

屯門栢麗廣場

業主立案法團

2023年6月7日

業主大會

場刊

日期：2023年6月7日 (星期三)

時間：下午3時正 (於下午2:30分開始登記入場)

地點：屯門屯喜路2號屯門栢麗廣場19樓9室

〈根據建築物管理條例(香港法例第344章)召開業主大會〉



主席的話

各位好，本人為業主立案法團主席黃耀進。首先，本人謹代表法團向各位業戶致謝！衷心感謝各位多年來對法團的支持，感謝管理處各員工團結一心的努力，使本法團能於過往3年多，面對嚴峻疫情及經濟重創的營商環境下，仍能以「開源節流、審慎理財、持續發展、提升形象」為工作目標，並取得顯著成果。在2023年全球經濟陷入陰霾疑慮未減，通貨膨脹，物價及工資都不斷狂升的環境下，大廈收支仍能保持健康平穩，使本年度的財政預算維持整體不調升管理費，相信這是所有業主都期待的成果。

本人亦謹此感謝管理委員會每一位委員，多謝大家無私的付出及熱心的參與，利用私人時間及精神去服務本大廈。特別在嚴峻疫情下每一位委員都冒著生命危險帶著口罩出席會議，法團共舉辦了11次例會及2次業主大會，均從沒有出現流會現象。另外，本人都要特別感謝委員李功敏先生及魏錫恒先生，他倆在管委會的工程維修功能小組經常分享經驗並給予了很多保貴的建議，從而協助管理處團隊以最低成本完成多項工程維修；法團成員的團結，令駐廈管理團隊能更有效率地執行及完成會議通過的各項管理事務包括工程維修保養及優化增值大廈形象的改造等工作。

最後，本人再次感謝各業戶出席今日業主大會。法團將會繼續致力積極參與推動大廈優質管理服務，務求令大廈業主及商戶繼續百業興旺、生意興隆、財源廣進。

祝各位身體健康，家庭幸福，萬事勝意！

屯門栢麗廣場業主立案法團
第四屆管理委員會主席

Telen

代表人：黃耀進 謹啟
日期：2023年6月7日

宣傳及推廣特刊

可助商戶拓展商機

大廈仍有多項開源節流及改善項目在籌備和進行中



WhatsApp

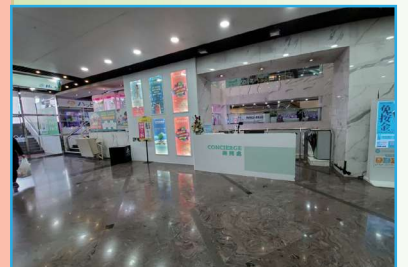
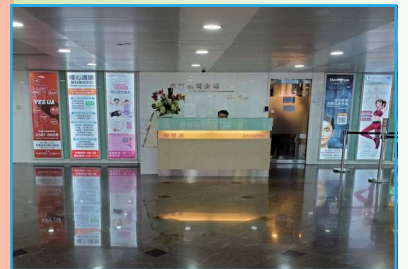
法團開設Whatsapp
業主關注群組已有四年，

向各業戶分享管理處特別通告，群組度業戶可以放租放賣，分享市場租值及售價等等……

歡迎更多的業主加入群組，提出為大廈開源節流，改善形象及增值服務等等，讓管理處職員執行及跟進。



WhatsApp



大廈管理好，成本低，財務收支平衡，使本年度財政預算維持整體不調升管理費，是各業主期待的，法團及管理處團隊藉此機會，向各業主匯報成果得來不易，敬希垂注，繼續支持法團及管理處的工作。



審慎理財，業主受益.....

- 為減輕業主面對疫情而蒙受巨額的經濟損失，法團經謹慎商討，及基於大廈財政穩健，法團於2020年經業主大會通過回饋相等於一個月管理費的金額給予各業主，管理處已於2021年4月完成發放交收工作，期待將來還有是次的回饋安排。
- 法團與管理公司「佳定物業管理有限公司」商討續簽兩年（即2022年4月至2024年3月止）的管理合約時，成功與「佳定」達成共識，於每月管理人酬金之中回饋\$18,000，合約期內為大廈節省管理人酬金支出合計\$432,000***
- 就政府推出的「保就業」資助計劃，由於所有駐廈員工均由「佳定」聘任，在法律及合約關係上僱主不是本法團，而令相關資助未能受益於本大廈。為維護大廈各業主權益，法團力爭及最後向「佳定」成功取回「保就業」第二期資助金額 \$529,335 於2021年5月存入大廈管理費戶口。



節流 方案多蘿蘿，緊接科技發展.....

