東京都

Your Life First

2026年 經營指針

グループ共創

出刊日期　115年10月30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　菅野信之
發行委員　沢井重伸、蘇坤宏、蔡嘉芳、胡添賜、劉京翰、王正中、黃俊傑、曾穎章、陳昭男、洪燕邦、彭建忠、廖啟廷、許崇明、阮世文、徐偉庭、李冠霖、謝忠達、林志中、陳守慧、卓世鐘、馮裕中、李明芬、彭　泊、汪雅萍、高明輝、賀有嶸、楊裔蕎
執行編輯　馮裕中
校　　對　劉子賢、吳玲君

第156期

菅野信之董事長的話

首先，感謝各位平日以來的辛勞與付出。這次，我想和大家分享一件平時我提醒自己要注意的事情，那就是「看待事物的方式」。

例如鉛筆、橡皮擦等物品，從不同的角度或方向，在眼中會呈現不一樣的形狀。同樣地，我們面對一件事實或一個事件時，隨著觀察的方向、角度及觀點不同，其意義與性質也將隨之改變。

當一件事情發生時，無論是思考事情的嚴重程度、發生的原因及問題所在，或是後續應採取的對策，能夠從不同角度、不同觀點去看待及思考，是非常重要的。有些事情一開始可能覺得沒什麼大不了，也有些事情可能讓我們認為非常嚴重。然而，當再次冷靜下來，換一個觀點，或從另一個角度重新審視時，往往會產生與原先不同的看法與思考方式，也因此更能做出正確的辨別與判斷，我想大家應該都有過這樣的經驗。

話說回來，無論是工作還是私人生活，人生其實就是一連串的判斷與選擇。我們每天都在不斷做出選擇，例如向左與向右、向上與向下。即使自己沒有特別意識到，在判斷是否妥當、是否是正確的選擇時，我們不是就正在實踐前面所提到的「從不同角度、不同觀點，來看待事物嗎」？

正因為一件事有各種不同的理解方式與看法，為了避免做出錯誤的判斷，我平時也會提醒自己，盡可能試著從另一個角度來看事情。有時候，我也會聽取其他人的意見。因為只憑自己一個人的想法與觀點，很難真正做到從多方面來看待事情，也容易讓自己的判斷變得僵化。因此，為了做出正確且最適當的選擇，聽取他人的意見是非常有效的方法。

雖然我每天都如此提醒自己，但即便如此，有時仍會因為看待事情的方式有所偏差，而做出錯誤的判斷。或許可以說，人本來就是會犯錯的。這時，我會坦然地道歉，並加以改正。「正直、誠信」的企業文化，是NIHON HOUSING引以為傲的精神。

這次想和大家分享的主題，就是「從多方面看待事物，試著以不同的觀點重新審視事情」。最後，對於一直以來支持東京都集團成長的每一位同仁，以及大家每天所付出的努力，我由衷地表示感謝。

不必急躁，一步一腳印，讓我們一起穩健地向前邁進。

今後也懇請各位繼續給予支持與協助，謝謝大家。



115年度第三季勞資會議　人力資源部 唐麗凰襄理

東京都物業管理機構第三季勞資會議，經徵詢全體勞資方代表同意，採用全省聯合視訊方式於9月21日依法辦理完畢。

會中除報告115年度績優員工旅遊活動計畫、年滿六十五歲人員健康檢查作業、有關116年度工時及國定假日調移之討論及職場霸凌防治宣導，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。





▶第三季勞資會議由沢井重伸總經理親自主持

職福會頒發下半年度員工子女獎學金　管理部 高明輝襄理

東京都公司於115年9月21日第三季聯合勞資會議中，同步舉行「職福會員工子女獎學金及競賽獎助學金」頒獎儀式，由沢井總經理親自主持，並頒發獎金與獎狀。

職福會為鼓勵同仁子女，自108年度起推動國小獎學金申請，並於113年度增設國小競賽獎助學金。沢井總經理於會中特別勉勵獲獎同仁子女，期許孩子們能保持對世界的好奇心，在未來的求學階段中持續精進、勇敢成長，活出屬於自己的閃亮人生；同時也向在場同仁致謝，強調優秀的家庭是同仁與公司最強大的後盾。

