

東京都・環保署 社區網購循環包裝回收競賽開跑!

因應環保署今年七月上路的網購包裝減量規定，為加速循環包裝使用與回收，自2月份至11月底，環保署與東京都物業合作循環包裝回收計劃。第一期試辦計畫共12個社區率先體驗，第二期計畫自6月啟動，短短一個月內擴大至220個社區參與歸還點行動。

凡參與社區，可獲得環保署「綠色社區」識別立牌，住戶網購包裹送達社區時，無論是袋子或箱子之外包裝，只要有「循環」二字，便可直接將外包裝交予管理中心回收，待電商平台取回清消後重複使用，達到垃圾減量、循環經濟的目的。而為鼓勵社區回收，6月至10月底回收件數前五名社區，最高可獲得15,000元獎金!

更多詳情，請掃QRcode下載七月份社區型錄



△社區循環包裝回收2.0計畫於六月辦理九個事業部說明會(四部現幹會實況)

營推中心 魏雅蘭資深協理

東京都

出刊日期：112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

「有備無患」

各位平時在高溫酷暑下工作，實在是辛苦了。我曾有一次在盛夏時期造訪過台灣，至今仍能清楚記得那時陽光的強烈，那酷熱實在是身在日本難以體驗到的。然而，或許各位已從新聞報導得知，今年的日本正面臨異常的氣候變化，各地氣溫超過40度、許多人中暑甚至因此喪命。而不尋常的情況不僅是氣溫，突發性的豪雨也造成了許多災害。

「過去未曾有過」、「預料之外」.....如此的說法已不再適用於現今社會。我相信不僅是台灣，日本也面臨著同樣的氣候變異。

每年的9月1日是日本的「防災日」。防災日的由來，是為了不讓人們忘記1923年9月1日帶來巨大破壞的關東大地震。而9月1日正好是新學年的開始，讓孩子們在第一天上學時就進行防災訓練已在日本行之有年。今天想和各位探討的是，我們作為物業管理公司應該如何應對這樣的災害?那就是「有備無患」。各位家裡是否已經備妥防災用品呢?我們管理的公寓也同樣如此，正如方才所提到「這種事過去未曾有過」的既有認知已不再適用。

此外，「災害總在人們輕忽時降臨」。重要的是，我們無法預測災害何時會來臨，因此必須要做好萬全的準備。我們東京都的使命就是為住戶提供安全、安心且舒適的居住環境。在公司報告中聽聞，東京都物業正積極推動員工取得「防災士」的資格。期許各位能更加留心於防災一事，也請各位以能夠為居民提供更安心、更安全的專業從業人員為目標，持續努力精進。

奧田董事長的話



奧田

「弱勢居住怎麼管?」社會住宅包租代管經驗分享座談會

資產管理處 賈有崧襄理

近年來政府大力推廣社會住宅包租代管政策，除提供一般民眾可承租外，也保留部分名額供弱勢戶居住，以保障其承租權益。東昇國際自109年起承接包租代管專案後，總計服務超過200位弱勢家庭，協助他們找到合適居住的家。

在租屋方面，弱勢可大致分為五種身份：1.65歲以上2.領有身心障礙手冊3.特殊境遇家庭4.中低收入戶5.低收入戶，上述五種身份在租屋時，常常不易承租到喜歡的房屋，或是入住期間需要服務時，卻不知該如何尋找資源，東昇於112/7/7受崔媽媽基金會邀請，與雙北市各社福中心、福利慈善基金會等相關社福單位探討弱勢居住該怎麼管及該遇到困難時該如何找尋社會資源。

通常會遇到的問題五花八門，大致上以房客的戶籍所在地，尋求當地的社福中心協助，或者依需要協助的內容，尋求相關的社福單位，例如：身障資源中心、老人服務中心、兒童暨家庭扶助基金會、伊甸基金會等。若以上單位都無法處理，也可透過政府「社會安全網」進行線上通報，政府單位會有專人協助，將需要協助的房客獲得適當處理。

最後，絕大部分租客都相當珍惜每次承租的機會，少部分弱勢戶於租賃期間惡意欠租或未遵守租約規定，仍應尋求正當法律途徑排除不良的房客，亦可委託專業的包租代管公司協助管理房屋，除可輕鬆收租外，也大幅降低房屋管理上的負擔。

賞!東昇國際管理顧問股份有限公司(資產處)，今年度續獲選為國家住都中心雙北第四期社宅包租代管優良合格業者，台北市廠商評選更獲得第一名殊榮!

