

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、曾穎章、龍慧如、陳守慧、周文臣、卓世鐘、李明芬、馮裕中、蘇坤宏、林志中、王正中、劉京翰、薛樂正、張晃鼎、廖啟廷、彭建忠、彭泊、許嘉望、洪燕邦、許崇明、杜勇清、徐偉庭、謝忠達、王啓新

執行編輯：吳致儀 平面設計：葉慎涵

第 130 期

東京都



出刊日期：111年5月6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

年度第一季 勞資會議

人力資源部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第一季勞資會議已依法辦理完畢，總公司3月25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14日高雄及台南、1月21日台中、桃園及新竹，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告111年度職工福利委員會員工活動計畫、防災士培訓計畫執行成果及籌辦物業設施管理師班相關作業。同日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。

年度防災士培訓 訪視作業

訓練處

內政部消防署委由社團法人臺灣防災教育訓練學會每年辦理訪視作業，檢視各培訓機構培訓過程是否依規辦理，瞭解第一線培訓與推動情況，進一步提供改善建議，亦藉由訪視機制向上級單位反應培訓機構的困境與需求，本年度訪視於3月25日在台北總公司順利辦理完成。

社團法人台灣物業設施協會(下稱本會)於109年3月取得合格資格後共計開辦1梯次師資班及17梯次防災士培訓班，輔導18位防災士師資及464位防災士取得專業認證，111年自4月起每月開辦一梯次，有興趣者請至本會官網(<http://www.t-fma.org.tw/>)下載報名簡章，或來電洽詢02-77259255陳小姐。

踏實耕耘，不論人前人後

「陰日向なく日々コツコツと」

日本正迎來櫻花最燦爛的時節，新冠肺炎疫情也逐漸趨緩。但考量到達台灣時的隔離時間等障礙，故今年仍以線上方式參與東京都保全的股東常會。

非常感謝各位在去年疫情造成的困境之下仍保持穩定發展。眾所皆知，保全業、物業管理業並非一朝一夕能締造大幅度成長的產業，而是以與顧客的信賴關係為本、日日一步一腳印造就豐碩事業。

今後NIHON HOUSING仍將與東京都保全以穩健的成長，一同持續努力、精益求精。

奧田董事長的話



奧田実

111年度部門理級及科級晉升名單

人力資源部



協理級晉升(左起:蘇坤宏協理、黃世哲協理、曾穎章協理、林錫勳協理、朱原華協理、張晃鼎協理)



協理級晉升(左起:陳守慧協理、林志中協理、林錫勳協理、彭建忠協理)



副理級晉升(左起:陳昭男副理、廖啟廷副理、林錫勳副理、馮裕中副理、李明芬副理)



襄理級晉升(左起:彭泊襄理、許嘉望襄理、徐偉庭襄理、林錫勳襄理、趙中天襄理、蘇俊生襄理、黃有祿襄理)



台中晉升佈達(左起:葉泰山襄理、林錫勳總經理、徐偉庭副理)



台南晉升佈達(左起:謝忠達協理、林錫勳總經理、張哲嘉襄理)



高雄晉升佈達(左起:王啓新經理、林錫勳總經理、劉維平襄理)

理級晉升

單位	歸屬處名稱	姓名	現職	晉升職務
高雄兼台南事業部主管	經理	謝忠達	南區營運中心兼台南事業部主管	協理
事業六部主管	經理	曾穎章	派任璞漢公司主管	協理級特別助理
北三區兼事業四部主管	經理	張晃鼎	北區營運中心北三區主管	協理
北二區兼營業推進部主管	經理	朱原華	營業推進部兼北二區主管	協理
環保部主管	經理	蘇坤宏	環保部主管	協理
璞漢公司主管	副理級特別助理	王啓新	高雄事業部主管	經理
事業五部主管	副理	彭建忠	事業五部主管	經理
機電部主管	副理	林志中	機電部主管	經理
稽核處/管制中心主管	副理	陳守慧	業務監督室副主管	經理
台中事業部副主管	副理	徐偉庭	台中事業部主管	副理
管理部主管	襄理	馮裕中	管理部主管	副理
社區行政部主管	襄理	李明芬	社區行政部主管	副理
事業四部副主管	襄理	廖啟廷	事業四部主管	副理
事業三部副主管兼商管組主管	襄理	陳昭男	事業三部副主管兼商管組主管	副理
台中事業部管服處主管	襄理	葉泰山	台中事業部副主管	襄理
事業二部管服科主管	科長	趙中天	事業二部副主管	襄理
事業六部業務科主管	科長	彭泊	事業六部副主管	襄理
事業六部管服處主管	科長	許嘉望	事業六部副辦公室主管	襄理
桃園事業部管服科主管	科長	孫先輝	桃園事業部副主管	襄理
台南事業部業務科主管	科長	張哲嘉	台南事業部副主管	襄理
高雄事業部管服科主管	科長	劉維平	高雄事業部副主管	襄理
機電部工程科主管	科長	蘇俊生	機電部副主管	襄理
資產管理處主管	科長	賀有嶸	資產管理處主管	襄理

