

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、黃世哲、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、張晁燕、彭建忠、曾穎章、洪燕邦、許崇明、杜勇清、李榮晟、謝忠達

執行編輯：吳致儀 平面設計：葉慎涵

第 129 期



出刊日期：111年2月11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

111年度方針「輝く」

「輝く」一詞，通常用以描述事物「明光燦亮」、「熠熠生輝」的模樣。

本公司這2年間，在新型冠狀病毒的防疫對策方面投注了許多心力，也因緊急事態宣言下實施非必要不外出、限縮公司內部活動等各種防疫措施，致使公司大型企劃皆窒礙難行。近期雖又陸續發現病毒新種變異株，讓今後疫情發展難以預料，但仍期許新的一年我們能不畏逆境，以嶄新角度應對各種變局。

在逆境黑暗中，「熠熠生輝之星」是不可或缺的。期待能藉由各位跳脫固有框架的想像力及創造力提出新的發想，並運用所知、發掘蘊藏其中的絢麗光芒，邁向新的階段。

也期許每一位同仁思考如何發揮自身人格特質為社會貢獻一己之力。如此一來，想必能激發出卓越耀眼的服務、技術以及提案。

正因身處逆境，才更能激發新的突破。2022年，就讓我們向社會點亮自己的閃閃光輝吧！

奧田董事長的話



110年度優良公寓大廈得獎彙整！

經企部 吳致儀

為鼓勵民眾積極投入社區管理維護工作，美化自家居住環境，提高居住品質，各縣市每年度舉辦「優良公寓大廈評選」，針對管理組織運作、管理維護與品質提升、社區營造與發展計畫等進行評估，設立各類住宅獎項，然今年度受新型冠狀病毒疫情影响，部分縣市暫緩或書面審查形式辦理，台南市政府「寓見溫暖·樂居台南」優良公寓大廈評選再次突發妙思，增設「優良社區主任委員獎」，期望喚起住戶對居住環境的重視。

東京都物管自96年起迄今已累積共227個社區獲獎，在社區管理與維護上持續精進，為住戶提供安全舒適的生活空間。

110年度優良公寓大廈評選獲獎社區

縣市	事業部	社區名稱	獎項
台北市	事業四部	興隆D1社會住宅	最佳總幹事獎
桃園市	桃園事業部	早安東京	風韻再造組第二名
	桃園事業部	陽明 ONE	多元發展獎(節能減碳)
台南市	台南事業部	中城一品	小型新生組第三名



事業四部「興隆D1社會住宅」



台南事業部「中城一品」



桃園事業部「早安東京社區」



桃園事業部「陽明 ONE」

110年度第四季勞資會議

人力資源部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構110年第四季勞資會議已依法辦理完畢，總公司於110年12月24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，分公司勞資會議經於會議中徵詢全體勞資代表同意也於12月3日以視訊方式依法辦理完畢。會中報告111年度員工聯誼活動辦理作業、年度排班表簽立之必要性、新進人員試滿考評作業辦法，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。

東京都企業人力資源提升計畫 聯訓辦理65班 累積3319人次參與

訓練處 陳惠彬科長

東京都物業管理機構自94年起參與勞動部勞動力發展署辦理之「企業人力資源提升計畫之聯合型訓練計畫」迄今16年，每年申請均符合規範，並順利獲得計畫補助經費。110年度計畫專案申請作業於元月25日核定通過，自110年元月26日啟動聯訓作業，期間預計辦理94班次，但因5月份疫情迅速擴散，致使實體課程無法順利舉辦，為避免參訓同仁群聚及跨區移動問題，內部隨即啟動視訊訓練機制，逐一完成各項訓練事宜。經歷嚴峻環境下的考驗，專案計畫執行期間完成65班次3319人次參與，訓練時數計602小時，順利於11月25日結案。當年度12月28日召開「教育訓練委員會」檢討辦訓缺失及改善作業，並制定111度教育訓練實施計畫，希藉由聯訓機制，啟發與培養同仁共同價值理念，提升服務品質，保持企業競爭優勢，提升市場佔有率，達到企業升級及永續經營之目標。

東京都環保110年度外牆清洗案例報導

環保部 蘇坤宏經理

台灣工商業發展快速及氣候變化劇烈因素，建築物外牆易產生污漬和侵蝕，不僅影響美觀，更會損害外牆飾面，導致飾面剝落的工安意外。隨著生活水平的提高、居住安全意識抬頭及外牆工程技術進步，外牆清洗、健診、修繕的議題逐步獲得重視。

