

東京都獲獎實績-臺南科學園區

臺南事業部 陳慧玲科長

秉持三大信念 持續深耕南臺灣保全服務

2025年為臺南事業部成立滿18週年的重要里程碑。自2007年1月創立以來，臺南團隊始終秉持「現場第一、顧客第一、行動第一」的核心理念，堅守保全專業、致力於區域安全守護，展現企業的社會責任與價值。

創立初期，臺南事業部便積極參與南部科學工業園區安全聯防體系，與各單位密切協作，強化區域聯防機制，有效防範潛在風險。同年12月，即首度榮獲「優良保全公司」殊榮，爾後連年受到各界肯定，屢獲臺南科學園區科學工業同業公會「優良保全公司」獎項，實績卓著。

保全服務不只是工作，更是一種信任與承諾的實踐。18年來的成就，來自每位同仁的努力與付出。管服人員更須具備「膽識、內涵、誠信、擔當與溝通力」等關鍵素養，透過團隊整合與效能協作，實現「1+1>2」的管理效益。

「用心守護、營造安全」始終是臺南事業部的行動準則。我們期待未來持續穩健成長，深化在地經營，成為南臺灣保全產業的標竿，攜手共創安全、舒適、值得信賴的生活與營運環境。



東京都績優人員事蹟表揚

桃園事業部 陳薰閑 / 高雄事業部 蘇怡嘉

【專業守護・及時應變】

同仁警覺行動防範災害於未然-----桃園、高雄事業部優良保全人員表揚紀實

在日常物業管理工作中，保全人員扮演的是社區安全的第一道防線。桃園及高雄事業部即有三位同仁表現優異，展現高度警覺性與專業素養，成功防止潛在災害，守護社區安全，特此表揚並分享其事蹟：

■ 桃園事業部高誠好時代社區保全員 鍾國宗

鍾員擔任保全員僅9個月，於執勤時，敏銳察覺C棟地下一樓有異味並伴隨異常機械聲，立即依SOP操作，關閉揚水控制箱電源並通報管理幹部。經機電廠商檢修後，確認為電線燒熔、過載接觸器故障，若未即時處置，恐將造成設備損壞，甚至引發火災。鍾員的及時反應與精準通報，成功防範潛在的重大災損。

■ 桃園事業部高誠好時代社區保全員 梁文斌

擁有逾4年資歷的梁員，執行例行巡邏時，察覺G棟上水塔，異常溢流，立即通報管理中心並判斷為揚水系統異常，當機立斷關閉控制開關。經檢修後，發現係電線與過載接觸器燒毀，並疑似溢位控制器故障，若未即時處理，後果將不堪設想。梁員展現了保全人員應有的專業判斷力與行動力，有效防止事故擴大。

■ 高雄事業部博愛黨社區保全員 蕭英彬

蕭員服務社區逾10年以上，於夜間值勤期間，即時處理一起住戶情緒失控、疑似自殺危機事件。蕭員在第一時間冷靜應對，迅速通報總幹事並安撫當事住戶情緒，有效阻止意外發生，避免憾事。其臨危不亂、守護住戶生命安全的態度，展現了高度的責任感與人文關懷。

總公司特對三位同仁的專業表現與貢獻，予以公開表揚與獎勵，頒發獎金以資鼓勵，期許成為全體團隊效法的典範。



▲總經理於桃園事業部勞資會議時，公開表揚高誠好時代社區鍾國宗與梁文斌保全員，由部門主管代表受獎



▲總經理於高雄事業部業務查核時，公開表揚博愛黨社區蕭英彬保全員

社區人物專訪

緣起修繕

臺中事業部 鄭綺茜

社區小檔案

單位：臺中事業部
 社區名稱：海德堡公園特區
 戶數：119戶
 屋齡：30年
 地點：臺中市南屯區文心南二路227號
 建商：京展建設
 特色：八期重劃區位於臺中市南屯區，文心路以及永春東路為主要道路，區域大樓與透天量相當，屬南屯區的核心地帶，周遭交通站點有豐樂公園捷運站，百貨商場有Costco 臺中店、秀泰文心店、迪卡儂等，政府機關有南屯區公所，公園綠地有豐樂雕塑公園。

