

東京都



Your Life First

出刊日期：110年5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

組織優化為企業成長之關鍵

奧田董事長的話

首先，我想對辛勤工作的各位同仁說聲：辛苦了！有賴各位的努力，去年度雖受新冠肺炎影響，公司仍達到預算目標。東京都保全股份有限公司的股東會，也於4/14順利辦理完畢。

股東會資料中記述到，今年度開始公司將進行組織調整，並致力達成預算目標。因此，這次想跟各位談談「組織力」即為「團隊合作」的概念。

企業未來命運的開創取決於企業本身的能量，而其中最重要的就是企業的「組織力」。而「組織力」即是「團隊合作」，若團隊合作佳，組織的力量自然強大；反之，若團隊合作差，「組織力」則絕不可能強大。在比較大型企業及中小企業時，幾乎都會以規模大小作為判斷基準，但我認為重要的不是規模，而是組織的質量。組織的質量透過「團隊合作」創造，而團隊合作中，最重要的就是透過團隊成員，體現互助、互補精神。

我認為企業並非僅著重個人表現，而是透過團隊共同完成工作。而個人的評價，則透過團隊內部決定即可。期望東京都團隊，能夠持續提升組織質量，並有更進一步的發展。

新冠肺炎疫情持續在全世界蔓延，請各位同仁保持警覺，透過完善的防疫對策防範感染。



奧田実

110年度部門理級及科級晉升名單

人力資源部



單位	歸屬處名稱	姓名	現職	晉升職務
台北事業二部	業務科	蔡文森	副科長	科長
台北事業三部	管服科	曹苡明	主任	副科長
台北事業五部	管服科	黃文宏	副科長 (管服科主管)	科長 (管服科主管)
台北事業六部	管服二科	詹博宇	主任 (管服科主管)	副科長 (管服科主管)
桃園事業部	管服科	溫振煜	主任	副科長
桃園事業部	行政科	李佩芬	主任	副科長
台南事業部	管服二科	蔡明哲	主任	副科長
台南事業部	管服二科	李育政	主任	副科長
機電部	業務科	張詠翔	主任	副科長
機電部	工程處	陳章程	主任	副科長
資產管理處	資產管理處	賀有嶸	科長級專員 (資產管理處科主管)	科長 (資產管理處科主管)
財務部	會計處	汪雅萍	主任級專員	副科長級專員
經營企劃部	經營分析處	楊鳳雲	科長級專員	科長 (經營分析處科主管)

110年度第一季

勞資會議

人力資源部 唐麗凰襄理

東京都物業管理機構110年度第一季勞資會議已依法辦理完畢，總公司3月26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15日台中、2月5日高雄及台南、3月19日桃園及新竹，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告110年度教育訓練實施計畫、職工福利委員會工作計畫，並再次宣導禁止工作場所職場暴力，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。



▲台北總公司



▲桃園、新竹分公司



▲台南、高雄分公司

110年度董事會暨股東常會

財務部 龍慧如經理

今(110)年度董事會及股東常會於4月14日上午假台北總公司召開，今年仍受新冠肺炎(COVID-19)疫情影響，會長與奧田董事長無法親自蒞台參與董事會與股東常會，因此循去(109)年以視訊型式召開。

奧田董事長透過視訊，首先向與會董事及股東們致意，對董事會與股東常會受疫情影響已持續二年以視訊會議型態召開，表達無法與會之遺憾；肯定林總經理在全球經濟受疫情嚴重衝擊下，帶領「東京都」全體同仁順利達成109年預算目標之努力與付出，也對全體同仁表達感謝之意，希望今(110)年能持續努力，戮力達成年度預算目標；另為更提升公司組織效能，4月1日調整部分組織結構(編制)，期更有助公司持續成長及未來發展。

日本疫情再度攀升，目前單日確診人數高達3千人以上，日本政府將第3度發布「緊急事態宣言」，所幸「NIHON HOUSING」未受疫情影響，業績順利發展中，請大家安心，也提醒同仁們注意健康自主管理，共同為防疫努力。



