

私人遊樂場地契約政策檢討公眾諮詢 公民黨意見書

公民黨建議全面檢討並研究適量收回私人遊樂場地用地。雖然私人遊樂場地契約的發展原是為了舒緩公共體育設施不足的壓力及推動體育發展而設，公民黨亦絕對認同有關體育會過去的貢獻。惟發展至今，私人體育會發展為私人會所的趨勢越來越明顯，包括收取昂貴會費、發展大量商業活動等，遑論一般公眾更是難以使用有關設施。公民黨認為有關情況反映私人體育會偏離宗旨，突顯其政策荒謬。公民黨重申本建議書並非「仇富」，僅希望借此機會解決有關歪風。

現時，全港市民對土地需求日益嚴重的情況下，私人遊樂場地用地竟可以象徵式地價租用，市民多年來不但被剝削使用有關土地，更要不斷補貼佔地龐大、使用人數小的私人體育會發展，做法並不公允。

A. 將由「社區組織」及「私人體育會」持有的契約分開處理，並以特殊用途契約(而非私人遊樂場地契約)處理由「社區組織」持有的體育及康樂用地

公民黨認同民政事務局將由社區組織持有的契約用地與私人體育會分別處理，亦原則上同意契約期滿後，若得到相關政策局支持和行政會議通過，可獲批新的特殊用途契約。但公民黨對民政事務局建議以特殊用途契約模式有保留，並認為 21 年的初次批出年期及每次可續期 15 年的年期太長。鑑於該 38 份契約期滿後實際上是獲得政府續約，公民黨建議，參考 1968 年的私人遊樂場地租約問題諮詢委員會報告書內的建議，這些契約在期滿後應獲批 10 年的特殊用途契約，而其後每次最多可續期 10 年。公民黨亦認為，政府在續約前，必須公開相關契約文本，以便公眾監察。

同時，特殊用途契約內應保留並強化現時的開放設施計劃，即與私人體育會的計劃一致。公民黨亦認為開放設施計劃有助部門監測及掌握使用率等數據，不應豁免日後根據特殊用途契約續約的設施；此外，鑑於有個別由社區組織持有的契約用地的體育及康樂設施的使用率偏低，民政事務局在未來批出的契約內應加入條款，促使承租人設法提高設施的使用率，並達至由康文署管理的同類體育設施

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

使用率水平；如使用率強差人意，政府當局亦應促使承租人採取措施，例如降低收費、加強宣傳，或設立免費時段讓合資格的團體使用設施等。

- B. 繼續沿用私人遊樂場地契約安排處理私人體育會持有的契約用地，但須大幅修改契約條款以更切合支持體育發展和善用土地的雙重需要**
- C. 按私人體育會對推動本港體育發展的貢獻，考慮會否在契約期滿後為它們續約**

公民黨認同民政事務局繼續以私人遊樂場地契約處理 27 幅私人體育會持有的用地，但當局沒有審視設施使用率，只列出四項重要考慮因素，公民黨質疑民政局未有處理如何有效運用土地資源的問題。政府在考慮為私人體育會土地續約時，必須審視該設施使用率，並設法促使私人體育會的設施使用率達至政府管理的同類型康樂設施的使用率。例如根據康文署 2017 年年報，其轄下草地滾球場的使用率為 42%，但同期九龍草地滾球會設施的平均使用率只有約 10%，同區的九龍木球會設施的平均使用率更只有 3%，遠遜政府設施的使用率，亦令公眾質疑是否真的要為這些使用率甚低的設施，繼續以優惠地價向該等私人體育會提供土地。

另外，公民黨質疑私人體育會場地設施能否紓緩公共體育設施的壓力。根據不同私人體育會的季度報告及傳媒報導，¹上述設施的外來團體平均使用率僅有 28%；公民黨亦發現多個位於九龍塘區的私人體育會均設有網球賽事或訓練場地，但其使用率依然偏低。以油尖旺區計算，公眾網球場有 10 個，但 11 所私人會所卻坐擁 29 個網球場，惟有關使用率最低只有 10%。因此，公民黨建議政府當局在考慮是否續約時，一併考慮該等私人體育會對推廣體育的貢獻，而非單憑有否向外界提供場地。

公民黨認為有關設施不但未能紓緩公共體育設施的壓力，亦對社區推廣無甚作用，有關私人體育會卻能以特惠價格租用珍貴的地段，並不乎合公眾期望。公民黨建議重新評估使用率低及重覆體育設施的契約，考慮合併部分同區契約用地的體育設施並釋放部分用地作

¹ HK01(2018)：【貴族俱樂部】政府倡加開時數益公眾？揭團體實際用量僅 28%

<https://bit.ly/2MFkwSZ>

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

公共體育設施用途或重新規劃作其他發展。

同時，公民黨反對沿用現時契約的續約年期安排與私人體育會續約。公民黨建議，參考 1968 年的私人遊樂場地租約問題諮詢委員會報告書內的建議，有關契約每次最多可續期 10 年。

