

東京都



題字人：趙其雄 先生

出刊日期：107年11月30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

九月人事佈達



朱原華：管理部-部門主管(經理)
▶ 事業三部-部門主管(經理)



馮裕中：經營企劃部(科長)
▶ 管理部-部門主管(襄理)

107年9月1日生效 人力資源部

社區名稱	得獎獎項	事業部
台北市		
濱湖皇家大廈	風華再現組第三名 最佳進步特色獎	三部
德安家康A區公寓大廈	中型社區-營造與關懷特色獎	四部
新北市		
遠雄紫京城	大型社區-金質獎	六部
築城經典	中型社區-營造與關懷特色獎	六部
桃園市		
源美學社區	主題特色-節能減碳獎	桃園
台中市		
久檯好雅	主題特色-友善設施獎	台中
豐邑中港觀邸	主題特色-社區營造獎	台中
高雄市		
采雲天大樓	雄勇組-優等獎	高雄



豐邑中港觀邸

千里之行，始於足下

吉田董事長的話

想要改變自己的人生，我認為最快的方式是改變自己的習慣。若一件事已成習慣，應該就不太需要努力與毅力，自然而然就能做到了吧。為了讓習慣成形，萬事皆須從「嘗試」開始。

那麼，要如何嘗試做一件事呢？答案是將一件事的難度降到最低。所謂的難度，可以從物理角度來比喻。車輪在開始轉動前所需的力量最大，但只要一開始轉動，接下來就不需要太大的力量了。火車也只需在啟動時使用馬達，之後靠慣性維持動力即可。而火箭在發射後的數分鐘所使用的燃料，聽說比之後飛行的80公里使用的還要多。

開始嘗試某件事，意味著你要做你與以往不同的事。這也代表跳脫現況，但是人類總有著維持現況的潛意識。就像減肥、戒菸，一方面雖知道必須朝著目標前進，但另一方面則會不自覺的出現「維持現況就好」「不改變比較輕鬆」的想法。如果你沒有自覺，可能就會走上回頭路而無法改變了。

富者永富、貧者永貧、善者永善、惡者永惡，如果你沒有自覺，將會很難改變。如果你想改變，最初的第一步第二步，需要謹慎小心地邁出。如同騎腳踏車，一開始雖然不容易維持平衡，但如果有了速度，將會變得穩定而不容易傾倒了。

為了達成目標，直到出現速度並成為習慣前，需要能夠持續性且審慎降低達成難度。如果一件事成為習慣，就將很難將他再改掉。滾球遊戲在開始後，便很難停止球滾動，相對地，將一件事化為習慣後，我們就能輕易的掌控他了。換句話說，每天人們總是重複著好習慣及壞習慣，如果好習慣增加了，壞習慣就少出現了。一下子要培養較大的習慣，可能很難持續；不如每日確實執行小習慣，透過持續實踐，漸漸地就會真的成為「習慣」了。最初的一步，將是連接至下一步的唯一方法。步上軌道並非易事，但每人皆是如此。讓我們一起付諸行動吧！



吉田裕幸

107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管社區

經營企劃部 陳婉玟

自96~107年累計共202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，截至十月中旬，目前已完成評選並公告得獎名單之縣市有：台北市、桃園市、新北市、台中市、高雄市。

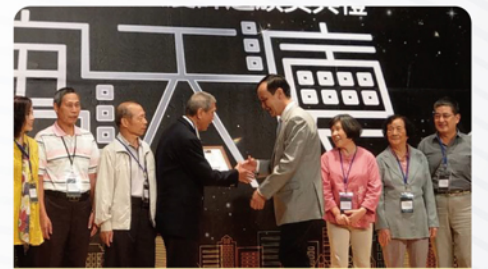
東京都公司於台北市地區經管現場，共2個社區得獎，事業三部經管現場「濱湖皇家大廈」於風華再現組奪下第三名及最佳進步特色獎！事業四部經管現場「德安家康A區公寓大廈」奪得中型社區和樂里鄰特色獎！

桃園優良公寓大廈評選從今年起改為每年舉辦1次，東京都桃園分公司經管現場-源美學社區榮獲「主題特色類-節能減碳獎」，另配合「社區小誠品計畫」增加閱讀風氣，也特設書香園地等主題特色獎項，希望營造溫馨及藝文的社區氛圍。

