



「プロ意識で更なる躍進」 「專業智慧創新飛躍」 恭祝大家新年快樂！

【植野董事長的話】

希望各位東京都同仁能以喜悅的心情，迎接更美好嶄新的一年！並對於大家過去一年來在工作上的辛勞與努力，致上感謝之意。

回顧去年公司營運，因年初發生公司股東、同時也是公司客戶之一的業主營運出現問題，這件事對公司經營影響深遠，衍伸出許多問題，面臨這些考驗，對公司來說是非常嚴峻的一年。雖然如此，多虧以經營團隊為主的同仁們，大家充分的投入與解決，才得以攜手共渡這個難關。對此，再次衷心的向各位致上最深的感謝！

今年，一般人咸認全球無論是在政治、經濟方面，都是變動很大的一年。物業管理業也是一樣，為能符合顧客越來越多元化的需求，及提供更高品質的服務，被寄予高度的要求與期望。因此，東京都應更致力於差異化的業務發展，邁入關鍵時刻的一年，各位同仁當更努力以挽回我們去年所失去的東西。

今年，公司的經營方針是「プロ意識で更なる躍進」以專業智慧更積極邁進。所謂專業智慧，意指對於自己的工作感到驕傲，而這不就是對工作信念的堅持嗎？為提供顧客更好的服務而全心致力於工作，正是我們的職責所在。

我們對工作的使命感，不以現況為滿足，並據以為更上一層樓的目標而努力，進而產生高貴的使命與堅強的信念。因此，新的一年請全體同仁，以專業的自覺與工作意志，共同為東京都的經營目標更加努力邁進！

96年度東京都 「聯合型人力資源提升計畫」訓練成果

■ 文/人力資源部

東京都參與勞委會職訓局聯合型人力資源提升計畫，96年度透過聯合訓練課程，啟發聯訓單位員工共同價值理念，提升服務品質與產業升級。綜檢96年度東京都物業管理機構除能分享教育訓練之經驗與辦訓能力外，其訓練成果也在「品質目標」達成上展現，概述如下：

- (一) 員工滿意度達80分：充分表示員工對公司向心的程度。
- (二) 客戶滿意度達80分：從客戶滿意度訪談數據顯示，本公司服務品質能滿足業主的需求。
- (三) 固定營收續約率達85分：經由「聯合型」訓練，其核心職能專業訓練能符合公司之期望。
- (四) 產學合作：本公司善盡企業責任、回饋社會，自94年度起贊助辦理東京都學術論文發表會。96年度學術論文發表會於10月26日假國立師範大學舉行，年度論文審查通過博士論文2篇，碩士論文7篇，優良學生獎學金2位，共計贊助金額52萬元。
- (五) 提升社區建物價值：本公司經管社區輔導參加大台北地區優良公寓大廈評比，綜計得獎社區有台北市3個、台北縣7個、基隆市1個。
- (六) 訓練課程規劃的達成率：96年聯訓單位數為6家，開班班次為113班，實際受訓人次為3141人次。聯訓課程內外部講師比重為，內部講師授課數約佔95%，外部講師授課數約佔5%。

物業管理品質的好壞，對建築物的區分所有權人權益、使用人的生活品質、及建築物的壽命、設備的正常運作、管理維護的生命週期成本、環境的安全衛生與舒適等，將會產生重大的影響。管理維護公司有必要建立一套專業的服務品質標準，故97年度仍持續透過調查管理與訓練，以測量確認服務品質符合顧客的期望，俾便經營績效與客戶滿意度指數能成正比成長，保持企業競爭優勢，提升市場佔有率，達到永續經營。

東京都97年度組織調整

■ 文/人力資源部 蔡嘉芳 副理

東京都97年度組織調整概述如下：

原「生活服務處」依功能屬性結合研發部之「生活服務平台專案小組」，自營業推進部改編制於研發部，研發部自97年度起下轄「生活服務處」、「專案處」。

營業推進部下轄除「業務開發處」外，另依業務執行考量增設「特勤處」。原編制於經營企劃部之「訓練處」為配合公司人力資源規劃，併人事處另成立人力資源部。經營企劃部下轄「企劃處」外，另依經營方針需求增設「經營分析處」。行政管理部下轄「總務處」外，另依各類公文管理需求增設「文管中心」。配合嘉南地區整體經營，自元月一日起嘉義營業處與台南營業處合併為嘉南營業處。

