香港政策研究所
Hong Kong Policy Research Institute

香港願景
HONG KONG VISION

檢討私人遊樂場地政策：個案分析與土地供應

Review on Private Recreational Leases Policy: Case Studies and Land Supply

2018年10月 October 2018

香港願景計劃

召集人的話

香港特別行政區已踏進了《基本法》所說「五十年不變」的中段。

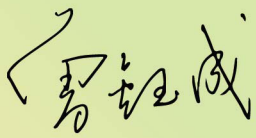
「一國兩制」過去二十年在香港的實踐，整體上是成功的。然而我們也要看到：政制發展、二十三條立法、推行國民教育等備受爭議的問題，仍有待解決；「港人治港」要贏得香港市民和中央政府的信心，特區政府還須從多個方面改善管治；香港要維持長期繁榮穩定，必須研究如何提高經濟上的競爭力，同時要紓緩貧富差距擴大所造成的社會矛盾。我們必須正視存在的問題，尋找解決方法。

國家的發展已進入了新時代，為香港的發展提供了新機遇，也帶來了新挑戰；「一國兩制」實踐開展了新階段。我們深信，香港的發展問題，必須放在全國發展的大局中去認識和思考。

「香港願景計劃」就「一國兩制」實踐的主要問題，以及特區在經濟、社會、文化、教育等範疇的公共政策進行研究，已發表了多份報告；接下來會繼續發表其他研究成果，包括和內地智庫合作研究的成果。

我們會主動向特區政府和社會各界人士介紹我們的研究成果，歡迎各方面給我們提出寶貴的意見和建議。

香港願景召集人



香港願景計劃

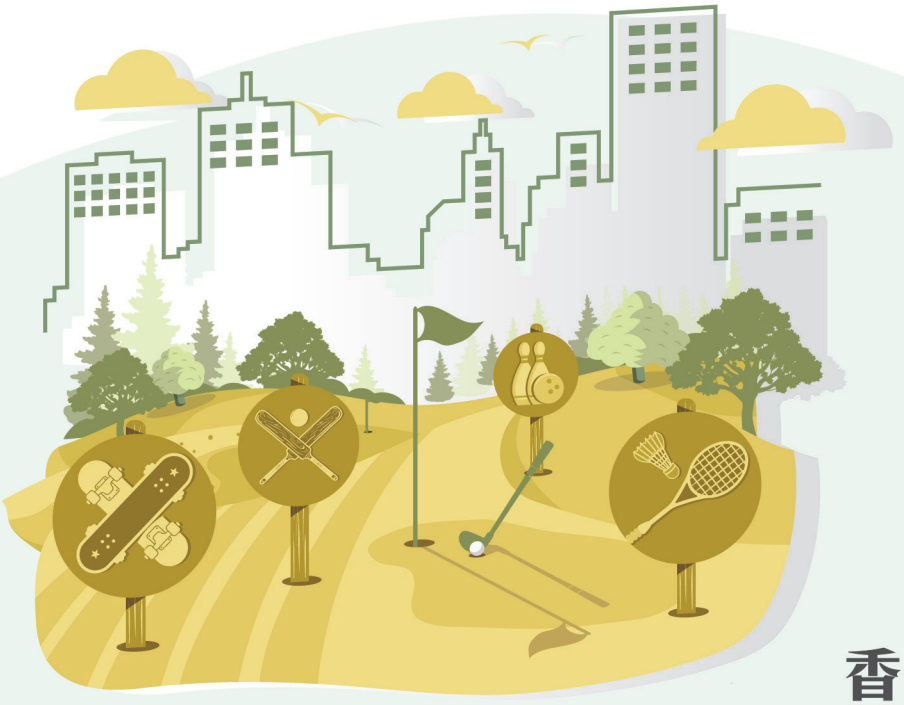
檢討私人遊樂場地政策：
個案分析與土地供應

總目錄
Content

我們的論述和主張 7

Our Discourse and Recommendations 19

研究報告 35



香港願景計劃

檢討私人遊樂場地政策：
個案分析與土地供應

我們的論述和主張

曾鈺成　召集人

馮可強　執行及研究總監

陳澤銘　研究顧問

我們的論述與主張

引言

政府在2018年發表了兩份關於私人遊樂場地契約的文件。第一份是由土地供應專責小組於2018年2月6日發表的名為《增闢土地　你我抉擇》的討論文件。第二份是由民政事務局於2018年3月20日發表的《私人遊樂場地契約政策檢討》諮詢文件，諮詢截止日期為2018年9月19日。本報告就這兩份文件中提及的香港私人遊樂會政策及私人遊樂場地契約做深入研究。

歷史背景

私人遊樂場地契約政策於1969年首次提出，當時的目的是推動本港體育發展及提供康樂設施。過去由於香港的康樂及體育設施不足，政府以免收租金或只收取象徵式租金的方式，批出私人遊樂場地契約予一些有志推動體育發展及提供康樂設施的私人團體，以及一些社福機構、宗教團體、制服團體、體育總會、地區體育會及公務員團體，讓他們在契約土地上設立及營運體育及康樂活動，其設施主要供會員使用。背後的理念是要透過非政府團體提供政府較少提供的體育設施，鼓勵社會人士參與體育活動，以推動體育發展。但有政府歷史檔案揭露政府決策時有考慮特定階層的利益。有政府文件顯示，這些私人遊樂場地對中上流社會階層和商界非常重要(“an important outlet for the upper-middle class and business circles”); 若沒有這些場地，香港或因無法成為他們生活和工作的地方而失去吸引力。

現時有關私人遊樂場地契約的政策主要根據1979年的原則制定。自1979年以來，政府未有全面檢討私人遊樂場地契約政策。除了行政會議於2011年7月通過的「進一步開放設施的規定」外，政府仍沿用殖民地年代的政策，並無隨社會現況作出重大修訂。

現況

根據政府的文件，現存的私人遊樂場地契約用地共有66幅，其中27幅由24個私人體育會持有，其餘39幅由社福機構及體育總會等非牟利團體持有。按私人遊樂場地契約批出的用地總面積約4,077,323平方米 (407.73公頃)。由私人體育會持有的用地總面積約3,405,765平方米(340.58公頃)，佔總用地面積約83.5%。在私人體育會持有的用地中，粉嶺高爾夫球場的佔地面積最大，約170公頃。

土地是本港的珍貴資源；這個契約政策等同於政府透過免收或只收取象徵式租金，長期向體育會提供資助佔用土地，而部分體育會所在地的價值不菲。相對於體育會獲得的資助，現時的開放程度實在不成比例。更甚者，政府審計報告曾經指出不少私人會所未有對外開放及違反批地條件，進行餐飲、酒吧、美容院等商業活動。正如前述，政府以私人遊樂場地契約對私人體育會提供資助，是因為承租人能提供香港沒有的康體設施。時移世易，再加上在香港可建屋土地供應緊張的情況下，我們認為政府在全面檢討香港私人遊樂場地契約政策之時，應一併考慮土地供應的問題。

私人體育會所個案研究

我們選擇了以下四個私人體育會所為研究對象，以展示現行《私人遊樂場地契約》用地有待改善之處。我們也檢視了一個非牟利組織（南華體育會）作為參考對象，以對比私人體育會所的運作情況。

(I) 香港哥爾夫球會

香港哥爾夫球會(粉嶺用地)位於新界粉嶺古洞，佔地約170公頃，是現時所有私人體育會持有的用地中面積最大的場所，而會員人數只有2,660人。佔地170公頃的粉嶺高爾夫球場(粉嶺高球場)，每年地租僅僅1,000元。若香港哥爾夫球會要按照地價繳款，2016/2017年度每月應繳差餉及地租應為合共港幣六百多萬元，即年租約八千萬元。換言之，現時政策以公帑補貼了只有二千多會員的香港哥爾夫球會。

由於香港哥爾夫球會（哥球會）自1986年起凍結公司會籍，一個公司會籍市價在二手市場可達港幣1,700萬元。另外，公司會籍會員在轉讓會籍前，必須先徵求哥球會同意，哥球會會審查新會籍持有人的背景。粉嶺球場對公眾的實際開放時間有限，而在作為運動員訓練場所方面，我們注意到曾有一位香港精英運動員獲得美國公開賽的參賽資格。有評論認為粉嶺球場對頂級香港高爾夫球員的支援仍有改善空間。事實上，粉嶺高球場並非香港唯一符合國際比賽標準的球場，現時還有其他高球場可協助推動高球發展。綜上所述，我們就哥球會對推動本港高爾夫球發展及提供康樂設施的貢獻予以肯定，但同時也注意到哥球會的運作有改善空間，而粉嶺高球場亦非香港唯一提供參與高球運動的場

地。我們也有留意到新加坡及深圳都有收回高爾夫球場以作發展的例子。

儘管如此，是否收回粉嶺高球場仍需考慮其他因素。在1889年成立的哥球會是亞洲以至全球最悠久的高爾夫球會之一。每年的「香港高爾夫球公開賽」都會在粉嶺高球場舉行。始於1959年的「香港高爾夫球公開賽」是香港體壇歷史最悠久的比賽，同時是亞洲少數獲「歐洲巡迴賽」及「亞洲巡迴賽」認可的頂級賽事之一。2018年更是該賽事的60周年紀念。

除此之外，全部收回粉嶺高球場存在技術性的考慮，例如場內現存的歷史建築群、古樹及受保護品種的安排，另需要擴闊粉錦公路，將須大量斬樹及遷移東江水管道。

香港哥球會有其獨特歷史及其他社會意義。由於有關租約將於2020年屆滿，政府有迫切性去處理粉嶺高球場的去留問題。

(2) 紀利華木球會

紀利華木球會(木球會)位於跑馬地黃泥涌道188號，是港島區以至香港商業區的重要地段之一，佔地12,203平方米，會員人數為3,190人。該會成立宗旨為「推廣木球運動、網球、草地滾球、其他運動、消遣及香港居民 (不論種族、國籍或信仰)之間的交流」。可是，木球會對推廣木球運動及草地滾球的貢獻不明顯。例如木球會亦沒有提供任何木球（Cricket）比賽場地。根據紀錄，木球會並無舉辦大型的木球國際賽的傳統，木球會的木球隊亦只在2016及2017年外訪。較有名的板球運動員為數不多，只有少數的紀利華木球會鳳凰隊隊員曾獲媒體報導。在草地滾球方面，木球會只為2012、2014及2016年香港國際草地滾球精英賽提供場地。

事實上，應否在香港島灣仔核心區域提供草地滾球場地是一個主要問題。在推廣運動角度而言，木球會提供的設施與康文署重複，加上普通遴選會籍的入會費用達港幣350,000元，非一般市民可以負擔。另外，木球會向民政事務局提供的實際開放時數是所有會所設施 (包括餐飲、酒吧等) 的開放時數之總和，未能完全反映公眾實際使用體育設施的情況。除此之外，有報導指木球會把4間餐廳租予

