

# 東京都



出刊日期：112年11月20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

## 奧田董事長的話

天氣終於逐漸轉涼，不過白天仍然帶點暑氣，感謝各位日夜的辛勤付出。很榮幸今年10月18日成功舉辦了趨勢論壇活動，能與各界菁英齊聚一堂。這都要多虧講者們和各方貴賓的鼎力支持，我們才能每年如此盛大地舉辦此論壇。由衷地感謝各位！

東京都物業管理機構成立於公寓大廈管理條例尚未成熟時的1994年。幾載耕耘，明年即將迎接30週年。關於此事，Nihon Housing 創始人小佐野會長也感到相當高興。

臺灣物業管理趨勢論壇首次舉辦於東京都物業機構創立10周年之際，當時的董事長植野先生認為，作為企業社會責任的一環，我們必須思考如何回饋給社會大眾。以此觀點作為開端，至今已經舉辦了第20屆。儘管在活動前已聽聞本次論壇討論的是和建築物整建、物業管理相關議題，沒想到學術性的內容比預想的還更豐富，令我相當佩服。

建築物從新建完成之時就開始逐漸老化。為了延長建築物的壽命，定期按照修繕計畫進行維護是至關重要的。

在日本，屋齡高於30年以上的公寓已超過200萬件，其中約有100萬件建築物甚至建於1981年以前、屋齡已經超過40年。尤其在地震頻繁的日本，耐震診斷和補強更是一件重要議題，政府與民間也在耐震補強上投入了龐大資金。不僅日本，對各個國家而言，如何落實修繕計畫與運用修繕基金使建築物在50或60年後仍能永續經營，都是不可忽視的一大課題。

我們公司的使命就是將這次的論壇內容實踐於社會，為每一位住戶提供安全安心的生活空間。



## 「東昇國際」榮獲內政部國土管理署社宅包租代管推動成果表揚

### 「公司-整體表現獎」、「公司-弱勢關懷獎」、「個人-服務品質獎」三大殊榮！



資產管理處



△左起：資產處賀有嶸襄理、管推中心魏雅蘭資深協理、資產處邱勁博副科長代表領獎



△右三：賀有嶸襄理榮獲台北市個人「服務品質獎」殊榮接受花敬群次長頒獎

東京都子公司-東昇國際管理顧問股份有限公司於09月27日(三)上午10:00出席內政部營建署社宅包租代管推動成果表揚活動，東昇國際在公司獎項-獲得「整體表現獎」及「弱勢關懷獎」二大殊榮，個人獎項則由賀有嶸襄理在超過50位參選從業者中脫穎而出，榮獲個人「服務品質獎」。

此次參與評選業者涵蓋全台，東昇國際能獲得三項獎項，除感謝評審的肯定，公司也將持續努力，扮演好房東與房客的橋樑，以專業為本、以服務為先，為建構台灣優質友善租屋環境貢獻一份心力。



## 職福會員工子女獎助學金

管理部 馮裕中副理

東京都聯合職工福利委員會於112年9月23日第三季勞資會議中，頒發111學年第二學期職福會員工子女獎學金，經統計各單位申請符合資格者，計有總經理室員工子女等28人獲獎，其中『優等』計20人，頒發獎學金每人新台幣(以下同)2,000元，合計40,000元、『甲等』計8人，頒發每人獎學金1,000元，合計8,000元；總計28人頒發獎學金4萬8,000元整，並頒發獎狀乙張。

職福會自108學年第一學期起，開始辦理員工子女獎學金，至今已頒發了29萬7,000元獎學金，主要獎勵對象為國小之小朋友，在少子化的趨勢之下，這些國小的同學，都是國家的幼苗也是未來的主人翁，公司職福會希望能藉此鼓勵這些小朋友能努力向學，在快樂的學習中逐年成長；因國中以上的同學就讀國立或公私立評量標準不一，因此目前獎勵對象仍國小之同學為主；惟目前亦檢討針對同學參加國際、全國及縣市競賽獲獎者亦考量給予適度獎勵，將於下半年度職福會議中提出討論。