■ 文/人力資源部 蔡嘉芳 副理

台中市大地球廣場安管員 獲頒台中市政府 治安有功獎

■ 圖/台中事業部提供
■ 文/經營企劃部 吳孟穎 採訪

台中事業部大地球廣場安管員江憲忠，於96年10月28日因機警協助社區破獲竊盜案，在97年1月4日獲台中市長胡志強於「台中市政府第124次治安會報」中，頒發獎金以資勉勵，並強調社區管理守望相助及共同維護社會治安的重要性。

位於台中市西區中華路一段的大地球廣場，為地上22層地下5層，分A、B兩棟之住商、套房混合型案場共計616戶，東京都台中事業部於91年11月進駐管理至今已5年。

10月28日中午11點多案發前，兩名年約30~40歲之男性嫌犯，見社區一名女性住戶自大門進入後便尾隨在後，並藉由住戶搭乘電梯刷卡至18樓後，遂以安全門為通道走逃生梯逐層往下，竊取社區各層消防水帶瞄子，以變賣高含銅量之瞄子求現金。警衛自社區數位監控螢幕中察覺異狀後，遂機警報警處理，使警方至現場得以現行犯逮捕兩名有毒品及竊盜前科之竊賊。安管員江憲忠表示：「在住商混合的套房型社區中，出入人員較為複雜，需熟記各住戶長相及出入狀況，有助於異常狀況及可疑人士之判別。」住戶單獨進出社區時，可提高警覺是否有陌生人尾隨，或與大門哨警衛室打招呼，以確認住戶身份共同為社區守望相助把關。



東京都汐止辦事處辦公室喬遷

■ 圖文/台北事業五部 彭建忠 科長

東京都汐止辦事處(台北事業五部)，為因應業務擴展及部門人員擴編之需求，於97年1月1日喬遷至新辦公室，以加強業務開發、精進貼近案場服務，藉以提昇品質。

台北事業五部目前主要服務的區域，含跨基隆、汐止、南港及小部分內湖四大區塊，部門經管代表案場有巴賽隆納社區、白天鵝花園廣場、潤泰陽光天廈、皇家天下、世代名門、亞瑪森花園、ICRT國際社區(北區)等優質社區，並輔導多棟經管社區參與優良社區評選，榮獲優異成績。部門經管廠辦大樓案場有和旺金三角、新矽谷通商、金典科技、登峰科技等。隨著部門營收成長及案場量的增加，全體同仁將致力提升服務品質，拓展業績營收、穩定成長為共同目標。



東京都 97年 1月 人事異動

97年異動

- (一) 台北事業一部戰澤生協理，調任環保部主管。
- (二) 總經理室陳彥宗經理級特別助理，調任台北事業一部主管。
- (三) 總經理室胡添賜副總經理，調任營業推進部主管，督導桃園事業部、新竹營業處。
- (四) 財務部李素芬經理，調任經營企劃部經營分析處主管。
- (五) 林櫻玲副理擔任財務部部門主管。
- (六) 台南營業處主管李榮晟，調派嘉南營業處主管。

97年晉升異動

●部門主管：

- (一) 台北事業六部部門主管龔孝賢副理，晉升經理。
- (二) 高雄事業部部門主管張慶義襄理，晉升副理。
- (三) 研發部魏雅蘭副理級特別助理，晉升經理調任研發部主管。
- (四) 行政管理部副主管蔡嘉芳副理，調任人力資源部主管。

●營業處(部副)主管：

- 台中事業部副主管張維斌襄理，晉升副理。

東京都97年度全省員工聯誼活動

■ 圖文/經營企劃部、台中事業部、高雄事業部



◆北區員工聯誼活動
本年度小佐野社長親臨北區員工聯誼活動致詞時，以今年適逢NIHON HOUSING株式會社50週年，台灣東京都公司也在台灣經營耕耘13年，期勉全體同仁能以工作的使命感及專業智慧更積極邁進！致詞後由社長及植野董事長，分別頒發北區「年度現場績優人員」12人、「年度管理績優人員」9人，及「服務滿十年以上資深員工」10人以資嘉許。