職務調動

單位	歸屬處名稱	姓名	現職	晉升職務
經企部兼任中區營運中心及台中事業部主管	協理	黃世哲	經企部兼任中區營運中心主管	協理

科級

單位	歸屬處名稱	姓名	現職	晉升職務
事業三部管服科	主任	黃靖怡	事業三部管服科	副科長
事業六部管服科	主任	游青山	事業六部本部管服科	副科長 管服科主管
事業六部管服科	主任	葉正榆	副都辦公室管服科	副科長 管服科主管
臺中事業部管服科	副科長 管服一科 科主管	楊乃平	臺中事業部管服科	科長 管服科主管
臺中事業部管服科	主任	蕭時名	臺中事業部管服科	副科長
事業四部管服科	科長	朱家輝	事業四部管服科	科長 管服科主管
事業五部行政科	副科長 行政科主管	張慧玲	事業五部行政科	科長 行政科主管
事業六部行政科	副科長 行政科主管	黃綺婷	事業六部行政科	科長 行政科主管
臺中事業部行政科	副科長 行政科主管	吳敏華	臺中事業部行政科	科長 行政科主管
事業五部業務科	副科長	周章安	事業五部業務科	副科長 業務科主管
機電部專技人員	主任	魏光宏	機電部專技人員	副科長

誠摯關懷・優質服務



Your Life First

111年度公安及消安檢查法規修訂

營推中心 林錫寶副理

近期大型火災頻傳(錢櫃KTV、高雄城中城、台中中興街公寓),造成重大傷亡,政府針對公安及消安檢查提出法令修訂及執法範圍修正。重點說明摘錄如下:

集合式住宅之公安檢查雖法令明定6樓以上依樓層數區分,需每隔2至4年經專業檢查機構查核乙次,然而實際執行情況以各地方政府公告為準,舉台北市為例,僅11樓以上需執行公安申報;其他縣市為16樓以上每兩年申報乙次。本次修訂預計採階段性調整,於明(113)年起強制執行8至15樓每三年申報乙次,後(114)年起下修為6至7樓以上每四年申報乙次。

集合式住宅公安檢查項目共六項:

- 1.直通樓梯。
- 2.安全梯:須具有一小時防火時效,天花板及牆面之裝修材料以耐燃一級材料為限,安全梯不得堆放任何物品;安全門應裝設可自行關閉之裝置(門弓器或地絞鏈),不可裝設門止,門扇或門槓上應標示常時關閉式防火門等文字,並需貼有防火門驗證標誌。
- 3.避難層出入口(超高層大樓才有)。
- 4.昇降設備:電梯檢查合格證。
- 5.避雷設備:避雷針目視檢查。
- 6.緊急供電系統:發電機設備目視檢查。

今年度消防法規修訂重點如下:

