

東京都



Your Life First

出刊日期：113年03月05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

2024年指針 NEXT 50

Nihon Housing經營企劃部

NIHONG HOUSING 已在物業管理業界耕耘長達 50 年。展望未來的 50 年，現在正是集結各位智慧，一同思考在這基礎上該如何擴展業務的好時機！

50 年後，人們的生活起居和居住環境究竟會發生怎樣的變化呢？若每個人對於未來的生活和社會大小事抱持想像力，並進一步思考、創造新的服務內容和業務發展，必能促成我們公司集團蒸蒸日上、日勝一日！

基於「思考未來的 50 年」的中心思想，2024 年的經營指針將定為「NEXT 50」。

[為了實現未來的目標，應該採取什麼行動？]

預測未來情勢

- 社會情勢、自然環境變化等全方面式預測
- 如「人口預測」等範疇明確的預測

預想技術發展

- 新興技術的誕生、因新技術所發展出之新工具等
- 待技術成熟時而再進行較精確的預測是困難的，故得視現狀調整行事方針

未來目標

- 對未來社會及生活的理想
- 為實現理想得改進之技術與需要解決之社會課題



奧田実

東京都全台尾牙活動

經營企劃部 彙整

去年(112)隨著防疫解封，大環境又再一次的發生許多轉變，感謝這一年來無論外界如何變化、依舊堅守在崗位上的各位同仁，辛苦了；為感謝同仁們的辛勞與共同勉勵113年更加精進，東京都總公司與分公司援例分別舉辦尾牙餐敘，在管理部的籌畫下順利舉辦，總公司擇於元月24日(三)晚間假星靚點花園飯店辦理，參加人員包含總公司、北區事業部、機電部、環保部、京陽公司、璞漢公司、協力廠商及各處室業務往來的貴賓等，本次奧田董事長亦一同參與，而分公司亦於前年度12月底至2月陸續辦理完成。

活動開場由奧田董事長及林錫勳總經理致詞，並率領公司主管向在場同仁致意，期勉同仁未來新的一年不斷精進與創新，提高的收益與利潤，順利達成新的目標。

活動在主持人活潑的帶動下，穿插啦啦隊女孩、爵士樂團、呼拉圈體操等豐富多樣的表演及尾牙重頭戲摸彩活動，各事業部別具心裁的隊呼熱鬧了現場，在眾人引頸期盼下，豐富的獎項由理級以上長官逐一抽出幸運得主，活動隨著獎項的抽出逐漸落幕，最後以掌聲與擊心錨為尾牙活動畫下句點，今年度繼續努力，期待再聚！



2024龍躍新程 萬事興

113年度績優人員

部門	服務單位	姓名	職稱
一部	本部	王羿婷	副科長
一部	麗晶盛艷	陳文富	主任
二部	本部	曾玉均	主任
二部	翠亨村名廈	郭偵諠	主任
三部	本部	莊德和	副科長
三部	忠泰風格	李志威	主任
商辦	海基會	黃俊豪	副主任
四部	本部	廖佩玲	主任
四部	芬第夏宮	王靜君	主任
五部	本部	林綉宸	主任
五部	上品苑	黃筱婷	副主任
六部	本部	黃綺婷	科長
六部	世界花園橋峰大樓	吳玉樹	主任
北淡	本部	黃世皇	副科長
桃園	巴黎花都	劉川睿	主任
桃園	國泰紐約廣場	顧欣蓉	副主任
新竹	本部	黃志聖	主任
台中	龍邦國寶	陳貫一	主任
台中	美術皇家大樓	陳秀玉	副主任
高雄	本部	徐慧萍	主任
高雄	聯上F1社區	史霖蒼	管理組長
台南	本部	吳冠瑩	副科長
台南	大都滙	黃崑郎	安管組長
機電	工程處	魏光宏	副科長
環保	本部	林佩瑩	副科長
研發	本部	葉慎涵	組長級專員



桃園事業部

新竹營業處

台中事業部

台南事業部

高雄事業部





日本マンション管理業協会海外研修團訪台 參訪「巴黎16」和「日勝生A6東區」



經營企劃部 蘇盈楹

日本一般社団法人マンション管理業協会(公寓大廈管理業協會)在日本擁有380間物管公司會員,並致力推廣物業管理各項發展政策、深入研究、開發建築物安全及培養專業診斷人員。協會自去年11月起至今年1月共三梯次79人來台,選定了事業六部經管案場「巴黎16」及京陽經管案場「日勝生A6東區」作為參訪社區。