而後由汐止世代名門新羅跆拳道班的學員，在朱孔麟總教練的帶領下，表演學習成果展示，並高難度表演手部大理石擊破、360度迴旋踢木板擊破、及氣球擊破，學員家長及社區主委、委員，也親臨現場為小朋友加油



打氣。表演完後並由學員代表，向社長及董事長呈現「新羅跆拳道」的特製道帶，社長並親自頒發每位學員獎金，獎勵其精彩的訓練成果！



精彩刺激的摸彩活動區分四階段進行，穿插針對社區生活服務宅配、共購績優案場等獎項予以頒發獎勵。最後由全體經營團隊上台，向全體同仁表達感謝之意，並期勉新的一年更積極努力致力服務。

東京都公司 96年度全省員工聯誼活動，分別於1月24日到1月26日期間，分北區（桃園、新竹以北事業部）、中區（台中分公司）、南區（高雄分公司及嘉南營業處）三區舉行。本年度全省尾牙活動，特別針對公司服務十年以上之資深員工頒獎，以期勉員工與公司共同為業績經營而投入努力。

◆中區員工聯誼活動

中區員工聯誼活動於1月26日晚上6點半舉行，由蔣桂彬總經理頒發在台中分公司任職十年以上之資深員工僑金座安管組長曾文注及龍邦國寶清潔員黃秀全兩名。此外並頒發96年度推展共購成績最優秀之現場主管，現任新光大道社區的陳良寶主任。劉人峰副總經理致詞期勉希望新的一年全體更加努力朝訂定目標前進！



◆南區員工聯誼活動

高雄分公司及嘉南營業處共同辦理「南區員工聯誼活動」，感謝總公司及台中部門主管等貴賓蒞臨參與。會中由蔣總經理頒發表揚「服務滿10週年資深同仁」共七位，及生活服務前三名之績優案場。整個餐會活動事業部用心準備了豐富的摸後獎項及養身可口的伴手禮盒，讓參加人員人人有獎，活動圓滿結束。



東京都【服務十年以上~現場資深員工】專訪

■ 圖文/經營企劃部 吳孟穎 採訪

東京都公司自83年成立至今已逾13年，物業管理服務業在現場第一線的資深工作人員，是公司最寶貴的資產。專訪五位東京都服務十年以上的現場資深員工，並分享他們長期在第一線服務的工作心得與工作觀，以此共創東京都企業永續經營與發展的優質經營服務。



現任新店市日安台北社區的安管員邵家福，自85年在社區服務以來，至今已在東京都公司現場服務十一年半。緬甸大學歷史系畢業的邵家福是83年前來台灣定居的緬甸華僑，昔日家族在緬甸仰光開牙醫診所，邵家福以做齒磨的客制化服務精神及責任心，微笑以待面對來台初期因國語不通的工作挫折。邵家福分享到：「能夠持續在社區服務十年以上，最重要的就是歡喜心工作，對於不開心的事學會遺忘，並樂觀與人互動才能相互瞭解。」英語流利的邵家福之前會協助外國住戶口譯，長期在社區微笑以待戰戰兢兢的工作也獲得老住戶的喜愛。精神抖擻的邵家福提到自己的工作觀：「從醫父親給予的家訓與福報，就是做人做事都要留好名聲，所以需以樂觀歡喜心來從事服務業。」



黃世豪現任台北市信義計畫區國王與我社區安管員，自86年在社區服務以來，至今在現場服務年資十年半。金門人的黃世豪在進入東京都前從事齒磨的工作，後來由同為國中同學的社區第一任總幹事介紹來此工作。黃世豪說道：「在社區工作一切都以住戶滿意為導向，加以現場工作團隊協力合作，才能提供獲致住戶滿意的服務，與和諧愉快的工作氣氛。」同時黃世豪也分享到，在豪宅型的社區工作大廳哨尤需注意門禁安全的把關，與訪客接待通報的聯繫禮儀等細節。此外對於消防、防盜、防火等緊急應變狀況的處理，也是身為安管員需熟悉的基本職能。



