

發行人：奧田実

發行委員：林錫勳、胡添賜、沢井重伸、鄭碧華、魏雅蘭、顏世禮、朱原華、周文亞、卓世鐘、龍慧如、李明芬、馮裕中、蘇坤宏、林志中、王正中、劉京翰、薛樂正、張晃熏、彭建忠、曾穎章、洪燕邦、許崇明、杜勇清、黃志昌、李榮晟、謝忠達

執行編輯：吳致儀 平面設計：梁潔文



出刊日期：109年08月25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

改革創新以應對嚴峻疫情

奧田董事長的話

東京都保全的各位同仁好，目前因新冠肺炎疫情仍無法至台灣出差，在此向各位致歉。有關日本疫情現況，比起前次稍稍複雜。隨著PCR新冠病毒檢查基數增加，一連數日皆有1,000人以上的新確診者。但因為重症比率低，政府為了維持經濟活動，並沒有將疫情視為緊急狀態。也就是說，就算周遭確診者不斷增加，政府也未下達特別對策，一般民眾除了自主管理及自我保護外，別無他法。但NIHON HOUSING仍會持續繃緊神經，冷靜沉著地執行各項業務。

台灣政府優秀的防疫政策，以及IT政務委員唐鳳的相關新聞，時常被日本媒體報導及比較。我覺得勇於改革常識、創造未來，是台灣的強大之處。而東京都從今年度開始，也會在各方面進行組織調整。我特別期許年輕同仁們能集思廣益，加速公司改革。此經驗也能作為今後NIHON HOUSING的參考對象。

日本已進入連日達35度的酷暑，希望東京都同仁們不只要留意新冠肺炎疫情，也要小心不要中暑，平安度過每一日。



奧田実

8月份東京都組織微幅調整

人力資源部 顏世禮協理



公司於2017年成立商管專案小組執行商辦案場的物業管理前期規劃，2019年為配合公司中長期的經營計畫，組織設立隸屬於營業推進部的商管組，專責拓展商辦物業管理市場，累積經驗及儲備專業人才。

為因應整合公司既有的類商辦性質的案場，開發潛在商辦案場群聚的區域業務商機，商管組於8月1日起改隸事業三部，期加速商辦案場業務營收規模能達到營業單位的水準。

且自8月1日起，北二區督導朱原華經理兼任營業推進部主管，事業三部管服科陳昭男科長晉升事業三部部門副主管，並兼任管服科及商管組主管。

109年度第二季勞資會議

人力資源部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第二季勞資會議已依法辦理完畢，總公司於6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，6月12日桃園及新竹、6月17日高雄及台南、7月1日台中，以上各分公司勞資會議皆已完成。

會中報告有關台灣物業設施管理協會防災士計劃案及因應勞動事件法之施行落實書證之重要性，並再次重申防治性騷擾要義，讓各位同仁能更清楚瞭解。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。

台南事業部搬遷

台南事業部 池靜怡

台南事業部自民國96年元月成立迄今逾13年，行政團隊由寥寥4人，茁壯至現今已然成為一個組織架構完整的15人團隊（囊括嘉義辦公室）。

目前總經管案場數共計83個，分布甚廣，人員亦全數就定位，因原辦公室空間不敷使用，遂搬遷至現址，並擇定於109年6月17日吉時，由林總經理錫勳、鄭副總碧華等人率領部門主管李協理榮晟暨事業部全體同仁進行開工拜拜，祈求同仁身體健康、公司業績長紅，諸事順利。



▲台南分公司搬遷祭拜



109年度業務查核

業務監查室 陳守慧副理

業務查檢旨在檢視公司規章制度運作之有效性，及提供事業部與幕僚單位之意見交流管道，當有「偏離」時，能得適時修正，日本總社來台亦同此查檢精神；總社因新冠肺炎疫情取消本年度3月份來台業務查檢，改採書面審查，業務監查室配合於2月間提供相關資料受檢，而公司因台灣疫情有效控制，故依年度規劃執行查檢，今年查檢各事業部整體品質有提昇，期達預防矯正及降低經營風險之目的。

本次查檢自5月5日起至7月27日完成幕僚單位總檢討會議止，謹就事業部查檢重點分述如后：

一、業績開拓包含固守案場，各區域應有標竿案場，經營價值在於有多少擴散效應，事業部主管應注意既有案場勤務品質、服務差異化，予業主物有所值及物超所值之感、強化現場主管職能並加強與同仁間之互動，提昇服務品質。

