

致：立法會主席范徐麗泰議員

對「市區重建局條例草案」諮詢文件意見立場書

本會乃於九五年由葵涌區一群關心舊式私人樓宇政策及發展的小業主所成立，旨在本著關心及社區參與的精神，共同改善現有的生活環境與質素。雖然葵青區現未列入重建區域，但本會認為由於草案所建議成立的市區重建局（以下稱市建局）不單止會取代現時的土地發展公司的職能，還會在收地的權力及運作上作出極大的轉變。而這個轉變無疑對現時及未來所有居住於私人樓宇的居民都有深遠的影響，故本會藉此向閣下表達我們對成立市建局的極度關注，以及有關的立場和意見。

一／引用法例先收地、無須商議、限時議價，完全剝奪業主權利，市建局還“劣過”土發

草案建議市建局可於重建發展項目或計劃公佈後十二個月內根據「收回土地條例」直接收回所需發展用地，而無須與業主進行任何商議。加上不論與業主議價賠償過程是否順利，市建局亦能規限業主必須於九十日內先交出物業。業主一是只好被迫接受所提出的賠償額，二是只好被收購後提出法律訴訟。本會認為市建局擁有這種「無上權力」，無疑就是利用「剝奪業主的基本保留財產權及議價的談判權」，以換取「為政府加快重建的步伐」，市民權益成為犧牲品。這實在比現時的「土發公司」更強權、更專橫！

- 本會強烈反對草案嚴重剝奪業主的基本權利，包括保留財產權及議價的談判權，並促請草案必須保留及保障業主以上有關的基本權利。

二／市建局決策架構乃「黑箱作業」，透明度及問責性不足，難保障基層公眾利益

草案建議市建局的董事會成員乃由行政長官委任，而透過成員申報利益及讓公眾查閱、指明董事會公職人員有責任顧及利益和市建局有需要向立法會作出交代及接受提問等方法或措施希望可加強向公眾的問責性。但本會認為由於董事會是市建局最高之決策及執行機關，而草案所建議之委任制度及監管措施根本無法與公眾利益作出平衡，只有加入一套以公眾為首、具民意基礎的監察機制，讓市民有足夠的機會能直接參與、監察及制衡市建局的運作，才使市建局具實質和有效的能力去保障及平衡公眾利益。

- 本會促請草案之市建局董事會必須加入民選委員，而民選委員的人數必須佔整個董事會的一半或以上，以保障市民的利益與權利。本會亦建議民選委員須由立法會民選議員擔任。同時十九區之區議會則須被賦予地區監察的權力及溝通角色，市建局之決策及政策須定期向區議會作出諮詢及匯報。本會認為以上的民選機制才能提高市建局對公眾的問責性及與公眾利益平衡的能力。

三／缺乏對業主的賠償作出保障與承擔

草案保障了市建局向業主收地收物業的權力，但就對已被剝奪及喪失議價能力的業主的賠償保障竟隻字不提，試問市建局的成立多少能夠保障廣大而直接受到重建影響的市民呢？雖然政府會回應賠償業主的內容乃屬於未來市建局政策的範圍，不適合列明於法例裡。但本會認為草案必須加入一些市建局賠償業主的原則性方式，才能保障已喪失議價能力的業主權益，否則只會進一步剝奪市民利益與權利！

- 本會促請草案必須定明市建局收購賠償業主方式的原則。本會強烈要求這個賠償原則必須以同區、同實用面積的新樓價作依歸。

本會懇請 閣下能接納我們以上有關的建議和訴求，並協助向政府有關當局反映，多謝垂注。

葵涌私人樓宇居民聯會謹啓
一九九九年十二月廿四日

本會聯絡人及電話：謝子湛先生 2427 9138

本會聯絡地址：新界葵涌和宜合道 22 號聖公會麥理浩夫人中心