



## 香港經濟民生聯盟 回應私人遊樂場地契約檢討公眾諮詢 建議書 (2018年9月)

### 1. 前言

1.1 現時，有 66 幅康體設施用地由非牟利私人體育會及非牟利團體持有，並按私人遊樂場地契約營運，多年來為香港的康體發展作出重大貢獻。近年，社會希望政府對私人遊樂場地契約政策進行檢討，以便更好善用該等用地。就此，民政事務局於 2014 年成立了跨部門工作小組（下稱「工作小組」），就審計署署長於 2013 年 10 月發布《免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所》報告書（下稱「審計報告」）內容及建議，提出 8 項檢討私人遊樂場地契約政策的修訂建議。民政事務局局長於 2018 年 3 月公布有關建議，並發表名為《私人遊樂場地契約政策檢討》公眾諮詢文件（下稱「諮詢文件」），諮詢期為 6 個月。

1.2 香港經濟民生聯盟（下稱「經民聯」）認為，政府今次諮詢十分合時，且切實回應了社會對私人遊樂場地契約問題的關注。再者，經民聯一直支持政府發展香港體育「普及化、精英化、盛事化」的理念和政策，並認為香港除了需要商業、專業服務業、金融業及旅遊業等之外，也需有足夠的康樂設施供市民使用，在發展體育之餘，讓本港的經濟和市民的身心健康得到平衡的發展。



## 2. 具體意見和建議

### 2.1 將「社區組織」持有的用地契約改為「新特殊用途契約」

2.1.1 根據政府的資料，現時 66 幅私人遊樂場地契約用地中，39 幅用地批予社福機構、制服團體、體育總會、地區體育會等社區組織或公務員工會使用。這些機構和團體均以低廉收費，或低入會門檻招收會員，被視為「半公共」體育及康樂設施。政府建議將這 39 幅「社區組織」用地在契約期滿後，若得到相關政策局和行會通過，便可獲批新的特殊用途契約，初次批出年期 21 年，其後每次可續期 15 年，並且原則上可繼續繳付象徵式地價。

2.1.2 政府文件中所列舉的「社區組織」均屬一些傳統的非牟利團體。經民聯認為，它們多年來為香港的慈善、教育、青年及體育培訓工作上，所作出的貢獻是毋容置疑的。因此，相信將這些用地納入新的特殊用途契約列中並不會有太大爭議。

### 2.2 維持「私人體育會」持有的契約為「私人遊樂場地契約」，並適度修改有關契約條款

2.2.1 諮詢文件提到，工作小組建議將餘下 27 幅現為私人體育會持有的私人遊樂場地契約用地，繼續沿用私人遊樂場地契約安排處理。

2.2.2 對於私人遊樂場地條款內容，是否應該作大幅修改，經民聯認為這必須有更深入的討論，以平衡各持份者的利益。但建議應在修改私人遊樂場地契約安排上訂明私人體育會開放



予公眾的範圍、細則和條款等，以便向私人體育會及公眾提供清晰的指引和守則作參考。

### 2.3 按私人體育會對香港整體發展貢獻而考慮續約申請

2.3.1 私人體育會一直以來所擔當的角色包括，為香港運動員及運動隊伍提供培訓的場地、舉辦大型國際體育活動、提供場地和設施予外界團體作不同用途、協助推廣市民較少接觸的運動，以及舒緩公共設施的壓力。故此，私人體育會對香港整體發展貢獻是不容置疑。

2.3.2 此外，私人體育會提供優質的體育及康樂設施，亦有助吸引海外行政和專業人才留港發展。香港面對現時與周邊地區在金融、專業服務及創新科技等業務的競爭，更不能放過任何一個可以挽留人才，甚至吸引外地專才來港發展的機會，以為香港未來融入粵港澳大灣區發展和建設中發揮應有的作用。

2.3.3 隨着體育產業興起，私人體育會所透過舉辦大型國際體育活動，對推廣香港作為亞洲體育盛事之都、帶動香港旅遊業的發展、發揚香港的商業和歷史價值，肩負起重要的角色。