此獎項不僅是對孩子們在課業與競賽上辛勤付出的實質肯定，也寄予了公司期許家庭與企業共同精進、茁壯成長的溫暖祝願。



▲沢井總經理頒發事業本部黃綺婷高專理子女獎學金



▲沢井總經理頒發資訊部李正偉科長子女獎學金



▲沢井總經理頒發資訊部曾佩綺科長子女獎學金



▲沢井總經理頒發財務部林芷卉副科長子女獎學金



▲沢井總經理頒發事業二部林曉涵科長子女獎學金



▲沢井總經理頒發社區行政部卓娟伊副科長子女獎學金

從一株紅藜開始，看見陪伴的力量——東京都物業參訪糧莘庇護農場

營推部鄭怡倩

此次東京都物業來到雲林縣古坑鄉，參訪位於綠色隧道旁的「糧莘庇護農場」。糧莘是雲、嘉地區第一個發展食農教育的庇護農場，透過農作、加工與社區服務，為身心障礙者創造學習與工作的機會，也在學員與社區之間，搭起一座彼此理解的橋樑。

在創辦人蔡雅亘的熱情導覽下，我們首先走進農場，認識這裡主要栽種有「紅寶石」之稱的紅藜。十月份正值翻土、準備栽種的時節，預計迎來隔年一月的收成。從田間的一株株紅藜，到採收後秤重、包裝，再製成香鬆、蛋捲、煎餅、咖啡包及黑豆茶等琳瑯滿目的商品，每一項成果的背後，都有著學員參與工作的身影。

很難想像，糧莘的起點，原本只是社區瑜珈教室一群熱愛運動的婦女們。她們從夥伴面臨的困境中，看見憂鬱症、躁鬱症患者對陪伴與輔導的需要，進而接觸庇護服務，並一步步將關懷延伸至身心障礙族群。在許多人與各單位的支持下，從單純的運動、園藝活動，慢慢發展成如今結合農業、生產、教育與觀光的庇護農場。

農場裡還有如同安親班般的「小作所」，陪伴學員建立規律生活與團體相處的能力。有人從事農務，有人負責包裝、貼標籤與出貨；能力逐漸提升後，也能進入更講求效率與工作能力的「庇護工場」。勞動不只是工作，更讓學員鍛鍊體力、建立生活目標，甚至有機會降低對藥物的依賴。

更令人印象深刻的是，學員也會走入社區服務長者。這不只是學習，更讓鄰里在實際相處中發現：「其實他們很棒。」原有的陌生、偏見與標籤，也在一次次互動中慢慢消融。

創辦人雅亘分享，當學員犯錯或不願配合時，她始終相信「他們不是故意的」。比起責備，她更在意找出行為背後真正的動機與問題。唯有透過對話理解一個人，才能找到讓他願意準時起床、完成工作與夥伴好好相處的理由。

談到一路走來的挫折，她笑著說：「磨，就是磨。沒有時間氣餒，因為馬上又有下一件事發生。」這趟參訪，我們看到的不只是一座農場，更看見「陪伴」如何讓一個人慢慢長出力量。或許這份願意理解、耐心溝通，不急著為他人下定論的態度，不只限於在庇護農場，更是值得我們帶回自己的職場、家庭與生活之中。



▲糧莘身心障礙作業所



▲糧莘提供身心障礙者接受平等教育機會

專題研討訓練課程
「機會往往出現在你最意想不到的地方」

人力資源部訓練處 鄭凱榛

今年教育訓練年度計劃有關專題研討課程，特別邀請築觀建築股份有限公司林子超總經理進行專題演講，林總經理安排了『L'occasion se présente là où l'on s'y attend le moins』主題的專題，並於課前提供參加的學員一幅山水畫的圖片。

