

# 東京都

Your Life First

2026年 經營方針

グループ共創

出刊日期 115年03月12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 奥田実  
 發行人 奥田実、藤中宏、藤田芳、胡添明、劉金翰、曾國豐、王正中、高俊傑、陳陽昇、趙建忠、廖啟廷、洪基邦、許奕明、阮世文、徐偉傑、劉國輝、葉志山、林志中、陳守憲、卓世偉、馮智中、李明輝、汪錫輝、高明輝、黃有璋、梅廣海  
 執行編輯 馮智中  
 校對 劉子賢

第 152 期

## 奧田董事長的話 為跳得更高，先深深扎根——「深根固柢」

感謝各位為公司業務推進所付出的努力與貢獻。  
 目前日本仍寒意甚濃，距離春天似乎還很遠，而在台灣，春節已過，正逐漸迎來春意盎然。  
 東京都物業管理機構在2026會計年度開始至今，轉眼間也將邁入第三個月。自東京都保全成立以來，今年已是第32個年頭。我認為，在過去諸前輩所建立的基礎之上，我們應進一步鞏固這根基，並朝向未來30年更高的目標邁進。

時代正以驚人的速度持續變化。如今在各項新計畫與變革不斷推進之際，我認為我們更應該回到一個根本，那就是「深根固柢」。

越是能夠高聳生長的樹木，在地下必定有著廣闊而深厚的根。在挑戰新事物的過程中，風險在所難免，但只要我們作為核心的「技術力」、「團結力」以及「經營理念」這些根基穩固，就不需要畏懼。每一位同仁確認自己的角色定位，不斷深化自身的專業能力是非常重要的。

積累下來的耕耘，將會成就下一次飛躍。我深信各位的努力，都如同滋養土地的養分，使名為「東京都」的這棵大樹能夠更加茁壯、更加大地地持續成長。

未來，公司所面臨的環境也未必總是晴朗無雲。一定會有風雨交加時刻。然而，一棵根深幹壯的大樹，絕不會輕易倒下，而是在風雨中持續茁壯。當我們面對困難或迷惘之時，也請大家偶爾自省，並想起「深根固柢」這四個字。

今後也請大家多多保重身體，一起繼續努力前進！



## 國際ISO9001品質、ISO14001環境及ISO45001職業安全衛生管理系統頒證

經營企劃部

東京都物業管理機構，於114年12月16-17日辦理ISO9001品質、ISO14001環境及ISO45001職業安全衛生等三項國際管理系統外部驗證。

本次外部驗證單位由法標國際驗證機構（AFNOR）派任主任稽核員蔡文欽、稽核員吳文慶及丘其偉等三位老師至公司執行驗證工作，經書面審查及現場實際查核後，均未發現不符合事項，三項管理系統均順利通過驗證，並獲同意發證，展現公司在品質管理、環境保護及職業安全衛生推動上的具體成果。

於115年3月3日，由法標國際驗證機構（AFNOR）江有泰總經理及客服部江瑞瑜經理，親自至公司頒發三項國際ISO管理系統證書，公司由沢井重伸總經理率事業本部蘇坤宏副總經理、管理本部蔡嘉芳副總經理、業務本部劉京翰資深協理等三位本部長及承辦單位經營企劃部主管馮裕中副理，共同參加本次頒證儀式。

公司於1999年(88年)推動國際ISO9001品質管理系統以來，至今已有27年，2008年(97年)則導入ISO14001環境管理系統，亦有18年之久，於114年正式導入ISO45001職業安全衛生管理系統，並於115年獲得頒證。東京都物業管理機構成為本業中唯一同時推動並通過三項國際ISO管理系統的企业，充分展現公司持續精進管理制度與強化內部治理的決心。

公司職業安全衛生政策為「全員參與、提升安全、關懷員工、守護健康」，沢井總經理表示此次獲得頒證實屬不易，肯定全體同仁長期以來的努力與付出；惟通過驗證僅是制度落實的起點，未來更應持續精進與確實執行，確保公司永續經營，並為全體員工打造安全、健康、優質的工作環境。



