



东京都



出刊日期：113年01月11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

千里之行始於足下

奧田董事長的話

感謝各位同仁平時的辛勤付出，辛苦了。
 時光荏苒，轉眼間 2023 年就這麼過去了。2023 年不僅是漫長的新冠疫情終於得以控制、社會步調逐漸回歸正軌之下的一年，還是對於生活常態的定義和疫情前相異的一年。
 在這樣的變化中，感謝各位依舊能有條有理地執行業務。在社會朝向數位轉型的同時，對於我們這樣的業種來說仍有許多需要人力支援的業務，多虧有各位的努力。Nihon Housing 在日本的經管戶數離 50 萬戶目標僅剩數百戶，相信在 2024 年必將超過 50 萬戶。
 中國經典古文中有這麼一句話：「千里之行，始於足下」。意為實現目標必須先有踏實的努力，即世人強調豐碩的成就在於由小到大、由少到多的積累。即使抱持宏偉的願景，也難以一朝一夕就見得成果。故要實現目標，需要持續不斷地努力，一件一件地腳踏實地解決眼前的課題。
 如此兢兢業業的結果，Nihon Housing 在日的經管戶數才得以從 1970 年 3 月承接的第一件公寓管理案件，一路積累到 53 年後的現在，將近 50 萬戶。無論目標再大、距離再遙遠，如果不踏出第一步，就永遠無法達到。而一旦踏出了這一步，總有一天將達到目標地。
 2024 年，期許東京都的各位都能懷抱勇氣，勇敢地嘗試各種新事物。就算目標遠在千里，只要踏出一步且每天持之以恆地邁進，我們一定能夠達到目標。要堅信，堅持一步一腳印，終究抵達目的地！



112年度全台優良公寓大廈評選獲獎社區 自96年起累計共262個社區獲獎

經企部彙整



區域	事業部	案場	獎項
台北市	北淡事業部	潤泰奇岩	小型社區組 第3名
台北市	事業一部	常殷君天廈	商務大樓組 第3名
台北市	事業四部	木柵社會住宅	社會住宅組 特優
台北市	事業四部	木柵社會住宅	最佳總幹事-續彥廣先生
新北市	京陽公司	日勝幸福站A6東區	幸福安居金質獎
新北市	京陽公司	日勝幸福站A6東區	優良管理服務人員-林清魁先生
桃園	桃園事業部	國泰紐約廣場	社區金獎 風韻再造組
桃園	桃園事業部	宜誠歐鄉帝景	社區金獎 風韻再造組
桃園	桃園事業部	宜誠歐鄉帝景	優質管理服務人-黨啟宇先生
桃園	桃園事業部	廣豐公園II	社區金獎 大型青壯組
桃園	桃園事業部	水悅	發展金獎 綠化美學發展獎
桃園	桃園事業部	美活市	潛力社區獎 青壯組大型社區
桃園	桃園事業部	潤泰大家	潛力社區獎 風韻再造組
桃園	桃園事業部	早安東京	潛力社區獎 風韻再造組
桃園	桃園事業部	普忠大道	樂居社區獎 新秀組小型社區
桃園	璞漢公司	璞淘元	社區金獎 小型新秀組
台南	台南事業部	三發滙世界	大型新生組 第1名
台南	台南事業部	大都滙	大型新生組 第2名
台南	台南事業部	大都滙	優良社區主任委員獎-顏詩宸主任委員
台南	台南事業部	和通沐東風	小型新生組-佳作、優善設施獎、社區綠化獎
高雄	高雄事業部	名發晶閣	雄青組-評審鑑賞獎

112年度台南市優良公寓大廈評選頒獎典禮 上圖7.8

台南事業部 李冠霖

在11月9日，台南事業部參加臺南市政府「寓見溫暖·家有好日子」112年度優良公寓大廈評選頒獎典禮，自109年參與評選後，事業部今年再提報三個社區參與台南市政府優良公寓大廈評選，全數獲獎！

