

立法會CB(2)2314/10-11(01)號文件

二零一一年七月八日會議

**立法會民政事務委員會
私人遊樂場地契約**

引言

本文件旨在向委員簡介私人遊樂場地契約的歷史背景和角色，及當局於本年五月十三日民政事務委員會會議席上聽取委員就契約及按契約獲批地的私人體育會表達的意見後，對契約續期事宜的處理方法。

背景

2. 過去，由於香港的康樂及體育設施供應有限，一些有志推動體育發展及提供康樂設施的人士通過組成體育會，向政府申請撥地發展康體設施。當中一些私人體育會所至今已有超過百年歷史，例如一八五一年創立的香港木球會、一八八九年創立的香港哥爾夫球會和一九一零年創立的南華體育會等。

3. 這些體育會獲得政府以免收地價或象徵式地價按私人遊樂場地契約(契約)撥地發展，它們透過向會員或設施使用者收取會費，或經自行籌募經費，提供體育設施和相關服務。這項安排已維持多年。

4. 除了私人體育會之外，過去政府亦曾向其他非牟利團體包括社福機構、制服團體、體育總會、地區體育會及公務員團體等批出土地。時至今日，批出的契約共有73份(詳情見附件)。在二零一一年十一月至二零一二年十二月之間，將有55份契約到期，大多數有關的契約承租人已經向地政總署申請續期。民政事務局正在協助處理這些申請個案。

私人體育會擔當的角色

5. 按契約獲批地的私人體育會在過去及現在一直在推動本港體育發展及提供康體設施方面作出貢獻。我們認為它們可繼續擔當重要的角色。我們的考慮主要包括：

- (a) 它們培訓了不少出色的運動員及隊伍，代表香港參加各級本土及國際比賽，亦為不同項目的本地聯賽提供訓練及比賽場地；
- (b) 多間私人體育會已設有適合主辦大型國際體育活動的優質體育設施，亦與各體育總會及政府合作舉辦不同的推廣體育活動；
- (c) 契約訂明承租人須開放體育設施予外界團體使用。部分外界團體一直有使用這些設施。現時，根據契約承租人提供的資料顯示，大部份(主要為社福機構、制服團體、體育總會、地區體育會等)均以低廉費用開放場地及設施予社會人士使用。至於其餘的個案(包括私人體育會)的承租人，大部份亦有開放設施予外界團體作不同用途，包括讓學校體育運動代表隊進行練習、供香港體育代表隊及制服團體作訓練之用，及讓社福機構舉行活動；及
- (d) 雖然今天政府提供的公共體育設施已比以往為多，但地區對體育和康樂設施的需求仍然十分殷切，營運團體向其超過65萬名會員提供各種體育及康樂設施，可舒緩這些人士及其家人朋友使用公共設施的壓力。

6. 就上段(a)及(b)兩點，私人體育會長久以來協助推廣體育，包括一些大眾較少接觸的運動如板球、草地滾球、哥爾夫球及曲棍球等。它們亦為這些體育項目提供政府一般較少提供的設施。假如沒有這些體育會，有關的體育項目在香港的發展肯定有所影響。數間私人體育會所已設有適合主辦大型國際體育活動的優質體育設施，例如九龍木球會、九龍草地滾球會及香港高爾夫球會，均曾舉辦“M”品牌活動如香港六人板球賽、香港高爾夫球公開賽或其他國際活動等(香港哥爾夫球會自一九五九年起到舉辦香港高爾夫球公開賽，一直至今)。事實上，有關賽事得以順利舉行，這些設施起著不可或缺的作用。

7. 經過多年發展，私人體育會在香港已達至相當規模。根據它們向政府提供的資料顯示，這些會所目前共聘用約6 200多名全職僱員，總營運開支約57億多元，可見私人體育會在營運其會所方面亦有很大的承擔。這些

會所提供的優質體育及康樂設施長久以來有助吸引海外行政和專業人士來港工作，及維持香港作為一個國際大都會的地位。我們相信，要本港體育長遠發展，除了政府致力推動外，不同團體的協作、資源互補、共同承擔亦同樣重要，上述契約承租人包括私人體育會正好發揮這方面的作用。

