

東京都

Your Life First

出刊日期：111年11月08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

人心齊，泰山移

感謝各位平時的辛勤付出，辛苦了。

日本與各國在這後疫情時代皆漸漸放寬邊境管制。全世界在迄今近3年的動盪中，總算逐步回歸正常生活型態。此外，近期從新聞中得知臺灣已經開放外國觀光客入境，我也很期待能儘早赴台與各位相見。

12月底的年度結算迫在眼前，想必東京都的各位一定相當忙碌。為了迎接2023年，有三件事希望各位能銘記在心。在日本諺語中，常用上「三」這個數字，因此分享三句話給各位。

「三人寄れば文殊の知恵」（三人能有文殊菩薩之智，似：三個臭皮匠勝過一個諸葛亮）

即使是凡人，只要聚集了三位就能激盪出知識的火花。在公司內不妨積極試著多和他人討論，三個人各自的觀點激發出的新點子一定能突破一個人無法跨越的難題。

「三矢の教え」（三矢之訓，似：兄弟同心，其利斷金）

一支箭會被輕易地折斷，但三支細箭纏繞在一起卻會變得十分堅固、就算用上三人份的力氣也難以摧折，比喻著團隊合作的重要。只要全體員工的凝聚力強，公司將能發展壯大。

「早起きは三文の徳」（早起總有三文錢的好處，似：早起的鳥兒有蟲吃）

早起的習慣不僅對健康有益，能利用的零碎時間也會增加，進而對生活或大或小產生助力。建議各位養成早起的習慣，一起打造健康的身心靈吧。

在我們公司許多業務無法獨自一人承擔、完成，故團隊合作是不可或缺的精神。期許各位能夠進行良好地溝通、合作，以打造更強大的團隊。並以健康第一為原則，精神抖擻地朝著2023年邁進。



奧田董事長的話

我要退休啦~

在東京都7498個日子裡
我曾讓同事怒氣衝天
但也承受過彼等的關愛
讓法官暈頭轉向
而也蒙受過渠輩的德澤

在東京都7498個日子裡
豐富了我的視野
也精進了我的三觀
回首向來蕭瑟處
也無風雨也無晴

在東京都7498個日子裡
有苦有樂
有悲也有歡
感受著同仁的辛勞
也分享同事間的喜悅

天下無不散的筵席
但我們緣起不滅
滿滿的感謝與感恩
也祝福東京都全體同仁
平安 健康又快樂

風險控制中心 鄭碧華



年度第三季勞資會議

人力資源部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第三季勞資會議為因應疫情期间避免群聚感染，能讓勞資雙方持續溝通，故採用全省聯合視訊方式於9月23日依法辦理完畢。會中報告111年度臺灣物業管理趨勢論壇活動事項說明、年滿65歲人員健康檢查作業，並再次重申禁止工作場所職場暴力與性騷擾防治宣導，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。

新北市 低碳社區標章暨永續家園授證

「皇翔快樂花園」、「日勝幸福站A6東區」獲評「金熊」級認證

經企部

事業六部「皇翔快樂花園」及京陽「日勝幸福站A6東區」獲新北市政府低碳社區標章「金熊級」認證，新北市政府於9月30日舉行標章授證典禮。

新北市政府致力於推動社區節能減碳，自106年元月頒布「新北市低碳社區改造補助要點」以提供社區節能減碳具體方向並給予鼓勵，逐步提昇社區自發改造成低碳社區的意願和能力。

新北市低碳社區標章認證之指標包含綠建築、綠色能源、循環資源、綠色交通、永續生活環境及創新作為等6大面向，18項指標，總計150分，經新北市低碳社區標章認證委員會評定，60分以上社區，可取得銀鵝級標章認證；80分以上可取得金熊級認證；指標評分100分以上社區，可取得白金級標章認證。



