

東京都

Your Life First

出刊日期:106年11月15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

稻穗越飽滿，頭便垂得越低

吉田董事長的話

日本國內稻米的收成作業陸續完成，可以開始吃到剛收割的美味米飯了。這次想跟各位同仁分享有關稻穗的有名俚語。「稻穗越飽滿，頭便垂得越低」，在日本也有著這樣的表現方式。

飽滿的稻穗會因為頂端的重量而低頭彎腰，被延伸形容擁有學識成就，卻能保持謙虛的人。「低頭」、「彎腰」是非常重要的表現，兩者雖然在動作上是一樣的，當中意義卻大不相同。

所謂「低頭」為了追求自身利益，經過算計後而特意做的動作；而「彎腰」則是跟利益得失無涉，自然產生的姿勢，絕非想做就能做到。如果本身沒有相當實力，是無法「彎腰」的。

稻米在成長階段，支撐自己的能量雖為必要，但僅只如此並無法順利成長—陽光、土地、水分等條件同樣也不可或缺，具備了以上成長要素，稻穗才會隨著時間增長日漸飽滿；相反的，空心稻穗則無法垂下頭。

人也是如此，必須透過各種「人、事、物」的支持才能成長茁壯。當然，自身努力也是成功的要素的一部分，但更佔決定性因素的是外界的協助。如果不能了解自身成就就是因為他人的協助，就無法產生謙卑的心彎腰的。

我也期許自己，能不忘現在的成長是有賴各位同仁的支持，持續保持謙卑的態度。



106年度優良公寓大廈得獎名單陸續揭曉

東京都物業管理機構經營社區

經營企劃部 陳嫻奴

自96~106年累計共203個社區獲獎 持續領先業界!

為鼓勵社區提升居住品質，營造和樂、宜居的優質社區，各縣市政府每年均編列預算，舉辦「優良公寓大廈評選活動」，提供獎金，鼓勵住戶踴躍參與社區事務。

截至10月為止，已完成評選並公告得獎名單之縣市依序為：桃園市、新北市、台北市、基隆市。

桃園市優良公寓大廈暨智慧節電社區評選活動，10月6日上午在桃園市文化局舉行頒獎典禮，東京都桃園分公司經營現場共3個社區獲獎。水悅社區-綜合獎項(大型社區組第三名)、宜誠臻邸社區-中型社區組(志工參與特色獎)、圓明園社區-小型社區組(環境綠美化特色獎)；東京都物業管理桃園分公司也同時獲頒優良管理維護單位獎項。

新北市今年則以「金質獎」名稱取代以往一、二、三名之排名方式，同時也舉辦「網路人氣獎選拔」，自105年度起加入自拍短片評選項目，並透過臉書社群平台進行人氣票選，邀請民眾上網票選出新北市「最佳人氣」的優良社區，有別於其他縣市，這項創舉不僅讓更多民眾關注社區營造，了解管理維護的重要性，更進一步凝聚社區向心力，達成社區公共參與的目的，於支持的社區影片按讚，得讚數除以社區戶數，比例最高的前三名，就是最佳人氣的得主，可分別拿到獎金四萬元、三萬元、兩萬元獎金。其中築城經典榮獲中型社區金質獎，以及鄉林淳風社區榮獲營造與關懷特色獎。

本公司經營之台北市榮獲優良公廈獎項之社區為長虹松林-小型住宅社區組(第一名及最佳總幹事獎)、山妍四季蝶舞行館-中型住宅社區組(第一名、組織經營特色獎及最佳總幹事獎)、第凡內-中型住宅社區(第二名、組織經營特色獎)、富田社區-中型住宅社區(環境整潔綠美化特色獎、書香社區特色獎)，均同時囊括多項獎項，對社區管理為一大肯定與鼓勵，得獎社區均為當地區域內指標案場，委員們對社區事務不僅全心投入、全力參與，住戶們也多能支持、響應社區各項活動。透過評選，讓社區能定期檢視並維護硬體設備，並持續為社區營造注入動力，凝聚住戶情感。管理良善之社區，不僅對住戶居家安全有保障，社區房價也能維持相當程度的水準。榮獲優良公寓大廈獎項，實乃經過公部門認證之優良社區。