小型組「和通沐東風」為總戶數66戶純住家社區，榮獲小型新生組：佳作及友善設施獎和社區綠化獎三項獎項。大型組「三發滙世界」擁有迎賓大玄關、宴會廳等多樣繁複的公共設施，是一個建物五棟總戶數582戶、結合飯店式管理的年輕大型社區，本次榮獲大型新生組第一名；以及「大都滙大廈」總戶數368戶，評選榮獲大型新生組第二名及優良社區主任委員獎。

今年共榮獲六個獎項，事業部深感榮幸，在管理維護、管理組織運作、社區營造及關懷等面向持續努力，藉由評選，是在鼓勵所有社區大樓共同營造和諧的環境，打造一個更完美良善的社區；而今年新增優良社區主任委員獎二位，其一即由部門經管的「大都滙大廈」管理委員會顏主任委員詩宸榮獲，也促進部門在經管社區之下，與管委會相互之間培養默契，而能營造一個充滿舒適的和諧社區，讓社區所有住戶都能夠與管委會、物管和衷共濟！

同時，我們亦要做好自己本身的物業管理，追求好上再更好，突破障礙、開創新局，借助評選能將我們過去的努力成果被肯定與鼓勵、在同業間佔有一席之地，這將是督促我們未來繼續精進的動力與憑藉！



112年度碩士論文獎助頒獎暨論文發表會

經營企劃部 蘇盈楹

東京都物業管理機構自94年起辦理「論文獎助活動」，至今已屆第19年，共計獎助198名學子，今年度共錄取12篇碩士論文，頒獎及發表於11月15日假國立臺北大學舉行，並於頒獎後安排物業管理研討會。

論文發表會

本屆獲獎論文主題廣泛：如有關既有老舊公寓居住者增設電梯之意願探討、以管制分析探討公辦都更政策之研究、以管理組織為中心之公寓大廈管理條例研究；有關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、房地合一實施前後對參與都更後售屋者的稅負影響之研究；有關國際機場營運維管階段BIM資訊交換標準COBie之程序與應用研究、數位孿生導入社宅提高管理維護效能研究、住宅綠建築指標後評估之研究；有關青壯年購屋決策之分析研究、從租金與家戶所得分析租屋負擔能力之研究、工業住宅價格與合法化回饋金之評估研究等；有關以物管產業為例社會資本、在職訓練移轉、工作績效及工作學習價值之研究等；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。



論文發表會-陳明吉教授主持(左起:李致瑄、洪偉豪、郭秉鑫、陳明吉教授、程至亮、賴隆昇、楊峻丞)



論文發表會-彭建文教授主持(左起:林晏翔、林思琴、張秀玉、林錫勳總經理、彭建文教授、黃瑞銘、劉美玲)

物業管理研討會

本年度研討會聚焦在社區管理及評鑑制度，於頒獎典禮後進行，由彭建文教授擔任主持人，林錫勳總經理引言，分別由樂居李奕農執行長分享「管理好、品質優良的社區，房價比較容易增值嗎?」、東京都物業管理機構林錫勳總經理分享「日本公寓大廈管理品質評鑑制度介紹」，及新北市工務局公寓科陳擘亭股長代蘇志民副局長分享「台灣優良公寓大廈管理評選制度-以新北市為例」。

林錫勳總經理在引言中表示，公司在成立十周年之際感念一路上深受各界照顧而能成長至此，與當時的植野董事長商議後決定以獎學金的方式回饋社會，也希望拋磚引玉吸引更多的人願意投入研究，物業管理涵蓋許多面向，保全只是多數人熟知的其中一種，歡迎大家以己身所學投入物管行業一展長才。

隨後便在彭建文教授的主持下開啟座談會，首先，樂居科技創辦人李奕農執行長，以他在研讀碩士時曾有的大哉問為題，在歷經多年工作經驗後彙整出的心得；當建商在前期規劃階段站在住戶的立場以長遠使用做出好的設計（而並非為了增加銷售噱頭）+住戶選出願意為全體居民著想、積極解決問題的主委，整體呈現出良好的社區管理，房價在長期的表現上才會比較好。