二、「勞動事件法」於109年1月1日正式施行，現場主管因對社區各人、事、物之熟悉，應審視在工時上「早到與晚退」之合理性，平時即予提醒並修正出勤紀錄；而管服科督導對所轄現場主管亦然。

三、年度排班為使現場人員瞭解出勤及休假、「APP」打卡為結合差勤及薪資計算目的，對於無法執行原因，部門應瞭解並協處，逐步要求達成目標。

四、「非人力派駐業務」含工程修繕、資產管理與生活服務等，為公司與同業差異化的一環，除住戶端外，另機電、環保更應拓展社區（管委會）之業務，共同為公司轉型努力。

事業部查檢結果與反映意見另提供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，感謝各受檢部門於業務查檢作業之配合與協助。



▲事業六部起始會議



▲台中事業部起始會議



▲事業部總檢討會議



▲台南事業部總結會議

活動資訊

台灣防災政策與機制-探討物業設施管理的參與

經營企劃部 吳致儀

物業管理趨勢論壇即日起開放報名

【台灣物業管理趨勢論壇活動議程】

13:30 ▼	【報到】
14:00 ▼	【開幕式】
14:30 ▼	14:30 引言：台灣防災政策與機制-探討物業設施管理與參與 14:50 ▶ 主持人 中華大學建築與設計學院 何明錦教授
14:50 ▼	14:50 專題演講：台灣防災政策 15:20 ▶ 消防署 陳文龍署長
15:20 ▼	【中場休息】
15:40 ▼	【專題演講】
15:40 ▼	15:40 國家災害防救的機制 16:50 ▶ 國家災害防救科技中心 陳宏宇主任
16:50 ▼	16:50 災害防救的自助與互助 ▶ 銘傳大學建築學系 王价巨教授
16:50 ▼	16:50 社區災害管理的自主救災 ▶ 銘傳大學都市規劃與防災學系 馬士元副教授
17:30 ▼	【綜合座談】

因應今年全球性新型冠狀病毒全球性流行感染與錢櫃火災等重大災害事件發生，災難的防治與建物災防設置成為年度熱門的議題。東京都物業管理機構自2004年開辦物業管理趨勢論壇，秉持「取之社會，用之社會」的精神，為促進產業交流、提攜產業人才、增進專業職能貢獻一份心力。

今年度論壇主題為「台灣防災政策與機制-探討物業設施管理與參與」，10/14(三)於台大醫院國際會議中心3樓舉行，由中華大學建築與設計學院何明錦院長擔任主持人，另邀請消防署-陳文龍署長、國家災害防救科技中心-陳宏宇主任、銘傳大學建築學系-王价巨教授、銘傳大學都市規劃與防災學系-馬士元副教授，針對台灣防災政策、國家災害防救機制、災害防救的自救與互助、社區災害管理的自主救災進行專題演講，活動機會難得，歡迎報名參與。

時間 **109年10月14日** PM 13:30-17:30
地點 臺大醫院國際會議中心
(台北市中正區徐州路2號3樓)
洽詢專線 **(02)2393-3766分機223**
電子郵件 E1081305@tokyonet.com.tw 吳小姐

掃描 Qr code 即可線上報名



臺灣區總代理 **All Glass Coat G-POWER 專業鍍膜**
純度100%的防彈ガラスナノテクノロジー 營業推進部 程欣恬副科

2020國際建築・建材・廚具空間設計展特別報導

G-POWER為日本最新奈米技術之鍍膜產品，具備防刮・耐磨・抗菌等特點，可運用於建材、汽車等表面，今年由東京都獨家代理引進台灣市場。為加速產品推廣，公司首度於8/7-8/10的「2020國際建築展」中參展，期望將此優質產品介紹予來場嘉賓，也感謝展期間各界朋友共襄盛舉，使活動順利落幕。

商品介紹及運用範圍

「G-POWER(ジーパワー)株式会社」於2004年成功開發「100%無機質玻璃塗層」，透過專利光觸媒奈米技術，鍍膜後表面除可自我清潔，更通過9H+防刮及耐候性測試，使用更加便利與安心。除可運用於建材、廚具、汽車、手機外，也可運用於眼鏡、貴金屬、皮質等表面，為提高物品附加價值之優質產品！

家具鍍膜抗汙好清理

鍍膜對於家具使用便利性與保養具極高的價值，為展示其成效，現場除播放家具鍍膜影片並提供鍍膜專業諮詢外，更設置「流理台鍍膜對照組」，供客戶實際操作，體驗鍍膜的清潔及防刮功能。

