

東京都

Your Life First

題字人：趙其雄 先生

出刊日期：107年02月26日

電話：02-2393-3766

傳真：02-2393-3778

客服專線：0800-231-965

地址：台北市忠孝東路一段55號3樓

網站：www.tokyonet.com.tw

「榮耀與責任」

吉田董事長的話

2018年NIHON HOUSING將迎來創業60周年的里程碑。從1958年12月富士建物工業草創至今，公司仍持續追求著以「創造安全舒適的生活環境」為宗旨。

回首過往，公司前輩們不間斷的智慧與努力，成就了公司邁向未來的指標；公司在物業管理界一步一腳印累積實績，在經過一甲子的歲月後，才終於得以成長為深受廣大顧客信賴的企業集團。

2017年度集團總營收預計將超過1,000億日圓，經管戶數亦擴大到物業管理界市佔率第一，並且可以引以為傲的是，現在公司已在物業管理界中佔有一席之地。而近年市場環境變化激烈，隨著顧客需求多樣化、複雜化及同業市場競爭加劇，公司更須順應市場變化及潮流開拓不同的局面。

NIHON HOUSING集團為了更進一步的發展，勢必需將60年間所培養的Know-how為基礎，於自身業務中貫徹以顧客角度思考、行動、應對之信念。展望未來，人人皆須正視公司的轉型挑戰並培養靈活的判斷力，進而付諸行動。

因此，全體從業員須將身為NIHON HOUSING集團一員視為「榮耀」，並對持續選擇公司的顧客及作為住宅・辦公大樓之環境創造之企業負起社會「責任」，人人皆滿懷信心地從事每日業務，如此也才能集結全體能量，讓從業員及公司獲得更進一步之成長。基於以上期許，以「榮耀與責任」作為2018年之行動方針，勉勵各位同仁。



吉田裕幸

經營企劃部 馮裕中 科長

IS09001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統 以無缺失通過複評換證

東京都公司於106年12月27日辦理ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統改版複評換證作業，今年由事業一部及「松江敦華」現場，代表公司接受改版後之複評驗證，經AFNOR集團法國貝爾國際驗證公司稽核結果，以無書面缺失通過複評驗證。



松江敦華現場實際查核驗證

驗證當日，由林錫勳總經理及管理代表顏世禮協理親自參與，上午由貝爾公司主任稽核員蔡文欽及黃啟漢稽核員與李文漢稽核員等三位老師進行書面審查，於下午時三位均親赴「松江敦華」現場實際查核驗證。

「松江敦華」社區為打造低碳社區，經由管委會決議，自100年10月份起，即陸續更換節能燈具LED燈，並於106年10月向台電公司申請「住商簡易型二段式電費計價」，經更換智慧型電錶後，電費支出與去年同期比較已有明顯減少。(105年10月份電費為9萬4,4047元，106年10月電費則為6萬129元，減少支出約3萬餘元)。

106年公司ISO9001/14001管理系統，必須依照國際標準組織之要求進行改版，因2015年版本之條文架構，與原先2008年版有所不同，因此必須重新編排，及新版本增加風險管理、組織知識管理、文件資訊化與ISO14001生命週期等條文項目，致使在作業上耗費相當多的時間，惟對公司要求案場建置「現場文書檔案標準化」並無太大影響。

林總經理於總結會議時表示，今年ISO改版即特別強調「風險管理」這部分，稽核處在案場風險等級評估時，應將『侵占』危安因子列入考量，這與風險管控有直接關係。



ISO內部驗證會議

一〇七年度部門主管及副主管晉升及異動名單

(106/12/29人事佈達) 人資部

【中心主管晉升】

魏雅蘭：營推中心-中心主管<協理>

蔡嘉芳：營運中心<經理>

▶ 營推中心-中心主管<資深協理>

▶ 營運中心<協理>

【事業部部長異動及晉升】

王正中：事業一部-業務處主管(含一、二部)<襄理>

譚建民：事業一部-部長<副理>

李榮晟：營運中心<協理>

林志中：機電部-副主管<襄理>

申冀閔：事業三部-管服處主管<科長>

洪燕邦：事業四部-副主管<科長>

▶ 事業一部-部長<襄理>

▶ 事業三部-部長<副理>

▶ 台南事業部-部長<協理>

▶ 機電部-部長<襄理>

▶ 事業三部-副主管<襄理>

▶ 事業四部-副主管<襄理>

【總公司幕僚主管、副主管晉升】

賴騰昇：事業六部-副主管<襄理>

陳馨強：法務室/副主管<襄理>

李明芬：社區行政部/科主管<科長>

徐呂智：事業三部/部長<襄理>

▶ 營業推進部/主管<襄理>

▶ 法務室/副主管<副理>

▶ 社區行政部/主管<襄理>

▶ 營推中心/專案經理<襄理>



營推中心/中心主管(魏資深協理雅蘭)



