

東京都



Your Life First

出刊日期：110年3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

奧田董事長的話

掌握「新動向」

東京都各位同仁好

很抱歉因為疫情影響，至今仍無法至台灣出差。東京都保全於去年度業績表現非常優秀，而且於今年初展業也相當順利，在此由衷感謝各位的努力。

目前日本以外國人為主要客群的「旅行」及「交通」等產業之業務量驟減；而成功掌握了日本國內「居家經濟」的電子商務業，則較疫情前大幅擴展了銷售渠道，業績顯著成長。此外，位於日本東京都市中心的銀座，約有20%的餐飲業歇業；而以往無法在銀座開設店面的各種業態新勢力，也正積極規劃展店中。現階段，能否順應業界環境調整營運方向，將成為公司間業績差距之關鍵。

NIHON HOUSING的營運目前雖尚稱穩健，但若公司不提升把握「新動向」的敏感度，可能於轉瞬之間就會被時代的潮流拋下。我一直覺得，台灣擁有比日本更多業界「新動向」相關提示。今後，期望能獲得在台灣的各位的協助，共同為集團尋求新的推展方向。



奧田実

東京都與社區幫合作推動社區APP服務

研發部 林婉琪

為提供社區更優質便利的E化服務，東京都與社區幫合作推廣社區APP「社區幫」，提供的管理工具包含郵務通知、社區公告、公設預約、瓦斯抄表等必備功能，更有多元的特約店家、便利的生活繳費以及操作簡單的線上體驗，讓社區總幹事及住戶皆能輕鬆上手。社區如有申辦需求，請洽事業部企畫同仁以詢問社區幫APP辦理窗口。

社區住戶開通流程



APP簡介

為提供社區更優質、便利的數位服務，東京都與社區幫合作，提供社區APP服務，歡迎住戶立即下載，隨時掌握社區訊息。

- 社區公告
- 郵務管理
- 瓦斯抄表
- 繳管理費
- 特約商店
- 居家服務

聯合型教育訓練計畫於2月份正式啟動

訓練處 陳惠彬科長

東京都物業管理機構自94起參與行政院勞動部勞動力發展署所舉辦之「企業人力資源提升計畫(大人提)」，迄今已第15個年頭。110年度元月份提案申請，於當月獲得主管機關核准辦理補助函文，全案於110年度2月份正式啟動。

東京都物業管理機構重視專業人才培訓，除配合組織發展職能需求，建立企業內部教育訓練體制外，更導入「人才發展品質管理系統」(TTQS)，定期接受主管機關評核，以達到訓用合一的目標，內部亦建置CBLS教育訓練平台，透過本平台之建置，提升員工職能，培養同理心及共同語言，更強化現有訓練模式及人才培育機制，另，藉由系統之整合運用，協助現場人員各項工作之執行，進而提昇物業管理產業整體服務管理品質。



110年度東京都碩士論文獎助申請

經企部 吳致儀

東京都物業管理機構每年舉辦「物業管理論文獎助活動」，今年將邁入第17年，過去已贊助160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。110年度學術論文獎助學金申請辦法已公告於東京都官網，報名時間自即日起至110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列於物業管理(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!

最高補助3萬元



Your Life First

110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110年7月31日
論文成果繳交	110年8月31日前
審查結果	110年9月底前公告
論文發表會	預訂於110年11月舉行

台中共好社會住宅

台中事業部 張世奇主任

臺中市豐原區安康段一期、大里區光正段一期、南屯區精科園區及太平區育賢段一期等共好社會住宅，為臺中市政府住宅發展工程處興辦之社會住宅，以適宜之租金貸予市民、青年、弱勢者及符合資格之國民居住，期能普遍照顧在市民生活、就學與就業之居住問題。而為執行社宅住戶居民及內部設施、設備管理與維護，敬邀具有豐富管理經驗之物業管理公司進駐，提供品質優良且全面的物業管理服務，以帶給社宅居民優質的生活機能。

