

發行人：奧田実

發行委員：林錫勳、胡添賜、沢井重伸、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、徐碩延、卓世鐘、賀有嶸、蘇坤宏、林志中、王正中、劉京翰、薛樂正、張晁熏、彭建忠、曾穎章、洪燕邦、許崇明、杜勇清、謝忠達、王啓新

執行編輯：吳致儀 平面設計：葉慎涵

第 134 期



出刊日期：111年12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

「歲末之際、感謝之意」

奧田董事長的話

首先，感謝各位在這環境艱辛的一年中為現場業務兢兢業業。時光飛逝，2022年轉眼間已進入尾聲。新冠肺炎雖仍對生活造成影響，很高興各位能平安健康度過每一天。

回顧這三年，因疫情蔓延，導致大家行動被限制、線上化的溝通也逐漸形成一種新的習慣，大幅改變了生活型態、工作模式。

而面臨嚴峻的疫情，第一線人員堅守崗位，為住戶打造安全、安心、舒適的居住環境，進而成為公司的經濟支柱，著實令我引以為傲。再次感謝各位在業務上毫不鬆懈、齊心付出。

就好比「三年飛ばず鳴かず(不飛則已，一飛沖天；不鳴則已，一鳴驚人)」，這三年間各位養精蓄銳，在明年全力以赴必能創造驚人成就！

另，事隔三年，我預計再度赴台參加1月11日總公司的尾牙。期盼明年度能有更多機會與各位相見歡。

12月在日本稱為「師走」之月。意指在這個月份，就連端莊的和尚也會忙得不免奔跑起來。各位或許也正在這十分忙碌的年末奔走，敬請多加注意交通安全、身體健康，迎接新的一年。明年見！



奧田実

賀!!東昇國際榮獲台北市優良租賃住宅服務業

資產管理處 賀有嶸 襄理

東昇國際為東京都物業管理機構旗下不動產專業部門，業務項目包含房屋買賣、包租、代租、代管、資產活化等業務，因應租賃專法實施推動，自109年開始擴大經營，並配合政府政策積極參與雙北市社會住宅包租代管業務，成績優良，於111年7月榮獲台北市第一屆優良租賃住宅服務業殊榮，並於11月27日接受台北市政府地政局公開表揚。

東昇國際將秉持專業、用心、負責之服務精神，為租賃市場發展盡一份心力，並持續為經管社區提供優質不動產服務。



台北市長柯文哲頒發台北市優良租賃住宅服務業獎牌



北市地政局張治祥局長(左)及北市租賃公會陳柏勳理事長(右)頒發優良租賃住宅服務業獎盃

111年度全台優良公寓大廈評選獲獎社區

經企部彙整

區域	事業部	案場	獎項
台北市	台北事業二部	翠亨村名廈	風華再現組 第一名
台北市	台北事業五部	民權世紀大廈	小型住宅社區組 第二名
台北市	台北事業五部	民權世紀大廈	最佳總幹事獎 - 徐靜宜
新北市	台北事業六部	太子學院	中型社區組 營造與關懷特色獎
新北市	林口辦公室	遠雄U未來	大型社區組 營造與關懷特色獎
新北市	京陽公司	日勝幸福站A6東區	大型社區組 幸福安居金質獎
桃園	桃園事業部	陽明One	綜合金獎 小型青壯組
桃園	桃園事業部	鴻築新巴黎	發展金獎 社區營造組
桃園	桃園事業部	鴻築新巴黎	優質管理服務人獎-施福明
桃園	桃園事業部	傳世御苑	社區金獎 集合透天組
桃園	桃園事業部	早安東京	潛力社區獎
桃園	桃園事業部	廣豐公園II	潛力社區獎
桃園	桃園事業部	紀凡希	潛力社區獎
桃園	桃園事業部	新站京華	樂居社區獎
桃園	桃園事業部	東方之星二期	樂居社區獎
桃園	桃園事業部	大來賞	樂居社區獎
桃園	桃園事業部	傳世御苑	攝影獎 社區組優選
桃園	桃園事業部	陽明One	攝影獎 社區組佳作
桃園	桃園事業部	紀凡希	攝影獎 社區組佳作
台中	台中事業部	新杜拜	大樂青壯組 優等