球會以外的飲食集團經營逾14年，從中獲得租金收入，如屬實，有可能偏離私人遊樂場地契約政策的原意。因此，木球會可能取用的資源與其對社會的回饋不對稱。

雖然紀利華木球會於2011年與政府簽訂的15年租約，直至2026年才期滿，但因上述種種問題，政府應在適當時候檢討研究有何改善措施或是否可將其場地轉為其他用途。

(3) 菲律賓會

菲律賓會位於油麻地京士柏衛理道10號，佔地面積約2,819平方米，是市區的重要地段之一。由於菲律賓會會員人數只有150名，每年的會費收入不足以應付每年支出，需要依靠安裝手機發射基站賺取「贊助費」和分租餐廳彌補收入。會所餐廳自2015年起由會所以外的經營者接手營運，菲律賓會從中徵收管理和維護基金。另外，過去菲律賓會曾舉辦的大型國際賽事只有歐朗山紀念盃賽、2016年老虎杯草地滾球世界邀請賽、2017年菲律賓會草地滾球三人邀請賽。雖然菲律賓會最初獲批地的理由是為菲律賓籍人士提供聯誼和舉辦體育活動的場地，可是根據該會的公司註冊資料，菲律賓會實際上由港人主導，並非菲律賓籍人士。如欲申請會籍，則必須由兩位持香港永久性居民身份證的現任會員推薦，增加菲籍人士入會的難度。此外，菲律賓會提供的設施與康文署重複，而且開放的設施數目不多。因此，菲律賓會對推動本港體育發展及提供康樂設施的貢獻有限。事實上，目前在港超過十萬名菲律賓藉在港人士也沒有辦法使用菲律賓會的設施。

菲律賓會的契約將於2026年到期，政府應檢討其是否違背了原來批地的理由，以及有何改善措施。對此，菲律賓會應回歸原來成立的理由，即多些舉辦推廣菲律賓文化活動及多辦在港菲律賓人參與的活動，推動文化交流。

(4)香港渣甸山居民協會

香港渣甸山居民協會位於香港島渣甸山祈禮士道2號，佔地面積約12,406平方米，平均呎價為0.997元。香港渣甸山居民協會於2016/2017年的應繳地租及差餉分別為124,200元及203,000元，推算每月租金為338,000多元。該會所設施的實際使用率偏低。根據2013年的紀錄，網球場只有三成使用率，曾有六個月沒有外界

團體使用會所設施。此外，會所部份設施現已停止開放，例如籃球場和游泳池因日久失修而關閉。而且，過去會所未曾舉辦重大的體育賽事。

因此，香港渣甸山居民協會未有善用土地資源來推廣本港的體育發展。該會所契約在2018年4月已經期滿，現在是處於暫緩過渡安排；政府應立即研究是否可將其場地轉為其他用途。

(5) 參考對象：南華體育會

南華體育會是現時本港會員人數較多的私人遊樂場地契約承租人之一。該會入會手續方便快捷，可由申請者親身辦理、或授權他人代辦、或郵寄申請。只要出示身份證明文件及繳交入會費，便可以獲得會籍。因此，一般市民都可以申請南華體育會會籍。另外，會員費用比私人體育會所便宜，由20元至120元不等，普羅大眾亦能夠負擔。簡便的入會手續及低廉的會費，令南華體育會多年來一直深受市民歡迎。

個案分析總結

我們選擇了上面4個私人體育會所及一個非牟利組織南華會的用地作為研究分析對象，並相信它們有一定代表性。綜合以上所述，我們認為私人體育會所在營運契約用地方面有五個有待改進的地方：

a) **設施對公眾開放時間不足** -- 很多私人會所的開放安排只適用於合資格的外界團體，並非公眾人士。部分會所的實際使用時數低於承諾的對公眾開放設施時數，也無法完全反映公眾實際的使用率。有些會所設施甚至被荒廢。

b) **申請會籍手續繁複及費用高昂** -- 部份會所在新會員加入或公司會籍轉讓前，會審查申請者的背景及公司業務，確保他符合會所的文化及價值觀。入會費用也十分高昂，增加一般市民入會的難度。

c) **使用相關配套的費用昂貴** -- 部份會所非一般市民可以負擔，無助於推動本港體育普及化。

d) **利用地價優惠來進行違反地契活動** -- 有些會所甚至進行牟利的商業活動及在警告下仍屢勸不改。

e) **私人體育會不再是體育設施的唯一提供者** -- 現時康文署轄下體育館普遍都能提供私人體育會所的設施，不但使用費較低廉，而且開放時間較長。

私人體育會所場地回收條款

現時政府與私人體育會所在《私人遊樂場地契約》政策下簽訂的租約條款中一般都列明，政府有權以公共用途為由收回全部或部分會所的土地(以行政長官的決定為準)。以粉嶺高爾夫球場為例，租約列明政府收回土地不用賠償，只要給予有關承租人12個月通知期便可。在通知期結束後，私人體育會所必須交還土地。換句話說，政府不需引用《收回土地條例》去收回這些私人會所用地，所以回收場地可能面對司法覆核的挑戰相對低。

回應政府諮詢文件

本報告針對民政事務局的私人遊樂場地契約諮詢文件中的5項建議，就私人體育會所方面作重點回應。我們認為：

(1) **應視乎實際情況，決定是否繼續沿用私人遊樂場地契約處理私人體育會所土地** -- 例如政府應結合土地供應政策作通盤考慮，或以其他更具彈性的土地契約條款去處理，甚至大幅修改個別契約條款以更切合政策原意。

(2) **是否為契約用地續約同樣應視乎實際情況** -- 民政事務局在報告中提出以下四點考慮因素，評核私人體育會所的體育貢獻及應否為其續約：(i) 該用地是否提供政府沒有或較少的體育設施；(ii) 該用地是否向合資格的外界團體開放設施以紓緩公共體育設施的壓力；(iii) 該用地是否為體育總會提供訓練基地及在社區推廣體育；(iv) 該用地有否提供設施以供舉辦本地和大型國際體育賽事。我們認為除體育貢獻外，政府應該以社會整體利益為原則評估是否為契約用地續期，考慮土地因素及其他社會需求，以平衡體育發展和善用土地的需要。

(3) **應該大幅增加開放體育及康樂設施予公眾使用** -- 盡量簡化申請入會程序及降低設施使用費用至大眾可負擔水平，及由只開放給規定受益團體擴大至所有香港居民。

(4) **長遠而言，在公平原則下，私人體育會所應繳交十足市值租金** -- 政府在諮詢文件中建議收取三分之一市值地價，可作為過渡安排，以便各會所在過渡期間尋求合適財務安排。政府應在適當時候考慮收取十足市值租金。

(5) **應加強對私人遊樂場地契約的監察及私人體育會所的企業管治** -- 我們同意政府這個建議，以確保土地用途符合政策原意。

我們的建議

建議一：修改《契約》用地條款、增加有益公眾的用途

雖然部份私人體育會所契約用地並未完全背離原用批地用途或嚴重違契，以至需要收回用地，但因其對相關體育活動貢獻甚微，或有其他私人體育會所做得更好而可以替代，政府可以和其商討續約，但必需修改條款，例如：

a) 大幅增加公眾使用時間、以致全面開放

有關私人體育會所應該大幅增加公眾使用時間、以致全面開放其設施予公眾使用，而且收費要訂於一般市民可負擔的水平，以及擴大開放規定中的「合資格外界團體」至一般市民，令政策更切合私人遊樂場地契約的原意。

b) 增加租金、以致繳交十足市價租金

長遠而言，收費高昂而財政豐厚的私人體育會所應該繳交十足市價租金，以維護社會的公平與正義；但作為過渡安排，可考慮先收取三分之一市值租金，容許會所作長遠財務規劃。政府應繼續資助那些真正對香港體育界有貢獻或能提供政府不能提供的康體設施的私人會所。

c) 增加舉辦活動的次數及種類

有關私人體育會所應舉辦更多開放給公眾的社會文化康樂活動。

d) 主動巡查及加強監管

政府應該主動巡查及加強監管。如果發現承租人涉嫌違反契約條款，應盡快跟進及處理。如果承租人屢勸不改，政府應考慮終止契約，避免私人遊樂場地契約政策被濫用。

建議二：全部收回《契約》用地、改作公共用途

香港缺乏天然資源，當中土地資源更是彌足珍貴。因此，在檢討私人會所長遠發展時，政府不能單單考慮該會所能否為市民提供設施，政府亦應考慮會所佔用的土地及其他社會需要，按實際情況決定是否收回契約用地，以確保平衡體育發展和善用土地的需要。

a) 收回契約用地的兩種情況

如契約用地已偏離《私人遊樂場地契約》政策原意或不符合原有體育用途，失去其必要性，政府應收回契約用地，包括下列兩種情況：

（1） 失去原有體育推廣用途或對本港體育貢獻極少，例如：

(i) 承租人已停止營運相關設施，或設施使用率極低；

(ii) 與公營設施性質重複，或體育設施數量極少。

（2） 嚴重違反契約條款或長期用作非康樂或體育用途 -- 例如長期用作牟利的商業用途，並沒有改善跡象。

b) 其他公共用途的考慮

當契約用地涉及其他公共用途，政府應該同時考慮該用地的土地因素及作其他用途的效益，在能夠平衡體育發展及善用土地的前提下，應收回土地以發展其他公共用途；以下列出其中一些考慮因素作參考：

（1） 現有交通及道路配套 -- 是否需要大規模道路建設配合，以及現時交通承載量是否能夠負擔；

（2） 地段位置 -- 與已發展市鎮、商業區及民居的距離；

（3） 佔地面積 -- 對整體土地供應的影響程度；

（4） 其他發展用途 -- 改變規劃用途的可行性，或地理環境是否容許作其他發展用途。

建議三：收回粉嶺高爾夫球場部份用地，建設公屋或居屋

由於香港哥爾夫球會用地在私人體育會所中佔地面積最大，土地供應專責小組亦於2018年2月發表的《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》討論文件中，列出兩個用作建設房屋的發展方案。我們對這兩個方案有以下回應，並提出第三個方案建議供考慮。

a) 政府的局部發展方案 (32公頃土地)

政府聘請的研究顧問的《發展新界北部地區初步可行性研究》報告提出的局部發展方案，建議發展高球場東部32公頃的土地，並預留140公頃以預辦國際高爾夫球賽。可是，舉辦大型國際賽事一般只需要1個18洞球場。根據美國高爾夫球場建築師學會的一份參考文件《興建一個實用的高爾夫球設施》，興建一個標準72桿的18洞高球場一般只要約48.6公頃至80.9公頃。我們明白興建高球場所需面積視乎實際地理環境，政府部份方案中預留的140公頃土地似乎超出所需。另外，方案中使用的住宅發展密度亦有過低之嫌。因此，我們認為此方案所預留的土地有可能超過大型國際賽事要求，未完全釋放土地發展潛力。

b) 政府的全面發展方案 (172公頃土地)