社區主任簡介

姓名：謝宗修
 入行年資：23年
 東京都年資：19年
 學經歷：崇佑科技大學 銀行保險系
 外交部 條約法律司
 富立汽車貿易經理
 職場一句話：人生有夢，築夢踏實



社區人物專訪

外牆清洗推手~社區美觀實踐者

新竹事業部 陳珈瑩

社區小檔案

社區名稱：富宇君鼎
 戶數：90戶
 屋齡：12年
 地點：新竹市東區
 建商：富宇建設
 特色：新竹市東區環境優雅社區



總幹事簡介

姓名：曾瑞常
 入行年資：37年
 東京都年資：3年
 學經歷：電子公司生管課長
 職場一句話：「樂在工作，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，創造優質的社區」



【建築整潔與價值並重】

曾瑞常主任自2022年進駐富宇君鼎社區以來，展現高度專業與服務熱忱，積極推動社區環境優化。面對氣候變化與空氣污染造成的外牆髒污問題，著手規劃外牆清洗工程，旨在提升建築外觀美感，同時維護結構安全與資產價值。

本次清洗作業聚焦於四大目標：

1.美觀維護 2.結構保護 3.延長壽命 4.形象提升

透過去除灰塵、水垢與青苔，重現建築亮麗外觀；同時清除黴菌與污染物，預防建材劣化與牆體滲漏，強化建築耐久性。

為確保施工品質與安全，曾主任帶領團隊，詳實盤點歷年維護紀錄、建材與污染狀況，並遴選具合法登記、實務經驗與完善保險保障的專業廠商。工程施作前，制訂高空作業風險防控計畫，落實施工公告、噪音與澆水管理，並強化住戶溝通。

作業期間，每日回報進度與影像，完工後，分段驗收，並設有缺失補洗與保固機制，確保成果達標、住戶滿意。曾主任秉持「服務前瞻、管理落實」理念，將持續推動預防性維護與社區優化工程，打造安全、舒適且宜居的理想生活環境。



出刊日期：114年08月22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



第二季勞資暨職安衛委員會議

人力資源部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第二季勞資會議業依規定辦理完畢。總公司於6月27日完成保全、公寓、環保及眾鼎工程之勞資會議；高雄與臺南於6月4日、桃園與新竹於6月11日、臺中於6月25日亦同步完成各分公司勞資會議。

會中除說明5月1日公司組織調整及ISO45001職業安全衛生管理系統建置進度外，亦同步召開聯合職業安全衛生管理委員會議，宣導公司保障勞工安全與健康的具體作為，增進同仁對制度與管理措施的認識。



▲第二季勞資暨職安衛委員會議

2025年日本績優社員來臺參訪

經營企劃部

跨國交流共享經驗・深化服務視野

為促進臺日雙方在物業管理領域之交流與實務觀摩，總公司於2025年7月9日接待日本ハウズイング株式會社績優員工來臺進行研修交流。此次來訪社員共21位，皆為首次造訪臺灣，對於公司體制與現場管理作業充滿期待！

活動開始，由沢井總經理親自主持歡迎儀式，簡要介紹公司組織架構與各本部長所負責的業務，並逐一引介各主管。來訪社員也分別進行自我介紹，雖部分成員略顯緊張，仍充分展現對此次參訪交流的高度重視與熱情。

第二天為實地社區參訪，上午前往事業一部負責之「美麗桂林」社區，由服務團隊現場導覽社區公共設施與物業作業流程，針對機電管理、環境清潔、住戶溝通等層面做深入說明。下午則前往事業六部所服務之「希望城市」社區，分享社區多元使用空間與住戶互動經營經驗，雙方交流氣氛熱絡。

★服務品質的國際肯定：來自日本總公司的績優同仁對公司社區管理的整潔度、制度化流程與住戶互動表示高度肯定，值得信賴。

★深化團隊專業認同感：接待與導覽過程中，由各社區總幹事親自說明作業實務，不僅展現團隊經驗與能力，也強化內部成員的自信與專業認同。

★交流激盪創新思維：透過觀摩與意見交流，雙方對於社區空間活化、防災預演、住戶參與等議題，有了更多啟發。

此次跨國參訪不僅強化公司與日本母集團的交流機制，也再次彰顯我們致力於專業深耕與服務創新的精神。未來，東京都將持續強化與國際管理團隊的對話與合作，回饋給每個社區更具價值的服務品質。



