，公司也歡迎對相關工作有興趣者，繼續留任公司。

「東京都97年度學術論文暨學士畢業專題獎助」 申請截至6月30日止

「東京都97年度學術論文暨學士畢業專題獎助」由中華民國住宅學會、台灣物業管理學會、中華民國物業管理經理人協會共同擔任主辦單位，並邀內政部建築研究所擔任指導單位。規劃獎助博士論文乙篇、碩士論文六篇，及學士畢業專題獎助五篇，申請截至6月30日止，歡迎相關學校系所踴躍申請！97年度申請辦法摘要如下：

- 壹、獎助對象：
- 一、博、碩士班研究生：凡就讀國內公、私立大學博士班之研究論文，碩士班之畢業論文，其研究主題與建築物管理、安全管理、設備維護、環保美護、社區生活與商業支援服務、資產營運與管理等物業管理相關內容，且未接受任何單位補助及其他獎助學金者。
 - 二、應屆學士畢業生：凡就讀國內公、私立大學物業管理相關科系應屆畢業學生符合申請條件，其學業與操行成績符合申請條件，且本學年未接受任何單位補助及其他獎助學金者。
- 貳、獎助名額及金額：
- 一、論文獎助：
 - (一) 博士研究論文：乙篇，獎學金拾萬元（含稅）。
 - (二) 碩士畢業論文：六篇，每名學生獎學金伍萬元（含稅）。
 - 二、學士畢業專題獎助：五篇，每篇獎學金貳萬元（含稅）。
- 參、獎助論文之研究主題
- 申請獎助的博、碩士論文研究主題，須屬於物業管理（設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理）範疇，且有關於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相關課題之研究
 - 五、不動產資產管理相關課題之研究
 - 六、社區生活與商業支援服務相關課題之研究
 - 七、物業管理專業人才教育培訓相關課題之研究
 - 八、社區生活服務需求與消費行為之關係研究
 - 九、社區通路之開發與營運（如：網路購物、宅配等相關研究）
 - 十、其他提升物業管理產業價值之相關研究
- 肆、申請期限：即日起至中華民國97年6月30日止，檢具申請文件提出申請（以郵戳為憑）。郵寄至：100台北市忠孝東路一段55號3樓「東京都公司收」信封上請註明「申請學術論文獎助學金贊助」。
- 伍、獎助論文之申請條件、檢附文件及詳細報名表資料檔案，請至主辦單位網站下載運用。
- ◎主辦單位：中華民國住宅學會（網址：www.housing.org.tw）
台灣物業管理學會（網址：http://tjpm.org.tw）
中華民國物業管理經理人協會（網址：www.bma.org.tw）
- ◎獎助單位：東京都物業管理機構（網址：www.tokyonet.com.tw）
- 洽詢電話：(02) 2393-3766分機223、205

公寓大廈常見的劣化

土木建築類

■ 圖文/營業推進部 劉京翰 副科

前期專欄提到公寓大廈常見的機電設備類劣化，本期則談談常見的土木建築類劣化；建築物材料劣化問題多半和材料老化有關，當建物使用一段時間後，材料因為環境侵蝕而產生變質，逐漸失去其原有的外觀、色澤及功能，而產生美觀上及結構上的劣化。這種劣化情形會隨使用時間增加而逐漸增多，甚至會呈倍數成長，加速惡化。實務上幾種劣化情形列表說明如下：

