東京都

Your Life First

題字人：趙其雄 先生
出刊日期：108年1月11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

發 行 人：吉田裕幸
發行委員：林錫勳、胡添爵、沢井重伸、鄭錦華、魏雅蘭、顏世禮、陳守慧、周文亞、卓世鐘、龍慧如、徐呂智、李明芳、馮裕中、蔡坤宏、林志中、王正中、劉京翰、朱原華、張晃熏、彭建志、曾穎章、洪燕芳、許崇明、杜勇清、黃志昌、李榮慧、謝志達
執行編輯：陳姵妏　平面設計：賴淳如

第 112 期

一年之計在於元旦

吉田董事長的話

今年度雖稱不上是一帆風順的一年，仍很感謝各位同仁的盡忠職守。一整年辛苦各位了!而接下來新的一年仍有許多待處理的課題，期望能與各位一同努力解決。

想請問各位，都已經定下2019年的抱負了嗎?日本戰國時期武將-「毛利元就」曾說道：「一年之計在於春，一月之計在於朔(一日)，一日之計在於雞鳴」，春天是年初，朔日是月初，雞鳴則是在早晨，第一隻雞鳴叫之時。

「一整年的計畫請於年初，一個月的計畫請於月初，而今日的計畫，請於早晨擬定。」其實毛利元就想表達的是，不單止於元旦、月初、當日早晨擬訂計畫，而是需要在元旦、月初、當日早晨就開始實踐我們的所擬定的計畫。凡事起頭難，但也最為重要。

因為有了目標，才會擬訂計畫；反之，如果沒有計畫，就難以得知我們的達成進度了。在迎接新年度時，期勉各位同仁將一年中想做的事、必須做的事於年初擬定，以利確實執行下去。期望各位千萬不要「虎頭蛇尾」，半途而廢了。

ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統，經審查結果『現場稽核未發現不符項目，此次驗證通過證書持續有效』。

管理部 李中賢

主任稽核員親赴現場實際查核驗證

東京都公司於107年11月29日辦理ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統續評認證作業，今年由事業二部及「臺大OPUS　ONE」現場代表公司接受改版後之第一次續評驗證，經AFNOR集團法國貝爾國際驗證公司審查結果，『現場稽核未發現不符項目，此次驗證通過證書持續有效』。

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郑順達及王嘉翎稽核員等兩位老師進行書面審查，下午則由主任稽核員親赴「臺大OPUS　ONE」現場實際查核驗證。

「臺大OPUS　ONE」社區，位於臺北市中正區精華地段，規劃初期即為都市更新計畫之指標性住宅，社區基地面積約840坪，共1幢2棟建物，住戶共149戶，目前進住率已達60%，社區規劃有健身房、韻律教室、KTV室、交誼廳、鋼琴廳、宴會廳及棋藝室等，提供住戶絕佳的休憩環境。

為達城市綠建築之願景，社區於建造時，已全面使用LED節能燈具，並於設計與建築期間，分別針對防噪隔音、施工工法及安全圍籬等，引進世界最先進之作業模式，使周邊居民及整體環境均能獲得最佳保障，其中圍籬緣美化，更獲得臺北市建築工程圍籬緣美化評選優等社區。

林總經理於總結會議時表示，今年主任稽核員對於現場查核看得相當詳細，舉凡現場滅火器擺設位置、訪客登記與門禁管制有無落實執行，及社區使用之食品有無逾期等問題。正巧今年公司赴日參訪時，即有看到日本之案場，滅火器除放置定位外，亦有適度美化，有關現場緊急事故之應變處理，如發生火警時之廣播詞，公司應可訂定標準作業規範，以供案場參考運用；另目前社區內有許多自助式販賣設備，除請大家要注意食材有無過期問題外，對於設備擺放之位置，及食材保存方式是否適當，均請各事業部要求現場重新檢視。

桃園分公司及新竹分公司
第一屆第一次勞資會議

107年12月3日，公司依法召開桃園分公司及新竹分公司第一屆第一次勞資會議，會議中說明108年度職災費率調整及勞動契約修訂等事項外，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。

經營企劃部 陳姵妏

高雄分公司
第一屆第一次勞資會議

依據勞動基準法第八十三條規定，為協調勞資關係，促進勞資合作，提高工作效率，事業單位應舉辦勞資會議。

事業場所勞工人數在三十人以上，事業單位依勞資會議實施辦法於107年11月23日於河邊海鮮餐廳舉辦高雄分公司第一屆第一次勞資會議，由勞資雙方代表依勞動法令修訂做討論及108年度職災費率調整說明，經雙方代表同意做成決議，共同為企業與全體勞工之成長而努力。

高雄事業部 朱詩婷科長

107年度臺北市物業社區資源回收評比
東京都物業管理公司蟬聯第一!