▲日本ハウズイング株式會社績優社員來臺參訪



▲日本績優社員參訪-美麗桂林社區

資產管理處喬遷大喜

資產管理處 賀有嶸副理

專業升級・開創新局

為提升辦公效能與客戶接待品質，資產管理處於114年6月6日正式喬遷至臺北市中正區「泛亞商業大樓」，鄰近捷運忠孝新生站，交通便利、環境現代。6月16日由沢井總經理親自率領團隊，舉行祈福儀式，象徵新據點開啟嶄新里程碑，並勉勵團隊善用環境優勢，強化協作、提升效能。

此次遷址不僅是空間升級，更彰顯公司對資產管理業務的重視與承諾，未來將持續以專業、高效的服務，提供客戶更全面的資產管理解決方案。



▲資產管理處喬遷儀式



▲沢井總經理致詞鼓勵同仁



管理委員會之權利與義務

法務室

在公寓大廈的管理架構中，管理委員會（簡稱「管委會」）為確保社區有序營運的重要核心。根據《公寓大廈管理條例》第3條第9款，管委會係為執行區分所有權人會議（簡稱「區權會」）決議及社區日常維護工作所設，具備法定地位與職責，實為結合「人」與「事」的常設組織。

一、具法律效力的社區代表機構

管委會依《條例》第38條，享有民事訴訟法上「當事人能力」，得代表社區處理與共用部分相關的法律行為，包括提起或應對訴訟。其地位不僅是行政協調單位，更是法定社區治理主體，承擔維護住戶集體權益與資產安全的責任。

二、依法明訂的執行職責

《條例》第36條明確列出管委會的核心職責：

- 1.執行區權會決議：實現住戶多數共識，落實社區治理。
- 2.維護公共設施：如電梯、消防設備、照明系統等日常保養與修繕。
- 3.安全與環境管理：巡邏、監視系統、清潔與綠美化作業。
- 4.財務管理：負責管理費及公共基金的收支、保管與運用。
- 5.處理住戶爭議與違規：協助初步協調，制止違規行為。
- 6.監督管理服務人員：聘任並管理物業服務團隊，確保服務品質。
- 7.文件保存與資訊管理：妥善保管圖說、帳冊、報表等法定資料。

三、區權會應尊重法定制度運作

雖區權會為最高決策機構，其決議不得剝奪管委會依法應行之職責。《條例》第36條所列為法定職務，具有強制性。法院亦明確判示（如台中地院112年訴字第3300號判決），若區權會逕行干預管委會執行法定職責，該決議即屬違法。

四、定位清晰：治理而非統治

實務上，部分社區仍誤認管委會為最高決策機關，實則其定位應為執行機構。其行動須建立於法令與區權會決議基礎上，於住戶監督與社區制度之下，負責社區日常營運與法規落實。管委會應扮演協調、落實與執行者角色，而非超越法令之上位者。

五、建立信任文化，打造共好社區

健全的社區制度仰賴住戶參與與支持。唯有制度運作順暢，社區方能永續發展。

- 參與區權會：瞭解社區運作與重大決策。
- 支持維護工作：理解日常管理背後的努力與預算配置。
- 理性溝通爭議：透過機制協調解決分歧，避免對立。
- 遵守社區規約：每位住戶皆是制度的維護者，共同守護生活品質。



建築物外牆飾面剝落勘檢 檢測手法及申報應注意事項

環保部 陳嫻專案經理

建築物外牆安全檢測與申報制度 確保住戶安全的必要措施

隨著建築物使用年限增加，外牆飾面剝落事件頻傳，不僅影響外觀與結構安全，更可能危及行人與住戶生命財產。

根據《職業安全衛生設施規則》，凡於高度兩公尺以上作業，皆屬高空作業，須落實安全帶使用、錨點設置與緊急救援計畫等「防墜 ABCD 原則」。強調高空作業應給予適當休息時間，以保障作業人員安全，並降低施作風險。

「臺北市建築物外牆安全診斷及修繕補助自治條例」修法後的申報重點，現行規定中，建物滿15年且達一定樓層或臨路寬度者，應依期完成外牆檢查申報，合格者方可申請補助。外牆安全診斷費每棟補助8,000元，若進一步進行修繕，可依面積申請最高20萬元補助。

