

發行人：吉田裕幸

發行人委員：林錫勳、胡添賜、沢井重伸、鄭碧華、賀鴻鳴、魏雅蘭、顏世禮、陳守慧、周文亞、卓世鐘、龍慧如、徐呂智、馮裕中、蘇坤宏、林志中、王正中、劉京翰、朱原華、張晁熏、彭建忠、曾穎章、洪燕邦、許崇明、杜勇清、黃志昌、李榮晟、謝志達

執行編輯：陳婉姁 平面設計：賴淳如

東京都



題字人
趙其雄 先生

出刊日期：107年9月20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

八月人事佈達

- 黃志昌：璞漢公司-部長(副總經理)
▶ 台中事業部-部長(資深協理)
- 游易霖：台中事業部部長(副理)
▶ 台中事業部-副主管(副理)
- 蔡龍貴：總經理室-經理級特助
▶ 璞漢公司-總經理室特助

107年8月1日生效 人力資源部

【物業管理趨勢論壇活動議程】

13:00	【報到】
13:30	【開幕式】
13:30	【物業管理趨勢論壇】
14:00	主持人 ▶ 中國科技大學建築系 何明錦教授
14:00	▶ 台灣BIM發展現況與展望
16:00	▶ 臺大BIM研究中心/臺灣BIM聯盟 主任/教授 謝尚賢教授
16:00	▶ 建築資訊模型(BIM)全生命週期應用案例分享
17:00	▶ 上海宗升工程科技有限公司 馬鐵寶總經理
16:00	【Q&A座談時間】
16:30	【得獎論文評論】
17:00	【博碩士論文獎助頒獎典禮】
17:30	

知行合一

首先,先對在炎炎夏日中仍堅守崗位的各位同仁說聲:辛苦了!有賴東京都公司及各子公司同仁們的努力,今年上半年度得以達成預算目標,母公司NIHON HOUSING的股東大會,也於6月份順利辦理完成。

本次想與各位分享,支撐日本明治維新時期的幕末有志之士的精神導師,同時也是我所尊敬的-吉田松陰,於私塾「松下村塾」所懸掛的卷軸名句-「知行合一」。此為中國明朝儒家學者·王陽明所創設的「陽明學」的核心理念之一。

此句的意涵為「不要單靠知識或耳聞,在一知半解的狀況下判斷事物,而需透過實際體驗、不斷實踐及磨練,始可理解事物的真理」。更簡潔地表達就是「透過理解、行動才能獲得智慧」。課堂中所學若不能結合行動,它就僅只是知識,並不能化為自身智慧。

我認為此知行合一的概念若應用於現代社會,可套用至PDCA循環:Plan(計畫:知)、Do(執行:行)、Check(查核:知)、Act(改善:行),此循環中知行重複了2次,但大部分的人都無法重複此循環。可能是因為在進行D(行)前,在P(知)的階段就結束了。又或者,就算到了D(行)的階段,也無法接續至C(知)或A(行)。在公司經管現場,有很多我們可實踐此循環的事物,希望各位同仁能頻繁地前往現場,將既有知識更加地實踐及活用。

而此也將連結至公司的「現場第一」方針,在此勉勵各位同仁。

吉田董事長的話



最新消息 台灣物業管理趨勢論壇

「建築資訊模型(BIM)在建築物生命週期中維運階段的整合應用趨勢」即日起開放報名!