- 1.提升KTV等場所消防安全及火警自動警報設備功能等,保障人身安全。
 - (1)原火警受信總機警報發報採分層鳴響(火災層上二下一),新規定增設10分鐘內同處或同時於他處發報火警訊號時,改採全區鳴響。
 - (2)甲種營業場所,因營業時音量或封閉式隔間等特性,致難以聽到火警警鈴聲響或辨識緊急廣播語音,於火災發生時,應連動停止相關娛樂用影音設備。
 - (3)受信總機應具有於接受火災信號後一定時間內或再接受火災信號時,強制地區警報音響裝置鳴響之功能,室內排煙口開啟時應連動停止空氣調節及通風設備運轉。
- 2.強化消防搶救設備,包括所需之設備、場所、功能,以利救災。
 - (1)地下四層以上建築物需設置無線電通信輔助設備,須保持訊號暢通。
 - (2)高層建築物、地下建築物(面積1,000㎡以上)、大型建築物(面積50,000㎡以上)需設置防災監控系統綜合操作裝置於防災中心或中央控制室,該區域需具有防火時效2小時及供電容量應供其裝置有效動作2小時以上。
- 3.美化消防設計,兼顧安全與美學之相關法令鬆綁。
 - (1)滅火器標示從原規定紅底白字,放寬為明顯標示即可,如與室內消防栓箱並設於箱體內並於箱面標明滅火器字樣者,其標識顏色不在此限。
 - (2)火警標示燈由原規範之單獨設置保持明亮,放寬為可與其他裝置共同一體設計,只要在十公尺距離內無遮視物且明顯易見即可。

防火門檢驗合格標誌

驗證標誌

R51006:工廠代碼 5表示台中 006流水號

005:證書號碼後3碼 0:系列 f(60/30A):防火時效及阻熱



▲林錫寶副理於管服科教育訓練上講授法令修訂要點

外牆修繕新革命 台灣菊水-外牆塗料及工法

營推部 林靖軒

鑒於臺灣早期建築設計用材及工法對外牆負重較高,加上近年天氣變化加劇且台灣位於地震帶,國內屢傳建物外牆劣化、飾面脫落等問題,若造成人員傷亡意外,建築物所有權人及管理組織皆須承擔相應責任。

以北市府為例,於110年頒布《臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法》以規範申報年限;另,為鼓勵老舊建物外牆維護,亦提出修繕補助方案,最高達新臺幣10萬元;各縣市政府亦有相關規範及補助,可見其重視程度。然,飾面的修復恐治標不治本,隨著工法及材料的發展,外牆修繕的選擇應更多樣且安全。

台灣菊水:引進日本外牆健全化工法

因此,3月業務教育訓練特邀台灣菊水股份有限公司,分享外牆塗料及大規模修繕項目。該公司為「日本菊水化学工業株式会社」在臺總代理,引進日本外牆塗料及專業工法,透過外牆健全化工法,進行建物結構性強化修繕,建立安心環境、再造建物價值。

外牆修繕工法及塗料

台灣菊水因應不同牆面損劣狀況皆有相應措施,包括:

- (1)應用於鋼筋腐蝕、鹽化及中性化等結構問題的「BR (Building Refresh) 工法」。
- (2)可在修補後強化整體結構、適用於老舊及瓷磚劣化牆面的「GNS-SPINET工法」。
- (3)適用於新建案或外牆拉皮,耐候性佳、可減緩地震壓力、抗龜裂剝落的「MA高級石材膠墊」。
- (4)具微彈性,並可降低牆面生藻發霉,具抗污自潔效果與高耐候性的「GR (GRANADA) 工法」...等。

後製及美化工法

針對建物牆面後製及美化,台灣菊水使用「水性Fine Coat Silicone塗料」,可降低塗料劣化速度、延長使用壽命;而最受歡迎「SA清水模工法」則可配合業主需求提供客製服務,包括野柳海洋世界、臺北天閣酒店劍潭館等,皆為台灣菊水施作佳績。

東京都因應建物長期修繕需求,將規劃與台灣菊水進行相關合作方案,以提供業主更多元務實的相關修繕維護工程服務,保障住戶居住安全及相關權益。



▲台灣菊水於3/10業務教育訓練介紹外牆塗料及工法

111年度東京都公司董事會暨股東常會



財務部 龍慧如經理

今(111)年度董事會及股東常會於4月13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109及110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三年以視訊會議型態召開，表達無法與會之遺憾；2021年COVID-19疫情持續延燒，全球經濟受到嚴重影響，代表日本總公司對林總經理率領的經營團隊順利達成年度目標表達感謝，營收與利潤率之提升為例年努力之目標。NIHON HOUSING未受疫情影響業績發展順利，並為業界第一名，期「東京都」在台灣市場也是業界第一名，且能持續保持，董事會將持續努力，NIHON HOUSING也會全力提供協助，亦請各位股東持續支持。



