

|社區活動|慶元宵&歡樂兒童節

惠宇人本大業

元宵聯誼餐會(臺中市南屯區)
 活動時間:114年2月7日
 活動內容:元宵餐會
 活動紀錄:惠宇人本大業 宋佳治 總幹事



光禾

元宵手作活動(臺南市南區)
 活動時間:114年2月9日
 活動內容:毛球貼相框DIY手作
 活動紀錄:臺南事業部-企劃 張秀惠



京倫吾悠

元宵燈籠DIY活動(臺北市北投區)
 活動時間:114年2月9日
 活動內容:蛇年提燈手作DIY
 活動紀錄:北淡事業部-企劃 柯怡欣 副科長



富宇楓采

兒童節手作FDIY(臺中市)
 活動時間:114年3月30日
 活動內容:兒童節手作DIY
 活動紀錄:臺中事業部-企劃 鄭綺茜



元城三穗

兒童節手作DIY(臺中市)
 活動時間:114年3月22日
 活動內容:手搖鼓手作DIY
 活動紀錄:元城三穗 王維倫 總幹事



好吉市

兒童節魔術表演
 活動時間:114年3月29日
 活動內容:魔術表演、折氣球發送、小餐會
 活動紀錄:事業五部-企劃 張慧玲 科長



母親節著色比賽!

研發部 葉慎涵

東京都物業與各界合作著色比賽逾15年，配合的主題也因合作廠商不同，常常激發出不同的創意與花火。本次與FUJITEC睡眠科技合作母親節著色比賽「陪伴媽媽一覺好眠到天亮!」與心愛的媽媽表達心意，同時藉由著色活動讓小朋友們揮灑色彩並培養想像力。

本次活動在3/10(一)開始，經過一個月的徵稿，於4/18(五)截止，小朋友的參賽作品最後統計參賽件數達數千件，讓評選小組們花了不少時間呢!同時也很開心大家的熱烈參與，期待明年的著色比賽，請大家踴躍參與。

得獎名單將於5/5(一)公告於東京都官網，本次活動獎項擁有105名，敬請期待得獎名單吧!



獎項	組別
	幼童組(幼稚園)
	國小A組(1-3年級)
	國小B組(4-6年級)
FUJITEC特優獎 (每組各1名)	【FUJITEC科技睡眠】 福吉貓呼嚕肌睡枕 灰貓或橘貓(隨機)
FUJITEC優等獎 (每組各1名)	【FUJITEC科技睡眠】 午安肌睡枕
FUJITEC佳作獎 (每組各3名)	【FUJITEC科技睡眠】 呼嚕絨毛毯
FUJITEC創意獎 (每組各30名)	【FUJITEC科技睡眠】 福吉貓好禮組(貼紙、壓縮清潔海綿及飲料提袋)

※獎品圖為示意圖，請依實際收到之獎品為準，另有人氣加碼獎，更多活動詳情請見FB東京都-愛社區粉絲團。

社區活動花絮









東京都

30th

Your Life First

出刊日期:114年04月25日
 電話:02-2393-3766
 傳真:02-2393-3778
 客服專線:0800-231-965
 地址:臺北市忠孝東路一段55號3樓
 網站:www.tokyonet.com.tw

雲外蒼天

各位同仁辛苦了，衷心感謝各位平時於工作崗位上的努力與付出。現在東京的櫻花已經盛開，Nihon Housing 也在四月迎接了一批新進員工，舉行了入職典禮、正式分發到各部門。我想，對於這些新人而言，這無疑是無比緊張的時刻。

我也回想起大約 40 年前，剛踏入社會成為新鮮人的那段日子。我相信在座的各位也都有類似的經歷。這次，我想藉此機會，對這些即將展開社會人生的新鮮人們說幾句話。

我很喜歡的一句話是「雲外蒼天」。意思是只要努力克服眼前的困難，就能迎來晴朗的藍天。社會人生並不會總是一帆風順，有時也會遇到撞牆期、煩惱與低潮。但請大家無論何時都不要放棄，永遠保持積極向前的心態。

試著想像，烏雲密布或下著雨的天空，突然出現一絲陽光的那一刻，是多麼令人振奮的情景!

「雲外蒼天」不僅僅是勉勵新人的一句話，也是企業在成長過程中，面對困難時的重要信念!

東京都公司未來也許會面臨各種挑戰，但我們一起攜手跨越這些困難，迎接那片晴朗、開闊的藍天吧!

