



幸福生活信賴的夥伴

Your Fortune
trusted companion





目錄 CONTENTS

- | | |
|------------|-----------|
| 01. 契機與展望 | 15. 社會使命 |
| 03. 企業大事紀 | 17. 成功案例 |
| 05. 組織架構 | 21. 定位及價值 |
| 06. 企業發展願景 | 23. 經營績效 |
| 07. 經營團隊 | 25. 服務團隊 |
| 09. 企業經營理念 | 28. 共享榮耀 |
| 11. 經營管理特色 | 29. 服務宣言 |



我們從未停止思考
如何為您做得更好

從清晨到深夜的守護，
從家園大門到每一個角落，

我們的微笑，是對您的關心，
我們的專注，是對您的責任。

每一個細節，不論您是否察覺，
我們從未停止思考，
如何為您做得更好。

“ 富士康物業集團
是您幸福生活信賴的夥伴！ ”





重新定義
物業管理的高度與內涵





我們從來不認為，物業管理服務是一件容易的工作。創立至今，我們總是勇於開創新潮流，為物業管理產業立下一個又一個新的標竿。

從頂級豪宅的飯店式服務，到高級廠辦的維運管理，我們不斷地挑戰自己，為自己設定更嚴格的標準。

一路走來，富士康物業，已成為高階物業管理的代名詞，成為眾多高級社區、高科技廠商，以及大型企業集團的重要合作夥伴。如今，富士康正在蛻變，成為煥然一新的富士康物業集團。

富士康物業集團，正以更嚴格的標準對待自己，將提升企業競爭力，面對國際化的物業集團挑戰，我們致力於重新定義物業管理的高度與內涵。從公司內部體質，到對客戶提供的服務，我們都將開創出更具宏觀的新契機。