「皇翔快樂花園」管委會獲
「金熊級」認證



「日勝幸福站A6東區」管委會獲
「金熊級」認證

111年度部門理級及科級晉升

人力資源部

理 級	
姓名	單位
徐碩延	法務室
原任職稱	新任職稱

副理級高專 副主管 副理

科 級			
姓名	單位	原任職稱	新任職稱
王羿婷	台北事業一部-業務科	主任	副科長級專員
李豐麟	台北事業二部-管服科	主任	副科長級專員
蔡文森	台北事業二部-業務科	科長級專員	業務科主管 科長
趙婉君	台北事業四部-行政科	副科長級專員	科長級專員
黃廷閔	台北事業四部-管服科	主任	副科長級專員
劉阿鵬	台北事業五部-管服科	主任	副科長級專員
林上朝	林口辦公室-管服科	副科長級專員	科長級專員
吳冠瑩	臺南事業部-管服科	副科長級專員	管服科主管副科長
吳昭源	高雄事業部-業務科	主任	副科長級專員
劉麗雲	環保部-技勤科	技勤科主管副科長	技勤科主管科長
林佩瑩	環保部-行政科	主任	副科長級專員
劉寅成	環保部-業務科	副科長級專員	科長級專員
黃永祥	社宅專案處-管服科	科長級專員	管服科主管科長
李正偉	資訊部-幕僚	副科長級專員	科長級專員
賴則安	營推部-幕僚	主任級專員	副科長級專員



2

特別企劃 TOKYO SPECIAL PLAN

111年度台灣物業管理趨勢論壇

幕僚管理中心 頭世禮資深協理



Your Life First

近零碳排趨勢與挑戰 建築物管理實踐策略



「台灣物業管理趨勢論壇」今年已是第十九屆；持續舉辦探討物業管理趨勢發展的範疇，含括物業管理產業化發展與政策趨勢、社區安全防災的機制與對策、物業設施管理智慧化的整合應用、建築物生命週期的整建與維護、資產活化與資產管理、生活服務平台應用等議題，每年論壇的議題都深具前瞻性。今年度響應全球2050年淨零碳排目標，政府頒布淨零碳排推動時程，論壇以[近零碳排趨勢與挑戰-建築物管理實踐策略]為議題；共同研討物業設施管理在近零碳排的趨勢及政策推動所承擔的責任及任務。

開幕式首先由論壇召集人林錫勳總經理說明舉辦論壇的沿革，以實踐企業回饋社會的初衷；指導單位：內政部建研所王榮進所長蒞臨指導期勉，主辦單位：住宅學會陳明吉理事長、台灣物業設施管理協會何明錦理事長等開幕致詞；隨即展開論壇議程。

內政部建研所王榮進所在致詞時表示，依台灣的淨零建築路徑規劃及目標時程，預計2050年前達成百分之百新建築物及85%既有建築物的「近零碳」建築目標。為達成目標，內政部將從公有建築物帶頭做起，公有部分則採強制實施；引導民間建築跟進；新建建築先採取鼓勵方式，再逐步修訂法規強制實施；既有建築方面，因數量龐大牽涉民眾權益，因此，民間部分以鼓勵為主，採獎勵補助方式，同時研擬強化家電節能措施，並投入建築節能減碳技術及再生能源等的研發與應用工作。

本屆論壇由中華大學建築與設計學院何明錦院長主持，何院長在引言表示，環境變遷對建築領域產生重大的挑戰，建築物碳排量就全球溫室氣體排放占比已高達10%；透過建築能效評估有減碳50%及建築碳足跡評估有減碳30%的潛力；智慧建築與綠建築的相關指標也是達成建築物減碳的有效工具，物業管理業者在既有建築物的「近零碳」推動應負起相當重要及積極的角色。

國立成功大學建築系林憲德教授詮釋表示，目前全球碳排主要來自建築部門，2020年更有高達37%的碳排放來自住宅、建築業等直接或非直接的碳排放；先進國家均採取「建築節能技術與再生能源各半的淨零建築路徑」推動策略；而「建築能效標示制度」是全球公認最有效的國家建築減碳策略；台灣「建築能效標示制度」已是政府淨零建築產業的政策，各地方政府的地方自治法、環評、都審等都已啟動強制建築能效評估；未來將加強公民團體協助、監督企業、政府落實建築能效標示制度；另外既有建築推動「建築碳足跡認證」，透過自我比較的原則，計算主結構與六大非結構工程構件的減碳分級評估；才能有效推動近零碳建築的目標。



