

2025年度經營方針 challenge (挑戰)

奧田董事長的話

自1994年成立以來，東京都物業管理機構作為日本ハウズイング集團的一員，在全體員工的共同努力下，穩步發展並成為台灣物業管理產業中的領先者。這一路走來我們經歷921大地震、風災、SARS、COVID-19疫情等重大危機的考驗，過程中因員工們堅定信念與責任感，讓我們一次次突破困境、繼續前行。

面對未來，我們將迎來更多挑戰。物業管理的需求日益多樣，競爭愈加激烈。為此，我們必須繼承創業時的精神，將創新與變革作為未來發展的核心。除了加強現有業務、從本業延伸新事業的發展，並積極推進新技術的應用，包括AI安防系統、結合BIM技術的管理方式，並擴大規模修繕工程，延長建築壽命，以提升整體服務品質。這些創新不僅是應對市場需求的必要步驟，更是我們對可持續發展的承諾。

未來的道路依然充滿挑戰，物業管理公司不僅是建築物的管理，還包含內外客戶關係管理、社區營造等人的服務，這些都是讓我們成長與突破的契機。讓我們以不畏挑戰的姿態，勇敢迎接新時代的考驗，攜手共創更加輝煌的明天！



乙巳金蛇呈祥迎新春 開工大吉

經營企劃部 蘇盈樞

東京都公司於114年2月3日下午一點由林錫勳總經理率領中心主管、總公司全體幕僚、事一部、事二部、璞漢，進行開工祭祀儀式，祝禱東京都全體同仁在新的一年里能夠事事順利、平安健康，公司業績長紅、再創新猷！



▲林錫勳總經理率領同仁進行開工儀式，期望今年業績如鞭炮般火火旺旺，並祝福全體同仁健康平安

113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113年12月26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12月20日台中、114年1月3日高雄及台南、114年1月10日桃園及新竹，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告114年度員工聯誼活動辦理作業、員工進修研究及員工子女參加競賽獎勵辦法、年度排班表作業說明、有關工時及國定假日調移之討論、職災保險費率調整說明，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。



▲資方代表(左起：東京都鄭碧華顧問、京陽胡添賜總經理、東京都林錫勳總經理、沢井重伸副總及劉京翰經理)

東京都114年度1月人事異動

人力資源部



張晃熏 協理

|原任|北區營運中心主管
|新任|北區營運中心主管兼任事業二部主管



曾穎章 協理級特助

|原任|總經理室派任璞漢公司主管兼任事業二部主管
|新任|總經理室派任璞漢公司主管兼任事業六部督導



謝忠達 資深協理

|原任|南區營運中心主管兼任台南、高雄事業部主管
|新任|南區營運中心主管兼任台南事業部主管



葉泰山 副理

|原任|台中事業部副主管
|新任|高雄事業部主管

ISO9001:2015品質管理及14001:2015環境管理系統『現場稽核』完成『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環境管理系統自112年「複評換證」後之第一次續評驗證作業，由事業一部及「美麗桂林」案場代表認證，113年11月22日由林錫勳總經理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一部受檢；AFNOR集團法國貝爾國際驗證公司主任稽核員蔡文欽及稽核員吳文慶二位老師經書面審查及現場實際查核，於113年11月28日核發驗證/查證審查結果通知書【現場稽核未發現不符合項目，此次驗證通過，證書持續有效】。

事業一部此次代表公司接受ISO外部驗證作業，除督導朱原華協理、事業一部王正中經理、黃俊傑襄理及「美麗桂林」現場主管呂俊華副科長等全力配合與協助，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；明(114)年ISO續評驗證將由事業二部暨認證現場代表，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。



△大合照(左起：北區督導朱原華協理、法國貝爾稽核員吳文慶老師及主任稽核員蔡文欽老師、林錫勳總經理、美麗桂林羅吉旺主委及呂俊華副科長、管理代表顏世禮資深協理、事業一部王正中經理)

東京都歲末聯歡尾牙活動 2025蛇來運轉 更創新猷



更多表演花絮

新春好年



為慰勉同仁過去一年的辛勞，東京都物業管理機構援例以分區的方式辦理尾牙餐敘，分為總公司、桃園、新竹、台中、台南、高雄等六場次，總公司尾牙於114年1月15日(三)於星靚點花園飯店席開64桌，包含總公司全體幕僚、北區事業部、機電部、環保部、璞漢、京陽公司及各單位業務往來的貴賓等，而奧田實董事長及日本Nihon Housing新子董事、藤井亮太經理、貴賓石原翔先生也特地從日本來台同樂。

