

東京都

Your Life First

出刊日期：110年7月23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

腳踏實地，穩健成長

奧田董事長的話

東京都各位同仁好，NIHON HOUSING 集團去年度之總獲利額為 41 億 8 千萬日圓，創下集團新高。

能達到此成果，皆要歸功於各位同仁的努力，相當感謝。在疫情各方面衝擊下，集團仍可達到如此業績，證明了 NIHON HOUSING 集團所提供之服務，不論於台灣或日本，皆是與日常生活息息相關，且不可或缺的一部分。期許各位能確實意識到公司之「社會責任」，更加腳踏實地的執行日常業務。

另外，東京奧運開幕在即，但因疫情尚未緩解，觀眾只能於電視機前觀賞賽事，個人相當期待能看到台灣選手們的優秀表現！

已有好長一段時間未能前往台灣，期望能儘速完成疫苗接種，早日與各位相見。



2021年《天下雜誌》 2000大調查出爐

東京都保全 連續10年榮登650大服務業！

經營企劃部 吳致儀

▼天下兩千大企業調查，服務業共650家，保全業入圍共6家。



2021年天下雜誌評定2020年度2000大排行榜調查結果出爐，東京都保全連續10年榮登服務業650大排行榜單，本次評定居服務業總排名第407名，為榜中唯一涵蓋建物管理、生活服務、資產管理之綜合物業管理公司，東京都保全長年保有市場競爭力，亦不斷精進自我，提升服務水平。

650大服務業保全服務業排名										年度/公司
2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	
117	121	117	119	116	119	115	126	125	124	中興保全
205	203	185	202	194	194	188	198	206	201	新光保全
479	443	438	442	415	416	391	393	392	407	東京都保全
-	-	-	-	-	-	-	509	510	468	信實保全
508	499	497	508	513	504	482	484	505	505	誼光保全
-	-	-	432	615	616	597	608	586	573	中鋼保全

封面資料來源：天下雜誌雙週刊723期2021.5.19發行

商管小組進駐「遠雄G2」

事業三部 王嘉珊副科

110年5月1日東京都物業管理機構進駐「遠雄國際中心 G2」，坐落於臺北信義區最精華的商辦地段，樓高24層，樓地板面積10901坪，國際商務中心不僅是聯合辦公室型態的租賃行業，更是一種高度整合商務資源，藉以培育新生企業體的搖籃。遠雄國際商務中心經營方針為「高科技、高效能、高機動」，以協助客戶建構一個比爾·蓋茲所提出的「數位神經系統」及IBM的「智慧型」辦公室為己任，事先為客戶進行資訊規劃，使客戶甫進駐即可啟用的高效率辦公中心，不但提高客戶業務運作的機動性，也大量降低客戶市場開發時所需的營運成本。

東京都將由經管「遠雄金融中心」、「點石大樓」的商管專案小組負責遠雄國際中心G2之安全及物業管理，為其提供專業的頂級服務。



事業二部進駐「松勤玖號」社區

事業二部業務科 蔡文森科長

事業二部今年6月1日進駐服務「松勤玖號社區」，位於信義區松勤街，大樓於民國96年竣工，樓高19層、戶數共211戶，因鄰近台北世界貿易中心、101大樓等信義計畫區中心樞紐，故住戶組成皆以區域內之外(日)商為主要客層，大樓在硬體設計上也呼應需求，提供游泳池、健身房、會議室、交誼廳、視聽室等完善公共設施，讓住戶於工作之餘能放鬆身心。

隨著屋齡逐漸升高，大樓硬體部份亦亟需修繕維護，有鑑於此，管委會今年經過評選，希望仰賴東京都公司多年之管理經驗及相關資源，協助社區導入相關制度規範，期能持續精進物業管理品質，讓「松勤玖號社區」永續維持明亮的丰采。



高雄事業部進駐「國家美術館」

高雄事業部 朱詩婷科長

高雄美術館特區的「國家美術館」，總戶數267戶，位於美術館特區，可眺望柴山層巒疊翠的雄偉翠綠，又可俯視美術館碧草如茵的綠地與愛河的自然景觀。附近的美術東二路上便利商店、咖啡館、火鍋店...等商家林立，不論是生活機能或住宅環境都是居住的上選。

