

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、周文亞、卓世鐘、李明芬、馮裕中、賀有嶸、蘇坤宏、林志中、王正中、劉京翰、薛樂正、
張晃熏、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 132 期



出刊日期：111年08月31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

盛夏時節的問候

致東京都各位

日本近幾年盛夏期間氣溫大幅升高，不僅白天突破 37 度、連晚上都超過 30 度的日子早已不稀奇。就連降雨也增多，彷彿變成熱帶雨林氣候呢！另外日本的新冠肺炎感染人數高居世界首位數週，醫療量能也長期受到壓迫。單在 Nihon Housing 中已有數百位員工確診。

東京都公司的各位想必也深受炎炎高溫與疫情所苦。為此衷心感謝各位的奮勉，使得在環境窘迫之下仍能穩定維持業績。

多虧林總經理領導推動 3 年計畫以改善收益結構，至今已逐漸上軌道且推行順利。期許東京都能以臺灣業界領導者為傲，持續營造讓員工安心工作之環境，以創造持久長期的共同利益。

近期在日本的電視節目與各家媒體版面上，除了臺灣進行防空演習的新聞外、幾乎每天都可見臺海局勢的報導。雖藉由沢井副總聽聞一般民眾的生活並未受影響，但仍誠心祈望各位能平安、健康。

奧田董事長的話



第二季勞資會議

人資部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第二季勞資會議為因應疫情期間避免群聚感染，能讓勞資雙方持續溝通，故採用全省聯合視訊方式於6月24日依法辦理完畢。會中報告經管案場新進人員試用考評作業說明、因應新冠疫情員工請假及工資給付規定及各分公司第二屆勞方代表選舉作業規劃相關作業，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。

東昇國際獲選為唯一一家「臺北市第一屆優良租賃住宅服務業者」



經企部

臺北市政府為獎勵表現優良之租賃住宅服務業者，舉辦「臺北市第1屆優良租賃住宅服務業評選活動」，經評選小組委員審慎審閱初評合格業者之參選資料、優良事蹟及現場詢答表現，並經充分討論，由「東昇國際管理顧問股份有限公司」獲評此項殊榮。

東昇國際於2020年獲選內政部社會住宅包租代管計畫-臺北市租賃住宅服務合作廠商，2021於新北市成立分公司，擴大服務範圍，望與政府攜手合作，提供房東與房客雙向便利且安心的居住服務。



111年度東京都物業管理趨勢論壇「近零碳排趨勢與挑戰-建築物管理實踐策略」，歡迎報名

2022年6至7月，歐洲受熱浪侵襲，造成近7千人死亡，氣候變遷帶來的影響近在眼前，減少溫室氣體排放成為刻不容緩的議題，世界各國紛紛設下2050年淨零碳排目標，國際能源總署指出建築部門是目前全球最大的碳排放來源；27%的碳排放來自間接或直接的房屋使用，而有10%則是來自於建造施工時所產生的碳排放，並消耗全球36%的能源及50%的材料與資源，預計到2060年，該產業的碳足跡將再成長一倍。

我國國發會亦於今年度3月頒布「2050淨零排放路徑」政策；根據統計，我國住宅部門二氧化碳排放當量為29.72MtCO₂e，占全體部門11.55%；政策之規劃，將藉由四大面向提升我國建築效能，加速低碳轉型，目標使100%新建建築及85%既有建築在2050年達成近零碳的目標。