經營企劃部

東京都物業管理機構107年度台灣物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動,預計10/17星期三,於台大醫院國際會議中心3樓舉辦。

建築資訊模型(BIM)在建築設計及營建施工階段的整合管理應用,在近年政府政策及民間共同推動下,已有具體成果。本年度物業管理趨勢論壇特以「建築資訊模型(BIM)在建築物生命週期中維運階段的整合應用趨勢」為主題,由中國科技大學建築系何明錦教授擔任主持人,邀請臺大BIM研究中心/臺灣BIM聯盟 謝尚賢主任/教授、及上海宗升工程科技有限公司馬鐵寶總經理,主講「台灣BIM發展現況與展望」及「建築資訊模型(BIM)全生命週期應用案例分享」等相關議題。

透過與談專家的分享與各界的參與、互動,從不同面相分,對建築物生命週期中各類BIM應用軟體的功能與效益進行研討,歡迎踴躍報名與會,共襄盛舉。

時間：107年10月17日(三)下午1:00-5:30

地址：台大醫院國際會議中心3樓
(台北市中正區徐州路2號3樓)

洽詢專線：(02)23933766分機223 或
e1041797@tokyonet.com.tw 經營企劃部 陳婉姁



▲ 掃我報名!

107年度第二季勞資會議表揚績優人員

經營企劃部 陳婉姁



第二季勞資會議績優員工表揚:胡宗志

2018年6月15日公司依法召開第二季勞資會議,會議中說明桃園以南各分公司勞方代表選舉作業規畫及心血管疾病預防宣導事項外,並辦理績優員工表揚,得獎人員於事業部現場主管會議辦理頒獎與經驗分享,會議在和諧的氣氛中辦理完成。



第二季勞資會議當日實況



長期修繕計畫做了沒?

營運中心 蔡嘉芳 協理

近十年來，自公寓大廈管理條規定建商必須按工程造價一定比例或金額提列公共基金後，使得「基金」的運用與管理，開始受到管理委員會與區分所有權人的重視，而有了「儲蓄」的概念，但該如何評估與擬定計畫呢？有鑑於管理委員會或管理單位長期對於「長期修繕計畫」制定的困難度，本公司資訊部門已設計一套完善的作業系統，主要可以依據設施設備的設置與使用狀況，搭配目前的財務狀況進行「儲蓄」準備，進而擬定了相關之修繕、汰換執行計畫。

一、事前請先備妥以下資訊：

- (一) 建物落成啟用年月。
- (二) 公共基金餘額。
- (三) 有管理費產生的建坪數、每坪管理費：最多三種。
- (四) 所有的修繕項目(可參考「工作表-修繕項目分類參考」)。
- (五) 每個修繕項目的修繕費用，區分：修繕、更新。

- 1. 排除日常例行性的一般保養及簡易維修，僅區分修繕及更新。
- 2. 修繕或更新的金額最少為新台幣10萬元以上。

二、修繕項目及修繕週期(提供修繕項目分類參考資料)：

- (一) 修繕項目：建物本體及設施設備之分類及項目。
- (二) 修繕類別：區分為修繕及更新。
- (三) 使用修繕、更新填入修繕年度之週期表。

三、修繕金額：

- (一) 排除例行性之一般保養及簡易維修，僅區分修繕及更新。
- (二) 修繕或更新的金額，至少單次10萬元以上。

四、運算完成後之資訊，可提供管委會或管理單位參考：

- (一) 即可檢視詳細之各年度收入與支出圖表及各設備修繕及年度修繕預算表。
- (二) 可提供**各年度期初與修繕費用折線圖說明之圖表**，依據每年

期初(公共基金餘額)及支出(修繕費用)金額呈現折線圖，方便即時看出本修繕計畫年限內各年度期初與期末結餘之差異，提供給管委會或管理單位參考。

用產生，則不列計)，提供給管理委員會或管理單位參考。



(三) 各修繕項目修繕費用預算表

1. 若公共基金餘額(期初)不足支付長期修繕費用(支出)，本預算表會以紅字提醒之。
2. 在修繕計畫年限期間，本表會提醒第一個支出金額大於期初金額的年度。
3. 各修繕項目中，註記修繕及更新的年度。
4. 詳列所有修繕項目之各修繕類別次數、金額及合計總金額。
5. 經計算後，如當年度之期初餘額不足以支付長期修繕費用，本表會出現提示文字告知。