在檢測技術面，公司導入目視、打診與紅外線熱顯像等非破壞性檢測手法，並強調應依現場條件（如氣候、建築外觀、設備干擾）選擇最合適方式。另針對不同外牆材質，如磁磚、石材、帷幕牆等，亦提供相對應檢查策略及注意事項，以提高診斷準確度與效率。

我們深知外牆維護不僅攸關建築物壽命與形象，更與住戶的日常安全密不可分。東京都協助社區建立完善的外牆檢測認知與作業流程，善用政府補助資源，主動盤點與改善建物現況，進而打造安全、可靠、具永續性的居住環境。



▲建築物外牆飾面剝落勘檢檢測手法及申報應注意事項

114年度業務查檢重點

業務監查室 陳守慧經理

公司業務查檢制度與日本總社查核機制具有高度連結性。業務查檢是以關心及協助的角度，目的在檢視事業部是否依公司規範執行運作，協助部門查檢問題；再則提供事業部與幕僚單位之意見交流管道。疫情前，日本總社業務監查室及經理部每年親赴臺灣兩次實施查檢，疫情期間雖改以書面查核，但臺灣各事業部，仍持續實地執行自主管理與查核工作，延續查檢精神。

本次查檢自114年5月7日至6月30日，重點分述：

- 一、風險防範與管控：要求各案場依區域特性、歷史災情與災害類型（如颱風、火災、水災、地震與疫情）編製專屬防災計畫書，並定期更新，作為降低社區風險與災害損失的依據，同時呼應公司「用心守護顧客家園承諾」的經營理念。
- 二、人員出勤管理：推動以APP進行打卡，結合差勤與薪資系統，請各部門依規範落實差勤制度。
- 三、業主互動與專業展現：重大案場須由部門主管或具代表性之同仁出席管委會，積極與業主溝通互動，展現專業形象，並應於會後，填寫洽談報告，作為業務紀錄與回饋依據。
- 四、社區帳務管理：社區管理費收繳作業應依社區規約辦理，確保管委會權益，同時體現公司對管理品質與客戶服務的重視。

業務監查室將彙整各單位查檢成果與意見，作為幕僚單位制度優化之依據。也請各事業單位，持續強化內部控管，並於時限內完成改善事項，特此感謝所有受檢單位的配合與支持。



▲114年度臺中業務查檢-起始會議

▲114年度總公司業務查檢-檢討會

善用AI打造高效簡報

經營企劃部 劉子賢副科長

專題課程

【培養AI簡報力·強化表達與效率】

總公司持續鼓勵同仁精進專業力，近期有幸參與臺北市商業會所舉辦之「AI高效簡報術」課程，由講師翁紹恩主任授課，課程內容結合簡報製作技巧與生成式AI應用，帶來許多全新的啟發與實務技巧。

課程中，講師以豐富的簡報經驗，從資料搜尋、文案撰寫到視覺版面設計，逐步拆解簡報的製作流程，並示範如何運用AI工具提升效率。透過ChatGPT、Perplexity、Gemini等平台實際操作，讓我們學會如何讓AI從「工具」轉化為「協作夥伴」，進一步加快構思、撰寫與整合的速度。

精準指令下達：AI應用的關鍵起點

特別有收穫的是講師分享的「RTF Prompt框架」（角色Role、任務Task、格式Format），例如：指示AI扮演行銷經理、撰寫100字摘要、語氣為活潑風格等，讓AI回應更貼近需求，也提升我們在工作中，運用AI的主動性與準確性。AI不再只是資訊搜尋的輔助工具，而是能針對不同目標精準輸出的有效夥伴。

此外，課程講義也介紹了多種AI工具應用場景，如Perplexity可統整複雜資訊、Gemini具深度搜尋與歸納能力，甚至能自動產出報告架構與條列摘要，對於需要頻繁製作簡報與提案的工作者，這無疑是極具效率的幫手。

簡報設計的轉型觀念：視覺與邏輯並重

在簡報設計層面，講師強調要避免過度依賴文字，而是應透過圖表、條列、表格等視覺化手段，來傳遞重點。課程案例清楚展示如何將冗長內容，壓縮為視覺易讀的圖像，提升簡報的邏輯性與吸收度，對於提升內外部溝通品質具高度參考價值。