走進中庭露天開放式的北投奧林匹克花園社區，戶外與各種梯間一塵不染的環境，完全看不出是已屆十年多的社區，這是環保員黃玉琴與林定香，在這裡從社區第一屆管委會至今十年多持續落實環境美護的成果。自86年來社區服務的兩人，訪談間仍在觀察玻璃手紋並習慣性的隨手擦拭。昔日從事服務業的黃玉琴分享道：「做環保的自身需有潔癖與責任心，才能成為數十年如一日隨時注意與持續保持的清潔習慣。」相差四歲的林定香則分享到：「把社區當作自己的家在做，再辛苦的清潔工作與垃圾清理也要當日完成。」

兩人相差一週先後來社區服務，十年多來工作上以相互承擔不計較的相處之道，有著難得情同姊妹般的同事情誼。同時強調，落實每日清潔工作的動線排程，及隨時注意環境周遭的清靜習慣，才能給社區住戶最佳的生活環境品質。



仁愛醫院機電員柯添祝，自85年進入東京都服務至今已有一年半的資。入行前任工廠生產線的現場管理主管，工廠遷廠外移後進入新店日安台北社區任一年的機電員，而後轉任至台北市仁愛醫院機電。擁有乙種水匠證照，後又續進修考上消防設備士、高壓氣體證照的柯添祝談到：「能夠為機電設備找出問題，進而解決修好它是工作中最大的成就感。」以好學的態度在96年取得工業類消防科的專科畢業證書。柯添祝也分享到做好社區機電與醫院機電工作的關鍵：「社區機電員每天巡檢務必確實，尤以民生需求相關的發電機、污水馬達等設備巡檢，還有顯而易見公共區走道的燈管更新。而醫院機電團隊分工專業仔細，需依計畫分工合作確實執行，發現問題立即回報與處理。」以細心耐心及專業進取的工作態度，為機電設備管理維護把關。

96年度東京都大事紀要

- ※1月份
 - 96.01.01設立台南營業處
 - 96.01.01東昇國際管理顧問公司成立「生活服務平台專案小組」
 - 96.01.16-01.18儲備幹部基礎班（北區第一梯次）
- ※2月份
 - 96.02.12東昇國際獲選為96年度經濟部中小企業處「地方特色產業暨社區小企業協調與推廣計畫」負責單位。
- ※3月份
 - 96.03.01公佈「東京都96年度學術論文贊助暨優秀學生獎學金」申請辦法
 - 96.03.14東京都公寓大廈管理維護公司舉辦「第一屆勞資代表選舉」
- ※4月份
 - 96.04.01首將「住宅健診」「長期修繕計畫」納入客戶滿意度調查問卷實施
 - 96.04.09生活服務社區通路案例與經驗分享研討會
 - 96.04.17-04.19儲備幹部基礎班（北區第二梯次）
- 96.04.25東京都公寓大廈管理維護公司完成「勞工安全衛生守則」核備
- 96.04.26政大地政系張金都教授「當前房地產市場的新情勢與展望」專題演講
- ※5月份
 - 96.05.02東京都96年度董事會暨股東常會
 - 96.05.08-05.21儲備幹部進階班（北區第一梯次）
 - 96.05.16 96上半年度【職能研習—宜蘭地方產業參訪】
 - 96.05.17東京都動力社區營造-親子系列講座【社區故事媽媽培訓營】開辦
 - 96.05.31東京都與統一觀展業結盟簽訂合作協定
- ※6月份
 - 96.06.02東京都動力社區營造-活力健身系列【兒童跆拳道體驗營】開辦
 - 96.06.07東京都「社區生活資源整合平台計畫」通過經濟部商業司期末審查結案
 - 96.06.15北京市物業管理商會參訪績優經營案場「正隆麗池」社區
- ※7月份
 - 96.07.10-07.12儲備幹部基礎班（北區第三梯次）
 - 96.07.13東京都動力社區營造開辦「活力健身系列-跆拳道班」
 - 96.07.30深圳市物業管理協會參訪績優經營案場「大都市新天地」
- ※8月份
 - 96.08.01東京都內湖辦事處（台北事業三部）喬遷
 - 96.08.01與長頸鹿美語忠孝分校簽立辦理公司員工2-6歲學齡前子女托兒服務
 - 96.08.22~09.12東京都動力社區營造【社區故事屋】
- ※9月份
 - 96.09.03公佈「東京都96年度學術論文獎學金暨助學優秀學生獎學金申請」得獎名單
 - 96.09.12 96下半年度【職能研習—南投地方特色產業】參訪
- ※10月份
 - 95.10.01東京都高雄事業部通過ISO9001:2000續評驗證
- 96.10.16-10.18儲備幹部基礎班（北區第四梯次）
- 96.10.22-11.02儲備幹部進階班（北區第二梯次）
- 96.10.26東京都96年度學術論文發表暨台灣地方特色產業之社區通路發展策略座談會
- ※11月份
 - 96.11.12~11.17東京都96年度赴日研修團參訪
 - 96.11.30東京都通過行政院勞委會職訓局「協助企業人力資源提昇計畫-聯合型」補助
- ※12月份
 - 96.12.04「東昇國際管理顧問公司」增資至伍佰萬元
 - 96.12.26東京都保全(股)公司「第二屆第五次勞資會議」
 - 96.12.26東京都公寓大廈管理維護(股)公司「第一屆第四次勞資會議」
 - 96.12.26東京都保全公司「第四季勞安衛管理委員會」會議
 - 96.12.26東京都公寓大廈管理維護公司「第四季勞安衛管理委員會」會議