上述報告中的全面發展方案建議全面收回粉嶺高爾夫球場172公頃土地作其他用途。此方案收回的土地比部分收回的方案多，可以解決更多基層市民的住屋需求，但政府將需要考慮是否協助球會覓地重建部份或原面積的新球場。由於粉嶺高球場是現時香港唯一曾舉辦專業高爾夫球錦標賽的場地，有可能引致香港高爾夫球公開賽要停辦。政府亦需要考慮場內具保留價值的古蹟、古樹及墳墓的安排。由此可見，全面發展方案可能不是最佳選項，而且在執行上有更大難度。

c) **第三方案的考慮 (100至120公頃土地)**

政府可以考慮只保留足以興建1個18洞高爾夫球場的土地，即約50至80公頃，以便可以繼續舉辦國際賽事，並收回其餘土地。政府也可考慮吸納高球場東面(包括停車場及舊場)的用地，增加可建土地面積及單位量。參考其他團體提出的類似方案，可將高球場現時規模縮減，騰出約100至120公頃土地，預期將可興建約3萬所住宅供約8萬人入住，並應該以興建租住用公屋和資助居屋為主要發展用途，同時提高住宅發展密度。這方案可平衡香港哥爾夫球會的利益及基層市民的住屋需求。一方面，保留部分粉嶺高球場，延續它的歷史和保育價值；另一方面，可善用部份粉嶺高球場地來興建公營房屋，紓緩公營房屋短缺問題。除此之外，為了平衡體育發展及進一步推廣高爾夫球運動的普及化，政府可考慮覓地興建小型高爾夫球練習場，為市民及運動員提供更多選擇。

當然，政府須要就地理環境、古樹和古跡地點分佈等方面，對此第三方案進行技術上的可行性研究，而視乎技術性分析後，才可確定實際騰出土地的大小。

結語

我們認為，基於土地供應和房屋建設的重大社會需要，再加上不同的民意調查都顯示，有6成多或以上市民贊成局部或全部使用粉嶺高爾夫球場土地作建屋用途，政府最低限度應首先採納研究顧問的32公頃土地局部發展方案，並進而考慮研究上述的100至120公頃土地發展的第三方案的技術可行性。

Hong Kong Vision Project

Review on Private Recreational Leases Policy:
Case Studies and Land Supply

Our Discourse and Recommendations

Tsang Yok-sing, Jasper	Convenor
Fung Ho-keung, Andrew	Executive & Research Director
Chan Chak-ming	Research Fellow

Background

According to records, the Policy on Private Recreational Leases(''PRL") was first introduced in 1969 to promote sports development and provision of recreational and sports facilities ("the Goal"). In the early days under the British Administration, there was a shortage of public sports and recreational facilities in Hong Kong. In this connection, the Government granted sites at nil or nominal premium under PRL ("PRL sites") to private clubs which were committed to promoting the Goal. This arrangement was subsequently extended to non-profit-making organizations such as social welfare bodies, religious organizations, uniformed groups, national sports associations (NSAs), district sports associations and civil service unions, which mainly run sports clubs for their members' exclusive use.

The objective of the 1969 Policy was to provide sports facilities that were less popular or not provided by the Government at the time, so as to promote sports development and public participation. According to some archived documents, the British Administration took into account the interest of the "privileged class" in implementing PRL policy decision, as the PRL sites served as "an important outlet for the upper-middle class and business circles". Without these PRL sites, Hong Kong could lose some of its attractiveness as an ideal place for such a privileged class to live and work in.

Present Situation

The current PRL policy is mainly based on the 1969 Policy approved by the Governor in Council more than 30 years ago. No major policy revisions have been made since 1979, except the "Opening-up Schemes" endorsed by the Executive Council in July 2011. Such "Opening-up Schemes" allowed more public access from the original maximum requirement of 3 sessions of 3 hours each week to a minimum of 50 hours per month ("the 1979 PRL Policy")

At present, there are 66 sites under PRL; 27 of them are held by 24 private sports clubs and the remaining 39 sites have been granted to non-profit-making organizations. The total area granted under the PRL policy is approximately 4,077,323 square meters

(407.73 hectares, ha.). The total area granted to private sports clubs is approximately 3,405,765 square meters (340.58 ha.), accounting for approximately 83.5% of the land area.

In essence, the current PRL policy results in heavy subsidies to the private sports club in occupying precious land resources through nil or nominal premium. The subsidies provided by the Government is disproportionate to the social benefits brought by some of the private sports clubs. In the past, the Audit Commission had pointed out that some lessees failed to meet the "opening-up" requirement and breached lease conditions by allowing the premises for commercial purposes, such as providing catering and beauty service. In view of the outdated policy and land shortage in Hong Kong, there is an urgent need for an overall review of the PRL policy.

Case study

By way of illustration, we have reviewed four private sports clubs, namely Hong Kong Golf Club, Hong Kong Craigengower Cricket Club, the Filipino Club, Jardine's Lookout Residents' Association, to show that there is room for improvement of the current PRL policy. We also studied the operation of a non-profit making organization, the South China Sports Association, in order to draw a comparison with the operation of private sports clubs.

(1)The Hong Kong Golf Club

The Fanling Golf Course (FGC) is situated at Lot No. 1 Fan Kam Road, New Territories, and occupies the largest piece of land under PRL (about 170 ha) among all other private clubs. It has approximately 2,660 members and only pays an annual rent of $1,000. FGC's 21-year lease with the Government, signed in 1999, is due to expire in 2020. If FGC were required to pay market rates and Government Rent, it would have paid a monthly rent of over HK$6 million in 2016/2017, i.e., the Government is subsidising FGC approximately $80 million per annum. In other words, the Government has subsidized a private sports club with a small size of membership to take a piece of land of great value.

Our Discourse and Recommendations

The Hong Kong Golf Club has frozen its membership since 1986 while the market price of its second-hand membership keeps rising (around $1.7 million). Applications for membership are subject to the approval of the Club, which will review the applicant's background and has discretion in admitting members. Besides, the actual public usage is very limited. In relation to the Club's function as a training base, and so far, it is noted that there is only one female golfer qualified for LPGA Tour. Some comments argued that there is still plenty of room for improvement on the support to professional golfers and amateur alike. In fact, FGC is not the only golf course which can provide such support to golf sports in Hong Kong. For instance, there are other golf courses, like the one at Kau Sai Chau, Sai Kung that also contribute to the development of golf.

On the other hand, there are other factors to be taken into account in evaluating whether to resume FGC. In fact, the Club, founded in 1889, is one of the oldest and the most prestigious golf clubs in Asia or even around the world. The Hong Kong Open, being the city's oldest sporting event and having long been recognized by the European PGA Tour, has always been held at the Club's Fanling course since 1959. It is worth noting that 2018 marks the 60th anniversary of the Hong Kong Open.

Moreover, there are some technical concerns regarding the resumption of the land leased to the Club, for instance, conservation of historic buildings, old and valuable trees and tombs. Any FGC development proposal will also involve widening the Fan Kam Road, large-scale tree removal and the relocation of aqueduct for Dongjiang water mains. It has recently been reported that Fan Kam Road was once blocked because of unexpected incidents, resulting in serious traffic congestion in the North District. Whether or not FGC will be developed, it is necessary to widen the Fan Kam Road.

In conclusion, the current situation with FGC is far from satisfactory. On one hand, the Hong Kong Golf Club carries unique historical and social values. On the other hand, there is an urgent need for the Government to redress the social wrongs as identified above, since the relevant PRL is due to expire shortly in 2020.

(2) The Hong Kong Craigengower Cricket Club

With 3,190 members, the Hong Kong Craigengower Cricket Club (HKCCC) is situated at 188 Wong Nai Chung Road, Happy Valley, which is about 12,203 square meters. HKCCC's 15-year lease with the Government, signed in 2011, is due to expire in 2026. HKCCC is bound to pay a nominal premium of $1,000 per annum. Under its Articles of Association, one of the objectives is "to promote the games of Cricket, Tennis, Lawn Bowls and other sports and pastimes, and social intercourse among the residents of Hong Kong irrespective of race, nationality or creed."

It is said that HKCCC has not actively promoted the cricket sport. With over 10,000 square meters of area, HKCCC does not provide any competition venue for cricket games. According to records, there is no tradition of holding international cricket competition for HKCCC. Its Cricket Team only paid a few overseas visits in 2016 and 2017. Besides, only a few of its Fung Wong teammates attracted media attention, while it did provide a venue for hosting the Hong Kong International Bowls Classic 2012, 2014 and 2016.

There is also reservation as to whether it is necessary to provide bowling greens in central business areas like Wanchai and Causeway Bay, where HKCCC is located. Furthermore, most of the sports facilities provided by HKCCC overlap with the public sports centres operated by the Leisure and Cultural Services Department (LCSD) in the area. The entrance fee, the monthly subscription fee and the ordinary membership fee of $350,000 are on the high side. The general public can only have limited access to its facilities, and the actual usage might be far below the committed "opening-up" hours as the specific figures submitted to the Home Affair Bureau about the actual usage of by HKCCC cricket facilities (excluding other catering facilities) are merely calculated by reference to the total of open hours of all types of facilities. According to some reports, HKCCC has "outsourced" four restaurants to an outsider for more than 14 years. All in all, the Government subsidy to HKCCC, in the form of PRL, seems to be disproportionate as to its contribution to the community.

Although HKCCC's 15-year lease with the Government was renewed in 2011 and it is due to expire in 2026, the Government should embark on negotiations with HKCCC at appropriate time to improve HKCCC's pre-2026 operations. Meanwhile, HKCCC may consider holding more public activities in order to supplement the shortage of sports facilities tailored for family and children and to comply with the "opening-up" requirement.

(3) The Filipino Club

The Filipino Club is situated at 10 Wylie Road, King's Park, Kowloon, which is about 2,819 square meters. Since the number of its members is very small, it has installed a mobile phone base station and leased a restaurant to an outsider in 2015, in order to support its operation, management and maintenance funds. Moreover, rarely have we seen international sports competitions being held by the Filipino Club , and we did notice a few competitions such as the Ronson Au Memorial Mixed Fours Competitions, the Tiger Bowls 2011 and the Filipino Club Invitation Tournament 2017 being held in recent years. Besides, the Club is intended for social intercourse among the Filipinos and holding sports events. However, according to the Club's Company Information, its users or frequenters are mostly Hong Kong locals instead of the Filipinos. An applicant to membership must be recommended by two current members who hold Hong Kong permanent identity cards, and this increases the difficulty for the Filipinos to apply for membership. In addition, most of the sports facilities provided by the Filipino Club overlap with those provided by the public sports centres under the Leisure and Cultural Services Department (LCSD) in the district. Therefore, one may argue that the Club's contribution to the promotion of sports development and provision of sports facilities in Hong Kong is very limited.