▲東京都公司及法標國際驗證機構(AFNOR)頒證儀式合影



▲東京都公司同時獲得ISO9001、14001及45001三項國際認證頒證儀式合影

## 開工祝禧 駿馬迎春來 福氣滿乾坤

經營企劃部

東京都於2月25日良辰吉時，隆重舉行新春開工祭祀儀式，由沢井總經理親自率領各本部長、幕僚部門主管、總公司全體幕僚，以及事業一部、事業二部與眾鼎工程全體同仁，齊聚公司一樓大門前，共同參與祈福典禮。儀式現場莊嚴隆重，香煙裊裊、禮敬虔誠，展現團隊對新年度的高度重視與滿滿期許。

在祭祀儀式中，眾人依循傳統程序，誠心祝禱東京都全體同仁於新的一年裡事事順利、平安健康、工作精進、家庭美滿。同時祈願公司營運穩健成長、業績長紅，於激烈競爭的市場環境中持續突破創新，駿業宏開、大展鴻圖。沢井總經理亦勉勵全體同仁，面對新年度挑戰，應秉持專業精神與團隊合作理念，精益求精、穩健前行，以更高標準自我要求，為公司共創發展注入新動能。

本次開工祭祀不僅象徵新年度的正式啟航，更凝聚全體同仁向心力與使命感。相信在全體同仁齊心協力之下，東京都必能再創佳績、共創新歡，迎向更加燦爛豐收的一年。



▲沢井總經理率領全體同仁共同參與祈福典禮



▲在隆重的爆竹聲中完成這次開工儀式

## 臺北市保全、公寓公會理事長及良福集團執行副董來訪

經營企劃部

臺北市保全商業同業公會邱文輝理事長、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會潘瑞彬理事長及良福集團執行副董事長郭永宗等三人，於114年12月24日下午16時蒞臨本公司拜訪沢井重伸總經理，由事業本部蘇坤宏副總經理、管理本部蔡嘉芳副總經理及業務本部劉京翰資深協理等三位本部長陪同接待。

邱文輝理事長表示，東京都為規模宏大且具代表性之企業，過往未參與公會相關事務殊為可惜，期盼在沢井總經理新上任後，能邀請公司積極參與公會運作，並參選理、監事職務，共同推動產業發展。

與談中大家都聚焦在當前保全產業面臨的挑戰，已不僅止於缺工及基本工資逐年調漲等問題，更存在制度無法與現實接軌、從業人員尊嚴與責任不相對等，以及服務價格未能反映實際風險等結構性困境。

保全人員身處維護社會安全的第一線，卻長期被視為低價勞務提供者，然而所承擔的法律責任與管理風險卻相當重大，在不友善的產業環境中經營不易。因此此次特別拜訪公司，期望能凝聚同業的力量，共同為產業發聲與爭取合理權益，希望能獲得政府的重視，改善保全產業的整體環境。

另針對未來《保全業法》第84條之1可能取消一事，公會也希望結合同業意見與智慧，研擬因應對策。同時指出現行法規過於僵化，期盼向內政部警政署提出修法建議，強化制度彈性，並改善職前及在職教育訓練方式，落實保全人員證照制度與定期回訓機制，參照事務人員證照管理模式，避免所有責任與違規風險，皆由保全公司單方面承擔，以促進產業健全發展。



經營理念 Your Life First

展現專業、值得信任、格遵法治、關懷員工



### 東京都歲末聯歡尾牙活動及績優人員頒獎 2026駿馬奔騰迎祥瑞

經營企劃部 馮裕申副理

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年終尾牙餐敘活動，分為總公司、桃園、新竹、臺中、臺南及高雄等六場次，總公司尾牙餐敘活動於元月21日(三)假觀點飯店席開57桌，包含總公司全體幕僚、北區事業部、機電部、環保部及各單位業務往來的貴賓等，日本Nihon Housing由菅野專務取締役役信之及新子執行役員真次郎等二人，特地從日本來臺與所有同仁共襄盛舉。