我們誠摯向您說，
我們已經準備好了。

我們已經準備好迎接下一個十年。

步步邁向榮耀 富士康物業集團大事紀



2017



成立 生活事業部
新北事業處、竹北事業處、苗栗事業處

通過 ISO9001-2015 國際品質認證

2016



成立 南區事業中心
總部辦公室進駐遠雄金融中心

導入 專業人力資源管理HRM系統
TTQS國家級人才發展品質管理系統
全新富士康物業集團CIS企業識別系統

2015



通過 ISO9001-2008 國際品質認證
制定公司內部控制及稽核制度
建立公司會計制度及各項管理規章
案場全面建置-社區e化管理系統



TTQS國家級人才
發展品質管理系統



ISO9001-2008
國際品質認證



2013

成立 桃園事業處
北區事業中心，含新竹、桃園

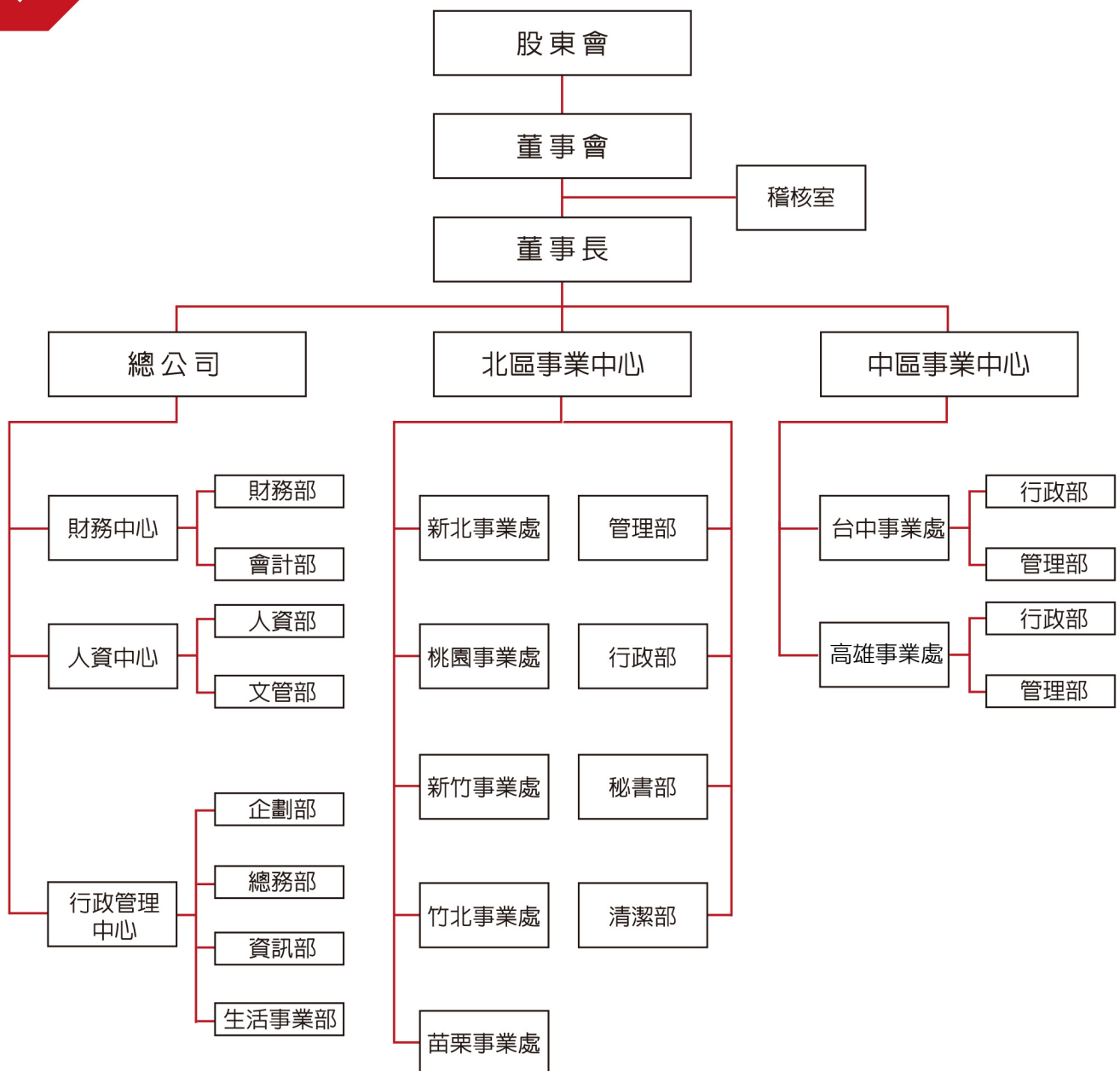
2009

成立 新竹事業處

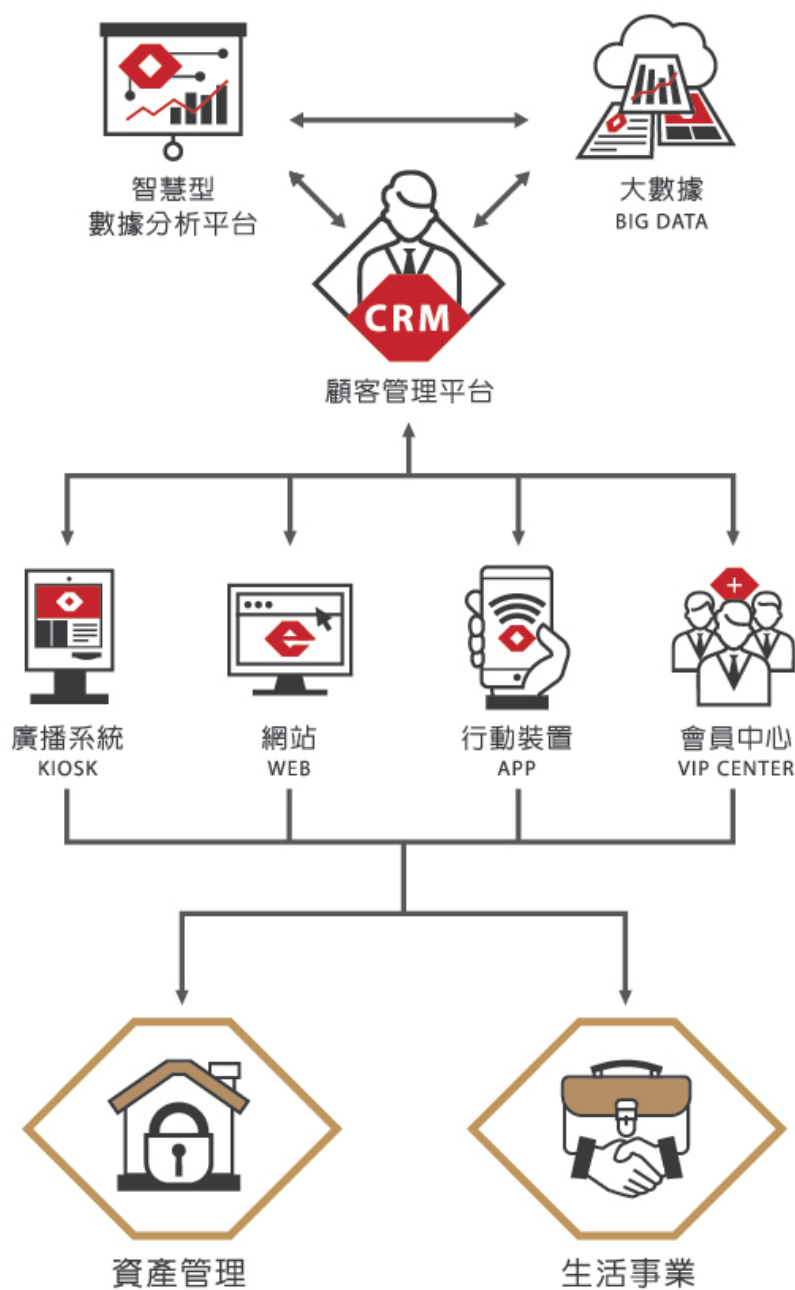
2008

設立 富士康物業管理顧問股份有限公司
富士康公寓大廈管理維護股份有限公司
富士康保全股份有限公司
中區事業中心

效率精進的企業組織架構



建構智慧 物業應用發展平台



銳意創新 從未滿意於現狀的經營團隊

- ◆ 以人為本，重視員工專業訓練，堅持高品質服務，創造穩定成長及獲利。

富士康物業集團
董事長

- ◆ 企業的经营管理在於追求永續的發展與獲利，進而回饋股東、全體員工及社會。

富士康物業集團
財務長

- ◆ 富士康物業集團在每一項的经营業務工作上都要達到最高標準，作業界的標竿。