高雄事業部於6月1日正式進駐，因適逢COVID-19疫情三級警戒期間，在防疫措施上更是加倍用心，除了一般的人流及QR code管制外，也停止公共設施使用及居家清潔...等可能造成不必要人員流動的服務，公司也同步配發每位同仁防護面罩加強管理中心人員的防疫安全，社區在硬體設備上更是在1F及B1F、B2F、B3F等人員進出較多的電梯出入口設置酒精噴霧機，讓住戶們進出更安心。期待在管理中心與公司的共同努力下，讓住戶感受東京都在守護顧客家園的實際作為及營造安全舒適的生活環境的努力。



▲國家美術館外觀



▲安管人員提供防護面罩加強防疫安全



▲於人流量較高之區域設置酒精噴霧機



▲於人流量較高之區域設置酒精噴霧機

東京都總公司防疫佈署

管理部 馮裕中襄理

東京都物業管理機構為因應新冠肺炎疫情的嚴峻，5月14日於總公司召開防疫工作會議，6月7日召開風險管理委員會，持續檢討各項防疫作為與因應之道。

針對各事業部及經管案場的防疫應變對策，於109年2月4日頒布新冠肺炎疫情防治具體作法及109年3月12日頒布新冠肺炎(COVID-19)疫情防治管理辦法提供參考，管理部於疫情初期即清點庫存口罩，並持續補充口罩、酒精、乾洗手液及額溫槍等重要防疫物資，建立庫存盤點表，每月確實盤點並適時補給，另統整各項防疫物資廠商聯絡方式及電話等資訊，提供各事業部及案場採購選擇。

自今年5月起疫情風險等級提高，物業管理為維護社區安全的必要產業，在許多公司改行居家辦公時，東京都現場同仁依然堅守工作崗位，為確保現場第一線執勤人員安全，總公司於5月31日起提供個人防疫面罩，以經管社會住宅案場、訪客進出人員眾多、大型社區郵件包裹外送量多及已有住戶或現場人員或協力廠商感染者之案場優先提供。

總公司內部採取以下措施，以確保同仁健康及穩定業務運作：

- 一、門禁管制：總公司辦公處所禁止外部人員進入，外部人員均須於梯廳外等候，由被洽談人員至梯廳與該員接洽，交談時須全程配戴口罩。
- 二、人員分流：各部、室可彈性調配人力及上、下班時間，並建立異地或居家辦公機制，減少同時上班人數，降低相互感染之風險。
- 三、視訊會議：由資訊部架設相關設備，使用視訊軟體進行遠端會議，減少群聚同時維持各項會議正常召開。
- 四、防護措施：於總公司3-5樓梯廳，設置『紅外線感溫酒精消毒機』各1台，採線上登記(QR code)填寫量測溫度，降低接觸且確實掌控同仁身體狀況。
- 五、環境維護：建立防疫清潔工作點檢表，定期擦拭影印機觸控介面、電梯內外按鍵、門把等各式觸摸之設備開關等。

除了措施及硬體設備設置等外在因素的管控，林總經理亦多次提醒同仁加強自主健康管理，總公司張貼各式宣導文宣，並於三樓電視牆播放防疫相關資訊，望同仁擁有正確的防疫知識，保護自身也保護他人，共同度過疫情危機。



線上會議實施要點與建議

資訊部 李正偉副科

因應本土COVID-19疫情第三級警戒防疫規定，為減少群聚狀況發生，內政部109年3月4日函示，社區之區分所有權人會議因疫情可延期，得暫不處罰；另109年4月30日函示，區分所有權人會議得採視訊方式辦理。

社區召開視訊會議之建議：

1. 會議召開前，會議相關資料以電子檔案傳遞給區權人，降低接觸感染風險。
2. 視訊會議建議使用專用網路頻寬，協調網路營運商告知與會人數及短期承租使用；若使用社區內的共享網路，則須注意可能發生高延遲及易斷訊，導致會議中斷的情況發生。
3. 建議使用知名且安全性高的視訊軟體，免費視訊會議時間一般約40~60分鐘，免費與會人數皆為100人。若超出免費範圍則付費使用。