2023年財政預算案，法團已通過今年整體不調升管理費

管委會與駐廈員工嚴謹監控收支下，即使經歷嚴峻疫情及惡劣營商環境，物價及工資都不斷狂升的環境下，本年度的財政預算案仍然可以維持整體不調升管理費。

更換全新變頻冷凍機，取得資助兼慳電

大廈今伙至今已26年，天台4部冷凍機組其中有2部早年已出現嚴重老化須要更換。於2019年已更換了1部全新變頻冷凍機設備，新設備耗電量確實能為大廈節省不少電力開支外，更明顯地節省了維修及換零件的巨額支出。

有見及此，於2020年法團知悉中電推出「綠適樓宇基金」計畫時，就立即要求管理處駐廈工程部職員嚴謹兼積極進行招標更換第2部冷凍機設備工作，並以點對點方式（即由駐廈工程部技術團隊直接與供應商購置），於2022年6月完成更換了全新的2號變頻冷凍機設備。

此舉可謂「一舉四得」，除節省中間的顧問公司酬金收費外，更使購買流程及時間均可以加快完成，又為大廈大大提升了能源效益及節省了巨額的電力開支及機件維修費（根據「中電」於香港總商會月刊的分享，更換的全新2號冷凍機預計每年可節省約500,000度電），亦能為環保出一分力。此外，法團亦成功申請中電的「綠適樓宇基金」，於2023年5月取得合計\$868,000元的中電資助，並已存入大廈管理費戶口。



天台安裝太陽能零支出，每年增加收入8萬5仟

大廈安裝太陽能發電系統，能減少城市碳排放，舒緩能源問題，因此本法團議決通過與「緯能光伏」合作，物料及安裝均由承辦商提供，10年合約，大廈於是項工程為“零”支出，每年卻向承辦商收取\$85000*** 增加大廈管理收入外，更名為環保盡一份力，履行社會責任之餘又響應政府的環保政策，更可提高個人或公司的公眾形象，一舉兩得。



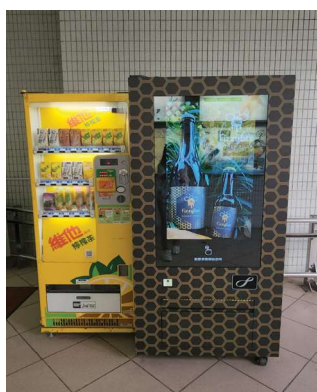


開源 為大廈帶來額外收入

管理處宣傳及推廣主任積極聯絡各行各業自動販賣機承辦商，大廈現時增設的各項機組，不但為大廈管理增加收入，更為商戶及訪客帶來便利。



兒童搖擺電動車



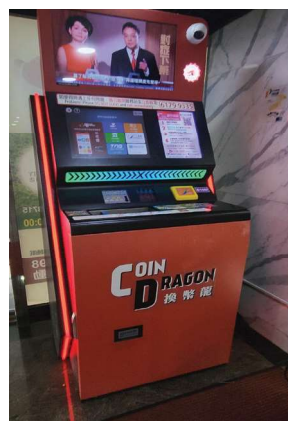
不同種類飲品售賣機

硬幣收集機

自助手機充電機

銀行櫃員機

速運自提智能櫃



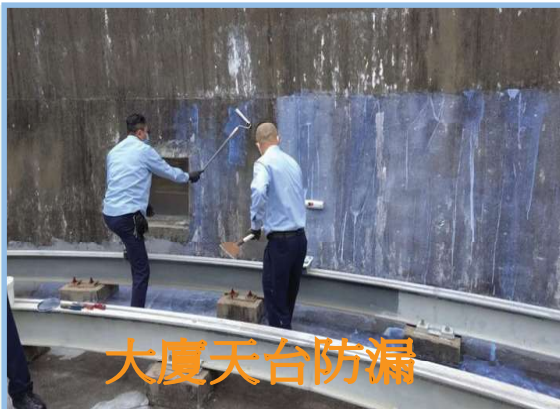


節流 知人善用，提高辦事效率，減少外判

法團要求駐廈經理嚴謹審視人手安排，知人善用，全面掌握大廈日常運作情況，落實並協調各部門(行政、宣傳推廣、會計、保安、工程及外判清潔)管理工作，並定期進行整改，以加強行政管理部自身建設和各隊伍建設，提高人員素質，提高辦事效率。各式各樣的開源及節流工作目的旨在增加收入，減少支出，達致最佳成本效益。



寫字公用走廊
油漆翻新



大廈天台防漏



車場地地面防漏



行人天橋地面修補



車場地地面油線



專業經驗技工師傅，敬業樂業，為大廈做了不少增值服務 翻新補地裂通渠等等.....