新北市優良公寓大廈評選活動今年邁入第12年，本屆評選獎項多樣性，參與評選的社區可依自身條件報名單一特色獎項，可自由選擇透過拍攝照片或短片的方式來呈現自身優點。本次事業六部所經管案場遠雄紫京城社區榮獲「93年以後領得使用執照之大型社區組-金質獎」以及築城經典榮獲「93年以後領得使用執照之中型社區組-營造與關懷特色獎」。

台中市優良公寓大廈評選，本次東京都台中分公司經管現場-久檯好雅社區榮獲「主題特色類-友善設施獎」以及豐邑中港觀邸榮獲「主題特色類-社區營造獎」，此次得獎社區在各方面皆有良好表現，透過評選能有效鼓勵社區做好管理維護，也能促進社區與鄰里間的互助和諧，對於節能減碳、居住安全也有莫大的提升。

本次東京都高雄分公司經管現場-采雲天大樓榮獲「雄勇組-優等獎」，獲得優良公寓大廈評選代表維護管理好，政府掛保證，比同路段社區房價約可高1成，具有保值的實質作用，除了社區實際利益，獲選社區代表住戶的向心力較高，管理也比較嚴謹，不容易出現惡鄰居。



築城經典社區



遠雄紫京城社區



源美學社區



久檯好雅社區



107年度台灣物業管理趨勢論壇暨論文獎助

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



107年度台灣物業管理發展趨勢論壇活動報導

「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」

經營企劃部 顏世禮 協理

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建業者共同推動下,已有具體成果;預見未來BIM將與建築物維運階段的設施管理系統(FMS)的整合,以達到建築生命週期的BIM+FM全程管理。BIM在交付管理階段時,應於建築物啟始使用時即將空間管理類、設備規格類及維護工作類等資訊完整建置,以達到與物業設施營運期間作業管理的無縫接軌;為因應不同建築物用途及設施管理需求,針對設施或空間使用目的所開發的管理作業應用系統或管理模組,應能與BIM相容串接,以達到建築生命週期管理及應用系統整合的效果。產官學研共同探討相關因應對策。

已持續舉辦14年的台灣物業管理發展趨勢論壇,今年再以「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,由中國科技大學何明錦教授主持,與產官學研共同探討BIM+FM的整合應用趨勢。何明錦教授在引言表示,BIM的應用是未來物業管理創新之路;BIM+FM在建築運營維護階段,將設計及施工階段的歷史資訊,與傳統的物業資產管理做整合,側重於靜態資訊的管理;BIM應用於物業管理的未來發展,包括結合元件建置E-IOT技術,延伸至VR與AR,建立可預警、可視化的完美物業管理系統,智慧化整合硬體的技術突破等;並串接智慧物管、智慧社區、智慧城市的整合發展。



活動實況



民眾互動熱烈



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

內政部建築研究所 王榮進所長

中華民國住宅協會 陳明吉常務理事

台灣物業管理學會 黃世孟榮譽理事長

中國科技大學建築系 何明錦 教授

台灣BIM發展現況與展望

台大BIM研究中心/台灣BIM聯盟 謝尚賢主任/教授

臺大BIM研究中心謝尚賢主任詳細的介紹台灣BIM發展現況與展望,謝教授並以BIM導入FM的案例;剖釋業主需求書架構的構面,包括技術、管理、業務決策、COBie屬性最少建置要求等內容;BIM在規劃設計與施工階段的基本應用方面,已有越來越多成熟且成功的案例,而進階的加值應用則方興未艾;BIM已有足夠的技術基礎與成熟度可以延伸應用到AM/FM方面,仍有許多創新應用的機會;BIM已從建築工程應用邁進土木基礎工程應用,並邁向智慧城市應用;BIM將從新建工程應用逐步邁向老舊設施改(擴)建及維運的應用。

何明錦所長指出,BIM技術應用於物業創新管理服務應該勢之所趨,台灣應該建置示範的標竿案例,加速BIM結合ICT科技的智慧化,在建築物生命週期中維運階段的整合應用,以降低建築物的維運成本、提升物業設施的管理效率,為物業資產創造最大的價值,承擔社會責任,期能給予這個社會作出更大的貢獻。