2.3.4 故此，政府在考慮是否向私人體育會續約時，應充分考慮上述各項因素，讓各類私人體育會得以可持續發展，為整體社會帶來裨益。

### 2.4 向私人體育會徵收市值地價的三分之一



- 2.4.1 由於私人體育會的設施大多數時間只會供特定人士使用，因此，有一定的理據支持政府修改現有的地價政策，要求私人體育會在續期時繳付較現時象徵式地價更高的收費。
- 2.4.2 至於訂定地價水平方面，由於一般體育設施保養所需的工程費不菲，若政府向私人體育會徵收十足市值地價的一半或三分二，變相大幅增加它們的日常開支，對香港的體育發展帶來一定的負面影響。因此，政府要求私人體育會所繳付市值地價的三分之一，相信將會是其中一個最合適的安排。
- 2.4.3 此外，為了讓私人體育會有足夠時間籌募地價款項，政府可向私人遊樂場地契約承租人提供一次性的分期繳付地價安排，分 5 期按年攤繳地價，並於 2027 年方向於同年或之前續約的私人體育會徵收新地價。

## 2.5 加強監察私人遊樂場地契約的履行情況

- 2.5.1 根據政府現行規定，私人遊樂場地契約承租人每月均須最少開放設施 50 小時，讓合資格外界團體使用。經民聯認為，要求私人體育會進一步對外開放是可取的。當中包括：要求私人體育會增加開放設施最少時數至其可使用的 30%、增加現時合資格外界團體的類別，以及要求私人體育會與本地體育總會或其屬會合作舉辦體育活動，並提供最少每月 240 個活動時數予公眾參與。
- 2.5.2 為確保政府租予私人體育會，和社區組織的契約用地用得其所，經民聯同意工作小組的建議，政府應要求私人體育會定期向政府提交報告，報告內容除要包括現有的設施數量外，亦需附上每月設施合共可使用時數及實際開放予合資格外



界團體使用設施的每月時數。民政事務局應對有關用地進行例行及突擊性巡查。此外，地政總署應就懷疑不遵從契約條件的投訴或個案，進行調查甚至懲罰。對於某些私人體育會為籌募經費而發行債券的事宜，政府應要求有關體育會先向政府作出申請，以便了解體育會發行債券的目的和需要，和避免違反政府批出用地予私人體育會的初衷。

## 2.6 規定私人遊樂場地契約用地內體育及配套設施符合政府推動體育發展的原則

2.6.1 經民聯一直支持政府以體育「普及化」、「精英化」和「盛事化」三大原則來推廣及支援體育，但認為政府應釐定私人遊樂場地契約中，可容許的體育設施、康樂設施及配套設施，必須符合上述三大原則，以及大致符合現行政府規定的三大類別，包括體育和直接配套設施、康樂設施及附屬設施。

## 2.7 多方面審視新的康樂及體育用地申請

2.7.1 1979年的香港人口只有400多萬人，但現在已有700多萬人口，而且新界已發展了多個新市鎮，現在仍將市鎮和郊區之間作區分實在不合時宜。因此，政府在審批新體育及康樂用地申請時，應在現行的政策原則上，撤銷對市鎮和郊區之間的分別。

2.7.2 面對土地緊拙、房屋供應長期短缺，經民聯認為，在可見的未來，政府未必需要批出新的私人遊樂場用地。但對於社區組織用地的新申請，經民聯建議政府當局應從多方面審視新用地的需要，包括有關用地或周邊社區對康樂及體育設施的需求，以及額外用地對推廣體育運動發展的成效等。



### 3. 總結

- 3.1 政府自 2002 年發表題為《生命在於運動》的檢討報告書，首次提出體育「普及化、精英化、盛事化」三大原則後，一直以此為目標推廣香港的體育運動，惟土地問題令政府的體育推廣工程受到一定的限制。經民聯一直支持政府有關體育「普及化、精英化、盛事化」的理念和目標，因此亦支持當局進行是次「私人遊樂場地契約政策檢討」的諮詢。
- 3.2 現時相關用地契約內容已沿用近 40 年，有必要重新作檢討，但同時不應該抹殺這些私人體育會和社區組織對宣揚本地體育「普及化、精英化、盛事化」所作出的貢獻。

— 完 —