在推動策略上，共計四大推動主軸：

一、提高新建建築物能源效率：

新建建物持續增加，為減緩其碳排量，必須採取相關強制或獎勵措施，促使新建建築物在規劃設計階段即納入節能措施。

二、建立建築能效評估及標示制度：

為提升我國建築物節約能源實施成效，規劃結合推動多年的綠建築標章制度，在此基礎上，建立建築能效評估及標示制度，並納入現行綠建築標章制度實施。

三、依「公有智慧綠建築實施方針」，管制新建公有建築物執行綠建築設計與建築能效評估，以公有建築帶動民間建築提升能效。

四、鼓勵民間參與提升建築物能源效率，透過建築容積獎勵，鼓勵都市更新及危老重建案取得綠建築、智慧建築標章，並提升建築能效。

東京都物業管理機構自2004年開辦物業管理趨勢論壇迄今已邁入第19年，今年度論壇以「近零碳排趨勢與挑戰-建築物管理實踐策略」為題，邀請中華大學建築與設計學院何明錦院長擔任主持人，及產、官、學、研領域專家，共同探討台灣近零排碳策略與住宅設施設備減碳實踐，活動將於10/19(三)於台大醫院國際會議中心3樓舉行，機會難得，歡迎報名參與。



論壇報名QR code



東京都參與2022居住安全博覽會 活動圓滿落幕

營推部 賴則安

於臺北圓山花博爭艷館舉辦的「2022居住安全博覽會」在7/10圓滿閉幕。本活動是國內首度舉辦以「居住安全」為主題的大型展會，內容涵蓋建築安全、危老都更、銀髮安居三大層面，可望對政策制定、民眾福祉及產業發展帶動重大指引作用。三天展期吸引萬名民眾進場參觀，充分展現產、官、學界及大眾對相關議題的高度重視。

此次應邀參展，東京都物業放眼近年時事及政策趨勢，認同「居住安全」實屬人民居住條件中，無可妥協的基本價值，且物業管理將作為統整資源、執行及後續維護的重要樞紐，故策劃參展內容涵蓋社區各項重要服務，包括：綜合物業管理、建物安檢修繕、清潔養護、包租代管、銀髮智慧照護...等多元專業項目，亦配合後疫情時代議題，與台達電攜手推出科技防疫方案。

活動期間，現場人員整合公司各類資源，為民眾提供專業諮詢服務，期推廣建物價值再造理念，守護民眾資產價值、為社會發展貢獻心力。



公司主管蒞臨指導(左至右:朱協理原華、錢資協理蘭、黃襄理有裕、林總經理錫勳、高利長明理、蘇經理樂正、賴則安專員)

此次參展內容涵蓋各類社區服務業務及台達電合作防疫專案

民眾詢問熱烈



防災計畫撰寫要點

營推部 林靖軒

臺灣位於環太平洋地震帶及颱風侵襲地區，面臨的災害複雜多變，加上氣候變遷以致災害規模逐年擴大，單憑政府力量難以即時執行大範圍救災任務。因此內政部消防署自98年起，推動「災害防救深耕計畫」，提升鄉、鎮、市、區公所等地區自治單位的災害防救能力，並強化民眾自助及互助的防災意識。

東京都公司將經管社區之安全視為己任，除依據相關政策推廣設施設備安檢服務，更積極強化防救災軟實力，自107年配合政府辦理防災士培訓，迄今已培育18名種子教官及超過4百名防災士；並深化相關作為，於110年起將「社區防災計畫書」納入重點考核項目，力求協助社區盡快建置防救災制度，共同維護生命財產安全。

計畫書編列包括三大主軸：

1. 社區概述

涵蓋社區基本資料、歷史災害紀錄、災害潛勢分析，並設計「防範檢核區域及項目」列出災害的防範檢核表，協助社區釐清易致災的區域，以利進行定期防減災措施。

2. 防救災編組之設置

根據管委會及現場人員編制，提出適當的防救災編組，研擬平時與災時之任務分工。

3. 防救災資源及設施盤點

將社區現有或所需的物資、鄰近避難場域等彙整詳列，以利災時有效運用及緊急避難。

本年度六月份管服科教育訓練，亦將社區防災計畫列為課程，除說明撰寫要點，亦建議社區應定期巡視須防範區域、盤點編組人員及防救災物資，透過規劃內容，強化社區居民防災意識，共同營造安全舒適的生活環境。