近日公布的2017年基隆市優良公寓大廈榜單中，信義花園擊敗眾多勁敵，一舉斬獲桂冠，也期待信義花園能夠持續維持佳績，於其他競賽獎項再有所斬獲，再創佳績。

台灣商業雜誌發行量第一之集團「SMART智富雜誌」於99年10月專題報導指出，自96~99年以來，東京都物業管理機構為經營最多獲獎社區之物管公司，而自99年~106年10月，本公司經營社區持續獲獎不斷，領先其他同業。



社區名稱	得獎獎項	事業部
桃園市		
水悅社區	綜合獎項-大型社區組第三名	桃園
宜誠臻邸社區	中型社區組-志工參與特色獎	桃園
圓明園社區	小型社區組-環境綠美化特色獎	桃園
新北市		
築城經典	中型社區-金質獎	六部
鄉林淳風	小型社區-營造與關懷特色獎	六部
台北市		
長虹松林	小型住宅社區組-第一名 小型住宅社區組-最佳總幹事獎	三部
山妍四季蝶舞行館	中型住宅社區組-第一名 中型住宅社區組-組織經營特色獎 中型住宅社區組-最佳總幹事獎	三部
第凡內	中型住宅社區-第二名 中型住宅社區組-組織經營特色獎	四部
富田社區	中型住宅社區-環境整潔綠美化特色獎 中型住宅社區-書香社區特色獎	北淡
基隆市		
信義花園	中小型公寓大廈組-冠軍	五部



106年度台灣物業管理發展趨勢論壇活動報導 「高齡化社會的物業管理服務新趨勢」

經營企劃部 顏世禮 協理

台灣老年人口比例於2017年正式進入高齡社會(達16.2%)，並於2025年65歲以上人口約470萬人，超過全台人口比20%，進入超高齡社會；2016年後扶老比將超越扶幼比，高齡人口健康與亞健康佔83.5%。所以台灣因應高齡化社會全方位的照顧迫切需求亟待克服。《長期照顧服務法》於2017年正式實施，長照十年計畫2.0也同步續予推展；因應當前高齡化社會的來臨，智慧環境科技的發展，將提供高齡者居家及社區生活廣範的應用；物業設施管理產業勢必需要調適發展策略，創新服務以滿足高齡者的需求，並在高齡長照任務中，承擔應必要的社會責任。

東京都物業管理機構於10/18(三)假臺灣大學圖書館國際會議廳舉辦「106年度台灣物業管理趨勢論壇」。物業管理趨勢論壇邁入第14年，今年再以「高齡化社會的物業管理服務新趨勢」為主題，由中國科技大學何明錦教授主持，與產官學研共同探討相關因應對策。



論壇前與得獎人座談聊天



活動場內情形



東京都物業管理機構 吉田裕幸 董事長

東京都物業管理機構 林錫勳 總經理

銀髮海嘯下物業管理的新挑戰

亞洲大學 楊志良 名譽教授



從政府長照2.0政策及詳實的人口結構數據，剖析台灣面臨銀髮海嘯的衝擊；呼籲政府必需落實為年輕人找出路、為老年人找依靠、為企業找機會，也為弱勢者提供有尊嚴的生存環境；對台灣現有老市場呈現了白色商機的高低兩端，接棒的是為生活增色的橘海商機，橘色商機(福祉經濟)是下一個兆元規模的產業，包括健康醫療、長期照護、保險金融、健檢、醫美、運動健身、保健食品、按摩Spa與度假旅遊等與養生及生活品質提升有關的內容；物業管理服務項目中，「生活與商業支援服務」可提供物業代辦、諮詢行業、事務管理、照顧服務、生活產品(食衣住行育樂)及商業服務等，且又為最貼近住戶之服務業者，可以與高齡者相關服務需求做結合，拓展物業管理的另一種商機；列舉國外歐、美、日的成功案例，以詮析銀髮海嘯下物業管理的新挑戰。