東京都物業管理機構林錫勳總經理為大家介紹「日本公寓大廈評鑑制度」—政府版的管理計畫認證制度、協會版的公寓大廈管理適當評估制度，同時點出日評鑑的差異處，包含日本雙制度能一次申請、參與評鑑享有低貸款利率與提高房價等利多，這樣的設計讓老屋交易量高於新屋銷售的日本在買賣有客觀的依據，也使物業管理有了更明確的目標跟動力，確保二手房屋依然可以透過優良的管理成效提高市場價值。

新北市工務局公寓科陳擘亭股長代蘇志民副局長為我們講解「台灣優良公寓大廈管理評選制度-以新北市為例」詳細說明新北市所設計的評選制度，從初衷、獎項&資格、評選委員&流程、評選標準等，並以今年獲選的日勝生幸福站A6東（大型社區組）、將捷家和社區（中型社區組）輔助說明評選要點。

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。



主辦單位、主講人、得獎學生、與會聽眾合影

112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26日在總公司四樓會議室召開，本次會議主題為113年(2024)預算編列重點及方式，林總經理於會議中指示：

一、基本工資連續8年調漲

113(2024)年由26,400調漲至27,470元，漲幅約4.1%，時薪也從176元調高到183元，漲幅約4%。估算營業成本(本薪、加班費、勞健保、退休金等)將增加約2000萬元。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。

二、預算編列明年營收目標30億，我們是以人為主的服務業，在執行上正面臨內外環境的困難。每個事業部預算編製方法雖相同但困難不同，考量第四季進撤哨、明年度預期性撤哨及替代性案源，仰賴部門主管、業務規劃目標與在座各位評估內容可信度。

三、預算是非常重要的指引方向，直接影響組織型態的變動方式，公司非人力業務已推廣多年，依工項別之不同皆為「零基預算」，今年承攬日本知名餐飲連鎖店「裝修工程」，雖個案利潤低但對公司是個重要突破，同仁們仍應戮力於非人力業務推動，才能改變公司獲利結構。



第四季企劃教育訓練

研發部 葉慎涵

第四季企劃教育訓練於11月10日(五)順利舉行，主要針對112年度非人力派駐及生活服務業務執行成效檢討，並提出113年度工作重點。本次課程企劃同仁們一起體驗聖誕節手作包，各個都很有創意，捏出各種可愛又療癒的聖誕老公公。



此外，延續公司推動永續環境ESG之宗旨，公司參與環保署「網購循環包材回收計畫2.0」，推出社區回收競賽，桃園以北共計220個社區參與，為地球垃圾減量、淨零碳排貢獻一份心力！



專題研討 淺談聯合醫院依約扣款事件

經營企劃部 蘇盈楹

11/10(五)假總公司3樓會議室召開2023年第4次專題研討訓練,邀請鄭碧華顧問針對歷年重要爭議案件進行「聯合醫院給付服務報酬及履約保證金事件」之探討。

該爭議事件乃緣於執約尾聲之際,仁愛醫院等三院區以我方於合約期間逾期提交相關文書,主張渠等有違約金債權新台幣310萬元之請求權,進而主張抵銷本件之服務費及履約保證金。

藉此案例,鄭顧問設有「審酌契約時執約能力的權衡」、「業主約定事項履行及管控」、「承辦窗口互動的分寸拿捏」、「比較與前案例懲罰性違約金扣款事件公司之因應作為」,以及「違約行為雙方責任分擔歸屬」等五大議題,交由與訓人員進行分組探討。

該案件經由林總經理指導、鄭顧問於課中陳明事件始末,以及吳漢琦顧問進行心得分享後,各小組討論之結果:

提出審約要仔細逐條審視、履約成本與毛利計算、控管及停損的時機掌握、業主內部變革應有之敏感度、執約期間內具時效性及特殊罰則條文控管機制、雙方就違約行為各有應作為而無作為之疏失等應變與預防之策。