此外特邀曾為偶像劇插曲獻唱的台南王俞勻同仁上台一展歌喉，與樂團一齊High翻現場。

經營企劃部 蘇盈楹



△年度績優員工獎由奧田實董事長頒獎



△非人力推動獎由林錫勳總經理頒獎



△抽獎



△台南王俞勻帶來精彩演唱



△世界之星啦啦隊表演



△祥瑞獻瑞表演



△社長獎



△經營團隊逐桌向同仁敬酒致意



△事業部聯呼



△頭獎



△樂團表演帶動唱

113年度績優人員名單

服務單位	得獎者	服務單位	得獎者
一部行政科	方敬瑄 科長	明日朗朗	劉萬祺 副主任
美麗桂林	呂俊華 副科長	輝煌世紀	葉涵君 副主任
二部業務科	蔡文森 科長	梅竹山莊	蔡政峰 副主任
臺大OPUS ONE	王政文 主任	台中管服科	芮弘毅 主任
三部管服科	宋佩霖 主任	精密機械科技	賴哲民 副主任
輕井澤	張榮顯 副科長	梧棲區三民段社宅	許淑娟 副主任
四部管服科	施人豪 副科長	高雄行政科	朱詩婷 科長
早安再興	呂知緯 副主任	台南行政科	黃文秀 主任
五部管服科	廖愛真 主任	三發滙世界	王俞勻 主任
六部行政科	溫宥瑀 副科長	TPKD研發大樓	王一富 副主任
六部管服科	黃秋鴻 科長	環保業務科	劉寅成 科長
鄉林淳風	張金華 主任	經營企劃部	楊鳳雲 科長
北淡行政科	柯怡欣 主任		

非人力業務推動獎項

獎項	得獎者
冠軍	事業四部
亞軍	事業一部
季軍	事業三部
績優總幹事(北區)	北淡-天泉大廈 黃世皇 副科長
績優總幹事(北區)	三部-遠雄常御 洪玉貌 主任
績優總幹事(北區)	五部-新雪梨 陳全祥 主任
績優總幹事(中區)	勝美悠活郡 洪韻珈 副主任
工程業務績優主管	事業四部 趙婉君 科長
生活服務績優企劃	事業六部 黃綺婷 科長
企劃新人王	桃園事業部 陳薰閑 組長級專員
專案使命必達獎	四部-亞特蘭大 齊子良 副主任
好宅推薦王	六部-馥華原美 賴語緹 主任

桃園事業部

114/1/10(五)
地點|桃園市 隆興海產餐廳



新竹營業處

114/1/17(五)
地點|全家福客家菜館



台中事業部

113/12/20(五)
地點|大和屋-崇德店



台南事業部

114/1/8(三)
地點|台南大飯店



高雄事業部

114/1/3(五)
地點|高雄享溫馨馨宴會館



2025 HAPPY NEW YEAR

企業文化

創新Innovation · 整合Integration · 互動Interaction

中高階主管教育訓練



RICH的人生/東西方大師的說法 謝文雀教授

經營企劃部 蘇盈楹

講師 謝文雀教授



東京都113年度第二次中高階主管教育訓練於10/29假總公司4樓會議室舉行，邀請東吳大學國貿系謝文雀教授前來分享。

謝教授先是盤點政經現況及熱門議題作為開場，接著便進入主題「RICH人生」，教授認為富足人生應包括Resources（資源充足）、Intimacy（擁有親密關係）、Competence（駕馭人生能力-心智成熟）、Health（身心健康）四部分。

同時以日本知名創業家及顧問大前研一為東方代表、愛爾蘭管理學家Charles Handy(韓第)為西方代表，分享兩位大師對於人生的釋義，如大前研一強調找自己的路、不斷的求知、掌控自己的時間、想做就去做；Handy認為人生是組合式且多變的、多體驗、學習與實踐、以及注意健康等。

最後，謝教授也期勉同仁：肯定自我價值與意義、善用時間(以後的事情，現在就去做)、善待親密關係、盡情發揮自己所能、終生學習、健康(養成運動的習慣及開懷大笑)，美好的人生操之在己。