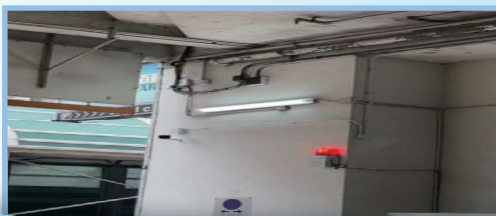
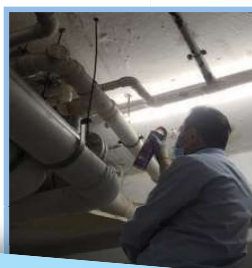
屯門柏麗廣場
PARKLANE SQUARE
911 讚好 · 977 位位追蹤者

麻雀雖小，五臟俱備的管理團隊

大廈專屬網站、Facebook

由駐廈行政員工跟進

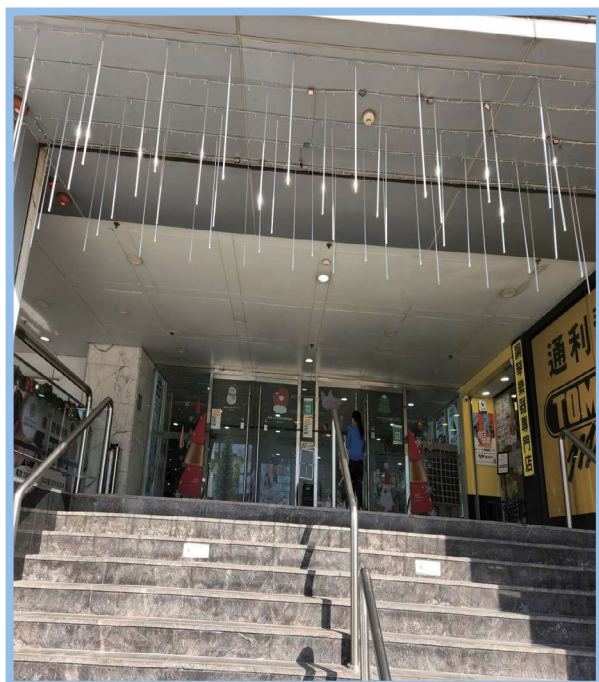
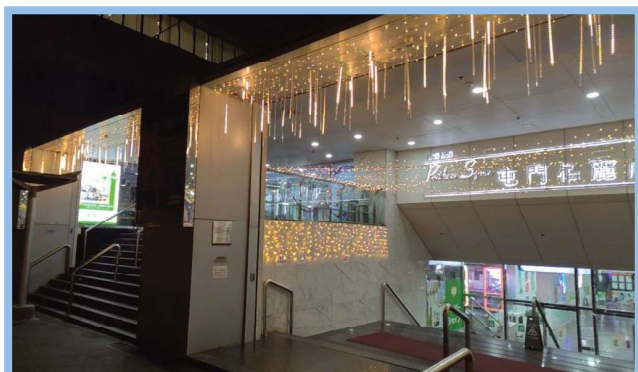
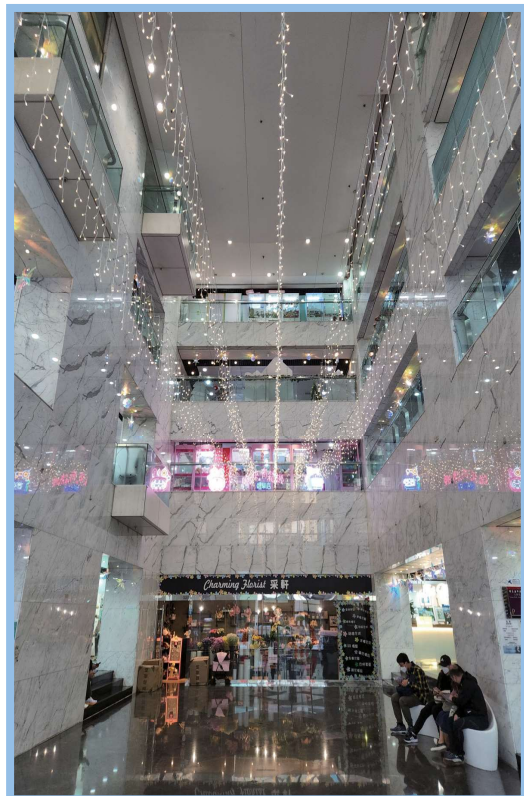
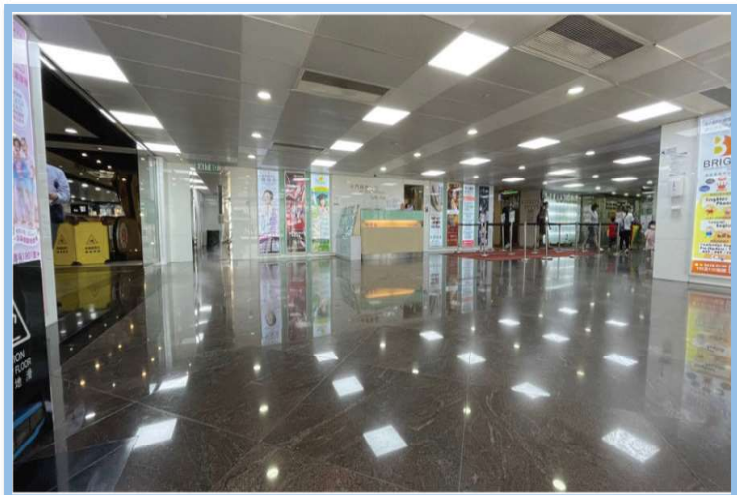
協助業主放租售服務