經營企劃部 陳姵妏

為提升資源回收成效，強化社區及物業管理資源回收效能，臺北市環保局，107年辦理北市各里、物業公司及社區推動資源回收工作評比，評選出19個表現優異的里與3家物業管理公司，於12月7號辦理頒獎活動，藉此鼓勵各物業公司及社區於資源回收工作上之投入與努力。

本公司於此次榮獲物業管理公司第一名，每年定期由法國標準協會艾法諾集團實施外部認證，要求公司主管接受資源回收與循環再利用教育訓練，以協助各社區設置資源回收站並輔導進行廢玻璃、燈管防破保護等，值得效仿。

透過平時持續宣導外，社區總幹事也積極投入做環保，並配合資源回收宣導及管理，使住戶在潛移默化中培養及改變生活習慣，強化資源回收的成效。

台中分公司
第一屆第一次勞資會議

經營企劃部 陳姵妏

為了協調勞資關係、促進勞資合作、並防患各類勞工問題於未然，公司於107年11月27日，依法召開台中分公司第一屆第一次勞資會議，會議中說明108年度職災費率調整及勞動契約修訂等事項。公司利用定期會議提出報告於提案討論的方式，獲致多數代表的同意後，做成決議，創造出勞資互利雙贏的遠景。

濱湖風華 皇家再現

經營企劃部 陳姵妏

台北市內湖區內湖路二段的濱湖皇家大廈，歷經35年風吹雨打，導致外牆磁磚頻頻掉落，嚴重影響社區景觀與周邊環境，甚至危及用路人安全，當遭遇強風時更波及鄰近社區導致毀損，經向台北市政府申請外牆整建維護拉皮補助，於105年3月都更處核准，獲得700萬元經費補助，除協助改善外牆磁磚脫落現象，同時修繕公共區域空間，大幅提升都市環境景觀及居住安全。

濱湖皇家莊德和總幹事表示，社區大樓因外牆磁磚鬆動脫落，先前已有砸到車輛的情況，更差點釀成砸傷住戶及用路人的意外，故管委會為避免災害發生，至民國99年起，積極與住戶進行溝通協調，並於整合期間找尋各方專家，如建管處、都更處、崔媽媽基金會、議員服務處等，提供整建維護輔導方面協助，並進而提出補助經費申請，大廈外牆更新工程於99年提議至105年台北市府都更處核准施工，經過第222次審查會議、5場公辦說明會、5場自辦說明會及歷屆區分所有權人會議、歷屆管理委員會議、外牆更新專案會議等，為了讓住戶能徹底了解工程，事前公告通知、過程公開透明，並邀請全體住戶與會共同討論。

濱湖皇家工作團隊

但修復大樓外牆磁磚要價不斐，屋齡、樓高、破損比率、面積以及施工方式等，都會影響維修費用，以濱湖皇家大廈來說，屋齡高達35年，棟數十棟，每棟樓高12層，外牆磁磚剝落程度已嚴重到需要拉皮更新，工程費用包括搭鷹架、施工、材料、工程管理等費用項目，總工程費用近四千六百萬，確實是不小的一筆數字。目前老舊大樓公共基金普遍匱乏，因此遇到外牆磚脫落，這類需要大量修繕經費的時候，就會捉襟見肘，故濱湖皇家大樓採用以專案工程，向住戶攤收工程費用，但住戶意見分歧，對於費用分攤方式、收費時機、工程招標、施工方式等，往往難取得共識或決議，濱湖皇家大廈最終整合至全體10棟（12層）共254戶所有權人同意，分兩階段實施，第一階段先行更新169戶外牆面，並透過都市更新整建維護事業計畫案獲得市府700萬元經費補助，希望可以藉由外牆拉皮使居住環境更加安全。 濱湖皇家大廈歷經35年歲月洗滌，第一次參加優良公寓大廈評選活動，即獲得風華再現組第三名、最佳進步特色獎，莊總幹事說：「能順利推展此項工程並得獎，除有賴歷屆管理委員會與全體住戶共同努力，以及優秀的服務團隊，大家同心協力，互相協助，一起為社區服務，所有同仁依公司作業程序與管委會的要求來執行勤務，把社區當成自己的家，把住戶當成自家人來服務，亦感謝住戶對公司及工作人員的信任與體恤。」有關都市更新整建維護事業計畫案補助相關資訊，請詳見台北市政府都市更新處網站首頁補助申請專區查詢(https://uro.gov.taipei/Default.aspx)。

