

東京都



出刊日期：108年8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

以成為持續成長的 ONLY ONE 企業為目標！

奧田董事長的話

各位同仁好，今天想跟各位談三種工作的執行方式，期望各位皆能付諸實行。

首先，延續今年度公司經營方針「持續成長」的主題。此絕非追求不合理的成長，而是希望各位能為穩定的成長奠定基礎。「成長」乍聽之下可能給人「業務」相關的印象，但日常「風險管理」也相當重要，將「業務」與「風險管理」此二要點，以適當的速度確實運作下去，即為「持續成長」的意義。

第二，請勿一味沿襲過往的做事方法，應評估現在及將來的狀況後，再執行業務，學習以往經驗固然重要，但現況會不斷改變，即使遇到再小的變化，也應不斷檢視自己的工作方式並加以配合。另一方面，當發生巨大變化時，既有方法可能完全無法適用，此時就需要挑戰新事物了。

第三，請重視職場間的溝通。本公司的工作並非一人可獨立完成，而是需要團隊互相援才可順利進行。因此，在現場之間、現場與事業部及總公司之間，應確實傳接球；換句話說，報告、連絡、協商相當的重要，就如同我們在觀賞足球、籃球等團隊運動賽事，看到透過多次傳接球而得分時會感動是同樣的道理。反之，當某位隊員執意不傳球、持球過久時，將會造成極大的風險。不論職業球員還是初學者皆要練習傳接球，傳接球是團隊運動的基本，而物業管理業務也是一樣，在此勉勵各位能一同創造時常傳接球、良好互動的職場。



最新消息 台灣物業設施管理產業的回顧與展望

「物業管理趨勢論壇」即日起開放報名！

現今台灣居住型態以集合式住宅為主流，物業管理業更是台灣未來最有發展潛力的行業之一，然而能獲取物業管理產業知識的管道卻少之又少，東京都物業管理機構秉持「取之社會，用之社會」，以促進產業交流、提攜產業人才為己任，自2004年開辦物業管理趨勢論壇。

今年度論壇主題為「台灣物業設施管理產業的回顧與展望」，10/16(三)於台大醫院國際會議中心3樓舉行，由中國科技大學建築系何明錦教授擔任主持人，台灣智慧城市發展協會-林建元理事長主講「台灣物業管理產業的轉型與創新」，另邀請潔之芳-黃昭贊董事長、高雄市保全同業公會-楊啟鈺理事長、新都興資訊-葉武霖總經理、逢甲大學土木工程學系-張智元教授、有無科技-蔡祈岩董事長、兆基管理-陳奕勳執行副總經理、東京都物業管理-林錫勳總經理，針對環保清潔、安全防災、設施管理、工程修繕、生活服務、資產管理等物業管理範疇進行研討，內容涵蓋物業管理三大類別之產業現況與未來發展趨勢，活動機會難得，歡迎報名參與。

時間：108年10月16日(三)下午1:30-5:00

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)

電子郵件：e1080632@tokyonet.com.tw

洽詢專線：(02)23933766分機223 經營企劃部 周芯羽 ▲掃我報名！



【物業管理趨勢論壇活動議程】

13:30	【報到】
14:00	【開幕式】
14:30	【引言：台灣物業設施管理產業的回顧與展望】 主持人：中國科技大學建築系 何明錦教授
14:50	【專題演講：台灣物業管理產業的轉型與創新】 主講人：台灣智慧城市發展協會 林建元理事長
15:20	【中場休息】
15:35	【物業設施管理產業代表座談會】
	<ul style="list-style-type: none"> 環保清潔：潔之芳環保事業機構 黃昭贊董事長 安全防災：高雄市保全同業公會 楊啟鈺理事長 設施管理：新都興資訊(股)公司 葉武霖總經理 工程修繕：逢甲大學土木工程學系 張智元教授 生活服務：有無科技(股)公司 蔡祈岩董事長 資產管理：兆基管理顧問(股)公司 陳奕勳執行副總經理 綜合管理：東京都物業管理機構 林錫勳總經理
16:45	【綜合座談】
17:00	