8. 就第5段(c)項，我們明白有不少設施不常有外界團體使用。這可能是由於外界團體不知道有設施可供他們使用，或設施地點比較偏遠所致。我們認為這情況可透過加強宣傳和資料發放而予以改善。至於有報導指個別團體向某些會所申請租用設施而遭拒，這可能是由於現時的租約要求外間團體須經過「主管當局」¹提出申請。我們相信透過新的租約條款(見下文13段c項)及要求承租人切實執行有關條文，情況可得到改善。

9. 再者，這些設施所涉及絕大部份地段，在最初批約時並不位於城市的中心地帶，有些甚至缺乏基建設備。這些會所幾十年來，甚至上百年，不斷營運、改善和發展都是由它們自己的會員籌集資金、人力和物力來維持，才有今天的規模，其中不少有其傳承的價值，亦已成為香港社會網絡的一員。

10. 基於以上考慮，我們認為一般而言，私人體育會的契約應予以續期。我們亦考慮到假若契約滿期時不予延續，其中不少承租人將要把會所關閉，受影響的不單是私人體育會的會員（當中不少為在港工作的海外行政和專業人士），亦包括受聘於這些體育會的僱員。

11. 我們認同私人體育會未來有必要進一步向外間團體開放，為本港的體育發展和康樂設施的提供方面作出更大貢獻，亦可容許公眾有更多機會使用這些體育會的設施。因此，我們建議在為這些體育會的契約續期時，要求它們進一步開放設施予外界團體，例如學校、體育總會及社福機構等，以配合我們體育發展方面的政策目標。建議的細節見下文第12至及13段。

私人遊樂場地契約續期

12. 如上文提及，在今年十一月至明年十二月間，將有55份契約到期，其中23份屬私人體育會會所。大多數契約承租人已經向地政總署申請續期。我們在五月十三日向民政事務委員會提交的文件中，已表明我們希望契約承租人（包括私人體育會）可加強開放設施，配合我們體育發展方面

¹ 主管當局是公務員事務局局長、教育局局長、民政事務局局長、社會福利署署長和康樂及文化事務署署長。

的三大政策目標，即—

- (a) 在社區推動體育；
- (b) 推動精英體育發展；以及
- (c) 促進香港作為國際體壇盛事中心。

13. 具體而言，我們續簽契約時會加入進一步開放設施的要求，包括—

- (a) 我們會要求契約承租人在開放設施予外界團體使用方面一般應要達到每月50小時或以上，以取代現時「每周不多於三次，每次三小時」的條件，有關的修訂亦會讓外界團體較易進行全日訓練或舉辦比賽。我們亦會要求會所指定某些節數供外界團體優先租用；
- (b) 目前外界團體不得在周末或公眾假期使用契約承租人設施的條件，須予取消。不過，我們明白到，在周末使用私人體育會所的會員特別多，可供外界團體在周末使用的體育設施或許較為有限；
- (c) 我們亦會訂立一項新的契約條件，讓外界團體可以選擇無須經由「主管當局」而直接向契約承租人預租其體育設施，讓安排更直接便利。但如外界團體在跟契約承租人聯絡時遇上困難，仍可向「主管當局」或民政事務局尋求協助；
- (d) 私人體育會可以在推動精英體育發展方面作出更大貢獻。現時，部分私人體育會所有大幅減收青少年初級會員的入會費，使年輕運動員可以使用其設施進行練習，以及代表該些體育會所參加比賽，汲取比賽經驗。我們會要求私人體育會日後必須推行初級會員計劃，並大幅降低入會費用，讓某個年齡以下的男女運動員成為會員。該等體育會亦需每月提供至少10小時給體育總會作練習或比賽之用，此舉有助滿足體育總會對訓練及比賽場地的需求；
- (e) 如有合適的設施，我們會要求私人體育會容許體育總會用作舉辦認可的國際賽事，讓市民有更多機會觀賞在私人體育會所舉行的賽事；及
- (f) 現行契約的條款在超過15年前制定，部分條款可能已屬不合時宜，例如不准外界團體人士使用私人會所更衣室內的某些用品的條