人資部 唐麗鳳襄理



事業二部 林曉涵科長



社區行政部 張穎馨



資訊室 李正偉科長

## 第三季勞資會議

人資部 唐麗鳳襄理



東京都物業管理機構第三季勞資會議經徵詢全體勞資方代表同意，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112年績優員工旅遊第二梯次活動計畫、第七屆勞方代表(保全)選舉作業、彈性工時討論、112年臺灣物業管理趨勢論壇活動事項及禁止工作場所性騷擾之書面聲明，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。

## 東京都保全(股)公司勞方代表選舉

人資部 唐麗鳳襄理

東京都保全(股)公司第七屆勞資會議勞方代表選舉已於112年10月24日完成投、開票作業。勞方代表、勞方候補代表當選人及資方指派代表，任期自112年11月9日至116年11月8日止，共計四年，名單如下：

	單位	姓名	職稱
勞方代表 (五名)	事業一部	梁立建	管服科科長
	事業三部	莊德和	管服科副科長
	事業四部	黃靖怡	管服科副科長
	事業五部	朱家輝	管服科副科長
	事業六部	劉阿鵬	管服科副科長
勞方候補代表 (五名)	事業二部	李豐麟	管服科副科長
	事業四部	陳承蘭	行政科科長
	事業五部	周卓安	業務科副科長
	事業六部	黃秋鴻	管服科副科長
	事業六部	游青山	管服處科長
資方代表 (五名)	總經理室	林錫勳	總經理
	總經理室	沢井重伸	副總經理
	總經理室	鄭碧華	顧問
	營運中心	張晁熏	協理
	人力資源部	顏世禮	資深協理

## 112年度台灣物業管理趨勢論壇

管理幕僚中心 顏世禮資深協理

## 建築物整建維護與物業設施管理



贊助單位

奧田實董事長  
東京都物業管理機構



贊助單位

林錫勳總經理  
東京都物業管理機構



指導單位

花敬群政務次長  
內政部



指導單位

王榮進所長  
內政部建築研究所



主辦單位

陳明吉理事長  
住宅學會



主持人

何明錦教授  
中華大學建築與設計學院



「台灣物業管理趨勢論壇」今年已是第二十屆；本次論壇以[建築物整建維護與物業設施管理]為議題，邀請相關領域專家學者，共同從ESG永續目標、台灣建築物發展歷程、及營建管理維護等課題，研討台灣建築物整建維護的趨勢及政策。

首先由召集人林錫勳總經理說明舉辦論壇的沿革與初衷「實踐企業回饋社會」，奧田實董事長致歡迎詞；指導單位內政部花敬群政務次長、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。

本屆論壇由中華大學建築與設計學院何明錦教授主持，何教授引言：2015年聯合國宣布「2030永續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)」包含永續城鄉、氣候行動、性別平權等17項SDGs目標，指引全球努力邁向永續。內政部2021年第二季統計，全國房屋稅籍住宅共891萬餘宅，屋齡超過30年有449萬宅，平均屋齡約32年，是13年來首度超越50%。建築物會隨時間推移，因氣候、天災、自然或人為等因素而劣化。在其生命週期中，可透過階段性修繕(整建維護)而恢復，但修繕後回復之性能，會繼續隨時間再劣化；為促進建築物之性能與耐用，需不斷進行整建維護；台灣既有建築物的整建維護需求殷切，是政府及全民必需面對的議題。

## 政策著力三大項：耐震補強、電梯增設及充電樁

內政部國土管理署建築管理組高文婷組長，剖析既有建築物整建維護三項議題的問題及政策。

耐震評估補強：為提升私有建物抗震韌性，建物耐震能力已納入「公共安全檢查申報項目」；[建築物耐震設計規範及解說]亦增編「既有建物評估補強」章節；住宅基金編列預算補助，以加速改善既有建物的耐震能力。

老屋增設電梯：既有建物增設電梯常見問題如腹地不足、出入口寬度不足、違章、變更使照、欠缺公共基金等種種困難。中央將從寬解釋建管法令，督促地方訂定配套措施，提高增設電梯的可行性；持續透過各種補助，鼓勵民眾申請。

增設充電樁：目前已訂定新建建物須預留車輛充電相關設備及裝置空間之規範；但既有建築物增設部分，民眾仍有許多疑慮(如用電增加、費用、災害風險、佈線等因素)；且分有權建築物涉及非屬專有部分而供共同使用部分的使用及管理權責，政府將研訂修法及管理政策，以排除公寓大廈增設充電樁之困難。