租賃服務請掃QRcode
由專人為您服務



國家住都中心參訪團 蒞臨日本Nihon Housing總部

8/6-8/10由國家住都中心花敬群董事長帶隊，包括內政部地政司、營建署、國家住都中心、台北大學不動產城鄉系彭建文教授及六都租賃公會理事長等一行人至東京拜訪日本UR都市機構、公益財團法人日本賃貸住宅管理協會等單位，並於8/8上午蒞臨東京都母公司Nihon Housing總部，參訪「研修中心」及「緊急應變中心」。當日參訪活動由奧田董事長親自接待，並由經企部新子部長團隊籌劃執行。除知識與技術的交流外，總部還特地準備了三笠山銅鑼燒在Q&A時間予貴賓們享用，現場交流熱絡，感謝日本總公司為此次參訪的支援協助，讓活動圓滿成功。



2023日本租賃住宅服務制度參訪團

◀前排中花敬群董事長、右三奧田董事長、右一經企部新子真次郎部長

▲東京都母公司Nihon Housing總部

營推中心 魏雅蘭資深協理

歡迎

【國家住都中心】各位來賓
參訪日本ハウジング株式会社

【國家住都中心】第一行樓上右起日本ハウジング社

NIHON HOUSING



外牆清洗需求與分析

環保部 劉寅成科長

建物外牆清洗是維護建築外觀和保持建築品質的重要一環，建物外牆清洗雖逐漸成為一種趨勢，但多數對於清洗的原因與認知尚待提升，外牆清洗更是一個涉及多個步驟和作業的過程，此步驟概分為五個項目：

- 1.評估與規劃:進行外牆清洗之前，需要評估外牆的狀況和材料。檢查外牆表面的污染程度、損壞情況以及需要特殊處理的區域，並評估需搭配之作業方式(如:工業雙繩/蜘蛛人、洗窗機/吊籠、高空作業車)。
- 2.安全措施:在進行清洗作業前，確保工作人員具備必要的證照和個人防護裝備，如安全帽、5點式背負式安全帶、個人安全繩、防護眼鏡、手套和防滑鞋等，確保工作區域的安全防護。
- 3.準備和清洗方法:準備所需的清洗工具和材料，包括清洗劑、高壓清洗機、刷子等。根據外牆的材料和污染程度，選擇適當的清洗方法。(常用的方法包括高壓水射流清洗、化學清洗和手動刷洗)。
- 4.清洗程序:從上部開始，循序漸進地清洗外牆。使用適當的工具和方法，將清洗劑均勻塗抹在牆面上，然後根據需使用刷子或高壓水射流進行清洗。
- 5.檢查和維護:清洗作業同時目視後，檢查外牆表面是否異常。

而上述五項目在專業的團隊標準作業流程下，可更加清楚整體作業流程，並在團隊細心與用心的作業下，使建築物恢復原本的美觀和吸引力、延長長期暴露在污染物環境中的建築物之壽命。

隨著現代文明的提高、經濟的高速發展和人們生活水平的快速提高，越來越多的高樓大廈拔地而起，且呈現逐年成長趨勢。由於人口集居都會區及商辦、廠辦、園區的新建，伴隨之而來的就是建築物外牆清洗與修繕維護需求與崛起，而維護建築物的外牆，不僅美化了環境，更是延長建築物的使用壽命。故各社區更應著手規劃建物整體保養的評估，讓現今在大樓林立下，使社區可在群樓裡成為更加顯著的指標。



外牆清洗作業

112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二季勞資會議已依法辦理完畢，總公司6月29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，5月30日桃園及新竹、6月6日高雄及台南、6月27日台中，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告112年度職工福利委員會活動計畫、社區帳務系統改版作業，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。



▲第二季勞資會議於6/29假台北總公司辦理完畢

最新消息 112年度東京都物業管理趨勢論壇

「建築物整建維護與物業設施管理」即日起開放報名!