奧田董事長的話



114年度董事股東會暨股東常會

今(114)年度董事會及股東常會於4月16日上午假臺北總公司召開，奧田董事長及新子董事蒞臺參與今年董事會與股東常會，為此能與各董事與股東們見面感到非常高興!

奧田董事長感謝經營團隊堅守崗位努力達成113年度預算，並獲得很好的成績，今年組織會有較大改變，今年五月起，由沢井重伸接任總經理，感謝林總經理多年努力地付出，希望林總經理能以董事身分，持續協助公司未來發展。

今年第十屆董監事屆期改選，原NIHON HOUSING法人指派董事小佐野文雄(會長)、吉田裕幸(副社長)卸任，由小佐野台(社長)及菅野信之(常務執行役員)接任，另監察人鄭碧華卸任由蔡嘉芳接任。

對於NIHON HOUSING新夥伴「高盛集團」，總部位於美國，從事投資銀行業務、證券業務、資產運用業務，以深厚的投資經驗與經營資源，在物業管理業界中，擁有全球性且多樣化的資產與企業組織網，未來可期待承接「高盛集團」位於日本及東南亞物件管理，除增加營收外，更能增加多角化的經營實績。將活用NIHON HOUSING至今50萬戶的公寓經營經驗，融合「高盛集團」在企業組織、經營實績、數位轉型戰略上的支持，持續發展新方位平臺業務。

財務部 龍慧如經理



高雄事業部喬遷大喜

為提升辦公環境，並拓展經營案場，高雄事業部於4月1日喬遷至苓雅區寶成中正辦公大樓。

4月7日，由總公司沢井副總親自主持祈福儀式，期許在葉副理帶領下，透過組織再造重新出發，凝聚團隊向心力，重拾過往榮耀。

此次搬遷象徵新里程碑，展現總公司對高雄業務的重視，相信新環境將有助於部門迎接挑戰，再創以往佳績。

地址:802466高雄市苓雅區光華一路206號5樓之2

高雄事業部 朱詩婷科長



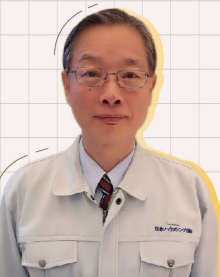
桃園市政府中壢區公所參訪事業四部極景藍區銀髮族先修班辦理情形

事業四部 趙婉君科長

3月7日新北市社會局許副局長，會同桃園市中壢區公所林欣翠主秘等人，至東京都公司事業四部經營的極景藍區社區，參訪社區銀髮族先修班辦理情形，由社區陳培成主委、鄧世芳監委、連澤民總幹事、新店區公所黃秀川區長及寶興里周有峻里長等人陪同，陳主委表示，社區在98年即成立拍打功班，藉由拍打功鍛鍊身體。感謝新北市社會局的經費補助，社區復於113年又開設肌耐力課程，由老師帶領長輩們鍛鍊各項肌耐力操，獲得長輩們熱烈回響，中壢區公所林主秘表示，桃園市老年人口雖只占16%，但仍擔心超高齡社會的海嘯。因此特別來新北市取經，吸取相關經驗，帶回桃園市定點試辦。



人物專訪



社區主任簡介
 姓名|東東
 年齡|63歲
 入行年資|5年
 學歷|崇實大學管理學系
 中興巴士、陸軍聯保廠
 職場一句話|「用心服務，建立有效率團隊，解決社區問題，提升住戶生活環境品質」



社區小檔案
 社區名稱|遠雄山晴
 戶數|80戶
 屋齡|8年
 地點|臺北市北投區
 建商|遠雄建設
 特色|北台灣唯一生態景觀區之生態社區

北淡事業部 柯怡欣 副科長

東東主任於2023年至遠雄山晴社區服務，發現社區為了因應夏季尖峰用電，與臺電簽訂了較高的契約容量，但很多時候，實際用電量並未達契約容量的50%，造成電費上的浪費。