中高階主管教育訓練



國內房地產政策對於未來物業管理產業發展之影響 彭建文教授

資產管理處 賀有嶸襄理



講師 彭建文教授

訓練處於113/11/14辦理中高階主管教育訓練，邀請國立臺北大學不動產與城鄉環境系彭建文教授分享「國內房地產政策對於未來物業管理產業發展之影響」：隨著房價持續上漲、房屋老化及人口邁入高齡社會，房屋安全性、便利性及綠化不足，居民居住品質下降，出現「老人住老宅」現象。政府因應措施為推動房地合一稅2.0、實價登錄2.0、囤房稅、社宅包租代管等政策，鼓勵都更及危老重建，為物業管理產業同時帶來挑戰及新的商機。

政策的變動增加了物管需求，例如興辦社宅及老屋修繕。但稅改可能也壓縮了物業管理費用；危老重建因基地規模不足，難以實現管理經濟規模。此外，長期修繕機制亦待健全，為產業帶來挑戰。

面對未來的趨勢，彭教授建議業界應從多角化經營入手，採區域聯合服務模式以降低成本，結合科技應用提升效率；同時推廣中長期管理合約和社區長期修繕機制，並強化物管人才培訓，穩定人力資源。針對不同房價水準社區，提供差異化服務，擺脫低價競爭。

專題研討

淺談民法第一百八十八條第一項但書之實益

訓練處 陳惠彬科長

現今人力匱乏之際，各行業於人才市場環境覓得一名優秀員工實為不易，企業透過派遣或承攬方式取得勞務乃是十分常見情事，因此提供勞務過程中，出現緊密合作的三方關係，但隨時間的推移，受雇人於僱用者派駐之服務場所發生爭議糾紛案件，相關責任歸屬如何釐清，仍為各企業應面對之重要課題。

本事件發生於89年負責保管定存單之副委員知其社區公共基金定存單存款到期，心生歹念，夥同公司派駐現場總幹事共同侵占而生損賠責任歸屬的問題。

定存單之保管存取乃屬管委會自身之責，而非現場人員職務範圍，雖派駐人員於服務場所執行職務發生侵權行為時，僱用者與受僱人依民法188條第1項意旨，應負連帶賠償義務，惟同項但書另有「選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。」之規定。

一般企業均為典型僱用關係，受雇人不法行為損及被害人，僱用者應負連帶賠償責任，但因侵權之行為，是否屬於「執行職務」範圍內，仍應盡相當的舉證責任，齊備相關書證資料，為當事人間責無旁貸。

企業每年不定期檢視內部風險管理作業，管委會亦當如此，各項財務收支審核流程應嚴加律定，導入外部稽核機制，內部更應制定自身稽核管理辦法，以便杜絕防堵事件發生。

講師 鄭碧華顧問



跨國交流

113年日本マンション管理業協会・海外研修團來台參訪

經營企劃部 蘇盈楹

日本マンション管理業協会12月安排兩梯次共77人來台參訪，分別於12/4參訪事二部「台大OPUS ONE」、12/18參訪事六部「巴黎16區」，並參觀台北市著名BOT案-京站大樓。

上午於歐華酒店二樓舉行說明會，由沢井重伸副總介紹台灣、營推部鄭怡倩進行公司介紹，之後便分二路進行參訪行程。

京站由京陽王克龍科長與環保部蘇坤宏協理引領眾人走入台北轉運站，由萬達通楊英志經理及台北轉運站張俊祥站長介紹京站整體架構及轉運站內的設施，並實地走訪各個分區，針對地上權的概念及各分區的營運狀況解說。

進入社區，台日產業態樣的巨大差異，激發出團員們諸多疑問，如高房價對比便宜的管理費、社區公設的維護管理等，在結束參訪行程後，回到酒店便如火如荼的展開討論，由沢井重伸副總、顏世禮資協與京陽胡添賜總經理提供諮詢及經驗，讓研修團能充份了解台灣公寓大廈管理的實務現況。



▲第一梯研修團團長鉄谷守男(左)代表協會致贈感謝狀給東京都林錫勳總經理(左圖右)、京陽胡添賜總經理(右圖右)



▲大合照：參訪團到訪京站(左圖)及巴黎十六社區(右圖)