簡報不再是設計專業的專利：AI輔助，創造人人能用的專業表達力

此次課程也介紹Gamma等AI簡報製作工具，透過AI自動配色、套用模板與視覺排版，即使非設計背景者，也能輕鬆完成專業水準的簡報。這對提升各部門，簡報效率、專案彙報與跨部門協作，具有高度實務功能。

懂工具、用得巧，才是未來的核心競爭力

這不僅是一場技術課程，更是一場觀念轉變。未來的工作型態，將由「個人埋頭完成任務」走向「與AI共創高效率成果」。這次訓練大幅提升對AI工具的信心與掌握力，也讓每個人可重新審視自身在簡報與表達上的策略與方法。未來，將積極導入這些技巧於日常工作中，為團隊創造更高效、更具說服力的溝通成果。



▲AI高效簡報專題課程

外牆修繕工法介紹與實例分享

經營企劃部

教育訓練課程

【建築防水與外牆修繕的專業革新】

東京都長期致力於提升社區建築耐久性與外觀品質，近期導入日本「菊水工法」作為外牆修繕與防水更新的優質方案。該技術為日本知名建築材料公司「菊水化學工業株式會社」所研發，已廣泛應用於日本公共工程、醫療機構與高品質住宅修繕領域，具備高度的防水、防裂與美觀效果。

工法核心特色與優勢：

- 1.複層結構塗膜技術：採用底塗、中塗、主體塗層與保護層等多層構造，有效形成強固、耐候的防水防護膜。
- 2.高度彈性與裂縫追隨性：即使基層產生微裂，塗膜亦能延展不開裂，有效維持外牆完整性。
- 3.美觀細緻質感：塗料表面具備高度設計彈性，可呈現細膩質感與多元色彩，兼顧美觀與功能。
- 4.耐久性能佳：可大幅提升建築外牆使用壽命，減少日後修繕頻率，節省長期維護成本。

重點價值：

- 1.守護建築資產價值：透過高品質的塗裝與防水工法，有效延緩建物老化，維持不動產外觀與結構價值。
- 2.減少維修困擾與漏水糾紛：杜絕常見之龜裂滲水等外牆問題，保障住戶權益與居住舒適性。
- 3.落實預防性維護思維：與傳統事後補修思維不同，菊水工法提倡「事前保護、長效維護」，符合現代物業管理趨勢。
- 4.國際專業技術導入：此工法已於臺灣多處高端建案成功施作，亦可結合臺灣氣候條件，調整施工配比與工序，展現國際品質與本地化應用兼具的價值。

未來，將此技術導入社區管理體系，不僅強化現場人員專業識能，也同步建立外牆劣化調查、塗膜老化評估與施工品質管理制度。透過定期教育訓練、工程技術說明會，協助社區更清楚理解修繕必要性與規劃重點，共同打造耐久、美觀且具資產競爭力的居住空間。



▲菊水利諾工程股份有限公司工程介紹

病媒防治作業

經營企劃部

教育訓練課程

「病媒防治」-專業教育，保障社區健康安全

病媒防治是一項直接關聯居住品質與公共衛生的重要業務。透過系統化訓練，我們針對登革熱、腸病毒、火蟻、白蟻等常見病媒源進行辨識與控制方法教學，並強調合法環境用藥的使用原則。專業團隊在施作前後，須具備法定證照、清楚標示用藥資訊，並落實施作後的清潔、通風與回報流程，確保人員與業主的健康無虞。

核心理念

- 1.防患未然的意識：病媒防治並非等災害發生後才行動，而是落實於日常的巡檢與管理。每一位服務人員都是社區安全的守門員。
- 2.專業制度保障：公司導入標準化SOP及選用合格廠商與藥劑，並於每次施作前主動公告、現場說明與回報機制，強化服務透明度。
- 3.與業主同心打造健康社區：業主與住戶的配合是防治成功的關鍵，從避免積水、清除孳生源到配合施工區域避開，形成齊心合作的防護網。

未來，我們將持續追蹤各社區病媒狀況與防治成效，逐步建立「病媒資料庫」，並依區域風險等級制定預防週期計畫。同時，也會持續辦理分區或社區層級之宣導活動，協助住戶建立正確的病媒防治觀念與生活習慣。

東京都將以最嚴謹的態度守護每一個生活空間的安全與潔淨，讓專業落實在每一處細節，共創高品質的社區生活。



◀環保部 劉寅成科長
實施病媒防治教育訓練