▲董事會



▲股東常會

新北市住都中心拜訪京陽物業

經企部 吳致儀

為促進新北市社會住宅計畫推動，探討社宅智慧化以提升居住品質及管理效能，新北市住都中心陳純敬董事長偕正副執行長等於4月19日假東京都總公司拜訪具多年社宅管理經驗的京陽物業林錫勳董事長，針對智慧化管理應用於住宅服務、安全管理、綠化、節能、老年照護與社會關懷，以及包租代管、長期修繕計畫等進行多層面議題的意見交流，期能透過此次座談，激發雙方在社宅推動及管理上的新思維，共創更高的效益。

▶ 新北市住都中心陳純敬董事長(中)偕正副執行長汪禮國(右)、錢奕綱拜訪京陽物業林錫勳董事長(左)探討社宅智慧化議題



賀!! 東昇國際獲選內政部營建署雙北市社會住宅包租代管公會版第3期執行廠商

資產管理處 曾于軒

東昇國際於109年執行臺北市社會住宅包租代管第2期計畫，今年度(110年)5月再次獲選為臺北市及新北市執行廠商，持續協助政府推動社宅包租(代租)代管政策，實現居住正義與提升居住品質之目標。

東昇國際為合法立案廠商(仲介業及租賃服務業)，為擴大服務範圍，110年成立板橋分公司，預期將能整合雙北地區資源，增加房東房客物件選擇及媒合機會。

第3期計畫將於110年5月31日開跑，參加計畫的房東一樣享有稅賦減免、居家修繕、居家安全保險及公證費等各項補助；房客符合《住宅法》所定之經濟或社會弱勢資格者，更可享受租金補貼。

您聽過社會住宅房東房客優惠了嗎？錯過第2期計畫捶心肝，第3期計畫絕對要把握!!



參加計畫房東皆“免服務費”，再享專屬《333優惠》

3稅有減免

- 所得稅
- 房屋稅
- 地價稅

- 房屋稅比照自用稅率1.2%
- 地價稅比照自用稅率2‰
- 綜合所得稅租金一萬以下全免稅，以上部分扣除60%

3寶有補助

- 公證費:4500元/件/次
- 修繕費:10000元/年/處
- 保險費:3500元/年/處

- 代租代管方案:契約公證費用補助每件最高\$4,500元
- 房屋修繕補助每年每處最高1萬元
- 包租包管方案:居家安全險補助每年每戶最高\$3,500元
(保險種類至少包含住宅火險、地震基本保險或特定事故房屋跌價補償保險)

3年有服務

- 專業管理
- 修繕維修
- 糾紛協調

- 專業人士媒合承租雙方，出租最放心
- 準時收租，安心有保障
- 專業人士代理房東招租、簽約、收租金，協助辦理住宅修繕、規劃，定期確認屋況設施，排除租屋糾紛釐清責任。



參加計畫房客皆“免服務費”，再享“租金補貼”

1. 租金優惠:享有較市場租金優惠之簽約租金。
2. 租金補助:符合住宅法之經濟/社會弱勢者，租金補助最高7,200元/月。
3. 租約保障:一年一約，約滿最長可再續約兩年。
4. 免費服務:免仲介費、代管費，專業管理公司不用擔心惡房東。



歡迎來電洽詢：資產管理處 專線：02-7725-9358 曾專員

房東與房客的溝通橋樑 資產管理處賀有嶸科長

經企部 吳致儀

總公司幕僚最年輕的部門主管，非入職8年的資產管理處主管一賀科長莫屬，在北淡事業部、總公司及客戶端之間奔波的他，平日亦是性格溫和的「好好先生」，協助各項公司業務及活動辦理；面對繁忙的工作與家庭間從容而有條不紊的安排妥善。

勇於挑戰，為每個階段做好準備

關於入職契機，賀科長笑著說，同剛出社會的新鮮人一樣，入東京都之初仍在摸索志向，從承租戶誇讚的「電梯先生」，到營推部接洽代管期專案，於此同時對租賃業務漸生興趣，因而利用閒暇時間苦讀取得不動產營業員證照，等待時機的到來，最終順利轉型，也多虧「淡江大富翁」的獨特，為資產管理處埋下基石。

踏入租賃管理的初期彷彿在黑暗中探路，少了一般房仲業同僚間競爭壓力的同時，也缺乏取得便利的業界資訊，但東京都提供許多後勤支援，諸如行政、法務、企業形象等協助；在累積經驗的過程中，學習業務技巧、累積客戶信任、擴充量體、擴大部門創造更高的效益。

