

# 東京都



Your Life First

出刊日期：109年4月20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

## 有備無患

首先，感謝公司同仁及協力廠商們，對公司業務不間斷的努力及付出。如同各位所悉，隨著「新冠病毒」於全世界快速蔓延，確診者每日增加，各國也紛紛下達出境禁止措施，人與人之間的交流機會呈現中斷狀態。但我聽聞在台灣的確診治療及防疫政策非常完善，已有效抑制確診人數成長，令我稍微放心。而另一方面，日本的確診人數持續攀升，已開始對日常生活及企業活動造成影響。原訂於4月份的股東會也因為疫情，無法親自與會讓我深感遺憾。

現階段台灣防疫政策相當確實，雖較其他國家相對安全，但狀況隨時都可能急轉直下。而為了在危機發生能即時處理，我認為於日常業務中預想各種「異常狀況」，演練應變措施相當重要。各位應抱持著「練習永遠不嫌多」的態度，雖然不希望「異常狀況」在現實中發生，充足準備仍相當重要。如同「有備無患」這句成語，有萬全準備，無論發生什麼事都不用擔心，意味著平日的準備才是重點。此外，將訊息迅速且正確地傳達也很重要，若任由錯誤的訊息以訛傳訛，會造成非常可怕的後果。這對陷入恐慌的人來說相當困難，但透過日常經驗的累積，總有一天可以做到，也能在傳達訊息時保持敏感度。

最後，我認為「新冠肺炎」疫情將會是一場長期抗戰，期望公司同仁及協力廠商們能持續擬定適切之防疫對策，以最高標準做好自主健康管理，平安渡過本次「新冠肺炎」疫情。

### 奧田董事長的話



奧田實

## 人事佈達

姓名	原任		新任	
	單位	職稱	單位	職稱
黃志昌	台中事業部部長	資深協理	中台區督導 兼台中事業部部長	資深協理
朱原華	事業三部部長	經理	北二區督導	經理
薛樂正	業務監查室 管制中心主管	經理級高專	事業三部部長	經理
張景薰	事業四部部長	副理	北三區督導 兼事業四部部長	經理
龍慧如	財務部主管	副理	財務部主管	經理
陳守慧	業務監查室 稽核處主管	副理	業務監查室稽核處主管 兼管制中心主管	副理
王啓新	環漢公司	襄理級 特別助理	環漢公司	副理級 特別助理
廖啟廷	事業四部副主管	科長	事業四部副主管	襄理
唐麗鳳	人力資源部 人事處	科長級專員	人力資源部 人事處主管	襄理



黃志昌資深協理 朱原華經理 薛樂正經理 張景薰經理

龍慧如經理 陳守慧副理 王啓新特別助理 廖啟廷襄理 唐麗鳳襄理

人力資源部

## 東京都奧田董事長特贈口罩兩萬多片 協助新型冠狀病毒在台防疫工作

經營企劃部 周芯羽

全球各國正積極實施新型冠狀病毒防疫工作，東京都對經管案場亦加強警戒作業，現場人員配戴口罩、定時消毒，奧田董事長為協助在台防疫工作，第一時間即從日本贈與口罩四箱共一萬兩千片供台灣東京都公司因應使用，而後陸續再分批寄送口罩一萬片，望緩解台灣口罩供不應求的防疫狀況，全數口罩依全台各事業部回報之需求，按比例分配至各事業部，盼維護同仁健康與住戶安全。



NIHON HOUSING確實應對防疫工作，謹慎安排口罩供應，並將部分口罩寄送來台

人力資源部 唐麗鳳科長

## 年度第一季勞資會議

東京都物業管理機構第一季勞資會議已依法辦理完畢，總公司3月27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，1月10日台中、1月17日桃園及新竹、1月21日高雄及台南，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告因應勞動事件法之施行落實書證之重要性，並再次宣導年度排班表特休假排定之作業及系統改版之進度提報，讓各位同仁瞭解。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。