▲菅野專務取締役役信之提供社長獎

▲新子總經理介紹公司經營團隊



▲菅野專務取締役役信之頒發年度績優員工

▲新子總經理頒發年度ISO內稽績優人員



▲菅野專務取締役役信之頒發年度績優員工

▲新子總經理頒發年度ISO內稽績優人員



▲新子總經理頒發年度KPI績優人員

▲由前總經理林崑崙及新子執行役員張發傑頒獎



▲表演團體Funky Girl與長官合影

▲與會同仁舞台上同樂

#### ◆ 114年績優人員獲獎名單 ◆

部門	服務單位/社區	職稱	姓名	部門	服務單位/社區	職稱	姓名
一部	本部管服科	科長	梁立建	北淡	軟橋裕花園	副主任	李麗華
一部	本部行政科	科長	王蕙茹	桃園	本部管服科	主任	戴聖謨
二部	本部行政科	主任	梁雅婷	桃園	廣豐公園II	副主任	戴世桓
二部	青田吉田	主任	戴坤旗	新竹	本部行政科	副科長	詹琬惠
三部	本部行政科	科長	陳櫻分	臺中	本部行政科	副科長	林淑瑜
三部	首泰長發	副主任	于慈輝	臺中	福華瓊邸	主任	陳坤明
商辦	本部行政科	主任	黃鳳玲	高雄	本部管服科	科長	吳昭源
四部	本部業務科	副科長	黃威凱	臺南	春池LM	管理組長	胡家嘉
四部	南方莊園	副主任	劉祁炫	機電	本部行政科	副主任	林晏鍊
五部	松鼎苑	主任	黃木琛	環保	格拉斯麗臺北飯店	環保組長	黃美雲
六部	本部管服科	主任	高筱珊	管理部	本部	襄理	高明輝
六部	亞昕向上	主任	潘信穎				



#### 桃園事業部

115/1/23(五) 地點：廣德海產餐廳



#### 新竹營業處

115/1/30(五) 地點：全家福客家菜館



#### 臺中事業部

115/1/16(五) 地點：大和屋-崇德店



#### 臺南事業部

115/1/8(四) 地點：臺南大飯店



#### 高雄事業部

115/1/9(五) 地點：富苑喜宴會館



### 114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12月29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，1月9日高雄及臺南、1月16日臺中、1月23日桃園及新竹，以上各分公司勞資會議也已完成。

會中除報告115年度員工聯誼活動辦理方式、年度排班表作業說明及職災保險費率調整說明，亦同步召開聯合職業安全衛生管理委員會，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。



▲第四季勞資會議

### ISO45001職業安全衛生系統建置教育訓練

經企部 馮裕中副理

東京都公司為確保所屬員工安全與健康，於113年7月26日邀請揚志管理顧問有限公司楊繼泰資深顧問說明，ISO45001:2018職業安全衛生管理系統建置輔導案，經由公司確認後，與揚志管理顧問有限公司正式簽立契約，輔導公司建構ISO45001:2018職業安全衛生管理系統。

自113年9月15日起至114年8月31日，分別說明了四階文件「手冊、程序書、作業指導書及表單或紀錄」及至各事業部執行各項教育訓練，經由經營企劃部與職安室共同討論，針對本業特性，逐步修訂符合公司、事業部及案場，所須建立之程序書、作業指導書與表單或紀錄，於114年8月22日頒布ISO內部稽核計畫，114年9月1日正式發行文件。

文件完成發行後，總公司幕僚部門、各事業部及案場，則必須依照「程序書與作業指導書」之相關要求，落實執行各項稽核表單或紀錄，方能符合勞動部職業安全衛生相關法令之要求。

於114年10月01日起至11月10日止，執行ISO三項管理系統內部稽核作業，並於12月16、17日(二、三)二天，於事業六部及長群享享群青區案場，代表公司接受法標國際認證股份有限公司ISO9001:2015、ISO14001:2015及ISO45001:2018等三項管理系統驗證作業。

本次外部驗證單位由法標國際認證機構 (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，經查核後無書面缺失，三項管理系統均順利通過驗證同意發證。



▲由經營企劃部馮裕中副理說明ISO45001職業安全衛生管理系統建置過程說明

### 出勤管理-人臉辨識系統說明

資訊部 曾佩綺科長

為提升現場打卡作業的便利性與出勤管理制度的一致性，公司於114年正式啟動人臉辨識打卡系統之導入計畫，並於115年1月於桃園事業部及幕僚單位先行上線，2月起全面推動至各事業部。目前除少數特殊地點外，公司經管之社區皆已完成設備配置，供現場同仁使用。

過往公司採用個人手機搭配APP的方式進行打卡，雖具備機動性。但在實務運作上，常受限於手機規格差異、網路狀況或定位因素影響打卡成功率，也有部分同仁對於需使用個人設備打卡感到不便。基於降低同仁負擔、提升整體作業一致性的考量，公司因此評估並導入固定式的人臉辨識設備，作為統一的出勤作業方式。

