



郭素沁（中）列出士布爹国会选区被批准重新发展的房屋计划，并道出她的隐忧。左为扎米尔占；右为郑金龙。（刘永发摄）



出席的民众踊跃发表提问，并向主讲人提出他们的担忧及建议。（刘永发摄）

郭素沁：多區被圈定重建計劃

士布爹面對基設不足

路窄基設有限 難容高密度發展

郭素沁以拉萨敏申组屋为例子，该组屋于2014年重新发展，其中3栋共658个单位是免费给原有的屋主，其余的12栋新楼共5748个单位则是在拉萨城发展计划下兴建的公寓计划。

“我认为，如果任何一方要拆除旧楼进行重建计划，将原有的600多个单位增加至6000多个单位，但四周的基设是否能跟上脚步？”

她说，拉萨城发展计划外的道路属于大道级别的道路，但反观大城堡斯里恩达花园组屋重建计划，该处道路狭窄及基设有限，根本无法容纳高密度的发展计划。

她补充，斯里恩达花园组屋建于1988年新建，有7栋5层楼的组屋，共有659个单位，她不解为何吉隆坡市政局批准拥有逾3000个单位的公寓发展计划。

“当发展商进行重建计划或重新发展，他们要兴建高密度的发展计划，或将原有的单位乘于5倍，才能赚取盈利。”

她说，斯里恩达花园组屋的道路只有两条车道，四周也已有房屋，发展商或市政局已无法扩大大道路，这只会让居住在四周的人感到拥挤及面对塞车问题。

“该发展计划旁是一所历史悠久的学校，我担心承包商在打地基时，学校的建筑结构无法负荷而出现裂痕或其他问题。”

另一方面，扎米尔占表示，我国是发展中国家，而吉隆坡做为首都，属于大城市，人口非常密集。

“一般上，发展中国家都备有城市重建与改造法案，以重新发展现有陈旧的建筑物或提升基设。”

他说，我国是在去年初开始拟定该法案，预计将于今年10月或11月在国会提呈。

“截至目前为止，我们已在全国各地举办31场与城市重建与改造法案相关的说明会，让民众能更深一层了解该法案的细节。”

他说，该方将会从重建的建筑物必须具备以下条件，建筑物状态、社区状态及管理状态，一旦相关建筑物面对楼龄高、建筑物不安全、基设破损及面对社区问题，该方就会做出评估工作。

“一旦发展商展开重建计划，他们将保留建筑物的基设，包括礼堂、公共空间、巴刹、祈祷室、商店或廉价档口等。”

鄭金龍：75%業主同意門檻“開倒車”

无论如何，郑金龙在主讲时说出他对重建计划的担忧，并表明反对城市重建与改造法案把整体销售改为75%业主同意门槛，认为这将“开倒车”，侵犯联邦宪法第13条规定的财产所有权。

他认为，国内产业的任何重建、复兴或更新计划，都须获得所有单位业主100%同意，并敦促政府避免重蹈覆辙，不要受到以利润为导向的发展商影响，维护全国产业业主的权利。

他说，75%业主同意门槛也成为“集体出售”（en-bloc），他认为任何重建、复兴或更新计划都必须获得所有业主的同意。

“我们担心城市重建与改造法案可能会复活10多年前有争议的整体分契出售提案。”

他说，该法案的主要目的是让发展商能从中获取利润，而非为了翻新或为业主带来利益。

促援引法令提高旧楼安全

同时，他也驳斥说旧建筑物不安全的说法；他补充，将旧建筑物拆除及重建，以用于现代用途的情况非常普遍。

“我促请政府透过2013年分层管理法令及现有的法令，在不损害业主利益的情况下，提高旧建筑物的安全性及生活质量。”

（吉隆坡14日讯）行动党士布爹区国会议员郭素沁表示，根据2040年吉隆坡地方蓝图草案，士布爹国会选区共有12个组屋及地点被纳入重建计划的计划，并担心被圈定的地区四周一定会面对很多问题，其中基设不足是最大的问题。

不过，她认为，吉隆坡市政局在审核及批准重建计划时，必须将发展计划四周的基设问题纳入考量内。

她于周四晚主持“城市重建与改造法案”说明会时表示，一旦该组屋或屋业被纳入重新发展的计划，四周一定会面对很多问题，其中基设不足是最大的问题。

说明会主讲人包括，城市及乡区规划局（PLANMalaysia）规划立法和监管部门主任扎米尔占及马来西亚购屋者协会（HBA）总秘书拿督郑金龙。

她说，尽管吉隆坡已非常密集，但许多发展商仍不放过任何一个发展的机会。

学校政府诊所不足

“根据社会影响评估报告，士布爹并没有足够的基设，尤其学校和政府诊所均不足，因此，市政局应将这些问题一并纳入重建的考量条件。”

她担心，目前的学校及政府诊所已不足以应付现有的居民人数，一旦重建计划启动后，该情况会更严重。

扎米尔占：法案料10或11月呈國會