光是這樣的主題和圖片即引起學員們的好奇心！且紛紛來電詢問……，開始上網查詢，經查中文為「機會往往出現在你最意想不到的地方。」

而課前的桌椅規劃、會議室的場佈-在整桌米的上面，出現了軌跡及石頭等擺飾，也是讓學員到場時，眼睛一亮、對用途非常好奇，達到提升上課的意願。

課堂中，林總經理引述了兩個集團的品牌故事；第一個是YAMAHA(山葉），成立於1887年，公司創辦人山葉寅楠因緣際會，因協助學校修理壞掉的美國風琴，從中獲得靈感，成功做出日本第一台國產風琴。之後公司從樂器跨足到家具、二戰時期的飛機木製螺旋槳，再延伸到引擎與機車製造，成為橫跨音樂與交通工具的傳奇品牌。

第二個是諾基亞，成立於1865年，當時以伐木及造紙為主，後來亦陸續生產膠鞋、輪胎、電纜、手機、個人通訊裝置及健康裝置等產品，目前核心事業以通訊基礎業務和先進技術研發及授權為主。

從這兩個品牌的發展史，企業發展過程有無數的機會，引導學員探討成功的因素為何？

林總經理認為成功須具備三個要素，第一是「看得到」、第二是「願意看」、第三是「願意做」、舉例了大家所常去的便利超商，如何演變到現階段這麼多元服務，蘋果創辦人之一賈伯斯，如何讓蘋果經營再次輝煌等事蹟，讓大家了解很多想法在當下或許只是天馬行空的發想，但也是因為看得到機會、願意看、願意做，才能如此成功。

經過林總經理的引導及運用腦力激盪的方法，讓參加的學員擺脫以往框架，大膽的發想，了解唯有跳脫框架，才會發現「機會往往出現在你最意想不到的地方。」



▲講師林子超總經理



▲上課時與學員們的互動

新進保全人員職前教育訓練

事業本部 黃綺婷高專

東京都公司於8月13至14日舉辦為期兩天的「新進保全人員職前教育訓練」。本次共有12位新進同仁參訓，過程中全體學員展現高度的學習熱情與專業態度。

為全面提升新進同仁的專業素養與應變能力，本次課程特別將理論與實務深度結合，內容涵蓋四大核心面向：

- **法令規範：**保全業法及職業安全衛生等相關法規。
- **實務執行：**保全實務工作與日常勤務執行要領。
- **安全防護：**社區安全防護與緊急應變處置機制。
- **服務溝通：**卓越的顧客服務與溝通應對技巧。

培訓期間，講師們透過深入淺出的解說，協助學員快速建立核心工作觀念，並有效提升面對突發狀況時的即時決斷力。公司期許透過如此扎實豐富的課程，讓每位同仁都能成為住戶最信賴的守護者。

歷經兩天的精實訓練與互動交流，12 位學員皆順利通過考核、圓滿結訓。這場教育訓練不僅全面強化了新進同仁的專業技能，更大幅凝聚了團隊向心力。相信這批生力軍將秉持「專業、安全、服務」的核心理念，正式投入第一線崗位，為客戶帶來最優質、最安心的防護服務。



▲新進保全人員職前教育訓練上課情形



中高階主管教育訓練-情緒管理與溝通技巧

經營企劃部 編輯報導

為持續深化日式精緻物業服務精神、精進管理團隊的領導效能，東京都物業管理機構 於10月12日辦理中高階主管教育訓練，本次課程以「情緒管理與溝通技巧」為核心主軸，由全臺各事業部、處與幕僚部門主管及相關業管同仁齊聚相互交流。

物業管理服務涵蓋住戶需求、管委會協調及第一線同仁督導，主管往往身處壓力核心。本次課程特別聚焦於兩大主軸：首先是「**情緒覺察與自我調適**」，引導主管在面對社區突發狀況或高壓客訴時，如何冷靜抽離、穩定心緒，避免情緒化決策；其次是「**高情商（EQ）溝通與衝突化解**」，透過具體的同理心對話模型與換位思考練習，學習在與住戶、廠商及團隊成員溝通時，將「問題導向」轉化為「解決導向」。