The Filipino Club should revisit its objectives and act accordingly. For instance, it may consider holding more activities to promote cultural exchange between the Philippines and the local Hong Kong community.

(4) The Jardine's Lookout Residents' Association

The Jardine's Lookout Residents' Association (JLRA) is situated at No. 2 Creasy Road,

Jardine's Lookout. It covers about 12,406 square meters (about 1.24 ha.) and the average unit rate is $0.997. The "holding over" letter (which is a transitional arrangement to cover the period from PRL expiry to completion of renewal procedures) issued to the Association by the Government in 2011 is due to expire in 2018. It is bound to pay a nominal premium of $1,000 per annum. If the Association were required to pay all the rates and Government rent, it would have had to pay a monthly price over $338,000 in 2016/2017. The actual usage of club facilities is relatively low. According to the record in 2013, the usage rate of the tennis court was only 30%. The club facilities had not been used by any outside bodies for six months. Some of them were even abandoned. The basketball court and swimming pool are currently closed due to poor maintenance. Moreover, the Association has never hosted any major sports events. It is evident that the Club has not made good use of the granted land lease to contribute to Hong Kong sports development.

(5) The South China Athletic Association

The South China Athletic Association (SCAA) currently rents two pieces of land through PRL policy, namely, No. 88 Caroline Hill Road, So Kon Po (IL 9041) and Wylie Path (KIL 11218). SCAA's leases with the Government in relation to the two pieces of land (renewed in 2011) is due to expire in 2026. It is bound to pay a nominal premium of $1,000 per annum. SCAA is one of the lessees with a relatively large number of members in Hong Kong. The application procedure for membership is simple. Membership can be applied in person, by an authorized representative or by mail. Anyone can obtain a membership as long as he/she submits the membership fee and required documents for proof of identity. The monthly subscriptions are also much cheaper than other private sports clubs, ranging from $20 to $120, which are affordable for the public. With a simple application procedure and low subscription fee, SCAA is known to have contributed to Hong Kong sports in general for many years.

Areas for improvement in lease terms

We are of the opinion that the following areas for improvement are needed.

(a) Insufficient Public Opening Hours

The opening-up arrangement is only applicable to outside bodies, not to the public. The actual usage may be far below the committed "opening-up" hours and the usage reported to the Government may be too general to fully reflect the actual public usage.In extreme cases, some club facilities have become desolate.

(b) Complicated Application Procedure

In some of the private clubs, the application for membership is complicated and is subject to Club's approval, which has discretion to review the applicants' background and compliance with the Club's internal rules and regulations. The entrance fee may be very high.

(c) Expensive Charges

The hire charges of facilities are expensive and may not be affordable to the public.

(d) Abuses of the PRL policy for profit-making activities

Some lessees have repeatedly breached the lease conditions. In the absence of a clear definition of "recreation", we observe numerous abuses with some clubs even having mahjong rooms, barber shops and massage rooms.

(e) Overlapped Sports Facilities with Public Sports Centres

Most of the sports facilities provided by the private sports clubs overlap with those provided by public sports centres operating under the Leisure and Cultural Services Department (LCSD). The hire charges of LCSD's facilities are far lower than that of private sports clubs. The opening hours of LCSD's sports centres are also longer than that of private sports clubs.

Resumption Clauses of the existing leases to private sports clubs

According to the Resumption Clauses of the existing leases granted according to the 1979 PRL Policy, the Government, generally speaking,subject to the decision of the Chief Executive, is entitled to resume all or any parts of PRL sites for public

uses without payable compensation, provided that 12-month prior notice is given to the lessee. The lessees must return the land on lease to the Government upon the expiration of the notification period.

It is noted that a Termination Clause is invariably included in all the PRLs. The Government, when renewing PRLs in 2011, had advised the lessees that there should be no expectation of any further extension of their leases to be granted. We are of the view that any Government decision not to renew the PRLs pursuant to the terms of the termination clause under the PRLs will stand a good arguable case against potential judicial reviews on the ground of "legitimate expectation".

Response to Consultation Paper

We will now respond to the 5 major recommendations by the House Affairs Bureau.

(1) Practical Factors to consider

Whether to continue to allow the sites to be run by private clubs under PRL should be subject to practical factors, for example the related development plans. The Government should also consider other more flexible alternatives, such as granting special short term lease. We agree that significant modifications to the existing PRL terms can be made to better facilitate the purpose of the policy.

(2) Actual benefits & alternative uses

Whether to renew the current PRLs is also subject to the actual situation. The Home affairs Bureau suggested 4 considerations on the renewal of the leases: (i) whether the sites are providing sports facilities that are rare or not currently provided by the Government; (ii) whether the sites are "opening up" sports facilities to eligible outside bodies thus alleviating pressure on public sports facilities; (iii) whether the sites are providing essential training bases for NSAs and promoting sports in the community; (iv) whether the sites are providing essential facilities for hosting local and major international sports competitions. Other than the contribution to sports development, we suggest that the Government should renew the PRLs based on their actual benefits brought to the society as a whole, including alternative uses of land

and other societal needs, and in order to balance the needs for sports development and optimization of land use.

(3) More open to the public

We recommend that the private sports clubs should further open up their facilities to the public, simplify the procedures for membership applications, adjust the hire charge to an affordable level and extend the access to the clubs' facilities from "Eligible Outside Bodies" to the general public.

(4) Charges based on market value

The Home Affairs Bureau suggested to charge the private sports clubs one-third of the full market value (FMV). This may only be a transitional arrangement for clubs charging high membership fee and with large fund reserve, which should pay a premium of full market value in the long run.(See Recommendation 1 below)

(5) Monitoring the compliance

We agree to enhance the monitoring of the management of private sports clubs and their compliance with PRLs in order to better meet the purpose of the PRL policy.

Recommendations

Our recommendations are as follow:

Recommendation 1: Modify the PRL terms by enhancing public benefits

We note that some PRL sites are well-utilized and there are no immediate needs to resume such PRL sites. However, there is still plenty of room for improvement. We recommend four modifications on the current PRL arrangements and lease conditions:

(a) Enhance public access

We recommend that the private sports clubs should further open up their facilities to the public, adjust charges to an affordable level. In particular, the clubs should extend the access to the clubs' facilities from "Eligible Outside Bodies" to the general public in order to better meet government general policy objectives to support sports development.

(b) Land premium at full market value

As a principle of fairness, we recommend charging private sports clubs land premium at full market value ("FMV") in the long run, particularly for those with high membership fee and large fund reserve, and unless the clubs can demonstrate that they provide sports facilities which are less popular or not provided by the Government, i.e., in line with the original 1979 PRL policy. As a transitional arrangement, the clubs must improve their operations in accordance with the objectives of PRL policy. Meanwhile, the clubs shall be charged one-third of FMV land premium during the transitional period. That said, we are of the view that in determining land premium the Government should decide on a case-by-case basis taking into account the factors mentioned in our Response above.

(c) More activities for the public

As the private clubs utilize public resources in their operation,we recommend that more social, cultural or community programs should be held to engage the general public.

(d) Proactive inspections and supervision

We recommend that the Government take the initiative to conduct more inspections and to strengthen supervision. If the lessee is found in breach of lease conditions, the Government should deal with the irregularities or non-compliances as soon as possible. If the lessee breaches the lease conditions again, the Government should consider terminating the lease to avoid abuse of PRL policy.

Recommendation 2: Resume some of the PRL sites for public purposes

Hong Kong is a small territory with land as its most valuable natural resources and land shortage has seriously affected our social and economic development. Therefore, contribution to sports development should not be the sole concern when evaluating the renewal of the PRL upon expiry. The Government should also take into account the alternative uses of land and other societal factors with a view to balancing the needs for sports development and for the optimization of land use. We recommend the following criteria be adopted to determine whether to renew the lease.

(a) Not meeting the objectives of the lease

If a PRL site fails to meet the 1979 PRL policy OR no longer fit for the purpose of sports development, we recommend enforcing the right of resumption. For PRL sites that are: -

1) No longer fit for OR having a negligible contribution to sports development, for example:
   (i) The lessee no longer operates the sports facilities or the actual usage of the facilities is significantly low;
   (ii) The sports facilities provided by lessee overlap with public sports centres or the number of facilities provided are extremely little.

2) Serious breach of lease conditions OR use for a non-recreational purpose (e.g., use of land for a profitable commercial purpose).

(b) Factors for consideration

If the renewal of PRL site is in conflict with other public purposes, the Government, in deciding whether to renew the PRL, should consider other factors, such as geographic ones, and should also consider the benefits of alternative use. We suggest the following factors for consideration: -

1) Transport facilities: current transportation capacity and any need for further development of transport facilities.

2) Location: the distance from developed towns, business and residential areas.

3) Size: the impacts on total land supply.

4) Alternative use: the feasibility and geographic concerns in changing the use of land

Recommendation 3: Partially Resume Fanling Golf Course for Public Housing

The Fanling Golf Course (FGC) occupies the largest area among all other private sports clubs. In the consultation paper issued by The Task Force on Land Supply in February 2018, the Government listed two possible options for the development of FGC. With reference to the Singapore Government's experience, we now respond to the two options and provide our recommendation.

(a) The Partial Development Option (32 ha.)

Under the "Partial Development Option" listed in the consultation paper, the Government proposes to develop the eastern part of FGC (32 ha.) on the assumption that the rest of the golf course (140 ha.) would be retained for hosting the international golf tournament. We are of the view that reserving 140 ha. is more than enough for hosting international tournaments. According to the American Society of Golf Course Architects, generally speaking, an 18-hole course occupies 48.6 to 80.9 ha. of land. We are fully aware that the area required for a standard golf course depends on the terrain and geographical circumstances. We note that the Hong Kong Open is mainly played on part of the New Course and the Eden Course while the Old Course would only provide supporting services. It seems to be a valid argument to increase the area of land to be resumed.

(b) The Full Development Option (172 ha.)

Under the "Full Development Option" listed in consultation paper, it is proposed that the entire FGC would be resumed for full development. Under this option, the Government would have to look for an appropriate location to relocate FGC. Given that FGC is the only golf course in Hong Kong which has hosted the international golf tournament, the Hong Kong Open might be suspended until the completion of relocation. Moreover, arrangement as to the historical buildings, old and valuable trees and ancestral graves/tombs in FGC should also be taken into account. Therefore, we are of the view that full development may not be the best option.

(c)The Third Option (100-120 ha.)

We think that part of FGC may be reserved for an 18-hole golf course (approximately 50 to 100 ha., depending on actual design), which should be sufficient for the purpose of hosting international tournament. The remaining land may be released for public housing. The Government may also consider utilizing the land on the eastern side of FGC (including the car park and the old site) to increase the available land area. It was estimated that after a resumption of about 70 to 120 ha. ,FGC could provide approximately 30,000 housing units for a population of about 80,000 at the maximum. We suggest the released land should be used mainly for public housing. This could strike a balance between the interests of the Hong Kong Golf Club and public housing needs. Meanwhile, the Government should consider building more driving ranges to promote golf in the community and support sports development.