高文婷組長

## 老屋如何修?整建實作案例分享

日商公司周宜城總經理，從事建築營造四十多年，見證台灣建築物的發展歷程，周總經理從台灣建物類型與屋齡的關係、建材的演化、結構的發展、建築設計的演變等歷程詳細的分析；羅列老屋常見狀況，如垂直動線、耐震、海沙屋、裂縫、漏水、壁癌、管線、經費等十多項有關事項，提出改善方法及分享解決的經驗；進而探討因應市場的對策，期許新建築以通用設計，提供全齡適用生活空間；採用標準化、系統化、模組化、預組化及預鑄化的工程技術，以營造未來建築物具備抗震與耐震、抗裂、防水、脫落、建築材料(磁磚)、伸縮縫、氣候溫差變化、BIM檢討及記錄等機能的永續建築物。



周宜城總經理

## 以ESG視角與未來接軌

易境永續設計顧問公司何宗翰執行長，以其豐富專業的實務經驗，以ESG的角度探討既有建物的整建維護策略，詮釋建築物與ESG(環境、社會、治理)的關係，分析建築物LEED綠建築、WELL健康建築及GRESB全球房地產永續基準指標等國際認證的內涵及效益、各種認證的程序及標準；既有建物可透過各項國際認證，達成永續的目標並可作為碳資產管理的工具；何執行長分享其輔導認證的成功案例，並介紹既有建築物ESG單棟整改認證流程，讓既有建築物在實施整建維護時，重塑建築物價值，配合政府推動「2050淨零碳」的政策。



何宗翰執行長

最後，何明錦教授指出：物業設施管理在建築物的整建維護過程中，應以盡善理念，堅定守護建物之環境需求；以智慧技術，維繫精進居家之生活品質；以永續目標，創造時代典範之文資價值；以BIM+FM建構數位化建築物維運管理延壽循環經濟；以發揮物業設施管理的社會功能及價值。



▲活動參加盛況



▲活動入場剪影

## 專題研討 淺談社區損害賠償與報酬給付事件



訓練處 謝佳勳

專題研討與其說是從一案例去探究事情之始末與處理方式，最終希望以過往的異常事件為鑑，避免重蹈覆轍，減少預期外的損耗。

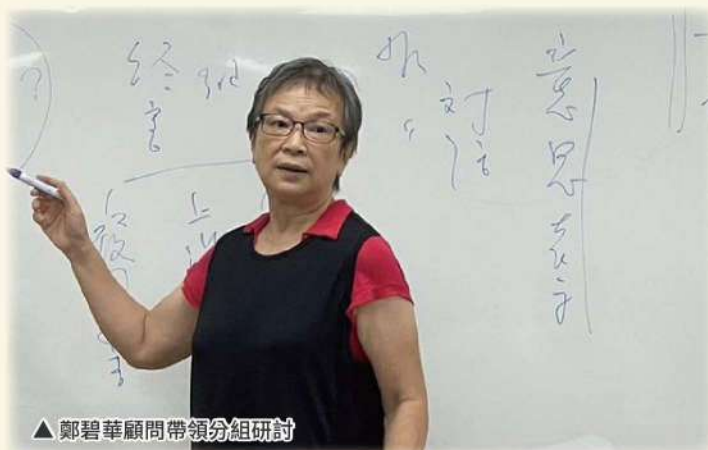
本年度第三場專題研討於9月27日於總公司三樓會議室，鄭顧問第一次以分組討論方式，由總經理現場指導，引領全台事業部主管、管服科主管一同參與。

此案事由為業主(管委會)認為現場人員涉有業務侵占之嫌，以其損害賠償請求權主張抵銷應支付公司的勞務報酬；事業部以和為貴，積極參與協調，但因金額逾於權限，始移付法務室，並撤回原同意補償之意思表示，以告知訴訟之形式提起訴訟，最終法院因侵占證據不足，管委會仍須給付公司勞務報酬。