建築資訊模型(BIM)全生命週期應用案例分享

上海宗升工程科技馬鐵實總經理

上海宗升工程科技馬鐵實總經理以上海前灘國際商務區導入BIM的設施管理平台,IFM系統-BIM+FM+IOT的案例分享;由中央監控採取「事件報警、BIM定位展示、IBMS+CCTV+管理」的三屏整合管理;IFM系統平臺最大的特點是其開放性,完全支持主流的各類通訊協議如Bacnet、Modbus、Lonworks、OPC、SNMP、Sedona、Obix、KNX/EIB、SQL、Oracle等,也支持針對第三方私有協議進行二次接口開發;通過數據採集器實時的對需要監控的設備進行全方位的數據展示,包括動態的可視化圖表、實時的監控攝像;結合BIM模型進行設備的立即尋址,並捕捉回饋當前設備的狀備信息;設備空間管理與BIM模型交互,自由瀏覽園區的每棟建築對應機電專業,定義設施設備屬性信息,與固定資產建立關聯;綁定iBMS接口監控點位URL,系統可實時對接BIM模型的動態監控數據;透過設備字典查詢統計現有設施設備數據清單,創建修改設備信息,按照運維階段不定時維護倉庫和供應商信息;設定權限人事管理,通過對人事權限的管理模塊,可以設置不同權限的人對BIM區域或專業進行訪問設置,對軟件功能模塊進行設置;相關報警同步推送至手機微信端,微信端實現工單的查詢、設備實時監控、設備保修、二維碼的掃描、工單的統計等功能。上海前灘國際商務區為具體實踐以BIM作為建物全生命週期維運管理的案例,也是中國智慧園區建設及BIM技術應用的示範案例。



日本總社9/26~9/28業務查檢彙報

風險控制中心 業務監查室 副理周文亞

此次查檢確認公司各項業務運作正常，另分享小佐野社長9月3日對總社全體同仁訓勉時說明「台灣、大陸、越南及新加坡」四個海外事業部經營現況，社長首先介紹「東京都」目前經管約達11萬戶，已是台灣經管集合式住宅翹楚，並表達肯定之意；另對進駐「三菱地所」在台灣開發投資案之「南山廣場」乙事，總社感到與有榮焉，而佐野室長與樋口調查役此行也安排參訪，並拜訪「三菱地所」茂住先生；另項查檢重點，多為資訊部確認「系統改版」進度及上線時程肯定「客製化部分」未增加費用之節流作為提醒與廠商聯繫務必建立書面資料，並應妥慎保存，俾予事蹟存記規劃「機房委外服務」作業模式，建置費用雖高，但當發生不可預知之天災地變時得以因應。

佐野室長另言，查檢目的在於「內部控制及預防風險」，為喚起各支店重視，年度查檢結果會併入KPI績效評核成績計算，總社計算方式「營收與獲利」目標為加(分)項，「業務查檢」則為扣分項目，若成績低於70(不含)分以下，視為不合格。曾有營收與獲利表現第一名的支店，因「不合格」績效獎金遭取消，故對查檢分數評定極為慎重，若成績接近70分更為慎重，然每年仍有1~2個支店有不合格情形。

總經理首先感謝社長對「東京都」肯定，也說明公司目前面臨內外部經營環境等問題，另對業務監查室建議及提醒事項，將責付相關單位著手研議與規劃；鄭副總回應，日本業務監查室每次來台查檢，本室均有收穫，也感謝分享總社精進的作為；日本與台灣國情雖因不同而無法全部套用，但應可汲取其間8、9分，賡續改進，並就佐野室長此次特別提出本社對「勞動時間」六大項之審核機制與管理作業，規劃列入業務查檢項目，期收精益求精之效。