東京都環保自106年起開拓外牆清洗業務，並持續精進高空作業的專業性及多元性，更在110取得臺北市外牆安全診斷檢查認可證，為業主打造客製化全面且長期的修繕計畫。



玖原富都外牆清洗工程



遠雄金融中心外牆清洗施工



外牆清洗前後對比圖(新天鵬堡社區)

在外牆清洗業務上，東京都環保擁有相當的案例經驗，110年度北區總計完成36件，其中包含遠雄金融中心、玉山登峰、玖原富都等知名建物，現階段整合外牆檢驗、修繕、清洗給予業主專業建議，節省個別諮詢廠商的勞力成本，更能提供整合方案優惠。

東京都110年碩士論文獎助頒獎暨論文發表會

幕僚管理中心 顏世禮資深協理

東京都物業管理機構自94年起辦理「論文獎助活動」，至今已第17年，共計獎助174名學子，今年度共錄取9篇碩士論文，頒獎及發表於12月8日假國立臺北大學舉行，並於頒獎後安排[物業管理產業的職能發展]座談會。

本屆獲獎論文主題廣泛：探討與建築物相關之主題，如有關社會住宅周遭社區居民對社會住宅從鄰避到迎毗之態度、住宅租賃市場發展及管理條例施行後出租人選擇包租代管租賃方式、社會住宅包租代管租金評定問題、包租代管業的經營策略之探討；有關公寓大廈停車位登記、產權與使用權爭議問題；及建築外牆石材插銷式工法之安全性探討、韌性社區之推動與績效之探討、台灣保全業經營者倫理思考之建構等相當實務的論文課題；除獲獎同學發表論文研究成果，論文發表會分別由國立臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授與政治大學財務管理系教授陳明吉主持及綜合評論。

隨後進行之座談會由彭建文教授擔任引言人，今年座談會以探討[台灣物業管理產業的職能發展]為主題，分列3個相關子題進行探討，分別由東京都物業管理機構林錫勳總經理分享「台灣物業管理發展及香港物業管理業《能力標準說明》簡介」、台灣物業設施管理協會顏世禮秘書長分享「台灣產業職能發展制度的介紹」，及台北大學進修暨推廣部推廣組吳雪伶組長講述「物業管理中高階主管專業人員在職進修規劃」。

林錫勳總經理闡釋台灣物業管理產業的建築物維護管理、生活服務與商業支援、資產管理的發展範疇，分析產業結構及專業職能的需求；並以香港物業管理業「能力標準說明」的內容為例，介紹香港各行業整合經歷、訓練及教育的行業資歷架構制度，供台灣推動行業職能制度的借鏡參考。

顏世禮秘書長介紹勞動部建置的「iCAP職能發展應用平台計畫」，主辦之「職能基準及職能導向課程」的品質認證制度；經濟部自105年起主辦之「IPAS產業人才能力鑑定」制度；及教育部自103年起積極推動的「產業學院」計畫，以探討物業管理產業推動職能基準的可行性。



主持人
臺北大學
彭建文教授

主講人
林錫勳總經理



主講人
臺北大學
吳雪伶組長

主講人
顏世禮秘書長



吳雪伶組長介紹推廣教育課程種類、學分班與非學分班開班流程、推廣教育組與各系所合作方式等；並研提物業管理中高階主管專業人員在職進修建議方案，以供產業專業人員進修的途徑，及推動後續產學合作的發展。

此次論文發表及座談子題，不論是論文發表或是聆聽的同學，及對從事物業管理之人員均收穫良多，也期提供學業、職能激發更多更好的新思維。



主持人、主講人、得獎學生、聽眾合影

熱心關懷長者 高雄「都會營」孫懷平主任與陳麗萍助理

經企部 吳致儀

根據內政部不動產資訊平台統計，更新至110年第二季資料，全國「僅老年人口居住宅數」為62萬7127宅，而「老年獨居者」從十年前約22.6萬宅至現今約達47萬7066宅，獨居住宅數呈翻倍成長，因此「居家照護、社區關懷」等政府照護機構之協助機制刻不容緩，而透過緊密的網絡即時掌握獨居年長者需求並提供照護尤為重要，除設施設備建置，更需要左鄰右舍及社區(管理委員會即物管公司)關注與協助。