教育訓練

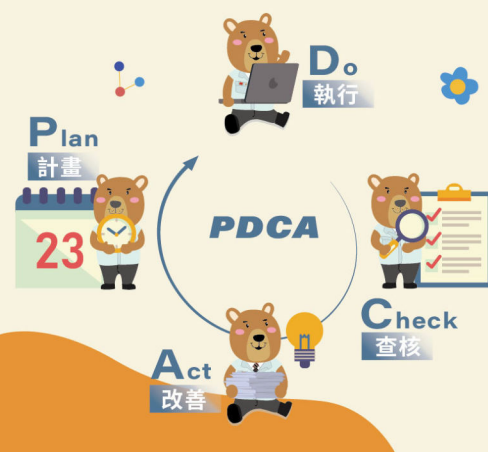
東京都企業人力資源提升計畫

聯訓辦理81班 累積4493人次參與

訓練處 陳惠彬科長

東京都物業管理機構成立迄今逾30年，為積極培育優秀人才，公司內部自85年起開辦各項職務教育訓練課程，另於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」迄今已逾20年，每年符合規範並獲得計畫補助，113年度亦順利申請通過，自113/02/03啟動聯訓機制，期間辦理84班，共計965小時，累積4974人次參與，於11/25順利結案。

訓練的本質為提升員工的本職學能，目的在於提升組織效能及營運績效的成長，然現今經營環境困窘，人才網羅不易，為達成訓練目的的唯一手段，企業需不斷強化、精進員工的訓練，啟發與培養同仁共同服務價值理念，於業界佔有一席之地，保持競爭優勢，達到企業升級及永續經營。



企業標語

現場第一・顧客第一・行動第一



113年度東京都物業管理機構碩士論文獎助頒獎典禮暨發表會

東京都物業管理機構自94年起辦理碩士「論文獎助活動」，至今是第20年，今年度錄取11篇碩士論文，累計已獎助209名學子。本年度論文獎助發表及頒獎活動於11月13日(三)13:00-17:00假國立臺北大學公共事務大樓一樓舉行論文發表會、頒獎典禮及專題座談活動。

得獎者論文發表會

本次得獎者論文發表會分別於110、111教室舉行，由陳明吉教授、彭建文教授主持講評。



▲更多內容請掃QRcode

110教室(公共事務大樓一樓) 講評人：陳明吉教授

姓名	論文題目
曾思茜	從社會支持觀點探討社會住宅的實踐-臺中市太平區育賢段一期社會住宅之個案研究
許韻淳	售後回租於住宅市場應用之可行性評估
葉雯琪	醫療院所清潔員職能模型建構
曾柔慈	臺灣社會住宅包租代管計畫的形成過程：以公私協力的公共利益為分析視角
李卉珊	老舊集合住宅大樓消防安全設備檢修申報作業風險評估之研究
陳守慧	物業管理業人力缺口問題探討-以安管員與機電員為例

111教室(公共事務大樓一樓) 講評人：彭建文教授

姓名	論文題目
周建安	共同居住空間使用者需求特性之研究-以臺北都會區為例
林越	社會住宅新建工程細部設計階段研擬長期修繕計畫之操作方法-以台北市某社會住宅為例
張少俞	台北市出租國宅與社會住宅之物業管理模式與績效之比較分析
方晨昇	建築物外牆公共安全檢查及申報制度之現況探討與政策推動策略之研究
彭泊	物業管理一線主管工作壓力對離職傾向之影響：僕人式領導與核心自我評價的緩衝效果
馮美琴	以Kano模式探討病媒防治業服務品質改善之研究



▲東京都顏世禮資深協理(左1)、主持陳明吉教授(前排中)以及彭建文教授(後排中)與110室發表同學合影(左起：曾柔慈、李卉珊、曾思茜、許韻淳、葉雯琪)



▲東京都林錫勳總經理(左5)及主持彭建文教授(左6)與111室發表同學合影(左起：張少俞、林越、方晨昇、周建安、馮美琴、彭泊)

專題研討 社區管理委員會的有效運作



▲主持人彭建文教授

頒獎典禮結束後，由臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授主持開場，彭教授點出擔任管委會委員的不易，因住戶意見分歧、大樓問題繁多等，社區面臨的問題日益複雜。由於工作繁瑣，許多人寧願當「搭便車」者；接著，便介紹今天的講者將分別從物業管理業者及管委會委員的角度分享社區管理的經驗。

講題一 管理委員會之有效運作

主講者：林錫勳(東京都物業管理機構 總經理)