視訊會議之要點：

1. 安排會前會，提供與會者加入會議測試與狀況排除。
2. 主持人請妥善分配與會者發言權，避免多人同時發言。
3. 與會者發言時開啟麥克風，發言畢關閉麥克風，避免收錄過多環境音訊造成雜音。
4. 發言時請重點報告避免逐字念稿以節省會議時間。



防疫期間 特約廠商施工規範說明

營推中心 楊喬菁副科

全國疫情三級警戒持續延長，為因應社區工程修繕及維養計畫，營推中心特約廠商仍需維持正常派工，疫情期間應如何兼顧防疫措施與滿足社區修繕需求呢？

派工前先行確認社區針對疫情是否有相關管制作業，例如：配合社區實聯制登記或落實工作人員進出管制等，以利與特約廠商溝通配合相關社區規範；同時重點提醒特約廠商工班強化個人衛生：

- 一、進場時配合管制量測體溫及酒精消毒。
- 二、作業期間務必全程配戴口罩、勤洗手。
- 三、保持安全社交距離、於電梯密閉空間中則儘量避免交談。
- 四、用餐時保持1.5公尺安全距離或分散用餐位置。

社區內常有突發性緊急修繕需求，而疫情期間防疫需仰賴所有人的配合，方能在確保社區正常營運之情況下，營造安全舒適的生活空間。

社區及居家防疫消毒實施要點

環保部 劉寅成副科

社區公共區域防疫消毒作業

建議社區消毒區域：大廳、電梯、各層梯廳、公設區(必要)
安全梯、停車場(依社區規劃)

施作方式：以動力噴霧機將地面及牆面全數密集作殘效噴灑。

使用器材：冷霧機(ULV)、動力噴霧機

使用藥劑：二氧化氯

實施要點：

1. 環境消毒完後，建議業主必須自行全數擦拭，且需持續執行防疫作業。
2. 各層安全梯、梯廳地面噴灑消毒殺菌藥劑後恐濕滑，煩請於噴灑後10~15分鐘將地面拖拭乾淨，以防人員不慎摔倒等狀況。
3. 現場如有重要設備或不能噴灑之處，業主端需自行做覆蓋與收納，如因作業水氣造成物件損(毀)壞，則概不負責。
4. 因環境殺菌藥水含有弱酸成份，故將避開室內植栽區域噴灑。
5. 停車場噴灑藥劑時需將車輛清空，以避免因藥水沾附造成車漆損壞。

東京都環保部消毒作業預約專線：(02)2930-0968 劉先生

居家環境消毒正確方式

消毒場所	使用消毒劑	使用濃度	消毒方式
室內地面、牆壁及經常接觸之任何表面	漂白水(次氯酸鈉)	500ppm	以拖把或抹布擦拭，作用15分鐘以上再以濕拖把或抹布擦乾。
室外地面、牆壁及經常接觸之任何表面	漂白水(次氯酸鈉)	500ppm	以噴霧機噴灑，作用30分鐘以上再以濕拖把或抹布擦乾。
分泌物、排泄物	漂白水(次氯酸鈉)	5,000ppm	撒佈、浸泡處理，作用2小時以後再清理乾淨。
使用過之馬桶	漂白水(次氯酸鈉)	5,000ppm	馬桶倒入一瓶蓋漂白水(約20ml)，靜置30分鐘後沖掉。
使用後之衣物、被單、毛巾	漂白水(次氯酸鈉)	500ppm	浸泡30分鐘以上，去出後再浸泡在肥皂水中，稍經浸泡後依一般洗滌程序清洗並晾乾。必要時應丟棄，依感染性廢棄物處理。
空調設備(冷氣機)之過濾設施	漂白水(次氯酸鈉)	500ppm	拆卸清洗後要回收再用之設備，應以500ppm(1:100稀釋)漂白水浸泡15分鐘以上，取出置於清水中，以抹布或海綿清洗、晾乾後，重新裝置。
電腦主機、螢幕	漂白水(次氯酸鈉)	500ppm	用漂白水以抹布擦拭表面，30分鐘後再以乾淨抹布清潔之。
鍵盤、滑鼠	酒精	60-80%	以沾有酒精之抹布擦拭，靜置待其揮發後即可。
廚具、餐具、食具	熱水	100°C以上	煮沸30分鐘以上。
	漂白水(次氯酸鈉)	500ppm	浸泡30分鐘(待發揮殺菌作用)，然後用清水沖洗乾淨，待風乾後可備用。