長期修繕計劃書之內容概述~

新建物、既有建物

■ 圖文/營業推進部 劉京翰 副科

建築物依各設施設備項目與部位區分，委由專業管理公司或顧問公司有計畫地實施診斷，擬定長期修繕計畫並預測其修繕費用，進而依所擬定之長期修繕計畫來進行修繕工程，此將有助於修繕預算的編列，以及社區共識之達成。

一般來說，長期修繕計畫書依據編寫切入的時間點，可分為「新建物」、「既有建物」兩類；針對新建物之內容架構應包含「計畫書前言」、「建物簡述」、「設施設備清冊」、「設施設備耐用年限」、「修繕計畫表」、「修繕範例」等；針對「既有建物」之內容架構則包括「計畫書前言」、「建物簡述」、「設施設備清冊」、「設施設備耐用年限」、「修繕計畫表」、「現勘修繕建議」等（如下圖所示）。

◆長期修繕計畫書內容架構



兩者最大之差異在於「新建物」可能剛完工（甚至尚未完工），需要憑設計圖說與經驗進行判斷與規劃。而「既有建物」實體上則通常已呈現一定程度之劣化，需要透過專業人員之現勘，判定建築物各項設施設備或各部位修繕維護之輕重緩急，研擬未來若干年之修繕計畫。

長期修繕計畫書最重要之精髓在於「修繕計畫表」，也就是修繕項目、期程、費用三者之結合，要知道什麼會壞？多久會壞？壞了要花多少錢？這些都需要借重專家的判斷，而擬定而成之「修繕計畫表」（參考下圖）不需要是百分之百的精準（也不可能），但期望是雖不中亦不遠，對社區才具有參考、執行之價值。

◆既有建物修繕計畫表範例（從完工第4年開始）

修繕項目	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
防水作業		234					1,396
外牆塗裝作業						1,296	16,131
地下開基							827
外部磁磚油漆工程		791					791
內部裝修設施							1,030
外部結構設施							129
預備費	400						
建築工程小計	400	1,026	-	-	-	1,296	20,304
電器設備-幹線動力設備						50	350
照明器具設備		330					335
緊急設備				80			
共同電視天線設備		50					1,300
避雷針設備							100
火警設備							351
給排設備-給水設備				400			200
排水設備						230	
設備工程小計	-	380	-	480	-	280	2,636
年度合計	400	1,406	-	480	-	1,576	22,940
總累計	400	1,785	1,785	2,265	2,265	3,841	26,781