▶指導單位

內政部
建築研究所
王榮進所長



▶主辦單位

住宅學會
陳明吉理事長

▶贊助單位

東京都
物業管理機構
林錫勳 總經理



▶主持人

中華大學
建築與設計學院
何明錦 院長



台灣區冷凍空調工程工業同業公會段春雷理事長，以其專業及豐富的實務經驗，分享既有公寓大廈節能減碳的技術，既有建築物的空調是耗能最大設備，在建築物節能減碳設備的地位重中之重；段理事長從購買高能源效率標章產品，如經濟部能源局能源效率標示1~5級，級數越小越省電；設備委請專業安裝施工以確保設備能效沒有減損；設備必需要定期的維護保養，以維持系統的最佳化運轉，正確的操作及使用也是省電的一環等；有關專業技術就交給專業去處理，民眾要有正確的觀念才是建築設備節能的關鍵。

台達電子智慧安防事業處林秋菊處長從分析建築節能範疇，提供相關案例參考說明；介紹管理節能及技術節能兩大構面的智慧節能解決方案；並以同時獲得美國LEED白金級與台灣EEWH鑽石級認證的台達企業總部大樓自有建築為實例，分享HVAC智慧空調系統、電梯節能、LED照明、綠色資料中心、室內空氣品質、能源管理資訊系統等整合節能產品與解決方案。



聯齊科技伊永馨總經理，從日本經驗分析台灣電網的發展趨勢，2030 日本發電占比再生能源發電占比逾3成；日本政府利用能源管理系統，自動化串連家用蓄電池、EV充電樁調度電力；讓供電緊張時，家戶可以不依賴大電網，但依然保有舒適生活。以能源物聯網平台為基礎發展從家庭、社區到企業應用的能源轉型方案。提供電力公司、全球知名製造商、品牌與服務業者，一站式的綠電顧問、能管系統、電力交易平台服務。未來綠能佔比越高，以家庭、社區為主體的能源管理新商機也越來越大。台灣電力公司與聯齊科技合作推動家庭能源管理，可直接用LINE 與智慧電表連線，提供每日電力報告、設定預算、秒查電費等。建構家戶/社區型虛擬電廠，達到能源管理及契約容量調控，讓節電不再單打獨鬥。而電力數據更可在照護、物流...等服務領域延伸應用。



何明錦院長指出：全球氣候變遷衝擊迫在眉睫，世界各國紛紛設下2050年淨零碳排目標，截至2021年11月初，全球已有超過130個國家宣布推動淨零碳排放。台灣要達成這目標非常的困難，政府排碳採「近零能(NZEB)」為政策目標，本屆論壇對近零碳排趨勢與挑戰的相關議題已有廣泛探討，物業設施管理產業在近零碳排推動必然擔任重要的角色，共同邁向淨零建築的願景。



嘉賓出席蹕躍

企業文化

創新Innovation · 整合Integration · 互動Interaction



3



簡述111年度業務查檢



業務監查室 陳守慧經理



事業部總檢討於9月15日假台北總公司辦理

NIHON HOUSING為日本上市公司，佔公司持股逾90%，依沙賓法案第404條對公開發行公司要求內部控制進行評核，公司業務查檢與日本總社查檢具連結性，總社每年例行查檢2次，因新冠肺炎疫情已連續3年改採書面審查；公司因疫情嚴峻取消現場察訪，降低相互感染風險，餘依年度規劃自5月11日啟動查檢，期間因疫情關係迄至9月15日始完成事業部總檢討。

依日本總社來台查檢之精神，業務查檢目的之一係與部門溝通，受檢部門是否依公司規範執行運作，避免因層層傳達產生之誤差，同時審視公司規範及辦法之執行效益，或有無實益，故部門亦可提出建議，達到允執厥中，或又有「偏離時」得適時修正，期達預防矯正及降低經營風險之目的，謹就查檢重點分述如下：