註：有電源之設備於消毒前應確認已關閉電源。



台南市109年度優良公寓大廈 評選最佳防疫獎-世界帝心社區

台南事業部 李冠霖襄理



世界帝心參與109年度台南市政府舉辦「寓見溫暖，樂居台南」優良公寓大廈評選獲得最佳防疫獎，乃歸功予現場同仁於防疫期間配合公司防疫政策，協助社區佈署防疫措施，管委會購置消毒用酒精放置於櫃檯、後門入口處休閒設施等區域，供住戶及訪客手部消毒，也宣導住戶出入公共場所時配戴口罩；禁止外送人員送餐上樓，請住戶自行下樓取餐。

非社區人員進入大樓須配合戴口罩、酒精洗手消毒、測量體溫後再入內；若體溫超過37.5度一律不得進入社區並建議諮詢醫師，以維護自家及社區健康環境。

為有效防止疫情進入社區，現場主管亦撰寫「社區防疫採行措施工作指引」，以利社區發生感染時，相關防疫需求及物資能即時調度運用，並結合政府防疫措施，預設大量住戶需居家隔離、檢疫，公部門無法提供足夠協助時的應變措施。安管人員防疫期間也配合協助里長分發配送物資，現場主管隨時做防疫知能傳遞宣導與關懷如下：

1. 提供住戶即時且清楚的訊息，教導防疫技能。
2. 宣導住戶配合防疫等政府措施。
3. 對於自主健康管理之住戶協助進行自主健康管理，尤其是缺乏生活能力之獨居者予主動關心。
4. 瞭解社區感染住戶之分佈，並主動關心。
5. 當社區內有解除隔離進行自主健康管理或確定病例接觸者接受隔離時，針對被隔離/檢疫/自主健康管理者，給予心理支持及關懷。
6. 在有確定病例或通報病例之相關加強與社區住戶建立良好溝通管道，以強化對確診或疑似病例住戶之保護。

此次獲獎有賴現場同仁的努力、委員會及住戶的支持與後勤支援的協助，東京都團隊亦將持續關注疫情趨勢，及時調整防疫作為，提供住戶安全舒適的生活環境。



▲109年度台南優良公寓大廈評選-世界帝心管委會、服務團隊、及評審委員合影

防疫的用心，住戶看得見！



經企部 吳致儀 撰文(北淡 總幹事 口述)

「應變能力良好，迅速聯繫消毒廠商。」「總幹事、秘書自主加班，跟催消毒作業直至完成。」「總幹事領導有方，值得鼓勵！」因疫情影響，六月份客戶滿意度調查採紙本問卷與線上表單雙重並行，統計結果之中最亮眼的是北淡事業部某現場服務團隊收穫一致好評，大讚疫情應變處理即時，服務積極，特邀總幹事分享防疫心得：

總幹事表示，此次被委員及住戶認同應歸功於全體工作夥伴共同的努力，自去年疫情初始時，服務團隊已先規劃由清潔人員負責每日三次進出較頻繁區域之消毒作業，並公告禁止外送人員送餐上樓，後於今年4月建議委員會添購自動酒精機，直至疫情升溫，共添購14台酒精機安裝於四棟B2至一樓電梯口等處，亦於安裝完成前動員所有服務團隊人員一起協助消毒工作，單日最高消毒達八次。

同仁上班時配戴口罩，管委會及部門亦提供護目鏡及面罩。平時同仁留用住戶淘汰的家具，此次更用於訪客、施工廠商登記的桌子及外送餐點暫放的餐檯。於社區APP與住戶群組張貼防疫宣導公告，提醒住戶防疫知識與相關規範，亦配合執行公司及政府的實聯制作業。