提升形象 改善營商環境

以最有限的資源，去提升商場殘舊而暗淡的天地牆等先天建築問題。

剛剛優化了了的寫字樓大堂，就是由駐廈工程團隊法團，向內地供應商直接採購節能慳電燈盤，並由駐廈技工完成安裝工程，成效有目共睹，大堂照明有明顯的改善，並得到業戶及訪客的讚賞。

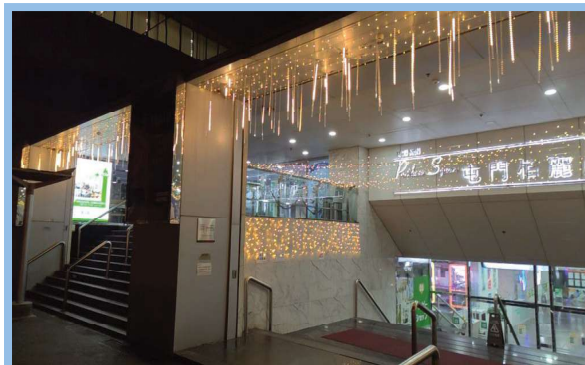


節日佈置 法團與管理處積極研究

本大廈商場節日佈置，均由駐廈宣傳及推廣部物業主任研究加裝燈飾及設計場景佈置方案，交駐廈工程部團隊安裝。剛過去的農曆新年，管理團隊再次發揮了精益求精的精神，以大約 \$13,000* 購買裝飾物料佈置商場中庭位置，自家設計交由駐廈工程部安裝工程，使整個大廈增添農厚的節日氣氛，獲不少途人駐足讚嘆及吸引更多訪客前來拍照「打喺」。

此外，多年來自購的裝飾物品，節日過後都會清潔及包裝好後，收藏用作來年循環再用，既環保又可減少節日佈置開支，最值得“讚讚讚”的優秀管理團隊，減少外判，善用資源，為大廈節省不少節日佈置開支。