高齡化社會物業管理策略新思維

政治大學商學院 吳思華 教授

從人文精神(人本)新需求導向、務實創作(實創)、社群共善(共善)等構面，以人文創新啟發高齡化社會物業管理的策略新思維。「人文創新」是整個生態系統的創新，是整合了企業及科技的創新；人文精神是以人本服務進行差異化，包括介面創新，如居家修繕、體驗創新，如智慧家庭、體制創新，如以房養老、及意義創新，如星巴克等；「務實創作」包括邊陲創新，如小處著手、就地取材，如在地特色、動手實作，如丹麥工業區快閃旅店、及賦予意義，如青銀共居等內涵；「共善社群」包括內容匯流，如智慧整合平台、共用資源，如共用廚房共桌吃飯、共創價值，如青銀共創、及網實互聯，如臉書等；吳教授列舉國內外各項成功案例，以策略3.0的生態系新思維，為高齡化社會物業管理提供發展方向。



高齡者居家及社區智慧環境科技應用趨勢

元智大學老人福祉科技研究中心 徐業良 主任

從高齡者居家及社區智慧環境科技應用的主要切入點，包括遠距居家照護系統、服務型機器人、穿戴式裝置及智慧家庭/智慧生活等；徐主任強調：老人福祉科技包括健康、住家、行動力、通訊、休閒)和工作等範疇，面對高齡者整體生活需求的設計，不僅思考高齡者，而更以其子女、家人、照護者為設計對象；而且重點不只是科技，更應考慮「科技如何融入長者生活」，排除需求和產品之間的巨大差距，老人福祉科技的研發要能成為產品，才能產生真實的價值！



中國科技大學建築系 何明錦 教授

高齡化社會物業管理服務應該是在社會市場需求變化，以及高度市場化機制的自由開放與自主抉擇前提下，自然地發展，物業管理服務業者則更須要貼近社會脈動與市場發展的趨勢，以產業創新的策略思維，結合福祉科技的應用，協助政府高齡社會政策推動，承擔社會責任，期能給予這個社會作出更大的貢獻。

日本一般社団法人 マンション(公寓大廈)管理業協会 海外研修團訪台

經營企劃部 顏世禮 協理



參訪巴黎十六



參訪富邦777

日本一般社団法人マンション(公寓大廈)管理業協會海外研修團，繼2014年後今年再度訪台，台灣物業設施管理協會受託安排台日物業管理業者交流及參訪案場；研修團70人於10月19日由東京都及富邦物業管理機構共同代表台灣同業參與接待；早上首先由黃南淵理事長致歡迎詞，再由富邦物業管理許立孟總經理及東京都物業管理林錫勳總經理致詞並進行物業管理公司的業務介紹，隨後分別參訪富邦777及巴黎十六的公寓大廈案場，導覽及解說台灣公寓大廈的管理實務及特色；下午的交流研討會，針對台灣的公寓大廈管理問題提供專業諮詢，讓研修團在一天的研修活動中能充份體會台灣公寓大廈管理的經驗。

106年度臺北市物業公司社區資源回收評比 事業三部忠泰風格 榮獲第一！

事業三部忠泰風格總幹事 李志威

社區管理的良窳，不在於一般日常，而在於各項細節裡。有幸本年度代表公司參加臺北市政府環保局主辦之「106年度臺北市物業公司社區資源回收評比」，並榮獲第一名，因公司實施ISO14001，已將各項管理制度標準化及表單制度化，再加上管委會支持，方能獲得此項殊榮，茲將本次參加評比準備狀況，提供各現場夥伴參考。

1 落實回收

(一) 臺北市環保局資源回收評比計畫，約於每年6月份辦理說明會，並於會後2個月左右，評審委員即會至社區實施評比，若於平時未落實資源回收等各項工作，恐將無法符合10項評比之標準。