當接獲確診案例通知後，立即查明並回報管委會，迅速聯絡里幹事協助消毒作業，得知環保隊僅提供外圍消毒，立刻聯絡部門及清潔公司安排消毒作業，為當夜即刻進行，經協調廠商人力後，於當晚8:00開始消毒至半夜11:45分為止，總幹事穿著雨衣陪同帶領施作人員進行社區內外全區消毒工作；隔日環保隊亦至社區消毒外圍。

第一時間聯繫住戶提供三餐代購、清運垃圾等協助，讓住戶能安心自主隔離。再傳相同案例時，即便總幹事休假，其他服務同仁亦比照前次作業協助全區消毒。

對於確診住戶進出社區、國外返台之居家隔離住戶，現場同仁均嚴謹處理，不曾懈怠，隨時掌握情況，與當地健康管理中心保持密切聯繫，詢問相關人員之狀況，回報管委會及住戶，主動提供適當的協助與關懷讓住戶安心；統一工作同仁對外的口徑，讓同仁知道如何回應住戶詢問，避免言行失當。

「防疫沒有最好的辦法，我們只能嚴肅對待！」



▲公共區域消毒

▲垃圾場消毒

疫情最前線之社區防疫應對 太子學院社區

事業六部 太子學院社區 覃易華總幹事

板橋區自今年5月中旬起確診案例激增，成為疫情熱區，太子學院社區緊鄰板橋醫院篩檢站，社區更有全家便利店進駐，人流複雜，面對每日板橋區排隊篩檢經過之人潮，為降低住戶染疫風險，施行以下防疫策略：

- 一、自主篩檢：覃總幹事率先主動篩檢並協助保全清潔隊伍掛號，第一時間確保服務同仁健康，亦使住戶、物流安心，有利接受管理服務中心報准委員會執行之防疫加強措施。
- 二、空間隔離：社區外圍使用三角錐及連桿劃分社區及外部空間，避免非社區住戶誤入；設置物流隔離指示，明確標示動線避免群聚。
- 三、加強巡護：隨時注意周遭社區疫情狀況，加強社區住戶及服務同仁的健康。
- 四、公共區域雜物堆放改善：為避免公共區域雜物堆放增加病毒附著面積，及防疫之時亦不忘防火防災的重要，藉此次契機執行社區公約規範，依管委會指示開出勸導函，嚴格要求住戶改善雜物堆放問題，更獲得住戶支持與配合。

此次積極的防疫作為獲管委會發函建議敘獎現場服務同仁；覃總幹事主動篩檢不只鼓勵了同仁對疫情的重視，關注自身健康，更做出讓住戶安心的態度；細心的防疫規劃，點出細節中的魔鬼，降低病毒滋生的可能，更提升防災的安全。



▲覃總幹事帶領同仁主動篩檢



▲空間隔離，避免非住戶誤入



▲包裹收發處明確標示及空間區隔

豐原安康段共好社宅 新冠肺炎防疫策略



台中事業部 徐偉庭襄理

位於台中市永康路的豐原安康段共好社宅，自去年底第一期正式入住，總戶數203戶，台中事業部自今年元月起進駐，在管理上有別於集合住宅，需同時具備多元統合能力，結合政府與民間的資源，透過「社會問題」的相互照顧與自我修復，追循「集體價值」並建立永續經營的機制。

本著群居互助的理念，對於進出人流較複雜的社宅，在疫情升溫之際即制訂《新型冠狀病毒防疫手冊》作為防疫作業準則並嚴格執行，務要提供住戶安全的居住空間及遇到緊急事況時能有效且快速應對，降低擴散風險，重要提點如下列：

- 一、空調設備：採用VRV空調系統，新風量不得低於衛生標準(每人每小時30m³)，未達標準者應合理開啟門窗加強換氣；針對各空調系統部件要求每週清洗消毒；與可能病毒原接觸之空調機組濾網，消毒處理後才可再開啟。
- 二、給排水系統：兩周檢查一次排水及管道系統，於水箱裡加入氯片劑，另知會居家觀察的屋苑，在地漏加注1:49的漂白水已消毒。
- 三、清潔與消毒：常接觸之按鈕、扶手等每日消毒至少2次等針對各公共區域要求消毒次數。
- 四、人員管制：暫停跨樓與清潔檢查、加強人員資訊登記與門禁許可權管理，疫情異常即時通報公司及管委會。
- 五、供應商管理：注意防疫物資存量，與供應商確認疫情應變計畫。