新制採用的專用平板設備操作流程單純，同仁僅需於指定位置進行人臉辨識，即可完成上下班或相關勤務打卡，無須再使用個人手機或安裝任何應用程式。即使遇到辨識失敗情形，系統亦會同步保留照片與時間紀錄，作為後續查核依據，保障同仁權益。

除基本考勤功能外，系統亦整合夜間督勤及幕僚同仁督勤簽到等功能，是公司推動現場管理數位化的重要一環，相關資料皆會即時回傳至後台系統，由總公司進行集中管理，有助於提升現場與總公司間的聯繫效率。

目前系統已全面上線運作，公司將持續關注各社區的實際運作情況，並蒐集同仁的使用回饋，作為後續優化之參考。也請同仁依規定正確使用設備，共同落實出勤制度，若有操作異常或建議事項，請即時向主管或相關窗口反映，共同讓系統更貼近實際作業需求。



▲曾佩綺科長說明設備實際操作情形



### 114年員工健康檢查成果

職安室 徐千筑職護

公司依照《職業安全衛生法》規定，對在職勞工應定期實施健康檢查（未滿40歲每5年1次、40-65歲每3年1次、65歲以上每年1次），費用由公司負擔。

職安室檢視114年公司員工健康檢查結果，可明顯觀察到男性同仁的健康異常比率與BMI呈現正向關係。隨著體位由正常逐步上升至「過重與肥胖」區間，尤以男性異常比例明顯提高，且在高BMI區間的增幅最為顯著。顯示體重過高對男性健康風險具有更直接且集中的影響。相較之下，正常體位男性的異常情形相對較低，突顯維持適量體重的重要性。基於此結果，後續應加強職場健康管理措施，包括推動體重控制與運動促進方案、建立定期健康追蹤與衛教機制，以及改善值勤作業與飲食環境，從源頭降低慢性疾病與代謝異常風險。透過系統性的健康促進策略，不僅有助於提升保全人員整體健康水準，也能強化工作安全與長期職務穩定性。



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



### 東昇國際協助推動友善屋源政策 獲頒臺北市地政局感謝狀

資產管理處 賈有傑副理

東昇國際管理顧問股份有限公司長期投入住宅租賃服務，積極響應臺北市政府推動之友善屋源政策，協助媒合合適房源、強化租賃管理機制，並致力於提升租屋市場的穩定與安全，表現深獲肯定，近日獲臺北市地政局頒發感謝狀，以表彰其對政策推動之實質貢獻。

東昇國際多年來配合市府政策方向，協助推廣社會住宅包租代管、公益出租人制度及相關租賃輔導措施，透過專業管理與完善溝通機制，降低房東出租疑慮，同時保障租客居住權益，成功促進更多民間屋主釋出友善屋源，形成良性循環。

此次獲獎不僅是對團隊努力的肯定，也彰顯公私協力的在住宅政策上的重要性。未來東昇國際將持續深化專業服務，攜手政府與民間共同打造更友善、更安心的租屋環境。



▲東昇國際協助推動友善屋源政策獲頒臺北市地政局感謝狀 ▲由臺北市地政局局長親自頒發東昇國際推動友善屋源感謝狀

### 社區緊急事件應變處理-新杜拜

臺中專業部企劃 鄭綺茜

新杜拜社區於某日清晨04:30左右，發生一起高樓住戶險些墜樓事件。當時住在14樓住戶(大陸籍)之母親，疑似因久病厭世致情緒低落，遂攀爬住家陽台外牆意圖跳樓尋短，幸其女兒及時發現，隔著欄杆緊緊拉住其左手，並立即向管理室求救。

當下值班保全人員謝宗協接獲通知後，於第一時間立即通報110，並即趕赴現場入內協助，謝員入屋後，眼見情況危急，立即上前奮力拉住欲墜落住戶之右手，雖與其女兒合力多次施救，惟受限於距離及體力未能將人拉回，但已成功穩住現場，爭取醫消到場救援時間，避免憾事發生。隨後醫消與救護人員趕抵後，展現專業救護能力，最終將人員救回，結束這場怵目驚心的危機事件。

事後，為避免意外重演，該戶已將其母親送返大陸安置。

專業部對於保全員謝宗協於危急時刻處變不驚，冷靜應對並及時採取行動，不僅發揮了保全人員應有之專業精神外，更為社區居民安全保羅立下典範，殊值嘉許，於臺中專業部現幹會時公開表揚。