台中事業部自2019年起受託經管南屯區精科園區，2021年進一步受託經管豐原區安康段一期、大里區光正段一期及太平區育賢段一期等3棟共好社會住宅，經管戶數共計891戶。「社會住宅」除共用空間環境及設施設備的管理維護外，包括協辦租賃管理作業、租戶專用部分的修繕服務、弱勢社群的關懷及生活服務等業務及社宅營造、種子計畫活動等，建立與住戶間之良好互動，發揮社會住宅的功能。管理作業及行政作業極具豐富的挑戰性。

目前台中市政府積極推動社會住宅業務，並已規劃17處共好社會住宅興建將陸續完工啟用，年中梧棲區共好設宅與北屯區共好設宅將陸續開始招標。今台中事業部受託經管共好社宅契機，將以專業管理規畫提升服務品質及積極規劃推動各種社宅活動計畫，營造社宅活絡成功創造優質社區，以累積經管公共住宅的專業經驗，積極爭取拓展公共住宅物業管理的市場，擴大公司經管物業的多元性，推動公司經營的長期發展。



豐原區安康段一期共好社宅



大里區光正段一期共好社宅



南屯區精科園區共好社宅



太平區育賢段一期共好社宅

三峽國光

青年社會住宅評鑑

京陽 王亞偉科長

京陽公司於109年5月承接三峽國光青年社會住宅之物業及保全管理工作，團隊進駐後即依照東京都總公司的ISO規範，配合社區現況建立64項表簿冊；5月11日起首波住戶入住，並於6月份起啟動訪視作業，期使所有入住的住戶都能有安心溫馨的家。

110年1月新北市政府城鄉發展局對所轄社會住宅進行績效評比，三峽國光青年社會住宅雖僅入住7個月，團隊專業的服務水平及創新的管理方針深受評鑑委員讚許，茲將創新管理與服務項目分述如下：

一、**加值訪視關懷與社福轉介**：租戶訪視之目的為協助承租戶遷入住宅後的生活適應、瞭解居住現況、提供生活諮詢、協助家戶突發狀況危機處理、建立高關懷名冊，並依訪視時所見家戶實際需求，聯繫物業管理中心適時通報社會福利權責單位、協助轉介社福單位，使承租戶能在「社區安全」、「居住安心」、「生活安定」的環境裡，達到安居的目標，自109年6月至12月止轉介社福單位計62件次，有效發揮加值功效。



1月27日社區主任曾志隆擔任評比簡報與社宅運作情形

二、**落實能源管理有效節約資源**：專有部分運用室內智慧電錶每日傳輸水電使用資訊，能有效發現異常狀況，先期改善。大小公水電每日抄錶紀錄，有效監控社區公設設施(備)使用效能，並調整效能設定及制定契約容量，合理管控使用電力，降低社區大小公電基本電費支出。



評比委員至社宅頂樓參觀防護措施

三、**落實教育訓練及現場人員對設施設備操作**：各項設備一機一卡，不但完整標示更要求工作同仁皆能熟悉操作。



評比委員參觀各項公設設施與現況評比

本次社宅績效評比，有賴林錫勳董事長及石曉中協理指揮領導，及全體工作人員戮力以赴，最終獲87分佳績，在社會住宅評比中名列第一，藉次也奠定了三峽國光青年住宅經營管理方針及社會住宅的典範。

都市部落-花東新村原住民住宅

京陽 王克龍

「汐止花東新村原住民住宅」源於民國70年間從事營造工作的阿美族族民陸續從花蓮、台東地區北遷，而在汐止白匏湖山區之荒蕪國有地搭建木板房屋並命名「花東新村」；80年間政府因擬徵收國有地作為高鐵調車場，且考量木造建築易引發火災；87年前總統李登輝前往巡視後，要求原住民族委員會妥善安置，興建「花東新村國宅」，提供平價租金予族人居住。

