

## 董事長的話

奧田董事長的話

108年度即將來到尾聲，新的一年也離我們越來越近。本次想與各位同仁分享「把握工作時間」的重要性。每天各位在處理既定業務，同時也會收到來自客戶的需求，再加上來自主管或同仁交辦、協辦事項，想必相當忙碌，各位真的辛苦了！能利用的時間有限，長時間工作也會導致效率下降，並且對身體造成不好的影響。收到工作任務當下若無法即時處理，不斷耽擱，常常錯失應對時機，甚至遺忘，導致在回過頭處理時，已無法被認可。

那麼該怎麼做才好呢？我認為最有效的方法，是縮短內部會議、業務洽談時間。如果會議內容重複率高，建議可以精簡議程。另外，例行報告大部份以書面確認即可，當下僅需對特別要提報、決議之處做討論，將可大幅縮減會議時間。

當然，若不能從管理階層及幕僚單位以身作則，推廣至各業務單位，此方法無法順利執行。在收益環境越來越嚴峻的現在，與其花費過多時間在公司內部會議，不如將時間利用於客戶應對及思考現場各項問題的解決方案，以上與各位分享。



奧田実

## 人事佈達

108年9月1日生效



顏世禮協理  
經營企劃部-部門主管→  
(兼任)人力資源部-部門主管



薛雅之經理  
人力資源部-部門主管→  
法務室-經理級高專



陳守慧副理  
人力資源部-部門副主管→  
業務監查室稽核處-處主管



周文亞副理  
業務監查室稽核處-處主管→  
經營企劃部-副主管兼企劃處主管

人力資源部

## 特別報導

### 日本大学校友会來台參訪深化台日雙方交流

營業推進部 程欣恬副科

台灣日本大学校友会在台創立15週年，特於8月25日蒞臨東京都經管案場「南山廣場」大樓相互交流。東京都母公司NIHON HOUSING小佐野社長、大樓營業部坂本部長及東京都奧田董事長也特別來台，接待日本大学校友會的貴賓。活動中由小佐野社長進行母公司簡介(包含日本大學各校區現場)，東京都沢井副總經理則介紹南山廣場現況及管理重點，現場互動熱烈，許多貴賓都為這難得的一刻留影紀念。期望本次交流，能成為今後公司與日本大学進一步合作之契機。



本次透過東京都業主-台灣日本大学校友会林理事長(圖中)促成，得以辦理此場交流活動。右起東京都林總經理、NIHON HOUSING小佐野社長、台灣日本大学校友会林理事長、東京都奧田董事長、NIHON HOUSING大樓營業部坂本部長、東京都沢井副總經理。

## 年度第三季勞資會議

人力資源部 唐麗凰科長



▲總公司勞資會議



▲桃園及新竹分公司勞資會議



▲台中分公司勞資會議



▲台南及高雄分公司勞資會議

東京都物業管理機構第三季勞資會議已依法辦理完畢，總公司9月20日召開東京都保全、東京都公寓、東京都環保及眾鼎工程勞資會議，9月19日台中、9月23日桃園及新竹、9月24日台南及高雄，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告今年度績優員工旅遊及第六屆勞方代表(保全)選舉作業事項，並針對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的概念。同日並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。

## 東京都總幹事守護社區直奔火場

7月2號上午石總幹事服務社區發生火警，擔心火警來源處尚有兩位小朋友在家，他在第一時間與設備委員共同上樓，雖然該戶大門沒關，但進入室內後，有間房門無法打開，石總幹事踹開房門，隨即濃煙竄出，大量濃煙阻礙視線，導致石總幹事逃下樓時慘摔，但仍一路下樓按電鈴通知住戶電避難，而內心始終掛念著兩位小朋友的安危，好在到達1樓中庭時，見兩位小朋友已自行平安逃生，消防員也抵達將火勢撲滅。



石總幹事於總公司勞資會議接受表揚

人力資源部



## 108年度台灣物業管理趨勢論壇

經營企劃部 顏世禮協理

台灣物業設施管理產業的  
回顧與展望

本論壇已持續舉辦15年，今年欣逢東京都物業管理機構成立25週年，25年來全方位經營物業管理產業範疇業務；藉此際邀請物業設施管理產業的主要核心專業領域代表，以[台灣物業設施管理產業的回顧與展望]為主題，採專題演講及座談方式舉行。

論壇由中國科技大學何明錦教授主持，引言中回顧物業管理的由來與內涵、產業的發展歷程；探討物業管理產業概況及面臨的課題；展望產業創新、智慧化趨勢及未來發展等；詳實的闡述台灣物業設施管理產業的回顧與展望。