▲演講者林錫勳總經理

林總經理分享自從事物業管理30年的經驗整理出17項社區管委會的關鍵成功因素(KSF)，涵蓋社區整體管理從零開始的每一步，深入淺出地介紹了社區管委會的運作機制和所面臨的挑戰，如：規約效力與辦法的差異、管委會的選任及工作分配、修繕基金及長期修繕計畫、選任物管公司及人員的重要性等；並提到主委需盡可能避免的特殊狀況而造成隱患，最後強調一個成功的社區管理需要住戶、管委會和物業管理公司的共同努力，形成善的循環。

講題二 如何作好大樓社區管委會的一門課 - 管理委員會運作經驗分享

主講者：林廷隆(松江敦華社區 主任委員)



▲演講者林廷隆主任委員

林主委敘述自己如何從普通的住戶，轉變成為社區管委會的一員，強調責任和團隊合作的重要性。以自己作為主委的經驗為例，指出一個好的社區管理不是靠主委就能完成，還需要有合適的廠商和團隊協助，確保工作順利進行，而選擇良好的建築公司和物管公司對於基金的管理和維護在社區運營有著決定性作用。

講題三 社區改造與協調經驗分享 - 以翠亨村名廈社區改造為例

主講者：王雨新委員(翠亨村名廈 前主任委員)



▲演講者王雨新主委

王委員身為屋齡近40年社區的住戶及委員會的中堅份子，分享推動社區改造的歷程，笑說社區是逸仙路上的「甜心教主」，從轉換物管公司開始，分別進行自籌款工項及運用公部門補助、東京都派駐總幹事協助下，稱之「健保補助」的修繕工事，提高生活品質及安全保障，徹底改頭換面，近年在各種公部門評選屢獲佳績；而在進行工程的過程中，善用管委會機制、與住戶充分溝通、給予表達空間，喚醒大家對居住環境的重視，並取得社區繼續進行修繕的共識。



▲左起：東京都物業顏世禮資深協理、國立臺灣科技大學建築系杜功仁教授、臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授、中華民國住宅學會陳明吉理事長、東京都物業林錫勳總經理、臺北大學不動產與城鄉環境學系游舜德系主任、翠亨村名廈王雨新委員、松江敦華林廷隆主任委員、東京都物業沢井重伸副總

113年度東京物業管理

趨勢論壇專題演講回顧



主 題 | 物業設施管理產業發展策略思維
主 講 人 | 吳思華教授

線上演講回顧



113年下半年度績優員工旅遊 嘉義探索山豬故鄉之旅

營推部 鄭怡倩

草嶺第一景「蓬萊瀑布」

首站是雲林縣古坑鄉的草嶺風景區。穿越綠意盎然的山林，到達有「草嶺第一景」美稱的蓬萊瀑布。此地還有茂密的竹林風光，筍乾更是知名土產。此外，在地盛產的愛玉也是名聞遐邇，與古坑咖啡結合而成的「咖啡愛玉」，咖啡的濃香更襯托愛玉的清爽口感，讓人回味無窮。

深度探索「來吉部落」

遊覽車一路駛入阿里山深處，來到被塔山環抱的來吉部落，入住恬靜的「蘭后民宿」，感受鄒族的熱情款待。相傳當年鄒族人在追捕山豬時，意外發現此地土壤肥沃、適宜耕作並適合定居，因而選擇在此落腳。自此，山豬便成為來吉的象徵，部落裡處處可見山豬的圖騰與石像，流露先民的足跡與文化。我們圍成一圈，高聲呼喊鄒語的祝福「YU GU WA SU」，祈願彼此「呼吸順暢」，平安喜樂。

山中秘境「德恩亞納」

旅途第二天來到了譽為台版合掌村的「德恩亞納部落」。為阿里山經歷八八風災後的鄒族遷村重建，「德恩亞納」一詞來自於鄒族語「遠離河床安全生活」的意涵與期許。村中林立著41棟色彩繽紛的屋舍，以高架設計為基礎，不僅減少對地貌的破壞，也降低大型機具進入山區的需求、減少濕氣的困擾。住戶們巧妙地將傳統圖騰、家徽及手工技藝融入居家裝飾，使整個村落散發溫馨氛圍，彷彿置身夢幻畫境。



