

十三街重建受影響業主租客聯合大會 回應《市區重建局條例（藍紙）草案》意見書

我們是土瓜灣十三街（九龍城道至土瓜灣道）的街坊，現就政府發表的《市區重建局條例草案》有以下的意見及要求。我們懇請各位官員及議員正視民意，積極考慮本意見書之意見，並將其納入《市區重建局條例草案》內。我們的意見及要求詳列如下：

一・政府提出「以民為本」一詞難於以法律語言界定，故不能加入「藍紙草案」的宗旨內，反之只加入「保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物」。我們認為此說法有值得商榷之處。若沒有市民勤奮開拓及創建，試問歷史何來？文化如何建立？建築物如何興建？故此說法抹煞市民對社會的貢獻，將文化歷史建築置於市民之上，亦漠視市民存在的價值，實屬不當。

我們要求：

1. 政府要肯定重建區內市民對香港社會繁榮進步作出之貢獻，不可漠視其作為香港市民之權益。政府更要將重建與居民的生活質素掛鉤，將居民與重建的關係列於宗旨。
2. 政府必須將「以民為本」加入市區重建局的宗旨內，而「以民為本」即是指「受重建影響之居民於重建後的生活質素不低於重建前的水平」。

二・政府提出市區重建局可以基於「公眾利益」為由，收回所需土地。我們認為此段解釋含糊，亦令市民人心惶惶，有被政府「強行迫遷」之感。我們要求：

1. 政府必須明確界定「公眾利益」之定義，日後官民兩方均以此為準則，不能隨意闡釋。
2. 我們同意全港市民權益大於舊區居民之利益，惟數十年來居於舊區的居民對香港亦作出不少建設及貢獻。故舊區居民的福祉亦不容忽視，因我們亦屬「公眾利益」之一群。故政府所謂「公眾利益」亦必須包括重建區居民在內。

三．市區重建局的董事局成員全然由特首委任，市民難於了解及監察其工作及運作。再加上董事局主席與執行總裁為同一人，使一人獨擁大權，更難於制衡其權力。

我們要求：

1. 董事局應是本著公開及公平的原則設立，並且為制衡董事局權力過大，必須加入民意代表，及與執行部門分開。董事局亦須向立法會交代，執行其決議。
2. 我們建議董事局主席為直選立法會議員，董事局成員（包括居民代表）均需要遵守會議常規，以避免引起利益衝突。董事局成員由下列人士合共 21 人組成：

立法會議員（共中一人為董事局主席）	4 人
重建區居民組織代表（業主及租客各 3 人）	6 人
公職人員（政府官員）	4 人
專業人士	7 人
（包括：律師、測計師、會計師、建築師、規劃師、社會學學者、社工）	

四．政府不擬於市區重建前進行「社會影響評估」，我們十分贊同。唯如政府於宣佈重建及人口凍結後不進行「社會影響評估」實難於了解居民的意願及面對重建的需要。

我們要求：

1. 我們建議在宣佈重建後必須立即進行「社會影響評估」。「社會影響評估」除了居民的基本資料外，評估項目應包括居民的社區網絡、居民與社區之間的經濟連繫、社區的人口特性、居民對社區設施的意見及繼續留在原區居住的意向等。
2. 市區重建的社會影響評估必須在公開的原則下進行，以便市民監察。
3. 市區重建必須按社會影響評估的建議進行，市區重建局不得隨意修改。若有需要須經立法會通過才可執行。

五．《市區重建局條例草案》內增加了該局職員有權於 48 小時通知後，於日間任何合理時間，使用所需武力入屋視察，如無合理解釋的妨礙者將被檢控及罰款。此例實有侵犯人權及私隱之嫌。

我們要求：

1. 我們相信重建區居民絕大部份的居民均會與政府合作，不會阻撓政府為重建而進行的入屋視察。故政府實無須設立此例。

- 再者，該住所為居民所擁有，政府實無權進入。故政府必須刪除此侵犯居民人權及私隱的條例。

六·《市區重建局條例草案》內並沒有列出賠償予重建區居民的原則，而市區重建局提出的賠償及安置細則又不明確，不能合理補償居民的損失。

我們要求：

- 出租業主及自住業主均可以獲保証賠償可購回同區五年樓齡的樓價，面積則以該單位實地量度之實用面積計算。業主亦可選取以現金或是樓換樓作補償，並有優先權購買重建後之單位。由於區內有部份「分契樓」的業主所獲得的賠償足於購買同區的私人樓宇，故要求政府可給予業主以綠表的身份購買居屋。上述的要求皆因現時是政府收回業主擁有的私有物業，故政府應作補償。
- 因業主喪失原有做生意的地方及生意額，故地舖業主不論空置、出租或是自用均可獲市值舖價。如自用地舖，再加上生意額之損失作為補償。
- 只要在人口凍結時為合法租客或天台屋居民均可獲安置入住公屋，或是選取以《業主及住客綜合條例》作出的現金賠償安排。兩者均無須任何審查，因他們大多為低入家庭，對建設社會有一定的貢獻。
- 在重建過程間有社工協助受影響的長者、傷殘人士及其他有需要的居民，並預早安置他們免受重建的影響。
- 上述的補償原則須列於條例草案內作憑據。

希各位官員及議員回覆我們接受那些意見，及那些意見不接受而原因為何。

二零零零年四月十日

聯絡人：周寧先生

電 話：90776187

地 址：土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下 轉交