款。我們會廢除契約中這些不合時宜的條款。

14. 契約的承租人(包括私人體育會)均已得悉我們會要求它們對外界團體作更大開放。這些承租人一般都願意配合新安排。然而，我們並不排除有少數私人體育會未必有能力履行以上的要求，或未能令當局信納它們能符合有關要求。在這種情況下，我們未必會把租約續期。另外，這批契約中亦有數個地段已有其他規劃用途，我們將以短期續約的方式處理這些契約。

執行

加強宣傳及監察

15. 在處理個別個案的續期申請時，當局會徵詢相關部門意見，以確定契約承租人是否已符合相關條件，亦會查明該承租人所在地段是否有需要被收回作其他公共用途。在續期後，我們會加強宣傳及監察方面的工作，包括—

- (a) 為使更多外界團體知悉契約承租人可供它們使用的設施，我們會規定有關契約承租人在其網站刊載設施的資料，這些資料同時也會上載至民政事務局及相關「主管當局」的網站。此外，我們亦會定時向外界團體(即體育總會、學校、青年團體及非政府機構等)發放有關可供它們使用設施的資料，宣傳這項安排；及
- (b) 在監察方面，我們會規定契約承租人按季提交其予外界團體使用設施的報告。我們亦會抽樣巡查，並在收到投訴後採取行動及作出適當的跟進。

暫緩安排

16. 由於大多數契約承租人已就二零一二年年底前到期的契約，向地政專員提出續期申請。為免由於處理續期申請，特別是在契約承租人商討加強開放設施的細節較為需時導致契約出現「真空期」，作為權宜措施，地政總署署長將發出「暫緩」函件，准許契約承租人繳付臨時租金，按照期滿契約的條款和條件，暫時使用有關用地。

長遠檢討

17. 短期而言，我們會先集中處理在二零一二年年底前到期的契約的續期工作。民政事務局會與有關契約承租人聯繫，確立個別承租人在續期後進一步開放其設施的安排，並透過互聯網作出公布。長遠來說，待契約的續期工作完成及相關的安排得以落實後，民政事務局會聯同相關政府政策局及部門就契約的政策進行進一步檢討。有關檢討將會從體育發展、土地使用、市民期望、契約承租人及其會員和其他持分者的利益等多方面考慮私人遊樂場地契約的未來路向。為了讓長遠政策檢討的結果不受契約續期所影響，我們在處理契約續期工作時，會同時告知承租人，不應期望其獲續期的契約在十五年後到期時必然會再次獲得續期，或即使獲得續期，亦未必會繼續以象徵式地價或按現予續期契約內相同的條款及條件再予續期。