「外部」管理與「內部」管理

代租代管猶如房東與房客之間的橋樑，緊急情況下雙方的第一聯絡人，瑣事繁多，賀科長笑稱包辦屋內大小事，與公司主要的「建物管理」業務恰好相輔相成。

賀科長分享印象深刻的案例：曾於半夜接到住戶緊急電話告知水塔漏水導致室內淹水，連忙趕到現場聯繫水電並安撫災戶情緒、協助租客暫移至空屋休息，並盡速處理淹水；不幸的是，隔周再次發生相同的情況，面對憤怒的住戶，賀科長當機立斷先處理水塔修繕事宜再與房東協商，積極平復住戶的不滿並尋求同仁的協助，以最快的速度解除危機，獲得房東與租戶的諒解及認同。

近乎24小時待命協助處理各項瑣碎疑難中，「分清輕重緩急」才能提升處理的效率，在生活與工作間取得平衡。

新業務型態與創意外效益

近年來政府推動社宅及租賃相關政策，承接社宅代租代管專案無疑是資產管理處一大嘗試及挑戰，其較一般房屋租賃需要更大的耐心與溝通技巧說服屋主加入。因自身的學習經歷，在指導新進同仁時亦將心比心，以實際拜訪屋主經驗讓電話開發人員自行領悟並提升開發能力，進而轉為業務人員。

貼心的服務漸漸累積好口碑，曾有一名租客成為屋主，在數年後又成為主任委員詢問東京都有無承接物管意願的案例，令賀科長感嘆機緣的巧妙，期許未來開創更多物業管理的價值。



▲資產管理處賀有嶸科長

109年度北區非人力派駐專案績優人員表揚會

非人力小組 楊裔蕎副科

110年4月23日由營推中心辦理「109年度北區非人力派駐專案績優人員表揚會」，當天會議分為上、下半場，與會授獎者於109年度非人力派駐業務貢獻度為全台前20名之績優人員。

事業三部盛宴-顏昇總幹事分享，非人力派駐業務的推展需仰賴現場勤務品質的維護，基本的勤務品質做好才能讓管委會感到信賴，進而將社區的維養修繕工程委託給公司承攬，其中現場主管與社區的互動性也非常重要，每一個工程推動都需要客觀的分析，陪伴社區共同創造、提升建物的價值。

事業四部帝品苑-許榮毅總幹事分享，東京都環保外牆工程於簡報時已做出市場差異性，不同於他家廠商一味進行價格上的競爭，而是強調施工前期規劃，針對不同區域的材質、髒污程度提出不一樣的清洗工法，對於現場工安問題也事先規畫提出預防措施，讓社區可以安心享有高品質的服務。

事業六部傑克的院子-林志華總幹事分享，三月中下旬社區晚間發生汙水管爆管，親自趕往社區後緊急叫修配合廠商因過於臨時遭拒，上網尋找了多家廠商也都未果，面對社區住戶投訴的壓力卻苦無解決方法轉而向事業部求助，最後由營推中心協力廠商趕往支援協助，此事件反應了後勤支援度的重要性，也讓社區對於公司的服務大大加分。

現今因應勞動條件不斷的改變，人力派駐業務經營不易，需仰賴非人力派駐業務推動進行企業轉型，過程中社區服務人員扮演關鍵的引薦角色，同時也考驗專業部門承攬工程的執行能力。此次感謝各人員鼎立支持非人力工項推廣，也盼相關部門更加精進，鞏固公司綜合能力、共創品牌專業價值。



▲後排：李佳芳、田德文、韓廣亮、許榮毅、樊國寶、周明忠、李卓庭、吳舜彬、萬家澄、楊大壽、楊裔蕎
前排：魏雅蘭資深協理、林錫勳總經理、呂俊華



▲後排：吳錦克、陳育慎、林志華、顏昇、莊德和、楊裔蕎、羅家明
前排：魏雅蘭資深協理、林錫勳總經理、黃心平

110年度第一季專題研討

淺談歷經一年之勞動事件法



經企部 吳致儀

《勞動事件法》自109年1月1日起施行，經歷一年的制度實施，本年度第一季專題研討於5月7日假總公司三樓會議室辦理，由法務室許振湖副理擔任主講、風險控制中心鄭碧華副總指導，課程中，引述公司發生之勞資爭議案件及其相關法源依據進行說明及案例宣導，希藉由此次專題探討，增加管服人員、人事人員及事業部主管法律素養，使日常作業更嚴謹審慎，且時刻關心現場同仁身心健康，保障良性的勞資關係。

