

致：立法會民政事務委員會

就 檢討《建築物管理條例》 提出意見

本人參與業主立案法團管理委員會凡30年，深深了解大廈管理之難。我擔任單幢樓及500戶小型屋苑期間，也曾成功推行大型維修工程，戶戶按比例繳款支付維修費。  
的法國主席

大型維修工程成功之道，在高透明度，讓眾業主明白問題所在，可供的選擇，公開招標及在業主大會自由選擇，不得事先自行遴選。

過去30年，我主持過20多次業主大會，甚少出席業主人數連授權書達20%。除非議題具高度爭議性，一般業主大會皆需積極收集授權書才達會議法定人數10%。我居住的欣榮花園，有900戶業主人數800多人，上周舉行的特別業主大會議決大型採購：清潔服務合約金額約五百萬元，保安服務合約金額約一千萬元，電梯維修合約金額二百五十萬元。由於缺乏爭議性，出席業主連授權書不足15%。

提高業主大會法定人數，徒令維修工作或大型採購難以推行，使大廈管理工作停頓。

至於建議的投票指示，將令糾紛增加，徒令少數反對者麻煩管理委員會覆查，更令小業主不願擔任委員。若要真的公正，倒不如充許預先書面投票。

梁福培

2017-4-23

欣榮花園業主立案法團管理委員會主席  
毓華里明豐大樓業主立案法團管理委員會主席