

總經理的話



態度只是基本 專業才是王道

從事服務業必須具備良好的工作態度，這是每個人都知道的道理，但是很多人謬誤以為服務業是一項很簡單的工作，而輕忽了專業技術的重要性。

所謂物業服務包含了行政文書、財務會計、生活文康、安全防災、清潔、機電等，服務的對象幾乎關係到住戶的生命安全、財產保障及生活育樂，如此重要的角

色，當然要受過專業訓練的合格人員才能擔任。舉凡事務管理證、防火避難設施管理證、設備安全管理證等，這是公寓大廈法定的證照，又如防火管理人證，職業安全管理證等，這都是對於社區管理升級的利器。又如擔任保全需具備保全護照，如果擁有種子教官證，這個對於職場也是有加分機會。

保全、秘書、清潔等這些所謂基礎工作，看似簡單事實上卻不容易做好，這是因為他們沒有學習及運用業界專業知識，無法順利把工作做好，自然而然就會被淘汰。現今已有許多社會新鮮人投入物業服務行業，在此鼓勵大家一定要先去拿專業證照，然後再繼續跟隨前輩的腳步努力學習，相信一定可以出頭天。

行政廣播站

- 一、冬季制服已陸續發放完畢，請同仁們按規定穿著，新領取之制服，若尺寸不合，請不要剪掉標籤牌，並盡快退回總公司更換，如標籤牌已剪掉或穿過，恕無法退換。
另，若有需要添購，請洽總公司吳欣玲專員 (02) 2557-7527。
- 二、十月份表揚員工 ▶

秀峰庭 【保全組長-紀德成】



紀組長熱心親切，工作態度佳，深受管委會讚許，特此來函直言為忠勤的好夥伴。爰依東寧機構員工獎勵條例第5條，核予嘉獎乙次。

業務佈告欄

■ 十月份新駐點



勤務佈告欄

- 一、案場如有保全新人報到，各區主管需在到職後7-10日內，至現場對新進人員進行考核並填寫見習考核表，實地督導瞭解新進人員是否熟悉案場的作業流程，以作為是否須加強與任用之依據。
- 二、勤務主任與專員主要工作內容：
 - (一) 緊急代班。
 - (二) 新人教育訓練。
 - (三) 每月至少夜督4次、巡視案場。
 - (四) 會議與活動支援。
- 三、區主管至案場督導重點事項：
 - (一) 現場CIS(識別)與裝備汰舊換新。
 - (二) 現場人員工作表現。
 - (三) 工作場域與公設整潔督導。
 - (四) 駐點人員關懷與協助輔導。



- 四、駐點人員異動原因：
 - (一) 當事人晉升、另有生涯規劃離職。
 - (二) 不習慣自請調離。
 - (三) 管委會要求更換。
 - (四) 透過公司內稽內控，發現異常要求改善而未改善，恐影響服務品質，必須更換。
- 五、案場人員異動或首次代班務必注意事項：
 - (一) 任何人員異動必須知會現場主管，並向職司委員報告。
 - (二) 新進人員或代班人員，人事簡歷必須送交管委會。
 - (三) 主任或秘書等人員休假代班，須建立代班流程與注意交辦事項。
 - (四) 部分社區針對新進保全人員須面試，或其它特殊要求，務必確實執行。

心得分享

財務稽核甘苦談

文：保全事業部秘書組 黃奕臻專員

雖然我在這行業資歷不久，也可以說是這行業的菜鳥，但還是與各位先進、同事們分享一下財務稽核甘苦談。

因為疫情發生，原本任職的旅館面臨倒閉潮，誤打誤撞，轉換跑道進入了東寧這個大家庭，說實在的，我原本對這行業也是懵懵懂懂，對物業的認知，都由從事社區朋友口中述工作狀況而了解，直到實際接觸，才真正了解這行業財務稽核工作的重要性。

泛談財務稽核工作內容：

一、了解各社區財務管理：

首先要對社區財務報表掌握，包含銀行明細帳、月報（管理費應收、預收、逾收總表、應付帳款、收入費用）、資產負債表、損益表…等等。財務報表可使我對社區經營狀況了解，進而達成預防舞弊行為。

二、主要對社區財務帳務抽查稽核：

總表、憑證、現金、支票…等等收入表表要相呼應，才能預防監守自盜。

三、財務督導：

1. 案場進駐時，與前物業公司核實關帳月份所關財務事宜。輔導主任，快速上手熟悉社區財報。
2. 案場撤哨時，執行與另一家物業社區財務交接清冊點交。

以上交接時，當期管理費（每月繳費記錄、已繳、未繳

記錄），管理中心開立之收據本，雜項收入、基金之繳費記錄、應收、未收，零用金結算（含憑證、明細表）查實完並要求簽字以示負責。

還有一些小細項，就不多說。進入這行，每到社區面對形形色色的委員、住戶、主任（組長），對財務管理上也有不同層次要求，公司皆會全力協助配合。總公司這不定期舉辦，開班授課傳遞社區財務的重要性。當初對這份工作抱著猶豫的心態，原以為內勤工作，偶爾跑至社區輔導協助，記憶中進公司沒多久就外出至五股和小碧潭督導一個星期左右，除了太陽曝曬，風吹雨淋，騎車安全也是我害怕的問題，但每當完成一個社區的督導，受到長官及社區委員們的肯定，就很開心滿足！工作中也有不少同事和長官的協助，漸漸的也習慣這種工作模式。

職場工作上多一點鼓勵與打氣，少一點猜忌與責難，任何人都都是可以勝任的，共勉之。

黃奕臻專員 ▶
(左一)



新進案場

臺大醫院-附設兒童醫院

文：環保事業部 吳欣玲專員

恭喜環保部十月份新進案場臺大醫院附設兒童醫院篩檢站清潔消毒標案，由清潔員在快篩站定時使用酒精消毒，讓前往快篩的民眾們擁有安全乾淨的環境。

進入醫院執行勤務前，為保護自己及避免傳播可能的感染源，清潔員會在準備室穿著個人防護裝備，穿戴N95口罩加上外科口罩、防水隔離衣、防護面罩、雙層手套、髮帽、鞋套等全護武裝進場，全程使用漂白水消毒液及酒精擦拭清潔，確保環境乾淨安全。



環保佈告欄



項次	日期	內容
一	11月1日	文德好境 晶化
二	11月9日-10日	大龍新城 洗水塔
三	11月2日-3日、 17日-19日、23日-26日	台大宿舍 洗地打腊工程
四	11月4日	文德好境 洗水塔
五	11月5日	富邑大樓 洗水塔
六	11月6日-7日	保安大隊 洗地打腊
七	11月8日	富貴村 洗水塔
八	11月12日	華宮大樓 洗水塔
九	11月14日	信義企業天下 消毒
十	11月15日-16日	金融聯徵 通風口擦拭
十一	11月20日	龍門星鑽 拋光
十二	11月29日	辰光曜 洗水塔