東京都安管員 搶救及時 阻止火災

5月25日晚上，東京都經營之新店某案場梯廳濃煙密布，晚班安管員黃建斌接獲通知，立即前往調查，挨家挨戶了解情況的過程中，某一住戶始終沒人應門，險在黃建斌具有危機意識，也對社區住戶相當熟悉，立即連繫該住戶同住此社區的姐姐協助開啟大門，室內煙霧瀰漫，煙霧來源的房門竟被反鎖，其家人趕緊聯絡該住戶女兒，以備用鑰匙將房門打開，驚然發現該住戶躺在床上企圖燒炭自殺。黃建斌迅速將炭澆熄，其他人將該住戶移往無濃煙之處，所幸發現得早，該住戶沒多久便恢復意識，也由於黃建斌及時處置得宜，沒有釀成火災，造成人員傷亡。



林錫勳總經理(右)頒發優良事蹟獎金予黃建斌安管員(左)

人力資源部

東京都物業管理機構

7/1正式進駐服務「遠雄金融中心」

營推中心商管組 魏汝珊組長

近十年來，台北市土地利用及開發幾乎以住宅及旅館為主，商辦興建及開發寥寥可數。然而在2017年起一波景氣回溫後，產生A級商辦市場供不應求的情況，信義計畫區商辦空置率為3.93%。

東京都繼去年4月1日進駐台北南山廣場大樓，今年7月1日進駐遠雄金融中心。為持續強化商辦業務開發動能，公司也於7月1日同步於營推中心下設商管小組，負責A級商辦物件之開拓及管理。



台北南山廣場大樓



遠雄金融中心



TTQS 人才發展品質管理系統TTQS評鑑

Taiwan TrainQuali System

經營企劃部 周芯羽

勞動部為提升企業與訓練機構人力培訓品質，特別規劃「人才發展品質管理系統」(Talent Quality-management System, 以下簡稱TTQS)，評量民間單位教育訓練辦理品質，就教育訓練的計劃(Plan)、設計(Design)、執行(Do)、查核(Review)、成果(Outcome)建立一套嚴謹、客觀的評核標準制度，提升民間教育訓練體系運作的效能。

東京都物業管理機構自2009年便通過TTQS評核，並定期通過續評換證，今年再次申請評鑑，評核委員7/18上午至東京都總公司進行評核作業，本次評核由顏世禮協理提報，人資部訓練處協助評核進行與前置作業，評核過程順利，獲銅牌認證，因應TTQS的PDDRO循環，教育訓練仍有改善及精進空間，評核委員建議，東京都年度教育訓練課程超過250班次，課務的行政作業繁瑣，應以資訊系統工具輔助，提升課務管理的作業效率。

東京都保全
今年獲得TTQS銅牌認證



左起顏世禮協理、林錫勳總經理、薛雅之經理、陳守慧副理、陳惠彬科長，代表東京都參與TTQS評核



TTQS評核委員

台日物業管理交流 NIHON HOUSING 績優人員訪台

經營企劃部 周芯羽

台灣東京都物業管理機構母公司NIHON HOUSING株式會社，每年遴選績優人員組團來台研修。今年度7/10，來自日本各地共18位績優人員到訪東京都總公司，聽取公司簡介報告，進而更加了解東京都公司經營模式與台灣物業管理概況。隔日由沢井副總帶領，前往京站、林口社會住宅、遠雄U未來實際觀摩案場，各社區管委會、督導、總幹事與事業部同仁，皆相當關切本次參訪活動，積極參與。7/11參訪研修圓滿落幕，但東京都致力於物業管理知識及經驗的交流將永不止步。



遠雄U未來



林口社會住宅



京站

奧田董事長首次參與中元普渡

CCCC

經營企劃部 周芯羽

農曆七月中元普渡，是國人相當重視的傳統習俗，東京都物業管理機構不僅每年協助經管社區辦理百場普渡拜拜，於總公司及各地分公司、事業部也依循傳統辦理普渡，奧田實事長新上任，對於台灣企業的普渡文化深感好奇，趁著8/15從日本來台參與每月例行經管會議之際，與同仁一起體驗普渡習俗。