113年全台優良公寓大廈評選 東京都經管案場共26個社區獲獎

113年度全台優良公寓大廈評選獲獎社區共有26個，自96年起累計共288個社區獲獎。

經營企劃部 彙整

序	區域	事業部	案場	獎項	得獎名單
1	北市	事業二部	臨沂帝國	主題特色獎 節能減碳特色獎	
2	北市	事業三部	遠雄常御	小型社區組 第三名	
3	北市	事業四部	興隆D1區社會住宅	社會住宅組 優等獎/最佳總幹事-續彥廣先生	
4	新北	事業六部	希望城市	社區樂居獎/優良管理服務人員獎-陳樂明先生	
5	新北	北淡事業部	淡江大富翁	社區樂居獎	
6	新北	林口辦公室	蒙馬特花園	社區樂居獎	
7	新北	桃園事業部	菁英薈 II	社區樂居獎	
8	桃園	桃園事業部	潤泰大家	社區金獎 風韻再造組	
9	桃園	桃園事業部	竹城明石	發展金獎 防災安居發展獎	
10	桃園	桃園事業部	明日朗朗	潛力社區獎	
11	桃園	桃園事業部	輝煌世紀	潛力社區獎	
12	桃園	桃園事業部	益展學苑	潛力社區獎	
13	桃園	桃園事業部	夏都行館	潛力社區獎	
14	桃園	桃園事業部	陽明ONE	樂居社區獎	
15	桃園	桃園事業部	大來賞	樂居社區獎	
16	桃園	桃園事業部	普忠大道	樂居社區獎	
17	桃園	桃園事業部	綠光城市美樹館	樂居社區獎	
18	桃園	桃園事業部	鴻築吾江	樂居社區獎	
19	桃園	桃園事業部	宜誠臻邸	樂居社區獎	
20	桃園	林口辦公室	富宇敦峰	樂居社區獎	
21	新竹	新竹營業處	國雄世紀願景社區	最佳潛力獎	
22	新竹	新竹營業處	藏綠社區	最佳潛力獎	
23	新竹	新竹營業處	富宇九如	中小型社區組 第三名	
24	台中	台中事業部	新杜拜	大樂青創組 優等	
25	台南	台南事業部	沐東風	小型新生組 第一名/社區營造獎 優良社區主任委員獎-黃頌斌主委	
26	高雄	高雄事業部	仁發兩廳院	雄青組 優質獎	

聖誕新年慶活動

經營企劃部 彙整

東京都職福會不定期舉辦各種活動；高雄事業部於11/22舉辦聖誕節手作活動，當天幕僚與主管加起來37人，齊聚一堂做起聖誕花圈來；而總公司則在12/26舉辦新年餐會，提供精緻的餐盒、可愛的馬卡龍及飲料，無獨有偶，台中事業部同日舉辦聖誕茶餐會，邀請同仁相聚品嚐點心，幕僚和現場主管共82人參與；美食能溫暖人心，而活動辦理也讓同仁之間增加交流的機會、凝聚公司向心力。



社區活動 | 歡樂聖誕節

阿曼生活

聖誕溫馨晚會 | 魔術表演 (台北市松山區)
活動時間: 113年12月24日 19:00-21:00
活動內容: 聖誕餐會 | 魔術秀
活動紀錄: 事業一部 王慧茹科長



△小朋友與魔術師互動的溫馨畫面

新橫濱星野區

聖誕節活動 (基隆市)
活動時間: 113年12月20日 17:30-20:00
活動內容: 聖誕胖卡市集 | 手作DIY機器人小夜燈
活動紀錄: 事業五部 張慧玲科長



△大家手拿自己的作品與老師張慧玲(左一)合影

希望城市

聖誕美食市集 & 魔術表演 (新北市蘆洲區)
活動時間: 113年12月21日 12:00-16:00
活動內容: 聖誕美食市集 | 聖誕魔術表演
活動紀錄: 事業六部 黃綺婷科長



△大人小孩全盯著打扮成聖誕老人的魔術師目不轉睛

天泉

聖誕手作活動 (新北市八里區)
活動時間: 113年12月23日 10:20-13:00
活動內容: DIY手作聖誕花圈
活動紀錄: 北淡事業部 柯怡欣



△參與住戶正努力、專注的在做自己專屬的聖誕花圈

鄉林山滙特區

聖誕晚會 | DIY手作活動 (新北市淡水區)
活動時間: 113年12月21日
活動內容: 聖誕晚會 | DIY手作活動
活動紀錄: 北淡事業部 柯怡欣



△當天活動實景

遠雄山晴

聖誕手作活動 (台北市北投區)
活動時間: 113年12月21日 10:00-12:30
活動內容: DIY手作聖誕花圈
活動紀錄: 北淡事業部 柯怡欣



△大人小孩拿著作品在聖誕樹前與講師柯怡欣(前排左)合影

高誠好時代

聖誕親子系列活動 (桃園市)
活動時間: 113年12月21日 15:00-21:00
活動內容: 聽故事玩創意 | 手作毛根聖誕樹立體鑰匙圈 | 聖誕音樂饗宴
活動紀錄: 高誠好時代 黨啟宇總幹事