- 一、今年度查檢著重非財務風險，制式合約設定損賠上限當月服務費10%，業務須有能力向業主說明：制式合約以雙方對等立場考量，主管出席亦須依公司立場說明，而非退讓，裁罰扣款事項應具體明確，避免含糊籠統，如精神不濟，另，合約承諾事項應確實執行，重然諾。
 - 二、風險防範及管制，請案場撰製防災計畫書，計畫書須考量案場區域特性、歷史災害及災害類別，基本建置如颱風、火災、水災、疫情及地震等，可有效預防(降低)社區災害損失，防災計畫書應依案場需求適時更新調整。
 - 三、「勞動事件法」於109年1月1日正式施行，現場主管應憑藉對社區人、事、物之熟悉，審視早到晚退工時之合理性，即時提醒並修正出勤紀錄；而管服科督導對所轄現場主管亦然。
 - 四、年度排班係為使現場人員瞭解出勤及休假之日，而「APP」打卡乃為結合差勤及薪資計算目的，對於無法執行原因，部門應瞭解並協處，逐步要求達成目標。
 - 五、長駐機電應有年度計劃表、13項點檢表及維修申請單(客戶端服務)統計表等，依ISO程序書作業留存佐證資料，展現成效。
 - 六、極重要案場部門主管或副主管應出席管委會，又或由可代表公司者與會，會中應充分展現專業度，忌出席會議不言或言不及義，而人員之調派，非以輪流或分配方式為之。
 - 七、事業部及總公司幕僚均應交職歷練，自我成長培養不可取代性，一個優秀的團隊，應具備性格能力各異，專長屬性不同，優劣互補，鼓勵部門配置、培養具機電及環保職能者，以前管服科屬多能工，機電、環保教育訓練派員參訓，部門對第一類基本業務有處理能力，運作更具效率。
 - 八、各部門除達成單位預算為要者，更應在意公司整體目標之達成，故當務之急即在改變營收結構，開發非人力業務，找到對的人去執行更具成效，以達成年度目標。
- 事業部查檢結果與反映意見另提供各業管幕僚單位研參修正，俾有效控管內部制度正常運作。在此，感謝各受檢部門於業務查檢作業之配合與協助。

ISO9001:2015品質管理及 14001:2015環境管理系統內部稽核計畫簡述

經企部 周文亞 副理



內部稽核人員教育訓練於10月3日假台北總公司辦理

今(111)年ISO內部稽核計畫自10月13日啟動，預計執行47個現場，各為ISO內部稽核26個，KPI評核21個現場，內部稽核人員教育訓練已於10月3日辦理，為強化稽核人員ISO執行精義與建立正確觀念，請趙中天、黃文宏及梁立建(職稱略)資深稽核人員分別講述ISO基本概念、四階文件及內部稽核作業，管理代表顏資深協理也同步補充及提示注意重點，期予稽核人員更瞭解公司推動ISO目的並付諸於執行。

近期因疫情再度嚴峻，外部單位係採視訊方式辦理，各與訓人員為登錄於名冊之內稽人員及新進內稽人員，各項稽核作業係依據TPC29內部稽核管理程序辦理。今年度內部稽核重點：