▲針對頻繁接觸的地方加強清潔消毒



▲量測體溫及確實登記，服務人員穿著防護配備

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

年度消安查核重點



機電部 張詠翔副科

年度消防安全檢查及定期公共安全檢查，一直以來都是大樓營運管理重要例行工作。而110年05月13日14時37分，台灣電力公司高雄路北超高壓變電所匯流排接地故障，導致興達電廠四部機組跳機啟動保護措施，突發事故造成供電備轉能力不足致使全台各地實施分區限電。這起事故使得機電維護人員當日疲於奔命四處搶修多項維運設備衍生異常，更凸顯臺灣電力不足之事實。

因應此次事件，消防主管機關將於今年度加強落實緊急發電機查核，以下分享發電機相關查核重點及異常修繕案例：

一、緊急發電機查核重點

1. 年度消防安全檢查(消防單位主責)：

依各類場所消防安全設備設置標準及消防安全設備及必要檢修項目檢修基準，消防設備師/士於檢修消防水系統及化學系統與連接發電機之其他設備綜合檢查時，需切換成緊急電源進行測試，如緊急電源(發電機)故障之情事，應載明於檢查表(列為年度消防安全檢查缺失項目)。

2. 定期公共安全檢查(建管單位主責)：

依公共安全檢查簽證及申報辦法，由專業檢查人員測試檢查緊急發電機整體功能(檢查申報項目：設備安全類/緊急供電系統)。



二、異常案例分享

1. 機關大樓：

- A. 異常原因：台電突發斷電，發電機自行啟動運轉時，發電機柴油濾清器突發噴漏柴油致發電機組及機房地坪污損。
B. 勘查結果：發電機柴油濾清器疑原廠材料瑕疵，柴油濾清器油封環處未密合與安裝人員固鎖扭力不當，致發電機組升壓運轉時，接縫處不堪壓力噴漏柴油。
C. 改善方式：立即停機並關閉柴油箱入油閘閥，防止柴油持續噴漏。更換柴油濾清器新品後，重新啟動發電機升壓運轉測試正常，另通報清潔人員處理機組及地坪油污。

2. 住宅大樓：

- A. 異常原因：住戶反應發電機運轉時全棟散發柴油廢氣味。
B. 勘查結果：發電機排煙管出口及發電機進排風出口設置於一樓同一位置，造成發電機運轉燃燒排出廢氣油煙，再經發電機進風口吸入大樓內部散發。
C. 改善方式：變更發電機排煙出風口方向，改向後中庭排氣或增設管路延伸將排煙改向車道排出。

3. 辦公大樓：

- A. 異常原因：發電機油底殼洩油螺絲滑牙無法更換機油。
B. 勘查結果：疑長期末保養發電機或屢次保養人工固鎖螺絲扭力不當，致發電機大保養拆卸油底殼洩油螺絲時，產生螺絲滑牙無法卸油。
C. 改善方式：拆卸油底殼後，重新加工修改洩油螺絲孔改善。

4. 綜合商辦大樓：

- A. 異常原因：發電機散熱水箱漏水未修繕致長年未啟動。
B. 勘查結果：發電機自106年因散熱水箱漏水遲未修理，電瓶亦未再充電，致發電機長年無法啟動。
C. 改善方式：110年拆卸散熱水箱修繕後測試恢復正常啟動，建議應再進行發電機大保養(更換空氣濾清器、柴油濾清器、機油濾清器、冷卻水濾清器及機油等)，並更新電瓶(104年至110年電瓶未更新，建議2~3年應汰換)。

世界城市建築之美
攝影比賽活動

研發部 葉慎涵

東京都 世界城市建築之美 攝影比賽

2021 Tokyo Property Management Photo Contest

報名收件日期 2021.7.1 (四) - 8.16 (一)止

好久無法飛出去走走了~還記得那些旅途中的美好風光嗎?讓我們重新翻閱記憶中的異國景致,挑選一張代表那座城市的象徵建築吧!