隨著高齡化時代來臨，公司經管社區(現場)獨居年長住戶也日益增多，因此管理中心(現場主管及同仁)在工作許可範圍內，會關注獨居年長住戶並適予協助，分享高雄分公司現場主管孫懷平主任與助理陳麗萍協助事蹟：

孫主任先是察覺高齡90餘歲獨居之住戶生活起居多為自理，即與助理麗萍協商輪流協助採買午晚餐，經進一步了解，配偶因需照護年邁父親而無法兼顧，然因住戶不願聘請外籍看護，因此只能自理；孫主任與麗萍即展開協助代購膳食及關注老人家起居等事。

協助購餐期間，發現住戶在陽台曬衣時因跌倒無法起身，麗萍得知後即向住戶借用輪椅並推其去剪髮；最終通報社會局介入關懷，長照機構獲報後派專員至社區(該戶)評估成立協助專案，本需由親屬簽定契約後才能進行相關協助，經孫主任協助協調，該機構先協助供餐及清潔，待其配偶返家時再與長照機構完成簽約事宜，之後也由長照機構接手照護工作。

復經3個月，送餐人員發現住戶倒臥家中地板，當即通報管理中心，孫主任前往探訪後立即聯繫119及緊急連絡人，並陪同送醫診治；之後孫主任獲知該住戶具有榮民身分，即建議家屬聯繫榮民服務處了解照護作業，住戶亦在家人勸說下，轉往榮民之家接受照護。

物業管理的價值並不僅是守護住戶的居住安全，維持建物的機能，更是有溫度的關懷與服務，從簡單的日常問候及似鄰居親友般的守望相助關懷；孫主任與麗萍對住戶看似日常的協助與用心，及認真熱忱對待住戶的精神與實際作為值得表揚與同仁們學習，常存於心。



孫懷平主任(後排左)與陳麗萍助理(右)

111年度預算專題報導

財務部 龍慧如經理

110年全省財務人員會議於去(110)年9月30日在總公司四樓會議室召開，會議主題為「111年預算」編列重點及方式，林總經理於會議說明公司經營現況及未來發展方向予同仁們了解，並期共同致力非人力業務推動，簡述如下：

- 一、近年來「少子化」相關議題討論甚廣，依據我國109年公布出生人數為165,249人、死亡人數為173,156人，兩者首次呈現「死亡交叉」，而死亡超過出生人數，也代表人口數呈現負成長態勢。目前保全業從業人員多為中高齡人士，也顯現人力嚴重短缺不足之窘境，應考量人力編制之替代方案因應。
- 二、根據政府既定政策，基本工資連續6年調漲，111年基本工資由24,000元調漲為25,250元，調幅5.21%，營業成本預估將大幅增加，保全編制人數眾多，各事業部應有因應對策。
- 三、總社推動大規模修繕業務營收已佔公司整體營收50%以上，且營業淨利達7%以上，該業務雖有日本政府頒布長期修繕法令為推動助力，更應歸功總社北至北海道；南至九州及主要集中之關東地區各經管案場均戮力推動。台灣屋齡30年以上的建築物超過300萬戶，但政府未制訂強制修繕法令前，居於管理公司專業更應協助經管案場擬定長期修繕計畫，並提報業主(管理委員會)討論決議，是義務、也是責任。
- 四、公司推動非人力業務多年，目前北區事業部工程修繕業務稍有進展，然持續、戮力的推動，才能改變公司獲利結構；「預算目標」對公司經營有極重要的指引方向，將影響組織變動；小佐野會長曾指示「公司未來發展」應朝營收增加、人力不增加方向推動，期共同努力之。



ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統

經企部 周文重副理



經審查結果『現場稽核』未發現不符合項目『續評驗證』通過

去(110)年為ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統三年之第一次「續評驗證」作業，由事業六部及認證現場「巴黎十六區」代表，11月26日續評當日林錫勳總經理及管理代表顏世禮資深協理，偕各相關業務主管暨同仁於事業六部受檢；AFNOR集團法國貝爾國際驗證公司主任稽核員蔡文欽、稽核員吳文慶二位老師經書面審查及現場實際查核，於總結會議時告知評定結果，查核未發現不符合項目『續評驗證』通過。