提交

18. 請委員就本文件所述的事宜，提出意見。

民政事務局
二零一一年七月

持有私人遊樂場地契約的團體一覽表

編碼	契約持有人	地點及地段編號	契約屆滿日期
1.	香港仔遊艇會有限公司	南朗山深灣道香港仔內地段第 454 號	2021 年 12 月 25 日
2.	羅馬天主教會香港教區 主教	長洲地段第 1318 號	2012 年 6 月 30 日
3.	香港小童群益會	黃宜洲丈量約份第 257 約地段第 642 號	2012 年 6 月 30 日
4.	香港中華游樂會	銅鑼灣道 123 號內地段第 8875 號	2011 年 12 月 25 日
5.	清水灣鄉村俱樂部	布袋澳丈量約份第 241 約地段第 227 號	2012 年 6 月 30 日
6.	西洋波會	加士居道 20 號九龍內地段第 11098 號	2011 年 12 月 25 日
7.	展能運動村有限公司	馬草壠丈量約份第 96 約地段第 2322 號	2012 年 6 月 30 日
8.	紀利華木球會	黃泥涌道 188 號內地段第 8881 號	2011 年 12 月 25 日
9.	香港中華基督教青年會 董事	西貢測量約份第 5 約地段第 147 號	2012 年 6 月 30 日
10.	香港中華基督教青年會 董事	西貢丈量約份第 254 約地段第 75 號	2012 年 6 月 30 日
11.	香港中華基督教青年會 董事	沙田鞍駿街 2 號沙田市地段 366 號	2047 年 6 月 30 日
12.	香港基督教青年會董事	京士柏加士居道側九龍內地段第 11105 號及 其增批部分	2011 年 12 月 25 日
13.	香港青年獎勵計劃	林村丈量約份第 16 約地段第 602 號餘段	2012 年 6 月 30 日
14.	菲律賓會所	衛理道 10 號九龍內地段第 11096 號	2011 年 12 月 25 日
15.	白沙灣遊艇會有限公司	白沙灣丈量約份第 217 約地段第 1138 號及 其增批部分	2012 年 6 月 30 日
16.	香港佛教聯合會	東涌丈量約份第 4 約地段第 172 號	2012 年 6 月 30 日
17.	香港政府華員會	衛理道 8 號九龍內地段第 11048 號	2011 年 12 月 25 日
18.	香港鄉村俱樂部	黃竹坑道鄉郊建屋地段第 1129 號	2012 年 4 月 3 日
19.	香港木球會	黃泥涌峽道 137 號內地段第 9019 號	2023 年 6 月 30 日
20.	香港足球會	跑馬地體育路 3 號內地段第 8846 號	2011 年 12 月 25 日
21.	香港女童軍總會	黃泥涌峽道內地段第 8894 號	2011 年 12 月 25 日
22.	香港女童軍總會	西貢丈量約份第 250 約地段第 148 號	2012 年 6 月 30 日
23.	香港女童軍總會	元朗丈量約份第 122 約地段第 1707 號	2012 年 6 月 30 日
24.	香港女童軍總會	上水古洞南坑頭路丈量約份第 92 約地段第 2544 號	2015 年 2 月 28 日
25.	香港女童軍總會	加士居道及衛理道交界九龍內地段第 10734 號	2056 年 12 月 25 日

編碼	契約持有人	地點及地段編號	契約屆滿日期
26.	香港哥爾夫球會	深水灣鄉郊建屋地段第 1117 號	2011 年 12 月 25 日
27.	香港哥爾夫球會	上水丈量約份第 94 約地段第 942 號餘段	2020 年 8 月 31 日
28.	香港槍會	荃灣川龍荃灣市地段第 399 號	2012 年 6 月 30 日
29.	香港賽馬會	體育路 1 號及黃泥涌道內地段第 8847 號	2034 年 6 月 23 日
30.	香港賽馬會	沙田沙田市地段第 13 號	2012 年 6 月 30 日
31.	香港機械模型會有限公司	元朗大棠丈量約份第 118 約地段第 2416 號	2024 年 11 月 3 日
32.	香港遊樂場協會	梅窩丈量約份第 2 約地段第 667 號	2012 年 6 月 30 日
33.	香港紅十字會	大嶼山石壁丈量約份第 319 約地段第 142 號	2012 年 6 月 30 日
34.	香港海事訓練隊分區委員會	鑽石山新九龍內地段第 6001 號	2012 年 6 月 30 日
35.	香港海事訓練隊分區委員會受託人 Lau Wah Sum 及 Samuel Derek Oates	西貢丈量約份第 256 約地段第 611 號	2012 年 6 月 30 日
36.	香港壘球總會	天光道九龍內地段第 11088 號	2011 年 12 月 24 日
37.	香港基督教女青年會	大嶼山石灣丈量約份第 332 約地段第 727 號	2012 年 6 月 30 日
38.	香港青年旅舍協會	大嶼山丈量約份第 337 約地段第 188 號	2012 年 6 月 30 日
39.	香港青年旅舍協會	昂平丈量約份地段第 235 號	2012 年 6 月 30 日
40.	香港青年旅舍協會	大尾督大埔市地段第 133 號	2014 年 9 月 19 日
41.	中國香港賽艇協會 (前稱香港業餘划艇會有限公司)	沙田源禾路沙田市地段第 220 號	2012 年 6 月 30 日
42.	九龍印度會	加士居道 24 號九龍內地段第 11095 號	2011 年 12 月 25 日
43.	印度遊樂會	掃桿埔加路連山道 63 號內地段第 8900 號	2011 年 12 月 25 日
44.	香港渣甸山居民協會	渣甸山祈禮士道 2 號內地段第 8895 號	2011 年 12 月 25 日
45.	九龍草地滾球會	柯士甸道 123 號九龍內地段第 11065 號	2011 年 12 月 25 日
46.	九龍木球會	覺士道 10 號九龍內地段第 11052 號	2011 年 12 月 25 日
47.	九龍塘會	九龍塘窩打老道新九龍內地段第 5989 號	2011 年 12 月 24 日
48.	九龍仔居民協會	九龍塘劍橋道 10A 新九龍內地段第 5961 號	2011 年 12 月 25 日
49.	旺角區文娛康樂體育會有限公司	埃華街及櫻樹街交界處九龍內地段第 11165 號	2018 年 9 月 9 日
50.	文康市政職員遊樂會有限公司	衛理徑 4 號九龍內地段第 11097 號	2011 年 12 月 25 日