東京都物業管理機構長期重視人才發展品質與教育體制，中、高階主管不只是任務的執行者，更是團隊的穩定器與橋樑。期望透過此次紮實的實務訓練，將「以客為尊、溫暖貼心」的服務溫度內化為管理的DNA，在日趨多元與高齡化的社區環境中，打造更具向心力與專業信任度的優質物業服務團隊。



▲講師陳品傑社工師



▲上課時學員互動情形

大葉高島屋現場人員教育訓練

環保部 王聖輝科長

為提升案場環境清潔品質並落實職場安全，環保部於8月17日假大葉高島屋現場，實施「現場環保作業人員專業教育訓練」。本次教育訓練以「標準化作業流程」、「專業藥劑與設備操作」及「職安防護」為三大核心，全面提升第一線清潔同仁的專業技能與服務品質，為客戶打造更安心、健康的環境。

隨著建築材質多樣化與環境衛生標準日益嚴格，傳統清潔作業方式已無法滿足現代空間維護的需求。本次教育訓練特別邀請部門專業人員進行實務指導，內容涵蓋不同材質（如電梯門材、手扶梯護欄及玻璃帷幕等）的專用清潔與保養技能，並導入高效能環保清潔設備操作，大幅提升清潔效率與環境友善度。

此外，第一線人員的作業安全一直是公司最重視的核心價值。課程中特別強化職業安全衛生宣導，包含高空作業安全規範、化學藥劑調配防護及個人防護裝備（PPE）的正確穿戴，以及現場緊急應變處理流程，確保每位同仁在安全無虞的工作環境前提下，提供優質服務。

「現場清潔同仁是公司品質的最佳代言人。透過持續且系統化的教育訓練，我們不僅能確保服務品質的一致性與專業度，更能保障同仁的職安權益，為客戶提供超越期待的潔淨體驗。」環保部致力於提供高品質、專業化的清潔與環境維護服務，範疇涵蓋商業大樓、社區住宅及各類特殊清潔需求，持續以專業與熱誠為客戶營造潔淨舒適的生活與工作空間。



▲現場主管鍾副科長於現場再次重申安全作業規定



守護健康，更是您的職場靠山：談臨場健康服務

職安衛室 徐千筑職護

在職場中，不論是默默守護安全的夥伴，還是各單位的基層同仁，每位付出辛勞的您，都是公司最珍貴的資產與家庭的經濟支柱。

勞工臨場健康服務的對象非常廣泛，包含：年度健檢報告有紅字的同仁、常態單人或輪班執勤者、曾有心血管或中風等病史的員工，以及孕、產婦和遭遇職災的夥伴。

許多同仁收到醫護關懷時，常因為對這項服務還不夠了解，或者曾聽過一些誤解；而臨場服務其實是法規給予同仁的福利，對於諮詢內容則會完全保密，醫護人員主動關懷絕非挑毛病，而是希望透過職場環境改善，協助大家用更安全的方式，「把好工作做得更穩、更長久」，健康與飯碗不是單選題，讓公司成為大家最安心的職場後盾！

關心您的身心密碼！為什麼我們要填這兩份問卷？

近期公司進行了「人因危害評估」與「過勞量表」的統一調查，許多同仁可能會好奇：每天公事繁忙，為什麼還要花時間填寫這兩份問卷呢？其實，這是一份為大家量身打造的健康防護網。

人因工程與痠痛預防：長期維持相同姿勢、重複性動作或辦公設備高度不當，都是造成肌肉骨骼痠痛的隱形殺手。透過問卷，我們能揪出不良的工作環境因子，進而優化工作環境，從根本預防職業痠痛。