修繕前後對比圖

O2O與物業設施管理的關聯

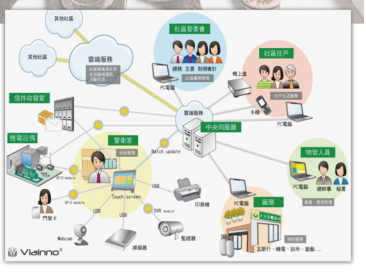
經營企劃部 陳姵妏

O2O，全名為Online to Offline，簡單來說，Online為利用科技系統的線上服務，Offline為利用人力的線下服務，社區O2O改變了物業管理模式，服務範圍擴大，利用互聯網、物聯網、行動裝置及雲端等各種手段整合建物與環境維護，透過科技運用取代傳統人力管理的模式，像是使用eTag管理停車系統或利用一卡通門禁監控系統等設施，構建訊息化管理系統。

傳統物業管理可分為三大類別，像是**事務性**：社區公告、規約辦法、郵件包裹收發等；**服務性**：叫車、外送及洗衣服務等；**管理性**：繳交管理費、社區公共設施(會館)管理、安全防災監控、設備例行檢修、門禁管理、停車管理等，現在皆可通過線上平台為社區用戶服務。而傳統物業管理為人力勞動模式，屬於勞動密集型行業，而現今使用智慧化設備監測技術，即可透過前端嵌入式系統與設備連線，將設備狀態以網路傳回伺服器，並透過伺服器過去或預先建立的經驗資料庫，得到設備狀態，並提供維護建議；特別的狀況還可透過系統即時以電子郵件或簡訊方式通知主管人員，更可實現管理的智慧化及自動化。

本公司研發**「愛社區APP」**搭載最新社區公告、掛號包裹查詢、線上最新團購，並享有會議通知、管理費繳交等貼心提醒服務，構建了訊息化社區服務平台，業主使用手機APP能夠更方便有效的實現各項業務，而與「工業技術研究院」共同研發的**「社區修繕隨選平台APP」**透過線上媒合機制及推播功能，由東京都協力廠商提供家戶端、公共區域快速便利之修繕服務。

社區O2O將傳統物業管理與互聯網、物聯網、行動裝置及雲端等進行深入融合，整合各類O2O平台信息、將社區、家庭作為服務背景的生態圈，使得業主對社區產生歸屬感和認同感，形成業主、物業、商家全面參與互動、共生共榮、相互促進的關係，使物業真正融入生活，提高舒適度和幸福度。



107年度赴日研修團參訪

機電部 張詠翔

日本九州地處日本西南地區，屬日本四大列島之一，其涵蓋福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎與鹿兒島等縣。Nihon Housing株式會社於日本國內最南端支店級營業據點正設置於九州第一大城福岡市。本次參訪重點案場有福岡市Canal City Hakata及北九州市Sun Park Koganecho。

前往參訪博多運河城

福岡市Canal City Hakata(博多運河城)

博多運河城由6棟建物輔以2F空橋連結組成，頂樓為停車場使用，各棟5F~B1F為複合式商場並連結獨立辦公棟(福岡支店位於8F)。本案由福岡支店中村支店長、中村課長及博多運河城清潔組長介紹案場服務規劃。博多運河城占地廣大，現場以環境清掃與細部特清服務為主，重點服務區包含5F LAOX百貨內部、使用率較高公共廁所、1F噴泉水景及廣場地磚污損清潔、案場外圍人行通廊。現場服務透過定期重點巡視，即早發覺污損並立即清潔，避免污漬長期積累難以清理。

北九州市Sun Park Koganecho(黃金町朝陽公園大樓)

朝陽公園大樓共1棟高9層計32戶住宅，其1戶為管理組合空間使用。1F室內外為公共停車場，梯廳配置一台電梯與兩組戶外安全梯、公佈欄及生活宅配櫃、火警受信總機及設備警報盤，警報盤連結KAWAMOTO揚水泵，大樓未設置發電機與消防泵。