▲臺中專業部於現幹會上，公開表揚謝保全員謝宗協處變不驚之專業精神

### 臺北市2025行動氣候獎

經營企劃部

臺北市政府於114年12月24日假業思臺大會議中心，辦理「2025臺北市氣候行動獎」頒獎典禮，得獎單位各項減碳行動總計減少約4,300公噸碳排放。張溫德副市長出席頒獎，表揚推動減碳與調適工作績優企業與社區，也期許得獎單位成功的經驗能提供各界參考仿效，加速帶動臺北市淨零轉型，各組設金獎、銀獎及銅獎，分別可獲得獎座與獎金20萬元、10萬元及5萬元。

本次評選除納入節能減碳指標，並新增淨零新生活及氣候變遷調適等指標，以強化臺北市深度減碳與調適動性，另外首度增設「淨零新生活績優獎」，表揚推動淨零新生活最優異社區與企業，帶動更多單位實踐淨零新生活；另本次獎座使用電線桿拆除後的木質構件再生製作，保留原木過往承受風雨的痕跡，象徵得獎單位可敬的努力，循環再生的設計，期勉各單位堅定不息推動氣候行動，具體展現臺北市對永續環境的理念。

本次社區組金獎，由東京都專業二部經營的翠亨村名廈管理委員會獲得，該社區善用頂樓空間設置太陽光電發電設備，搭配儲能與智慧管理設備，不僅減少使用市電，省下高額公設電費，更可作为備用電力，提升社區韌性，並結合社區綠化、節能宣導與申請設置YouBike站點串聯綠色交通，全面性淨零規劃可成為社區典範。

另專業二部臨沂帝國社區本次亦獲頒社區銅獎。



▲由臺北市張溫德副市長親自頒發東京都公司獎狀及翠亨村名廈管理委員會獎座 ▲翠亨村名廈2025氣候行動獎全獎



▲由臺北市張溫德副市長親自頒發東京都公司獎狀及臨沂帝國管理委員會獎座 ▲臨沂帝國大廈2025氣候行動獎銅獎

### 無欲則剛~推動社區電梯更新小幫手-連澤民主任

專業四部 趙煥君襄理

**社區小檔案** 社區名稱：極景藍區  
戶數：367戶  
屋齡：28年  
地點：新北市新店區  
建商：裕隆建設  
特色：「極景藍區」是一住商混合社區，坐落於新北市新店區，臨大坪林與七張捷運站之間，擁有優越的地理位置，成為該區的知名住宅之一。該地區的規劃非常成熟有「裕隆城」及「新店家樂福」，周邊擁有豐富的商圈資源和優質的生活環境。



**總幹事簡介** 姓名：連澤民

入行年資：9年  
東京都年資：9年  
學歷：太古華電  
職場一句話：「不要提前焦慮，也不要預知煩惱，生活就是見招拆招」



連總幹事於107年至極景藍區服務，社區電梯已使用逾28年，在維修人員細心保養之下，運轉尚屬正常。惟因設備過於老舊，已產生多處耗損及老化現象，且已有部分電子零件停產或調貨不易時間加長等問題，經由管委會討論，參照行政院頒佈之固定資產耐用年限，電梯折舊年限為15年，為能確保住戶使用安全，三委電梯建議更新社區電梯主機及系統案。

更新電梯後將採用微電腦程式控制，並搭配永久磁石無齒輪PM主機，以達到高速、平穩、節能及人性化等效能，永久磁石無齒輪PM主機，比原有傳統式機械傳動效率更佳，約可節省電力10%~20%，馬達體積雖小但重量輕、低振動及低噪音，並採用雙連軸雙煞車裝置，提高電梯搭乘的穩定度及安全性。另增加車廂按鈕鎖誤取消及開門延長按鈕等功能，讓住戶在使用上更為方便。

本社區共有11台電梯，更新費用經三菱電梯報價，計新台幣3,001.5萬元。經由社區區權會表決通過，與三菱電梯議價後，以新台幣2,425萬元決標，節省經費約576.5萬餘元，歷經一年時間終於完成電梯更新工程。

連總幹事分享本次電梯更新工程歷程，更換已使用28年的電梯，是件建構技術工程暨精密又繁重的工作，且經費龐大耗時甚久，因此必須要獲得全體住戶的充分信任與支持，在住戶的關心及管委會的監督之下，終於完成工程浩大的電梯更新作業，提供住戶更舒適安全的生活環境。