

全港舊區重建業主聯會 回應《市區重建局條例草案》立場書

我們是一個聯合不同地區的業主組織，一直有關注政府推出《市區重建局條例草案》的制定及進展。雖然政府於二月十六日向立法會提交的《市區重建局條例草案》（藍紙）已作修改，唯我們仍對現時那份藍紙條例草案有以下的回應：

我們的建議：

1. 實行「以民為本」的市區重建：

我們認為在改善重建區的居住環境之餘，亦要保障居民在重建後的整體生活質素不能比重建前差。故此，我們建議制定一些具體的量度標準，如居民在重建後的家庭生活開支不應比重建前多；居民在重建後或搬遷後居住的地區內，環境及社區設施不能比重建前差。我們相信只要本著上述的原則及標準，政府方能真正可以執行「以民為本」的市區重建。

2. 市區重建局的董事局架構：

我們認為市區重建局的董事局架構應該是公平及公正；居民是有參與的空間：董事局有具透明度的架構：不會漠視居民的權益。另外，為使董事局直接了解及考慮受重建影響居民的需要，我們建議必須加入重建區居民代表、社會學學者及社工。我們堅信只有居民代表加入，才可徹底表達我們的要求及需要，並相信可透過其主動申報利益，成員的保密宣誓及於必要的時候避席等措施，可減低其利益衝突可能。

同時為增加董事局主席及執行總裁的相互制衡及監察，董事局主席及執行總裁必須分由兩人擔任。董事局主席則由董事局成員互選產生。董事局亦要受立法會監察及執行立法會的決定。基於上述的原則，我們建議董事局由二十人組成，成員分別為：

- 6名重建區的居民代表（包括3名業主及3名租客）。
- 4名直選立法會議員。
- 6名專業人士（其中必須包括社會學學者及社工）。
- 4名公職人員（建議包括：規劃署、地政署、屋宇署及房屋局）。

3. 居民的參與機制：

首先我們要求政府在作規劃時，應以不同形式通知居民，並以各種不同方式收集居民的意見，如公聽會、居民諮詢大會、問卷調查等，增加居民參與表達意見的機會。再者，應如上述的要求，邀請居民加入市區重建局董

事會內發表意見。最後，我們認為政府必須落實設立法定的上訴機制，讓居民提出反對意見。

4. 業主受重建影響所獲的賠償：

我們認為舊區重建是政府的責任，故政府不應以虧本作為減低給予業主賠償的藉口。再者，政府為吸引發展商提出免補地價、增加地積比率等種種優惠，因而舊區重建不一定是虧本。更重要的是舊區重建應以「以民為本」的原則進行，使受重建影響的居民在重建後的生活質素不會較之前為差。故市區重建局給予業主的賠償不能比土地發展公司開列的條件為差。建基於此，我們有以下的要求：

- 4.1 我們強烈要求市區重建局保証給予業主的賠償足夠於同區購買五年同實用面積的單位。單位實用面積則以實地量度為準。
- 4.2 同時，為使重建區居民可以享受重建後的成果，我們認為市區重建局有責任在重建區內預留適量單位，或於鄰近地區興建合適的單位，唯樓價要與賠償價相約以供重建區業主選購。而重建區業主應有優先權購買重建後區內的新建樓宇。另外，由於有部份業主可獲的賠償有限，故我們要求政府可以給予業主以綠表購買居屋。
- 4.3 我們亦強烈要求市建局尊重我們的私有產權。在收購我們的單位時，均需合理地賠償予業主。因出租業主在收購時，是以不交吉市價出售其出租單位，故市區重建局不應再以任何理由扣除出租業主的自置居所津貼。
- 4.4 我們要求政府盡快為賠償問題作出諮詢，並落實有關的政策。
- 4.5 最後，我們希望政府在加速重建之餘，必須要以公平、公正、公開及合理的價錢及嚴守自由市場的討價還價的機制作為日後進行市區重建的收購原則。

我們同意市區重建工作是一件刻不容緩的事，但縱使市區重建的工作涉及的區域眾多、當局壓力繁重，但政府亦不可以以資源有限為理由，以強權、不合理的價錢、欠缺諮詢、欠缺透明度的情況下，強行進行收購。再者，我們要求政府必須尊重私有產權及嚴守自由市場的討價還價的機制。此外，我們要求市區重建局董事局的架構必須要有居民參與其中，並本著「以民為本」的原則推展市區重建。懇請各位議員為我們爭取到底。

2000年4月9日

聯絡人：伍錦超 先生
電 話：28354375
地 址：香港灣仔石水渠街 85 號 7 樓 轉交