序號	主分類	次分類	項目說明	修繕(次)		金額	更新(次)	金額	合計
				次數	金額				
1	建物修繕	修繕	樓層工程 屋架：115、116	2	400,000	0	0	400,000	
2	建物修繕	修繕	屋頂 屋架：115	1	3,000,000	0	0	3,000,000	
3	建物修繕	防水	屋頂 屋架：111、118	2	2,000,000	0	0	2,000,000	
4	建物修繕	室內裝修	地面工程 屋架：111、118	2	600,000	0	0	600,000	
5	設備修繕	升降機	機房工程 屋架：111、118、121、122 屋架：115	5	1,800,000	1	8,000,000	9,800,000	
6	設備修繕	給排水設備	機房工程 屋架：122	0	0	1	350,000	350,000	
7	設備修繕	消防設備	火警警報機 屋架：122	0	0	1	120,000	120,000	
8	設備修繕	消防設備	火警警報機 屋架：111、118	2	400,000	0	0	400,000	
9	設備修繕	消防設備	消防水喉機 屋架：111、118	2	800,000	0	0	800,000	
10	設備修繕	消防設備	消防水喉機 屋架：111、118	2	1,000,000	0	0	1,000,000	
11	設備修繕	電力設備	發電機 屋架：115	0	0	1	300,000	300,000	
				總計	18	10,000,000	4	8,770,000	18,770,000

(四) 各年度修繕費用預算表

本表詳列每年預定支出的修繕項目費用(該年度如未有費用產生，則不列計)，提供給管理委員會或管理單位參考。

序號	主分類	次分類	項目說明	金額	合計
1	111	修繕	屋架工程	1,000,000	1,000,000
2	111	修繕	屋架工程	300,000	300,000
3	111	修繕	屋架工程	300,000	300,000
4	111	修繕	屋架工程	200,000	200,000
5	111	修繕	屋架工程	200,000	200,000
6	111	修繕	屋架工程	200,000	200,000
7	116	修繕	屋架工程	3,000,000	3,000,000
8	118	修繕	屋架工程	400,000	400,000
9	118	修繕	屋架工程	0	300,000
10	118	修繕	屋架工程	0	400,000
11	121	修繕	屋架工程	500,000	0
12	122	修繕	屋架工程	0	350,000
13	122	修繕	屋架工程	0	120,000
14	126	修繕	屋架工程	0	8,000,000
15	131	修繕	屋架工程	200,000	0
16	131	修繕	屋架工程	300,000	0
17	134	修繕	屋架工程	400,000	0
18	136	修繕	屋架工程	1,000,000	0
19	136	修繕	屋架工程	300,000	0
20	136	修繕	屋架工程	300,000	0
21	136	修繕	屋架工程	200,000	0
22	136	修繕	屋架工程	500,000	0
				總計	10,000,000
					8,770,000
					18,770,000

有了東京都物業管理機構這麼專業又簡易的運算工具-【長期修繕計畫預算估算表系統】，長期修繕計畫的評估與擬定將不再是難事，可以開始啟動了。

中高階主管訓練

Industry 4.0時代 服務業的轉型與升級

公司於6月27日的中高階主管教育訓練，邀請謝文雀博士以「Industry 4.0時代服務業的轉型與升級」為研討課題；謝博士論述第四次工業革命始於這個世紀之交，是在數位革命的基礎上發展起來的，其特點是：並非單單創造新的工業技術，而是著重在將現有的工業相關技術、銷售與產品體驗統合起來，是建立具有適應性、資源效率和人因工程學的智慧型工廠，並在商業流程及價值流程中整合客戶以及商業夥伴，提供完善的售後服務；與此同時，人工智慧和機器學習也開始嶄露鋒芒。