富士康物業集團
中區總經理

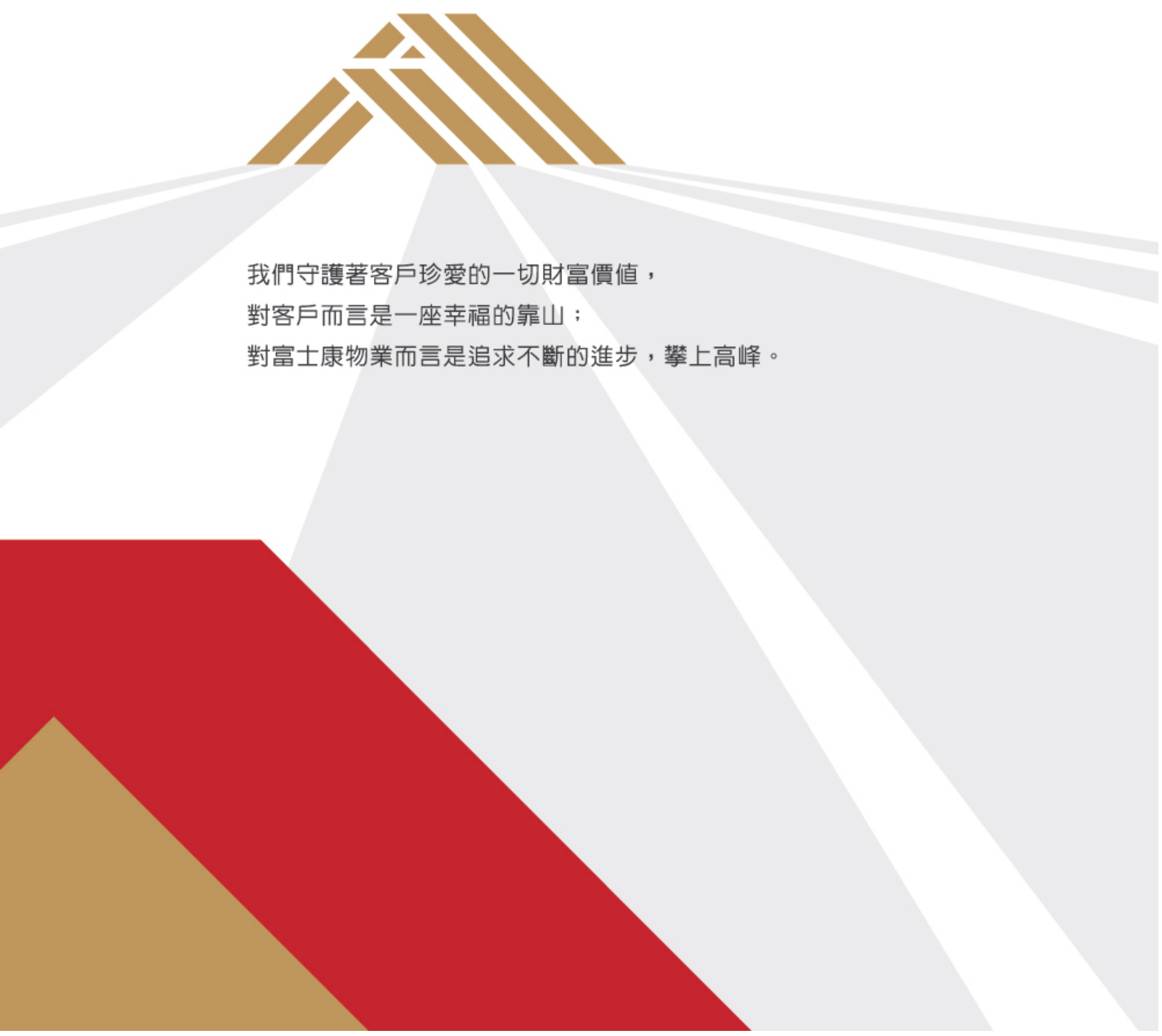
- ◆ 富士康物業集團，以真心服務贏得客戶的信賴。

富士康物業集團
北區總經理





經營理念 榮耀、智慧、創新、信賴



我們守護著客戶珍愛的一切財富價值，
對客戶而言是一座幸福的靠山；
對富士康物業而言是追求不斷的進步，攀上高峰。



榮耀
Glory

建立富士康物業集團的品牌價值認同，激發物業管理專業團隊的榮耀感，吸引一流人才投入集團行列，與員工及客戶共享榮耀。



智慧
Smart

以智慧為一切行動的核心思維，不論在專業服務的提供、處事待人言行、業務管理流程、工作事務處理，皆能平穩流暢，以最高效率，及時圓滿完成任務。



創新
Innovation

創新經營，追求不斷進步，引領業界持續精進，提升企業經營效益及獲利，建立市場領導品牌，強化核心競爭力，以成為台灣業界翹楚為目標。



信賴
Trust

誠信經營，利他服務、忠於所託、勇於肩負客戶、員工、企業夥伴及社會大眾之信賴。



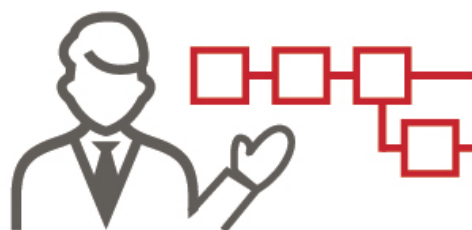
承接的每項工作
我們都以專業標準為您服務

我們深知，物業管理的決勝點，在於制度化的管理。唯有將管理層面的每一個細節，以最嚴格的標準做到最好，才能得到客戶完全的信賴。

因此，富士康物業集團近年致力於引進國際標準的管理制度、建立標準化流程、建立嚴格的內控內稽制度、健全透明的會計制度、更有效率的人事制度等。從制度面、管理面著手，富士康物業集團的體質正在加速強化，展現出更強的競爭力。