手機全機鍍膜現場施作體驗

現場由專人提供手機鍍膜服務，透過專業諮詢後當場施作，有別於傳統塑膠包膜耗時至少30分鐘，G-POWER液態鍍膜僅需10分鐘且無手機廠牌限制，完成後即具備抗菌功能，防疫期間為健康多一層把關。看到手機鍍膜後煥然一新，顧客也不禁驚呼商品的神奇之處；更有顧客購買DIY組合包，攜回與親朋好友分享。



【攤位於展場內博得人氣】



【不鏽鋼流理台抗汙體驗】

環保部鍍膜汽車美容廠隆重開幕

經營企劃部 吳致儀

自2020年元月起由東京都代理G-POWER鍍膜專利技術，環保部便致力於可鍍材質的應用推廣，特別著重汽車美容與家具鍍膜，終於在7月29日立下重大的里程碑，《G-POWER鍍膜汽車美容廠台灣旗艦店》在台北內湖科技園區盛大開幕！

有別於傳統洗車廠，G-POWER鍍膜洗車除一般清潔外，依不同的車款、配備、鍍膜等級與材質提供專業諮詢與客製化服務，更能符合不同車主需求，增加愛車維護與清潔的便利性。開幕當天由林錫勳總經理、沢井重伸副總與蘇坤宏經理進行剪綵儀式，並邀請協力廠商出席，開幕儀式圓滿落幕，也祝賀鍍膜洗車場未來能業績斐然。



沢井重伸副總(左)，林錫勳總經理(中)，蘇坤宏經理(右)開幕剪綵儀式

汽車鍍膜預約服務

現場也為環保部新開幕的汽車美容鍍膜廠做宣傳，提供汽車鍍膜預約登記服務，詳細資訊可至G-POWER台灣旗艦店現場諮詢。展期間除一般民眾，更有專業清潔廠商及室內設計師，積極表達對商品的興趣，今後期望有進一步合作空間，逐步提高商品認知度及市場滲透度。



【顧客(右)確認鍍膜施作情形，並與林錫勳總經理(左)交流訊息】



【現場工作人員合影：朱原華經理(左1)、程欣恬副科(左2)、劉麗雲副科(中)、沢井重伸副總(右2)、彩華貿易福田浩希總經理(右1)】

手機鍍膜 鍍膜材料

洽詢專線：02-7725-9359

汽車美容鍍膜

服務專線：02-2791-1569

服務地址：台北市內湖區新湖一路75號1樓 服務時間：星期一至六 09:00~19:00

專題演講

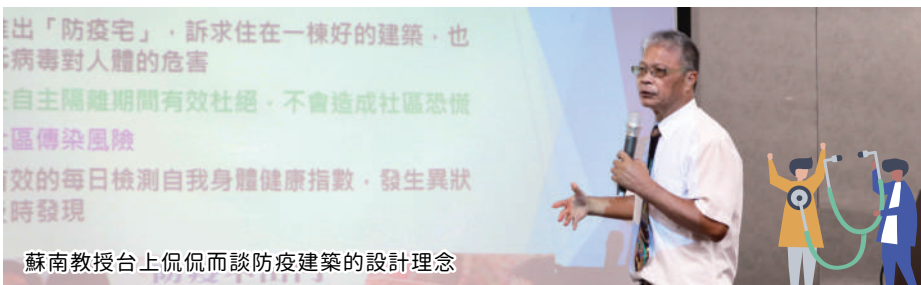
防疫建築設計與物業管理新趨勢

經營企劃部 顏世禮協理

109年度第三屆第一次TFMA會員大會於7月30日在台大醫院國際會議中心召開，本次以雲科大營建工程學系－蘇南教授的演說為大會拉開序幕。

「在2019年底發生了全球性的COVID-19傳染疾病，造成現今全球確診數破1450萬例，逾60萬人死亡(7/21資料)，全球經濟大震盪。防疫與各個行業息息相關，如何在建築物設計與管理中與新冠肺炎防疫結合，將損失降到最低，是本專題報告要探討的問題。」蘇南教授說明本次演講的目的。

蘇南教授建議在建築防疫設計上應需要更加安全及衛生，如通風設計讓空氣能保持流通、排水設計阻止氣體逆流或倒灌、採用機能塗料可以達到自然殺菌等；在建築物結合防疫設備方面，門禁設備可結合體溫監測功能、設置酒精消毒器以保持安全衛生、優先規劃負壓通風系統