東京都總公司選定吉時，於8/15下午1點舉行中元普渡

簡述108年度業務查檢

業務監查室 周文亞副理

業務查檢旨在檢視公司規章制度運作之有效性，當有「偏離」能適時修正；而受檢單位可藉此盤點工作成效及思考調整、補強方案，另若有業管事務或作業流程之改善建議，亦可提出討論、溝通及交流；別於日本業務監查室一年二次之查檢，期冀藉此年度查核作業，達到預防矯正效果，並降低經營風險，籲請同仁慎重以待。

本次查檢自5月7日起至7月19日止，謹就事業部查檢重點分述如后：

- 一、為配合政府「一例一休」之修法，「年度排班表」請同仁們預排休假日日期，以利管服科安排調度，本業「缺員」雖為常態，仍期維持正常運作。
- 二、案場經營實務，如(一)現場文件之建置與管理維護作業(二)住戶規約就區權會與管理委員會召開規範與實際執行(三)制式合約之修訂及履約事項管制作為(四)針對構成建築物危害因子作業規範之擬訂，如(1)勤務特別守則(2)防災手冊(3)長期修繕計劃等；另併入近期常發生之「強降雨」注意事項及因應方案。
- 三、「非人力派駐業務」含工程修繕、資產管理與生活服務等，除提供業主(管理委員會)完全管理作業，也為創造同仁福祉另一管道，期戮力推動。

外在經營環境及勞動條件日益嚴苛，事業部應秉承「實事求是」之積極態度面對，並「反求諸己」是否已說盡做盡，善盡管理人責任；後續，業務監查室將繼續控各查檢事項之改善時程，另提供查檢結果與反映意見予各業管幕僚單位研參修正，俾有效控管內部制度正常運作。在此，感謝各受檢單位於業務查檢作業之配合與協助。



企業文化

創新Innovation · 整合Integration · 互動Interaction

TFMA物業設施管理師證書班 第五期始業式

經營企劃部 顏世禮協理

TFMA物業設施管理師證書班係針對物業設施經理人專業化的職能需求開辦，以全方位研習物業設施管理的應用實務與技巧；第五期由東京都公司採包班辦理，已於8月9日始業上課，12大類36科隔週六上課，預計於明年6月結訓；公司自第一～四期完訓同仁共計54人，完訓後晉升的同仁計29名，其中13名晉升為部長級主管；為公司幹部進階培訓必修的專業課程。



林錫勳總經理於首日課堂主講「台灣物業管理產業結構與發展」

東京都物業管理機構召開勞資會議暨 聯合勞工安全衛生管理會議

人力資源部 張佳郁

108年6月27日，公司依法召開東京都保全、東京都公寓、東京都環保、眾鼎工程年度第二次勞資會議。會中宣佈今年度員工安全健康檢查規劃案，並針對大法官釋字748號同性婚姻合法化、即將施行之勞動事件法加以說明，讓同仁皆能對新的法律有基礎概念。同時也再次宣導部門需落實出勤管考、預防性騷擾和性平法。同日召開聯合勞工安全衛生管理會議，宣導保障勞工安全與健康之目的所做的各項管理事項。



東京都保全、東京都公寓、東京都環保、眾鼎工程各派代表於東京都總公司參與勞資會議

東京都關懷員工身心健康 落實員工健康檢查

人力資源部 鍾佩玲

東京都物業管理機構關懷同仁工作期間之身心健康狀況，配合政府規定(職業安全衛生法第20條)及遵循公司勞工健康保護規則第11條規定，採以優於法令之舉，每兩年辦理員工健康檢查活動。本次公司委由博仁醫院(北中區)及健佑醫院(南區)於7月份舉辦108年度員工健康檢查；另考量長期夜間工作，可能造成生理節律紊亂、疲勞、加重心血管等疾病的發生，東京都將心電圖及夜間人員特定項目問診列入夜間工作員工健檢範圍，提高對該等員工之健康防護。