在您看不見的地方，我們也要求自己做到最好！

◆ 流程標準化



富士康物業集團在2015年通過ISO9001-2008國際品質認證，建立以客戶為導向的管理系統，從公司內部管理、接案流程，直到每一個案場的服務工作，依照標準作業程序(SOP)，以達到一致的服務品質，減少因服務人員不同而產生的品質差異。富士康物業集團所服務之150多個豪宅社區及大型企業廠辦，在各項服務工作上都已建立標準作業程序，並嚴格執行。

承接每一個案場，對富士康物業集團來說，都是一個承諾。因此我們建立了一套嚴謹的接案標準流程，以確保每一個案場的體質健全。在接案前，建立「預計成本效益分析表」，依據分析表，提供嚴謹報價，保障合理利潤，為每一個案場提供永續服務。

在企業管理面，富士康物業集團建立了比照上市上櫃公司標準的內控內稽制度，並依照GAAP、IFRS規範，建立透明健全的會計制度。此外，更不惜鉅資導入專業人力資源管理HRM系統，大幅提升人力管理效率。

在每一個案場，富士康物業集團同樣要求建立嚴謹的報表管理，包括：社區財務收支報表、社區資產管理表、社區年度計劃表、社區會議記錄、社區工作日誌等，並建立財務稽核制度，力求每個環節符合作業標準。

◆ 專業導向



自從2008年成立以來，富士康物業集團即鎖定頂級豪宅物業管理市場，以高度專業化的管理，為客戶守護最寶貴的家園及資產。歷經多年不斷的追求創新，已將物業管理服務的各項核心能力的專業程度大幅提升。我們不僅是客戶忠信的夥伴，更是客戶可以完全依賴的專業團隊。最嚴格的自我要求、最專業的物業管理能力，正是富士康物業集團贏得客戶尊重和信賴的最重要因素。

