

東京都



出刊日期 114年12月26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

發行人 奧田実
發行人 澤井重伸、蘇坤宏、蔡嘉芳、胡添賜、劉京翰、曾穎章、王正中、黃俊傑、陳昭男、趙婉君、彭建忠、廖啟廷、洪燕邦、許崇明、阮世文、徐偉庭、謝忠達、葉泰山、林志中、陳守慧、卓世鐘、馮裕中、李明芬、龍慧如、汪雅萍、高明輝、石曉中、賀有嶸、楊裔喬
執行編輯 馮裕中
校對 劉子賢、吳玲君

第151期

奧田董事長的話 從「協調」走向「共創」——集團共創

感謝各位在這個氣溫變化劇烈的季節依然注重健康、持續堅守第一線的業務。
今年即將進入尾聲，在日本街道上已經洋溢著要過年的氛圍。此時此刻，東京都物業管理機構內部想必也正進行著本年度的各項檢討與回顧。今天，我希望能與各位分享我們邁向來年度的方向與願景。
明年度，我們將從「協調」進一步邁向「共創」。
未來公司所需要的，已不只單純追求步調一致的「協調」，而是擁有不同專長與才能的成員主動參與、彼此激盪出效果的「集團共創」。
明年度的東京都物業管理機構，將在越南展開創業以來首次海外投資的合資事業。
單靠東京都一家公司或許難以完成的事，只要集團的力量匯聚在一起，就能化為巨大的能量。
我深信「1+1」也能成為3、成為5。這樣不斷連鎖延伸的共創力量，正是超越客戶期待、帶來感動的原動力。請各位務必在這個共創的舞台上，盡情爆發你們無限的可能性。
我所理想的組織，不是等待指示行動的團隊，而是每一位成員都能以當事者的姿態，主動提出想法、集思廣益的組織。無論想法大小，我們都歡迎自由的發想，並彼此尊重、相互成長。相信擁有這樣「共創土壤」的公司，才是真正最強大的組織。讓我們結合大家的熱情，一同描繪令人期待的未來。
東京都的每一位員工，都是主角。請將這份信念放在心中，與我們一同開創屬於大家的光明未來。
今年度辛苦大家了，祝各位迎接一個美好的新年。



奧田実

越南富美興合作案

Nihon Housing集團與越南大型不動產開發商
Phu My Hung(富美興)集團設立合資公司 業務本部 劉京翰資深協理

~以拓展東南亞事業版圖與提升品牌價值為目標~

Nihon Housing股份有限公司(總公司：東京都新宿區，代表取締役社長：小佐野台)為核心的Nihon Housing集團(以下簡稱「本集團」)，與越南大型不動產開發商 Phu My Hung Development Corporation(以下簡稱「PMH集團」)，雙方於2025年10月8日在越南胡志明市締結設立新合資公司之契約，將共同展開建築物管理事業。

一、合作夥伴「Phu My Hung集團」簡介

PMH集團成立於1993年，是越南具代表性的不動產開發公司。多年來主導胡志明市第七郡約 750公頃 的大規模開發計畫，包括著名的「富美興新市鎮」。

該地區亦有多間日本知名開發商與PMH集團共同進行住宅建築合作。近年，PMH集團持續穩健成長，並已公開表示將於河內地區展開新的大型開發案，為引領越南都市發展的重要企業集團之一。

二、設立合資公司的背景與目的

PMH集團為長期維持與提升自家開發建築之品質與資產價值，計畫導入高品質的日本式建物管理制度與經營方式。在評估多方案後，對以「精緻服務與高品質管理」著稱的Nihon Housing集團表達高度興趣，並邀請合作於越南設立建築物管理公司。

Nihon Housing集團認為，正式進軍經濟快速成長的越南建物管理市場，不僅有助於拓展東南亞地區的業務版圖，也能累積新的營運與管理經驗。同時，與在越南擁有極高品牌影響力的PMH集團合作，對於集團整體品牌價值的提升亦具有重要意義。經過一年期間雙方的密切研商及相互參訪，最後雙方達成共識，決定設立合資公司。

三、未來展望

新設立的合資公司將充分運用本集團在日本與台灣累積的管理經驗與專業人員組織，提供最適合越南市場的高品質建物管理服務。今後將於越南以「Nihon Housing」品牌名稱開展事業，透過管理技術輸出與人員培訓，致力於提升在地服務品質與建立永續經營體制。

首件專案將以PMH集團所開發、預定於2025年底交屋的高級公寓「Aurora」管理業務為起點，正式展開進軍越南建物管理市場的第一步。未來也將嘗試擴大至富美興新市鎮內的商業設施、飯店、國際學校，乃至越南其他地區開發案的管理業務。