夏季病媒蟲鼠防治



環保部 劉寅成副科

台灣地處於亞熱帶高溫潮濕的環境，伴隨著高溫及多雨的夏季來臨，蚊蠅鼠蟑等病媒生物進入活動高峰期，家中陰暗潮濕的角落將成為適其生活的居所，如若不及時控制，這些「寄宿者」將成為傳染疾病的媒介，不僅騷擾生活更會增加登革熱、流行性乙型腦炎、出血熱、漢他病毒等媒介傳染病的傳播風險，夏季不滅蟲，健康有危害！

生活中常見的居家害蟲包含蛾蚋、蚊子、蒼蠅、果蠅、蟑螂、蝨子、跳蚤、老鼠...等，住戶在非專業的病媒防治認知下，遇到蟲害最直覺的反應莫過於噴灑殺蟲劑，但不當的使用殺蟲劑經常沒改善狀況，反而使蟲害長期下來對藥物產生免疫效果，因此只能不斷推出更強的藥劑，同時也會對環境造成污染與傷害。

東京都環保服務股份有限公司具有專業認證的許可執照，可提供病媒防治工程服務，因應各場域蟲害差異對症下藥。也建議大家透過日常環境管理，改善病媒蟲鼠孳生問題，例如：清除住處不必要的積水、儲水容器加蓋...等；並定期進行環境殺菌消毒，一年至少施做一次方能降低病媒棲群密度，阻絕病媒傳播途徑，減少傳染病發生，維護自身健康。

服務專線：(02)2930-0968 劉先生

噴藥技術

空間噴灑



煙霧機

可分為電動式、噴霧式、引擎式、車載式等。

超低容量機

可分為電動式、噴霧式、引擎式、車載式等。

手壓式噴霧機

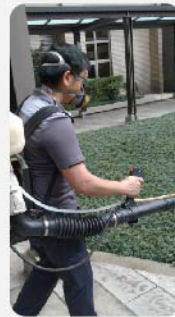
利用大氣壓力使藥劑噴出。

殘效噴灑

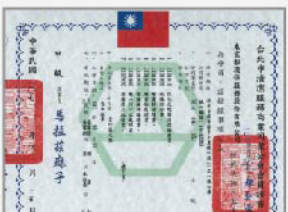


動力式噴霧機

可分為背負式、手拉(推車)式、車載式、鼓風式等。



東京都環保使用噴藥技術，針對大面積場域及隙縫死角噴灑，使藥劑均勻附著表面。



東京都環保為臺北市清潔服務、臺北市病媒防治及新北市病媒防治商業同業公會會員並取得新北市政府環境保護局病媒防治業許可執照

110年度非人力派駐專案績優總幹事表揚會

營業推進中心 楊裔菁科長

111年6月28日於總公司辦理「110年度非人力派駐專案績優總幹事表揚會」，此次因應疫情關係當日分流三個場次辦理，與會受獎者於110年度非人力派駐業務貢獻度為全台前30名之績優人員。

非人力派駐專案因應政府法令規章、季節性、當下時事性...等因素，由各業管單位提供各式各樣的工項服務，內容涵蓋工程業務、環保業務、生活服務以及資產管理領域多元，致力為社區提供安全舒適且便利的生活環境；現場主管於業務的推展中扮演重要的角色，需要理解整合工項服務後，挖掘社區的需求進而與管委會進行溝通。

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企業轉型，期盼更多的現場主管加入專案的執行，擴大成效量體。



後排左起：吳興彬總幹事、周明忠總幹事、呂俊華總幹事、湯信忠總幹事、楊裔菁科長、王政文總幹事
前排左起：魏雅蘭資深協理、林錫勳總經理、楊能達總幹事



後排左起：李仁傑總幹事、陳美杏總幹事、張建芬總幹事、黃文志總幹事、李佳芳總幹事、楊裔菁科長、黃世忠總幹事
前排左起：莊德和總幹事、魏雅蘭資深協理、林錫勳總經理、韓慶亮總幹事



後排左起：羅家明總幹事、吳聖樹總幹事、張金華總幹事、謝明生總幹事、楊裔菁科長、陳育信總幹事、楊國興總幹事
前排左起：張原銘總幹事、魏雅蘭資深協理、林錫勳總經理、韓萬年總幹事