◆ 高度e化



從建案的規劃期，富士康物業集團即開始協助導入徹底的e化服務，包含建置高速寬頻網路、櫃檯服務整合系統、用戶端APP，藉由資訊化工具，將物業管理事務的效率大幅提升，節省處理重複事務的人力，將人力用以提供更細緻、更貼近客戶需要的服務。未來，更將開發多媒體輪播系統(KIOSK)，以及社區專屬的電子商城，建構全面e化的社區生活服務。



可完全信賴的專業團隊



建構全面e化的服務



教育培養優質服務人力

富士康物業集團持續強化人力的教育訓練，讓每一位從業人員不斷提升自身的專業能力，進而產生更強忠誠度、榮譽感、認同感，以身為富士康物業集團的一員為榮。此外，更不斷提升員工福利，提供各項獎金，及暢通的升遷管道，鼓勵員工自我突破，發揮潛能。

富士康物業集團在2016年5月開始導入TTQS（國家級人才發展品質管理系統）訓練品質認證，2016年10月已完成第一次評鑑。

人力素質即是企業的核心競爭力。在富士康物業集團，我們提供從業人員完善的在職訓練課程，確保員工能力及服務標準一致。

向心力與高昂士氣，形成最佳團隊

富士康物業集團致力於人員流動率之控管與穩定。未來，將持續引進專業人力分析系統，建立完善的人力資源培訓體系，並且建立利潤中心制，提供具競爭力的薪資水準，營造良好的工作氛圍，鼓勵內部創業，讓富士康物業集團的每一位成員，不僅只是從事一份職業，更能做到生涯規劃開創事業，藉以凝聚向心力及士氣。

富士康物業集團 社會使命

我們一向期許自己，成為一個對社會有貢獻的企業。富士康物業集團，不僅是一個企業，更願意為社會帶來一股穩定的力量。

因此，我們致力於創造一個體質健全的企業，為社會經濟弱勢族群，或是中年轉業、二度就業者，提供有前景的就業機會，以及穩定的經濟收入，甚至開創職涯第二春。我們期望，每一位加入富士康物業集團的員工，都能在這裡，成為有自信、有榮譽感、有專長、有堅持、有內涵的優質人才。







為每一座
頂級物業的風華，再添光芒

精銳建築系列

富士康物業參與建築生命週期的每一階段，從**規劃期**→**接待中心**→**工地期**→**交屋期**→**經營期**都站在第一線提供專業的優質服務。與口碑良好的優秀建設公司長期合作，默契與專業都獲得高度肯定。

如精銳建設之系列建築，巴黎之星、市政廳、花千樹、精銳總部、印象天籟、香草天籟、音悅廳、精銳雲、等高級案場，皆與富士康物業合作，共同打造美好的居住環境與幸福的生活。

◆ 派駐人員

社區經理、櫃檯秘書、吧檯餐飲秘書、門禁安管、特勤保全、環境美護。

◆ 經營特色

1. 規劃期：
 - (1)圖面研討及物業機能動線之建議分析。
 - (2)各項物業營運成本分析及物業相關諮詢。
2. 接待會館：人員及車輛進出管制、客戶引導接待。
3. 工地期：24小時人員及車輛進出管制、工地物料安全管理。
4. 交屋期：
 - (1)協助交屋手冊制定，社區草約各項管理辦法制定。
 - (2)設立管理中心協助交屋作業及執行公共事務管理。
 - (3)裝潢管制作業、仲介管制、建物保護管制。
 - (4)24小時人員及車輛、物料進出管制。
 - (5)協助成立管理委員會相關作業。
5. 經營期：
 - (1)協助點交各項公共設施相關作業。
 - (2)協助核備立案組織成立。
 - (3)提供全方位之專業物業管理服務。
6. e化高效率行政管理、郵件包裹專員送到客戶端。
7. 無紙化櫃檯，飯店式 e化櫃檯經營。
8. 專屬吧檯菜單設計，季節限定特別企劃，
吧檯輕食餐飲一條龍服務。

吧檯輕食餐飲一條龍服務





順天御南苑

面對南苑公園，鄰近捷運綠線G12站，台中市八期近期總銷金額最高、面積最大的指標高級住宅，連續榮獲“都市空間設計大獎”、“無障礙空間環境優等獎”等獎項肯定。富士康物業自交屋期即進駐服務，深耕物業經營與社區一同成長，卓然有成。維護舒適的居家環境，保持建物最高價值，專業服務深得客戶信賴與肯定。