異常案件發生時因事業部門與幕僚部門之立場不同，處理方式或有差異，事業部考量案場永續經營之角度而先行對客戶妥協，而幕僚單位立於公司整體商譽、風險角度介入處理。

本次參與人員多為事業部主管，以本案為例的分組討論，大家根據自己的經驗所提出各種應對之策，如：簽約前避免如需收現之高風險案場、對於現場收費流程要徹底了解、與業主互動應堅守公司內部規範、執約期間該案場財報須落實主管回簽、發現異常時依兩害相權取其輕之原則立即調整人與事、任何與社區管委會溝通的函文記錄發出前應會法務室、執約過程中即便與客戶意見相左依舊要如實告知、維護公司與現場人員應有之權益為行事前提、落實善良管理人之義務，如，在異常事件發生，尋求後續改善之方法，並提供給業主，而於法律層面上，在沒有證據的情況下力行無罪認定，守護員工的人格權，就事論事請業主提供證據，若證明有罪，公司亦會啟動相應機制。

在最後，林總經理與鄭顧問表示若能在最初簽約時將東京都的基本水準對業主體現出來，並衡量自己部門執約能力與人員職能是否能與之相匹配；倘發生事情的第一時間能多方溝通，亦是實踐公司行動方針裡的「用心傾聽·充分溝通·專業學習·持續改善」，將風險控管得當，以達到永續經營之企業目標。



▲鄭碧華顧問帶領分組研討



▲分組討論熱烈



## 中高階主管教育訓練-永續發展與綠色建築



訓練處 謝佳勳

地球環境日益惡化下，「淨零碳排」漸成全球政策的焦點，先是2015年聯合國提出17項永續發展目標，為因應此國際趨勢，台灣政府在2021年宣示並於隔年發布了「2050淨零排放路徑及策略」，其中「綠建築評估體系」(EEWH-BERS)，將建築能效標示、近零碳建築標示納入綠建築標章制度之內，希藉此提升我國建築物節約能源實施成效，已達2050淨零建築之願景。

為及早因應政府未來的轉型政策，公司本次邀請到政大地政系教授兼社科院永續規劃研究中心主任一孫振義教授於9月14日下午在總公司四樓會議室以「永續發展與綠色建築」一題，作為此次中高階主管教育訓練之講題。

在淨零轉型路徑下的時程規劃中，在2040年時50%既有建築物需更新為建築能效1級或近零建築，2050年100%新建建築物應超過85%建築物為近零碳建築。在臺灣，綠建築評估體系(EEWH)分成四大範疇(Ecology、Energysaving、Waste reduction、Health)與九大指標，當中的「日常節能」與「水資源」評估是必要達成的條件；而台灣住宅平均屋齡32年且天災頻繁、地質脆弱，建築物設施設備的汰舊換新或整建維護對建管相關單位長期面臨著各種挑戰。

孫教授以豐富的圖文及案例解說，期勉身為建築物管理者的東京都，若能在九大指標的評估細項，如：外牆、空調、照明等，找到可以協力的位置，對經管社區提供設施節能、智慧建築與綠色建材等方面的新資訊，善用中央提供的補助計畫，提高建築物的可持續性同時累積實戰經驗，在時代改變的大浪襲來之際，成為踏浪前行的關鍵領袖。



▲孫振義教授詳細解說



▲教育訓練實景

企業標語

現場第一·顧客第一·行動第一

## 性騷擾防治宣導

法務室 徐碩延 副理

### 一、什麼是性騷擾？

一切不受到歡迎，與性或性別有關之言行舉止，讓被害人感到不舒服、不自在、被冒犯，且不當影響被害人正常生活或人格尊嚴。

#### (一)【性騷擾防治法】

性騷擾，指性侵害犯罪以外，對他人實施違反其意願而與性或性別有關之行為，且有下列情形之一：

- 1.以明示或暗示之方式，或以歧視、侮辱之言行，或以他法，而有損害他人人格尊嚴，或造成使人心生畏怖、感受敵意或冒犯之情境，或不當影響其工作、教育、訓練、服務、計畫、活動或正常生活之進行。
- 2.以該他人順服或拒絕該行為，作為自己或他人獲得、喪失或減損其學習、工作、訓練、服務、計畫、活動有關權益之條件。