▲東京都公司董事會



▲東京都公司股東常會

111年度京陽公司董事會暨股東常會



京陽 王心怡

今(111)年度京陽公司董事會暨股東常會於3月16日上午假京陽公司會議室召開。京陽公司董監事任期於今年期滿全面改選，第四屆董事長由第三屆董事長林錫勳連任。

林錫勳董事長首先為法人股東代表百忙之中抽空參加會議，及對整體業務發展全力的支持表示感謝之意，隨後除報告營運狀況外，會議重點如下：

- (一)近期發生停電問題對案場造成極大的威脅，應督促現場同仁注意發電機備用油料是否充足、發電機運作是否正常，避免造成電梯關人事件。
- (二)今年仍受新冠肺炎(COVID-19)疫情影響，現場人員接觸為不特定對象，應鼓勵現場人員盡快接種疫苗，公司也可研擬獎勵措施。業主若有相關要求，公司會全力配合，提醒管理單位要提高警覺，現場的防疫措施及防疫作為務要標準化。



▲111年度京陽公司董事會暨股東常會董監事改選，董事長由林錫勳(右三)連任

111年度璞漢公司董事會暨股東常會



璞漢 白景伶科長

璞漢公寓大廈管理維護股份有限公司111年度董事會暨股東常會於3月18日上午10時假台北總公司召開，主要針對110年度會議決議執行情形、經營成果、111年度經營目標計劃及第1季營業狀況實施報告。

去年順利完成董事長改選，新任董事長由林錫勳董事接任，在林董事長領導之下，璞漢公司110年度順利達成預算目標，會中林子超董事對璞漢王啟新特助、白景伶科長及經營團隊，努力維持服務品質之穩定給予正面肯定。

林董事長期許璞漢公司延續經營服務本質，以建設、開發公司合作案作為市場區隔，鎖定『精緻型豪宅』為經營目標，希全體同仁111年度持續努力，戮力達成年度各項指標要求。



▲璞漢公司董事會暨股東常會

日本公寓管理業協會推行住宅評鑑 「公寓正當管理評價制度」

營推部 鄭怡倩

「公寓大廈管理服務業協會」為日本一般社團法人，在公寓大廈成為日本都會型社會結構中主流社區型態的背景之下，於1979年成立。為促進日本公寓管理制度的完善，該協會於2022年4月推出「公寓正當管理評價制度」，根據公寓的管理狀態與管委會營運的狀況進行每年一度的「健康檢查」。

此制度將針對「管委會運作狀況」、「財務收支與修繕資金計畫」、「建物維護與長期修繕」、「耐震診斷」、「防災規劃」五面向等共30個項目進行評鑑，評價結果效期1年。由通過日本國土交通省(似各國交通部、建設部)考核的相關專技人員進行考核，依照得分級距評價為零到五顆星。

推行此制度能使管理組織更明確地訂定改善目標、並有條理的維持良好管理品質。此外，各個參與評鑑的公寓在考核完畢後，將會連同評價被登錄在公寓大廈管理服務業協會的網站上。期能藉由公開資料提供消費者參考，打造資訊透明的購屋市場、使受到完善管理的公寓提高其資產價值。

另外，地方行政機關亦同時推出「管理計畫認定制度」。針對「管委會運作狀況」、「管理規章」、「財務收支與修繕資金管理」、「長期修繕計畫」四面向等共計16項，並依地方政府管理需求彈性增加評分項目進行評定，評價結果效期5年。與公寓正當管理評價制度皆旨在提高住宅管理水準，提供概括性的考核項目予各社區參加評鑑。

屋齡較高的公寓易因設備老化或管理費滯納等收支問題致使較低評價，但正是藉由事前的模擬評分，透過數據化顯現需改進之處。故公寓大廈管理服務業協會正積極推進日本各物業管理公司，希望各公司輔導其經管案場參與此制度，共同營造良好住宅環境。

東京都聯合職工福利委員會第七屆第五次會議

管理部 高明輝科長

東京都聯合職工福利委員會第七屆第五次會議於3月17日(四)召開完成，針對本會110年度財務運用狀況、社團活動提報執行成果及111年度預計執行活動進行提報及決議事宜。