▲三部邊雄陽明明、台中純真年代社區謝宗修、高雄聯上通景社區陳祥得因案場突發狀況處理得當，於勞資會議接受表揚



▲總公司勞資會議



▲桃園新竹分公司勞資會議



▲高雄台南分公司勞資會議



▲台中分公司勞資會議



## 109年度東京都碩士論文獎助申請 最高補助3萬元

經營企劃部 周芯羽

東京都物業管理機構每年舉辦「物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動」，今年將邁入第16年，過去已贊助150多位學子。鼓勵國內大專院校相關系所碩士班研究生，重視物業管理服務相關議題。109年度學術論文獎助學金申請辦法已公告於東京都網官網，報名時間自即日起至109年7月31日止。

活動由內政部建築研究所指導，中華民國住宅學會、台灣物業管理學會及台灣物業設施管理協會共同主辦，由國立臺北大學不動產與城鄉環境學系執行。申請獎助的論文研究主題，須屬於物業管理（設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理）範疇，且有關之理論發展、實務探討、運作模式、發展策略與個案研究，邀請相關研究領域之國內知名教授擔任論文評審，擇優錄取，特優獎每篇獎學金參萬元、優選獎每篇獎學金貳萬元、佳作獎每篇獎學金壹萬元，歡迎符合研究議題與資格的碩士研究生前來申請！



### 109年度東京都 學術論文獎助學金申請辦法公告

相關申請辦法與報名表下載，請見東京都物業管理機構官方網站活動訊息專區：<http://www.tokyonet.com.tw>

報名	即日起至109年7月31日
論文成果繳交	109年8月31日前
審查結果	109年9月底前
論文發表會	預訂於109年10-11月



## 東京都職福會第七屆上半年度會議

經營企劃部 周芯羽

3/19東京都物業管理機構職福會召開109年第七屆上半年度會議，驗收108年下半年度職福會各活動執行情況與經費使用。

為促進員工交流、釋放壓力、活絡筋骨，公司鼓勵同仁多參與社團活動，目前同仁參與職福會設立社團概況如下：羽球社成員11位（另有親友2位）、藏經閣讀書會13位；瑜珈社上半年度成員11位，下半年度則因人數未達開班標準，故無法延續社團活動；天然手工皂DIY社團於108年9月份開班，起社社員為13位，第二次上課社員即達15位開班人數上限。

為善盡企業回饋社會責任，及鼓勵優秀學子努力向學，職福會決議實行員工子女獎學金申請辦法，申請對象以總幹事（含）以上之員工子女為主，以國小組先行試辦，合計編列預算10萬元整，上、下學期名額各50名，每名獎助獎學金新台幣1,000元整，並頒發獎狀乙只，職福會再行修訂施行辦法後，頒布通報據以執行。

109年第一梯次績優員工旅遊原訂為5月6-7日，但新型冠狀肺炎（COVID-19）疫情持續延燒，為確保同仁身體健康，調整行程至110年度上半年度辦理。109年第二梯次績優員工旅遊經表決後，以新竹雪霸國家公園為優先考量地點，職福會幹事再與旅行社洽談後續詳細行程規劃。



職福會議於總公司召開

## 東京都公寓公司勞方代表選舉

人力資源部 唐麗鳳科長

東京都公寓大廈管理維護（股）公司第五屆勞資會議勞方代表選舉已於109年2月20日完成投、開票作業。勞方代表、勞方候補代表當選人及資方指派代表，任期自109年3月15日至113年3月14日止，共計四年，名單如下：

	單位	姓名	職稱
勞方代表 (五名)	事業六部	孫榮際	主任
	事業二部	林曉涵	行政科科長
	事業三部	莊文村	主任
	事業五部	張慧玲	行政科主任
	北淡事業部	高東誠	主任
勞方候補代表 (五名)	事業二部	楊大壽	主任
	事業三部	祝永建	主任
	事業四部	趙婉君	行政科主任
	事業二部	甯一中	主任
	事業六部	吳玉樹	主任
資方代表 (五名)	總經理室	林錫勳	總經理
	營運中心	胡添賜	資深副總經理
	總經理室	沢井重伸	副總經理
	業務監查室	鄭碧華	副總經理
	人資部	顏世禮	協理



投票當日作業實況

## 北區基礎班

瑞安酸邑 王清淑

非常榮幸事業一部讓職暫緩案場事務，參加3/10~3/12為期三日北區基礎班課程。授課講師皆為物業管理經驗豐富的先進，這次課程對於自身本職學能及現場執行上的判斷獲益不少。