劣化種類	原因劣化	劣化現象
混凝土中性化	混凝土材料初期會呈現強鹼性(pH=12-13)。這種強鹼性質會保護其中的鋼筋使其不致於腐蝕。然而，空氣中的二氧化碳及酸雨接觸混凝土中的氫氧化鈣Ca(OH) ₂ 而使其失去了原來的鹼性，產生CaCO ₃ 之後，混凝土則呈現中性(pH=7)。	中性化都是由混凝土外表開始，經由混凝土的毛細孔或裂縫內擴展。當混凝土中性化發展到達鋼筋表面時，鋼筋則失去鹼性的保護而開始腐蝕，混凝土暴裂剝落。
瓷磚「吐黑」	這種現象主要發生原因來自於水泥砂漿拌合初期過量鹼質與活性的砂石骨材或其他外來成份反應生成半透明的污染物質，此污染物質具吸水特性，可因吸水破裂後繼續擴散蔓延，侵入間隙與毛孔中，而出現表面或接縫之間。	瓷磚表面出現白灰色面而包狀斑點或黑斑生成附着，或者瓷磚間水泥砂漿填縫劑產生半透明暗色或淡白色的物質，看起來像是瓷磚會「吐黑」或是長「黑斑」，破壞美觀。
外牆磁磚剝落	施工不良、內外落差、混凝土龜裂、窗框銹蝕等。	通常分為「預貼式」與「直接點貼」兩種。一般來說預貼式的外牆因為施工是在工廠內，再運到現場吊裝，瓷磚日後剝落的情形較少發生；而直接點貼在RC外牆的瓷磚則可能因施工不良、內外落差、混凝土龜裂、窗框銹蝕而剝落。
紅磚白華	一般紅磚由於燒製過程中使用較低燒製溫度，因此原料的部分組成並未完全穩定結合，當環境中長期處於高濕度狀態下，這些無機類組成會溶出而重新析出於表面。	造成外觀白色污染，尤其本省環境酸雨較嚴重地區，更會因酸蝕而提早誘發白華的產生，通常此一白色污染成份為石膏質之化合物。
破損問題	其原因包括來自內部無機鹽類，水解再品析於混凝土表面，造成表層材質劣化而致塗料附著脫離，而外來的污染物質侵入、骨材腐蝕及初期殘存不良的有機質滲出亦有可能。	壁癌的發生通常隨建築物使用一段時間後，才會逐漸發生，可由混凝土表面油漆剝落或砂漿層發生局部附著粉落的現象來初步判斷，並經常伴隨潮濕滲水或白華現象。
海砂層	海砂層較正式的名詞應該是「氯離子含量過高的鋼筋混凝土結構物」。	因為氯離子侵蝕鋼筋，造成鋼筋腐蝕膨脹3-7倍，進而造成混凝土暴裂、剝落，嚴重的話天花板會崩塌、梁柱開裂；早期的徵兆較不明顯，一般發生在樓板底版，呈現水平裂縫或棋盤狀裂縫，漸漸地發展成較寬的裂縫而剝落。

由鋼筋、混凝土與其他建材所組成之建築物，雖然有其耐用年限，無法避免會走上劣化一途，然而，新一代建築物於營造技術、材料品質及維護管理觀念都不斷提昇，在經驗的累積下，不論是建築物的設計者、施工者或管理者，我們都應該「將過去失敗的教訓傳承下去」，防止工程缺失與異常劣化輕易發生，讓建築物能延年益壽，充份發揮其使用功能及保持其價值。

台北國際防火防災應用展暨智慧型防火防災論壇

世貿「台北國際防火防災應用展」研討會，主要針對新科技及新觀念進行溝通交流，17日參加兩場研討會分別為「建築物消防、防災設備與資訊、通訊、視訊系統整合運用」研討會，由實踐大學資訊科技與管理學系主任金力鵬教授主講，「導向性避難逃生音響」則由消防設備師謝勝雄先生主講。

目前國內消防、防災產業癱結在於各套系統欠缺整合機制，各項設備整合不足，造成預警與搶救錯失第一時間，形成更大災害，因此在建築物消防、防災設備與資訊等系統整合運用，應朝防災產業如何整合思考。如此才可提昇建築物的防災功能與品質，達到安全、便利等目的。防災、保全與資、通、視訊設備的整合是未來發展趨勢，國內產業如能建立防災保全的完整監控服務模式，對於促進產業整合能力提升，增加國際競爭力具有強大助益。

「導向性避難逃生音響」研討會由消防設備師謝勝雄先生主講，主要針對大型建築物火災時避難逃生的相關設備改善。大型建築物因面積過大無法直接看到出口，若火災發生產生濃煙將使人迷失方向性，增加逃生的困難度，如能運用聲音頻率的極強度或大

母親節活動

SEARCH 酷 Mommy 補捉幸福畫面

■ 圖文/研發部 王映之



東 京都生活服務小組於97年4月份登錄進行母親節「Search酷Mommy」宣傳活動。參與活動住戶上Search888社區部落格中，下載參賽表格或洽總幹事索取，由參加者提供一張和媽媽最具創意、最溫馨或最吸引人的合照，並以100字左右敘述照片中的小故事及意境。此活動沒有年齡限制，希望透過圖文並茂的方式表達對母親的愛與尊敬。

本次活動全省共有40位住戶參加，藉由活動的進行，讓親子一起回憶生活片段，並挑出值得紀念的畫面，自己描述生活故事的點滴，其中不乏令人動容、令人會心一笑、甚至令人拍案叫絕的精美畫面，每張照片的背後都是一首獨一無二的生命樂章。得到最佳故事獎的台北慶大華玉社區江雅慧，對於在過年期間與媽媽在太魯閣情同姊妹的自拍照片分享到：「這次的旅行，使全家增添不少幸福感，我才發現其實爸媽也是小孩。」愛因斯坦社區王曉楓與媽媽在戶外搭著肩的合照，道盡對媽媽的思念：「親愛的媽媽，我想說聲謝謝你！雖然你離我們很遠，但我知道你一直陪伴我們保護著，無法忘記你對我們的好。」