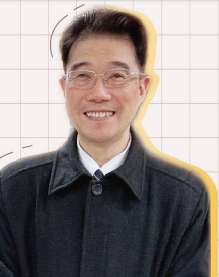
首要任務:調降契約容量

1.了解現有用電狀況2.與臺電公司協商3.擬定調降方案4.逐步實施調降5.定期檢討成效

配套措施:設備及使用行為調整

1.分配用電設備2.照明設備盤點與汰換3.空調溫度調升4.推廣節電觀念5.社區綠化

東東主任表示節能減碳最需要的是持之以恆及全員參與，推行4個月後，社區平均每月省下25,298元電費，達成節省社區經費的初衷；而在一連串的措施下，也成功凝聚社區向心力，現場人員與住戶齊心打造節能綠色家園。



社區主任簡介
 姓名|甘立志
 年齡|58歲
 入行年資|6年
 學歷|華夏工專電機科
 廣旦集團業務經理
 職場一句話|「把握當下，做正確的事」



社區小檔案
 社區名稱|昇陽大地
 戶數|327戶
 屋齡|31年
 地點|臺北市內湖區
 建商|昇陽建設
 特色|擁有2000坪中庭綠樹與150米長的社區藝廊

事業三部 王嘉珊 科長

「把握當下，做正確的事」，是甘立志副主任處事態度，自2018年入行從保全做起，今年已是他第五年擔任總幹事，在大型社區「昇陽大地」服務滿三年；想起因收到臺北市工務局來函邀請，當時社區主委認為此項活動關係社區防災及住戶居家安全，因此特別重視，同意指派甘副主任參加臺北市山坡地水土保持優良社區選拔計畫；於2023年獲評為山坡地水土保持優良社區，隔年更進一步取得坡地保育組第二名的佳績，同時，因出色的自主監測成果，獲得了保育監測獎項及2萬元補助獎金。

甘副主任依據準備評比的經驗及市府大地工程處專業顧問技師所提出的九項改善建議，逐步著手進行改善，目前已完成六項，其餘三項尚在進行中。

甘副主任還特別製作了一張社區環境診斷地圖，張貼在於社區大廳，並將所有問題點清楚標示、紀錄改善狀態，讓住戶對進展一目了然。而首次接觸超過三百戶的山坡地社區，託賴社區前任及現任主委的提點，甘副主任從中獲得了許多寶貴的經驗和啟發，他心懷感恩，也更竭盡心力，希望讓住戶住在一個更加安心舒適的家園。



年度第一季勞資會議

人資部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第一季勞資會議，經徵詢全體勞資雙方代表同意，採用全省聯合視訊方式，於3月27日依法辦理完畢。會中報告114年上半年度績優員工旅遊活動計畫、114年度聯合型教育訓練實施計畫及職場暴力、職場性騷擾防治等宣導，讓各位同仁能更清楚瞭解。同日並召開聯合職業安全衛生管理委員會，宣導保障勞工安全與健康之目的，所做的各項管理事項。



日本總社3/12~3/14業務檢查彙報



日本總社淺野常勤監查役於3月12日訪臺，監查役須查檢96個單位，最近一次的檢查於兩年前；臺灣業績每年成長，營收已佔日本會社10%，對母公司極其重要。

翌日參訪「德運京鼎」及「力麒京棧」瞭解案場經手現金作業後，表示對臺灣案場財務控管良好；少子化已是社會問題，日本更早面臨此狀況，處理方式以縮小規模及減少人力，將行政人員調整回公司以減少人力。透過共享提升技術人員效率及靈活調度；日本以前也有派駐人員在案場，此類型工作也逐漸取消，以設備取代人力，畢業季時會派專人到學校辦理招募活動；臺灣應持續發展修繕工項，培訓技術人員。

林總經理表示：目前公司面臨內、外部經營環境改變，少子化及勞動力短缺等問題，基本工資已連續9年調漲，服務業人力成本逾7成，又112年12月27日政府制定「最低工資法」，這對服務業衝擊甚大，今年度預算採保守編製，目標市場設定為中、高價位案場。近年配合政府「居住正義」政策，拓展社會住宅包租代管業務，因臺灣屋齡超過30年逾450萬戶，政府鼓勵老屋翻新或重建補助政策，這將對公司未來發展具有深遠影響。

業務監查室 陳守慧經理



△左一德運京鼎社區楊總幹事、左三日本總社淺野常勤監查役、右四東京都沢井副總。



△日本總社淺野常勤監查，會議分享心得

114年度東京都碩士論文獎助申請

最高補助3萬元

經營企劃部

東京都物業管理機構每年舉辦「物業管理論文獎助活動」，今年將邁入第21年，過去已贊助200多位學子。鼓勵國內大專院校相關系所碩士班研究生，重視物業管理服務相關議題。