事業六部為第二次代表公司受檢，北三區督導張晃熏經理、事六部曾穎章經理、「巴黎十六區」現場主管張原銘主任暨相關同仁全力配合與協助，事前充分準備各項工作，讓續評作業順利完成；二位稽核師檢核ISO執行作業時，肯定公司對ISO 14001 努力與盡心，如(一)「APP(無紙化)」差勤作業(二)「視訊會議」雖是因應疫情，然降低人力及交通往返耗費為最佳減碳作為，而會議資料以平板檢視，減少印製及紙張亦是(三)總經理親自帶隊參與110年10月30日「屏東枋寮淨灘活動」更是以實際行動實踐企業社會責任(四)建議「環境目標」收整為作為，將量化比較數據設定為目標，可追溯近1~2年執行成果。總經理感謝老師肯定與建議，後續將責請相關業管部門研議。

認證現場「巴黎十六區」簡述：

社區位於新板特區，基地面積約4390.16m²、總戶數198戶，採SRC(鋼骨鋼筋混凝土)結構，社區各項休閒公共設施齊全，除緊鄰學區及公園綠地、最具特色的頂蓋型開放空間，而直達大遠百購物中心、高鐵、台鐵及捷運站等處之「空橋通廊」更令人欣羨。

公司自98年05月建商代管期進駐即將邁入第13年，感謝社區(管理委員會及住戶們)對服務品質肯定，110年住戶滿意度問卷總份數198份，回收137份，同意續約130份、滿意度達95%，現場主管也竭心盡力的協助社區規畫各式節能作為，如智能照明更換並爭取經費補助、游泳池及SPA池由熱泵取代電熱爐加熱、休閒館桶裝水改為飲水機、增設電動車充電樁設備等，另積極爭取市府補助增設社區間雨遮，免去行人受淋雨之苦；去(110)年新冠疫情突然爆發，社區即刻啟動防疫作為，採購27具酒精自動消毒器裝設於B5F至一樓電梯口，現場人員除做好自主健康管理，並依據中央疫情指揮中心發布之警戒級數實施管制(要求配戴口罩、量額溫及實名制登錄)環保人員亦定時對電梯等公共設施進行消毒作業，感謝住戶、訪客及郵務(外送)等相關人士之配合，也期疫情能早日結束。



110年度複評驗證由事業六部代表受檢

台灣物業設施管理協會防災士開班囉!!!



訓練處 陳惠彬科長

鑑於國內對於防災士之認知概念尚未普及，為強化社區與民眾自主防災能力，推廣防災士理念及民眾自助互助觀念，內政部奉行政院核定自107至111年推動「災害防救深耕第3期計畫」。其中，為強化各直轄市、縣(市)及村(里)社區對於災害之韌性及提升民眾自救、互救防災意識，積極推動防災士培訓與認證制度。

防災士培訓目的主要係以民眾能自助互助為目標，平時推動防災宣導及演練作業，災時及災後除自身可以自救、互救外，更能協助收容及災後重建作業，強化社區與民眾自主防災能力。

社團法人台灣物業設施管理協會(簡稱本協會)於107年3月獲內政部核定為辦理防災士培訓機構之合格單位，積極培育社區防災種子人員，響應政府推動建立由下而上、永續運作的自主救災機制，協助推廣災防工作。自109年4月於台北開設第一梯次防災士課程，教導學員遇災害發生之應變及處置步驟，協助社區後續復原工作的推動作業，獲得肯定及回饋，更陸續於桃園以南各縣市開辦多梯次防災士培訓課程，截至110年度已辦理1梯次防災士種子師資訓練及15梯次防災士訓練課程，且順利取得防災士師資資格計18位、防災士資格計412位。

本協會自111年度三月起每月辦理一期防災士培訓班訓練課程，邀請具深度防災知識領域之專家學者講授為期二天的課程，藉由知識傳播、交流討論以及實際演練，訓練學員成為一位優秀且合格的防災士。

有興趣者歡迎踴躍報名，請至台灣物業設施管理協會官網(<http://www.t-fma.org.tw/>)下載報名簡章，或來電洽詢02-77259255陳小姐。

東京都110年度全臺尾牙活動

福虎敲門
五福臨門



充斥著各種挑戰的110年平安度過，感謝同仁們的辛勞與共同勉勵111年超群拔萃，東京都總公司與分公司援例分別舉辦尾牙餐敘，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，加強防疫控管，實聯制、疫苗施打調查一應俱全，擇於元月19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，首先代表未能親臨現場同樂的董事長表達對同仁的感謝，在受到疫情嚴峻與勞動條件調整變動的雙重影響下，仍堅持不懈度過難關，期勉今年不斷精進與創新，更希望同仁能保重自身健康，早日度過新冠肺炎疫情，共同突破其產生的困境，順利達成新年度目標。