營運中心/蔡協理嘉芳



事業一部/部長(王襄理正中)



事業三部/部長(譚副理建民)



機電部/部長(林襄理志中)



事業三部/副主管(申襄理冀閔)



事業四部/副主管(洪襄理燕邦)



營業推進部/主管(賴襄理騰昇)



法務室/副主管(陳副理馨強)



社區行政部/主管(李襄理明芬)



營推中心/專案經理(徐襄理呂智)

東京都106年度全台尾牙活動

旺旺招財 犬年大發

經營企劃部 陳娟玟

為慰勉整年度的辛勞與鼓勵同仁們再接再厲，共創2018東京都一路發的一年，東京都公司尾牙聚餐援例由總公司與各分公司分別舉辦。總公司在管理處的籌畫之下，擇於元月24日(星期三)晚間假星靚點花園飯店辦理。參加人員除總公司同仁外，也包含北部事業部、機電部、環保部、京陽公司、璞漢公司、協力廠商、各處室業務往來貴賓及長年大力支持東京都物業社區委員等，一起來參與這場饗宴。

尾牙活動在六點半吉田董事長、小佐野社長、奧田理事與林錫勳總經理到場後便即刻展開，由主持人環保部劉子瑜與研發部黃俐雅簡單開場後，本場尾牙研發部特別邀請御鼓坊、江冠宏特技秀及歌手御用舞團舞蹈表演。搭配著精彩演出，享用著精緻餐點，大家心裡卻是期待著今晚的摸彩活動。果然沒等太久，主持人便邀請吉田董事長上台致詞，除了感謝同仁們一整年的努力外，吉田董事長也不忘勉勵大家再接再厲。

接著林錫勳總經理上台致詞，總經理感謝公司同仁及現場工作人員，在內外環境惡劣，仍努力完成年度目標，而今年為母公司Nihon Housing成立60周年公司，東京都也參與其中，並藉由Nihon Housing所歷經點滴，進而了解發展之精神，東京都物業也邁向第24年，總戶數亦超過十萬一千戶，雖與其相比，相對有限，但仍期許在面對內外部經營環境的各項挑戰，全體同仁應共同努力，才能讓公司繼續永續發展。

尾牙的重頭戲摸彩活動，在董座致詞後接續開始。現場抽獎者由各部部長擔任，隨著一道道獎品抽出，一位位得獎者欣喜領獎的畫面，確實是尾牙餐會最大的意義，也為工作人員帶來最大的滿足。另外現場欲罷不能的歡樂氣氛中，社長與董事長更大手筆的分別提供現金紅包獎，更讓大家欣喜若狂。一場兼具歡慶收成與繼往開來的尾牙活動就在愉悅的氣氛中落幕。



小佐野社長代表NIHON HOUSING致贈東京都物業管理機構紅包，由林錫勳總經理代表接受。



主持人研發部黃俐雅(左)、環保部劉子瑜(右)與林錫勳總經理合影。

小佐野社長頒發106年度績優員工獎項



106年度績優人員

頒發獎金3仟元，獎狀一紙

部門	服務單位	姓名	職稱
一部	本部	溫伊玲	主任
二部	九昱信義翡翠	楊能達	主任
三部	本部	陳昭男	科長
三部	濱湖皇家	莊德和	副主任
四部	本部	洪燕邦	襄理
四部	大來國際商旅	白大中	主任
五部	新矽谷	黃明達	主任
六部	本部	黃綺婷	主任
六部	鄉林淳風	張金華	主任
北淡	本部	楊心萍	副主任
桃園	本部	李佳倖	副主任
新竹	本部	劉慧敏	組長級專員
林口	本部	陳素寧	副主任
台中	鄉林夏都	吳依珊	副主任
台中	龍邦國寶	甘國雄	主任
高雄	梵塞荷大樓南區	馬龍驥	管理組長
高雄	本部	徐慧萍	主任
台南	世界帝心	劉慶雄	副主任
機電	工程處	魏光宏	副主任
環保	南港運動中心	黃麗玉	環保組長