參賽所有作品將由生活服務小組集結成冊製作「幸福畫面故事集」一本，發送給所有參與者，讓大家都可以感受到每幅洋溢幸福的親子畫面中，正在傳遞的動人故事。活動選出了最佳故事獎、最佳情境獎、及最佳溫馨獎共10名，希望透過此活動讓住戶一起歡度一年一度的母親節，感受生活服務的用心與貼心。

■ 文/機電部 林錫寶 襄理

小，讓人順著聲音引導逃生，可避免因行走方向錯誤而喪失生命。導向性避難逃生音響在煙霧且視覺不清的環境下，有效節省避難逃生時間達75%。在視覺清晰之環境下，亦可節省避難逃生時間達35%。

導向性避難逃生音響的特點如下：

- (1) 克服煙霧所產生的視覺障礙，明確指出最近的出口方向位置。
- (2) 特別適用於開放空間，例如：通往安全區域的走廊及樓梯口。
- (3) 可與現有火警警報系統整合，並可供搭配多國語發音。
- (4) 對於視覺障礙者之逃生特別有幫助，是輔助設備，不是用來取代現有的警報設備。

隨著各項技術進步，消防設備與監控設備整合是趨勢也勢在必行，政府法令的修改將會決定設備結合的快與慢，而消防安全設備的多樣性及整合型、或特殊型設備將會出現在各場所，以設備管理維護而言，將來專業人員具備消防證照可能是必備的一項資格。

基隆市 白天鵝花園廣場 跆拳道班學員分享

■ 圖文/經營企劃部 吳孟穎 採訪

白天鵝花園廣場自三月份開班以來，已結束一次為期兩個月的課程，目前已進入課程的第二階段。社區梁有發主委致力營造健康活力的社區課程活動，期能使小朋友在社區內能就近參與，並促進社區親子交流。適逢此次跆拳道班中有兩對兄弟檔共同持續參與第二梯次課程，專訪他們對於上課的心得。



梁主委的兩個兒子龍均與龍軒有著一靜一動的不同個性，弟弟龍軒睜著圓溜溜的大眼睛說：「第一次本來不想下來上課，爸爸帶我下來上課後卻覺得很好玩，學習跆拳道又可以保護自己及媽媽。」平時在學校最愛跑步及跳繩的龍軒，則說腳背懸踢是他目前希望努力能做好的動作。

國小五年級的簡誌璋跟二年級的誌瑜兄弟檔，也是哥哥靦腆弟弟活潑的個性。哥哥誌璋在國小一年級時學過跆拳道兩年，現為學校游泳隊的哥哥目前為黃帶，下一步希望以晉級藍帶為目標。弟弟誌瑜是曾拿過基隆市市長盃第二名及議長盃第四名的直排輪運動好手，也希望藉由跆拳道的學習來保護自己，及學習不同的運動。簡媽媽也說：「讓孩子參加跆拳道班為正向運動的考量外，也能讓社區的小朋友互相在團體中學習並培養榮譽感。」



正隆麗池~社區故事媽媽培訓營

■ 圖文/台北事業六部 劉美伶

正隆麗池社區於95、96年連續獲得台北縣優良社區評選~大型社區組「管理創意特別績優獎」，社區為增進親子互動及培訓故事媽媽，特地邀請奧莉薇繪本館及愛麗絲故事老師工作室，於4月9日至4月30日舉辦「社區故事媽媽培訓營」。



培訓營課程為期四週共上課四次。第一堂課用故事遊戲與手指謠帶動上課氣氛，導引如何和孩子一起玩故事；第二堂課則以教導如何做道具與故事運用配合為主題；第三堂課提升媽媽選擇好繪本的能力；第四堂課則學習運用多元化的元素（如音樂、美勞等），搭配繪本中的故事情節，吸引孩子愛上好聽的故事。

從第一堂課到最後一堂，報名參加的社區家長，也陸續邀請其他未參加的家長一起來課堂中分享學習，住戶們用心做筆記，並帶領自己的小朋友共同參與，課程中老師與住戶及小朋友的互動良好，帶來活潑溫馨的親子互動！完成培訓的住戶由東京都公司頒發結業證書，期望社區故事媽媽的種子繼續在社區中萌芽。

潤·泰·極·品 鐵馬尋春遊

■ 圖文/台北事業三部 鄭文章 副科長

潤泰極品社區為倡導樂活環保的自行車休閒運動，舉辦社區鐵馬尋春遊的活動，於4月27日星期日上午七點半，自社區出發，開車的住戶則自行前往觀山租借站集合租車，沿河岸騎大直橋至大佳河濱公園，再沿著水門堤防行經林安泰古厝後回到起點。當天風和日麗，沿途景點行經林安泰古厝、大佳河濱公園希望之泉、迎風河濱公園、內湖科技園區、大直橋等，全程來回約一個半小時左右。