根據內政部民國112年第1季住宅屋齡統計數據，全台屋齡在50年以上之建築數量前三名分別為新北、台北、高雄，新北與高雄在人口總數總計(112.04)上則為第1與第3(台北第4)，顯示台灣人口多集聚於高屋齡的縣市，民國106年中央為因應潛在災害風險、加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，特制定的危老條例，雖然相較於都市更新申請的條件更為鬆綁，可台灣現存50年以上房子仍有100多萬戶，相較於危老、都市更新核定件總數約4000件，整建維護的速度還是十分緩慢。建築物屋齡不斷上升，在整建維護的需求殷切，既有建築物的整建工事包括：耐震補強、屋頂及外牆修繕、設備維護更新等皆更高的知識、技術支持，且台灣將於民國114年邁入超高齡社會，面臨高屋齡與超高齡人口等社會現象，公共安全及災害預防上都是個極需關注的議題。

東京都物業管理機構自2004年開辦物業管理趨勢論壇迄今邁入第20個年頭，本次以「建築物整建維護與物業設施管理」為題，邀請中華大學建築與設計學院院長何明錦教授主持，政府主管機關、各方核心領域專家主講，共同探討該如何推進台灣建築物整建、修繕之風氣，活動將於10/18(三)於台大國際會議中心3樓(台北市中正區徐州路2號)進行，誠摯邀請大家一同參與。洽(02)23933766分機223蘇盈楮。



▲掃我報名!

專題演講 淺談委任合約重大懲罰性違約金扣款事件

訓練處 謝佳勳



原則請法院衡量540萬餘元是否合理，二審終判公司應給付8萬7千元之違約金。

鄭顧問分享此事件之用意，除了彰顯「事跡存記」之重要性外，也強調團結的力量、認識危機的警覺性，林總經理更是呼籲各事業部門以此案為鑒，在爭取案場前應先多方評估部門是否有「執約」的能力、確實保存各項紀錄，期許公司事業部強化「危機管理」、「專案管理」、「經營管理」等能力，充分掌控案場狀況，避免不必要的興訟及各種成本損耗。

總公司於7月14日上午辦理「專題研討」教育訓練課程，集結各事業部主管於三樓會議室，一同探討「委任合約重大懲罰性違約金扣款事件」，本次邀請鄭碧華顧問針對本案進行詳細解說，讓與會同仁能藉此專題從中汲取經驗，往後接案或投標先衡量部門對契約內容的執約能力，減少公司異常事件。

緣起於公司於民國93年進駐捷運板南、淡水二線執行保全契約，因違反契約中未予保全員月休4天之規定，遭捷運公司罰540萬7,080元，故公司提起先位請求確認懲罰性賠償請求權不存在，如先位之訴無理由，備位提請酌減罰金，強調東京都固然違反契約條文之規定，但未造成捷運公司實質損害，且定型化契約部分條文明顯不合理，且捷運公司不容議約、無商榷餘地，但執約過程中本公司多次就難以達成之處，去函及時告知原因(人員登錄制非登錄不計價、現場督考交互踰跳10次未通過即要求撤換，導致缺員調度困難...等)，而協商紀錄皆有書面留存，展現公司對於契約執行的積極、配合態度；最終，又以就契約標的金額與裁罰金額有無偏離比例

職福會 中國文化探索社講師專訪

經營企劃部 蘇盈楹

黃鴻翹，人稱「翹哥」，從他多采多姿的見聞與風趣的言談，很難想像他是從軍32年的職業軍人，在軍中閒暇之餘，自學英文、練習寫書法(目前已有45年)及打太極拳(目前已有25年)。50歲退役之後，更是去社區大學進修日文，54歲時，考上了華語導遊，開啟帶團生涯，觀光團、農業參訪團、故宮導覽團，全台走透透，經歷讓他成為一個隨時都能侃侃而談的講者；61歲時，成為故宮文物導覽講師，完全是誤打誤撞的，許多經驗比他老到的導遊都無法擔任講師，而他講師斜槓，已有5個年頭了(61歲~65歲)。東京都物業保全公司，是他第一個，非觀光旅遊、非文物相關，開課的單位社團。學員們的熱烈反應也使翹哥受寵若驚，開課的初衷，是想要讓大家更瞭解中華五千年文化的脈絡以及用深入淺出的介紹故宮文物，當有機會造訪故宮時，就可以不用等待導覽解說，便能自由地欣賞文物。