2023年農曆新年 商場中庭佈置



駐廈管理團隊

自家設計

自家安裝

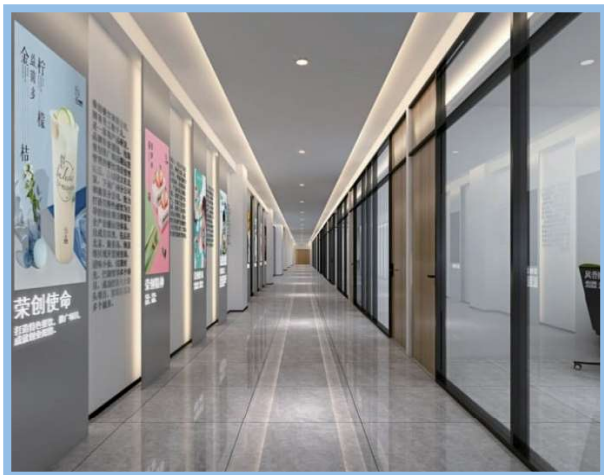
減少外判





未來展望 持續發展，未來工作展望

由於本廈寫字樓已發展成為多元化樓上舖，商戶相繼於公眾走廊牆身掛放不同類型的宣傳廣告或裝飾佈置，可能影響大廈形象及其他商戶的權益。為免違反消防安全及考慮商戶宣傳業務營商之需，法團與管理團隊共商優化可行方案，管理團隊已交駐廈技工進行油漆翻新牆身，稍後會於牆身增設廣告箱，讓商戶既可以宣傳業務之餘，亦能提升大廈樓層形象檔次，使商戶及訪客帶來安全兼耳目一新的高質素營商環境。



綠色生活，智惜用電，人人受惠

法團正積極推動大廈停車場增設電動車充電裝置，以滿足車場業主需求及符合環保大勢所趨。而事實上，電動車不但可節省巨額燃油開支，更名為停車場安裝充電設施會帶來包括改善空氣質素等的好處。現時香港已在廣泛地使用電動車，政府亦正積極籌備更新《清新空氣藍圖》並制定電動車普及化路線圖，及推廣使用電動車的目標及計劃，包括研究制訂禁售燃油車的方向及路線圖。因此，法團推動管理處研究安裝的充電基礎設施的設計，以有限的電力供應，為最多的停車位提供電力為電動車充電。



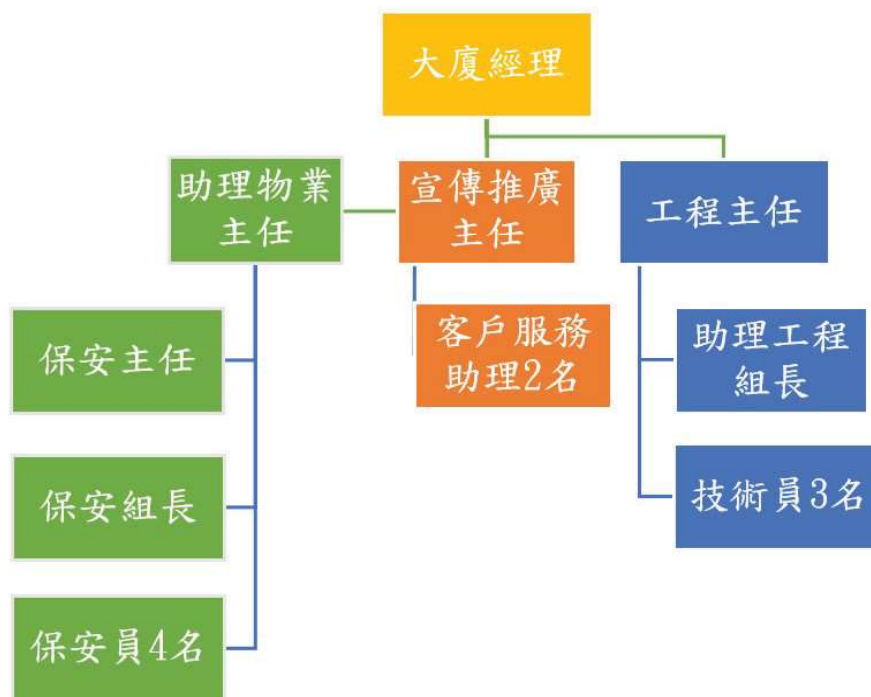
宣傳及推廣特刊，助商戶拓展商機

為使各業戶更為了解法團及管理處的運作事務，以及加強各業戶、法團及管理處之間的溝通，藉是次周年大會特別印製此特刊，希望從而加深各業戶對大廈的認識，增進認同感及歸屬感。此外，管理處計劃每6個月出版一期大廈刊物，以向各業戶發佈大廈之最新訊息及購物服務指南，並邀請商戶刊登及提供禮券或優惠，引入更多客源。