鄭顧問另補充,不同於損害賠償,懲罰性賠償法院具裁量權,訴訟中應積極建立法官心證至關重要,提交具體有力之佐證書證,終將影響最終裁決。

興訟需耗費公司大量資源處理,總經理、鄭顧問於各式會議及訓練場合不斷強調書證之重要性,做好書證紀錄留存是每位同仁的義務,即便要求同仁每日撰寫之工作日記,或經管案場之會議記錄...等文件,都應妥善保存。



△講師 鄭碧華顧問

△林錫勳總經理

△吳漢琦顧問



△討論前說明導讀

中高階主管教育訓練 不動產的趨勢走向

訓練處 陳惠彬科長

講師 彭建文教授



台灣不動產交易量已連續兩年下修,2023年3月受升息循環、平均地權條例上路影響,使得交易量明顯下滑,雖央行下半年暫停升息、推出新青安房貸,讓房市交易量緩步回升。回顧2023展望2024不動產景氣脈絡,11月16日假總公司四樓會議室舉行中高階主管教育訓練,邀請台北大學不動產與城鄉環境系彭建文教授,以「不動產的趨勢走向」為主題分享其觀點。

彭教授以2023年第3季台灣房價現況相較各國房價漲幅為引言,從政治、經濟、金融、社會等四大面向深入剖析國內房地產市場受到內部、外在環境波動影響問題,政府如何積極著手從政策面健全房市措施;另外提到現今俄烏、以巴衝突不斷及2024國內九合一大選...等問題是否影響後續房市發展,均值得關注。

展望2024不動產相關產業挑戰與因應,彭教授提出以下建議:

- 一、加速都市更新推動:政府公權力更應積極介入、建築基地容積獎勵與容積移轉審議標準更具體化、落實老屋耐震健檢制度、都市更新相關資訊透明...等。
- 二、加速推動社會住宅:保障弱勢團體居住權、提供多元興建管道/包租代管/容獎機制、強化公共住宅的使用機制,維持良好住宅與社區品質。
- 三、健全出租住宅市場:提供多元居住選擇、調整住宅補貼資源配置、積極扶植租賃服務與物管產業發展。
- 四、不動產合理稅制改革:充分保障自住權益、加重非自住與非自用不產的持有成本。
- 五、健全產業管理:鼓勵永續經營廠商創造附加價值、加強公會自律、落實廠商評鑑及相關公開資訊,落實政府公權力加強監督稽查作業。

物業管理是嚴重被低估的產業,東京都物業管理機構具備多元化的服務構面,如何調整方得以面對未來嚴峻挑戰,彭教授亦給出以下期許:該行業屬於中高度勞力密集產業,礙於法令與政策的影響,如何有效整合集團資源提供全方位服務發展機制,開拓新商業模式以利調整收入結構;另外,產業亟待升級,管理技術應有效結合科技運用降低人力支出成本,由勞力密集走向資本密集;更希望在眾多同業中,同中求異,自創品牌發展新型態產品需求,擺脫同業惡意削價競爭...等,皆為未來發展經營重要趨勢。



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 『複評換證』通過!

經企部 周文重副理

今年為ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統三年之「複評換證」作業,由事業四部及認證現場「芬第夏宮」代表,12月15日複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事業四部受檢;AFNOR集團法國貝爾國際驗證公司主任稽核員蔡文欽、稽核員吳文慶及游斯蒼三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,查核報告將送交法國貝爾國際驗證公司審定發照。

事業四部為第三次代表公司接受ISO外部驗證,而複評作業順利完成,除督導張晁熏協理、事業四部廖啟廷副理、朱家輝科長及「芬第夏宮」現場主管王靜君主任等全力配合與協助,重點仍在各項管理工作及文件資料建置均秉持ISO說寫做一致的精神落實執行;「芬第夏宮」現場主管對社區管理全心投入與付出,管理費每坪收繳70元,管理品質既物超所值,也常獲得公部門評比獎項;明(113)年ISO續評驗證將由北淡事業部暨認證現場代表,總經理亦期勉事業部落實ISO執行並全力準備各項驗證工作。