▲2025.05.21 MOU簽訂 (in Tokyo)



▲2025.10.08 合資協議簽立 (in Ho Chi Minh)

因應公司未來發展、組織人員調整

114年11月理級人員異動名單

人資部 蘇育平科長

序	部	門	姓 名	原	職	異	動	職
1	事 業 本 部		廖啟廷	事業本部區主管兼任事業四部主管/經理	事業本部區主管兼任事業六部主管/經理			
2	臺北事業六部		彭 泊	臺北事業六部主管/副理	事業本部(外派越南)副理			
3	臺北事業一部		黃俊傑	臺北事業一部副主管/襄理	臺北事業二部主管/襄理			
4	臺北事業四部		趙婉君	臺北事業四部副主管/襄理	臺北事業四部副主管 代理部門主管/襄理			
5	臺北事業六部		黃秋鴻	臺北事業六部管服一科主管/科長	臺北事業六部副主管/襄理			



▲沢井總經理布達事業本部區主管/兼任事業六部主管廖啟廷經理



▲沢井總經理布達事業本部(外派越南)彭泊副理



▲沢井總經理布達事業二部主管 黃俊傑襄理



▲沢井總經理布達事業四部副主管/代理部門主管 趙婉君襄理



▲沢井總經理布達事業六部副主管 黃秋鴻襄理

經營理念 Your Life First
展現專業、值得信任、恪遵法治、關懷員工

經營企劃部 馮裕中副理 / 營推部 鄭怡倩

日本社團法人公寓大廈管理業協會海外研修團，於2025年12月3日及12月10日分二梯次來台參訪，本次參訪的社區為東京都事業六部希望城市及京陽日勝幸福站A6東等二個社區。

希望城市第一梯次及第二梯次分別由邱副主委及陳主委親自接待，京陽日勝幸福站A6東第一梯次及第二梯次則分別由侯主委及江監委親自接待。在參訪過程中協會人員提出問題彙整如下：

項次	問 題	辦 理 情 形
1	高齡或失智者，社區是如何協助	高齡或失智者由社區管理中心造冊列管，以利現場人員接待時耐心傾聽，並依實際情況給予適當回應與協助。
2	社區活動年長者參加人員踴躍，有何誘因機制	1.與醫院、藥局及里辦公室合作舉辦 量血壓、血糖、骨密度檢測簡易體適能評估。 2.社團活動免費或只需付出一點費用，並提供實用小贈品，配合長者活動時間，均可提高參與活動的誘因。
3	日本有漏水險台灣好像沒有，該如何處理漏水時的修繕費用	發生漏水時，修繕費用會確認「責任歸屬」及「管委會與住戶協調機制」後處理。屬於專有部分，由住戶自行負擔修繕費用；共用部分，例如公共主幹管、外牆或樓板結構滲水，則由管委會以公共基金支出辦理。
4	住戶客訴噪音如何處理	住戶反映噪音時，管理中心受理後立即紀錄投訴時間、地點及確認噪音來源，柔性勸導提醒住戶降低音量與時段，並避免透露投訴人身份。處理後回覆投訴住戶已完成了解與勸導，並持續關注後續狀況；若噪音情形持續或重複發生，則彙整紀錄提報管委會依社區規約處理，必要時建議住戶自行蒐證並向主管機關反映，以維護社區居住安寧。
5	面對住戶不理性的客訴時，公司如何保護員工	發生不理性客訴時，除了平時教育現場人員依流程受理、紀錄與回復，避免臨場自行判斷或承諾，確保處理行為屬於「管委會決策」而非個人行為；同時管理中心監視器畫面也全程留存，以作為後續佐證。當住戶出現言語辱罵、威脅或過度糾纏情形時，員工可依規定中止溝通並回報主管，由主管或管委會出面協調，必要時改採書面聯繫，避免員工單獨面對衝突。公司亦確保員工拒絕不當對待，對涉及人身安全或騷擾行為，協助通報警政或相關單位。
6	社區APP住戶使用率高，但年長者不太會使用手機或平板，現場人員如何處理？	管理中心人員徵得年長者同意後，協助操作下載APP，直到教會可自行使用。