關係企業董事會暨經營會議

璞漢 白景伶科長
經企部編輯

璞漢公司111年度第二季董事會暨經營會議於6月29日上午10時假台北總公司召開，本次會議由新任部門主管曾穎章協理提報，針對前次會議決議執行情形、重要財務業務、內部稽核業務等事項報告，對於現場經管財務方面，避險直接方式即「阻斷源頭」，減少現金收付作業，亦可運用行動電子支付功能以降低風險。

會中討論110年度績效獎金發放案，期以鑑別度明確之考核機制，激勵員工完成工作目標，以達領導統御之效。

在目前國際情勢、政策方向及勞動條件皆不明朗之情況下，璞漢公司上半年度雖歷經些許波動及調整，林錫勳董事長仍鼓勵同仁們，有意義之調整係期經管案場能長期固守經營；現房地產變動感受愈趨明顯，對於建設公司代管接案須審慎評估，以維年度經營案量目標！

京陽公司111年度第二季董事會暨經營會議亦於6月27日下午15時假台北總公司召開，本次延續第一季會議議題，配合董監事任期，董事長正式由第三屆董事長林錫勳連任，期帶領團隊突破困境，順利達成年度預算目標。

111年度新進訪員教育訓練

經企部 周文亞副理

客戶滿意度作業目的在於提升服務品質，並藉由外部客戶評核，即時修正品質缺口，加強既有案場固守與提升續約率，自公司1999年導入ISO管理程序執行至今從未間斷，同時也列入公司(各事業部)每年QOI績效指標評核項目，提醒同仁應關切並提供適切的服務品質，以符合業主(管理委員會)期望。

訪員代表公司拜訪業主(管理委員會)應瞭解公司沿革、經營理念，與客訪作業程序，俾能及時說明及回應受訪者提問；客訪訪員均由公司科級(含)以上主管擔任，經企部每年於晉升人令發布後籌辦新進訪員教育訓練，今年已於7月11日辦理完成，除針對客訪實施計畫(內容)，如案場篩選、執行方式、作業流程、分數計算等，另依據訪員居住縣市安排客訪區域(事業部)，總經理特撥冗蒞會指導，重點節錄如下：

- 一、本業推動標準化作業確為不易，而完整之文書檔案建置應將現場紀(目)錄一覽表與業主(管理委員會)客製化文書表夾整併結合，各事業部應建立現場主管正確觀念，才有助公司ISO標準化作業推動，回歸推行ISO初衷，落實執行「說、寫、做」合一精神。
- 二、客訪現場若有重大客訴異常事件應先了解，俾能於訪談中適時向受訪委員說明及回應，而應答間須予受訪者(業主、管理委員會)感受信任感及專業度；仍提醒「訪談前」須充分準備，「訪談內容」應適切並以同理心相待，對敏感問題宜謹慎，並保持基本禮儀，切不可發生爭執等衝突事件。
- 三、訪員若在「非客訪時間」接獲業主(管理委員會)反映意見，請正面以待，並協助轉知相關業管部門續行處理，落實「現場第一」精神。
- 四、每個行業均有其經營竅門，而公司與同業的差異化更應清楚並深植於心，如ISO標準化作業執行方式、長期修繕計畫、資源回收之減廢作為、清洗水塔暨水質檢測、節能方案建議；業務簡報者即為進駐後之經管者，除日夜間督考、會參與業主(管理委員會)會議，傾聽並提供討論議題之處理建議，另因應居家安全適時提出防護處理建議方案(如：疫情期間之防疫物品及設備)，前述事項，除業務人員列入簡報內容，增添故事性、提升委員聽取簡報興趣，客訪人員也是，期能「知其然，知其所以然」並運用自如。