Conclusion

To conclude, the current PRL policy urgently needs updating and some of the land may be better utilized. The current PRL policy of granting of sites at nil or nominal premium is too lenient and should be reviewed on a case by case basis. In the case of FGC, opinion polls show that 60% or more of the respondents support partial or full resumption of the land for housing purposes. The Government should at least consider the partial option of 32 ha., and then further explore whether more land from FGC may be resumed.

We do recognize the contributions by some of the PRL sites to sports development, but at the same time we are of the view that more facilities on PRL sites should be further opened up for the general public usage. A comprehensive review of the PRL policy is long overdue which should aim at balancing the objectives of supporting sports development and optimizing land use.

香港願景計劃

檢討私人遊樂場地政策：
個案分析與土地供應

研究報告

陳澤銘　研究顧問

目錄

第一章　引言　39
- 私人會所歷史
- 政府於1969年關於私人遊樂場地契約的政策決定
- 政府於1979年關於私人遊樂場地契約的政策決定
- 政府於2011年關於私人遊樂場地契約的政策決定

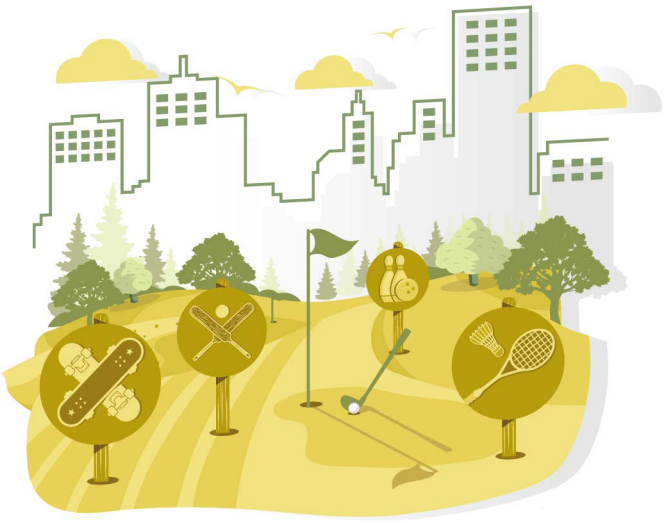
第二章　香港遊樂場地的現況　49
- 私人遊樂場地數目
- 私人遊樂場地佔地面積及平均呎租
- 會員人數及會籍
- 公眾開放時間

第三章　個案研究　57
- 香港哥爾夫球會
- 紀利華木球會
- 菲律賓會
- 香港渣甸山居民協會
- 南華體育會

第四章　回應政府諮詢文件　97

第五章　建議　101
- 建議一：修改《契約》用地條款、增加有益公眾的用途
- 建議二：全部收回《契約》用地、改作公共用途
- 建議三：收回粉嶺高爾夫球場部份用地，建設公營房屋

附錄　115
附件一：香港私人體育會場地的相關資料
附件二：香港私人體育會場地地租、呎租、會籍入會費及月費資料
附件三：美國PGA錦標賽、英國高爾夫球公開賽、美國高爾夫球公開賽的賽事場地資料
附件四：新加坡高爾夫球場的現況



第一章

引言

第一章
引言

私人會所歷史

1.1　私人會所最早出現於十八世紀的英國倫敦西區，取代當時的咖啡廳，成為志同道合的人聚會的地方。它有五個特徵[1]：第一，會員有相同或相似的興趣、社會地位及背景。第二，申請會籍的門檻高。私人會所會考慮申請者的家庭、職業、社會地位、社會背景、收入、教育程度、性別、種族等。未符合資格者不能取得會籍，無法進入私人會所。第三，私人會所有私密性。會員不會向其他人透露會所的事情，甚至不會透露自己的會員身份。第四，私人會所不以營利為目標。會所的所有權歸全體會員所有，管理也由會員共同完成。第五，會所的規模很小，多數為地區性的私人會所。現在一些傳統的私人會所仍然保留以上特徵。

1.2　從十九世紀中期開始，私人會所急速發展，規模愈來愈大，類型也愈來愈豐富。有些以體育競技為主，有些以休閒為主。於十九世紀末，私人會所發展至高峰。當時倫敦有超過四百間私人會所。服務對象主要為有穩定收入的上流和中上流社會男士。他們只要有可靠的「紳士」地位資格，就可獲會所承認，除非申請者性格、行為惹人討厭，或者「不愛交際」[2]。會所的會籍成為他們身份的象徵。另外，私人會所為他們提供私密的社交環境，讓他們可以放鬆心情、結交朋友、玩室內遊戲、飲食及留宿。因此，私人會所成為他們的「第二個家」[3]。直到二十世紀初期，一些私人會所才開始逐步放寬性別規定，允許女性光顧，並且成為會員[4]。

1　鄒銑釬(2008)。俱樂部管理。天津：南開大學出版社。第6頁。

2　Jonathan (2012, August 1st). The Secret History of London's Private Members Clubs. Retrieved May 29, 2018, from https://londontopia.net/londonism/the-secret-history-londons-private-members-clubs/

3　Milne-Smith, A. (2011). London Clubland: A Cultural History of Gender and Class in Late-Victorian Britain (1st ed.). US: Palgrave Macmillan.

4　The History of London's Gentlemen's Clubs. (2017, January 5th). Retrieved May 5th, 2018, from https://www.chesterfieldsoflondon.co.uk/blogs/original-blog/the-history-of-londons-gentlemens-clubs

在第一次世界大戰和第二次世界大戰期間，許多私人會所減少舉辦活動，有的甚至停止舉辦活動及解散。因此，私人會所的發展暫時中斷。二戰後，隨著歐美大陸經濟復甦，私人會所重新開始發展，再次成為人們聚會及休閒的地方。

1.3　二十世紀八十年代，私人會所建立完善的現代化商業管理制度，也進一步擴大規模，更加入不同類型的娛樂活動[5]。有些私人會所由非營利轉為營利，商業利益變成優先考慮的因素。為了吸引更多人入會，它們會降低申請會籍的門檻，甚至不再考慮會員之間有沒有共同興趣。另外，有些私人會所逐漸國際化，在其他國家和地區建立分會，定期舉行跨地域的交流活動，或連鎖經營，獲得更多利潤[6]。

港英統治時期的私人會所發展

政府於1969年關於私人遊樂場地契約的政策決定

1.4　過去香港公共體育及康樂設施嚴重缺乏，一些有志推動體育發展及提供康樂設施的人士組成非牟利的私人體育會，向政府申請撥地發展體育及康樂設施[7]。政府於是以私人遊樂場地契約方式批出用地[8]。其後，政府延伸這項安排以處理其他非牟利團體申請土地興建體育及康樂設施[9]。

現行的私人遊樂場地契約政策主要根據兩份檢討報告的建議制定，其中一份在1968年發表，另一份在1979年發表。

5　鄒銑釬(2008)。俱樂部管理。天津：南開大學出版社。第11頁。

6　Monk, Z. (2018, May 16th). Exclusive London private members club sets sail for global expansion. Retrieved May 29th, 2018, from http://www.boutiquehotelier.com/exclusive-london-private-members-club-sets-sail-global-expansion/

7　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉，第三頁。擷取自：https://www.gov.hk/sc/residents/government/publication/consultation/docs/2018/private_recreational2018.pdf

8　同上。

9　同上。

1.5　不少私人遊樂場地契約於1971或1972年期滿。因此，當時的香港總督於1965年成立諮詢委員會，檢討私人遊樂場地契約政策。諮詢委員會在1968年發表檢討報告，行政局在1969年1月通過該報告。報告的主要建議如下[10]：

(a) 契約年期：現行契約續期10年或21年，應視乎是否需要十年以上時間分期攤還大筆 新增開支而定。這些契約不具續期權利。

(b) 場地使用限制：批地條件應訂明批地可用作的康樂用途，以免承租人利用土地作任何其他用途。不過，相關條件不應禁止使用物業來舉行屬合理範圍的社交活動及附屬於主要目的的其他康樂用途。

(c) 供外界團體使用：承租人須把土地開放給適當主管當局所指定的其他團體使用 (例如舉行學校和青年團體的活動)。

(d) 申請新的私人遊樂場地契約：不應考慮新契約(尤其是在土地供應短缺的地區)的申請，除非申請是由非牟利團體提出，而該非牟利團體具廣泛代表性，或建議提供的康樂用途是香港未有的。

1.6　另外，諮詢委員會同意當時已建設的地區欠缺土地可供公眾使用。大部分當時在私人遊樂場地契約土地上的私人會所位於本港人口較為稠密的地區。那些地區對設立更多公眾康樂休憩設施有迫切的需求。諮詢委員會指出雖然這些會所對本港的體育活動有貢獻，但它們必須知道會所成立及原有契約批出後，情況會改變。因此，諮詢委員會建議政府應該不時檢討各會所的情況，確保市民能繼續從中受益。

10　香港審計署(2013年10月31日)。〈審計署署長第六十一號報告書：《第一章：免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所》〉，第3至第4段。擷取自：https://www.aud.gov.hk/pdf_ca/c61ch01.pdf

政府於1979年關於私人遊樂場地契約的政策決定

1.7　1977年，不少私人遊樂場地契約將期滿。康樂體育局因此委派一個工作小組，再次檢討私人遊樂場地契約政策。當時諮詢委員會有四項建議 -- 第一，若承租人沒違反契約條款就應續約[11]；第二，承租人佔用有價值的土地，若政府因公眾利益收回土地，應向承租人提供遷置的選址[12]；第三，要求私人遊樂場開放設施，並採用不帶歧視的會員制度[13]；第四，批出新契約時必須規定承租人為非牟利或提供當時香港未設有的康體設施[14]。

1.8　行政局在內部討論時，同意諮詢委員會第一項建議，因為「私人遊樂場地對中上流階層和商界非常重要」[15]。如果不予續約或要求相關會所重置，則會有政治和財政後果[16]。香港可能會因此無法成為他們生活和工作的地方，失去吸引力[17]。有報導批評私人遊樂場地政策是用來滿足中上階層及商界[18]。立法會議員尹兆堅也認為當時政府偏向少數權貴人士[19]。

1.9　針對第二項建議，行政局認為很難尋找合適的遷置選址，也會帶來政治及財政分歧。因此，行政局放棄有關討論[20]。除此之外，行政局指出在市政局的支持下，公眾或會有意見要求收回土地作公共康樂用途。因此，開放私人遊樂場的政策宣傳要保持低調，以免引起公眾爭議[21]。行政局也決定因土地不足及市區

11　行政局文件，XCR（79）94號，第22段。

12　同上。

13　同上。

14　同上。

15　同上。

16　同上。

17　同上。

18　〈1979年行政局解密文件：遷置分歧太大放棄討論〉(2018年1月29日)。《明報》。擷取自：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180129/s00002/1517162496982