潤泰極品李鳳恩主委與丈夫同行，林章權安全委員與蔡慧玟財委都帶小朋友親子共享風和日麗的鐵馬行樂趣！抵達終點後提供葡萄禮盒五盒、蘋果醋五瓶等抽獎活動，讓大家享受難得的自行車騎乘樂趣！此次活動也將列入社區參與優良社區評選的活動內容。

汐止紅綠社區【兒童讀經班】母親節活動

■ 圖文/台北事業五部 倪美雪

五月二日汐止紅綠社區舉辦第二梯次【兒童讀經班】活動，適逢第二週上課是母親節當週，為讓小朋友能明白感恩與即時行孝的美德，因此當週讀經老師以唐朝詩人白居易的「慈烏夜啼」為選讀教材。



看小朋友們手指著經文，認真可愛的讀著「慈烏失其母，啞啞吐哀音；晝夜不飛去，經年守故林。」透過老師字字句句的解說，小朋友明白孝順不能等，要即時行孝的道理！當天老師更特別為了母親節，以一首「母親的手」教唱比手語，唱著「感謝您耐心牽引我，給我依靠和安慰，推動搖籃的那隻手，也推動了全世界」，只見小朋友們個個認真比劃的可愛模樣，表達出對母親最純真的愛與祝福，會後準備了康乃馨讓小小學員們獻給最愛的媽咪。



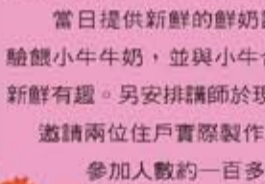
經典的奧妙之處就在潛移默化，小朋友現階段的一小步，藉由經典古人的智慧與教導，對他們未來而言是無可限量的。第三梯次的讀經班活動，即將在暑期七、八月與更多位在南港地區的東京都社區親子們分享！

新店江陵京都社區【餵牛奶】母親節活動

■ 圖文/台北事業四部 陳卉葵



新店市江陵京都社區於5月11日上午10時母親節當天，結合東京都社區生活服務之「鮮乳試飲」及親子餵牛寶寶喝牛奶、免費奶酪DIY教學的體驗活動，讓親子共同歡度佳節。此次活動，由唯一受全省有機健康食品通路認可，並通過衛生署認證生產履歷的四方鮮乳牧場協辦，社區也希望藉此讓社區住戶享有健康優質的鮮乳飲用。



當日提供新鮮的鮮奶試飲，讓小朋友親自體驗餵小牛牛奶，並與小牛合影，住戶對此都感到新鮮有趣。另安排講師於現場進行奶酪DIY教學，邀請兩位住戶實際製作。當日住戶反映熱烈，參加人數約一百多人並爭相餵小牛與小牛合照。會後管委會為感謝終年辛勞的媽媽們，備有500元以內之精緻禮品，如烤箱、不銹鋼鍋組、被常炭記憶枕雙人枕組...等10項禮品，由住戶自行挑選喜愛的禮品領取，每戶並致贈康乃馨陶花一朵。



高雄太子哈佛~我愛社區繪畫比賽

■ 圖文/高雄事業部



高雄太子哈佛社區於3月29日星期六上午09:00~12:00舉辦「我愛社區」寫生比賽活動。參加對象以本社區國中(含)以下之住戶，寫生主題以畫出社區中最喜歡的角落風景為主，由管理委員會於活動當天提供統一規格的圖畫紙，參加人員則任選自備彩筆、顏料、畫板參加。參與寫生的小朋友們分別以水彩、油畫、蠟筆、彩色筆...等不同的彩繪方式，專注的在自己最喜歡的社區角落，認真彩繪出社區的美麗風景。寫生活動將由管理委員會選出優勝前三名及佳作五名，前三名分別由國小六年級田承霖、國小一年級林仕恩，及幼稚園大班的堉井湧當獲得，社區將得獎小朋友作品展示於交誼廳，並訂於6月份區分所有權人會議中頒發獎金。

桃園順林桂冠「美麗家園」繪畫比賽

■ 圖文/桃園事業部 劉靜蓮



為鼓勵社區就讀國小十二歲以下的小朋友以「我所住的美麗家園」為題，順林桂冠舉辦「美麗家園」繪畫比賽，讓小朋友彩繪出他們心目中溫暖家園的點滴，著色材料不限水彩、蠟筆、彩色筆皆可。4月22日管委會評選中，發現每位小朋友畫的社區角落或家人點滴都很溫馨，因而決議所有參加作品都列為優選，並展示於大廳供住戶觀賞，凡參加比賽之社區小朋友皆可領取由東京都公司所準備之精美小禮物一份。