111年度新進訪員教育訓練採實體視訊方式於7/11辦理完成



111年度全省財務教育訓練於7/1假台北總公司辦理完畢

財務教育訓練 稅務及公司法等增修重點專題講座

財務部 龍慧如經理

今(111)年度第一次全省財務人員會議於7月1日，假總公司四樓會議室召開，時隔二年再度邀請負責公司簽證之安永會計師事務所徐會計師，與多年審計公司帳務之劉經理與同仁分享「稅務及公司法等增修重點」專題，此次受疫情影響徐會計師及劉經理使用線上授課，為公司教育訓練首例，講授重點簡述如后：(一)稅捐稽徵法修正重點。(二)產業創新條例修訂。(三)公司法§172-2及§356-8修正重點。(四)企業會計準則公報(EAS)最新動態。

有關立法院於111年2月27日三讀通過「產業創新條例」修正「公司或有限合夥事業投資智慧機械或第五代行動通訊系統投資抵減辦法」，針對公司可符合抵減設備，後續將提供安永會計師事務所徐會計師予以審核。

徐會計師說明各作業重點讓與會同仁了解，感謝徐會計師與劉經理撥冗授課，講述內容讓與會同仁受益良多，未來將持續安排相關課程，強化財務人員工作職能。

2022資生堂美麗文化講座巡迴列車

2022年資生堂X東京都社區開啟美麗文化巡迴講座，於台中事業部市政依蝶社區成功開辦，活動於4/26(二)圓滿結束。此次講座的主題為「春季極簡保養技巧」，講座當天除了豐富的體驗品外，資生堂更準備了茶會小點，與社區住戶度過一個美麗充實的午後。講師一面詳細講授保養細節，一面透過實際臉部體驗，傳達保養的魅力與功效，住戶的反應熱烈，並也很期待之後舉辦更多講座內容。



資生堂派遣專業美容講師至市政依蝶社區講授春季保養及實際臉部體驗

8月至10月社區主題為「秋季緊緻水潤速成班」，現正開放報名中。另資生堂亦有針對秘書開辦保養或彩妝內容教學，事業部只需招生滿8人即可向研發部報名開班，參加講座還可以領取保養體驗包，歡迎大家踴躍參與！

早安東京社區辦理

桃園事業部 早安東京社區主任 黨啟宇

「營造無菸、節酒、戒檳社區」宣導活動



桃園市政府衛生局每年均由各區所轄衛生所，徵詢有意願合作之社區辦理「營造無菸、節酒、戒檳社區」宣導活動；因早安東京社區於110年榮獲桃園市優良社區風韻再造組第二名，平鎮區公所承辦人莊舒婷護理師特別拜訪社區，邀請社區參與今年度「營造無菸、節酒、戒檳社區」宣導活動，社區管理委員會在瞭解整體活動內容後，認為非常具有衛教意義，更能提昇社區整體環境營造，故訂於111年5月31日(世界無菸日)晚上八點辦理。

「營造無菸、節酒、戒檳社區」宣導活動，由平鎮區衛生所安排陳志強護理師，至社區實施約50分鐘的宣講，內容豐富有趣，圍繞在菸、酒、檳榔對身體的危害，更提到生態環境的維護，其中穿插有獎徵答活動，更增添與住戶間的互動，活動最後還開放衛教方面的諮詢；為鼓勵住戶踴躍參與宣導活動，除了平鎮區衛生所備有精美禮品，也特別邀請特力屋平鎮店、台灣房屋北捷店，在現場實施房屋買賣、修繕諮詢服務，分別提供精美禮品給參與的住戶，讓參與的住戶滿載而歸。

早安東京社區已歷經17屆管理委員會的用心經營，以友善樂活的人生態度，對待住戶及鄰里，社區對幸福的詮釋，就是知足與感恩，社區不是金碧輝煌的豪宅，也沒有華而不實的點綴，我們知足的享受人與人間幸福的連結，配合政府開展相關活動，創造社區價值，持續展現風華綻放色彩。