事業二部 - 翠亨村名廈



事業五部 - 民權世紀
最佳總幹事獎 - 徐靜宜



事業六部 - 太子學院



林口 - 遠雄U未來



桃園陽明ONE鴻築新巴黎



桃園優質管理服務人獎
施福明



台中 - 新杜拜社區



京陽 - 日勝幸福站A6東區

誠摯關懷・優質服務



Your Life First

111年度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18年，共計獎助186名學子，今年度共錄取12篇碩士論文，頒獎及發表於11月23日假國立臺北大學舉行，並於頒獎後安排[ESG趨勢下之社區管理實務探討]研討會。

論文發表會

本屆獲獎論文主題廣泛：探討與建築物相關之主題，如有關既有社會住宅之財務收支分析、鏈結城市建構社會住宅與閒置校園共享機制之研究；有關都市危險及老舊建築重建條例之研究、危老建築合建分回比例之研究；有關機電設備維護管理系統與BIM技術之整合研究、建築外牆清洗作業工法之研究、老舊步登公寓整建維護策略分析之研究、高齡者居住空間智能設施需求設計與規劃之研究等、大規模震災情境下避難收容處所開設管理與防災士空間分布特徵之評析；有關民眾對以房養老之接受程度研究、房地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等、不動產出租人之交付義務與保持義務等；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。



物業管理研討會

本年度延續論壇近零碳排議題，頒獎典禮後進行[ESG趨勢下之社區管理實務探討]研討會，由彭建文教授擔任主持人，林錫勳總經理引言，分別由東京都物業管理機構劉京翰經理分享「氣候變遷下的社區防災規劃」、匠人部落王均守首領分享「技術人才養成經驗&產業趨勢」，及東京都物業管理機構魏雅蘭資深協理分享「台灣淨零碳排政策於社區場域之應用」。

林錫勳總經理在引言中以東京都公司治理為例，闡釋ESG與公司運作、社區管理的關係；並分析物業管理公司面臨之威脅與挑戰；努力在社區管理實務提供優質服務，以達到公司「善盡企業責任，共享經營成果」的經營理念。

劉京翰經理說明在氣候與環境變遷下，台灣面臨的致災性環境與災害威脅；災害的極端個案常態化，複合型災害規模遠超乎預期，更超過現有防護能力；了解社區的潛勢災害，訂定社區防災計畫及各種災害因應的SOP，整備災害管理各階段所應進行的各項工作；提升社區的防災意識，加強事前的衝擊調適能力，以及在災害過後，能夠盡速回復正常。

工程品牌「匠人部落」創辦人王均守，秉持「拒削價、軍事化、職人化」三大堅持，以文化出發，改善勞工施工品質，有效打破傳統對於做工人的刻板印象；王首領藉由匠人部落領軍，激發出年輕匠人師傅的責任感、成就感、榮譽感，讓年輕族群願意投入水電工程產業；透過工班企業化及跨產業鏈平行合作創造共好商機；AI資訊化的精準報價、人資管理及專案管理、定期培訓提升技術工法，以創造同業的差異化優勢。

魏雅蘭資深協理簡介台灣2050淨零排放路徑及策略，並以東京都近期推動社區節能減碳有關的專案為例，以說明淨零碳排政策於社區場域之應用。包括推動「社區智慧電表裝設計畫」，讓用電數據可視化，降低無效能耗損；推動「社區充電樁系統建置」，充電樁產業合作，協助社區建立安全、節能的充電設備與系統；參與社區「用電行為改變研究計畫」，從社區、家戶做起呼應淨零排放政策；響應政府循環包材回收政策，將參與「社區循環包材回收示範計畫」，推動減低包材產生大量碳排。物業管理服務協助社區、家戶推動低碳生活轉型，持續朝淨零路徑各里程碑推進。

此次論文發表及研討會子題，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，提供產、學領域建立互動合作的交流發展平台。



專題研討 ESG趨勢與佈局

東京都物業管理
ESG趨勢與佈局

安永聯合會計師事務所
2022年10月24日



訓練處 謝佳勳

全球氣候變遷極端氣候加遽，物業管理公司如何協助既有服務案場之業主改善並降低碳排實為重要課題。

東京都物業管理機構於今(111)年10月19日舉辦之論壇活動主題以「近零碳排趨勢與挑戰 建築物管理實踐策略」為主軸，邀請專家學者分享有關台灣推動近零建築的策略以及目前既有公寓大廈節能減碳技術分享。另於10月24日專題研討訓練，邀請輔導多家知名大型企業導入ESG且具相當豐富經驗之安永聯合會計師事務所林群堯副總經理分享「物業管理ESG趨勢與管理」議題，探討企業該如何應對未來趨勢及作為並與公司內部各營業單位主管共同探討，本次課程主題聚焦於如何讓物業管理行業了解ESG之重要性及該如何著手規劃。