高風險與過勞預防：長期處於高壓力與疲勞狀態，會對心血管系統造成嚴重負擔，這份調查能協助公司及早發現同仁的疲憊訊號，在健康亮起紅燈前，主動提供必要的關懷與工作調整。



健康是一切的基石。花費三分鐘填寫問卷，不僅能幫助公司建立更安全、良好的職場環境，更是對自己身體負責的具體表現，讓我們一起重視警訊，守護身心健康！

接種疫苗宣導

職安衛室 徐千筑職護

115年度公費流感疫苗接種通知 公費施打時程與對象

政府採取兩階段開放接種，疫苗免費（僅需自付掛號費等行政費）：

第一階段（115年10月1日起）

1.65歲以上長者、55歲以上原住民。
2.孕婦、6個月內嬰兒之雙親/扶養者。
3.高風險慢性病、BMI≧30、罕見疾病及重大傷病患者。
4.滿6個月至國小入學前幼兒、國小至高中/職及五專一至三年級學生。

第二階段（115年11月2日起）

50至64歲無高風險慢性病之成人（一般中高齡上班族同仁適用）。

自行接種指引

1. 查詢院所：可至疾管署「流感防治專區」或各縣市衛生局「流感接種地圖」查詢鄰近合約院所。
2. 預約確認：建議出發前先向醫療院所電話預約或詢問費用（自付掛號與行政費）。

接種注意事項

攜帶證件：健保卡、身分證，以及特殊身分證明（如孕婦手冊、重大傷病卡、戶口名簿等）。
身體評估： 接種前須經醫生評估；發燒、急性感染或過敏者請暫緩。
現場觀察：現場觀察15分鐘，返家多喝水休息。注射部位紅腫痛約1~2天內消退。
雙重防護：10月1日起新世代新冠疫苗同步開打，專家建議可「左流右新」（左手流感、右手新冠）同時接種。

115年職福會中秋節聯誼活動

經營企劃部 編輯報導

歲次丙午，正值金秋。為慰勞全體同仁整年來的辛勞，並凝聚團隊向心力，東京都物業管理機構總公司職福會，特別於9月21日中秋佳節前夕舉辦團圓餐會，共同度過了一個充滿歡笑與感恩的節日，在活動餐會中，職福會特別準備了豐富多樣的外燴美食，從熱食、冷盤到沙拉、點心與飲品，菜色繽紛，令人食指大動。中秋節寓意團圓與共享，此次餐會完美體現了這一核心精神，透過美食與對話，大家不僅感受到佳節的溫暖，也在真誠交流中積蓄了繼續前行的能量，也為接下來的第四季注入了滿滿的團隊動能，願大家共同攜手、再創佳績！



▲總公司職福會中秋節聯誼活動



▲事業一、二部職福會中秋節聯誼活動

住戶能否拒絕管委會進入其住家，修繕共用部分？論「容忍義務」

法務室

一、前言：集合住宅的漏水困局與權利衝突

在現代都市生活型態中，公寓大廈已成為最主要的居住形式。然而，隨著房屋屋齡漸長，建築物內部管線老化、壁癌、漏水等糾紛屢見不鮮。當社區共用部分（如地下室天花板）發生漏水時，若經專業檢測發現漏水源頭源自某一住戶的「專有部分」（即住宅內部），管理委員會是否有權要求進入住戶家中進行檢測與修繕？住戶能否以「私人空間」為由拒絕管委會開門施工？

此類爭議往往牽涉個人對私有領域之支配權，與社區整體公共安全及共有資產維護之間的重大衝突。以臺灣臺北地方法院 112年度訴字第3672號民事判決為處理此類糾紛之典型實務範例。本文將結合該判決之事實、法院判決邏輯與公寓大廈管理條例規範，深度探討住戶對於管委會修繕行為之「容忍義務」及法律適用邊界。

二、 案例剖析：幸福大廈地下室漏水案

本案原告為「幸福大廈管理委員會」，被告則為該大廈一樓之三房屋之所有權人柯太太。幸福大廈地下室自110年間起頻繁漏水，造成天花板嚴重壁癌、混凝土持續剝落、地面長期積水髒亂，甚至鄰近配電線路而有住戶觸電風險。