尾牙的重頭戲「摸彩」活動，公司準備豐富的獎項，由理級以上長官逐一抽出幸運得主，在緊張刺激的氣氛與主持人活潑的帶動下，穿插原住民傳統歌舞及流行樂團的表演，同仁齊聚一堂，相談甚歡，活動隨著獎項的抽出逐漸落幕，最後以掌聲與擊心錨為尾牙活動畫下句點，今年度繼續努力，期待再聚！(經企部 吳致儀 報導)

110年度績優人員

部門	服務單位	姓名
一部	師大進居	周明忠
二部	雙泰花園	何毓輝
二部	台大OPUSONE	王政文
三部	本部	王嘉瑞
三部	遠雄陽明	梁朝明
四部	臺北市興隆DI區公共住宅	繆彥廣
四部	本部管服科	吳國寶
五部	雲天綠第	蕭晉祺
六部	遠見科技	潘扶修
六部	希望城市	潘建盛
北淡	歐橋裕花園	葉倩如
桃園	有伴生活	曾敏瑄
新竹	本部	詹瑞惠
林口	遠雄U未來	白祥裕
台中	市政文華	陳淑珍
台中	長安科博	陳建和
高雄	大晉君品	王泰珍
高雄	夢翔大樓	林柏榮
台南	寓見海	黃朝明
台南	大都匯	許心雅
機電	玉山登峰大樓	林明欽
環保	大華高島屋	鍾嘉鈴
營運中心	資產管理處	陳 慧
風管中心	稽核處	陳守慧



台中事業部



台南事業部



高雄事業部



總公司

高雄事業部亦在1月14日(五)晚間6時於蓮潭會館國際一廳席開11桌熱鬧舉辦尾牙活動，晚會由高雄國樂團笛子首席老師莊喜淑老師及其公子以胡笛國樂饗宴優美音律開場，緊接著是百變后登百百的中東肚皮舞及搞怪天鵝湖，活動氣氛歡樂並圓滿完成。(高雄事業部 朱詩婷科長 報導)

職福會聖誕活動 「聖誕午會 暖心又暖胃」

研發部 潘嘉琳

隨著充滿浪漫和值得慶祝的聖誕節到來，總公司於12/22(三)辦理聖誕節活動，當天除了備有豐富的餐點外，也於用餐後舉辦聖誕手作活動供同仁報名參與。當天12點鐘響同仁便陸續進場領取餐點，本次的餐點安排包括「華山必吃創意餐盒」、「法式烘焙坊限量小點」、以及英國進口水果茶與生態綠即溶咖啡。經管會主管們也於中午休憩時一同享用餐點，共享聖誕節不同的節慶氣息。

餐會結束後，有報名手作活動的同仁接連於3樓會議室進場後，搭配活潑的聖誕音樂，並由研發部同仁擔任教學角色，製作近年來流行的「俄羅斯戳戳繡」，澎澎的毛線搭配秀氣的繡框，大家一同交流切磋製作方法，完成可愛又好摸的聖誕限定戳戳繡！



經管會主管領取餐盒以及點心

手作活動教學

手作活動實作

皇翔御花園聖誕活動

事六部 皇翔御花園 高東誠總幹事

新北市新莊皇翔御花園社區為了迎接聖誕節的來臨，在一樓大廳佈置聖誕裝飾外，玻璃更貼滿聖誕節圖騰，營造濃濃的聖誕氛圍，並於12/25聖誕節當日邀請住戶共同參與一年一度聖誕活動。

管委會與東昇國際公司合作，準備餐車佳餚點心，以及折氣球、吹泡泡、DIY等活動，小朋友在父母的陪同下，玩著自己喜愛的氣球造型，觀賞由主持人吹出各種形狀及不同樣式的泡泡，帶動現場氣氛，在精彩表演過後，小朋友也能自己玩泡泡水，漫天氣泡與滿地泡沫像極雪花，更添聖誕氣氛，每個人玩得不亦樂乎，委員們也與住戶同樂。高東誠總幹事貼心準備了許多糖果小禮物，由聖誕老公公發放給現場小朋友，每個小朋友帶回自己所創作DIY手作聖誕飾物、氣球、糖果等聖誕禮物，快樂度過充實的耶誕佳節！



小朋友用不同的吹氣泡工具創造各種不同造型的泡泡



小朋友聚精會神的製作聖誕小屋