▲日本參訪團長致贈東京都公司感謝獎牌



▲參訪日勝幸福站A6東社區合影留念



▲參訪希望城市社區合影留念



▲由日本參訪團長致贈京陽公司感謝獎牌

114年實施ISO外部驗證

經企部劉子賢副科長

114年12月16~17日東京都公司辦理ISO9001品質、ISO14001環境及ISO45001職業安全衛生等三項管理系統外部驗證。

本次外部驗證單位由法標國際驗證機構（AFNOR）派出主任稽核員蔡文欽、稽核員吳文慶及丘其偉等三位老師至公司執行驗證工作，東京都公司於1999年(88年)即推動ISO9001品質管理系統，至今已有26年，及ISO14001環境管理系統，則在2008年(97年)推動亦有17年之久，於今年正式導入ISO45001職業安全衛生管理系統，並於9月1日正式發行文件。

本次由事業六部及「長群享享群青區」案場，代表公司接受外部稽核驗證。上午於事業六部進行書面文件審查，查核重點在於事業部推動情形、各項程序書落實度及相關表單/紀錄完整性；下午則至「長群享享群青區」現場驗證實際情形，查核作業危害鑑別、承攬管理、設備點檢及環境與職業安全衛生等作業執行情形，以確認現場作業與文件規範要求是否一致。

因ISO45001職業安全衛生管理系統為公司今年新導入，稽核師建議有關「作業危害鑑別」除施工廠商人員需鑑別外，現場人員於實際作業監督期間，亦須進行危害鑑別；另於緊急應變程序中可增列案場實際發生職場不法侵害時，總公司或事業部應協助案場建立標準作業處置流程，以強化現場人員緊急應變能力。本次驗證未開立書面缺失，三項管理系統均順利通過驗證同意發證；有關稽核師建議事項，將由公司相關部門協助建立或修訂持續改善。



▲於事業六部召開啟始會議



▲於「長群享享群青區」實施現場簡介說明



3

物管風向球 TOKYO NEWS

Your Life First

健康檢查的重要性提醒 職安室職護徐千筑專員

今年度公司的員工健康檢查，已於9月10日~11月11日計辦理25梯次已順利圓滿完成，共有3,210人完成體檢。然而，我們發現仍有部分同仁未能參與此次健檢。

健康檢查是維護自身健康最基本、也是最有效的方式之一，它能夠及早發現身體的異常狀況，降低疾病風險，並避免小問題演變成大麻煩。

每次的健檢，都是給自己一份「安心保證」。透過定期檢查，我們能掌握身體變化、調整生活習慣，也能讓公司進一步提供更完善的職場照護。

希望本次未參與檢查的同仁，能在下一次健檢時確實參與，一起守護自己的健康，也守護家人的期待。

健康，是我們最重要的資產，請務必把握每一次檢查的機會！



▲東京都公司依法辦理員工健康檢查



▲東京都公司依法辦理員工健康檢查

淺談高層建築物被動式設計與建築能效 營推部 鄭怡倩

本次業務教育訓練特別邀請張建鈞建築師，與公司業務同仁分享「高層建築被動式設計與建築能效」之理念與應用。首先張建築師說明了我國為達成2050年建築淨零碳排之目標，已自2023年7月1日起施行公新建「建築能效標示」制度，首階段要求達能效一級或近零碳等級，並預期可於2026年前提前達成。

緊接著，張建築師以高層建築設計實際案例，解析如何透過被動式設計手法，如地面層氣流與溫度調節、中庭通風降溫、立面開窗配置及屋頂隔熱降溫等策略，有效提升建築能源效率與室內舒適度。「被動式設計」的概念乃源自於德國，是一種極低能耗的建築方法，它著重於透過建築本身的結構與設計，在不依賴傳統空調或暖氣系統的情況下，期望維持室內的舒適度。

物業管理並非只有對「人」的服務，也包含了對「建物」的維護；本次課程即是從建築師的角度，談建築知識與設計理念，讓業務同仁在吸取新知的同



▲由張建鈞建築師分享「高層建築被動式設計與建築能效」理念與應用

公司經營理念

經營企劃部 馮裕中副理

日本ハウズイング株式会社近期更新了集團經營理念，定調為「一步一步腳印」，寓意「守護未來，創造未來」。象徵公司在穩健前行的同時，持續開創新價值，邁向更長遠、永續的未來。

東京公司自創立以來，至今已邁入第31個年頭。為因應時代變遷與組織持續成長，並回應內外部利害關係者的期待，公司認為經營理念亦應隨著時代變化與組織成長而有所調整。沢井總經理表示：『經營理念』不應僅是經營團隊的思維與方針，更應體現全體同仁對公司的共同期許與信念。因此，本次公司經營理念更新，特別廣納員工意見，透過徵稿活動，期望凝聚來自各部門更多元的觀點與聲音。