早上交流會於歐華酒店二樓會議室舉行,由沢井重伸副總就台灣現況進行介紹,接著由營推部鄭怡倩以日文進行公司介紹;之後前往社區,巴黎16由六部彭泊副理率領管服科及現場人員迎接大家,由張原銘社區經理進行社區簡報,並領著大家走訪、解說社區內大小公設及機電設備;日勝生A6東區則由京陽胡添賜總經理帶領現場同仁一起迎接賓客的到來,在掛滿各種節能競賽獎牌的管理中心面前,介紹社區的地理環境,再由總幹事林清魁主任、張嘉倪副主任進行社區簡報並帶領著大家參觀認養農場、健身房、節能設施、生態池等。

不同時期來訪的團員不約而同對台灣優良公寓大廈評選好奇,畢竟與日本不同的是台灣由地方政府自行擬定辦法、標準及獎項,因此對於評選制度、歷年得獎的統計很感興趣;此外,沒有修繕基金跟房價的漲幅也讓他們感到驚訝,進一步詢問應對與解方;在參觀社區時多功能的公設使用率及社區擺放的節慶裝飾頗感興趣,社區內的資源回收分類也讓他們駐足良久。

結束參訪行程,回到歐華酒店稍作休整後便如火如荼的展開討論,由沢井副總、顏世禮協理與京陽胡總提供專業諮詢、分享台灣各項法規與物業管理的經驗,讓研修團在一天的研修活動中能充份了解台灣公寓大廈管理的實務現況。



第一梯次研修團團長雜賀克英(左)代表協會致贈感謝狀給東京都林錫勳總經理(左圖右)及京陽胡添賜總經理(右圖右)



巴黎16區



日勝生幸福站A6東區

社區活動籌辦實例分享



聖誕節嘉年華-鴻築吾江

桃園鴻築吾江 施福明總幹事

鴻築吾江是一處熱情洋溢又充滿活力的社區,在管委會精心策劃及東京都物業公司全力支援下,造就了精彩的聖誕嘉年華活動,活動於12月23日下午在社區熱鬧展開,邀請社區住戶及各界嘉賓一同享受鴻築吾江特有的耶誕假期。

首先是大廳佈置,當從汽球拱門跨入,彷彿瞬移至北歐,映入眼簾的是12呎高聖誕樹,點綴五彩繽紛的裝飾、地面鋪設雪白地毯,營造雪國耶誕氛圍,後方佈景搭設的壁爐,讓人從內心深處升起一股暖流,驅散寒意,往閱覽室樓梯扶手以綠意妝點,輔以豐富飾品與金鈴鐺,在歡樂的樂聲中,參與的所有大小朋友們爭相拍照打卡,迫不急待的與友人分享喜悅;除了應景的佈置,中庭設有市集攤商與住戶自發參與跳蚤市場,加上一系列活動:由2位美麗熱情的聖誕姐姐主持帶動,安排「聖誕老公公大玩偶迎賓」、「聖誕魔術氣球秀」、「聖誕姐姐歌舞秀」及「世界冠軍調酒秀」等,期間穿插摸彩抽獎,全程熱鬧非凡、絕無冷場。

介紹完此次的活動規劃,大家是不是覺得精彩絕倫、想要辦一場類似的活動呢?其實籌辦一場有聲有色的活動並不難,定期參加每月的現場幹部會議,就會收穫滿滿的各種資源。在此簡單分享秘訣:一、充份與管委會溝通,瞭解其想法、經費,最後確認辦理方式;二、善用公司及同儕資源,所有事情並不是總幹事一手包辦,而是依各類型找不同廠商,在現幹會常有廠商推薦,或是同事相互介紹,都是很好的資源交流;三、尋求社區合約廠商、地方鄰里的贊助,不論是小額經費、獎品或是人物力的贊助,都能對辦理活動多有助益,也能減少社區支出,進而讓管委會更肯定物管公司及總幹事能力。透過以上敘述,相信大家對於社區活動的籌辦已有明確的方向,期待大家都能辦出生動、有趣、帶給社區難忘回憶的好活動。

