

市區重建草案條例立場書

前言

現時香港舊區的老化和環境惡化等問題日趨嚴重，行政長官在一九九九年的施政報告中，公布了一套積極的新模式去進行市區重建，以及宣布成立市區重建局（市建局）的計劃，以便實施政府的市區重建策略。

就有關《市區重建局條例草案》，現立法會正進行審議。一班來自荃灣、尖沙咀、觀塘、深水埗及港島受重建影響的居民及地區人士組成聯委會，就此提出意見，供立法會參考。聯委會認為重建草案中有不少漏洞，特別在市建局架構、財政安排、收購程序、收地程序、安置及賠償等問題上均有不足的地方，聯委會就此等問題，提出下列意見：

市建局架構

草案中的市建局將包括一個董事會，作為其管理組織及管理局。草案中的市建局主席亦同是行董事，權力極為集中。

聯委會建議

- 聯委會不贊成市建局主席由執行董事出任，這樣將決策及執行權力集於一身。聯委會認為主席及執行董事的角色要分開，避免權力過大，有濫權及無法監管的情況出現；
- 市建局的架構應有民意代表出任，其中應包括受重建影響之業主及租客，以及民選的區議員及立法會議員等代表；
- 市建局之成員應盡量減少由大地產商或其所聘用專業團體的人士出任，避免市建局董事成員在利益上及角色上的衝突，而損害受重建業主及居民的權益。

財政安排

政府建議以免補地價方式吸引發展商進行重建，遠比以往土發公司以自負盈虧的方式經營將更受市民歡迎。但萬一有重建計劃以免補地價形式仍未能吸引發展商進行重建，聯委會認為政府便須直接注資。

聯委會建議

- 聯委會建議政府應減少與大財團參與重建項目，由改為政府直接注資，或引進小業主參與重建項目；
- 草案第 10(4)條款中，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。聯委會建議市建局除以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財

政，應加上「應以考慮公眾利益為依歸」的條文；

- 草案第 12(1)條款中有關貸款權力的條文，市建局可為實施其任何項目而按該局認為合適的條款及條件向任何人貸款。條例中的「向任何人貸款」，聯委會建議應列明為「向受重建影響業主及租客貸款」；
- 草案第 14(1)條款中，市建局在任何財政年度中非即時需要支用的款項，以財政司司長批准的投資方式進行投資。聯委會建議除了以財政司司長批准的投資方式進行投資，應增加有關款項亦需要得到立法會確認。

收購程序

在草案中，市建局於有關收購程序之上訴機制方面並沒有具體的建議。以往土發公司於上訴程序有很多不合理的地方，令很多重建工程被拖延，出現「大石壓死蟹」的現象，以致令不少重建區居民蒙受影響及損失。不少重建居民私下聘請專業的測量師，對受重建影響的物業作出估價，他們所作出的估價往往與土發公司所釐訂的收購價出現大差距，在此，土發公司所提出的收購價令居民難以接受。即使居民向土發公司提出客觀及專業的數據，但土地發展公司在沒有解釋如何釐訂收地價的準則下，仍然堅持自己所釐訂的價格，令受重建居民失去與政府議價的權利。

聯委員建議

- 聯委會建議收購程序上，應設立一個公平及透明度高的上訴機制，讓受重建影響的居民在重建局收購過程中有議價的權利

收地程序

市建局須於一個月的期間（公布期）於憲報刊登有關重建項目，並於憲報登出三個月後進行收地。任何人欲反對有關發展項目的實施，可於公布期內將一份反對該項目的陳述書交予市建局。

聯委會建議

- 設立一個公平、公正、公開的上訴機制；
- 訂立獨立市建局一個有監管市建局的上訴委員會，聯委會建議上訴委員會之委員由非市建局人士出任，有關上訴機制可參考城市規劃上訴委員會；
- 草案第 20(1)條例中，為實施某個項目，市建局須於一個月的期間內在每期憲報刊登有關項目的資料，並須於公布期內每星期一次在一份中文及一份英文的本地報章公布該項目有關資料。聯委會建議市建局除了在公布期內每星期在一份中文及一份英文的本地報章公布該項目資料外，亦需在受重建地區張貼通告及增設展示版；

- 草案第 21(1)條例中，任何人欲反對該項目的實施，可於公布期（一個月）內將一份有關反對項目的陳述書送交市建局。聯委會建議市建局接受任何人反對的期限定為兩個月；
- 草案第 22 條例中有關發展計劃項目，聯委會建議所有發展計劃須諮詢重建區區議會的意見。

賠償及安置

就住宅樓宇的業主而言，倘若業主的樓宇被收回作公共用途，便有資格獲發一筆法定補償金，補償金額會按照被收回樓宇的公平市值來釐訂。自住業主方面，除法定補償金外，他們有資格獲發一筆自置居所津貼。根據現行政策，政府以一個樓齡為十年，面積與被收回單位相若及位於同區內的單位的價格，作為估計重置單位價格的基準。

受影響之業主及租客方面，草案中建議由房委會負責安置。

聯委會建議

- 聯委會建議市建局將賠償改為讓受重建影響的市民獲得以同區樓齡 1-5 年面積相若的市值樓價的賠償；
- 草案中建議賠償價格以「同區內」的價格為準則，但一般市民及政府對「同區」的定義有所不同，影響受重建居民的利益。聯委會建議市建局要以受重建影響的居民的利益下，清楚釐訂「同區」的定義，保障居民的權益；
- 聯委會建議市建局安置的條件不能低於政府所訂的標準，如受影響的業主及住宅租戶不接受市建局的賠償，應規定由房委會要負責進行安置，而被安置者需要在凍結登記前受重建影響的單位居住；
- 為保障舊樓小業主的權益，聯委會建議項目公布後如過了一段時間市建局亦不進行重建工作，整個項目計劃應轉由另一發展商負責或讓業主自己與發展商合作進行有關重建工作；
- 聯委會建議市建局在賠償方面，要制定一套劃一的賠償準則，令受重建影響的居民於公平及合理的情況下獲得應有的賠償。

結論

聯委會認為市區重建實在有迫切的需要，但聯委會希望政府能考慮上述之建議，令整個重建計劃能公平及公開地推行，及能真正顧及到受重建影響的業主及居民的權益。