「花東新村原住民住宅」初期因管理經驗不足，致使整體管理紊亂，甚發生房屋租金嚴重滯繳情形，至98年監察院要求原民會改善。京陽公司自104年承接物業管理工作，以提升住民居家生活品質為目標，優先強化設施設備檢修及環境清潔維護，在管理規劃方面，會同時考量原住民民情(民風)，及以提升居住品質進行溝通並取得共識，俾利日後執行；另為推廣特色文化，由「飛頓奈協會」與「原民會」不定時在社區圖書館辦理「原住民編織及手工藝」課程；其他活動還有每周四社區老人供餐及歲末老人圍爐等，期促進社區向心力與文化傳承。

京陽經年致力「花東新村原民住宅」經營成果，可從原民會高度肯定及期望成為原住民住宅典範窺見，而新村每年二次的住戶滿意度調查結果，更是參與服務團隊同仁持續精進的依據，亦期政府支援(資源)及住戶、京陽服務團隊共同努力下，讓新村管理更臻健全完善。



汐止花東新村原住民住宅



雙北外牆健檢規範及相關補助

環保部 蘇坤宏經理

鑒於台灣位於地震帶，加以天氣變化甚鉅，國內屢傳社區(大樓)發生外牆飾面剝落造成人員傷亡意外事件，內政部營建署及北市府陸續頒布相關條例規範及鼓勵申報外牆安全診斷與修繕事宜。

台北市建築外牆安全診斷檢查及申報辦法

北市府於108年2月22日增訂臺北市建築管理自治條例第31-1條，領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。但建築物外牆飾面全面更新者，其年限得重新起算。11層樓以上之建物使用執照達15年需每6年申報乙次，30年以上須每3年乙次，其他經都發局評定外牆具潛在危險疑慮之建築物，自評定通知送達日起6個月內須申報乙次。

未依前項規定辦理者，處新台幣1萬元以上5萬元以下罰鍰，並限期補辦手續，屆期未補辦者，得按次處罰。

台北市建築外牆健檢及相關修繕補助

補助說明	補助項目	判斷基準	申請單位	備註
·外牆檢查申報補助	·檢查補助 ·診斷補助	·檢查：面臨道路水平投影寬度(上限8萬) ·診斷：每棟8千元整	·台北市建管處	·檢查補助上限8萬元
·外牆飾面剝落修繕補助作業	·吊車費 ·外牆施作費	·吊車費用：依樓層，上限2萬元整 ·修繕費：2千元/m ²	·台北市建管處	·上限10萬元
·老舊建築修繕補助作業	·外牆整新之規劃設計費用 ·工程費用 ·間接工程費用	·每棟上限3百萬元整，補助額度不得超過總工程經費50%	·台北市建管處	·外牆整新 ·老舊招牌需拆除 ·鐵窗違建需拆除
·都市更新整建維護補助申請	·外牆修繕 ·外牆附掛物拆除 ·外牆清洗	·總經費50%，並以1千萬元為上限，單價補助上限為3千5百元/m ²	·台北市建管處	·違建戶未拆除者不得申請補助

※詳細資訊請上申請單位官方網站查詢

新北市建築物結構快篩

建物快篩目的係由政府部門透過建、使照圖說檢討之方式，由建築師、土木技師或結構技師等專業人員，依照相關圖說清查有無地面層挑高、大量騎樓使用、有大面積無RC牆之使用空間或結構設計資料之清查等準則，快速的清查建議宜進行耐震能力初步評估建築物，進而輔導所有權人申請耐震能力初步評估，進一步確認建築物結構安全。

內政部已於107年2月21日修正頒布建築物公共安全檢查簽證及申報辦法，明定108年7月1日起，強制規定部分特定用途規模的供公眾使用建築物及經當地主管建築機關依法認定之建築物，應依法辦理完成建築物耐震能力的詳細評估並向當地主管建築機關申報，未依規定辦理申報者，得依本法第91條規定處罰6萬元至30萬元罰鍰。

新北市相關費用及補助

初步評估有6千元至8千元之補助、詳細評估補助評估費用最高60萬元，倘有建物補強之需要，亦有階段性補強之補助，以總補強費用之45%且不超過220萬為限，詳情請向新北市政府更新發展科諮詢。