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，結合現況各字句重點推敲說明並用判例引導，逐漸學習法感，相信在未來社區管理領域中，如遇不解時，思緒可立即將問題分析判斷後消化，完善解決進而提升服務品質，增進顧客對東京都此品牌優良之觀感。

課程中薛樂正講師「安全管理作業規範」深入淺出讓我實地了解現場安全管理觀念，以凡事都要「安全」的角度，從理念透過實務，講述以大方向為原則著手，勿讓自身暴露於危險的情境中，相信在未來處理現場安全問題將更得心應手。

更從蘇坤宏講師「環境清潔維護作業要領」明白清潔的定義，並勿使清潔員及現場人員超出一般清潔作業範圍，了解處理案場清潔上需細心觀察，維持好居住品質，清潔若不落實亦造成財損及災損之風險。

這三天經關課程內容洗禮後，讓更具信心及滿腔熱誠回至社區，必將課程所學，應用於案場實務，大大提升往前邁進的力量，以管理為主，服務為輔，帶領現場服務同仁精益求精、朝向增強案場經營穩定性，提高住戶、管委會的認同與支持，努力不懈以共創佳績。

## 台灣菊水 &amp; 朋柏實業

## 外牆修繕維護專題分享

營推部 賴則安

三月份業務科教育訓練中，本公司針對外牆修繕維護主題，特邀『台灣菊水』吳峰毅先生，以及『朋柏實業』林立諺先生擔任講師，為公司同仁介紹建物外牆修繕之各項適用材料與工法。

『台灣菊水』為擁有60年歷史之『日本菊水化学株式会社』在臺子公司，致力於經營外牆修繕之創新材料引入與工法應用。此次分享中，吳峰毅先生詳細說明了數種重要的塗料知識與工法應用，並針對不同材料成分進行詳細解說。他強調，基面的水泥材、介面材、調整材、塗料、面塗保護材等，都應針對建物本身與地區氣候特性選擇，才能給予建築最好的呈現與保護。

『朋柏實業』則成立於2006年，透過建材整合與系統工法創新發展，為建築帶來兼具環保與功能性的服務。林立諺先生根據不同建物所需，將外牆修繕工法分為五大類詳細介紹，解釋不同工法可形塑的質感、材料優勢與修復效果、檢測方法與施作訣竅...等重要觀念，並說明如何以正確的施作手法，降低材料劣化發生、維持建物品質。

根據內政部統計，全臺平均屋齡已達30年，尤其臺灣位於地震帶，基於居民安全考量，整建維護需求日益提升。期許未來能將這些專業經驗應用於公司案場，為建物創造全新價值，提供社區住戶更安全舒適的生活空間。



菊水

朋柏



## 因應新冠病毒疫情 東京都公司進行防疫管制措施

經營企劃部 周芯羽

東京都曾在SARS期間經營多家醫院，因此在新冠病毒疫情剛浮現之時便謹慎對待，立即清點口罩、酒精數量，頒布通告要求公司同仁與經管案場遵守對抗疫情之權責與範圍。

總公司統籌各事業部所需宣導項目及防疫物資，針對疫情嚴重性擬定分級防疫措施，建立標準化流程，給予事業部防疫所需之協助，事業部亦配合總公司通報辦理，並向業主提供防疫計畫，掌握所屬現場人員健康狀況。

對於公司同仁適量提供口罩，加強宣導自我管理與衛生防護，公司出入口配置酒精、耳溫槍，如量測體溫高於37.5°C或身體有不適之症狀即依公司規定請假，在家休養。

東京都經管案場則於大門出入口與公共空間張貼公告提醒配戴口罩、配置酒精消毒，住戶、訪客在進入公共區域時，均先實施消毒作業；社區大廳、管理中心及安管值勤櫃台、電梯、樓梯、公共對講機、扶手每日例行以酒精或稀釋漂白水消毒；對於公部門機關、交通站場、商場、百貨公司及商辦、廠辦大樓等高風險案場，更提高防疫等級，在往來人潮較多的通道增設紅外線熱顯像儀。