該大樓自2004年3月建成未滿15年即進行首次外牆大型修繕及屋頂防水補強。現場工安規劃措施相當完備，如：人行範圍搭設鷹架處皆採防撞材包覆、1F鷹架空隙以防撞板材封閉防範竊賊攀爬、工安警示標語、鷹架間隙防墜網、車輛防塵包覆等。施工區域則借用室外停車格設置工程廢棄物堆置區、有機溶劑拌料區與危害告示板、工程機具材料庫房、流動廁所與清洗槽、工務所與工程許可告示等。另於1F梯廳設置工程訊息公佈欄，涵蓋注意事項、近日預計施工內容、各工項危害告知、施工總進度與近兩週進度表、住戶衣物烘乾管理表、工程管理者聯絡資訊、各戶工程告知板與住戶反應信箱、完工示意圖等。

參訪企體同仁與吉田董事長(右三)合影

▲ 一樓防墜措施與防撞措施

▲ 透過音診棒頭來回滾動磁磚表面聆聽回音，辨別磁磚是否有空心膨拱情形，確認後以紙膠帶標示待修繕範圍

本案外牆磁磚檢測方式採日製DOGYU音診棒檢測，透過音診棒頭來回滾動磁磚表面聆聽回音，辨別磁磚是否有空心膨拱情形，確認後以紙膠帶標示待修繕範圍。運用音診棒可快速辨別磁磚檢測，若非特殊磁磚需另採專業打診棒以敲擊檢測，音診棒足以應付多數磁磚檢測。

九州地區幅員廣大，兼具城市人文與鄉村風貌。透過本次實地觀察，令我確信臺灣與日本兩地經營管理型態實有本質差異。日本國土交通省2007年制定長期修繕計畫標準以來，影響公民基礎意識使觀念深植地方管理組合，無形中確實起到莫大幫助。由於兩地國情、民風差異、專業職能、本質根基相異，如何跨越國界思考因地制宜發展，促進產業型態令從業人員認同正在做對的事。借鑒日本經驗走出臺灣自己的路，需要社會意識與產業文化的同步提升。

107年度第二梯次績優員工旅遊

經企部 吳亞倩副科長

十二月初天氣晴，暖冬的陽光煦煦照著，旅遊的心情也不由然暖暖著，這次在職福會精心地籌劃下，第二梯次績優員工旅遊，前往武界部落布農族雲的故鄉及台灣顏具盛名的奧萬大森林享受芬多精洗禮。

武界部落位於南投縣仁愛鄉，是布農族的原住民社區，好山好水及原民的熱情是部落文化的基本要素，在當地導遊小黑大哥的導覽下，讓我們知道部落山高谷深的峽谷地形及武界壩引水工程滙入日月潭的緣由，最最讓人驚艷的莫過於大自然鬼斧神工的鐘乳石壁，有如瀑布絲泉，據小黑大哥說明，這是全世界唯一在戶外之鐘乳石，也可謂之「台灣之光」啊！

晚上由研發部規劃之團康活動，仍是此次行程的重頭戲，由抽籤決定小組團隊，以大富翁擲骰子玩遊戲累計積分，激昂的鬥志力與歡樂的氣氛，拉近彼此的距離，勝負乃是其次，重要的是同仁間凝聚之向心力，才是遊戲安排的主要目的。

奧萬大國家森林遊樂區在暖冬效應下，大家引頸期盼的楓紅，大多尚未轉紅，但大片的落羽松美景也抹殺不少的底片，走在好漢坡步道間，享受大自然的維他命，讓人忍不住大口呼吸，特殊的景色和自然生態使人心曠神怡，有遠離塵囂之感！

旅伴為旅途中重要角色之一，此次北中南同仁齊聚一堂，實屬難得，二天之活動讓大家情誼更增進不少，也互相留下通訊軟體，不僅留存美麗的回憶，對於爾後彼此工作經驗與分享也有很大的助益！

小佐野社長參訪高雄

高雄事業部 朱詩婷科長

東京都公司社長 小佐野台 先生於107年11月23日參訪高雄，由高雄事業部謝忠達 部長簡報事業部現況及未來發展期許，並參訪2個經管社區，當日晚上由社長設宴與事業部幕僚們同歡。