19　同上。

20　行政局文件，XCR（79）94號，第22段。

21　同上。

土地需留作公共用途，將不會再批出市區土地的私人遊樂場契約，但可考慮新界偏遠地區的申請[22]。

1.10　工作小組在1979年1月發表報告。這份報告根據1968年報告的基本原則提出建議，並針對私人遊樂場地契約續期及批出新契約加入更多準則。當時的行政局在1979年5月通過的主要建議如下[23]：

(一)　為現有私人遊樂場地契約續期的政策

(a)　所有現有私人遊樂場地契約在續期時，所涉土地必須符合以下情況：符合現行分區圖的規定、無須作公共用途，以及並無抵觸契約條件。

(b)　所有現有私人遊樂場地契約一般應續期 15 年。

(c)　會所招收新會員或向申請人批出會籍的先後次序，必須按不帶歧視性質的會員政策而行，也就是不論種族、宗教或性別，否則契約不會獲得續期。

(d)　如發現任何現有會所使用土地作非康樂用途(即特別批地條件所訂用途以外的用途)，當局必須通知該會所立即停止使用土地作非康樂用途，並把任何相關的建築物或其他設施改回作康樂用途，以作糾正。不過，如涉及的建築物及設施數目太多，以致要求拆卸屬不合理或不可行(例如食肆)，又或會所反對把任何建築物或其他設施改回作原來准許用途，政府便須決定是否中止該私人遊樂場地契約，或是否應要求該會所就所涉及的土地部分繳付地價，然後用豁免書形式處理有關事宜。

22　同上。

23　香港審計署(2013年10月31日)。〈審計署署長第六十一號報告書：《第一章：免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所》〉，第2.5段。

(二)　考慮私人遊樂場地契約新申請的基本原則

(e)　在市區 (包括新界的市鎮範圍) 新批土地作康樂用途的申請，年期應以 21 年或新界一般契約條款所訂的為限 (即至1997年為止)。只有由非牟利團體遞交的申請方獲考慮，而有關團體必須具廣泛代表性，會員政策不帶歧視性質而且會費低廉，或提供香港未有的康樂設施。

(f)　如新提交的私人遊樂場地契約申請涉及新界市鎮範圍以外地點，則應按個別情況予以考慮，並視乎是否有可用土地而定。

(三)　私人遊樂場地契約的特別條件

(g)　所有私人遊樂場地契約日後都必須受制於隨1979年報告附上的「康樂會所特別批地條件」，當中包括下列各項：

(i)　承租人必須讓外界團體 (例如學校或福利機構)使用其場地和設施，每星期最多三個時段，每個時段三小時 (周末和公眾假期除外)；及

(ii)　新的私人遊樂場地契約訂明，如承租人擬在契約土地上進行任何發展／重新發展計劃，必須提交計劃的平面圖和整體發展計劃圖，以供地政監督審批。

1.11　由此可見，政府於1979年的私人遊樂場地契約政策只加入「在續約時要求承租人的會籍安排不帶歧視成分」及「開放設施予外界團體使用」，其他部分沒有太大改變。

政府於2011年關於私人遊樂場地契約的政策決定

1.12　大部分私人遊樂場地契約於2011年及2012年期滿。因此，政府在2011年審視相關政策。同年7月，民政事務局在立法會回應契約續期事宜時，提出根據私人遊樂場地契約獲批地的私人體育會一直致力推動本港體育發展及提供康體

設施，可繼續擔當這重要角色[24]。另外，這些私人會所提供優質的體育及康樂設施，有助吸引海外行政和專業人士來港工作，並且維持香港國際大都會的地位[25]。

1.13　為了配合政府的體育發展政策，民政事務局提出於予以續期的契約中，加入「進一步開放設施」的規定，增加承租人向「合資格外界團體」開放其體育設施的時數，從「每星期最多3個時段，每時段3小時(周末和公眾假期除外)」改為「每月最少50小時」。承租人必須向民政事務局提交開放計劃。計劃得到批准後，租約才會續期。民政事務局在批核承租人的開放計劃時，會考慮相關用地的設施情況。對於可訂用體育設施較多的承租人，民政事務局要求的開放時數也會相應增加。

1.14　另外，為了確保承租人遵守開放設施計劃，民政事務局要求他們就其體育及康樂設施的使用情況提交季度報告，並進行年度巡查，核實他們在季度報告中提交的資料[26]。如果當局發現承租人不遵守開放設施計劃，或者接獲相關投訴，會作出跟進及處理。地政總署亦會跟進懷疑不遵從契約條件的投訴或轉介個案。如果發現有違反契約的情況，在諮詢民政事務局後，將會採取適當的執行契約條款行動，例如：以政府土地代理人身分發出警告信、在土地註冊處註冊有關土地、收回有關土地等。

1.15　同年7月，行政長官會同行政會議通過，民政事務局為私人遊樂場地契約續期時，必須告知契約承租人不應期望新續的契約期滿後會再獲續期，或再以象徵式地價續期，或根據新續契約所載的相同條款及條件再續期[27]。

24　立法會文件，CB（2）2314/10-11（01）號。

25　同上。

26　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉，第2.4段。

27　香港審計署(2013年10月31日)。〈審計署署長第六十一號報告書：《第一章：免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所》〉，第7段。

1.16　可是，審計署指出政府自1979年以來沒有全面檢討私人遊樂場地契約政策[28]。現時有關私人遊樂場地契約的政策主要根據1979年的原則制定。除了行政會議於2011年7月通過的「進一步開放設施的規定」外，此政策至今沒有重大修訂。數十多年後，情況已有改變。現時康文署轄下體育館普遍都能提供在私人遊樂場地契約土地上的私人體育會提供的主要體育設施。因此，民政事務局應考慮是否需要改變或優化批出契約所基於的康樂用途，以應付環境和社會需求的轉變。

1.17　另外，浸會大學地理系教授、香港批判地理學會成員鄧永成認為，政府仍沿用殖民地年代的私人遊樂場政策及準則，沒有隨著社會現況而改變[29]。立法會議員尹兆堅也批評此項政策與時代脫節[30]。

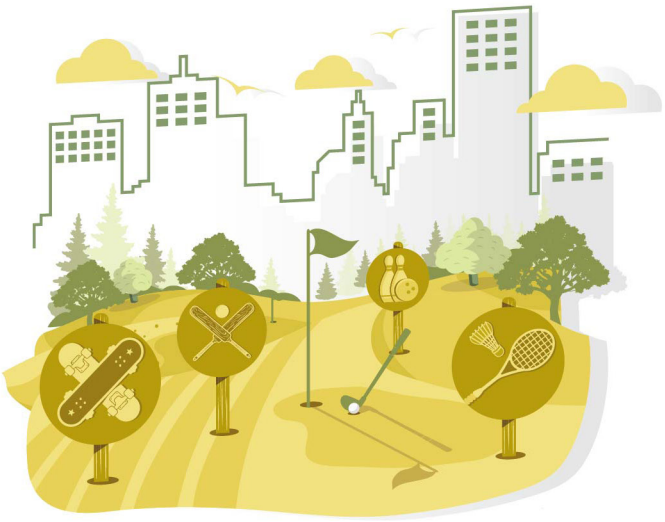
1.18　土地是本港的珍貴資源，「契約政策」等同於政府透過免收或只收取象徵式租金，長期向體育會提供資助，而部分體育會所在地的價值顯然不菲。相對於體育會獲得的資助，現時的開放程度實在不成比例。更甚者，政府審計報告曾經指出不少私人會所未有對外開放及違反批地條件，進行餐飲、酒吧、美容院等商業活動[31]。因應政府過時的場地政策，再加上在香港可建屋土地供應緊張的情況下，我們認為政府有迫切性全面檢討香港私人遊樂場地契約政策。

28　同上。

29　〈1979年行政局解密文件：遷置分歧太大放棄討論〉(2018年1月29日)。《明報》。

30　同上。

31　香港審計署(2013年10月31日)。〈審計署署長第六十一號報告書：《第一章：免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所》〉。



第二章

香港遊樂場地的現況

第二章
香港遊樂場地的現況

私人遊樂場地數目

2.1　現存的私人遊樂場地契約用地共有66幅，其中27幅由私人體育會持有，包括其餘39幅由社福機構及體育總會等非牟利團體持有[32]。

(一) 私人體育會：

香港哥爾夫球會、香港遊艇會、香港仔遊艇會有限公司、香港中華游樂會、清水灣鄉村俱樂部、西洋波會、紀利華木球會、菲律賓會、白沙灣遊艇會有限公司、香港鄉村俱樂部、香港木球會、香港足球會、香港槍會、香港機械模型會有限公司、九龍印度會、印度遊樂會、香港渣甸山居民協會、九龍草地滾球會、九龍木球會、九龍塘會、九龍仔業主會、巴基斯坦協會香港有限公司、域多利遊樂會、又一村花園俱樂部有限公司。

(二) 社福機構及體育總會等非牟利團體：

(a)　制服團體：香港海事訓練隊分區委員會、香港女童軍總會、香港童軍總會、香港童軍總會及香港女童軍總會。

(b)　社福機構：香港中華基督教青年會、保良會、香港青年旅舍協會、香港小童群益會、天主教香港教區、香港青年獎勵計劃、香港佛教聯合會、香港遊樂場協會、香港基督教女青年會、香港外展信託基金會有限公司。

(c)　體育總會：中國香港賽艇協會、香港壘球協會。

(d)　地區體育會：旺角區文娛康樂體育會有限公司、大埔體育會有限公司、元朗區體育會有限公司。

(e)　公務員工會/職員會：香港政府華員會、文康市政職員遊樂會有限公司。

(f)　與體育有關的組織：南華體育會、香港賽馬會。

32　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉，第三頁。

私人遊樂場地占地面積及平均呎租

2.2　按私人遊樂場地契約批出的用地總面積約為4,077,323平方米(407.73公頃)[33]。由私人體育會持有的用地總面積約3,405,765平方米(340.58公頃)，佔總用地面積約83.5%。由社福機構、制服團體、體育總會、地區體育會、公務員工會/職員會及與體育有關組織持有的用地總面積約為671,558平方米 (67.16公頃)，佔總用地面積約16.5%。私人體育會持有的用地總面積是社福機構及體育總會等非牟利團體持有的用地總面積的5倍。

2.3　在私人體育會持有的用地中，香港哥爾夫球會(上水用地)佔地最多，有1,706,106平方米 (170.61公頃)，總會員人數為2,660[34]，每名會員平均可用的面積約為6,904平方呎[35]。其次為位於西貢布袋澳的清水灣鄉村俱樂部，佔地約1,256,765平方米 (125.68公頃)，總會員人數為3,320，每名會員平均可用的面積約為4,074.6平方呎。第三為位於荃灣川龍的香港槍會，佔地約64,900平方米(6.49公頃)，總會員人數為420，每名會員平均可用的面積約為1,663.3平方呎。