而因應此種趨勢，如何提升自己職場優勢：

- (1) 學習有利數位科技發展趨勢的相關領域知識
- (2) 如何解讀和運用大量資料能力
- (3) 做機器仍無法很快取代的工作性質：如提升構思能力、建立廣泛型態(而非只有數據、文字)辨識能力、以及複雜溝通的能力。



講師 謝文雀博士

謝博士與參訓學員針對相關課題經驗交流及討論，並期勉公司及同仁迎接4.1的四種必要智慧：思維-需要情境判斷；心靈-提升情緒管理；精神-要有自我激發；身體-精力與體力健康，以滿足市場需求的變化。

經營企劃部 陳佩妏

107年度NIHON HOUSING優秀員工訪台參訪心得

團長 名川利彥 / 翻譯:營推中心 程欣恬 副科長



參訪美麗桂林

隔日參訪東京都四個管理現場，像台北轉運站這樣的複合式建築管理，我認為在日本也是相當少見的，透過參訪學習到了很多新知。



參訪台北轉運站

而「中和青年社會住宅」當中有專為高齡者設計的「中和樂陶居」，不同於日本的安養院，提供無身心障礙的高齡者申請入住。想必入住者也將要求+α的管理及服務，未來若有機會我也想嘗試+α提案。今後我也期許自己能持續精進，以獲得客戶之信賴。



參訪中和青年宅

抵達台灣後，隨即前往東京都總公司聽取公司簡介簡報。其中感到與日本之差異處為：台灣現場配置之安管人員普遍為常駐、各現場配置有一名總幹事(日本由管服科負責數個現場之事務，平日於辦公室辦公，並定期前往各現場巡視)。我覺得台灣的做法，可以讓社區住戶感到相當安心。而對於從事營建修繕的我，最感到興趣的地方為台灣社區普遍沒有進行「維護修繕」，製作長期修繕計畫書的社區也屬極為少數，基本上採發生問題後再行應對的方式。

另外，我覺得供專有部分住戶使用之「社區修繕隨選APP」非常便利，有機會希望一定要導入日本母公司。但是對於日本銀髮族來說，要能完整掌握APP用法，應有相當之難度。

整體參訪感想

多數社區皆有游泳池、健身房及兒童遊戲區等設施，讓我感到台灣住戶似乎都嚮往高級的居住環境，而於管理品質的期待也相當高。我認為業主會委託外商公司進行物業管理，正是因為對公司的服務已有信賴感。



參訪冠德新世界



午間用膳



午間用膳

林口「U未來」多年節能成效

獲工研院邀請拍攝政府社區大樓

節能推廣影片

研發部 黃俐雅 副科長



感謝委員們參與拍攝推廣社區節能經驗



社區管委會的成員們賣力熱舞!



社區生態環境綠化



加強社區節約能源宣導

工研院節能推廣室為宣傳公寓大廈節能常識與行動，今年五月選定東京都經管案場遠雄U未來為指標性示範社區，並邀請社區委員與住戶5/15~5/17拍攝宣傳影片。影片中除主委們分享社區節能對策與成效外，亦有節能專家現身說法。影片內容包含「用電契約合理化」、「提高用電功率因數」、「控管停車場抽排風機」、「採用高效率及智慧化照明燈具」、「空調節能」、「電梯節能」、「水泵節能」、「社區生態環境綠化」及「加強社區節約能源宣導」等面向，都是社區節能實用知識，歡迎總幹事與社區委員住戶至Youtube或Facebook搜尋「EnergyPark節約能源園區」收看相關影片，期待東京都經管案場皆能參考影片知識與U未來社區節能經驗，以行動節約能源、減碳愛地球。

節能訪談影片哪裡看?

f 搜尋:東京都愛社區

企業標語

現場第一・顧客第一・行動第一



1 北區進階班訓練第一名結訓心得

機電部 張詠翔

對每位受訓學員而言，在基礎班與進階班授課期間見到案場、業主、同仁來電或傳訊能不分心處理事務，並花上近10天約30小時不受干擾的學習成長實屬萬幸。感謝部門主管林志中襄理與吳漢琦顧問支持，以及公司長年以來持續投入教育訓練資源。惟專業課程學習如何應用至現場實務應對仍是重要課題。