同時，管理處亦會重開及舉辦更多商戶宣傳推廣展銷活動，以幫助宣傳商戶的產品及專業服務，提升各行各業的營商生機。

為使大廈管理事務更臻完善，下述為管理處職員架構圖，歡迎業主與管理處加強溝通，提供寶貴的改善建議。



而法團亦設有專責功能小組，分別為：財務小組、綜合專業小組、宣傳及推廣形象小組，及工程維修小組，目的在向管理處反映法團、業主及商戶的訴求外，更能在每一個新項目上精準地分享及提供意見，使駐廈團隊更能提高管理服務質素外，亦可以持續作出改善。

法團藉此機會呼籲各業戶如對大廈管理事宜有任何改善建議，可循以下方法聯絡管理處或加入法團業主Whatsapp 群組：

郵寄地址：屯門栢麗廣場2樓管理處，並註明寫：[屯門栢麗廣場業主立案法團收]



電郵地址：tmps@savills.com.hk

電話：2457 7210

傳真：2457 7310

司庫的話

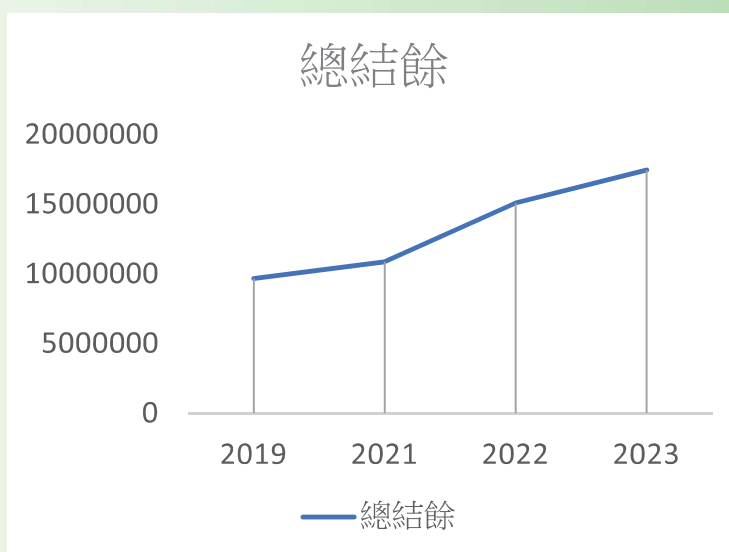
歡迎各位出席今日業主大會，本人為現屆管理委員會司庫李海成。
財務方面管委會時刻以「開源節流，審慎理財」為主要目標，嚴密監察及控制收支情況。

在管理委員會努力下，於今個財政年度不用調升管理費，以回饋各業戶之餘，大廈財政狀況將繼續保持穩健。以下為本屆管委會的大廈戶口狀況：

截至	總收入	總支出	總結餘
2019年12月31日 (「大昌」餘額轉下)	\$16,474,072.56	\$14,288,403.41	\$9,659,529.56
2021年3月31日	\$20,299,225.70	\$18,619,330.15	\$10,864,115.77
2022年3月31日	\$21,611,867.66	\$16,495,610.30	\$15,081,834.13
2023年2月份 (如有3月會更新)	\$19,899,781.38	\$16,692,662.48	\$17,446,964.68

(上述資料未經核數師核實)

下圖為本大廈經法團及管理團隊的努力，由2019年至2023年的總結餘包括大型維修儲備仍保持平穩健康的增長。



隨著大廈入伙已有26年，多項設施及機件設備都已老化及需要更換，加上外圍通脹等經濟因素，大廈的維修保養及更換機件成本是不能避免，管理委員會持續以開源節流為原則，和駐廈團隊通力合作，嚴守大廈財政關口，以維護各業主權益及利益，更期望能為業主將所持物業單位得以持續增值外，商戶亦客如雲來，生意興隆，用的放心。



因此，為大廈長遠發展的可持續性，管委會將繼續檢視現時管理費水平，以及開源節流的空間，和管理團隊緊密合作，商討於不同方面為大廈帶來額外收益的途徑，冀減輕業主及租客的營運成本及壓力，讓大廈持續提升、增值，百業興旺，生意興隆，謝謝！