北區第2梯進階班心得

事業一部 林翰威

這次的訓練課程在實務經驗分享非常充足，其中又以長期修繕計畫、與公寓科人員分享法令執行時的經驗讓我印象深刻。

因為近期接觸的元大喆園社區，該大樓在區域內算是低調的豪宅大樓，近期又準備推動大樓各種大型修繕工程。大樓住戶希望投入的每一塊錢都能發揮極大效益，因此期望社區經理可以協助大樓統籌及運作工程發包。

但針對大樓物業公司的異動，委員會內部卻出現嚴重分歧，進而導致大樓各項事務停擺。每個人都有對事情發表意見及堅持的自由，當事件關乎於組織權益，又無法統一意見時，一切事務便依法行政。但一般民眾對於法令解釋又充斥各種誤解，因此部門在與業主溝通法律條文及規範時，必須清楚理解條文內容及涵義，且盡量輔以實際案例讓業主清楚明白。 當遭遇管委會內部有矛盾紛爭時，人員必須審慎評估時態，再尚未正式進駐前不宜介入太深，以免虛耗部門人力又落人話柄。

職福會聖誕美食饗宴

今年年末最後一個重要節日：聖誕節，透過午餐時間邀請總公司同仁享用餐點，本次分別於三、四樓提供精緻外燴，讓大家感受節慶氛圍，凝聚同仁情感。在享用豐盛的自助餐點後，職福會貼心舉辦【聖誕甜甜圈吊飾手作課程】獨特又簡單的免縫製作法，由同仁發揮無限創意，創造出一個個獨一無二的手作吊飾，讓聖誕活動增添創意發想的樂趣，藉此點綴聖誕，一同歡樂，搭配著聖誕音樂，此次活動溫馨圓滿的結束！ 研發部 黃俐雅副科長

春節居家3大清潔服務起跑！

除塵蟎、洗衣機清洗、水管清洗熱烈預約中

12月東京都提供住戶們3大清潔服務，不僅價格上是市場上同工法最優惠，施工品質也是高規格把關，專業的技術讓住戶們可輕鬆應對年底大掃除。 研發部 黃俐雅副科長

洗衣機清洗

洗衣機型式	價格(含稅)
直立式	$1,600
滾筒式	$3,600
同社區3台以上即派工	服務範圍：桃園以北

居家除塵蟎

方案	規格	價格(含稅)
【A】小資除蟎組	床墊x1、棉被x1、枕頭x2顆以內	$1,500
【B】家庭精緻組	床墊x2、棉被x2、枕頭x4顆以內	$2,000
【C】家庭豪華組	床墊x2、棉被x4、枕頭x4 (L型沙發x1(含靠墊x4)	$3,000
1組即派工		服務範圍：桃園以北

水管清洗

規格	價格(含稅)
一廚一衛	$3,750
一廚二衛	$4,550
一廚三衛	$5,350
1組即派工	服務範圍：桃園以北 ※建築屋齡10年以上建築物皆適用

東京都社區3大清潔服務預約專線：(02)7725-9350 研發部

東京都與嘉里大榮合作 社區寄件享最優惠！

KERRY TJ LOGISTICS 嘉里大榮物流

從街口到社區讓服務只剩下電梯的距離!2018年11月開始東京都與嘉里大榮攜手合作創造便利的社區寄件服務，目前全台已近300個社區申請櫃台代收點服務，只要申請代收點成功社區「並且在社區管理中心現場填寫託運單」，即可享有寄件優惠喔!

代收點社區專屬優惠 ※重量以30公斤為上限

規格	常溫貨件尺寸 (長+寬+高)	東京都獨家優惠價 (限管理中心填單者)	它家物流
小	90cm以下	80元/件	170元/件
中	105cm以下	130元/件	210元/件
大	150cm以下	190元/件	250元/件

勝 勝 勝

東京都社區代收點申請專線(02)7725-9350研發部

宜誠天匯社區 聖誕晚會活動

宜誠天匯 施福明

宜誠天匯社區於12月15日星期六下午舉辦一場聖誕晚會活動。下午攤商與小丑陸續到交誼廳先行準備。活動時間一到，主持人請主委上台致詞，並宣布聖誕晚會正式開始!這時社區住戶大多已用完餐點，且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讓活動更加熱鬧，活動中間還穿插摸獎活動讓住戶興奮又期待，場邊小丑先生折氣球隊了和小朋友玩互動遊戲，也滿足每個小朋友的要求，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!