社區大型聯合活動籌備-三發匯世界

台南三發匯世界 王俞勻總幹事



三發匯世界所在的東橋里內公寓大廈為促進鄰里間互動,以活動串聯全里;去年9月首次舉辦社區聯合中秋烤肉大會,三發匯世界報名人數高達520人以上。10月萬聖變裝遊街,集合地點及舞台選在三發匯世界廣場舉行,人數更達3500人;12月聖誕節則是連續二週的市集嘉年華!由三發匯世界、大都匯、真愛社區聯合舉辦。全里參與人數統計將近千人。

每每舉辦大型活動,管理中心行政團隊需於活動一個月前開始前置作業,由社區經理與文康委員總籌、行政秘書團隊協助執行、保全人員的活動安全管理、社區清潔員的現場維護及活動結束清潔,各員除了原有勤務,更是花費心力準備活動,裡裡外外忙活;從場地規劃開始,將社區廣場,依活動需求劃分場地,接著擬定活動細項、報名管理辦法、舞台節目表演企劃、人力需求及配置、統計及規劃活動所需之物品、遊戲比賽與摸彩的獎項設置及贊助方、活動宣傳企劃等。

活動公告後,由秘書團隊協助住戶報名,因應各活動的類型不同,行政作業上也跟隨活動條件應變,例:烤肉大會得統計每戶人數以便安排位置、不同需求的食材登記,團隊以安全的空間環境為首要考量,因老人與小孩眾多,且當天使用明火,扣除走道後的空地則為緊急通道,以應變意外事件;聖誕市集則是要考量攤販性質相同者的位置安排等,除了有本社區住戶擺攤外,也有知名的小吃共襄盛舉,另特別邀請到創世基金會參與,讓住戶們在逛街的同時也關心社會議題。此外,表演節目及由建商贊助的舞台更是精心安排,邀請到許多表演團體,街頭歌手、兒童舞團與幼兒園的舞蹈表演、鳳天神鼓等,最後由里長扮演的聖誕老人進行「聖誕老公公代送禮」,由家長準備禮物於報名時交予社區秘書,於活動當日由聖誕老人交給孩子們,一圓聖誕老人傳說。

能看見住戶喜悅的笑容,便是對整個團隊最大的肯定與鼓勵,三發匯世界全體同仁仍會繼續努力。



活動主持人與聖誕老公公大玩偶



廠商製作聖誕節佈置



聖誕市集



萬聖節變裝遊行

112年度第四季勞資會議



人力資源部唐麗鳳襄理



東京都物業管理機構第四季勞資會議已依法辦理完畢，總公司於112年12月22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，113年1月12日高雄及台南、1月19日台中、1月26日桃園及新竹，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告113年度員工聯誼活動辦理作業、年度排班表作業說明、職災保險費率調整說明，並再次重申勞動條件法令，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。

112年事業部

分析處 楊鳳雲科長

「經營構面」關鍵績效指標(KPI)評核作業

企業經營除訂定年度預算目標，對於經營風險之控管也極重要；公司經營主體在事業部(暨經管現場)，訂定關鍵績效指標(KPI)，係予事業部更精準掌握管控重點，藉以提升經營績效，而每月經管會提報實際執行狀況，除予事業部參考並提醒應注意事項。

事業部KPI計有五大構面，分別為『經營績效』品質目標指標(QOI)及財務、『管理制度(內部流程)』、『顧客服務品質』及『組織與學習』等項。公司實施KPI制度已多年，然每年均會針對經營策略等，微幅調整指標項目與評量方式，而檢視評量結果亦具有鑑別度及事業部參考價值。

112年事業部關鍵績效評核成績，經業管幕僚單位計算，排名前五名依序為「桃園事業部」、「台南事業部」、「台北事業一部」、「台中事業部」及「台北事業五部」；值得一提的是「台中事業部」進步最多，顯組織重整及案場調整等已展現具體成效，並符合總經理期許，部門朝正確的方向，逐步提升中。

東京都
企業人力資源提升計畫

聯訓辦理86班 累積5074人次參與

訓練處 陳惠彬科長

東京都物業管理機構自94年起參與勞動部勞動力發展署辦理之「企業人力資源提升計畫之聯合型訓練計畫」迄今19年，每年申請均符合規範，並順利獲得計畫補助經費。

112年5月起疾管署將「新冠病毒」調整為第四類傳染病，各民間企業營運雖逐漸步入常軌，但疫後各企業面臨人才不足的窘境正擴大發生中。考量同仁職能仍需不斷提升及強化，方能滿足客戶需求，東京都於疫情期間，開辦之訓練課程以實體課程搭配線上方式進行，雖為如此，教育訓練為加強人員本職學能之基礎根本，本集團依舊秉持提供優質服務理念予客戶，透過各種方法及形式，落實給予第一線同仁訓練及指導。