台大國企所趙義隆教授 「公寓大廈與行銷通路」 專題演講

■ 圖文/經營企劃部 吳孟穎

東京於12月12日敬邀國立台灣大學國際企業學系趙義隆教授，以「公寓大廈與行銷通路功能之關係」為題進行專題演講。趙教授首先就行銷通路的結構趨勢予以介紹，在通路的長度方面，目前因通路快速縮短中，因此在通路革命上產生出第四波「製造現代化與協同化」的通路革命。這波通路革命強調「合理化、彈性化、即時化」。又因業種與業態的模糊化，使通路長度、寬度、密切呈現更多元的面貌。

進一步探討到服務業「行銷通路的變與不變」，在千變萬化的行銷通路中，還是有其功能不滅定律。儘管通路的長度、寬度、密度會因資訊科技或經營環境而改變，但強調顧客第一、及不同行銷對象的功能不變定律，還是值得大家深入思考與探討的問題，這也牽涉到企業經營導向的問題。其中提及服務業的成敗關鍵，往往取決於行銷「關鍵時刻」的重要性，因為許多顧客都是針對所接觸的人、物及設施的瞬間，來決定他們的購買行為或滿意度。

最後從行銷通路的功能角度，來探討公寓大廈的功能分析。目前公司的物業管理與服務系統主要區分兩大塊，一是社區管理系統（CVMS），一是生活服務系統（CLSP）。公寓大廈則分別從通路、營運、商辦大廈、公寓住宅四大面向進行功能分析，讓大家更清楚生活服務等相關公司營運，在行銷通路上的整合與關聯性。



物業管理建教合作首例

東京物業管理公司與景文科技大學理論與實務結合

■ 圖文/總經理室 胡添賜 副總

近年來由於居住型態改變及居家生活服務意識抬頭，對於物業管理人才需求不斷提升，各級大學為因應職場需求及提高學生的就業率，紛紛設立物業管理相關科系。物業管理人才長年來一直是由各家管理公司自行招募、培訓，相對也造成業界服務人員素質參差不齊，未能有效提高服務品質及符合客戶滿意。今雖有政府單位大力推動，及學術單位多方努力教育，但理論如何與實際物業管理工作結合卻是目前缺乏的課程。

東京都深知從業人員的素質決定一家公司的成長與永續，更影響本業與社會發展，若能及早培育專業人才將是業界與社會的福音。所以秉持93年公司在開業10週年慶上的承諾，將全體同仁共同建立的成果與大家分享並回饋社會。自94年起，東京都每年提供「學術論文贊助暨優秀學生獎學金申請」，並舉辦相關學術論文發表會，結合產官學界的專題研討活動。如今將此活動延伸結合學校課程，讓學生在就學期間正式接觸到物業管理作業，充實學生在物業管理上專業技能，為產業界注入新生力軍。

東京都於96年進一步與學界再結合，簽定推動建教合作方案。擬於97年3月到5月期間，先行在大台北地區針對「特別勤務服務」、「社區櫃檯秘書服務」及「環保特清作業」等，提供景文科技大學「環境與物業管理學系」四年級學生15個實務作業名額機會，希能為台灣的物業管理教育培訓盡一份力量。



■ 文/研發部 林曉涵

為提升服務品質、便利住戶生活，2006年元月份正式啟動的「東京都社區生活服務」至今已屆滿二年，期間與統一觀展公司合作推行春節櫻桃、葡萄禮盒等共購活動，均獲得社區的熱烈迴響；在語音平台特約廠商的推動方面，已有超過250家以上小區廠商加入系統的運作，中區廠商也有30餘家加入生活服務的陣容。

「東京都社區生活服務」除推行語音平台、社區共購、宅配外，更為社區規劃許多優質的生活饗宴，延續2006年獲得住戶熱烈迴響的「哇哇故事秀」活動，2007年東京都動力社區營造，更推出一系列密集的社區活動：「故事媽媽培訓營」、「兒童暑期游泳班」、「兒童跆拳道班」、「有機蔬菜健康講座」、「社區媽媽說故事」等，深獲住戶好評！透過多元社區活動的辦理，不但能營造住戶間互動與交流的機會，也有助於社區公設的使用、活絡社區的生活空間，豐富住戶於社區的生活體驗！