雖目前新冠病毒疫情發展尚不穩定，東京都時刻密切關注疫情的發展，隨時做好疫情應變處理。



商辦設置紅外線熱顯像儀

公司出入口放置  
耳溫槍、酒精、口罩

廁所外張貼公告，  
請同仁注意如廁消毒

進入案場先行消毒

公共區域  
每日例行消毒

## 台灣物業設施管理協會 核定為防災士培訓機構

經營企劃部 周芯羽

臺灣自然災害頻傳，加以社會結構變遷導致災害類型複雜化，世界各國均朝深化自助、互助及公助機制努力，其中首重自助、互助。社區、企業，甚至長期照顧機構、高層建築物、工廠等等皆亟需建立自主救災機制，才能有效降低災害傷亡及損失，台灣物業設施管理協會申請通過防災士培訓機構審查，成為內政部核定之防災士培訓機構，希望藉由培育眾多防災士，成為民間自主防救災工作的種子，協助推廣防災工作。

第一期防災士培訓班於4月18日、19日開辦，以東京都物業管理機構事業部主管為第一梯主要培訓學員，現場主管也將分梯接受防災士培訓，為東京都經管案場建構防災安全機制；凡有志成為防災士者皆可至台灣物業設施管理協會官網下載課程簡章、預約報名。

簡章下載QR Code



## Nihon Housing社長拜訪德運京鼎



經營企劃部 周芯羽

東京都母公司Nihon Housing小佐野社長、東京都奧田董事長、吉田董事與林錫勳總經理1月16日至德運京鼎拜訪德運建設董事長、黃世孟主委與其他委員。此次交流實屬難得，會面中主委及委員介紹大樓建築設計規劃及物管服務內容並安排導覽，社長除肯定德運京鼎目前的維護情況外，有感於日本風災造成嚴重損害，建議預先設想面對各種災害之相關應變措施，並規劃長期修繕計畫防患未然，而東京都會也持續提供專業優質的物業管理服務，維持社區最佳狀態。



與會人員於大廳合照



B1層交誼廳進行會談



參觀社區空中花園

## 御環社區 成功導入 愛社區APP管理費線上繳費

研發部 林婉琪

現行社區繳交管理費大多以現金、自動轉帳、超商繳款和ATM虛擬碼轉帳為主，為滿足住戶便利性需求、提升社區經營效率，本公司愛社區APP與生活磚合作開發『管理費線上繳費服務』，並於本年度開始實施。



事業五部經管案場『御環社區』已於二月份順利啟用APP線上繳費功能，吳采瀾總幹事表示：「開通愛社區APP線上繳費功能，能讓管理端減少帳務收款，避免錯誤率的發生；同時擁有更多元的繳費方式，讓住戶覺得方便，還能拉高社區的管理費繳款率。」

平台整合多達29家信用卡刷卡服務，讓社區繳費不受限、輕鬆支付更便利！現在開通愛社區APP會員，還可享受團購商城回饋點數500點，繳費同時再享好康優惠！



## 北市11樓以上外牆強制定期檢查開跑

營運中心 楊商蕎副科長



台灣地震頻繁，因外牆剝落造成的意外事件層出不窮，國內建築外牆盛行利用黏貼磁磚的工法，施工迅速且價格相對便宜，惟外牆磁磚黏著常受施工品質、黏著材料及大自然環境風吹、日曬、雨淋、地震等因素影響，造成污損、白華、裂縫、隆起、剝落等不同程度劣化。

台北市擬立法針對屋齡達15年、11層以上大樓要求強制定檢，管委會、所有權人需按時申報，否則將可開罰1萬至5萬元，並可連續開罰，相關配套措施陸續擬定中，社區外牆已出現損壞之情形可以及早進行檢修，以因應新法規定避免受罰，同時提升居住的安全性。



## 高雄事業部

## 郭家良安管員臨危不亂化險為夷

人力資源部

108年12月5日晚間郭家良安管員值勤時發覺監視螢幕上有異狀，放大螢幕判斷為某樓住戶持刀於走廊上徘徊，郭家良立即通報110、管理組長、主委及管服幕僚。警方於十分鐘抵達，親閱監視螢幕並聽取郭家良陳述後，隨即上樓將持刀住戶帶往警局，郭家良亦於下哨後配合警方製作筆錄，本次事件所幸郭家良警覺性高，處置得宜，維護社區安全。



郭家良值勤謹慎認真