參與政府專案計畫執行期間完成86班次，5074人次參與，訓練時數計961小時，順利於11月25日結案。當年度12月6日召開「教育訓練委員會」檢討辦訓缺失及改善作業，並制定113度教育訓練實施計畫，希藉由聯訓機制，啟發與培養同仁共同價值理念，提升服務品質，保持企業競爭優勢，提升市場佔有率，達到企業升級及永續經營。



112年度事業部及幕僚部門年終工作檢討

經企部 周文垂副理

今年事業部與幕僚部門年終工作檢討會議分別於元月22及元月24日召開，總經理如常於會議起始即諭各部門提報內容應聚焦在今(113)年度各項業管事務之推動執行及組織精進計畫，而事業部應說明年度預算目標達成作為；凡事成功關鍵應掌握「找對的人、做對的事、把事情做對」三個基本原則，不論是「部門組織運作」或「非人力業務」拓展均是，因此人力精實及人才培育計畫應更縝密，人員適才適所，才能達到事半功倍成效；今(113)年為公司成立30周年，各行業均有其經營難度，本業雖受經濟景氣影響較少，然面臨勞動條件及經營環境日益嚴苛，後續仍應思考公司未來發展方向並掌握發展過程中之轉折點，如近年已見推展成效之非人力業務，俾能永續經營，亦期與同仁們攜手，共同朝公司另個30年努力、邁進。

【總經理共同指裁示事項】簡述如后：

- 一、112年自結財報已依總社要求達成，然就台灣整體仍受關企「京陽、璞漢」影響仍有差距，未來仍須朝整體預算目標共同努力。
- 二、部門應培養具機電、環保專才同仁，既可協助相關非人力業務推動，對經管案場之機電與環保作業亦可發揮督輔功能，更提升整體勤務品質。
- 三、現場同仁收取現金及管理費欠繳公告等事，請事業部務必確實清查並據以管控，倘有異常應如實回報實際狀況，俾第一時間處理，降低擴大損害範圍。
- 四、幕僚為後勤支援單位，對於營業單位經營困境應思考協助處理方案，營運中心督導主管更應如此，應關切並提供處理經驗，俾展現積極作為。



總公司幕僚檢討會議情形

打造社區最療癒的所在-園藝造景維護



環保部 劉寅成科長

平日下班後回到社區一踏進門，映入眼簾的會是庭園造景，假日想在社區遛遛毛小孩，或是想要與家人散散步，也會特別挑個愜意並且讓人舒心的地方，園藝造景變成了社區非常重要的存在，其中的維護細節也變成了日常不可忽視的例行業務。

社區的植栽可能會因為氣候的變遷、蟲害的產生以及自然的老化衍生出維護的需求，其中最常見維護項目包含了整枝、修剪、撫育、施肥、澆水、病蟲害防治、支架檢查更換、噴灌系統查修等，每個月定期的維護可以使植栽擁有更長的壽命並且維持其美觀。

因應季節的不同，也可以利用植栽做出改變，讓社區一年四季都有著不一樣的風味，東京都環保涉足園藝造景維護，可提供專業的意見，協助社區打造療癒的所在。

實績分享

海基會



三花綿業



高爾夫世界



慕舍酒店



富麗園山



企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

2024年 開工祝禱 祥龍昂首，萬象啟新

開工和開市是農曆年後極為重要的儀式。無論是大公司還是小企業，都會在農曆年後挑選吉日進行開工開市祭祀，以期新的一年事業鴻圖大展、平安順利。今年為甲辰龍年，總公司所在的筍山忠孝大樓援例於2月15日11時，管理部準備三牲水果、酒水金箔等各式供品及鞭炮，由林錫勳總經理帶領總公司、事業一部、二部、璞漢等全體員工，在管理部馮副理朗讀祝文下，祈求神明護佑公司營運獲利穩定提升、人員平安康健。