D. 向適合續約的私人體育會徵收十足市值地價的三分之一

公民黨必須指出，現時政府當局建議只向私人體育會徵收十足市值地價的三分之一，當中地價的計算方法已經沒有評估該等土地若作其他用途的價值，低估該用地的潛在價值。私人體育會用地的地價（未計算三分之一前）已經比政府批出的短期租約（大部份用作停車場及貨物存放等用地）的租金和新界農地價錢更低。社會正熱烈討論應否收回 341 公頃的私人體育會用地用作其他公共用途，政府當局的建議等同容許私人體育會繼續以低廉價錢佔用土地。其次，民政事務局從未交代徵收十足市值地價的三分之一的依據，只指出若收取更高的地價有可能令私人體育會無法繼續經營。公民黨質疑這是對私人體育會的第二重優惠，促請政府當局應盡快公布有關計算地價的詳情，並提高收取的市值地價比例，而長遠目標應是收取十足市值地價。

公民黨絕不認同民政事務局所指，私人體育會若因收取十足地價而無法繼續經營，將對香港社會和體育發展帶來相當負面影響，反而如前文所述，部份私人體育會的體育設施比由康文署營運的設施的使用率更低，令公眾質疑其對推廣體育的貢獻，甚至政府當局有偏頗之嫌。因此，政府當局應鼓勵更多私人體育會透過開放其會員制度及以低廉收費，讓更多市民使用其體育及康樂設施，令私人體育會的設施更大眾化。若政府當局向私人遊樂場地契收取較高比例的市值地價，將有更大的財政誘因令承租人轉為「半公共」性質的特殊用途契約，若有私人體育會因此決定停止經營，政府當局則應收回該等土地用作公共康樂或其他用途。

另一方面，若私人體育會有能力繳交較高比例的市值地價，民政事務局更不應只收三分一地價，並繼續透過加強開放時數計劃，令市民能夠享用相關設施；

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

另外民政事務局指現時私人體育會總共僱用約 2,400 名全職員工，若眾多私人體育會關閉，將會令他們面臨失業或轉業。惟公民黨認為，若政府當局成功促使該等私人體育會轉為「半公共」性質，這些員工可繼續獲聘，同樣亦不會大幅減少本港所提供的體育及康樂設施。

E. 規定私人體育會須向合資格外界團體開放其體育及康樂設施總量的 30%，並與體育團體合辦公眾人士可參與的體育活動每月最少 240 個活動時數

公民黨指出民政局建議增加開放時數至 30% 的政策明顯是在玩弄數字遊戲。根據民政局的回覆²，2017 年合資格外界團體實際租用的體育設施總時數佔可供合資格外界團體實際租用的體育設施總時數僅為 31%。

就現時私人遊樂場地契約下的開放計劃的文件顯示，大多私人體育會開放的時間及收費均不切合外界團體的期望，如以清水灣鄉村俱樂部為例，其 18 洞高爾夫球設施只於平日開放 2 小時，收費為每人 900 元，相反，政府滘西洲高爾夫球場全日通行證則只需 360 元；另外香港鄉村俱樂部的網球設施亦只於平日開放，包括中午 12 時至 3 時及晚上 9 時至 10 時，每人收取 70 元，相比康文署提供的場地每場每小時 17-57 元的價格為高。

根據民政局提供的季度報告顯示，雖然團體需按規定開放體育設施，惟有關實際租用率一直偏低，更有體育會全年均沒有團體租用，有關體育會亦沒有提供任何宣傳計劃。

公民黨質疑即使民政局要求增加開放時數至 30%，如開放時間及收費均由體育會決定，加上可供外界團體使用的時間相對「雞肋」，增加開放時間根本無助增加實際使用率，亦無針對外界團體的實際需要。

² 附件 1

F. 釐定私人遊樂場地契約可容許的體育配套設施及附屬設施清單

公民黨質疑，大多私人體育會的主要收入來源是餐飲、停車場租金或麻雀耍樂等非體育活動，每年更錄得至少千萬盈餘。公民黨認為以其他收入來源補貼體育活動開支是無可厚非，但現時不少私人體育會的主要業務並不是向公眾推廣體育活動，而是成為會員的娛樂消遣場所，難免有「掛羊頭賣狗肉」之嫌。根據政府提供季度報告中顯示，至少一半的私人體育會的商業收益比體育活動收益為多：以香港中華遊樂會為例，其牌房收入為 170 萬元、按摩室收入為 58 萬元、餐飲收入則超過 2000 萬元，商業收入比率為 56%，但全年體育設施平均使用率只有 27%；

另外，渣甸山居民協會的商業收入比率竟達 77%，其中大部分收入近 1000 萬元更是來自餐飲服務，而全年體育設施平均使用率僅有 10%，體育活動收入則只有 20 多萬元，當中租借藍球場每年收入只有 100 元，以每小時場地租金為 40 元計算，即有關體育會全年只進行了 2.5 場藍球活動，體育活動收入與商業收入完全不成比例。