專題演講由台灣智慧城市發展協會林建元理事長以「台灣物業管

▶主持人

何明錦教授



▶主講人

林建元理事長



理產業的轉型與創新」為題，分析物業管理的生產要素面臨發展瓶頸，包括勞動力減少、老化、法令僵化；物業管理面臨高需要、低需求，需要成長、需求緩慢。林教授續從物管智能化、服務平台化、建築延命化、長照社區化、資產代管化、防災證照化等社會趨勢，提出產業未來創新商機與轉型遠景；建議產業應提昇生活品質與居住環境品質的公益貢獻，並從物業管理的普及與服務內容擴大開始，因應高齡少子化，物業管理更必須充分而有效的結合智慧科技。建議政府制定獎勵政策，如稅項減免、鼓勵退休人力再就業、輔導產業發展計劃、物業管理納入國民教育課程、結合智慧城市發展等，以建立良好的物業管理產業發展環境。

## 物業設施管理產業代表座談會



綜合座談，右起主持人何明錦教授及與談人林錫勳總經理、陳柏勳執行副總經理、王聖憲協理、張智元教授、葉武霖總經理、楊啟銓理事長、黃昭贊董事長

**環保清潔**由潔之芳環保事業機構黃昭贊董事長與談，展望環保清潔業務的未來趨勢，將包括「綠清潔、安全、AI、清潔作用原理進化、資訊科技應用-碎時管理、共享」等領域發展；產業未來除了要善於總結與傳播物業管理發展經驗，更要善於利用現代科技設備，使得創新成為當代清潔服務與物業管理合作與發展的重要推動力。

**安全防災**由高雄市保全同業公會楊啟銓理事長與談，展望安全防災業務的未來趨勢，必需應用如智慧感測防盜系統、智慧影像分析、智慧緊急求救系統等，智慧環境感知資訊整合從安全防災系統中獲得各項智慧化監控與整合防災的大數據分析。以達到「對於可能危害建築物或威脅使用者人身安全之災害，達到事先防範、防止其擴大與能順利避難的智慧化安全防災系統」。

**設施管理**由新都興資訊(股)公司葉武霖總經理與談，展望設施管理業務的未來趨勢，將整合BIM-3D +AIOT+360+行動支付智慧化服務；一方面滿足各協同參服務廠商的分工流程需求、對於設施設備管理必要的位址資訊、參數資訊、運轉資訊及維護資訊等，透過BIM、IOT、3D/360、行動通訊等技術整合應用，達到讓建築物設施功能正常運作的可靠性、異常及故障排除的及時性、服務品質的穩定性、及資訊彙整的正確性。

**工程修繕**由逢甲大學-土木工程學系張智元教授與談，展望工程修繕業務的未來趨勢，應從房子的「健康、安全、保值」等三大需求探討；針對建築物各項土木、設備等工程修繕事項，以預防保養(PM)、改良維護(CM)、維修預防(MP)、損壞修繕(BM)等的四種維護繕方式，輔以實施案例說明；張教授更強調在建築物使用生週期中，完整的房屋健診、財務健診及長期修繕計畫等，將是未來評估房屋價值的重要因素。

**生活服務**由信義房屋(股)公司王聖憲協理與談，分享信義房屋推動「社區幫」共好社區的經驗；E化社區透過E化作業提升社區管理的便利

性；串聯在地資源攜手在地店家、社團、鄰里共同服務社區；社區服務滿足社區需求，提升住戶生活品質；享有集團資源的有無外送、信義居家、友好企業合作案...等，提供住戶更優質的服務。

**資產管理**由兆基管理顧問(股)公司陳柏勳執行副總經理與談，從租賃住宅市場發展介紹新興的租賃住宅服務業；《租賃住宅市場發展及管理條例》立法讓租賃關係有保障、住宅租賃有幫手、爭議處理有管道、委託經營有利多、專業服務有制度。租賃住宅服務業包含「包租業」及「代管業」，同時也建立租賃住宅管理人員專業證照制度，藉由專業經營者提供租屋點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等專業服務。