#### (二)【性別平等工作法】

性騷擾，指下列情形之一：

- 1.【敵意式環境性騷擾】受雇者於執行職務時，任何人以性要求、具有性意味或性別歧視之言詞或行為，對其造成敵意性、脅迫性或冒犯性之工作環境，致侵犯或干擾其人格尊嚴、人身自由或影響其工作表現。
- 2.【交換式性騷擾】雇主對受雇者或求職者為明示或暗示之性要求、具有性意味或性別歧視之言詞或行為，作為勞務契約成立、存續、變更或分發、配置、報酬、考績、陞遷、降調、獎懲等之交換條件。

#### (三)小結

- 1.沒有碰到身體，不算是性騷擾？  
No！言語性騷擾也是性騷擾。
- 2.開玩笑、取笑別人，不帶有「性」的意圖，不算性騷擾？  
No！性騷擾不一定要跟「性」或「身體」有關，性別歧視也是性騷擾。性別特質的歧視言論：EX：「不男不女」、「死GAY」、「娘砲」、「娘娘腔」、「男人婆」、「太平公主」、「恐龍妹」、「金剛妹」...
- 3.性騷擾，只會發生在男性對女性間之騷擾？  
No！「多元性別」概念，男女都有可能成為騷擾者或被騷擾者。

### 二、於個案中性騷擾認定的標準為何？

性騷擾防治法施行細則第2條規定：「性騷擾之認定，應就個案審酌事件發生之背景、環境、當事人之關係、行為人之言詞、行為及相對人之認知等具體事實為之」。性騷擾構成要件首重被害人之「主觀感受」，但也兼顧「客觀」之認定標準，並需衡酌事發情境。

### 三、性騷擾行為人可能面臨到的懲罰

- (一)刑事制裁：意圖性騷擾，乘人不及抗拒而為親吻、擁抱或觸摸其臀部、胸部或其他身體隱私處之行為者，處2年以下有期徒刑、拘役或併科新臺幣10萬元以下罰金；利用權勢或機會而犯之者，加重其刑至2分之1。
- (二)行政裁罰：對他人為權勢性騷擾以外之性騷擾，經申訴調查成立者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣1萬元以上10萬元以下罰鍰；對他人為權勢性騷擾，經申訴調查成立者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣6萬元以上60萬元以下罰鍰。
- (三)雇主之懲戒處分。
- (四)被害人之損害賠償請求。

### 四、遇到性騷擾如何向公司提出申訴？

- (一)受理單位：業務監查室
- (二)受理電話：(02)2393-3766#367
- (三)受理電子信箱：service2002@tokyonet.com.tw

(四)公司之性騷擾防治委員會將依「東京都性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」等相關規範秉公處理，並請同仁特別留意對雙方當事人隱私權之保護，切勿到處傳述！



## 簡述112年度業務查檢



業務監查室 陳守慧經理

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4年改採書面審查；業務查檢旨在檢視公司規章制度運作之有效性，及提供事業部與幕僚單位之意見交流管道。

本次事業部查檢自5月3日起至6月27日止，謹就查檢重點分述如后：

- 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，併向管委會提維修建議，亦為公司經營理念「用心守護顧客家園承諾」。
  - 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、「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、常駐機電應有年度計劃表、13項點檢表及維修申請單(家戶端服務)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會議，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、業務查檢缺失為現狀問題，各部門檢討要提出解決方案，確實執行，管理之道無他，執行而已。
  - 八、保全業在87年納入勞動基準法，人力成本逐年提高，物業管理已為「3K產業」，業務不應只提報人數，應評估此案場是否有非人力業務及經管效益，當務之急即在改變營收結構，有一定量變才可期質變，請各部門配合公司政策著力推動非人力業務。
- 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。



## 不動產ESG與我們

營推部 賴則安 副科長



講師

何宗翰執行長

易境永續設計顧問有限公司

本次9/7業務人員教育訓練以「不動產ESG與我們」為主題，有幸邀請易境永續設計顧問有限公司何宗翰執行長，蒞臨分享ESG趨勢對建築管理的影響，盼引導同仁進一步掌握產業未來發展。

「ESG」分別是環境保護(Environment)、社會責任(Social)與公司治理(Governance)的縮寫，是近年評估企業是否能永續經營的重要指標，於建築的應用多著重於減碳、人員健康與建築管理。近年，在責任投資概念的引領下，