◆ 派駐人員

社區經理、社區副理、社區秘書、
門禁安管、環境美護、會館廚師、會館餐飲秘書。

◆ 經營特色

1. 櫃檯與餐飲e化連線作業。
2. 細緻多元化的即時專屬櫃檯生活服務。
3. 社區圖書館與台中文化局合作，每2個月更新圖書500本。
4. 公共設施之活化經營管理，各類活動與慶典規畫執行。
5. 頂級廚師多國料理菜色變化，專屬菜單設計，季節限定特別企劃，餐飲一條龍服務。
6. 硬體設備管理維護，延長使用週期，提升建物價值。
7. 住戶問題之溝通協調，促進社區和諧凝聚向心力。



多國料理菜色變化，專屬菜單設計



細緻多元化的即時專屬櫃檯生活服務

遠雄金融中心

雄踞台中台灣大道第一排之A+商辦新地標，由建築大師李祖原領軍設計，以西方建築經典帝國大廈，融合東方金木水火土五行概念，打造世界級之企業總部大樓。



中控室高科技設備操作管理



e化高效率行政管理

◆ 派駐人員

社區經理、財務秘書、郵務秘書、櫃檯秘書、
門禁安管、中央監控、環境美護、機電養護、租賃專員。

◆ 經營特色

1. 消防、機電、弱電、中央空調冰冷機及高科技設備維護管理。
2. e化高效率行政管理、郵件包裹專員送到業戶端。
3. 訪客之接待、諮詢、引導、代辦及兌換停車票券等櫃台服務。
4. 辦公大樓專有及公設施之管理、租賃與交屋服務。
5. 反偵測隱私管理服務。
6. 各項費用計算收支分攤管理及財務報表編制。
7. 公共空間高規格安全、隱私之巡邏及中控室高科技設備操作管理。