年收入\$156,000.00

- 停車場營運商暫准證

年收入約\$1,000,000.00；

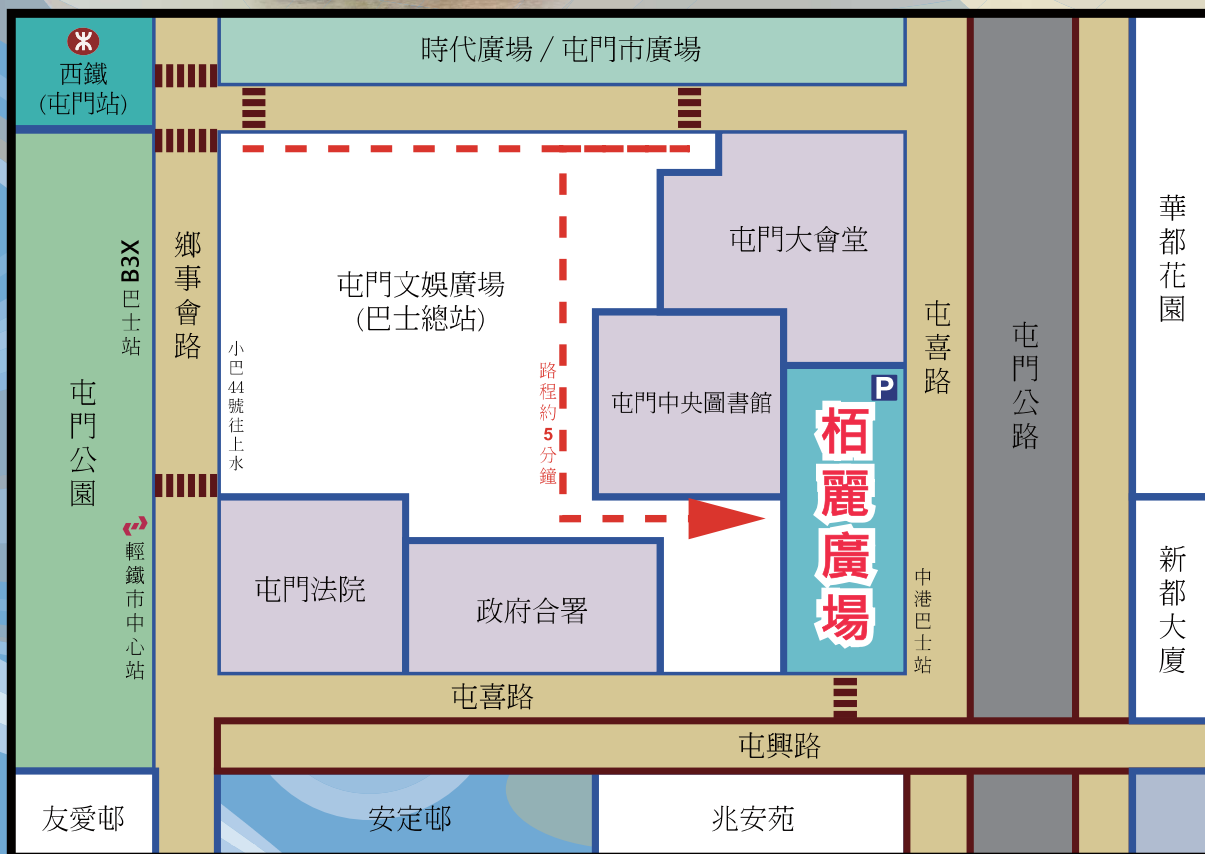
- 銀行定期存款

年收入約\$2,000,000.00

- 廣告、場地租用等

- 每年為大廈增加額外收益逾
\$300萬！





交通網絡

港鐵線

西鐵線屯門站

505 · 506 · 507 · 614 · 614P · 751 · K51 · K52 · K53 · K58

巴士線

新界: 53 · 58M · 60M · 61M · 68A · 261 · 263

九龍: 52X · 58X · 60X · 61X · 62X · 63X · 259D · 260X

香港: 960 · 960A · 960B · 961

東涌機場: E33 · R33

深圳灣: B3 · B3X

小巴線

40 · 42 · 44 · 44B · 45 · 46

f 屯門栢麗廣場

地址：屯門屯喜路二號 (近屯門中央圖書館)

電話：2457 0317

網址：tmps.com.hk

電郵：tmps@savills.com.hk



屯門栢麗廣場

TUEN MUN

PARKLANE

S Q U A R E