複評稽核師肯定公司對ISO 14001 努力與盡心,並將實際行動付諸於日常作為,

除環境目標與環境管理承諾之執行,另對ESG實踐與推動,如「基隆嶼」淨灘活動暨至八斗書屋關懷課後輔導學生、「年度趨勢論壇」主題為建築物整建維護與物業設施管理、「社區網購循環袋回收」試辦計畫配合、「環境及職安」課程籌辦—不動產ESG與我們及永續發展與綠色建築,及參與「掌握建築能效與建築碳足跡評估」概論與實務課程等均期加深同仁對環境永續觀念,並思考有效積極作為,公司明(113)成立30周年,主題為「永續」,也期東京都的下一個30周年持續公司經營理念【提供安全舒適的生活空間、善盡企業責任、共享經營成果】,並如初心,始終如一。



事業四部-啟始會議



現場主管王靜君簡報



現場審查意見交流,管理代表顏世禮回應



International
Organization for
Standardization

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

東京都X環境部 社區網購循環包裝回收競賽 **第一名潤泰大家社區**

營推中心 魏雅蘭資深協理

環境部(前行政院環保署)於112年試辦社區回收網購循環包裝計畫,第二期推出社區回收競賽!桃園以北的東京都經管案場共計220個社區參與競賽,6月-10月結果回收成效前五名如右表,恭喜第一名桃園潤泰大家社區獲得獎金15000元!

東京都致力企業ESG推動,將持續與工研院等單位合作,宣導社區節能減碳議題,以呼應世界淨零碳排潮流,透過社區通路為環境永續盡一份心力。

第一名	潤泰大家(桃園)
第二名	國泰紐約廣場(桃園)
第三名	太陽帝國(事業四部)
第四名	日勝幸福站A6東區(京陽)
第五名	亞特蘭大(事業四部)

聖誕節活動報導

聖誕音樂餐會-遠雄新都米蘭苑

事業三部 王嘉珊

聖誕佳節將屆,遠雄新都米蘭苑社區特舉辦聖誕音樂餐會,備有美食佳餚,還有精彩樂團表演,最後壓軸是小朋友殷殷期盼的聖誕老公公出場,這位聖誕老公公很不一樣哦,還會表演魔術、折造型氣球發放給現場小朋友們,讓大家都感受到滿滿的聖誕溫馨氣氛、並增進住戶彼此之間情感,開心和樂融融聚在一起。



聖誕手作活動-新橫濱星野社區

事業五部 張慧玲科長

新橫濱星野社區位於基隆中山區,12/22當日由五部企劃張慧玲擔任老師,此次活動是做聖誕老公公造型便條夾,使用材料是紙黏土,它的可塑性很高,恰逢冬至有吃湯圓的習俗,製作過程我們應景地用搓湯圓的方式,先搓成大大小小的圓球再一個個塑型成鬍子、帽子、身體等,小小孩及大哥大姐都發揮自己的創意,做出屬於自己的聖誕老公公。

當天大家都玩的很開心,社區蔡法務委員還提供了小小贈品送給參加到活動結束的住戶,由現場周總幹事發送給大家。結束前請大家手拿自己的作品大合照,因為是一個新的社區,住戶互相不認識,藉由活動認識鄰居大家都覺得很開心,期待可以持續推廣這類的活動。