何謂ESG? ESG是3個英文單字的縮寫，分別是環境保護(E, environment)、社會責任(S, social)和公司治理(G, governance)，於2004年聯合國全球契約(UN Global Compact)首次提出ESG的概念，簡單而言，即為評估一間企業是否永續經營重要的指標及投資決策。

臺灣國家發展委員會發佈「臺灣2050淨零排放路徑及策略總說明」更明確揭露臺灣走向零碳排的使命與決心。該策略主要目的促使各行業必須採取積極手段因應降低碳排的目標，戮力推進關鍵領域之技術、研究與創新，引導產業綠色轉型，帶動新一波經濟成長。

物業管理行業若欲導入ESG，林群堯副總認為：企業若從E環境層面著手，著實不易，建議從S社會、G公司治理兩大層面，企業可與現代科技結合數位化發展模式共同開發PFMIM(建築物總體模型維護管理資訊系統)以及建立數位化行政系統，藉由科技設備輔助方式，提升物業管理公司及從業人員的管理效率；另外企業更應先行自我盤點現況，方能有效建立ESG大方向的短中長期藍圖。

中央政策已然明確零碳排之目標，但相關的法令規範仍持續修訂中，ESG是企業對永續發展的手段之一，透過以大帶小的模式引導轉型。雖物業管理行業對於環境層面著力有限，但東京都長期推動的建築物長期修繕計畫理念，運用未來管理維運模式提前安排建物的保養週期及預算，並提供智慧建築與綠建築節能等相關資訊及專業規劃諮詢服務，期許用創新的服務為社會發展貢獻一份心力。

中高階主管教育訓練 升息對房價影響分析



經營企劃部 吳致儀

烏俄戰爭持續、後COVID-19的重大趨勢發展，兩項重大因素不僅影響國際情勢動盪，更衝擊各大產業供應鏈，導致全球性的通貨膨脹，詭譎多變的全球經濟金融情形，各國政府因此紛紛祭出貨幣緊縮政策，以美國為例，美國聯準會(Federal Reserve System, Fed)今(2022)年3月啟動升息機制，至11月已升息15碼，升息是否已達高峰，目前尚未可知，但已對諸多產業造成嚴重衝擊。本次中高階主管教育訓練於11月2日假台北總公司辦理，邀請國立台北大學不動產與城鄉環境發展學系彭建文教授，將主題聚焦於升息對房價影響的分析，共同探討利率對不動產市場供需層面影響問題。

彭教授指出：台灣消費者物價指數年增率約2.75%，對比於美國的8.2%顯相對穩定，今年截至9月共升息2碼，重貼現率來到1.625%，長遠而言，重貼現率與房價呈反向關係，然而短期房價影響因素甚多，房貸利率維持低點，未達容忍門檻、建材短缺、建屋成本提高等因素，以現況而言，供給與需求均減少，而房價持續上升；此升息政策對小型建商及首購族群影響甚大。

若美國持續升息，我國央行將可能跟進，不動產相關貸款利率上升，配合政府打炒房措施，利息將對不動產價格影響恐將於2023年上半年度起漸趨顯著，冀望政府積極重視缺工缺料問題及制定建築投資業專法，以健全房屋買賣及租賃市場；對物業管理從業者而言，政府都更政策持續進行下將產生更多案源，對於勞力密集的物管行業，首要亟需重視人力資源管理及案場服務品質提升，此外，社會住宅戶數擴增所衍生的集中式與分散式管理、居住者關懷等問題，亦為值得深究之議題。

ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統 經審查結果『現場稽核』未發現不符合項目『續評驗證』通過

經企部 周文垂 副理



今年為ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統三年之第二次「續評驗證」作業，由桃園事業部及認證現場「鴻築新巴黎」代表，11月30日續評當日總經理林錫勳及管理代表顏世禮資深協理偕各相關業務主管暨同仁於桃園事業部受檢；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。