及採用正負壓抗菌清淨機/潔淨流系統、室內裝置紫外線消毒燈及紫外線空氣殺菌機等，應用各種設備輔助推動防疫工作及達到防疫的效果。

物業管理的防疫首要加強疫情防範宣傳工作；執行門禁管理如嚴禁大樓外來人車進入，人員進入測量體溫及配戴口罩等；停止社區公設使用及集會活動；與人體的接觸介面必需定時徹底消毒；儲備足量防疫物資；進行防疫建築的健診，以規劃防疫工作及防疫環境的改善。在後疫情時代建築的規劃設計、建造及營運各階段，將重新檢視積極尋求關聯健康與防疫建築的新價值。



第二季企劃訓練報導

研發部 楊裔菁副科長

第二季企劃同仁教育訓練於6/12舉辦，主要針對上半年非人力派駐及生活服務業務執行成效進行檢討，並提出下半年精進計畫。

各事業部企劃同仁提報資料特別設計與第一季自行訂定之目標做檢討改進，為自己所設下的門檻進行剖析，可以更明確瞭解執行的成果差異原因，同時也可以聆聽夥伴的執行方式，截長補短加強自己的執行力。另為強化企劃職能，由事業二部林曉涵科長進行業務報表相關說明教學，並請研發部及營推部提報下半年冷氣機清洗、中元共購、愛社區APP網頁版線上繳費、G-power日本鍍膜液等專案，期許大家應用職能，拓展新業務成效。



企劃訓練實況

防災士師資培訓18名主管取得種子教師資格

訓練處 陳惠彬科長

東京都物業管理機構致力於協助推動社區防災工作，持續開辦防災士培訓班，鼓勵公司同仁參與培訓，除給予課程經費補助，更希望能從防災互助課程中，獲取自救技能與知識；為期望公司各事業部及部門主管能擔當傳授防災知識的工作，特別向社團法人臺灣防災教育訓練學會申請於6月5日至東京都總公司開辦防災師資培訓班。

台灣物業設施管理協會於6月5日舉辦防災士師資培訓班，本梯次共計18名東京都主管出席當日課程，邀請6位深具防災知識領域專家，教授「防災士職責與任務」、「我國災防體系與運作」、「我國近年災害經驗及災害特性」、「資訊掌握、運用與社區防災計畫」、「基礎急救訓練、急救措施實作」、「個人與居家防護措施」、「社區防災工作推動與運作」、「社區避難收容場所開設與運作」等主題的課程重點和技巧，每堂課皆安排學員試講，老師再給予點評建議。18位主管全數通過師資培訓，於109年6月24日正式取得防災士種子教師資格。



課題分組提報



呂大慶講師授課

TFMA第三屆理事長由何明錦院長接任

經營企劃部 顏世禮協理

TFMA協會自2014年1月成立，以發展物業設施管理學術與專業化為宗旨；創會及第二屆理事長由前營建署長黃南淵先生擔任，任內完成社團法人登記、內政部核定為防災士培訓機構、辦理物業設施管理師班共五期結訓、每年共同主辦物業管理趨勢論壇、與國內外物業設施專業團體交流等，主持會務推動建樹良多；今年黃理事長依法屆期卸任，經選任由前建築研究所所長，現任中華大學建築與設計學院何明錦院長接任，為協會展業繼往開來。



▲ 前任理事長黃南淵先生



▲ 現任理事長何明錦教授

財務教育訓練-稅務會計專題講座

財務部 龍慧如經理

109年度第一次全省財務人員會議於6月16日在總公司四樓會議室召開，此次特邀負責公司簽證之安永會計師事務所徐會計師，與多年審計公司帳務之劉經理與同仁分享「稅務會計」專題，感謝渠等撥冗授課，同仁受益良多。

講授重點簡述如后：近期稅務法令及公司法增修函釋說明、財會準則-企業會計準則公報(EAS)未來修訂方向、有關營利事業採用國際財務報導準則(IFRS)，或企業會計準則公報(EAS)版本變動說明、營利事業所得稅常見疏漏樣態、因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情，財政部之協助措施等。

徐會計師自民國101年即擔任本公司簽證會計師至今，而公司自成立至今，首次邀請公司簽證會計師至公司授課，機會實屬難得；徐會計師將各作業重點以深入淺出方式說明，讓與會同仁了解，並汲取相關專業知識，再次感謝徐會計師與劉經理熱忱相挺，未來將持續安排相關課程，期更強化財務人員工作職能。



安永會計師事務所徐會計師專題分享

環保員陳瑞君，謹慎從事、拾金不昧。

人力資源部 唐麗鳳襄理

109年2月24日，台南「寓見海」社區環保員陳瑞君於值勤期間清理住戶丟棄的垃圾時，赫然發現一面重達20克、價值約3萬餘元的金牌以及其他住戶重要資料，經重重聯絡與住戶確認後得知，應是該住戶僱傭的清潔公司在整理家務時，不慎誤將其視為垃圾丟棄。