▲講師 黃鴻翹

從訪談的過程中，可以感受到，翹哥是個非常熱衷分享與交流的人。連在YouTube上架的「翹哥說故宮」短片，也是為了幫助，後進新導遊，能簡單導覽故宮文物，其內容都是他花費許多功夫整理的，簡單、明瞭，短短四分鐘左右，即可讓人快速了解故宮文物的價值所在，非常值得觀賞。即便是已能駕輕就熟的講課，翹哥仍然積極不斷地增進自己的涵養，期許能持續帶給大家更多更豐富的内容。接著下半年，他也準備了豐富精采的講題，歡迎大家一起來聆聽!報名請CIP訊息經企部蘇盈楹。

課程預告

每月最後一週 星期一-18:00-20:00

- 7月-筆墨見真章(一)
- 8月-筆墨見真章(二)
- 9月-北宋三巨碑國畫(一)
- 10月-北宋三巨碑國畫(二)
- 11月-楷棟堂(一)
- 12月-楷棟堂(二)



▲社團活動-授課情況

企業淨灘同樂趣X八斗子社區參訪

訓練處 謝佳勳

東京都公司秉持「環境保護、社會責任、公司治理(ESG)」的理念，並用實際行動回饋社會。於6月15日前往基隆嶼進行「企業淨灘同樂趣活動」。

由林總經理率領同仁從台北總公司出發，並由在地人彭部長精心規劃下，與八斗子商圈聯盟先取得聯繫，表達「取之社會、回饋社會」的企業責任，希望能結合東京都職福會淨灘活動，深入社區、關心社區總體營造，做公益同時帶動當地消費、刺激經濟。

上午乘船登嶼後，同仁們便分組行動，沿步道撿拾垃圾、集中並加以分類，垃圾中最大類的是各式各樣的塑膠製品，其中不乏有廢棄保麗龍、漁網、一般垃圾...等等，數量之多令人咋舌；當天天氣看似不明亮，但初夏的體感依然悶熱，在此十分感謝八斗子商圈聯盟的綠豐團體贊助助每人一條涼感巾，讓大家在揮汗如雨的淨灘活動中形容不過於狼狽。

下午則安排介紹八斗子社區的人文歷史並走訪當地商家，接著來到八斗子漁村文物館的二樓書屋關懷原住民孩童，與孩子們一同交談並分享課後點心，此次活動特別感謝八斗子商圈聯盟召集人許真豪先生的媒介與全程陪同，讓此次行程圓滿順利。

透過這次淨灘活動和八斗子一日遊，以實際行動履行公司對環境保護、社會責任的理念。東京都不僅積極參與公益事業，同時也關心當地社區的經濟發展，彰顯了企業對社會的回饋與責任，更體現了東京都公司對於守護社區永續發展的承諾，為未來的環境和社會積極的貢獻一份心力。



▲東京都公司關懷原住民孩童並一同互動並分享課後點心



▲林錫勳總經理率領同仁於基隆嶼舉辦淨灘活動

企業文化

創新Innovation · 整合Integration · 互動Interaction

TFMA第四屆第一次會員大會

TFMA 顏世禮秘書長



▲林錫勳副會長主持會議

TFMA第四屆理事長由何明錦教授獲選連任。TFMA第四屆第一次會員大會由林錫勳副會長主持，由秘書處提報第三屆及上年度的會務工作及財務報告，接著通過本年度工作計畫及預算案；並依章程完成第四屆理、監事選任工作，順利選出九名理事及三名監事；會後隨即召開第四屆第一次理監事會議，選任常理事三名及常務監事一名，由第三屆何明錦理事長以高票獲選連任第四屆理事長，未來將繼續領導理、監事會為協會的發展努力、奉獻。



▲會議進行實景



▲何明錦教授獲選連任第四屆理事長



▲第四屆當選理監事合照

專題演講

公寓大廈管理條例整體修法方向與課題

TFMA 顏世禮秘書長

TFMA第四屆第一次會員大會於7月13日在台大醫院國際會議中心召開；大會邀請營建署建築管理組高文婷組長，以「公寓大廈管理條例整體修法方向與課題」專題演講揭開序幕。