- 一、現場紀(目)錄一覽表建置與運用。
 - 二、稽核項目(含使用超連結及其他類)合計9大類(一)「ISO」內部稽核－非認證現場55項，認證現場60項(二)「KPI」績效評核－57項；【增加】(1) 住戶規約最新版本修訂日期檢閱(2)中控室管制勤務即監視錄影畫面調閱管理辦法(3)充電樁使用管理辦法(4)常駐機電(公區與住戶專有部分維養修繕相關作業)(5)社區防疫加強作為檢閱；【強化】防災土證照取得以及該現場防災計畫書擬製及排入教育練演練等，期更提升現場同仁對降低管理風險之精進作為。
 - 三、績效評比與獎懲(一)ISO稽核及KPI績效評比，依據現場大、中、小型類組各取前三名獎勵(二)成績未達90分(含)以上，不予獎勵(3)評核「第一名」現場，若有「A類缺失」者，名次將往後遞延。
 - 四、事業部(管服科、ISO內稽人員)應對ISO內部稽核或KPI績效評核之受檢現場進行前置輔導作業，另可遴選曾獲獎之績優現場主管協助辦理，倘輔導現場獲得前三名獎勵者，記嘉獎乙次。
 - 五、稽核作業期間，將配合中央疫情指揮中心發布之警戒級數辦理，期程若有調整，另行通知。
- ISO執行目的在落實「說、寫、做」合一之精神及標準化作業，「稽核前」稽核與受稽者均應先了解ISO程序書及作業規範內容，俾提升稽核效能，達到矯正預防之功；「稽核中」可透過彼此互動溝通，更提升作業熟悉度；未來仍將持續透過各種教育訓練傳述，讓同仁更熟悉並落實。



111年第二次財務教育訓練

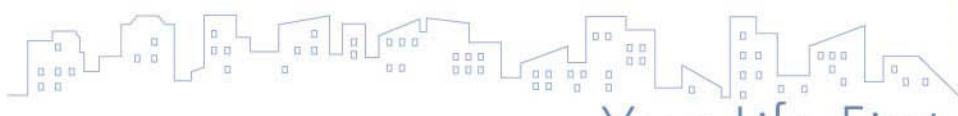
財務部 龍慧如經理

今年度全省財務人員第二次教育訓練於9月28日在總公司三樓會議室召開，本次會議主題為明年(2023)預算編列重點及方式，林總經理於會議中指示：

- 一、同業常有「揮師南下」或「揮軍北上」的野心，台灣南北差距4百公里，人文、業主型態差異，不易拓展成功。本公司自83年9月設立至今已滿28年，於85年陸續設立「桃園」、「台中」、「高雄」、「新竹」、「台南」等分公司，以達成全省性服務企業。
- 二、9/26(一)與董事長視訊會議呈報預算達成情形，營收預算目標27億勢必要達成。會中新加坡分公司提報2/3員工染疫，以致這兩年業務停擺；越南分公司缺員率25%；台灣缺員率10%，營業狀況是海外子公司中表現較佳者。
- 三、明年基本工資自2萬5,250元調漲為2萬6,400元，時薪調整為176元，調漲幅度4.55%。明年勞保費率再調高0.5%已達到12%，基本工資調升後，公司營業成本將增加3,000萬元以上。保全編制人數眾多，每個事業部因應對策各有不同，薪資成本增加若無法向業主反映成本，在營收不變下就只能緊縮人力處理。
- 四、預算是非常重要的指引方向，影響組織型態到底要怎麼變動，公司非人力業務已推廣多年，有機會突破但要相當程度的搭配，不發展新型態業務，公司未來堪慮。同仁們仍應戮力非人力業務推動，才能改變公司獲利結構。會長十年前即期許，公司未來的發展將朝營收增加、人力不增的方向邁進，請大家多多努力。



4



111年東京都碩士論文獎助獲獎名單

經營企劃部 吳致儀

東京都物業管理機構自2004年起，為鼓勵國內大學相關系所碩士班研究生，重視物業管理服務相關議題，並藉以培養專業人才，持續辦理論文獎學金獎助以回饋社會，本年度共計12篇論文獲獎，迄今累計獎助一百七十餘名優秀學生。