百萬業務-事業六部彭泊

事業六部-彭泊科長

彭泊科長在去(109)年度為事業六部帶來百萬佳績，除締造事業部營收新高，更榮登全公司業務第一科長稱譽；而與彭科長事業部暨現場的共事同仁，及所接觸業主(管理委員會)對其評論均為正向，對自我要求嚴格、思維條理清晰、辦事嚴謹、親切健談且值得信賴的夥伴。

靈機應變，隨遇而安

到公司首份職務為總幹事，初到職時的跌宕起伏仍記憶猶新，派駐一周內即召開區權會，一年內經歷撤哨移交作業、入職管服科，周周轉轉後至業務科，對彭科長而言，雖然命運對他開了许多玩笑，惟秉持「在其位、謀其職」理念，及認真做好份內應盡之事並全力以赴的工作態度，經歷固然曲折，但奠定社區(大樓)實務作業經驗，在提案時，對業主需求可即時回應及提出有效解決方案，及以同理心與現場同仁互動。

認真的態度，輕鬆的做事

訪談當天，因彭科長正在辦理新進總幹事到職手續偶有中斷，門外不時傳來二人談諧活絡的對答，據彭科長告知，輕鬆的氛圍可以降低新人緊張，稍晚將陪同新人前往案場面試，期由熟悉人員陪同，提升業主觀感，增加成功率。

彭科長自嘲私下要求很多，極易造成同事壓力，然正是這份對自我及對工作夥伴的要求，事前的充分準備才能因應任何情況及排除化解萬難。

從言之有物，到吸取經驗

獲頒109年度績優人員的百萬業務，想必在提案時有獨門妙計；彭科長分享，必須掌握公司的核心價值，清楚認知物業管理的本質，公司ISO標準化作業能協助社區(大樓)建立各項管理作業程序；其他附加價值不應反客為主，模糊焦點；事前應完整蒐集追案案場暨同類型案場資料，簡報需針對業主需求多加著墨說明，俾於詢答時能從容應對，簡報時間有限，提報內容應擇重點，採簡潔、條理分明陳述。

去(109)年最令他印象深刻的追案一非「希望城市」莫屬，不論是緊迫的期程、管理的複雜性及與留任現場人員的磨合等均煞費心力，幸目前案場經營穩定，除了成就感，更感謝各參與支援的優良後勤團隊，另也深刻檢討進駐本案各項作業，吸取經驗並修正，更提升效率及效益。

訪談中，彭科長不時提出讓人茅塞頓開的獨到觀點，事業六部位處開發成長階段的板橋區，需要的不只是專業管理經驗，更要有創新的思維與接受新事物的心胸，彭科長無疑是最佳的典範。



基礎班學員心得

新竹事業部 林佳璇

工商時代及資訊時代為生活帶來便利也相對帶來壓力，人們對居住品質有更多的要求，「家」的概念也不再單指建物，開始注重物業管理、生活環境、社區生活等，讓住宅生活變得更加豐富精彩，時至今日邁入智慧人居時代，將「家」結合更多新科技，為人類帶來溫暖與便利，而早期平房、透天的單純居住方式，多已轉變成社區大樓的居住型態。

在三天的課程裡，已初步建立對物業管理相關的ISO程序書、作業流程及表單等運用認識，另也了解「行政、安全、機電及環保」等管理維護作業，與區分所有權人(住戶)起居息息相關及擔任極重要的功能，而社區帳務為社區(大樓)永續經營的後盾，須妥善規劃才能應用於社區(大樓)的「短中長期」養護修繕計畫執行；各項管理作為均需以合法為前提，公寓大廈管理條例、住戶規約及相關管理辦法等為社區(大樓)之管理基石，派駐人員應充分了解，俾為執行依據。

有幸參與基礎班課程，藉由講師們說明分享，除了解公司沿革與未來發展，也吸收社區(大樓)管理經驗，而最大收穫是業管事務需要協助時，知道尋求支援(資源)部門，迅速解決問題。