114年度學術論文獎助學金申請辦法已公告於東京都官網，收件對象放寬至113年1月後完成口試者，報名時間自即日起至114年7月31日止。

活動由內政部建築研究所指導，中華民國住宅學會及臺灣物業設施管理協會共同主辦，由國立臺北大學不動產與城鄉環境學系執行。申請獎助的論文研究主題須列於物業管理（設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理）範疇之理論發展、實務探討、運作模式、發展策略與個案研究，邀請相關研究領域之國內知名教授擔任論文評審，擇優錄取，特優獎每篇獎學金參萬元、優選獎每篇獎學金貳萬元、佳作獎每篇獎學金壹萬元，歡迎符合研究議題與資格的碩士研究生前來申請！

114年度東京都學術論文獎助學金申請辦法公告

相關申請辦法與報名表下載，
請見東京都物業管理機構官方網站活動訊息專區：
<http://www.tokyonet.com.tw>



報名時間	即日起至114年7月31日
論文成果繳交	114年8月31日前
審查結果	114年9月底前
論文發表會	預訂於114年11月

114年上半年度

職福會員工子女獎學金



職福會 高明輝科長

東京都公司于114年3月27日召開第七屆第六次聯合勞資會議，會中協同辦理頒發「職工福利委員會員工子女獎學金及競賽獎助學金」頒獎作業，由林錫勳總經理主持，並親自頒布獲獎員工子女獎學（助學）金及獎狀乙幀。

林總經理表示，職福會分別於108年度開辦國小獎學金申請/獎勵作業，更於113年度增列國小競賽獎助學金獎勵作業。

頒發獎學（助學）金目的，除了肯定獲獎員工子女於課業上及競賽的努力付出，並期勉於求學的階段中，能夠不斷的精進、成長。



△財務部 林正昇副科長



△資訊部 李正偉科長



△社區行政部 卓娟伊



△機電部 林志忠經理



△事業三部 林曉涵科長



△事業四部 趙婉君科長

第一季企劃教育訓練



研發部 葉慎涵

第一季企劃教育訓練於3/14(五)總公司舉辦，主要針對113年度及114年度的生活服務執行成效檢討、母親節著色比賽活動執行以及冷氣機專案服務推廣。同時會議也邀請了異業合作的夥伴，參與此次會議分享，為社區提供更多元化的服務。

Duskin居家清潔服務

臺灣Duskin引進日本嚴謹且完整的教育訓練系統，每位服務人員均接受專業職人化的培訓，提供高品質的清潔服務。並強調各項清潔服務，會針對不同的場域提供Duskin專用清潔劑、工具及抹布分區制來清潔。另外Duskin也提供東京都住戶特別的優惠方案，以牌價9折提供給雙北區域的住戶進行體驗。

iTake社區智能宅配櫃服務

為打造智慧社區無人化服務，iTake智能櫃研發出免插電櫃體，其中還能依據包裹材質，靈活改變櫃體的大小，並結合LINE介面輕鬆操作，無需另外下載APP，提高住戶生活的便利性，同時也能美化社區公共空間，iTake也另外提供予東京都社區免費體驗智能櫃使用的名額。

FAFAGO社區充電車樁服務

有別於以往的充電車樁建置服務，FAFAGO以社區免出資、使用者付費的概念為主軸，提供符合臺電法規的智慧電能管理系統(EMS)，建置方式以專用一戶為社區用電安全提供保障，社區不必負擔線槽及充電樁設備建置成本，改以實際需充電住戶負擔其充電費用，為社區近年充電樁安裝議題提供解方。

最後，此次的訓練課程也結合讀書會的方式導讀《行銷5.0》這一本書，除了讓同仁們了解行銷方式的演進，也提醒著大家在提供服務時，應該配合科技與時俱進，避免在日新月異的科技中被淘汰了，會中大家更集思廣益發想能在物業管理上結合什麼科技，在提供更便利的服務之餘，也能達到更好的品牌行銷效果。



△全臺企劃同仁參與會議



△Duskin居家清潔服務廠商分享



△iTake社區智能宅配櫃廠商分享



△FAFAGO社區充電車樁廠商分享

社區行政人員教育訓練



3/20(四)於總公司召開全省帳務人員教育訓練，上午法務課程針對管委會在稅務和財務上議題進行說明，涵蓋出租空間收取租金、營業稅、營利事業所得稅及管理費等問題，並由同仁們進行現場實務演練。