2.4　相反，大部分社福機構及體育總會等非牟利團體都全面開放設施予公眾使用[36]。保良局(元朗大棠用地)佔地最多，有129,573平方米(12.96公頃)，不設會員制，公開給公眾使用[37]。其次為位於沙田的香港中華基督教青年會，有111,690平方米(11.17公頃)，總會員人數為76,440，每名會員平均可用的面積約僅為15.73平方呎，比私人體育會的每名會員平均可用面積少。

2.5　根據我們的計算，現時27間私人會所於2017/18年平均呎租由0.005元至7.97元不等。其中10幅由私人體育會持有的用地平均呎租少於1元。香港遊艇會(奇力島用地)平均呎租最低，只有0.005元。面積最大的香港哥爾夫球會(上水用

33　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉，附件三。

34　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

35　關於香港哥爾夫球會的詳細資料及分析，請看第三章。

36　關於各會所的開放時間，請看附表一。

37　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

地)平均呎租為0.138元[38]。位於西貢布袋澳的清水灣鄉村俱樂部平均呎租為0.122元。位於荃灣川龍的香港槍會平均呎租為0.073元。

2.6　相反，由社福機構及體育總會等非牟利團體持有的用地平均呎租為2.36元，比私人會所的平均呎租貴7倍[39]。最貴的是旺角區文娛康樂體育會，平均呎租為31.9元。其次是元朗區體育會，平均呎租為15.6元。

會員人數及會籍

2.7　私人體育會的總會員人數為56,110[40]。香港遊艇會的會員人數最多，共有13,240人[41]。菲律賓會的會員人數最少，只有150人[42]。有報導指出菲律賓會其實由港人主導。公司的董事都持香港身份證，不見菲律賓籍人士[43]。

2.8　在24個私人體育會中，7個私人體育會的總會員人數少於1,000，分別為西洋波會、菲律賓會、香港槍會、香港機械模型會有限公司、九龍印度會、印度遊樂會、九龍草地滾球會[44]。6個私人體育會的總會員人數少於2,000，分別為香港仔遊艇會有限公司、白沙灣遊艇會有限公司、九龍仔業主會、巴基斯坦協會香港有限公司、域多利遊樂會、又一村花園俱樂部有限公司[45]。4個私人體育會的總會員人數少於3,000，分別為香港鄉村俱樂部、香港哥爾夫球會、九龍木球會、九龍塘會[46]。5個私人體育總會的總會員人數少於4,000，分別為香港中華游

38　關於香港哥爾夫球會的詳細資料及分析，請看第三章。

39　〈《高球場去留》NGO租地貴私人會所7倍; 議員批公帑補貼權貴〉(2018年3月20日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/170130/高球場去留-ngo租地貴私人會所7倍-議員批公帑補貼權貴

40　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

41　同上。

42　同上。

43　〈《高球場去留》私人遊樂場地違規個案不絕：違規牟利、假開放〉(2018年3月20日)。《香港01》。

44　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

45　同上。

46　同上。

樂會、清水灣鄉村俱樂部、紀利華木球會、香港足球會、香港渣甸山居民協會[47]。1個私人體育總會的總會員人數少於6,000，即是香港木球會[48]。只有1個私人體育總會的總會員人數多於10,000，就是香港遊艇會[49]。

2.9　當我們訪問一些私人會所的會員時，得知有些人可能持有多個私人會所的會籍。因此，私人會所的總會員人數可能無法如實反映實際會員的情況，甚至比實際使用的會員人數更低。

2.10　社福機構及體育總會等非牟利團體的總會員人數為758,210[50]。以香港童軍總會及香港女童軍總會的總會員人數最多，有133,970[51]。其次為香港童軍總會，總會員人數為98,190[52]。第三為香港中華基督教青年會，總會員人數為76,440[53]。中國香港賽艇協會的總會員人數最少，只有1,360[54]。不過，沒有社福機構及體育總會等非牟利團體的總會員人數少於1,000。

2.11　私人會所的會籍費用高昂，公司會籍的入會費大多超過1,000,000元，個人會籍的入會費由500至4,000,000元不等。其中以清水灣遊艇會的入會費最高，以清水灣遊艇會的連「橋位」會籍為例，目前最高可達2,000萬港元[55]。高球俱樂部的公司會籍為6,000,000元，個人會籍則為4,000,000元[56]。有報導指出私人會所會

47　同上。

48　同上。

49　同上。

50　同上。

51　同上。

52　同上。

53　同上。

54　同上。

55　〈會所會籍被喪炒歎住嚟賺？〉(2017年9月2日)。《東網》擷取自：http://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/finance/20170902/bkn-20170902114604454-0902_00842_001.html

56　參見，會籍資料：http://toponemembership.com/pages/會籍資料.html

籍一位難求，正式排隊可能要等候多年，導致炒風熾熱[57]。會籍價格每年平均有一成半至兩成增幅[58]。相反，社福機構及體育總會等非牟利團體的會費由30元至1,500元不等，有的甚至費用全免，申請手續簡單快捷[59]。

公眾開放時間

2.12　有24個私人體育會承諾每月開放設施的總時數為18,892[60]。位於佐敦柯士甸道的九龍草地滾球會承諾每月開放總時數最少，只有161小時，全年總開放時數只有1,932[61]。位於佐敦覺士道的九龍木球會承諾開放每月總時數最多，有3,320小時，全年總開放時數有39,840[62]。有報導批評，在2017年，5間私人體育會(菲律賓會、九龍印度會、九龍草地滾球會、巴基斯坦協會香港有限公司、九龍仔業主會)開放予外界的總時數不足4,000小時[63]。另外，社福機構、制服團體、體育總會、地區體育會、公務員工會/職員會及與體育有關組織承諾每月開放設施的時數由260至1,488小時不等，總開放的時數為9,111[64]。

2.13　可是，審計署指出在大部分個案中，實際由外界團體使用時數都遠低於承租人承諾的開放設施時數[65]。另外，有記者嘗試預訂位於銅鑼灣銅鑼灣道的中

57　〈位位收40萬揭銅鑼灣私家俱樂部會籍搶爆〉(2018年3月7日)。《壹週刊》。擷取自：https://hk.lifestyle.appledaily.com/nextplus/magazine/article/20180307/2_574574_0/-封面故事-政府-包容-位位收40萬-揭銅鑼灣私家俱樂部會籍搶爆

58　〈粉嶺高球會公司會籍5年升500萬總市價估算達70億元〉(2018年2月9日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/158580/粉嶺高球會公司會籍5年升500萬-總市價估算達70億元

59　參見，香港遊樂場協會網站：會員申請方法及須知：http://hq.hkpa.hk/serviceunitshow.php?su_id=3&fn_id=4

60　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

61　立法會(2018年1月24日)。〈立法會十三題：私人遊樂場地契約〉。擷取自： http://www.info.gov.hk/gia/general/201801/24/P2018012400358.htm

62　同上。

63　〈私人遊樂場地契約會所去年開放外界總時數最少不足2000小時〉(2018年1月24日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/152865/私人遊樂場地契約會所-去年開放外界總時數-最少不足2000小時

64　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

65　香港審計署(2013年10月31日)。〈審計署署長第六十一號報告書：《第一章免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所》〉。

華游樂會場地，卻被以非會員資格為由，遭拒於門外[66]。此外，有報導指出，根據香港哥爾夫球會2016年年報，上水粉嶺高爾夫球場的總球局場數約為11.3萬，其中該會會員約佔58%，即約6.5萬場，而「非會員」則佔42%，即約4.8萬場。在這4.8萬場球局當中，「會員攜同訪客」及「高球體育會的相關人士」共佔1.8萬場，餘下約3萬場才屬於「公眾訪客」。「公眾訪客」佔總使用量僅26%。因此，民政事務局的官方數據可能無法真正反映公眾實際使用香港哥爾夫球會球場的情況[67]。

2.14　另外，申訴專員公署批評私人遊樂場地契約的「進一步開放設施」的規定[68]。「每月最少50小時」是以體育會各項設施的開放時數之總和計算。即是說，體育會只要把會所內其中五項體育設施每月開放各10小時，便符合契約的最低要求。如果體育會都只達到最低要求，公眾將難以信服他們對社會的回饋與其取用的資源相稱[69]。況且，各體育會的規模並不一致，部分只有數項體育設施，而另一些則有10項或以上。因此，民政事務局要求不同規模的體育會都開放不少於50小時，可能會構成不公平對待[70]。

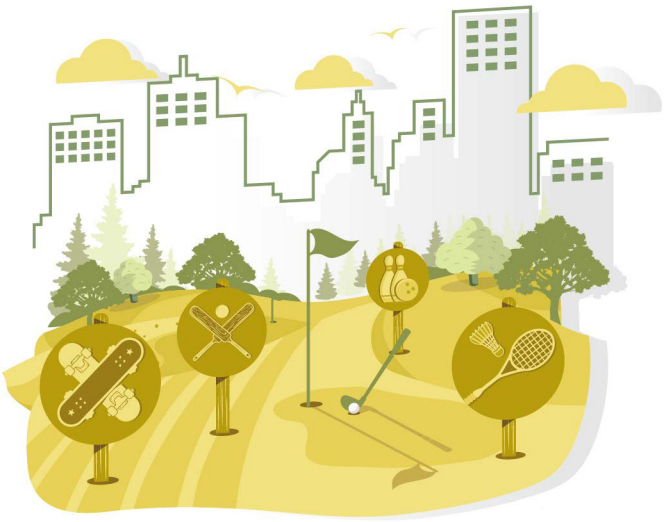
66　〈《高球場去留》私人遊樂場地違規個案不絕：違規牟利、假開放〉(2018年3月20日)。《香港01》。

67　同上。

68　香港申訴專員公署(2012年8月)。〈主動調查報告：《私人遊樂場地契約》政策之執行〉。

69　同上。

70　同上。



第三章

個案研究

第三章
個案研究

在本章裡，我們會分析四個私人體育會所(香港哥爾夫球會、紀利華木球會、菲律賓會、香港渣甸山居民協會)的用地情況及改善空間。我們也檢視了屬於非牟利組織的南華體育會，從而對比私人體育會所的運作情況。

3.1 香港哥爾夫球會

(一) 基本資料

A. 歷史

3.1.1 1889年5月8日及9日，《孖剌西報》連續兩日刊登一則簡短的英文廣告，徵求有興趣參與興建高爾夫球場的人士，兩日後於香港會所見面。告示內容如下：

> GENTLEMEN INTERESTED IN THE ROYAL AND ANCIENT GAME OF GOLF ARE REQUESTED TO ATTEND A MEETING TO BE HELD IN THE HONGKONG CLUB ON FRIDAY 10TH MAY 1889 AT 5 P.M. TO CONSIDER THE QUESTION OF STARTING A GOLF LINKS IN HONGKONG OR KOWLOON.[71]