市場定位及價值

在台灣物業管理市場中，富士康物業集團是效率最高、績效最佳、品質最優的管理團隊，是頂尖豪宅及智能商辦大樓的首選合作夥伴。

富士康物業集團的優質服務，能創造物業市場銷售的推升元素，提供社區安全及全方位的生活服務，增進資產的投資及擁有的價值。

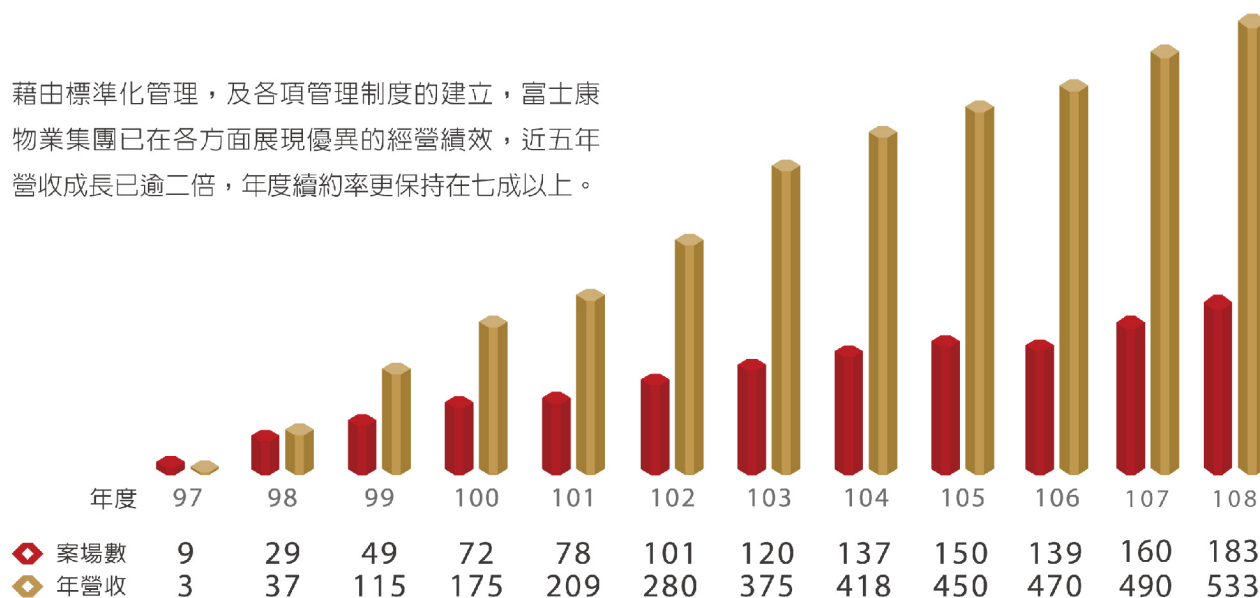




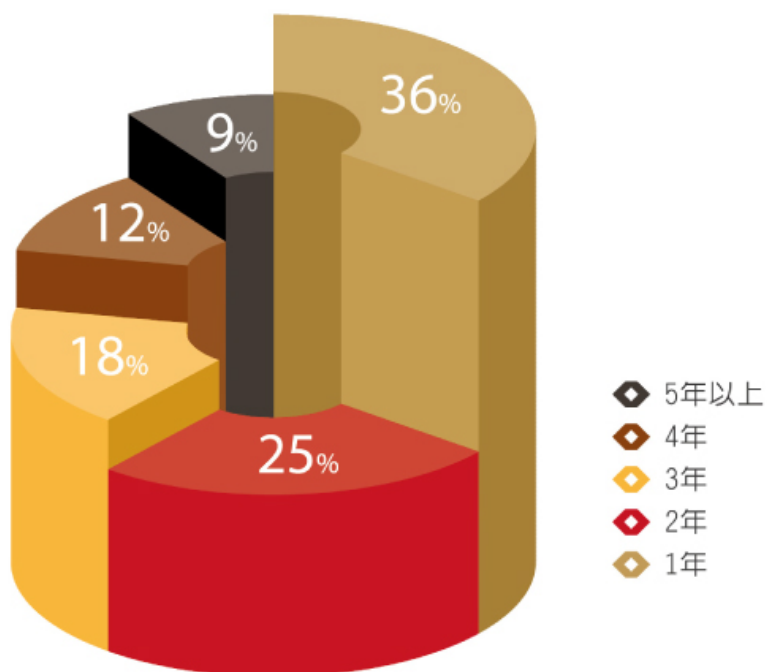


卓越的經營績效

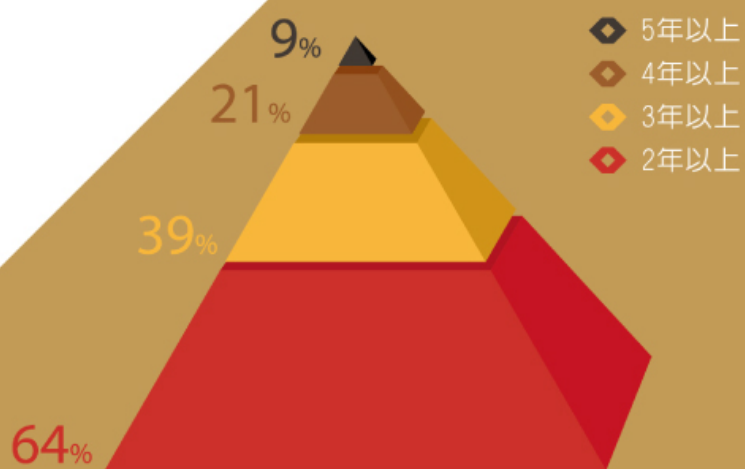
藉由標準化管理，及各項管理制度的建立，富士康物業集團已在各方面展現優異的經營績效，近五年營收成長已逾二倍，年度續約率更保持在七成以上。



案場及年營收 (單位：百萬元)



客戶服務年數比例圖（至105年度）



客戶累計服務年數比例圖（至105年度）

智慧、專業、 信賴的服務團隊



社區經理

服務與工作項目

- ◆ 協助管委會組織運作
- ◆ 社區年度計畫制訂與執行
- ◆ 社區財務規劃管理
- ◆ 住戶反應處理服務
- ◆ 促進社區和諧凝聚向心力
- ◆ 維護設備提升資產價值
- ◆ 社區資料建立維護更新
- ◆ 社區突發事件緊急應變處理



社區秘書

家庭生活服務

- | | | |
|----------|----------|----------|
| ◆ 鐘點教練聘僱 | ◆ 商務秘書聘雇 | ◆ 宴會安排服務 |
| ◆ 鐘點保姆託兒 | ◆ 旅遊安排服務 | ◆ 管家事務聘雇 |
| ◆ 鐘點女傭聘雇 | ◆ 車輛安排服務 | ◆ 受託租賃管理 |
| ◆ 鐘點家教聘雇 | ◆ 留言喚醒服務 | |

櫃檯生活服務

- | | | |
|----------|----------|----------|
| ◆ 影印傳真 | ◆ 搬家託運諮詢 | ◆ 郵件處理 |
| ◆ 代叫入厝打掃 | ◆ 代訂報紙雜誌 | ◆ 代叫鎖匠 |
| ◆ 代訂花卉蛋糕 | ◆ 代叫水電維修 | ◆ 代衣物送洗 |
| ◆ 代客叫車 | ◆ 代叫生鮮宅配 | ◆ 藝文活動諮詢 |
| ◆ 委託物品轉交 | ◆ 代叫快遞服務 | ◆ 代訂餐點 |