**綜合管理**由東京都物業管理機構林錫勳總經理與談，除了闡述當前物管產業概況；並提出目前物業管理公司面臨困難，包括勞動條件的人力成本、人力結構、健康管理、勞資爭議等諸般問題，及期待包括將單純社區管理服務人員排除於保全業法、強制健檢及長期修繕計畫與修繕基金及應納入建築法及公寓大廈管理條例，並列為房屋貸款成數及利率之調整參數、勞基法及健康管理規則應正視分散型且大量雇用勞工之分散型服務業所面臨之問題、將修繕費之提繳納為所得稅申報之扣抵項目等多項法令變革。以建構健全及友善的產業經營環境，讓物業管理產業能發揮服務社會價值，並作出更大的貢獻。



活動現場出席踴躍



入場簽到

## 9/25-27第二梯次績優員工旅遊

經營企劃部 周芯羽



蘭嶼民宿外



台東原生應用植物園

年度第二梯次績優員工旅遊在9/25-27前往蘭嶼及台東，含總公司、分公司、事業部的幕僚與現場人員，共60人參與。第一天一大早便從台北火車站搭乘3小時的南下列車到達台東，再搭上2.5小時的船才終於到了蘭嶼，在蘭嶼島上大家騎著機車，從踏上島上的下午，到隔天中午已經把整個島給環完了，觀賞翡翠綠色的海水、天然雕琢的岩石景觀，在夜晚，跟著當地原住民尋找蘭嶼特有的物種：角鴉、椰子蟹、白色蝸牛等等，看得見滿天星星匯集成璀璨銀河，畫面很美，卻沒有一台手機或相機能捕捉這一幕。活生生的飛魚我們沒能見著，但餐桌上總吃得到炸飛魚。

而後搭上3小時船程回到台東，在鐵花村市集和鄰近的夜市閒晃，最後一天些許受到了米塔颱風的影響，一行人在台東森林公園雨中騎自行車，最後在原生應用植物園吃了供應各種草葉類的自助火鍋便準備返家。因為這次的旅遊，讓平常鮮少接觸的單位同仁一起吃飯、騎車、玩耍，有了難得的互動機會；各自返回工作崗位後，這份可貴的回憶也將留存心中。

## NIHON HOUSING日本總社9/4~9/6業務查檢彙報

業務監查室 陳守慧副理

此次查檢人員為日本業務監查室佐野室長、樋口次長及首次參與的久野次長，查核結果確認公司各項業務運作正常，另項查檢重點在「T9系統改版」進度、費用及上線時程，明年3月查檢時，將針對系統上線之使用狀況再行了解。

佐野室長也分享總社現況(一)配合安倍首相政策，工作環境之改革計劃含①基本工資調漲至¥1,013②107年10月起上班時間，由8小時縮減為7.5小時(二)小佐野社長頒布「PLAN23」計畫，提高員工留存率及作業生產力，最終目標仍期「NIHON HOUSING」能擠身至社會新鮮人(大學畢業生)最想任職的前100名企業，而計畫主軸①營收為2019之1.23倍，即1,400億日圓②營業獲利為2019之5.18%提升至7.8%③管理戶數達50萬戶④「IT」高科技分擔部分人力作業，期減輕現場管理作業(三)總社自成立60年以來，首次召開「與員工座談會議」，並由社長親自主持，座談會雖採「自由參加」，惟參與人員多屬新進及年輕、年資較淺的同仁，提出的問題也多與職涯發展有關，如①行政人員及女性同仁「升遷」空間，職務升等之明確規定辦法等②未依工作量給薪，同工不同酬③「AI」實務檢討等。

總經理於啟始會議時，說明新制法律「勞動事件法」自109年1月1日起實施，明年度基本工資調高700元等，公司面臨內外部經營環境問題，

目前調整經管社區型案場比例，積極追蹤「A級」商辦大樓進駐，推展「非人力派駐業務」，另將開發及推廣建築物有關之耗材，期有突破性發展。鄭副總回應，謝謝久野次長肯定查檢前置作業完備及新系統上線作業，另感謝樋口次長協助確認系統改版作業，感謝日本業務監查室經驗分享。



查檢人員左起久野次長、佐野室長、樋口次長



查檢總結會議

## 年度第三季全台企劃人員教育訓練

研發部

為提升各事業部企劃人員全方位職能，第三季企劃訓練於9月6日辦理，本次課程強化現場科技管理之應用推廣，請眾鼎機電說明獨家專利之「易電通大樓智慧監控系統」內容，另針對11月份上線「愛社區APP線上管理繳費功能」作業流程請生活磚科技於課程解說，期以無線科技增進社區智慧化服務。