(二) 垃圾減量，係政府極力推動的政策。本社區資源回收項目計有16項，住戶亦均能配合確實分類回收，各項回收物資，會由現場環保人員再次拆解細項分類，期將垃圾量減至最低，每月資源回收款數千元，管委會為慰勉環保人員之辛勞，全額回饋予環保人員。

2 教育宣導

住戶資源回收宣導，在評比中佔有相當的比重。尤其本社區中，外籍人士(含外籍移工)將近有10個國家，在語言及宣導資源回收分類上，即是相當大的考驗。故平日除以文宣品宣導外，並利用區權會、社區通訊群組加強說明，且於資源回收室，張貼臺北市環保局提供之多國語言文字說明貼紙，讓住戶及外籍人士均能養成資源回收的習慣。

3 善用周邊或社區資源

社區結合在地各項活動，諸如地方里長舉辦環保回收、房仲業者辦理再生創作活動等，並將社區住戶捐贈圖書及衣物，轉送至偏鄉鎮學童，達成多贏之目標，充分落實資源回收再利用。

4 節能省碳

社區計畫性將各種耗能燈具，逐年編列預算更換為LED燈具，除降低社區電費支出外，更能達成節能減碳之目的。

5 資源循環再利用

亦為此次評比重點，社區設有雨水回收設備，將回收之雨水，轉接至各噴灌，以供花木澆水之用。

本次評核，依照公司ISO14001要求，先行對環境進行評估、提交管委會審查、擬定計劃與執行方案及最終成效檢討，均能獲得評審委員一致的認同。

資源回收、垃圾減量已是全民共識。擔任物業公司派駐現場主管，各項細節均須注意，方能異於其他同業。而平日隨時注意現場環境，做好各項管理，並配合公司ISO14001各項要求，相信各位夥伴若參加評比，亦能獲得最佳榮譽。

後記：10月19日日本總社小佐野社長、吉田董事長及林總經理等一行人至社區參訪，其中『資源回收』為參訪重點，社區資源回收室『無味無臭』，各項資源回收物資均擺放整齊，受到社長的肯定與讚許。

如有同仁對於於此項評比活動有興趣者，可參考李總幹事以下做法：

1. 資源回收宣導：如於公佈欄張貼宣導海報、辦理講習、廣播等作為。



資源回收多語言宣導

運用臺北市政府環保局所提供海報，宣導各住戶加強塑膠袋回收觀念。因應社區國際化，也提供多種語言加強宣導垃圾分類觀念。

宣導垃圾分類

由社區總幹事運用市政府環保局所印製越南文、印尼文宣導摺頁，隨時利用時機，宣導外籍看護垃圾分類、資源回收觀念。

區權會宣導住戶資源回收觀念

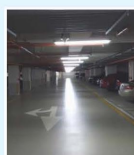
社區主委利用社區區權會時，向全體住戶宣導資源回收觀念。同時配合節能省碳，每年區權會、每月管委會所有書面資料不再印製(住戶若需要再逐一索取)，均以簡報檔由主委親自說明，每年可節省影印紙20包(10,000張)。