打造高績效文化，激發組織動能 中高階主管教育訓練

高雄事業部 謝志達經理

7/11中高階主管教育訓練「打造高績效文化，激發組織動能」於文化大學推廣部忠孝館舉辦，本次培訓約30人參與，講師謝文雀教授以周遭生活案例來說明各種決策模式，高績效的組織歸納而言，具有四大基石，簡稱高績效的4A：

- 1. 警覺性(Alertness):** 要持續不斷對未來做規劃，要接受不可避免的意外，挑戰可能面臨的各種假設，要有多套劇本來因應假設。
- 2. 靈活度(Agility):** 輕盈的組織靈活度需具有高度彈性、想法精實、授權以及設定可及的目標。
- 3. 適應力(Adaptability):** 要挑戰傳統的適應力唯有不斷的學習，將學習納入工作與績效評核中，鼓勵多做、多負責，引進新科技的學習與應用，化整為零的學習，才能讓組織活化。
- 4. 協調力(Alignment):** 以使命為最高指導原則，而非你輸我贏的溝通協調，也非由上而下的威權溝通，身為管理者要成事與做事，要釐清想法與對方的語言和立場，特別要記住永遠是Give then Take(先給然後再拿)。

讓組織動能不再是一灘死水，要由高階管理者來啟動，配置預算引進跨邊界角色，持續地教育訓練(改變腦袋)，吸引新人(創意、沒包袱、新思維)，透過組織學習平台(自主學習、激勵制度)，主動分享，如此方可激發組織的動能。透過學習型的組織文化，不間斷的學習、改進，打造高競爭力的團隊，再創佳績。



謝文雀教授以各種專業面向探討組織與決策

東京都關係企業 京陽物業股東會

經營企劃部 周芯羽

2013年東京都物業管理機構與日勝生集團合作成立京陽公寓大廈管理維護股份有限公司，董事長由日勝生集團京站實業董事長黃森義出任，至今年度6月25日召開股東會進行董事長改選，由東京都物業管理機構總經理林錫勳接任董事長職位。



京陽物業董事長黃森義先生(左)卸任後，由林錫勳總經理(右)接任

年度南區進階班結訓心得分享

春天大樓 蕭自強

非常榮幸高雄事業部讓職自6月28日起至7月30日止，為期5天能拋開大樓事務，心無旁騖參加108年度南區進階班教育訓練課程，擔任授課講師皆為物業管理界的佼佼者，讓我受益良多。

有吳泰武老師講授的「建築物設施設備使用管理相關法令」及劉君翰副理的「建築圖說、執照、權狀解讀」課程，深入淺出讓我實地了解建築圖要如何看、使用執照內容及各項消防機電設備相關法令要注意那些觀念及看法，透過實務經驗讓我未來處理大樓共用部分、約定共用部分相關事務更得心應手。另外「案場實例演練」從法務室鄭副總列舉案例中，引用公寓大廈管理條例法條內容，結合實況字字句句重點推敲說明並用司法院判例引導，讓對法理一竅不通的我，逐漸從中學習法感，相信在未來工作領域中，遇到疑難雜症時，思緒中會立刻反射快速將問題消化、分析、研判後，做出正確完整的結果。更從林雅秀諮商心理師「學習溝通的S.O.P.、情緒管理、壓力調適」課程中，了解未來面對住戶抱怨時，應如何用心傾聽，細心觀察、耐心溝通，以同理心立場針對抱怨內容適時化解，減少客訴機率發生，穩定經營案場，提高住戶的信任與支持，永續經營。

經過5天講師精闢課程內容洗禮後，讓我有如醍醐灌頂將任督二脈完全打通充滿信心；再次重回職場後，必能將今日所學，轉化成勇往向前邁進的一股力量，帶領現場服務團隊同仁，熱忱服務、努力不懈、精益求精，創造安全、安心、安定的美好明天。

我家社區有掌櫃 傳遞心意好方便

事業四部-世說新語-幼童組優等獎-李○錡

讓專業的來!
看我神來一筆~

活動花絮和 得獎名單

台中-喬立雍容-國小A組佳作獎-楊○洋



2019父親節著色比賽

得獎作品歡迎到愛社區臉書粉絲團欣賞!