重要提點分述如后：

(一)依據勞動事件法 § 16，將調解單位由行政機關轉為法院，若調解不成立，則由參與勞動調解委員會之法官續行訴訟程序(勞動事件法 § 29)，又依勞動事件法 § 35將舉證責任轉由雇主承擔，故「書證」的準確性尤為重要，平日之工作日誌、洽談報告、會議記錄、簽到等文書紀錄應記載詳實並妥善收存以備不時之需，請假、曠職更應符合作業流程規範執行。

(二)勞工之出勤紀錄應保存五年，且出勤情形應記載至分鐘為止(勞動事件法 § 30)，亦需現場主管、人事人員、部門主管嚴加查核。

(三)管服人員於處理應徵作業時，文件應需事前內化，方能與應徵者充分說明，新進人員提供之應徵文件，書審作業更應嚴實，亦可避免勞資爭議的發生。

(四)再次加強宣導新進人員入職時及時投保之重要性。



許振湖副理主講 鄭碧華副總指導



▲各事業部主管、管服、人資人員與會

消防事關你我他 安全繫著千萬家



人資部 唐麗鳳襄理

天氣日漸炎熱，加上今年度降雨量不足，氣候乾燥致使火災事故頻傳，除注意家中用火安全，加裝住警器、偵煙器等警報設備及早發現以降低損害外，面對公設空間及鄰近地帶之火災防範，就有賴物管人員及社區住戶的警覺。

新北市「國泰新莊園」社區陳國斌安管員於1月15日傍晚執行車道交管時，發現鄰近的「馥都匯」社區發生火災，陳員立即回報管理中心並報警處理，事後更積極協助滅火，即時發現及正確的緊急處理方式使該社區火勢得以順利控制，未造成過多損失，獲「馥都匯」管委會嘉勉及副主委致謝。

台中市「普如磐石」社區楊景霖安管員於109年12月26日晚間值勤時，透過監視器察覺垃圾子車冒出濃煙，立即帶著滅火器趕赴現場將火勢撲滅，並將垃圾子車推至社區外，再次用滅火器確保火焰熄滅；楊員機敏的反應及處理得宜，深獲社區肯定與認同。



▲普如磐石-楊景霖安管員



▲國泰新莊園-陳國斌安管員

第七屆第三次職福會議

管理部 馮裕中襄理

聯合職工福利委員會第七屆第三次會議於3月23日已召開完成，針對去年下半年度活動提報執行成果以及110下半年度預計執行活動提報與決議。

上半年度績優員工旅遊於5月11日至13日(三天兩夜)假屏東枋寮地區辦理，體驗農家及漁家的辛勞與豐收的喜悅；另前往國內第一座成立的墾丁國家森林公園，感受南台灣大自然的美景，洗滌身在都市中的煩憂。

公司社團持續辦理的有藏經閣讀書會、手工香皂社及茶藝社，提供員工調劑身心及增廣見聞，現僅於北部開設，鼓勵中、南部能平衡發展；去年下半年度節慶活動辦理中秋節及聖誕聯歡活動聯絡部門間情誼，更提供企劃人員在社區活動規劃上的啟發；另預計在今年度11月份於南部辦理淨灘活動，屆時將邀請協力廠商共襄盛舉，在休閒之餘為環境貢獻一份心力。



▲110年上半年度員工旅遊合影



▲屏東調解委員會何主委、林錫勳總經理、枋寮鄉陳亞麟鄉長、沢井副總、彩華貿易福田總經理

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

110年度各事業部業主聯誼會報導

社區年度重要設備維護



營推部 程欣恬副科

身為台灣集合式住宅管理規模第一之物業管理公司，東京都不斷擴大並提升服務內容，以持續提供業主更為優化之物業管理服務為己任。東京都公司辦理「業主聯誼活動」多年，每年皆希望能透過本活動與業主進行互動交流。