△文康委員(左)化身侯叔叔生動的說起「威諾比先生的神奇樹」

明日朗朗

耶誕佳節系列活動 (桃園市)
活動時間: 113年12月21日 9:00~20:00
活動內容: 桌球與籃球機競賽 | 聖誕文創美食市集 | DIY薑餅屋 | 耶誕晚會
活動紀錄: 明日朗朗 賴冠汶秘書



△DIY薑餅屋大人小孩一起完成逗趣可愛的成品

水悅

聖誕節聯歡活動 (桃園市)
活動時間: 113年12月22日 10:00-21:00
活動內容: 聖誕跳蚤市集 | 聯歡晚會
活動紀錄: 水悅 施福明總幹事



△社區大廳的跳蚤市場

富宇雲極

聖誕活動 (新竹縣)
活動時間: 113年12月22日 16:30-18:00
活動內容: 聖誕魔術表演 | 聖誕餐盒
活動紀錄: 新竹營業處 陳珈瑩



△小朋友觀看魔術表演

元城三穗

手作聖誕花圈活動 (台中市)
活動時間: 113年12月22日 14:00-15:00
活動內容: DIY手作聖誕花圈
活動紀錄: 台中事業部 鄭綺茜



△大人小孩一起參與手作DIY, 各自展現專屬自己的聖誕花圈

紐約紐約

聖誕晚會活動 (高雄市)
活動時間: 113年12月22日 19:00-21:00
活動內容: 兒童拼圖比賽 | 實果摸彩 | 川劇表演 |
活動紀錄: 高雄事業部 蘇怡嘉



△主委(聖誕老人後方)和住戶一起大合照

人物專訪



社區主任
陳樂明

社區主任簡介

姓名 | 陳樂明
年齡 | 58歲
入行年資 | 11年
學經歷 | 景文高工 電器冷凍科
保全運鈔車長
職場一句話 | 沒有不可能
只有要不要

社區小檔案

社區名稱 | 希望城市
戶數 | 1033戶
屋齡 | 9年
地點 | 新北市蘆洲
建商 | 茂德建設
特色 | 捷運分構宅(捷運蘆洲站)

戶和管委會的意見,並根據這些回饋找出問題的核心。

- **財務透明:** 社區財務是管理的重心,應保持帳目清晰,讓每位住戶都能一目了然。同時,總幹事也要有開源節流的意識,並定期制定財務計畫。
- **設備管理:** 定期檢查社區設備,並建立完整的維修紀錄,以確保公共安全。
- **權責分明:** 總幹事需清楚界定自身權責,並確保所有決策過程透明。
- **詳細紀錄:** 工作日誌是總幹事最好的保護傘,能有效避免不實指控。

危機處理

- **預防勝於治療:** 建立完善的危機應變計畫,並定期演練。
- **保持冷靜:** 危機發生時,保持冷靜,迅速判斷情況並啟動應變程序。
- **即時溝通:** 與住戶和管委會保持透明溝通,讓大家都了解處理進度。

陳樂明總幹事擁有11年豐富的社區管理經驗,其中在大型社區「希望城市」服務長達五年。他分享,社區管理的核心在於溝通、透明與危機處理。

日常管理

- **溝通是關鍵:** 在大型社區中,住戶背景多元,總幹事必須扮演好溝通橋樑的角色,耐心傾聽住

事業六部 黃綺婷科長

- **持續學習:** 從每一次危機中學習,不斷改進。

陳總幹事強調,社區管理不僅是專業知識的運用,更需要高度的責任感和同理心。提醒大家在面對突發事件時,除了專業的處理能力,更要關注到每位住戶的情緒,尤其是第一線的管理人員。

總結來說,社區管理是一門需要不斷學習和成長的學問。總幹事的角色不僅是管理者,更是社區的服務者。透過有效的溝通、透明的管理和完善的危機應變機制,可以打造一個和諧、安全的居住環境。



△陳樂明總幹事(前排中著領帶者)及希望城市現場管理團隊