離開學術研究至服役期間與滿堂回訓事務管理證的東京都同仁同桌學習，到改變角度步入物業管理。踏入職場無論過去所學為何，一切就像從零開始的異世界生活。以紮根心態自機電巡檢維護學起，了解各角色立場並用心傾聽客戶需求，在既成環境找出符合需求的互惠方案。運用教育訓練與實務經驗學以致用解決問題，影響自身業務工作深遠。

基層工班、事務幕僚、管理決策者皆需長期持續溝通與互信了解以提升工作認同。作為專業技術部門，誰不希望如同Nihon Housing成功翻轉產業型態改變成真呢？身著制服代表公司的榮耀，工作盡責是對客戶的責任，秉持榮耀與責任的經營方針持續努力。

高雄事業部 第二季秘書教育訓練

高雄事業部於107年6月14日下午1點於會議室舉行第二季(助理)秘書教育訓練，課程一開始由事業部謝忠達副理為課程目的做開場說明，並特別邀請LG集團化粧品形象推廣部門專業講師為秘書們講解保養的方式與目前流行裸妝的畫法，期待可以藉由課程教導讓社區秘書們能展現最有精神的一面，並提高社區對公司的認同感。



▲ 秘書與專業講師們合影紀念

高雄事業部 朱詩婷 科長

宜誠天匯社區 端午節活動

桃園事業部 吳美娟

宜誠天匯社區配合6月份端午節，於6月10日星期日下午舉辦親子縫香包及小型市集活動。下午2:30縫香包的老師和部分攤商已經提早到達社區大廳進行準備！小朋友們早已等在現場滿心期待。

活動時間一到，老師先向在場家長及小朋友祝賀端午節快樂！然後正式開始講解縫香包的步驟及流程，大家坐在小圓桌前拿起針線開始操作，小朋友第一次拿針線異常興奮、手忙腳亂，老師下去一桌一桌教學，沒一會兒大家的香包都在老師及家長的協助下一一完成。小型市集的東西有蔥油餅、爆米花、黃金泡菜、手工餅乾、冰棒、果乾、葡萄露和調理包...等等，攤商老闆使出渾身解數仔細說明，大家都吃得非常開心，整場活動約六點半左右圓滿結束！

活動現場大人們可以逛攤位試吃各種美味小點，小朋友則可以做香包，玩的十分盡興！



昌禾原創社區

馬賽克磚拼貼DIY活動

新竹事業部 湯郁婕



小小創意家
就是我!

昌禾原創社區於6月10日星期日上午舉辦一場親子馬賽克磚拼貼課程，讓家長陪孩子一起手作玩創意。

活動預定於上午9:30開始，住戶們非常守時，活動準時開始，小朋友們各個躍躍欲試，期待又開心！在製作過程中，親子們必須動腦又動手，相互合作將色彩繽紛的磁磚組合成腦海中想要的圖案，讓原本單調的木框，頓時豐富了起來，每個拼貼作品都是獨一無二的。

全場都玩得相當開心、收穫滿滿。參加活動的住戶表示，活動讓親子間互動增加，也學習到新事物，感謝社區管委會與東京都的用心！

貝拉·莫里社區 歡慶端午

高雄事業部 朱詩婷 科長



▲ 參加活動的小朋友們與可愛的卡通人物們合影

貝拉·莫里社區於6月10日下午1:00時於B3F籃球場舉行端午節聯歡活動，活動有小小設計師-手作DIY、童趣闖關活動及奇幻魔術與中國宮廷戲法和親子團康遊戲，還有應景的粽子及美味的下午茶點，內容豐富又精彩。



▶ 可愛的小朋友與表演團隊趣味的互動