麗陽花園聖誕手作活動

北淡事業部 柯怡欣

麗陽花園社區配合聖誕節,於12月23日星期六下午舉辦DIY手提袋活動。下午1:30負責活動的工作人員已經提早到達社區交誼會議室進行材料準備和座位安排,家長帶著小朋友陸續就座。活動開始前,老師先向在場的家長和小朋友提前祝賀聖誕節快樂!然後正式開始講解手作的步驟和注意事項,有很多小朋友第一次拿安全針線非常興奮、手忙腳亂,老師下去一位一位講解示範,沒一會兒,在老師及家長的協助下,一個個可愛的聖誕手作提袋經過孩子們的巧手順利完成,活動於下午4點圓滿結束!住戶很滿意這次公司協辦的聖誕節手作活動,小朋友也玩得很開心。藉此活動宣傳公司生活服務,參加活動的住戶表示滿意,並且期待社區能時常舉辦這類的活動促進住戶間及親子間的互動。



美術綠園道聖誕布置

美術綠原道大樓 郭川似 總幹事

暖暖的陽光照映在美術北三路的聖誕樹上,在每年的年尾,經過東京都物業的精心佈置,寒冬裡的指標即是美術綠原道社區裡,那耀眼壯觀的聖誕樹。

年末的寒冬夜晚,芳鄰社區一齊掛滿七彩繽紛的燈彩,一同祝福聖誕夜的到來,享受聖誕氛圍,大廳裡的音響呢喃著聖誕的旋律,來訪做客的貴賓,在櫃檯大廳獻上最真誠的祝福;住戶們會將寫滿祝福的卡片懸掛在聖誕樹上;期待聖誕老人悄悄的來探訪,留下滿滿的禮物。



112年下半年度績優員工旅遊

經營企劃部 曾佩綺科長



東京都於10月25~26日舉行下半年度績優員工旅遊一埔里豪華露營2日遊。

第一天:台灣穀堡~溪湖糖廠~田尾公路花園~埔里綠溪行露營

於台中高鐵站集合後搭車前往位於彰化縣的「台灣穀堡」,體驗親手製作爆米香,已經爆好的米加上熱騰騰的麥芽糖後就要趁熱拼命攪拌,再快速倒入鐵盤中壓平後分切即可裝袋,看到大家手忙腳亂、互相幫忙,雖然成品不甚完美,但過程很有趣。

用過海鮮大餐後接著來到溪湖糖廠搭乘「五分車」,為何是五分車呢?主要是因為甘蔗專用鐵道的軌距是國際標準軌道的一半而命名,沿途聽著生動有趣的解說、同時享受著鄉間風光的愜意,秋天的午後很適合在販賣部買支冰棒來解饑。

下一站,前往田尾公路花園,這是台灣著名的花卉生產農業區,換乘上電動協力車,公路花園沿途都是各種不同主題的植栽店家,入眼皆是花團錦簇、多肉植物的種類更是令人目不暇給。

傍晚安排入住埔里綠溪行露營區,體驗免搭帳的豪華營地,帳篷內不僅有沙發、彈簧床、還有冷氣,就算是炎熱的夏天也不怕;晚餐是BBQ烤肉、烤大豬、甕仔雞,吃飽喝足後還有營火晚會及團康活動。

第二天:大崙觀光茶園~武岫農園銀杏林~茶席品茗~小半天竹管茶餅DIY

用過早餐後前往南投石馬公園轉乘小巴抵達位於羊彎巷的大崙觀光茶園,步道一路往上沿途都是茶園風光,還有導覽老師的講解可以了解更多在地歷史及茶葉知識,終點的大崙山觀景台是這附近的制高點風景絕佳。回程前往武岫農園進行茶席品茗,由專業的茶藝師帶領下進行沏茶體驗,馥郁茶香搭配茶點及雲海美景好不愜意。

最後再回到小半天進行竹管茶餅DIY體驗活動,大家拿著竹子賣力地敲,叩叩叩的聲音不絕於耳,再親手包裝完成可愛的茶餅。行程最後在豆干味喝濃郁的豆漿、展現大家的消費力後畫下圓滿句點。

這兩天的安排真是豐富多彩,感謝職福會的同仁們用心策劃這次活動。在繁忙的平日裡,我們不僅得以放鬆身心,更深化了同仁間的情感連結,留下了許多難以忘懷的美好回憶!