社區帳務是公司受任經營案場履約的重要業務，下午由李明芬副理講述社區帳務系統操作流程，從繳費項目設置到預收款管理、新案場資料上傳、繳費單據設定與預收款變更、管理費催收及財務風險評核等，旨在降低社區財務風險。

在財務風險管理上，特別是對現金收取、代收代付金額及欠繳情況風險排序，並制定應對措施。對於南部地區單哨收現案場，建議管委會現場不收現，或指定固定人員負責，或可於契約書附加條款載明責任歸屬，以降低公司經營風險。後續將加強財務風險管控，並與事業部緊密協作，確保社區穩健安全的財務環境。

臺中事業部現幹會

社區電動車充電設備設置相關規定宣導

法務室 徐碩延經理

Q1:社區私人車位設置充電設備涉及的法規有哪些？

- A：在社區私人車位設置充電設備主要涉及法規有四，分別為「用戶用電設備裝置規則」、「電業法」、「臺電公司營業規章」及「公寓大廈管理條例」。
- 1.「用戶用電設備裝置規則」為充電設備設置時應符合之安全規定。
 - 2.「電業法」係針對設置充電設備之合格廠商進行登記管理。
 - 3.「臺電公司營業規章」則為住戶設置充電設備辦理新增設用電時，應向臺電公司申請之相關程序。
 - 4.「公寓大廈管理條例」主要係規定住戶設置時，需使用共用部分，應取得社區同意後，方得設置。

Q2:「用戶用電設備裝置規則」有關充電設備設置之相關規範為何？

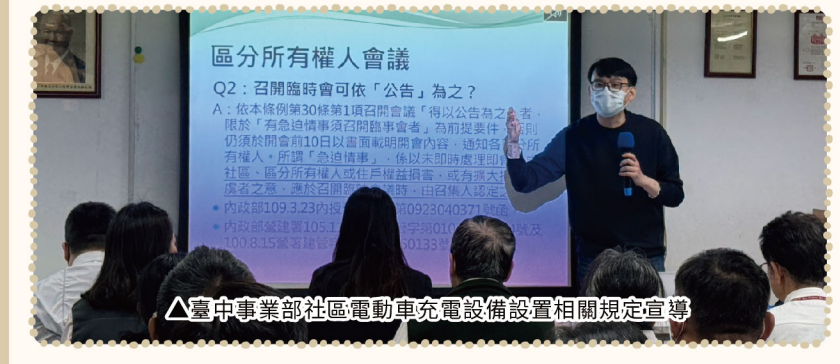
1. 電動車供電設備應具備足夠額定容量供負載使用。
2. 不需通風之電動車供電設備，應有製造商明顯標示之「不需通風」標識，標識位於視線可及處。
3. 當電動車連接器從電動車輛脫離時，電動車供電設備應有互鎖，以啟斷電動車連接器及其電纜之電力。
4. 電動車供電設備之位置、高度皆應符合標準。

Q3：設置充電設備向臺電公司申請之流程為何？

- A：用戶依照經濟部頒布之「電業設備及用戶用電設備工程設計及監造範圍認定標準」，聘請電機技師或合法登記電器承裝業，依「用戶用電設備裝置規則」辦理設備之設計及監造，並向臺電公司申請用電(業務單位)以及提交設計圖紙與相關資料(配電單位)進行審查。

Q4:社區私人車位安裝充電設備是否需要經過管委會或區分所有權人會議同意？

1. 依據公寓大廈管理條例第10條第2項規定，由於私人車位設置充電設備會經過共用部分，因此其施工應由管委會(或管理負責人)為之。
2. 依據公寓大廈管理條例第11條規定，倘該社區設置充電設備屬重大修繕之範疇，則應經區分所有權人會議決議後，方得為之；反之，若非屬重大修繕範圍，則經管委會同意即可。
3. 「重大」或「一般」修繕之界定標準，應依區分所有權人會議決議認定之。



△臺中事業部社區電動車充電設備設置相關規定宣導

*如有任何細部問題，可參考經濟部能源署「社區電動車充電設備設置Q&A」(112年09月26日版)。

社區行政部 李明芬副理



△114年度第一次全省帳務人員教育訓練

企業文化

創新Innovation・整合Integration・互動Interaction

企業標語

現場第一・顧客第一・行動第一