儀式完成後燒化金紙，再點燃300發鞭炮，用響亮的炮聲迎接新年的到來！



經營企劃部

市府聯合徵才活動-台南事業部

台南事業部 施峻騰主任

東京都台南事業部參與台南市勞工局職訓就服中心於1月26日(週五)上午9時30分在溪墘里活動中心新春徵才活動，由管服科於現場招募安管員。

物管公司的幕僚出席徵才活動極具重要意義。首先表明了公司對於招聘人才的重視，而透過公部門的徵才活動亦是公司擴大招聘渠道之一，吸引更多具有潛力和能力的優秀人才加入。其次，有助於公司建立良好的企業形象，對外招聘活動是公司與社會各界溝通的一個重要途徑，公司藉機展示了其對人才培養和社會責任的關注，進而提升了公司在公眾心目中的形象和聲譽。此外，參加徵才活動也有助公司強化與政府機構的交流，通過參加招聘活動，公司可以與人力資源單位建立更加緊密的合作關係，進而獲得更多的支持和資源。

參與公開的徵才活動也是檢視自身管理和服務品質的良機，公司可以更切實地了解市場需求和人才儲備情況，進而調整和優化管理策略和培訓計劃，提升整體員工素質和服務水平。

當天活動熱絡，也招募到需要的人員順利到班就職，十分感謝所有參與的民眾及台南市政府方承辦人員的協助。



東京都+工研院合作 推動社區家戶用電行為研究專案

營推中心 魏雅蘭資深協理

台灣於2022年3月正式公布「2050淨零排放政策路徑藍圖」，呼應全球淨零趨勢，研擬淨零排放策略並積極推動能源、產業、生活轉型政策與行動計畫，以落實淨零轉型目標。

而針對住宅家戶能源使用與管理，工研院綠能與環境研究所今年度與東京都物業合作，期能透過以社區為本的住宅節能計畫，發展能源行為改變推力實驗標準化流程，並探討行為改變推力納入能源政策設計之可行推動機制。

本次計畫主辦單位為中研院、台灣大學，執行單位為工研院及恆準市調公司，預計三月起於東京都經管台北市、新北市優質案場陸續進行家戶問卷調查，並辦理節能工作站及工作坊親子互動活動，藉由問卷過程與活動參與，引導住戶瞭解電費計價方式、日常節能對策與最新節能資訊，並從住戶回饋意見中，彙集可能改變家戶用電行為之關鍵因素。



節能代言人 節能熊阿光

社區修繕 世界花園橋峰社區 梯廳間油漆工程

世界花園橋峰區 吳玉樹總幹事

東京都於112.06.01進駐社區服務已有8個月，在這8個月的過程，依社區現況需求建議修繕工項如外牆清洗、大廳晶化等公司能夠直接提供協助的服務於管委會。於112.12.04管委會同意施作安全門門面及牆面油漆修補工程。

基於維護居民權益並兼顧維修品質，期間與廠商進行多次溝通協調，在維修的過程中，減少對住戶的干擾，在廠商的全力協助下，於112.12.08完成安全門門面及牆面油漆修補工程。在整個維修過程中，以下感想如下：

- (一)社區各類修繕工程，都會進行多家比價，最後的結果仍以價格較低者取勝，所以在報價的過程，需特別要有耐心。
- (二)現場主管在施工的過程中要特別注意施工品質，讓住戶隨時都能發現有物管人員在監工，住戶就會安心，減少客訴事件。
- (三)身為現場的服務人員，對於每日的施工進度，應主動向管委會回報，透過雙方的溝通，以確保工程能順利完成。

有關非人力派駐的工程，建議針對配合廠商，應建立定期評核，以確保各工程品質，符合社區的品質。



社區安全的守護者-安管員郭哲勝、羅建河

人資部 唐麗鳳襄理

事業五部 郭哲勝(安管員)

2023/7/5(三)下午4點30分郭員於汐止「東方巴黎」執行社區巡邏時發現第四棟24號1樓住戶家中起火，當下啟動滅火設備撲滅火源並通報總幹事及消防隊到場處理，獲業主來函嘉勉。



事業五部 郭哲勝(安管員)

璞漢 羅建河(安管員)

於三重「國泰悅」社區2023/8/7(一)晚上10點許，因二樓承租戶烹煮食物時爐火乾燒，濃煙飄散以致火警發報，驚動其他住戶紛紛出門察看，因該戶於8/5曾有煮食燒焦之情，且女住戶雖在家，但未有回應，經羅員判明狀況後即通報消防隊，原擬破門，適男住戶返家，即時處理未發生災損，羅員處置妥善有效消彌災害，深獲社區住戶暨委員會肯定，有效提升公司形象，足堪表揚。



璞漢 羅建河(安管員)