東京多元生活服務的推動，總幹事及現場同仁是最重要推手與靈魂。在歲末年終之際，生活服務小組特別規劃全年度在社區共購、宅配、黑貓宅急便代收、特約廠商招募及應用與團隊忠誠表現、最佳企劃人員等獎項，並於尾牙當日頒獎表揚，目的便在感謝得獎者與部門一年的支持與付出的辛勞！

在得獎名單中，六部久揚天廈社區去年度宅配服務獲得住戶熱烈支持，一舉囊括最佳宅配社區、宅配生活服務王、宅配MVP等三大獎項，而遠見科技社區亦是來勢洶洶，在社區共購表現上，績效卓越，獲得最佳共購社區及共購MVP的殊榮，成績斐然！此外，永遠充滿服務熱忱的新竹唐寧街一號社區王良誦組長及四部日安台北社區賴孟妍大姐則榮獲活力共購王代表。而延續去年的氣勢，本年度的黑貓王仍由三部美蘭大湖社區以全年度將近300件代收件數，蟬聯黑貓王殊榮，比社區對面7-11還便利的代收服務，果真贏得住戶的滿意！而今年新增的獎項包含招商及資源整合等相關獎項，並選出推動社區生活服務活動的最佳企劃人員。

綜觀以上得獎者優異的表現，為了避免遺珠之憾，本次特別評選出25位在生活服務各項表現均優的總幹事獲頒「星光幫」獎項。總計18項大獎，已於2008年北區員工聯誼尾牙餐會接受頒獎與表揚，十分感謝社區、部門及現場同仁為提升社區服務品質的努力，讓我們今年再接再厲，為建立的服務差異化與創新服務價值繼續奮鬥！

世代名門

■ 圖文/經營企劃部 吳孟穎 採訪

96年度新羅跆拳道班第二次晉級測驗



世代名門社區「新羅跆拳道班第二次晉級測驗」於12月14日舉行，由總教練朱孔麟擔任主測驗官，兩位教練擔任助理測驗官，在第二次晉級測驗過程中主測官表示：「從開班至今看到許多小朋友的努力，同時也有許多小朋友的表現進步幅度很大令人為之一亮。」此次專訪班上兩組兄弟與姊妹檔，分享他們在學習過程中的心得。

世代名門社區的王俊皓與王緒為兄弟兩人相差四歲，陪伴他們上課的媽媽更是跆拳道2段的高手。個性較為文靜的哥哥與之前曾學過的少林拳比較分享到：「少林拳有雙節棍等武器，跆拳道則是以自己的手腳保護自己。」活潑的弟弟緒為，曾有學跆拳道基礎：「希望自己能繼續進步向高段挑戰。」哥哥俊皓也感謝媽媽在課後，陪伴他複習並協助糾正動作。王媽媽則表示：「有別於一般道館的定位，希望小朋友在練習紮實的基本功之餘，還能培養運動家與自律的精神。」



紅線社區的簡靖容與簡紹諭姊妹兩人相差4歲，兩人一起學習至今也一起從0級晉8級。小學五年級的靖容姊姊進步最多，總教練讚許是同輩小朋友中動作最好的學生之一，且課程中的學習態度認真，上課動作的反應及彈性都很好。學鋼琴四年多，個性較為文靜的靖容分享到：「回家後會利用假日時間，爸爸陪我們練習動作也讓我覺得越來越有興趣。」相信通過第二次晉級測驗的小朋友們，日後也將繼續以運動家的精神，向更紮實的動作挑戰。

高雄尖美市 春節晚會

■ 圖文/高雄事業部



共200多戶的高雄尖美市社區為迎接2008新的一年到來，管委會特規劃於97年1月5日星期六晚上6：30，於社區地下室一樓俱樂部游泳池畔，舉辦「尖美市社區聯誼春節晚會」。活動由住戶提供1~2道私房菜，與大家分享自家拿手絕活的招牌家庭料理，管委會也另行為住戶準備豐盛的佳餚熱鬧席開25桌。