交屋期服務

- | | | |
|--------|--------|--------|
| ◆ 水電過戶 | ◆ 代繳規費 | ◆ 安排刻印 |
| ◆ 代遷戶口 | | |



警衛保全

服務與工作項目

- ◆ 嚴格要求無前科紀錄
- ◆ 具備專業安全管理經驗
- ◆ 訪客登記引導
- ◆ 監管進出人員與車輛
- ◆ 不定時機動巡邏全區
- ◆ 為社區安全確實把關



特勤保全

服務與工作項目

- ◆ 挑選忠貞特勤菁英
- ◆ 高規格專業維安訓練
- ◆ 具備特勤隨扈經驗
- ◆ 突發狀況緊急應變能力
- ◆ 迅速排除風險危機
- ◆ 建立嚴謹縝密安全系統



社區主廚

服務與工作項目

- ◆ 專屬菜單設計
- ◆ 研發新品餐點定期更替
- ◆ 食材採買、新鮮度控管
- ◆ 存貨控管與盤點
- ◆ 每日備料、餐點製作
- ◆ 廚房衛生管理
- ◆ 社區外燴支援協助



餐飲秘書

服務與工作項目

- ◆ 熟悉飲品、輕食之製作
- ◆ 點餐、送餐之外場服務
- ◆ 餐具之清洗與維護
- ◆ 會館設備與環境之維護
- ◆ 採購進貨補貨之協助
- ◆ 存貨控管盤點表單製作
- ◆ 協助訂位、點數兌換等



清潔美護員

服務與工作項目

- ◆ 主動積極勤奮耐勞
- ◆ 專業清潔美護訓練
- ◆ 公共區域日常清潔作業
- ◆ 定期清潔作業
- ◆ 垃圾環保分類管理
- ◆ 庭院花木日常澆水
- ◆ 確實維護環境清淨整潔



駐點機電員

服務與工作項目

- ◆ 具備機電專業維修經驗
- ◆ 強、弱電設備之養護
- ◆ 公共區域照明管線維護
- ◆ 機房發電機設備養護
- ◆ 消防設備養護
- ◆ 給、排水設備養護
- ◆ 社區設備異常狀況處理

與客戶共享榮耀

歷年優良公寓大廈評選，榮獲主管機關專業肯定

社區特色獎



- ◆ 惠宇城市遠見社區
- ◆ 久檯香堤社區
- ◆ 一即一切社區

社區營造獎



- 最佳社區營造獎
- ◆ 惠宇清寬社區
優良管理服務獎
- ◆ 一即一切社區

資源回收分級認證



- 回收讚A+級
- ◆ 惠宇清寬社區
最佳節能減碳獎
- ◆ 中港一方社區
汙水道系統管理優良獎
- ◆ 惠宇清寬社區

低碳標章認證



- ◆ 中央公園社區
- ◆ 一即一切社區
- ◆ 久檯香堤社區

友善建築評選



- ◆ 市政文華社區
- ◆ 惠宇清寬社區
- ◆ 新業大觀社區
- ◆ 順天世界觀社區
- ◆ 鉅虹MOCA社區

公寓大廈評選



- 大型社區組
- ◆ 惠宇清寬社區

- 中型社區組
- ◆ 賽茵斯社區

- 小型社區組
- ◆ 惠宇天青社區



- 大型社區組
- ◆ 惠宇城市遠見社區

- 小型社區組
- ◆ 一即一切社區



- 建築設備組
- ◆ 中央公園社區

- 小型社區組
- ◆ 新業大器社區

我們的服務宣言

不僅守護，更是加值。

您的家人、資產、社會地位、人脈、形象，都是您最寶貴的資產。

富士康物業集團，為每一位客戶的寶貴資產，增加有形、無形的價值。



我們承諾，持續為所有客戶提供：



智慧化的
社區居家生活服務



全方位的
高階物業管理服務



創新標準的
工作流程服務



信賴的
團隊優質服務





富士康物業管理顧問股份有限公司 富士康公寓大廈管理維護股份有限公司 富士康保全股份有限公司

總公司	台中市西屯區台灣大道二段633號3樓之1	☎ 04-2310-7733	☎ 04-2310-8833
台中事業處	台中市西屯區台灣大道二段633號3樓之2	☎ 04-2310-7733	☎ 04-2310-8833
新竹事業處	新竹縣竹北市福興東路一段319號2樓	☎ 03-668-1211	☎ 03-668-1219
桃園事業處	桃園市桃園區同德11街56號11樓之1	☎ 03-250-3577	☎ 03-255-0102

◆ 網址：www.ftcp.com.tw

◆ 客服專線：0800-530818