編碼	契約持有人	地點及地段編號	契約屆滿日期
51.	香港外展信託基金會有限公司	大網仔丈量約份第 256 約地段第 590 號	2012 年 6 月 30 日
52.	巴基斯坦協會香港有限公司	公主道 150 號九龍內地段第 11094 號	2011 年 12 月 25 日
53.	保良局	北潭涌丈量約份第 257 約地段第 613 號	2012 年 6 月 30 日
54.	保良局	大塘丈量約份第 118 約地段第 2411 號及其增批部分	2011 年 11 月 5 日
55.	The Post Office and Cable & Wireless Recreation Club Limited	掃桿埔加路連山道 108 號內地段第 8597 號餘段	1996 年 12 月 25 日 (現時容許營運者按季續用有關地段，但可在給予三個月通知後終止)
56.	香港遊艇會	奇力島海旁地段第 709 號	2056 年 2 月 19 日
57.	香港遊艇會	熨波洲鄉建屋地段第 1181 號	2021 年 5 月 24 日
58.	香港遊艇會	葦徑篤丈量約份第 212 約地段第 341 號及其增批部分	2014 年 10 月 8 日
59.	香港童軍總會	北角民新街內地段第 8961 號	2013 年 9 月 25 日
60.	香港童軍總會	九龍塘新九龍內地段第 5956 號	2011 年 12 月 25 日
61.	香港童軍總會	白沙灣丈量約份第 217 約地段第 1131 號	2012 年 6 月 30 日
62.	香港童軍總會	沙田丈量約份第 195 約地段第 154 號	2012 年 6 月 30 日
63.	香港童軍總會	元朗凹頭丈量約份第 60 約地段第 131 號	2024 年 1 月 18 日
64.	香港童軍總會	大埔洞梓大埔市地段第 190 號	2025 年 6 月 24 日
65.	香港童軍總會及香港女童軍總會	和宜合道葵涌市地段第 391 號	2012 年 6 月 30 日
66.	香港童軍總會及香港女童軍總會	沙田水泉坳街沙田市地段第 272 號	2012 年 6 月 30 日
67.	南華體育會	掃桿埔加路連山道 88 號內地段第 8850 號	2011 年 12 月 25 日
68.	南華體育會	衛理徑 6 號九龍內地段第 11071 號	2011 年 12 月 25 日
69.	大埔體育會有限公司	大埔第 4 區大埔市地段第 6 號及其增批部分	2012 年 6 月 30 日
70.	東華三院	馬草壟丈量約份第 96 約地段第 2321 號	2012 年 6 月 30 日
71.	域多利遊樂會	西貢丈量約份第 252 約地段第 316 號	2012 年 6 月 30 日
72.	又一村花園俱樂部有限公司	又一村高槐路 7 號新九龍內地段第 6042 號	2011 年 12 月 25 日
73.	元朗區體育會有限公司	元朗元朗市地段第 520 號 (前稱元朗元朗市地段第 160 號)	2031 年 10 月 18 日