2. 垃圾減量與資源循環再利用之作為：如跳蚤市場、二手物交換義賣、手工藝術品等



舊書再利用

住戶將舊書捐贈社區，經回收重新整理後循環再利用，可提供其他住戶閱覽。



使用LED燈具

為有效節能省電，社區陸續換裝LED燈具，閱覽室由鹵素燈改換AR111 LED燈具，停車場全面換裝T8 LED燈管。

電子圍籬照明全面更換採LED燈

社區電子感應圍籬原為鹵素燈，自105年10月起全面改用LED燈具。



環保親子創作活動

社區結合信義房屋大直店，配合民俗節慶，辦理親子環保創作活動，達到寓教育樂、環保教育及親子活動。



雨水回收系統

社區設置雨水回收系統，配合澆灌設施，自動澆灌社區植栽，避免水資源浪費。



過期雜誌拍賣

社區每年整理過期雜誌，提供住戶選購。105年11月舊雜誌拍賣共收入1,910元。



配合捐贈物資、舊衣到偏鄉

社區不定時蒐集舊物資捐贈偏鄉學子再利用。配合地區舉辦舊衣回收，提供弱勢團體。

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

讓愛乘象未來

東京都&安得烈慈善公益活動圓滿結束

今年度東京都與安得烈慈善協會攜手合作【讓愛乘象未來】幾米幸福小象愛心認購活動，邀請全台灣經管社區的住戶及公司同仁用999元認購一隻小象，協助安得烈慈善協會推動「食物銀行計畫」幫助弱勢家庭的孩童。

目前安得烈食物銀行全台灣每月幫助約5,000名15歲以下的弱勢家庭孩童，每月以常溫可保存的乾糧組成價值約1,000元的食物包援助。

本次活動從9月1日發起至9月18日止，全台灣近40個社區住戶們參與認購，此外，我們東京都公司同仁們也有一同發揮愛心共襄盛舉，總計認購380隻，募款金額379,620元，誠摯感謝大家的熱心參與。

本次所有募款金額已全數交由中華安得烈慈善協會應用，每月援助弱勢家庭孩童三餐溫飽。

東京都希望未來能持續與公益團體合作，透過社區通路，讓社區住戶們有機會參與社會弱勢的支援行動，也藉此善盡企業社會責任，關懷社會每個需要幫助的角落。

研發部 周宜萱



宜誠金品

薄海歡騰

歐夏蕾

青田吉田

造型柚柚大賽

經營企劃部 陳嫻玟



職福會

時序漸涼，中秋將至，東京都職福會為了迎接一年一度中秋佳節，特別舉辦彩繪柚子創意大變身，邀同仁以繪畫、拼貼與果雕等方式，一起把柚子搖身變成可愛逗趣的造型。

在本次的柚子創意大變身，各部門同仁各個絞盡腦汁、發揮創造力及無限的想像力，將季節水果-柚子變身成為不同的造型與形象，大家努力發揮巧思利用生活中常用的美感素材進行創作與改造，將原本平凡無奇的柚子，變身成各種逗趣的人物，像是有提早過萬聖節的木乃伊柚子、小朋友最愛的巧虎、陪伴大家一起長大的龍貓，從這些作品中處處可見同仁們的創意與巧思。

這天，從未停止的歡笑聲與清新香甜的果香交織成美妙的秋季交響曲，縈繞在東京都會議室裡久久不散。活動結束後，同仁們開心的拎著自己做好的成品以及所發送的柚子，期待回家後與家人一同分享這充滿幸福味道的柚子。



開心參加活動的公司同仁



- 第1名·訓練處 蕭元璦
- 第2名·財務部 林正卉
- 第3名·營運部 程欣恬



我是巧虎

大溪山莊社區中秋晚會

桃園事業部 吳美娟

大溪山莊社區配合10月初中秋節，於9月23日星期六下午舉辦一場中秋晚會活動。

下午四點鐘剛到外燴、烤肉組已經提早到達現場準備，外燴廠商忙著將各項美味佳餚上桌擺盤，烤肉組忙著生火預熱，社區今年還多訂了2隻烤乳豬，看起來真是美味可口極了！尤其小朋友更是非常興奮、期待。

活動時間一到總幹事先請主委上台致詞，然後宣布中秋晚會正式開始，這時社區的卡拉OK社團熱鬧的展開表演，團員輪流上台獻唱。每個人的桌上都擺滿了各式各樣美味的餐點及烤肉，當烤乳豬上桌時那漂亮的顏色更是讓大家驚呼連連，飯後還有可口的甜點和應景的柚子，大家都吃得非常開心，整場活動讓人意猶未盡，中秋晚會的活動於晚上八點圓滿結束！

音樂饗宴
體驗交響情人夢

米蘭花園
廣場

美食環繞 讓人食指大動



大溪山莊 國泰雙璽

趣味小丑魔術秀
大人小孩都驚奇

甲大直

麗都大廈