107年度管服及業務人員 「紫京城」、「麗寶世紀館」參訪心得

桃園事業部 戴世桓

一、了解期望差異：

紫京城為經管八年穩定提供服務之社區，世紀館為本年度剛進案之案場，由參訪中的簡報與座談可以了解到兩案的對公司的期望不同，經管較久的案場期許公司協助社區不斷進步。新進案場則期望能複製紫京城的成功，造就下一個成功社區，幕僚人員不論在新進案與經管中案場，與業主接觸，了解其實際期望，是一項重要蒐集工作，確實了解該案之需求後，幕僚人員於現場指導及提供協助時，能更貼近現場需求，將業主之需求與現場人員值勤狀況結合分析、並給予適當的建議，藉以提高服務品質。

二、數據化的重要性：

「數據會說話」，這五個字在紫京城有了很好的體現，現場主管藉由每日記錄各項數據，調整各項設備資源使用狀況，達到節省各項資源的效果，正如該現場主管所述：「要做任何調整與規劃前，要先做好各項準備，所以我們正在持續記錄數據」，舉凡電、水、瓦斯、垃圾量，在這個案場都有詳實的記錄，故進行任何規劃與調整作業時，可透過數據看出調整成效並進行二次校準，如同101垃圾清運系統的統計，透過每日統計垃圾的重量，藉以向廠商討論減少運載車次，達到節省費用與垃圾減量的目的，故由此可看出蒐集數據可以提供一個依據，一則來了解現況、二則展現成效之參考。

三、社區開發與總體營造的效益：

在桃園，社區多因經費問題只有三節活動、總體營造感相對薄弱、社區中的總體營造相對薄弱，社區的總體營造可以豎立外人對於這個社區的觀感，例如紫京城社區已第二次取的優良評選的第一名，對於相近區域的居民與欲購買該區域的客戶都是一個標竿，當然、相由心生，總體營造可以看成是一個內在的培養，當社區的環境已經調整至一定的方向，進住的人多數也會是該類的住戶，一段時間後，就會形成社區與某一特定印象的連結，當然，這個印象的連結，也有可能是反向的，唯總體營造的效益並不是可以立即看見的，需要長時間的經營(不是一屆委員會可以完成)，且參雜許多主觀意見(每個人的思考模式都不一樣)，故如何持續調整與維持是非常值得物業管理從業人員思考的問題。

結論：各個事業部在提供基本的服務時，雖是相同的服務內容，大至縣市、小至社區單位皆有其區域差異，其區域風氣與服務品質要求不盡相同，除了解縣市的大致需求方向外、也需了解社區周圍環境與風氣，藉以提供更貼近案場的服務與規劃，應是未來從業人員持續努力的方向之一。



107年度第三季勞資會議 表揚績優人員

經營企劃部 陳嫻姁



第三季勞資會議會議實況

2018年9月21日，公司依法召開第三季勞資會議，會議中說明各分公司勞方當選代表及資方指派代表提報及勞動契約修訂研討事項外，並辦理績優員工表揚，得獎人員於會議辦理頒獎與經驗分享，會議在和諧的氣氛中辦理完成。



第三季勞資會議績優員工表揚-蕭風秋

企業標語

現場第一·顧客第一·行動第一

社區放置10年以上的「消防水帶」更換了嗎？

一、「集合住宅」消防安全設備檢查概要

營推中心 程欣恬副科長

為保障集合住宅住戶的安全，依據消防法規「集合住宅」屬「乙類場所」每年須施做一次「消防安全設備檢查」，檢查項目包含滅火、警報、避難逃生、消防搶救等設備。本次特由公司具備國家「消防設備士」資格，且有15年以上豐富實務經驗的林副理，來告訴我們有關社區「消防安全設備檢查」之重點及相關知識。

二、消防水帶108年度政府新規定

108年度起水帶製造年份超過10年或無法辨識製造年份之水帶應實施水壓試驗，試驗結果不合格者須更換符合標準之水帶，才可通過「消防安全設備檢查」。

三、消防水帶更換預約服務

東京都特別於今年度推出「消防箱水帶」更換預約服務，包含舊水帶壓力測試、水帶更換(可選擇連工帶料或水帶購買)等服務，社區可依需求選購，保障社區安全！

服務名稱	規格	報價(含稅)	備註
舊水帶壓力測試	不分規格	\$2,000/2條	7kgf/cm ² 以上水壓試驗5分鐘
水帶更換 (連工帶料)	1又1/2吋10米	\$1,000/條	若委託公司更換水帶 則水帶壓力測試 服務免費
	2又1/2吋10米	\$1,500/條	
	2又1/2吋20米	\$2,200/條	
舊水帶清運	不分規格	\$50/條	住宅大樓消防安檢 每年一次 由專業消防設備士 為您服務
水帶材料單賣 (含運費)	1又1/2吋10米	\$900/條	
	2又1/2吋10米	\$1,400/條	
	2又1/2吋20米	\$2,000/條	