晚會中由東京都贊助提供設置卡拉OK歡唱設施，林淑珍副主委、龔振裕文康委員幼稚園大班的女兒，及住戶小朋友們都上台大方獻唱，其他社區委員也都熱情上台共襄盛舉，演唱壓軸則由社區全體委員共同上台獻唱。大家所期待的晚會摸彩活動，除多元的摸彩禮品外，黃元詳主委並贊助腳踏車一台為摸彩獎品。2008的春節晚會，就在溫馨的家庭美食與歡唱摸彩中，許下共同攜手迎接美好生活的新目標。

東京都高雄事業部 96年度員工旅遊

秋楓轉紅的季節，96年度高雄事業部的員工旅遊，訂為「四重溪溫泉之旅」。在大家全力配合且踴躍參與之下，全團40人順利成行，特別感謝東京都總經理、劉副總及戰協理攜眷參與同樂。

旅遊出發這一天，中午時分東京都的車隊出現在屏東萬巒的「海鴻」餐廳集合，品嚐當地有名的豬腳大餐。帶著一肚子飽滿的幸福，接著參觀青島龍泉啤酒廠，在解說人員詳細又有趣的介紹下，讓大朋友、小朋友了解啤酒的製作過程，和非常重要的解酒常識。

傍晚車隊一路來到大山SPA農場，享受設備齊全的SPA溫泉池，農場中畜養多種動物及各種鳥類，椰林下還有泡茶區、遊憩區。在豐富的晚餐接近尾聲時，早就準備好的生日蛋糕上場，和整個餐廳合唱的生日快樂歌聲中為11月份壽星慶生，帶

宏國大鎮 聖誕節

■ 圖/營業推進部

汐止宏國大鎮社區於12月15日晚上六點，敬邀社區住戶前來大廳及中庭，與社區中參加新羅跆拳道班的小朋友一起歡度聖誕佳節。當社區住戶及小朋友聚集大廳時，此時突然出現的聖誕老公公帶給大家一片驚奇，聖誕老公公自紅色禮袋中分送跳跳糖及拐杖糖給小朋友。

之後為12月份的兩位壽星慶生，一位是新羅跆拳道班現讀國小一年級的吳威漢小朋友，另一位是台灣體院的黃健好教練。由社區住戶親子共同參與的聖誕慶生活動，讓社區充滿溫馨與活力。



台中月光流域 聖誕晚會

■ 圖文/台中事業部

台中月光流域為慶祝繽紛聖誕，由社區活動委員何幸芳及謝淑芬委員共同策劃。聖誕晚會於12月15日星期六晚上7：30在社區大廳舉行，值得一提的是，為帶給此次聖誕晚會更精彩的活動與住戶同樂，許多熱情參與的住戶媽媽及爸爸們，在活動前一個月特聘舞蹈老師到社區編授表演舞蹈，社區約十幾個小朋友也投入學習踢踏舞。

晚會就在小朋友輕快的踢踏聲中舞出序幕，後由社區爸爸、媽媽帶著神秘豔麗的羽毛面具出場，表演數首流行舞曲以助歌熱的外國住戶扮演聖誕老公公親自發禮品給。社區並邀請在電視節目中擔任魔術評審



小朋友的羅賓魔術師，展開驚喜連連的表演與住戶互動。現場並備有飲品等簡單餐點供住戶歡唱卡拉同樂，在林志遠主委仗義情深上台獻唱後展開，讓社區住戶在舞曲、歌聲、魔術驚奇聲中歡度聖誕佳節！

給三位壽星驚喜。

晚上下榻在四重溪招待所，招待所中不但有露天溫泉池、房間的規格更是讓人驚喜，整棟屋子充滿了大家互相參觀房間時的驚呼和小朋友玩枕頭仗的嬉笑聲。晚上的分組(泡湯組、宵夜組、夜遊組)活動更為精彩歡樂。

隔天一早，溫泉池已有早起的同事蹤影，散步在四周翠綠的山樹林圍繞、大量芬多精清新空氣的草地上，小朋友們在寬廣前庭中奔跑、抓蟋蟀，享受難得的闔家悠閒樂趣。回程路上還去福安宮祈禱高雄事業部明年的業績蒸蒸日上，活動在東港餐廳的海鮮大餐中圓滿結束。