三、 法院判決要旨與鑑定機制

本案法院在審理過程中，特別函請第三方專業機構**【臺北市土木技師公會】**進行現場鑑定，並依據客觀科學檢測結果作出裁判：

【關鍵鑑定結果（臺北市土木技師公會鑑定報告）

1. 紅外線熱顯像及管線流向：被告標的物用水空間與地下室滲水點具上下位置因果關係，其排水管線流經滲水點。

2. 給水管壓力試驗：系爭房屋之冷、熱水管均無法保持管內壓力，壓力錶呈持續下降，研判給水管線顯有滲漏。

3. 蓄水試驗與濕度比對：於系爭房屋客廁及主臥浴室蓄水後，地下室混凝土濕度及溫度均上升。

4. 排除其他因素：經色劑試驗，頂樓空間排水與地下室滲水無因果關係；停車場坡道亦無給水設備，排除改建影響。

法院據此認定：該大樓地下室漏水確實係因被告專有部分之給水管破裂所致。依《公寓大廈管理條例》第10條第1項，被告就其專有部分負有維修維護義務；因其怠於維修致共用部分受損，依第10條第2項但書應由被告負擔相應修繕費用。

四、 核心法律問題：住戶之「容忍義務」解析

（一）容忍義務之法源依據：《公寓大廈管理條例》第6條

本案最為核心之法律問題，在於當住戶拒絕修繕或拒絕配合施工時，管委會能否「強行進入」或訴請法院命其「容忍進入」？

依據《公寓大廈管理條例》第6條第1項第3款：「管理負責人或管理委員會因維護、**修繕共用部分**或設置管線，必須進入或使用其**專有部分**或約定專用部分時，不得拒絕。」

同條第3項更明確規定，若住戶違反此一規定，經協調仍不履行時，管理委員會得按其性質**請求主管機關或訴請法院為必要之處置**。這即是法律上所稱住戶之「容忍義務」。

（二）專有部分財產權與公共利益之權衡

憲法保障人民之財產權，居住房屋之內部空間屬於高度私密且具完全支配權之「專有部分」。然而，公寓大廈屬於團體生活共同體，各區分所有權人之間存在高度之相鄰關係。

法律賦予管委會進入專有部分之權利，並非無限制侵犯住宅自由，而是建立在下列要件之上：

1. **目的合法性：**必須係為了「維護、修繕共用部分或設置管線」。
2. **必要性原則：**必須達到「必須進入或使用」之程度，即若不進入專有部分，即無法施作修繕工程，或工程代價過高不符合合理比例。

在本案中，由於地下室天花板之漏水源頭來自一樓住戶地板下方的私人給水管線，欲修復地下室漏水，必須自一樓住宅內部進行地板拆除、重新配置管線與施作EP防水膜工程。是以，管委會僱工進入被告住家**實屬於「必要手段」**。

五、實務啟示與法務建議

本件判決為廣大公寓大廈住戶與管委會提供了極具參考價值的處理原則：

（一）給管委會之建議：

1. **善用專業鑑定，建立因果關係：**當住戶推諉責任時，切勿單憑主觀臆測。應透過公信機構（如土木技師公會、結構技師公會或建築師公會）進行科學檢測（壓力測試、熱顯像、色素試驗），作為訴訟上強有力的證據。

2. **遵循法定程序：**先進行溝通協調，若住戶拒絕配合，再依《公寓大廈管理條例》第 6 條第 3 項向法院聲請容忍施工與請求給付工程款，切勿擅自強行破門，以免觸犯刑法侵入住宅罪。