吉田董事長頒發106年度KPI績優人員



奧田理事頒發年度工程修繕獎



林總經理頒發非人力派駐業務優秀人員



桃園



台南



台中



新竹



高雄



CPR&AED訓練

事業三部 忠泰風格社區 李志威總幹事

鑑於社區人口逐漸老化及社會上迭有猝死案例之發生，忠泰風格社區經管委會決議，購置AED裝備，日前並邀請社區住戶某教學醫院急診部主任黃醫師對社區住戶實施講座「基本救命術」(Basic Life Support)一技在身，自救救人。黃醫師指出：緊急醫療救護法在民國101年修正，通過了特定的公共場所應該置放自動體外心臟電擊去顫器(Automatic External Defibrillator,AED)，包括了各大賣場、交通要衝等公共場所，本社區基於自救救人，購置AED，對社區住戶亦是一種保障與安全。黃醫師亦告知參加講習住戶，為了免除他人生命之急迫危險，在第一時間使用AED並且施予急救措施，適用民法、刑法緊急避難免責的規定。

CPR的目的是藉由體外按壓心臟的方式來維持血液循環，使氧氣足以供給到重要器官，根據文獻指出，腦部缺氧4-6分鐘即可能腦死。若沒有及時施行CPR，病患的存活率每分鐘下降7%~10%。黃醫師告知住戶，民眾版心肺復甦術分為兩個口訣，「叫叫CD」、「用力壓、快快壓、胸回彈、莫中斷。」**「叫叫CD」內容為，第一叫，確認患者意識，第二叫，呼救，C是按壓胸部(compressions)，D則是電擊除顫(Defibrillation)。**第二個口訣則是在按壓胸部時的作法，確認胸部回彈、2分鐘內按壓200下、且不要中斷超過10秒。



社區住戶踴躍練習及觀摩

黃醫師為了本場講座，準備三具安妮及一具嬰兒模型，講解過程中，每個動作並由社區總幹事擔任助教實際操作示範給住戶觀看。操作方法講解完畢後由社區住戶分組實際操作，社區主委首先參與心肺按壓練習，親自按壓完2分鐘200下後表示「哇！好喘喔」。隨後每位參加講習住戶均逐一練習CPR及AED操作，均表示救人的好累，不過為了救人，再累都值得。



現場人員實際操作CPR及AED

黃醫師示範急救動作



忠泰風格管委會並為讓現場人員服務人員均能熟悉AED操作，亦要求現場總幹事、秘書及安管同仁由AED廠商負責教育訓練，嫻熟各項技能，以備必要時能發揮最大效能。

胸部按壓暨心臟電擊

CPR+AED 簡易版

衛生福利部邀您共同維護生命

提醒所有現場先進同仁們，切記口訣

**高品質CPR：
用力壓、快快壓、胸回彈、莫中斷。**



CPR+AED示範影片
出處:嘉義市政府消防局



民眾版CPR+AED教材
出處:衛生福利部

106年度第四季勞資會議表揚績優人員

2017年12月21日，公司依法召開第四季勞資會議，會議中說明年度排班表作業及員工特別休假規則事項外，並辦理績優員工表揚，邀請獲獎人員李志威現場主管與會經驗分享，會議在和諧的氣氛中辦理完成。

經營企劃部 陳婉玟

107年度北區第一梯基礎班訓練結訓心得分享

北區基礎班第一名心得

社區行政部 郭偵誼

從公寓大廈管理條例講解到會議的召開、保全勤務、ISO文書檔案作業管理、機電設備、環境美護、財務作業到緊急災害事件的防範，相當體會得出公司在安排課程上用心程度，講師在課堂上講解了具深度的注意細節，相對的，在執行相關的事務上，必定能發揮極大的效用。