東京都物業管理機構秉持企業社會責任(CSR)之精神，不僅是提供服務賺取獲利，更要「取之社會、用之社會」，為社會、環境的永續發展有所貢獻。

藉由聯合職工福利委員會活動辦理的契機，於去(110)年度10月30日假屏東枋寮地區舉辦「企業淨灘同樂趣活動」及今(111)年預計假基隆市中正區舉辦「東北角淨灘(港)活動」，由林錫勳總經理帶領同仁以實際行動回饋社會；另，本會長期補助社團創建及運行，使同仁在工作與生活之間均衡發展，透過參與社團活動，提昇同仁間情誼。

第一季企劃人員教育訓練-異業合作·豐富社區服務

研發部 潘嘉琳

今年度第一季企劃教育訓練於3月3日(四)順利舉行，外埠單位以視訊會議的方式參與，此次邀請多方異業合作的夥伴與會，為社區提供更多元的服務！

· 資生堂-社區美麗文化巡迴講座

資生堂團隊於2022年在東京都社區展開美麗文化巡迴講座，傳達日式美學的同時也提供參與者保養與彩妝的相關建議，現正熱烈報名中。

· 聯齊科技-台電免費補助社區安裝智慧電表

台電合作廠商-聯齊科技Next Drive舉辦能源管理體驗活動，可為社區免費更換安裝智慧電表，實現時間計價，並用手機即可看見及時用電的情況，東京都社區之報名時間延長至5/31。

· 雲門教室-專業師資於社區開課

雲門為社區4-88歲住戶規劃五大課程，東京都社區獨家享有免費體驗課與優惠活動價，一起喚醒生活感知，打開身體用心玩。

· 康聖工程-外牆清洗、修繕職人

因應北市外牆檢查政策，康聖工程與東京都合作，提供全台外牆檢查、診斷、停車場地坪修繕等服務，亦是北市認證的安全專業診斷機構。



▲資生堂團隊黃美香講師攜帶產品提供試用



▲外埠單位以視訊參加會議

早安東京社區夜班安管員段賢琳 有您在，好安心

桃園事業部 早安東京社區 黨啟宇主任



▲早安東京社區安管-段賢琳 同意留任，進入東京都的大家庭；外表粗曠、聲音洪亮、嫉惡如仇及擇善固執是段大哥的特色，初次見面會有難以親近之感，幾次交談後，就會發現段大哥和善的內心。

晚上8點，住戶總會準時接到段大哥的未領包裹提醒，聲音雖大，但不失禮貌，住戶下來領包裹都會與他聊上兩句，段大哥也對住戶關懷備至，發自內心的溫暖問候，使住戶總忍不住分享他們的生活大小事，發出包裹的同時，也帶給大家滿滿的幸福。

夜班巡邏是段大哥的重頭戲，即便巡邏路徑已走了五年，但段大哥從不馬虎，親力親為，不放過蛛絲馬跡，只要發現異常，一定追根究底，即使遇到無法及時處理的情況，亦會寫在值勤簿上列入交接，重要事項立即聯繫社區主任，隔天值勤時跟催進度、設法解決，是社區維持穩定安全的重要推手！

夜間突發狀況處理，考驗著夜班安管員的臨場反應，段大哥總有自己的一套應對之法：偶有酒醉歸家的住戶，胡言亂語中找不到回家的路，段大哥能熟練的引導住戶返家；夫妻失和，段大哥接獲芳鄰關心的告知，也適時的以電話調解矛盾；此外，一般常見的鄰居投訴、車輛停放糾紛、甚或蛇蟲侵入社區，段大哥都能臨危不亂，巧妙化解各式各樣的狀況，歸因於段大哥平日對社區每一戶人家的用心對待，才能迅速解決問題。

段大哥具備了夜班安管員該有的警覺性，更從隱藏於外表之下的細膩涵養中，帶給住戶安全又溫馨的感受，在早安東京社區住戶心中已然成為不可或缺的存在，夜闌人靜，進入夢鄉之際，想著：有您在，好安心。



▲夜班安管員段賢琳操作受信總機

111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18年，過去已贊助170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。111年度學術論文獎助學金申請辦法已公告於東京都官網，本年度受新冠疫情影響，收件對象放寬至110年1月後完成口試者，報名時間自即日起至111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

111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111年7月31日
論文成果繳交	111年8月31日前
審查結果	111年9月底前
論文發表會	預訂於111年11月