類別	獎項	姓名	學校科系	指導教授	論文題目
一般生	特優	郭庭羽	台灣科技大學/建築系	杜功仁	既有社會住宅之財務收支分析與投資績效評估-以北部三處社會住宅為例
	優選	李晴瑜	國立台北大學/不動產與城鄉環境學系	黃健彰	不動產出租人之交付義務與保持義務
	優選	李安琪	銘傳大學/都市規劃與防災學系碩士班	馬國宸	大規模震災情境下避難收容處所開設管理與防災土空間分布特徵之評析
		林榮彥	國立台灣科技大學/建築系	杜功仁	機電設備維護管理系統與BIM技術之整合研究
在職生		陳宥勛	淡江大學/建築學系	賴怡成	鏈結城市建構社會住宅與閒置校園共享機制之研究
	佳作	黃振庭	國立台灣科技大學/建築系	杜功仁	建築外牆清洗作業工法之研究
		吳柏勳	國立台北大學/不動產與城鄉環境學系	金家禾	老舊步登公寓整建維護策略分析之研究
	特優	劉韶華	聖約翰科技大學/工業管理學系	何怡偉	高齡者住空間智能設施需求及設計與規劃之研究
在職生	優選	林峰池	政治大學商學院/經營管理碩士學程文科(資創組)	詹文男	危老建築合建分回比例之研究從《都市危險及老舊建築物加速重建條例》觀點探討
		邵仕強	政治大學/經營管理碩士學程高階經營班	陳明進	都市危險及老舊建築重建條例之研究-台灣及日本經驗之研究
	佳作	陳雅純	中山大學/公共事務管理研究所碩士 (在職專班)	郭瑞坤	民眾對以房養老之接受程度研究-以高雄市為例
		黃先智	政治大學/地政學系碩士在職專班	林左裕	房地產價格上漲率與其宗地價格上漲率之比率對不動產價格的影響

111年度高雄績優從業人員頒獎

高雄事業部 王啓新 經理



高雄市公寓大廈商業同業公會第九屆第二次會員代表大會暨保全商業同業公會第三屆第三次會員代表大會於111年9月30日下午4時假高雄漢神巨蛋九樓金鳳廳召開，高雄分公司於謝協理忠達及各級幹部努力協助下，獲商業公會核定總幹事馬龍驥、保全員麥仕明等2位同仁接受年度績優人員頒獎，希望藉由此次2位同仁的受獎，勉勵現場工作同仁，共同為達成「用心守護顧客家園，營造安全舒適的生活環境」善盡企業責任，共享經營成果之經營理念，戮力不懈。

淨零時代，碳估算怎麼做？

研發部 潘嘉琳

台北市電腦公會與資策會於9/13(二)舉辦「綠時代、新創意-碳估算乃何方神聖？」碳排放課程。此次課程主辦方與工研院共同合作，協助企業由碳排放的調查開始，透過經濟部開發的碳估算工具，快速了解企業的碳排放現況。

極端氣候、氣候行動失敗已經連續五年居全球十大風險之一，全球高達131國面對此危機已宣示2050淨零排放，而台灣政府亦響應此目標。行政院環保署預計於2023年開徵碳費，將來欲透過政策法規，加速減碳，因此當日課程即手把手帶領現場參與企業使用碳估算工具進行盤查。事前公司即協助準備部門電費帳單供現場演練，在盤查的過程中，研究員亦在旁指導。電力、汽油、天然氣為估算的重要項目，只要能完整蒐集相關資料，隨時都能掌握自家碳排現況！



林口世大運選手村慶中秋

社宅專案小組

連年受到新冠疫情的影響，人與人之間的距離似乎越來越疏遠，今年疫情趨緩，適逢中秋佳節，花好月圓人團圓，「林口世大運選手村社會住宅」於9月3日下午舉辦一系列活動慶祝中秋節，本次活動由國家住都中心主辦，不僅分送應景的柚子給參與活動的住戶，透過公司協辦，更為小朋友們準備棉花糖、車輪餅、造型氣球、說故事等互動體驗，好吃又好玩；另舉辦社區風景徵圖，期望住戶留心社區周遭的點點滴滴，創作或拍攝記錄生活，與左鄰右舍分享社區之美。

在這團聚的日子裡，不僅只家人團圓，世大運選手村社宅更期望打造鄰居如同家人般的和睦氛圍，本次更籌畫一家一菜活動，每戶準備一道拿手料理，以料理開啟話題，拉近彼此距離。感謝所有工作人員的協助與熱情參與的住戶讓活動圓滿落幕，期待下次團聚之時，祝大家佳節愉快。