早安東京社區於世界無菸日舉辦「營造無菸、節酒、戒檳社區」宣導活動，社區住戶積極參與講座活動

消防安全查核重點及異常案例

近年國內大樓火災死傷事故頻傳，如臺灣建築火災史上死亡人數第二高的高雄城中城大火造成46死、43人傷，彰化喬友大樓防疫旅館大火造成4死20傷，其中死者包含3名防疫旅館房客及1名消防隊員。筆者感嘆消防安全不僅應探討第一線搶救犧牲的消防弟兄救災裝備及救災制度改善，從建築管理與居住安全層面探討，未落實消防安全設備檢查更是所有住戶的居住安全危機。大樓管理委員會及區分管理所有權人皆應善盡防災責任，針對居住環境之消防安全設備缺失應立即改善，並強化共同生活安全及防災意識，有效減少災害發生。

以下引用彰化縣消防局王冠祺於消防署月刊111年1月號，「大樓總體檢消防安全設備檢查全面啟動」一文刊載，說明集合住宅大樓與住商混合型大樓之消防安全設備總體檢查重點主要包含項目如下：

一、火警自動警報設備

1. P型火警受信總機

進行迴路測試、斷路測試、預備電源測試、緊急通話裝置測試、探測器之動作與斷線測試等，確保火警受信總機隨時保持堪用狀態。

2. R型火警受信總機

進行樓層探測器迴路模組定址與火警訊號回饋確認，火災移報區劃、火警迴路顯示及R型總機程式設定之移報點位一致，確保火災時可在第一時間確認火災位置，避免錯失火災初期發現起火位置及滅火黃金時機。

3. 緊急廣播設備

進行緊急廣播測試、預備電源測試、揚聲器與火警作動時是否保持堪用等測試，確保設備堪用性。

二、滅火設備

1. 室內消防栓設備

新型水帶是否有雙認可合格標示、超過十年水帶是否依檢修基準進行性能測試、使用比托計進行放射測試確認放水壓力是否符合法定、泵浦主閥保持常開、啟動模式保持自動啟動。

2. 泡沫滅火設備

確認泡沫原液是否過期、泡沫原液槽是否有鏽蝕或破損、泡沫放射區域之相關配件是否損壞或遺失、泵浦主閥保持常開、手動啟動閥及一齊開放閥或各部零件檢查是否損壞。

3. 自動撒水設備

確認流水檢知裝置及蜂鳴器動作測試時正常作動、泵浦主閥保持常開、確認撒水頭無因裝潢或其他因素導致無法正常防護區劃。

4. 室內消防栓設備配電箱內檢查項目

啟動模式保持自動啟動、配電箱接地電阻檢測、各部電磁開關負載測試功能是否可正常作動。

三、避難逃生設備

避難器具

確認緩降本體是否鏽蝕或鬆動、各配件是否有遺失、緩降機下降空間是否有障礙物阻擋。

四、緊急電源

發電機

確認發電機A.T.S啟動裝置可正常切換、緊急啟動裝置之配電設備常態保持在自動啟動。

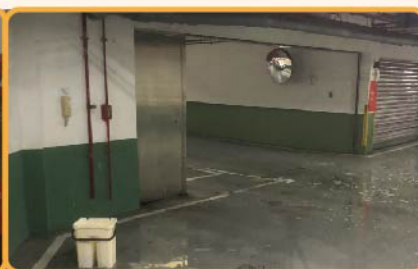
五、消防搶救上必要設備

緊急電源插座

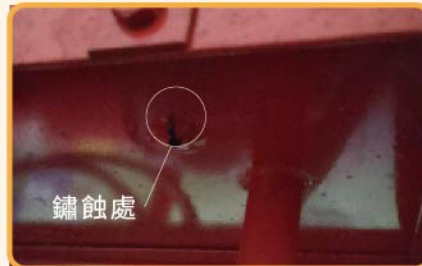
確認緊急電源之電源電壓穩定或無短路之虞、檢測接地阻抗是否符合阻抗值規定。

常見異常案例

●一齊開放閥故障導致泡沫滲漏



●泡沫泵浦呼水槽鏽蝕導致儲水洩漏



●消防管鏽蝕漏水導致泵浦機組失壓