本次活動共收到23篇投稿作品，並於114年10月份經營管理會議中，由與會主管共同評選，遴選出優選提案。最終入選決選的部門包括：事業一部、商辦部、事業五部、北淡事業部、桃園事業部及管理本部等六個部門，各獲頒團體獎金，以資鼓勵。經最終評選，由管理本部所提案之理念脫穎而出，獲選為公司全新的經營理念。

本次更新的經營理念為：「**展現專業、值得信任、恪遵法治、關懷員工**」。並藉由本次機會一併更新公司品牌宣言：



企業標章(Symbol mark)

◎紅色象徵熱忱服務

◎雙手承托建築物象徵 用心守護顧客家園的承諾

◎對座的人形象徵

提供全客製化的專業諮詢 建立安心信賴的夥伴關係

企業文化 創新(Innovation) 整合(Integration) 互動 (Interaction)

企業標語 (Corporate Slogan) 專業管理 優質服務 | 用心傾聽 充分溝通 | 多元發展 永續經營

品質政策(ISO9001)

建物價值的維護者

用心經營品質至上

環境政策(ISO14001)

營造安全舒適的生活環境

為社會發展貢獻一份心力

職業安全衛生政策(ISO45001)

全員參與、提升安全

關懷員工、守護健康

公司期盼全體同仁能秉持此理念，於日常工作中落實執行，以專業與誠信贏得業主信賴，共同提升企業形象，創造更卓越的成果與價值。

►公司更新之經營理念，由管理本部蔡嘉芳副總獲得錄選，沢井總經理親頒團體獎金



東昇國際推廣社宅包租代管與長者友善居住 資產管理處賀有嶸副理

為響應重陽敬老精神，東昇國際於10月25日參與由臺北市萬華區華江里洪佳君里長所舉辦的重陽節活動，現場氣氛熱鬧溫馨，吸引超過400位民眾參與。

東昇國際於活動現場設置宣導攤位，向民眾介紹「社會住宅包租代管」、「公益出租人」及「長者換居」等政府推動的友善居住政策，並提供租屋諮詢與即時解說服務。活動過程中民眾反應熱烈，對於如何成為公益出租人及享有相關租稅優惠展現高度興趣。

此外，東昇國際也準備了多項精美禮品與宣導品，與長輩們親切互動，現場氣氛溫馨愉快。公司期盼藉由此活動，讓更多市民了解包租代管制度的安全與便利，鼓勵房東與房客共同創造友善、安心的居住環境，落實高齡友善與社會共融的理念。



►東昇國際參與重陽節活動推廣社宅包租代管與長者友善居住



企業標語

專業管理、優質服務、用心傾聽、充分溝通、多元發展、永續經營



4

社區萬花筒 TOKYO FAMILY



114年下半年度總公司績優員工旅遊

職福會 張洵銘

清晨的出發點上，笑聲與期待伴隨著旅程啟程。今年下半年度績優員工旅遊以「清境、合歡山與台一、半山夢工廠之旅」為主軸，帶領同仁遠離都市喧囂，走進雲端草原與寧靜山林，展開一場身心充電的兩天一夜旅程。抵達清境農場後，大家在涼爽的高山氣候中漫步草原，欣賞山巒景致，也與可愛的羊群近距離互動，笑聲此起彼落。晚間享用山莊晚宴後，團隊前往合歡山星空台，仰望滿天繁星與銀河，群山靜謐在夜色中展開，也成為此行最令人難忘的共同回憶之一。

翌日續程前往台一生態農場，在花卉與綠意圍繞的園區中進行慢步調體驗，讓同仁在自然環境中放鬆心情、自在交流。最後一站來到半山夢工廠，透過綠建築展示與文創空間導覽，感受環境教育與創新理念的融合，為旅程劃下豐富且具啟發性的句點。整趟行程節奏舒適，不僅讓同仁充飽能量，也增進跨部門間的情感連結。職福會期盼未來持續規劃更多溫暖而富有意義的員工活動，讓每一次相聚都成為值得記錄的美好篇章。



▲臺一生態休閒農場大合照

114年臺南事業部員工旅遊活動

臺南事業部 企劃楊欣怡

為慰勞同仁平日的辛勞與貢獻，並促進同仁間的交流與團隊凝聚力，臺南事業部於10月18日舉辦員工旅遊，帶大家前往臺中及苗栗一日遊。

活動當天，陽光明媚，大家精神飽滿地集合出發。第一站來到后豐鐵馬道，同仁們騎著腳踏車，迎著微風穿越綠意盎然的隧道與舊鐵橋，在輕鬆的節奏中體驗騎行樂趣與自然風光，沿途歡笑聲不斷。