即刻募集世界的城市代表性建築,不論是台北101、大阪大阪城、紐約帝國大廈等,捕捉美景及各個城市的代表建築,歡迎住戶踴躍投稿參加活動!

每人限投兩張作品

比賽主題/世界城市建築之美
(年份不拘)(照片單張建築,勿有人物特寫)

活動對象/東京都社區住戶及公司同仁

收件規格/數位照片橫式拍攝
(建議1千萬畫素以上, JPEG電子檔,檔案須大於2MB,且不超過8MB)

評選及獎項/
得獎名單於11月15日(一)公告於愛社區臉書粉絲團。
作品將由東昇國際評選小組依「主題表達50%、攝影技巧30%、美感構圖20%」評選,得獎作品將刊登至東京都2022生活服務桌曆,獎項內容如下:

獎項/名額	獎品	獎項/名額	獎品
特優獎 / 1名	可獲得2,000元統一超商禮券及桌曆1本	佳作獎 / 20名	可獲得200元統一超商禮券及桌曆1本
優等獎 / 3名	可獲得500元統一超商禮券及桌曆1本	創意獎 / 50名	可獲得100元統一超商禮券及桌曆1本

※獎品將統一於桌曆印刷完成後12月寄發!

主辦單位/
東京物業管理機構

協辦單位/
東昇國際管理顧問股份有限公司

愛社區粉絲團
f 東京都愛社區

QR Code

我是
示意圖!

洞察先機，超前佈署—美麗桂林總幹事 呂俊華

經企部 吳致儀

無意間看到呂俊華總幹事在Facebook分享服務此次疫情熱區的萬華美麗桂林社區，與同仁們穿著齊全的防護配備執勤，將社區打理的井然有序，下方留言一面的加油打氣，足見呂總幹事的好人緣，而他的職涯，更是充滿了傳奇。

民國89年，本是小原流花道教授的呂俊華，因人生的變故放棄花道，在報紙上看到東京都保全的徵人啟事，應聘成為北投「陽明山廈」的安管員，從而開啟接下來17年的東京都職涯；他將服務的社區當作自己的家一般，不受限於安管員的職位，協助社區修整路樹，重新規劃停車格，深獲住戶的讚賞，而往後所經管的社區，皆一如初衷，用心服務。

呂總幹事創造了許多事蹟，包括成為北投「好旺角」第一任總幹事，在社區主委的協助下，學習操作電腦，這不僅是職能，更成為呂總幹事的興趣，他認為總幹事的職責必須跟上未來的趨勢，更新資訊以為社區做最好的規劃，不吝於掌握新知，將最好的奉獻給服務的社區；呂總幹事自豪的表示，第一個在他服務期間撤哨的案場，他曾對管委會誇口表示會再回來，也亦如所言，不到一年的時間，再次回到該案場任職，這樣的自信，來自對職務與自我的要求，呂總幹事秉持「花開、燈亮、水流、安全、安靜、舒適、人和」的物業最高境界，要求好還要更好。

在呂俊華的管理與服務下，美麗桂林社區自102年至105年榮獲台北市優良社區評選中型住宅社區組第二名、環境整潔綠美化特色獎、組織經營特色獎，更代表台北市參加資源回收評比榮獲第一名等獎項，個人也於103年及105年榮獲最佳總幹事的殊榮，而他所做到的服務，早已不需獎項去證明。

時刻關注周邊確診情況的呂俊華笑稱自己所服務的社區猶如「出淤泥而不染的蓮花」；前年新冠肺炎於中國爆發時，預料人流複雜的萬華將可能成為北部疫情爆發點的呂總幹事早在搶購防疫物資熱潮前備置齊全，除消毒用品外，執勤同仁防護措施也做到日拋的要求，以保障同仁健康與住戶的安全，住戶、訪客落實登記、戴口罩、消毒等防疫措施；洞察先機(提供充足的後勤補給資源)與確實執行(住戶與服務同仁的配合)才能將疫情隔絕於社區之外。



▲美麗桂林社區總幹事 呂俊華