高文婷組長闡釋公寓大廈管理制度的設計原理及現行自治架構，詳述條例歷次及近期(84~111年)修正的內容；針對未來修法有關分區規劃管理、二次施工責任、移交機制建立、規約草約制定、管理組織運作、公費收支運用等課題深入剖釋，並說明預擬修正的方向；高組長期勉物業管理同業及同仁，不吝提供修法的課題及建議，俾讓修法更加完備，與主管機關共同落實、完善公寓大廈的管理，達成社區自治的目標。



▲高文婷組長台上侃侃而談「公寓大廈管理條例整體修法方向與課題」



▲感謝會員熱情與會現場座無虛席

新北白金級 低碳社區-日勝幸福站A6東區

經營企劃部 蘇盈楹



日勝幸福A6東區總幹事林清魁主任

走進日勝幸福站住宅區，幾乎是馬上就認出A6東區在哪，畢竟入口旁的水池明亮清澈、波光粼粼，那也是社區總幹事林清魁主任為社區邁向低碳社區白金獎的改造成果之一，隨處可見的綠植、花卉更是主任與市議員募集2000株植栽再一一種下的，綠建築是原先建商賦予的標配，整個A6都有，但要從低碳社區金熊獎邁向白金，林主任坦言不容易，他常在社區四處絞盡腦汁地想哪裡還可以改善能夠幫助到社區，再整理資料(包含改造費用、前後差異等)報請管委會開會決議；將原本太明亮、導致用戶老是忘記開車燈而車禍頻頻的地下停車場，燈管換成LED之外，採用跳盞營造錯落光線、車道保持全亮，降低車禍發生率，一年更省下58萬的電費；公設的傳統電燈也全汰換成LED，並依照空間需求更改為太陽能或感應式，耗電量從9800瓦減至3300瓦，大幅度的減少用電，讓日勝A6東區成為了新北節能E好宅4星級中唯一的大型社區。

屋頂農場建議管委會開放讓住戶認養、2樓平台原是鋪土草地，因使用率低、容易荒廢，將土壤後退分出入行與植栽界線，同時與環保局合作、訂定農場規範、加設安全柵欄，開放種植可食作物、收成共享也同時為社區增添一休憩之所，甚至成為鄰近幼兒園生態教學的教材

來到地下1樓，開放寬敞的空間、左右兩側的回收桶整齊齊，明確標示什麼樣的垃圾放在哪裡，地板與牆壁乾淨，很難讓人想到這是一個四千多人在使用的垃圾集中區，林主任說這也是透過不斷的宣導才讓住戶養成分類的習慣，畢竟這麼大型社區的垃圾清運若沒有妥善做好這部分沒有業者敢接的，而原先的硬體設施並不完善，經過管委會、工班的討論，決定另做防水工程，除了好清潔之外也杜絕了小強蚊蟲亂竄的問題；至於體積較大的家具，林主任表示這些東西如果修一修還能使用，都會先集中收集後整理，用於社區活動或是捐贈給弱勢團體，他笑著指著立在生態池邊的看板說那就是利用廢棄的家具木板做的，環保局的人來以為是廠商做的呢！

農曆七月將近，林主任說除了管理中心這邊會有一個小金爐，整個社區是禁燒金紙的，普渡時會專設子母車集中、另請業者處理，平時住戶祭祀所用的金紙也可以交由管理中心集中，再請配合廠商收走，即便設立了環保金爐，實際使用機會極少。

低碳社區從金熊到白金委實不易，多虧了林主任的心細如髮、時常在社區大小角落走動，並且與管委會、住戶都維持良好的信任基礎，呈報給管委會的建議都會詳細的說明花費以及改善前後的比較，在充分的溝通下管委會也賦予林主任極大的發揮空間，在既有的基礎上不吝斥資、費時配合物業著手改造，這才成就了A6東區這個同時擁有節能E好宅4星與白金級低碳社區徽章的美好居所。



▲獎牌牆-綠建築、低碳社區金熊到白金、節能E好宅



▲公共區域的節能標語



▲公共走廊改接應式照明



▲分類明確、乾淨整潔的回收區

▲開放居民認養的開心農場

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一