（二）給區分所有權人之建議：

1. **專有部分維護係法定義務：**房屋內部管線屬於專有部分，住戶有維持其不致損害他人或共用部分之注意義務。

2. **理性配合檢測，避免訴訟費用擴大：**若涉及公共區域漏水且可能源自自家管線，應積極配合檢查。若經專業鑑定確定為私人管線破裂，強行拒絕管委會進入不僅無法免除修繕責任，更將承擔高額之鑑定費、訴訟費及遲延利息。

六、結語

社區大廈之居住品質有賴全體住戶共同維護。「私人財產權之保障」並非無限膨脹之絕對權利，在面對共用部分之維修與公共安全時，私權必須適度讓步於整體社區利益。臺灣臺北地方法院 112 年度訴字第 3672 號民事判決明確揭示：**當專有部分管線破損造成共用部分損害，且施工具有必要性時，住戶依法負有「容忍管委會進入修繕」之法律義務**。唯有透過法律規範確立權責邊界，才能真正達到鄰睦安居、共創優質社區環境之最終目標。



榮耀六部！四大社區全數榮獲115年度新北市低碳社區標章「銀鵝級」認證

事業六部企劃溫宥瑀科長

新北市政府於115年9月30日，假市府六樓大禮堂，辦理「115年度新北市低碳社區標章暨低碳永續家園授證典禮」。恭喜東京都事業六部團隊所服務的仰真、希望城市、國泰悅及馥華原美等四個社區，均榮獲新北市環保局「115年低碳社區標章—銀鵝級」認證！這份榮耀不僅是對各社區努力的肯定，更彰顯事業六部長期深耕社區管理及推動綠色永續的成果。

仰真社區：透過參與低碳社區標章認證，凝聚住戶環保共識，增進彼此交流與凝聚社區向心力，並藉由節電與節水等措施，改善社區生活環境及降低公共電費支出等，同時推動「新北市無菸社區」認證，持續提升社區整體生活品質。

希望城市社區：從節能習慣、垃圾減量到綠化維護，將低碳理念落實於日常生活，透過參與認證，住戶更深刻體會永續行動的重要性，並以實際行動朝淨零目標邁進，打造舒適、友善的居住環境。

國泰悅社區：在申請過程中，透過資料整理、文件準備及環境措施檢視，進一步了解社區在節能減碳與環境維護上的努力，也展現管委會、住戶及服務團隊，共同推動低碳生活的成果。

馥華原美社區：則將節能減碳視為對下一代的承諾，從更換節能燈具、植栽綠化到垃圾分類，以日常行動實踐永續理念，讓綠色生活持續扎根，打造更健康美好的家園。

低碳永續不只是口號，更需要長期投入與落實。此次四個社區全數取得「銀鵝級」認證，特別感謝各社區管委會的支持規劃及全體住戶的積極配合，以及物業團隊在專業管理與執行上的努力。

展望未來，東京都事業六部將持續秉持永續經營理念，維護既有低碳成果，攜手管委會與住戶精進社區管理，共同打造更宜居、更環保、更永續的幸福家園！



▲新北市低碳標章得獎社區-國泰悅社區



▲新北市低碳標章得獎社區-仰真社區


◀新北市低碳標章得獎社區-
希望城市、馥華原美
仰真社區、國泰悅



115年臺中市公寓大廈管理服務人評比暨第2屆全國優良公寓大廈事務管理人員金質獎-臺中新杜拜社區獲頒銅質獎

臺中新杜拜社區總幹事 黃雅蘭經理

很榮幸能代表東京都公司臺中事業部新杜拜社區，參加第二屆「臺中區優良公寓大廈事務管理人員金質獎」選拔。本次活動由臺中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會與臺中市公寓保全商業同業公會共同舉辦，經歷初選、複賽等階段，參賽過程對我而言，不僅是一場競賽，更是一次重新檢視自己工作經驗與專業能力的學習旅程。

此次代表臺中事業部參賽，經過層層考評後，榮獲臺中區「特優獎」，並代表臺中地區參加全國總決賽。一路從臺中區初賽、複賽，到最後站上全國總決賽的舞台，過程中既有緊張，也有許多收穫。能夠與來自全國各地優秀的社區管理人才交流與切磋，讓我看見不同地區在社區管理上的做法與經驗，也從彼此的分享中獲得許多啟發。