桃園事業部繼104年代表公司ISO外部驗證，今年為第二次代表公司受檢；由桃竹區督導蔡嘉芳協理、桃園事業部許崇明經理、孫先輝襄理及「鴻築新巴黎」現場主管施福明主任暨相關同仁全力配合與協助，因為事前充分準備各項工作，也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ISO14001努力與盡心，除將實際行動付諸於日常作為，如：「APP(無紙化)」差勤作業、「視訊會議」雖是疫情應對方針，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，減少印製及紙張亦然，另，公司內外部活動如：「新北市東北角淨灘(港)活動」、「智慧電表」裝置、配合工業技術研究院及國立台北大學專案進行社區大樓實證的「家庭用電行為效益驗證研究」；今年度趨勢論壇及論文贊助頒獎暨座談主題均探討「淨零碳排」相關議題，即是公司落實ISO14001環境政策之最佳實踐作為；防疫作為，除協助事業部(經管現場)尋訪性價比高的防疫物品，更積極協助推展有效安全的防疫設施設備，如「台達電U+Care222」抑菌燈，並於6月17日下午在公司以視訊方式辦理「科技應用、防疫升級」社區防疫線上演講會，也持續宣導公司同仁做好自身防疫工作，俾提供住戶更安心、安全的服務。總經理感謝老師肯定與建議，另對各類型經管案場「碳排放」降低之建議方案，責請經企部邀集相關業管部門研議，提供社區(大樓)參考改善建議。

認證現場「鴻築新巴黎」簡述：

社區位於桃園楊梅區，基地面積約7773m²、總戶數381戶，地上15層、地下3層，採RC(鋼筋混凝土)結構，各項休閒公共設施齊全，且鄰近公園、學校，交通便利及生活機能健全之社區，公司自107年11月01進駐，經管至今，感謝管理委員會與住戶的肯定，並同意配合公司ISO續評驗證作業；未來仍依循公司經營理念「提供安全舒適地生活空間、善盡企業責任共享經營成果」持續努力。



111年度ISO續評驗證由桃園事業部案場「鴻築新巴黎」代表受檢
林總經理暨相關同仁及驗證公司稽核員至現場稽核

企業標語

現場第一・顧客第一・行動第一

自112年起， 8層樓以上、未達16層樓的集合住宅 務必於3月31日前完成 建築物公共安全申報唷！

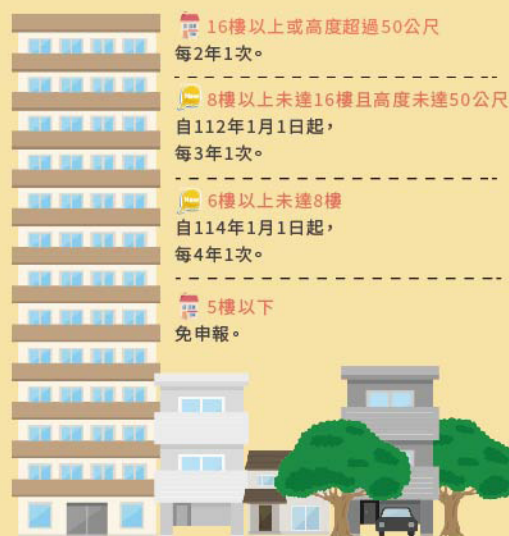
營推中心
楊裔菁 科長

建築物公共安全申報，目的是為了強化集合式住宅使用安全。透過「定期」的安全檢查，確保災害發生時避難動線順暢，且設備設施可穩定運作，以期延長災時的逃生時間。

依據建築物使用強度分類，各類建築物申報頻率不同，未依規定申報者，將面臨6萬以上，30萬以下罰鍰，並得連續處罰。「集合式住宅H2住宿類」申報期間為1月1日至3月31日止，新增申報規定包括：

- 一、自112年起，8層樓以上、未達16層樓的集合住宅，必須每3年辦理一次建築物公共安全申報。
- 二、自114年起，6層樓以上、未達8層樓的集合住宅，必須每4年辦理一次建築物公共安全申報。

集合式住宅H2住宿類檢查項目主要分為6大類，分別為：直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備、緊急供電系統，其中常見缺失有樓梯間堆放雜物、防火門無法自動閉合等，都是社區須多加注意的地方，如有任何申報相關問題，歡迎洽詢各事業部非人力小組窗口。



全能大師兄 優質管理服務人施福明總幹事

宜誠歐鄉帝景大樓區 黨啟宇 主任

與鴻策新巴黎社區施總幹事認識，大約是在二年前，那時我剛進入公司初任總幹事乙職，剛入行的我對社區事務不甚瞭解，幸好每月乙次的幹部會議，與施總幹事請益工作上遇到困難之事，施總幹事總是會給予最切合實際的意見，加上公司課程的安排，讓我充實了執行社區工作的本職學能。