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

WIND ENERGY ASIA 2021

環保部 蘇坤宏經理

鏈結國際 深耕台灣

Building Taiwan's Supply Chain

東京都環保參展亞太國際風力發電展

亞洲規模第二大之「亞太國際風力發電展」於3月10日至3月12日假高雄展覽館舉辦，主辦單位「安益國際集團-茵康國際」邀請來自12國、超過100家業者共同參展；針對全球風電趨勢、台灣政府綠能政策、離岸風機基礎&海事工程等議題，舉辦多場產業論壇，另為因應新冠肺炎疫情，現場採「線上、線下」同步展出方式，透過線上互動，促成學術交流與商機。

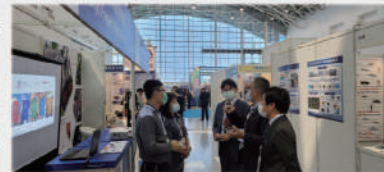
東京都環保首次受邀參展，展示主題設定高空作業運用於風力

發電產業，以往風電機之維護作業均委由國外廠商進行，所耗時程甚鉅且價格不斐；希推廣產業在地化，針對大型風電機扇葉、海上攤油平台、儲油槽等困難地形高空作業之維護，透過學術交流，達成降低成本、增加維護效率之作用，以激發產業合作機會。

東京都物業機構自去(109)年元月獨家代理日本「G-POWER(ジーパワー)株式会社」鍍膜技術，並於同年七月開設鍍膜汽車美容業務；今(110)年定恩國際實業公司併入日本東京都物管，再拓展「高空作業修繕及維護」，亦期藉由參展觀摩汲取相關經驗，更提升非人力新創事業開拓。



高空作業展示及答疑



日本台灣交流協會高雄事務所副所長古田清史(右二)參訪



環保部及高雄事業部同仁合影

東京都110年度全臺尾牙活動

經營企劃部 吳致偉

為寬慰整年度的辛勞與勉勵同仁們今年度再接再厲，東京都總公司與分公司援例分別舉辦尾牙餐敘，雖受到新冠肺炎疫情影響，部分分公司暫緩辦理，總公司在管理部的籌畫下，做足防疫準備，擇於元月20日(三)晚間假星靚點花園飯店辦理，參加人員包含總公司、北部事業部、機電部、環保部、京陽公司、璞漢公司、協力廠商及各處室業務往來的貴賓等，一同參與饗宴。

尾牙活動由林錫勳總經理致詞，首先感謝同仁去年的付出，在疫情嚴峻與勞動條件調整變動的雙重影響下，公司今年度在經營決策上有諸多調整，期勉同仁不斷精進與改進，加強部門及各單位的合作，培養更佳的團隊精神及重視內部連結，共同突破困境，順利達成新年度目標，望同仁身體安康，平安順遂。

尾牙的重頭戲「摸彩」活動，公司準備豐富的獎品，由理級以上長官逐一抽出幸運得主，在緊張刺激又歡快的氣氛下，觥籌交錯、交談甚歡，隨著抽獎的進程逐漸落幕，最後以掌聲與擊心錨為尾牙活動畫下句點，今年度再衝刺，努力！

牛轉乾坤 開鴻運



新年快樂



總公司



台中事業部



台南事業部



高雄事業部



林錫勳總經理致詞



謝忠達經理致詞

109年度績優人員

部門	服務單位	姓名
一部	管服科	黃俊傑
二部	管服科	趙中天
二部	贊泰花園	方錦澎
三部	本部	陳櫻分
三部	濱湖皇家	莊德和
四部	管服科	朱家輝
四部	南方之星	李國樑
五部	管服科	劉阿鵬
六部	本部	彭泊
六部	國泰新莊園	陳素美
北淡	環宇經貿中心	韓萬年
北淡	月光花園	陳育慎
桃園	雲禮社區	林順得
新竹	本部	劉慧敏
林口	林口管服科	胡星華
台中	人本大業	王麗娟
台中	太子劍橋	朱榮文
高雄	本部	萬露茜
高雄	博學苑	李芳綺
台南	本部	李育政
台南	龍的天下	胡志鴻
機電	名統百貨	鄭宇翔
環保	機動組	張玉秀