國內外企業紛紛積極爭取LEED(能源與環境設計領導認證)、WELL(健康建築標準)與GRESB(全球房地產永續標準)等國際主流認證，確保其使用之建物無論設計或營運，皆能符合高標準的環境與健康要求，藉由提升ESG評價，吸引更多投資。

迄今全球已有130多國加入「2050淨零排放」宣示行動，為推動臺灣接軌國際潮流，內政部亦發布《建築能效標準》，將建築能效劃分為1~7與1+級，目標為2040年前使全台50%既有建築達到1級以上能效或淨零碳建築。不動產改革已箭在弦上，期望同仁深入思考，如何在急遽變化的世代中，從物業管理角度協助客戶落實建物ESG管理。

標章



LEED

能源與環境先導設計

特色

- 國際最廣泛使用的綠建築領導指標。
- 著重基礎物理性綠能指標，旨在降低建物對環境的負面影響。
- 建物為本。

評估項目

1. 位置與交通
2. 永續基地開發
3. 用水效率
4. 能源與大氣
5. 材料與資源
6. 室內環境品質
7. 創新設計過程
8. 區域特色



WELL

健康建築標準

- 建築界與醫界合作提出。
- 全球第一個專注於提升人體與心理健康福祉的建築認證標準。
- 以人為本。

1. 空氣
2. 水
3. 營養
4. 光
5. 健康
6. 舒適
7. 心靈



GRESB

全球不動產永續標準

- 重點針對建物不動產業ESG的基準指標。
- 評估公司開發項目，包括環境、社會、治理三大方向。

1. 企業管理
2. 政策制定
3. 風險與機會
4. 環境管理與監控
5. 性能指標
6. 綠建築認證
7. 利害關係人參與

▲ 國際主流建築認證指標 (營推部彙整製表)



Your Life First

## 112年東京都碩士論文獎助獲獎名單

經企部 蘇盈楹

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，迄今累計獎助一百八十餘名優秀學生。

類別	獎項	姓名	學校科系	指導教授	論文題目
一般生	特優	郭秉鑫	臺北大學/不動產與城鄉環境學系	彭建文	工業住宅價格與合法化回饋金之評估
		洪偉豪	臺北大學/不動產與城鄉環境學系	林秋綿	都市更新權利變換區分所有建物房地持分明顯不相當之估價問題研究
	優選	黃崇銘	成功大學/建築學系	鄭泰昇	數位孿生導入社會住宅提高管理維護效能之研究
		劉美玲	中華大學/建築與都市計畫學系	何明錦	既有老舊公寓居住者增設電梯之意願探討-以台北市士林區某五層公寓為例
	佳作	李汶瑾	臺北大學/不動產與城鄉環境學系	金家禾	以管制影響分析(RIA)探討臺北市公辦都更政策
		林思岑	東海大學/經濟學系	林佳慧	青壯年購屋決策之分析:婚姻與世代之差異
在職生	特優	賴騰昇	陽明交通大學/經營管理系	林介鵬	社會資本、在職訓練之訓練轉移、工作績效及工作學習價值之探討-以物業管理產業為例
		楊竣丞	臺北科技大學/建築系暨建築與都市設計所	蘇瑛敏	國際機場營運維管階段建築資訊模型(BIM)資訊交換標準COBie之程序與應用研究-以空調系統為例
	佳作	程丕亮	中原大學/財經法律學系	姚志明	公寓大廈管理條例之研究-以管理組織為中心
		張秀玉	東吳大學/會計學系	楊葉承 陳元保	房地合一實施前後對參與都更後售屋者的稅負影響
		林昱翔	政治大學/地政學系	江穎慧	從租金與家戶所得分析租屋負擔能力-以臺中市為例

## TFMA 台灣物業設施管理協會

## 112年度防災士培訓計畫-開放報名

- 報名日期：即日起至12/14止
- 培訓對象：
  1. 有興趣學習基本防災常識,願意為自己及家人學習自救救人技能,進而有熱心參與防災工作的民眾。
  2. 物業設施管理經理人:物業設施管理主管、督導人員、業務主管等優參訓。
- 報名手續&課程相關資訊 請詳閱培訓計畫書(掃描左方QRcode)