施福明總幹事外型精幹，滿頭白髮是智慧的象徵，在楊梅區的鴻策新巴黎社區任職已逾三年，這是有381戶的大型新社區，施總幹事勇於任事、主動積極，期間完成公設點交及維護、門禁管理、工程監管、監視系統及環境綠化統籌規劃及年節活動安排等，深受社區管委會及住戶的倚重。

今年度施總幹事參與優良社區及優良管理服務人評選，經過縝密的規劃及準備，鴻策新巴黎社區榮獲社區營造發展獎，施總幹事個人更得到評審單位肯定，拿下了優質管理服務人獎，為個人物管服務生涯寫下璀璨的篇章。

施總幹事除了對任職社區的用心服務，也對週邊公司所屬社區特別關心，常常與同區域的總幹事做意見交換，將己身工作的經驗，無私的分享給其他社區的總幹事；為人和善、處事練達，並以誠心待人，故交遊廣闊、資源豐富，當我們這些經驗較淺總幹事，詢問各項工程廠商推薦時，施總幹事總能提供2至3家廠商，並分析其中優劣，讓其他總幹事做出最好的選擇；因此，我們都尊稱施總幹事為全能大師兄。

施總幹事曾任軍中主管階層，將其軍中所學應用於社區管理維護，退伍後深知態度決定一切，於居住社區也擔任過主委、財委等重要委員及鄰長等職務；所以總能未雨綢繆，在事態還未產生變化前，就能採取有效的計畫應變，對每件事都能深思熟慮提出最佳方案；施總幹事也常將所看見的問題，主動向公司主管表達意見，讓主管們在管理上更完善！

施總幹事能自修己身，也能立己達人，更能意見具申，真正擔的起全能大師兄的重責，在公司主管政策指導下，有施總幹事的熱忱引領，使得東京都桃園事業部各案場間能相互支援，有條不紊的執行社區各項工作，更凝聚了總幹事間堅實的力量。



111年下半年度績優員工旅遊 司馬庫斯神木群寧靜之旅

事業五部 張慧玲 科長

111年度績優員工旅遊於11月15-16二日舉行，感謝公司職福會安排造訪有「上帝的部落」美稱的泰雅族部落司馬庫斯，位在新竹的尖石鄉，海拔約1500公尺，是最深山的原住民部落，司馬庫斯至今都完整保留泰雅族文化以及山林最原始的樣貌。這樣的地方最適合想來一趟心靈之旅的人們了。

第一天 臺北→青蛙石天空步道→宇老→司馬庫斯部落

第一站我們來到青蛙石天空步道，大型的青蛙石佇立油羅溪的溪谷裡，是新竹尖石鄉的地標景點之一，傳說在從前泰雅族社會裡，有隻大青蛙追食一大群的蚊子，最後有隻蚊子成功逃離並奔上山頭，青蛙被岩石與高山所阻隔，青蛙只能瞪大眼睛癡癡的望著山頭，終究變成了大岩石。

中午安排在尖石鄉宇老的魯壁一家人享用原住民風味餐，大片玻璃窗面向連走的山脈，在用餐同時可欣賞峰巒高聳的後山群峰美景。

用餐完後經過一連串彎彎繞繞的山路終於在下午抵達司馬庫斯部落。當日晚餐在部落裡享用勇士鍋，於此同時，總公司胡資深副總引領大家一一自我介紹，讓北中南的同仁認識彼此，晚餐後大家早早回房間休息，聽說晚上的星空很美...你有看到嗎？

第二天 司馬庫斯→神木群步道→新竹內灣→臺北

次日的重頭戲當然就是走訪神木區，一走進司馬庫斯就能看到登山口。巨木登山步道一直都是很神祕幽靜的地方，從部落到巨木群之間，有一條5.2公里長的步道，沿途經過巨木登山口、竹林、展望絕佳的碎石坡和楓香亭，即可抵達有千年紅檜分布的神木區，其中最大的一棵是老爺神木，樹齡約有2500年，依然生氣勃勃地矗立於森林之中，泰雅族人稱為「YaYa巨木」，需二十多人牽手才能合抱，主幹又分出兩根大枝幹，猶如「人」字的樹型是其特色。全程來回需時約4~5小時，沿途可以一邊觀賞自然生態，一邊吸收森林的芬多精。

二日行程玩得十分盡興，不僅調劑平日繁忙的身心，也拉近了同仁之間的距離，讓在場的每個人留下一個美好的回憶~