用完中餐後，前往勝興車站，感受百年山城的歷史風貌與懷舊氛圍。大家一同拍照留念，充分體驗苗栗舊山線的文化魅力。

下午則來到月眉糖廠，用甜蜜的冰品為這趟旅程畫下完美的句點。

此次旅遊不僅增進了同仁間的情誼，也凝聚了團隊的向心力。特別感謝職福會的支持，讓這次員工旅遊得以順利成行，為大家留下難忘而美好的回憶。



▲后豐鐵馬道合照

114年高雄事業部員工旅遊

高雄事業部企劃 蘇怡嘉

高雄事業部於11月22日，在風和日麗的周六，共計34位同仁及眷屬一同踏上前往嘉義的一日遊旅程，大家在旅途中暫時放下了平日的繁忙工作。路程中大家一邊聆聽導遊介紹行程邊欣賞國道風光，到嘉義後參訪各個觀光景點以及享受豐盛午餐。這不僅是一次單純的觀光行程，更是一次凝聚團隊情感、放鬆身心的寶貴機會，同仁間也藉由這次機會增進彼此情誼。

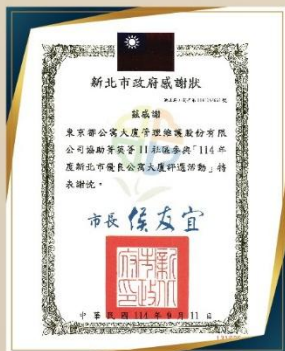
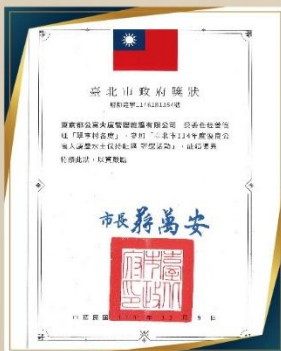
▶於嘉義觀光景點
合拍團體照

114年全省優良公寓大廈評選 東京都公司獲獎社區名單

經營企劃部 馮裕中副理

行政區域	經管部門	社區名稱	獎項	組別
臺北市	事業二部	臨沂帝國大廈	第三名	小型社區組
	事業二部	臨沂帝國大廈	組織經營特色獎	主題特色獎
	事業二部	臨沂帝國大廈	最佳總幹事獎	主題特色獎
	事業二部	臨沂帝國大廈	水土保持獎	
	事業二部	翠亨村名廈	第二名	風華再現獎
	事業二部	翠亨村名廈	水土保持獎	
	事業二部	翠亨村名廈	綠能減碳特色獎	主題特色獎
	事業三部	昇陽大地	水土保持獎	
	事業四部	山妍四季蝶舞行館	水土保持獎	
	事業四部	萬芳環遊市	水土保持獎	
新北市	事業四部	翡翠城堡	水土保持獎	
	事業四部	普羅旺世	水土保持獎	
	事業六部	太子學院	銀鵝級	低碳社區認證
	事業六部	三悅水花園	銀鵝級	低碳社區認證
	事業六部	都峰苑二期	社區樂居獎	
	北淡事業部	勤樸天湛	社區樂居獎	
桃園	林口辦公室	菁英薈II(桃園事業部)	傑出獎	
	桃園事業部	國泰紐約廣場	社區金獎	
		竹城明石	發展金獎	
		新站京華	潛力社區獎	
		美活市	潛力社區獎	
		鉅慶名鑄	樂居社區獎	
		富宇敦峰	樂居社區獎	
		益展學苑	樂居社區獎	
		廣豐公園二期	樂居社區獎	
		綠光城市閣美館	樂居社區獎	
		嘉鼎京悅	樂居社區獎	
		鴻築吾江	樂居社區獎	
		大和大悅	樂居社區獎	
		頤昌璞岳	樂居社區獎	
		大華旭	樂居社區獎	
		陽明ONE	樂居社區獎	
臺中	臺中事業部	富宇大雅	樂居社區獎	
臺南	臺南事業部	三發滙世界	第一名社區營造獎	大型新生組
		三發滙世界	社區營造獎	
		大都滙大廈	社區營造獎	
		大都滙大廈	佳作	青壯組

全省共計37社區得獎

▲臺北市優良公寓大廈評選
翠亨村等十二個社區獲獎▲翠亨村社區獲頒風華再現獎
由主委王啟雨親自領獎▲臨沂帝國大廈社區張榮豐
主任獲頒最佳總幹事獎▲桃園市優良公寓大廈評選，
由張善政市長親自頒發國泰
紐約廣場社區金獎▲臺南市優良公寓大廈評選，
三發滙世界及大都滙大樓社區
頒獎典禮令和7年 指針
Challenge2025年 經營方針
Challenge