公民黨對有關數字感到驚訝及荒謬，更質疑有關會所「以體育作包裝」，實以市民資產補貼商業活動，何來對本港體育發展有很大貢獻。

G. 加強對私人遊樂場地契約的監察及承租人的企業管治

政府當局要求所有私人遊樂場地契約承租人必須提交季度報告，根據民政局提供的季度報告顯示，大部分季度報告參次不一，不少契約承租人只要選取「不適用(No Applicable)」就可免去提供使用率數據，其中更不用給予任何原因。

另外，政府當局的年度巡查更是令人不能接受，多間私人體育會持續漏報設施及數據長達 5 年，巡查小組多番巡視亦未能察覺。同時，根據私人遊樂場地契約，有關的私人體育會必須招待會員。公民黨獲悉有私人體育會竟然接待非會員，涉嫌違反有關契約。當中渣甸山居民協會的兩間餐廳包括「渣甸山小廚 **Jardine Kitchen**」及「法國雪山咖啡 **Le Cafe Du Mont Blanc**」內均註明「非會員必需先辦理入會手續」，惟兩間餐廳均沒有為食客登記，更指「可（借）用另一個會員資料」，會員制度形同虛設。公民黨質疑巡查的成效，並直指對有關監察沒有信心。

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

公民黨要求當局必須加緊巡查，同時對於屢次違規的私人體育會，需考慮收回有關土地。

就此公民黨要求有關當局必須收緊季度報告要求：

1. 收緊季度報告，要求承租人如無特殊原因，必須提供設施使用率及收費數據，並在季度報告內刪除表格「不適用 (Not applicable)」的選項；
2. 提高對資料的要求，政府應該為各類設施設立統一的使用率計算準則，並公布有關準則，同時要求承租人提交資料時必須依照該準則；
3. 更改季度報告條款，承租人提交季度報告時需同意讓政府公開報告。

對於有關規管發售及買賣新債券的條款及增加透明度的措施，公民黨支持相關建議。

H. 釐定審批新康樂及體育用地申請的原則

公民黨認同撤銷新界市鎮和郊區之間的分別，亦同意原則上不應考慮新的私人遊樂場地契用地申請的建議。但就社區組織而言，公民黨認為相關特殊用途契約應與上述社區組織續約年期的建議一致，即初次為期 10 年，而其後每次最多可續期 10 年。

總結

公民黨理解私人遊樂場地契約原為鼓勵體育發展，並絕對認同有關體育會過去的貢獻，惟過去多年政府一直缺乏監察，對相關問題亦置之不理。政府一直推卻指私人體育會對本地體育發展有深遠影響，對體育「普及化」、「精英化」、「盛事化」有重大貢獻，惟有關準則難以量化，政府更是沒有一貫指標。更甚是種種證據均顯示這些私人體育會有「私有化」、「商業化」、「特權化」的問題，公民黨必須再次重申本建議書並非「仇富」，而是反對不公義的公共資源運用。現時，全港市民對土地需求殷切，這些私人體育會以特惠地價租用大量土地，市民卻未能享用有關設施及服務，以公帑惠及一小撮特權人士，對社會大眾極為不公。

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

就此，公民黨對私人放樂場地契約的去向有以下建議：

- (一) 政府應考慮收回部分私人體育會契約土地另作用途，包括佔地大會員少、屢次違規、體育設施使用率低及多有重覆體育設施的私人體育會；
- (二) 政府可考慮協助更多私人體育會轉型至半公開性質，使更多公眾可享用有關體育設施，並促請政府當局應盡快公布有關計算地價的詳情，及提高收取的市值地價比例，而長遠目標應是收取十足市值地價；
- (三) 檢討將增加開放時數至 30% 是否有效，考慮與有關私人體育會訂立特定的開放時數予合資格團體使；
- (四) 檢討現時民政局批准的康樂及附屬設施是否導致私人體育會現時側重發展商業活動而忽略體育活動；
- (五) 建議成立體育基金，規定私人體育會的康樂及附屬設施中的部分收入撥至基金內以支援體育界的發展；
- (六) 民政局必須嚴肅跟進及檢討有關季度報告及年度巡查問題。

同時，公民黨提醒行政會議內多人持有私人體育會會籍³，在小組作總結時有關委員必須避嫌。公民黨再次重申香港土地為社會的珍貴資源，絕不能以社會資源補貼少數人享樂之用。

2018 年 9 月

公民黨

³ HK01(2018)：【貴族俱樂部】三分二行會成員擁私人遊樂場會籍

<https://bit.ly/2p3lvTr>

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111 傳真 Fax : 2865 2771 電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.



公道自在民心 The Civic Way, the Fairer Way

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111 傳真 Fax : 2865 2771 電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.