本年度針對「區域特性」設定主題舉辦「各事業部業主聯誼會」，期望可切中區域業主欲研討之課題。4月16日東京都第一場「各事業部業主聯誼會」於汐止之「事業五部」辦理，邀請「眾鼎工程股份有限公司」林志中副理說明「社區年度重要設備維護項目」，舉例社區常見的機電設備疑難進行說明，點出機電巡檢的重要性，各社區委員們提問熱烈，期望在雙方的努力下能共同創造安全舒適之生活環境。活動遵守防疫措施，公司同仁把握機會與社區委員、住戶及社區總幹事互動交流，維繫情感，活動於3時許順利辦理完成。



▲東京都營運中心胡資深副總活動開場



▲眾鼎工程林志中副理簡報說明

順應電動車潮流，社區充電樁設置要點



經企部 吳致儀 / 高雄事業部 朱詩婷科長

近年全球致力節能減碳相關作為，而台灣也沒有缺席，政府先推動電動公車，並預計在2035年及2040分別將新售機車及汽車全面電動化，公司為因應經管社區(大樓)日益增多之電動車輛的充電需求，除積極了解充電樁建置與運作，並在適當時機提供業主(管理委員會)諮詢協助建議。

今年度部分事業部將充電樁列入業主聯誼會探討主題，邀請廠商說明及答詢蒞會貴賓提問，4月21日「事業一部及事業二部」聯合於總公司三樓辦理之業主聯誼會即是，邀請「裕電能源」介紹充電樁設置規範及流程，並提供免費電話諮詢、現場評估及提供建議服務等，與會貴賓踴躍提問，互動極佳，簡述會議內容：

- (一)各式社區多元之架設環境、充電需求及設備規格等提出建議設置方案。
- (二)「公有區域」設置時之電費分攤規劃(如專用電錶設置、兼具支付、管理多功能app等)並可透過管理系統監控使用情形及協助建置收費模式。
- (三)當有異常狀況時亦可透過24小時客服專線協助排除。
- (四)先期規劃應預留管道即可，因考量線材年限及不確定之外在因素，不宜提前架設，建議確認架設充電裝置後再行佈線。
- (五)與會貴賓提問「牆面結構」能否支撐壁掛式充電設備乙事，充電樁可架設立柱取代依附牆面方式裝置。

【充電樁建置】二、三事：

- (一)根據統計，2020年台灣共賣出6610輛電動車，市占1.4%，但銷售年成長率高達308%，全球排名第三，隨著銷售量的快速增長，充電樁的設置亦成為兵家必爭之地。
- (二)法源依據：社區架設充電裝主要分為私用電錶提供專有停車位架設及設立公用電錶設置於公共停車場兩種模式：專有停車位架設依據《公寓大廈管理條例》第6條之4，管線設置必經公共部分時，應獲管理負責人或管委會之同意；公共部分依同法第11條須經區分所有權人會議決議。
- (三)相關補助：各縣市政府提供公共區域修繕維護補助，以台北市為例，最高可補助維護修繕費用49%，每兩年以補助一次為限；台北市建管工程處亦提供「既有建築物之綠建築或智慧建築」補助，最高補助工程費用49%，以300萬元為限，詳情請上相關單位網站查詢。

(經企部 吳致儀/撰)

高雄事業部亦於5月5日假高雄亞洲商務中心14樓會議室舉辦「YES!來電-綠生活座談會(電動車充電樁座談)」，本次座談會由高雄事業部謝忠達經理主持，特邀裕電能源公司陳柏成課長擔任專案講師，與會人員就當日的議題積極回饋互動，並提出了不少專業的提問，在陳課長、謝經理和李榮晟資深協理的逐案解說後，帶著豐富的訊息滿載而歸。

本活動主要邀請對象為社區管理委員會、建設公司承辦人員，共計35名來賓出席參與，期待藉此次活動，推動和社區及產業相關人士的共同響應，進而發揮社會影響力。(高雄事業部 朱詩婷科長/撰)



▲「裕電能源」業務人員介紹充電裝置設置流程



▲事一部、事二部業主聯誼會，「裕電能源」業務人員介紹充電裝置設置流程



▲高雄業主聯誼會，裕電能源公司陳柏成課長充電樁專案解說



▲主持人-高雄事業部部長謝忠達經理與業主交流意見