## 中元虔敬普渡望均安

經企部 蘇盈楹

每年的普渡對於物管單位而言，是需要特別紅圈標記的日子，在協助社區住戶發落祭祀事宜之際，同時也祈求居民都能安穩平和的生活

而總公司今年選在8月28日由林錫勳總經理主祭、馮裕中司祭帶領全體同仁進行今年的普渡儀式，隨後在眾人虔敬齊力下完成。



▲林錫勳總經理帶領全體同仁於8月28日舉行普渡儀式



大成大賞 蔡岳峻總幹事



▲大成大賞管理中心與社區住戶一同張羅普渡

事業三部大成大賞社區中元普渡祭典活動，依據社區歷年的傳統，在8月26日下午隆重舉行。參與住戶踴躍，也在既定的流程中順利圓滿完成。本年特向管委會呈請，為配合市政府響應紙錢減量、集中焚燒，於會場擺放集中袋統一回收，會後交清潔隊送焚化廠代燒；另現場購置2組環保金爐，達到減煙速燒功能，獲得好評。



美術綠園道 郭川似總幹事

時逢農曆七月，又到了好兄弟回到人間的時候，為使好兄弟在人間短短停留期間能飽餐喝足，高雄案場美術綠園道大樓管委會暨全體住戶特於112年8月26日下午1300時敬備三牲、素果辦理中元普渡活動，在儀式開始時，主祭者以虔誠的心，焚香誦讀祈請文、普渡文，恭請普渡公、十方好兄弟，盡情享用。



▲與美術綠園道全體住戶共同普渡

## 為了地球永續 東京都努力看得見!(新北低碳標章、台北零碳標竿獎)

經企部 蘇盈楹

**低碳社區標章**「亞昕向上」、「芬第夏宮」、「馥華城安」榮獲銀鵝級；「日勝幸福站A6東區」榮獲白金級

新北市環保局9/20舉辦「低碳社區標章暨低碳永續家園授證典禮」，由環保局長親自頒發、表揚各單位在低碳生活實踐的努力

東京都經管「亞昕向上」、「芬第夏宮」、「馥華城安」榮獲銀鵝級；關係企業京陽經管「日勝幸福站A6東區」於110年參與「低碳社區標章」獲銀鵝級後，仍持續努力朝更高等級邁進，111年獲金熊級、今(112)年獲得最高等級白金級的肯定。

「低碳社區標章」評比針對綠建築、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，訂定18項指標予社區自評，再經過專家評核後符合後方得，且社區須持續維持或增進指標，才能保有認證或向更高等級邁進，過程中需要居民的配合、低碳規劃師的指導，總幹事與其團隊的協助亦功不可沒。



▲「日勝幸福站A6東區」榮獲白金級



▲「亞昕向上」榮獲銀鵝級



▲「芬第夏宮」榮獲銀鵝級



▲「馥華城安」榮獲銀鵝級

**2023臺北市零碳標竿獎**「臨沂帝國」、「翠亨村名廈」榮獲社區組優等獎；「師大禮居」榮獲典範獎



▲零碳標竿獎社區組得獎代表與台北市環保局長合照



▲朱原華協理代表公司領獎



▲社區優等獎臨沂帝國



▲社區優等獎翠亨村名廈



▲社區組典範獎師大禮居

2023臺北市零碳標竿獎於9/25舉行頒獎典禮，東京都今年共有三個案場獲獎，分別是「臨沂帝國」、「翠亨村名廈」榮獲優等獎、「師大禮居」榮獲典範獎，佔社區獎的半數名額，公司更以協力廠商身份獲台北市政府頒發獎狀，獲獎社區全體居民皆投入減碳行動，社區總幹事亦多次參與環保局節能課程，以所學及經驗協助社區逐步改善調整用電習慣，充分展現落實節能的行動力。

因應淨零排放國際浪潮，此獎由往年金省能獎轉變為節能領導獎後延伸而來，增加社區志工、創儲能設施以及性別平等評比項目，分3組進行評選，包括工商產業以契約用電800千瓦為界分甲、乙組及社區組，就設備改善、再生能源設置及儲能系統設置、自主管理、教育宣導、節能減碳成效及創新節能措施等面向，委由專家學者進行書審查及現勘後，評選出特優獎、優等獎及典範獎。



亞昕向上



芬第夏宮



馥華城安



日勝幸福站A6東區



臨沂帝國



翠亨村名廈



師大禮居