消防水帶更換價格

Q 水帶箱內容物包含哪些？

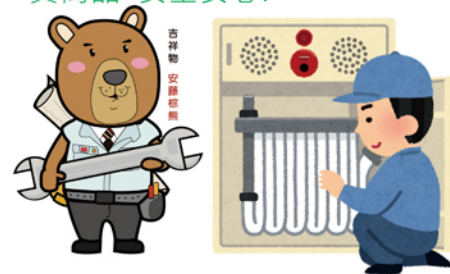
A 消防水帶2條，檢查重點為確認出水口接頭是否無破損且水帶有打印製造年份。

Q 消防水帶的規格有哪些呢？

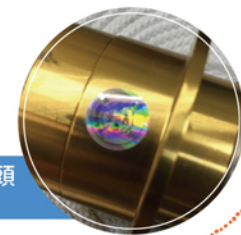
A 較普遍之規格為孔徑1又1/2吋或2又1/2吋；長度則分為10米及20米等。

Q 消防水帶材質的材質通常為何？

A 內外材質不同，外層通常合成纖維(尼龍)；內層則為合成樹脂(塑膠)，東京都為水帶、出水口雙認證之優質商品，安全安心！



消防水帶
需標示製造年份



出水口接頭
認證貼紙



安卓用戶下載碼



蘋果用戶下載碼



立即下載
更換水帶

社區修繕

中秋慶團圓·柚子兔同樂

研發部 孫英敏

東京都總公司於今年9/21(五)在三樓會議室舉辦中秋餐點及柚子娃娃手作課程。同仁於午餐時間領取美味餐點，吃飽滿足後同仁發揮無限創意，創造出一隻隻獨一無二的襪子娃娃，讓襪子變成擬真的柚子，藉由此活動拉近彼此的感情放鬆心靈。

潤泰陽光天廈

馬賽克磚拼貼DIY活動

事業五部 張慧玲

汐止潤泰陽光天廈為614戶的大型社區，社區小朋友人數眾多，社區時常舉辦各類DIY活動，讓社區住戶親子同樂，這次我們在社區推廣磁磚拼貼活動，當天活動由企劃講解活動的流程，小朋友及家長都玩的很開心，大家完成自己的作品都覺得很滿意，期待可以持續推廣這類常態性活動。

胖卡進社區活動新體驗

研發部 孫英敏

胖卡是由麵包車改裝的行動餐車，車身造型特別、外觀彩繪成各式卡通圖案，非常吸引大人小孩的目光、餐點內容豐富、現點現做又不至於久候。今年度東昇國際與胖卡正式合作，品項多樣化，如：烤麻糬、章魚燒、炸雞塊，讓社區在辦理活動時即可吃到美味又熱騰騰餐點！



歡迎新竹以北社區總幹事聖誕活動預約！
洽詢電話：02-7725-9355

源美學社區 中秋晚會活動

桃園事業部
吳美娟

源美學社區配合9月份中秋節，於9月15日星期六下午舉辦一場中秋晚會活動。下午5:30部住戶已經提早在社區中庭準備烤肉活動，魔術表演者也提早抵達並且著裝準備，小朋友們開心地在大廳跑來跑去。

6:00活動時間一到，主持人先請主委上台致詞，然後宣布中秋晚會正式開始，大家坐在舞台前一邊享用烤肉，一邊欣賞魔術師精彩的表演，活動中除了撲克牌魔術、氣球魔術、還有互動魔術讓大人小孩都玩得非常開心，管委會還安排摸彩活動，場邊魔術師讓小朋友們排隊領造型氣球，活動中間還穿插了熱鬧的剝柚子大賽、大人的喝啤酒比賽等，中秋晚會的活動於晚上9:00圓滿落幕。