【愛社區APP】線上管理繳費功能說明



【易通大樓監控系統】-眾鼎-張詠翔

## 基礎班結訓心得

事業二部 梁雅婷



東京都物業管理機構8/23、8/29、9/5開辦中區基礎班，9/10、9/11、9/17則為北區第三梯次基礎班課程，三天基礎班課程緊湊但內容豐富，由管理部馮襄理帶領進入現場文書標準化建置，讓社區文件保管更清楚完善。機電設施設備透過案場實際解說及消防隊朱隊長以實際案例講解災害如何發生及防範，以上達到理論與實務相結合。環境清潔維護看似簡單，但包含著各種「功夫」，清潔不同材質需搭配適合的清潔工具及清潔劑，達到事半功倍的效果。

鄭副總講解公寓大廈管理條例，讓看似複雜文字條例，配合案場實例，解說如何實際運用，這些條例讓我們在社區工作上更得心應手，秉持「說完該說的，做完該做的」，即便遇上住戶不合理的要求，讓條例可以說服住戶，保障自己，鄭副總在課程即將結束時，仍不忘提醒學員，今日所學要融會貫通，持續提升自己的法感。其他課程如社區如何召開會議、社區財務系統、安全管理...等等，除了提升自己專業知識，也為社區提供專業服務，這三天課程讓我收穫良多。

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

## 日本マンション管理業協会海外研修團訪台 參訪「南方之星」和「中和青年社會住宅」

經營企劃部 周芯羽

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，繼2014及2017年後再度訪台，由台灣物業設施管理協會與東京都物業管理機構共同接待9月12日研修團37人與9月19日研修團32人。9月12日由常務理事林錫勳總經理致歡迎詞；9月19日由黃南淵理事長致詞，後續由沢井副總進行物業管理公司的業務介紹，隨後分別參訪「南方之星」和「中和青年社會住宅」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。



林錫勳總經理(左圖右)黃南淵理事長(右圖左)代表接收日本マンション管理業協会贈禮



南方之星



中和青年社會住宅

## 桃園社區中秋魔術表演

桃園事業部 吳美娟副科



9/7桃園市共舉辦了2場活動晚會，源美學社區下午5:30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!!小朋友們開心地在客廳跑來跑去。晚會期間住戶們坐在舞台前一邊享用烤肉，一邊欣賞魔術師精彩的表演，如撲克牌、氣球魔術，會後場邊魔術師讓小朋友們排隊領造型氣球，晚會圓滿落幕!!

巴黎花都社區中秋晚會活動也於9/7晚上舉辦，下午7:00住戶提早在社區中庭享用管委會準備的餐點，小朋友們坐在中庭滿心期待等待魔術師的表演。8:00活動時間一到，魔術師先上台祝賀大家中秋節快樂!!大朋友、小朋友坐在舞台前開心地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和熱鬧的剝柚子比賽，中秋晚會活動於晚上9:30圓滿落幕!!



▲源美學



▲巴黎花都

## 108年度高雄市優良公寓大廈頒獎

活動時間：108年9月24日

地點：高雄鳳山行政中心五樓第1會議室

高雄事業部 朱詩婷科長

高雄事業部經管社區參加優良公寓大廈評選活動，榮獲獎項如下表，市府特於9月24日由韓市長頒獎。

社區名稱	獎項
百達儷緻	雄青組-特優獎
美術君臨	雄青組-優等獎
河隄之心	雄勇組-特優獎
藝術大街	雄勇組-優質獎



高雄市優良公寓大廈雄青組社區代表合照(右2「美術君臨」、右4「百達儷緻」)



高雄市優良公寓大廈雄勇組社區代表合照(左1「河隄之心」、右1「藝術大街」)

## 東京都職福會活動回顧與展望



經營企劃部 周芯羽



▲ 職福會議於總公司召開



▲ 9/19手工香皂DIY開課

8/28東京都物業管理機構職福會召開第六屆下半年度會議。回顧今年職福活動成果列舉如下：截至6月30日止社團活動平均出席率，羽球社76%、瑜珈社90%、藏經閣讀書會95%，並於9/19起新增手工香皂DIY課程，首堂課程教導成員製作紫雲膏與防蚊液，每月一堂的課程體驗不同天然護膚品的DIY製作，同仁反應熱烈。下半年績優員工旅遊活動於9/25-27前往蘭嶼及台東，而明年上半年度員工旅遊地點，目前以新竹司馬庫斯為優先考量，職福會著手進行後續規劃。

職福會也開始致力於新計畫的進行，如淨灘活動、成立茶藝社團、舉辦羽球比賽等活動，期望職福會功能日益強化，更能進一步推動社會公益。