取得事務人員認可證是從事總幹事最基本的條件，但要成為稱職的總幹事亦需做到：一、對業主交辦事項立刻回報。二、對社區規約及相關管理辦法要熟悉，以確保在處理客訴時游刃有餘。三、維持行政中立。四、對團隊要管理也要關心他們。五、具備多元嘗試與業主創造共同話題，有助於建立彼此信任關係。相信透過公司有系統的教育訓練輔以龐大的後勤幕僚支援，在經管眾多案場，相對的比起其他物管公司，確實是公司最大差異化之所在，因此好好地跟著公司的腳步走、全力配合公司的政策推行、做社區優質管理責無旁貸。

職福會歡慶聖誕佳節餐聚



白色的雪花，綠色的聖誕樹，紅色的聖誕老人，這大概就是聖誕節的標準配置了！聖誕節是一個充滿歡樂色彩的節日，在台灣雖看不到漫天飛舞的雪花，但隨著聖誕節將近，每個人的臉上都洋溢著幸福的笑容，為此佳節職福會特地舉辦聖誕餐聚，藉此活動，讓公司同仁有機會互動與聯繫感情，雖然沒有聖誕老公公大發禮物，但職福會貼心舉辦摸彩活動，讓公司同仁大啖美食以外，亦可先試試尾牙摸彩手氣。在享用豐盛的自助餐點後，緊接著是眾所期待的摸彩活動，此次摸彩獎項豐富，除了分享節慶喜氣，也希望同仁從禮物中為生活增添一抹新意，臺上臺下互動熱絡，在眾人的燦爛笑聲中，溫馨的聖誕活動圓滿

經營企劃部 陳佩玟



忠泰風格社區「璀璨風華，風格十年」

忠泰風格社區為慶祝社區十年有成，於12/21號舉辦聖誕慶祝活動。本次活動有將近4/5住戶報名參加，住戶參加之踴躍勝於過往。

事業三部 忠泰風格
李志威

管委會希望透過豐富的活動內容連繫住戶之間的情感，在寒冬中為住戶帶來溫暖，晚會由社區小朋友的演出為活動拉開序幕，接著由呂超倫老師率領的長笛鋼琴三重奏帶來優雅的樂章，在行雲流水般的演奏，更是讓住戶聽的如癡如醉，現場還有許多美味豐盛的佳餚與美酒，供住戶聯誼，為了能讓小朋友玩得盡興，不但架設籃球機、自拍機及小朋友的親子活動，更供應各類造型棉花糖，讓大朋友與小朋友均興奮不已。最後當聖誕老公公的出現，帶來晚會的最高潮，讓參與活動的所有住戶均有一個平安夜。



宜誠天匯社區 聖誕晚會活動

桃園事業部 吳美娟

宜誠天匯社區配合12月份聖誕節，於12月16日星期六舉辦一場聖誕晚會活動。下午4:30攤商已經提早到達交誼廳，小丑先生也提早抵達並且著裝準備！小朋友們在大廳跑來跑去非常開心。

活動時間一到，主持人先請主委上台致詞，然後宣布聖誕晚會正式開始，這時社區的住戶大多已經用完餐點，大家坐在舞台前欣賞社區小朋友輪流上台獻唱、表演，主持人生動活潑的主持方式讓整場活動更加熱鬧，活動中間還穿插摸獎活動讓住戶既興奮又期待，場邊小丑先生折氣球活動也滿足每一個小朋友的要求，大家都玩得非常開心，整場活動讓人意猶未盡，聖誕晚會的活動於晚上9:00圓滿結束！

麗晶盛艷社區 聖誕親子手作薑餅、許願活動

事業一部 王慧茹

聖誕節的到來總帶給人溫馨又充滿希望的氛圍，管委會規劃活動幾周前發送許願卡給小朋友填寫願望，活動當日若小朋友之家長有準備禮物，則由聖誕老公公宣讀小朋友之願望後由聖誕老公公發送小熊及禮物。

活動當日除了小朋友由家長協助製作薑餅，由聖誕老公公選出最優秀薑餅後頒發小禮物。聖誕老公公讀著許願卡並發送禮物送給小朋友，當小朋友既興奮又期待打開禮物時，都驚喜的難以置信，真的是心中最想要的禮物。

小朋友收到專屬自己的聖誕禮物，希望小朋友願望成真並對未來能抱持著夢想與希望。