住戶感激陳員觀察細微並拾金不昧的美德，特至管理室表達感謝之意。



▲ 林錫勳總經理(左)環保員陳瑞君(右)

愛台灣、讚台灣！

台灣之美攝影比賽活動

研發部 林婉琪

今年受疫情影響觀光產業重創，為促進國內旅遊及經濟發展，發起台灣之美攝影比賽，募集全台風景及人文特色，無論是台灣風景、懷舊鐵道、古鎮老街、文化遺址、當地慶典、農村風情、原住民文化等等皆可作為拍攝標的。

本次活動也延續往年的攝影比賽，與東京都經管社區住戶互動，作品同時做為「2021年東京都生活服務桌曆」各頁主題照片，活動收件時間為2020年07月01日至09月1日(逾期將不受理)，歡迎大家踴躍投稿至信箱E1080350@tokyonet.com.tw，並將檔案存為JPEG電子檔，格式為橫式且大小需大於2MB。



▲ 2020台灣之美攝影比賽公告

得獎公告



公司2015年通過ISO14001認證至今，持續輔導業主各項環境管理的改善；本年度事業二部「師大禮居大廈管理委員會」推動節能減碳成果優異，榮獲「2020臺北市節能領導獎」社區組特別獎殊榮，值得鼓勵。



▲ 2020臺北市節能領導獎

行政院主計總處每年定期調查各行業的薪資狀況，本公司為保全業長期提供行政院主計總處受僱員工薪資調查合作廠商；**東京都保全股份有限公司**



▲ "合作優良"廠商認證

榮獲行政院主計總處頒贈「受僱員工薪資調查合作優良廠商」獎牌，以茲致謝。

我們是最棒的



社會住宅包租代管專案於

資產管理處 曾于軒

台北市政府活動推廣

東昇國際8月6日於台北市政府參與「109年多元租金補貼申請」活動，現場除協助民眾填寫租金補貼申請書及問卷外，也藉此針對符合政府「社會住宅包租代管」活動資格的民眾介紹政策內容，讓民眾對「社會住宅」有概念，並對相關條件及申請方式有所認識。



民眾踴躍參與推廣活動



包租代管專業諮詢服務

台中寶裕爵邸外牆健檢工程

台中事業部 游易霖副理

隨著全球氣候變遷，今年度台中冷暖瞬間交替頻繁，衍生出社區外牆磁磚掉落問題。配合公司非人力派駐推廣業務，「寶裕爵邸」成為台中事業部第一個接案完成外牆健檢的案例。

然而背後並不如所想的容易，促使這一切成功的，是現場主管-陳貫一主任。精銳的觀察力與執行力，讓陳主任在發現問題後，將外牆健檢列入區分所有權人會議決議，獲得該屆委員會支持並推薦台中事業部參與競標。有別於他間廠商著重於健檢，台中事業部更提出後續修繕與長遠配合之流程、人員管制、保固等多層面考量，因而得標。

健檢工程自今年4月22日起施工，事業部人員每日均至現場進行工程進度了解、安全防護查檢、交管實施配合等作業，並由陳主任向委員會彙報。健檢工程於5月7日結束，總計驗出3,371片立即性危險與2,599片需警戒磁磚，後續將提出修繕計畫待決議。本案的成功，有賴現場主管平日熱誠的服務深獲住戶與委員的肯定，更以此勉勵台中事業部持續著重於外牆健檢之重要性，發揮居安思危、將心比心的關懷。



▲ 工人施作實況



▲ 外牆健檢工程施工情形

網頁版線上繳費啟動！ 不必下載APP也能線上刷卡繳管理費！

研發部 林婉琪



有別於一般社區APP管理費繳交需仰賴住戶下載APP開通，為使住戶繳費流程更加便利，東京都於6月推出網頁版線上繳費功能，住戶可於管理費繳費單上使用手機掃描QR code即可進入平台輕鬆繳費，帳單上QR code可保存供下期帳單繳費使用。

平台繳費方式多元，共提供信用卡、便利超商、ATM、臨櫃繳款四種渠道，可供住戶自行選擇最便利的繳款方式，另網頁版平台也提供商城服務，使用線上繳費可同時再享5% L幣點數回饋，社區住戶獨家優惠商品一點就有，享受便利的智慧生活。



▲ 繳費單上掃描QR code



▲ 網頁版繳款頁面