參與競賽的過程，也讓我重新思考自己多年來在社區管理工作上的經驗。平時面對社區大小事務，許多工作看似平凡，卻都需要耐心、細心與責任感。透過這次競賽，我更加體會到，物業管理不只是把事情做好，更重要的是如何站在住戶的立場思考，在面對不同問題時，運用專業與溝通能力尋找適切的解決方式，逐步建立住戶對管理服務的信任。

最終能夠在全國總決賽中榮獲「銅質獎」，對我而言是一份鼓勵，也是一個新的開始。競賽過程中，我看見許多優秀同業的專業表現，也更加清楚自己還有許多可以學習與精進的地方。因此，這份獎項對我而言並不只是榮耀，更提醒自己要保持學習的態度，在既有的工作經驗上持續累積、提升專業能力。

一路走來，這份成績並不是我一個人的努力，我要特別感謝公司及主管給予我的支持與鼓勵，也感謝新杜拜社區管理委員會、住戶及工作夥伴在日常工作中的信任與協助；正因為有大家的支持，讓我能夠安心投入社區管理工作，也有機會代表公司參加這次競賽，這份榮耀不僅屬於我個人，也屬於一路陪伴、支持我的每一位夥伴。

從事物業管理工作多年，我深深感受到，專業能力固然重要，但真正能夠拉近與住戶距離、建立信任的，往往是每天工作中的一份用心；無論是處理社區事務、協調住戶需求，或面對突發狀況，都需要保持耐心與責任心，把每一件看似平凡的小事做好，也正是在這些日常工作的累積中，才能逐漸建立屬於自己的專業與價值。

這次參賽讓我更加確信，學習永遠沒有終點，未來我也會持續秉持東京都「專業、用心、創新」的服務理念，在工作中不斷學習、精進自己，將所學運用在社區服務的每一個細節，用更專業、更細緻的態度面對工作上的每一項挑戰。

榮獲全國總決賽「銅質獎」，是對過去努力的一份肯定，但對我而言，更是一個繼續前進的起點。未來，我會帶著這份鼓勵與感謝，持續在社區管理的工作崗位上努力，以專業創造價值，以真心累積信任，為住戶提供更安心、優質的服務，也期許自己在物業管理這條路上持續成長、持續進步。



▲新杜拜社區榮獲全國總決賽
獲優良公寓大廈事務管理人員
「銅質獎」


新杜拜社區榮獲臺中區優良公寓大廈事務管理人員「金質獎」▶

績優員工旅遊沖繩夢幻之旅

經營企劃部 劉子賢副科長

很榮幸能夠參加本次公司績優員工日本沖繩之旅，10月13日出發當天早上6點多，最令人驚喜的，莫過於沢井總經理特地前往機場為同仁們送行。總經理親切地向同仁們表達關懷，叮嚀大家旅途中務必注意安全、盡情享受難得的假期，更與全體同仁合影留念。這份貼心與溫暖，充分展現公司對員工的重視與關懷，也為此次旅程揭開美好的序幕。

旅程中，走訪風景優美的古宇利島大橋、古宇利海洋塔及海洋博公園，欣賞沖繩湛藍的海景與豐富的海洋生態；此外，透過參觀識名園、玉泉洞王國村及首里城公園，深入認識琉球獨特的歷史文化與傳統工藝，並於熱鬧的國際通體驗當地風情。

四天的旅程充滿歡笑與美好回憶，同仁們在輕鬆愉快的氛圍中交流互動，不僅紓解平日工作的壓力，也拉近彼此間的距離。感謝公司用心規劃此次旅遊活動，更感謝沢井總經理的暖心送行，讓大家深刻感受到公司的關懷與溫暖。期許將這份愉悅與活力帶回工作崗位，持續攜手努力，共同為公司創造更好的成績。