f 東京都愛社區

研發部 鄭荷婷

活動緣起

高雄-弘力真諦-國小A組佳作獎-鄭○鈞

東京都物業與各界合作圖畫紙比賽逾10年，配合的主題也因合作廠商不同，常常激發出不同的創意與火花。本次東京都與掌櫃合作的「我家社區有掌櫃傳遞心意好方便」則是希望藉由本次著色活動讓小朋友在父親節透過掌櫃寄送禮物給心愛的爸爸。讓孩子們揮灑色彩並讓爸爸們能感受到父親節的溫馨氣氛。

作品評選

本次活動在6月17日開始，經過一個月的徵稿，於7月15日截止。小朋友的參賽作品最後統計參賽件數將近千件，讓評選小組評選時花上不少時間呢!

社區頒獎

經過評選後在8月2日公告得獎名單，共有36位小朋友得獎，感謝大家熱烈參與!我們更期待下一次的繪圖比賽!沒有得獎的小朋友也別灰心，下次再接再勵，得獎人可能就是你了!

幼童組 (幼稚園/5歲以下)

特優獎

大清靄御 陳○琳



優等獎

世說新語 李○錡

佳作獎

景上靜 黃○芊
米蘭小鎮 林○傑
勝美極美 洪○棠

創意獎

阿曼生活 陳○希
冠德新世界 林○瑜
向陽傑作 翁○煊
亞昕采匯 吳○晴
春天之旅 林○帆
富宇君品 陳○晞
亞洲商務 連○在

國小A組 (國小一到三年級/6-8歲)

特優獎

巴黎花都 簡○晴



優等獎

世界帝心 蔡○涵

佳作獎

御 璟 洪○桐
喬立雍容 楊○洋
弘力真諦 鄭○昀

創意獎

渥然居 劉○璇
國美詠山 陳○瑋
大直之星 陳○瑄
松鼎苑 鄭○容
捷運首席 陳○昀
鴻業新巴黎 吳○恩
長憶花園 王○荃

國小B組 (國小四到六年級/9-12歲)

特優獎

元城三總 黃○嘉



優等獎

新 矜 谷 陳○安

佳作獎

德運京鼎 柯○庭
紐約廣場 陳○晴
台大映象 林○希

創意獎

一品居 李○心
國泰雙重 趙○安
音樂歐洲 蔡○婕
微笑莊園 周○潔
遠雄U未來 吳○潼
世界帝心 吳○慈
薄海歡騰 梁○鎧

愛社區APP最新消息

七月起愛社區APP可預約嘉里大榮物流服務

研發部 黃俐雅副科

為提供社區更便利的服務，7月起愛社區APP開放新功能【寄件服務】，此項功能提供住戶線上填寫託運單包裹寄件，隨時掌握包裹動向，享受便利智慧生活。



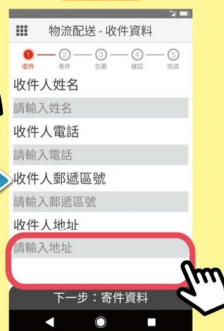
步驟1



步驟2



步驟3



興隆D1公宅 推動 愛社區APP 服務

營運中心 楊高蕙

興隆D1公共住宅於108年7月26日辦理社區住戶大會，藉由此次凝聚住戶的機會進行愛社區APP簡報說明，現場實際下載APP體驗介面功能，功能的使用著重於公告、活動相簿、掛號包裹通知以及意見反映。社區每月定期實施清潔維護及園藝工程，管理中心可將公告上傳APP，事先提醒住戶施作時間，完工後亦可於相簿瀏覽成果；住戶針對部分修繕需求或意見反映也能透過APP與管理中心聯繫，拉近住戶端與管理中心的溝通距離，即時的反饋亦能增加住戶對管理中心的服務信心。管理中心另製作開通文宣於會中發放，參與的住戶發言踴躍，跟著簡報說明一步一步地進行APP下載開通，現場開通戶數近50戶，管理中心持續努力推廣，建立E化便利的居住環境。



東京都同仁協助住戶開通愛社區APP