3.1.2 同年同月10日下午5時，13名英國紳士在香港會所開會商議討成立香港第一個哥爾夫球會，引進蘇格蘭的傳統運動到遠東殖民地。其中英國皇家海軍駐港指揮官及港務長Robert Murray Rumsey被選為隊長，籌備創會事務，向港英政府申請用地興建高球場。1889年9月30日，香港哥爾夫球會獲得政府同意撥出跑馬地一地皮作建高球場之用[72]。香港哥爾夫球會正式成立。

---

71 The Hong Kong Daily Press. (1889, May 8th-9th). Retrieved from: https://mmis.hkpl.gov.hk/old-hk-collection

72 〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/162370/粉嶺高球場-英王港督做榮譽會長-貴族樂園百年地位超然

3.1.3　自1890年5月起，哥球會使用該場地舉行比賽[73]。1891年，會員人數增至百人以上[74]。當時球會需與其他運動使用者共同使用在快活谷的用地[75]。逢星期三及星期六，該場地會成為足球及板球的球場[76]。在1896年，因為球場的空間不足，球會規定女士只可在特定的時間和條件下使用球場[77]。

3.1.4　隨著會員數目增多，輪候使用球場的時間與日俱增，球會開始另覓新的球場[78]。由1897年6月開始，哥球會與政府展開談判[79]。1897年9月1日，在時任港督羅便臣(Sir William Robinson)的協助下，球會收到維多利亞女王宮務大臣Edward Bootle-Wilbraham伯爵的回信，獲批准以「皇家」冠名，改稱為「香港皇家哥爾夫球會」[80]。根據球會的傳統，多任港督、英王喬治五世，都曾經出任哥球會名譽主席[81]。

3.1.5　1898年，球會與政府商討15個月後，正式簽訂深水灣的地契(約6.6公頃)，並興建為九個洞的高球場[82]。其後，於同年建成會所[83]。在1903年，跑馬地除了在周三和周六舉行足球及板球活動外，其餘時間只供哥爾夫球會使用。不過，女士仍然只能在周日打高球[84]。

73　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Hong Kong: South China Morning Post. Page 5-6.

74　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。擷取自：http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=201

75　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club.Page 12.

76　Ibid.

77　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。

78　Ibid.

79　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 12.

80　Ibid.,p.9-10.

81　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

82　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page9.

83　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。擷取自：http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=201

84　Ibid.

3.1.6　數年後，球會開始構思在粉嶺興建新球場。哥球會原本選址在軍地新圍一帶，遭駐港英軍反對[85]。於1911年，在時任港督梅含理(Francis Henry May)和大埔理民官夏理德協助下，球會元老E.R. Halifax等人與當地農民商討，從鄰近農村收取一些土地，以及官地，興建標準的18洞高球場(即現稱的「舊場」)，後於年底正式完工[86]。

3.1.7　1916年，球會再獲梅含理增撥地皮，在粉嶺興建一個9洞球場。當時高球場上有不少祖墳和俗稱「金塔」的骨灰甕。曾經有金塔因發球失誤被打破。舊場10號球洞附近有不少金塔，原居民常說「唔得㗎」阻止打球，避免金塔被哥球打中。因此，舊場10號球洞稱為「Tommy　Tucker」(取自廣東話諧音「唔得㗎」)[87]。其後，梅含理撥出5萬元資助，發放給相關家屬作為移除金塔的賠償。根據土地註冊處的資料，5萬元於1920年代足以購買山頂白加道約2.7萬平方呎的豪宅地皮[88]。

3.1.8　截至1923年，哥球會有大約800名會員[89]。因此，球會計劃向政府申請更多土地。到了1920年代末，球會再獲批額外土地興建新場。粉嶺的「新場」於1931年11月啟用[90]。1931年11月2日，港督貝璐主持粉嶺高球場新場的開幕儀式[91]。1933年，球會簽定新粉嶺的地契，當時佔地400.2畝[92]。

85　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page9.

86　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

87　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page16.

88　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

89　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 20.

90　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。擷取自：http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=201

91　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 20.

92　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

3.1.9　1941年，由於二戰戰火逼近，港英政府在二戰前夕收回深水灣球會地皮改作英軍的物資供應站。後來，香港被日軍佔領，三個哥球會址遭戰火洗禮，殘破不堪[93]。1947年，球會召開自1940年以來的首次周年大會。鑑於香港的空地不足和跑馬地原會址損毀嚴重，球會決定交還跑馬地的土地予政府[94]。為了籌措資金重建深水灣及粉嶺場地，球會亦決定以每個會籍500港元的價格，發行「債權證」集資[95]。當時匯豐銀行和怡和洋行都購買債權證，協助球會渡過難關[96]。

3.1.10　及後，球會財政轉趨穩健。1956年，哥球會的赤字由38萬7千元減少至4萬元[97]。1959年2月1日，香港哥爾夫球公開賽在粉嶺高球場舉辦。時任港督柏立基偕同妻子與女兒於粉嶺高球場觀賽，並主持頒獎儀式[98]。

3.1.11　1963年，球會的特別會員大會通過粉嶺發展計劃，擴充會所規模，並以90萬港元的價格發行「債權證」，應付工程開支[99]。當年擴建粉嶺會所的開支為港幣121萬4千元[100]。自1970年起，球會以5,000元出售公司會籍。因為求過於供，所以公司會籍於19年後，已升至市值400萬元[101]。時至今日，會籍市價可達1,700萬元，升達3,400倍[102]。

93　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。擷取自：http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=201

94　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

95　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 25.

96　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

97　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 26.

98　Open Golf Competition. (1959, February 2). SCMP.

99　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。擷取自：http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=201

100　Spencer Robinson, Festina Lente, A History of the Royal Hong Kong Golf Club (1989) 36

101　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

102　同上。

3.1.12　球會的英國貴族形象吸引愈來愈多上流社會人士加入，而且球會於1964年停止接收新會員。因此，能成為球會會員都必定是城中富豪名人、上市公司主席或主要股東[103]。球會逐漸從「英式貴族俱樂部」變成「香港政商權貴聚集地」[104]。

3.1.13　1968年，皇家香港賽馬會同意租出鄰近雙魚河的土地予球會，把粉嶺的伊甸場發展成為18洞的標準比賽球場[105]。哥球會也同意賽馬會會員在指定的土地策騎[106]。於1971年10月10日，「伊甸場」正式啟用，由港督戴麟趾主持開幕[107]。

3.1.14　哥球會在1980年的周年會員大會中決定發出三十個公司會會籍籌措資金，用作擴建深水灣球場的游泳池和壁球場。設施於1983年建成，耗資約港幣2,500萬元[108]。經歷多年虧損後，球會終於在1984年錄得盈餘，從此不再出現赤字[109]。1996年，即香港主權移交前一年，球會的周年大會決定刪除皇家名銜，改稱為「香港哥爾夫球會」[110]。

3.1.15　行政局於1979年決定規定私人遊樂場地契承租人「除了為僱員提供住宿地方外，不得使用或准許使用該地段作居住用途」。可是，在1998年，哥球會要求容許於粉嶺高球場內為會員、其家屬及賓客提供住宿地方。到了1999年，地政總署及民政事務局批准哥球會要求，並納入當年批出的地契[111]。哥球會現時租約

103　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

104　同上。

105　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。擷取自：http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=201

106　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 26.

107　Robinson, S. (1989). Festina Lente: A history of the Royal Hong Kong Golf Club. Hong Kong: Royal Hong Kong Golf Club. Page40-46.

108　Ibid, page55.

109　Ibid, page 47.

110　參見，香港哥爾夫球會：球會歷史。擷取自：http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=201

111　〈《粉嶺高球場》英王港督做榮譽會長；貴族樂園百年地位超然〉(2018年2月1日)。《香港01》。

為1999年與政府簽訂的21年租約，將於2020年完結。每年需向政府繳交港幣1,000元的象徵式租金[112]。

B. 用地面積及設施

3.1.16　香港高爾夫球場(深水灣用地)位於香港島深水灣香島道19號[113]，佔地約6.7公頃，有一個九洞球場，標準桿數為28，最長為1,608碼 (約1470.4米)[114]。

3.1.17　香港高爾夫球場(粉嶺用地)位於新界粉嶺古洞，佔地約170公頃，共有3個18洞球場，分別為「舊場」、「新場」及「伊甸場」。「舊場」的標準桿數為71，最長為6,246碼 (約5711.3米)；「新場」的標準桿數為70，最長為6,547碼 (約5986.6米)；「伊甸場」的標準桿數為70，最長為6,128碼 (約5603.4米)[115]。

3.1.18　位於粉嶺球場內的會所建於1911年，現為二級歷史建築。看台於1918年啓用，現為三級歷史建築。球場內的港督粉嶺別墅建於1934年，為歷屆港督的住所，現作為行政長官官邸，現屬一級歷史建築[116]。

3.1.19　粉嶺球場內有不少屬於新界原居民五大氏族的祖先墳墓，共六十八個祖墳及七十四個骨灰甕，分別位於三個高球場(即「舊場」、「新場」及「伊甸場」)內不同位置。部分祖墳可追溯至數百年前的明清兩朝，有些先人的後代現居於粉嶺球場附近[117]。

112　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

113　圖則參見附件六。

114　參見，香港哥爾夫球會:概覽及統計資料。擷取自：https://www.hkgolfclub.org/cms/the-club/facts-figures/

115　同上。

116　參見，香港哥爾夫球會:概覽及統計資料。擷取自：https://www.hkgolfclub.org/cms/the-club/facts-figures/

117　同上。

C. 會員及會籍

3.1.20　1897年，香港哥爾夫球會的會員數字為250人[118]。截至1923年，哥球會的會員數字達800人[119]。1964年，哥球會決定停止招收會員[120]。所有申請者，不論國籍，都被列入為候補名單。這項政策的目的是為了保障會籍持有人是有一定資歷和技術水平的高球愛好者，而非初學者[121]。

3.1.21　哥球會目前約有2,660個會員[122]。最後一個公司會籍於1986年發出，以港幣一百一十萬元出售[123]。現時共有365個公司會籍會員[124]。雖然公司會籍會員可轉讓會籍，但必須先徵求哥球會同意[125]。哥球會在「公司會籍」交易前，會審查新會籍持有人的背景，包括公司業務的規模、公司的生意項目是否符合球會的價值與會員的期望[126]。如果哥球會認為新買家不符合會所的文化、價值與期望，則可能會阻止雙方買賣[127]。

3.1.22　有報導指出，如果參考東涌新市鎮擴展計劃的規劃密度，粉嶺高球場172公頃的土地可建6.5萬個單位[128]。每單位值500萬元，以此計算，高球場土地值3,250億元[129]。相反，粉嶺哥球會會籍市價只值70億元，不過是建屋所創造價值的1/46[130]。

118　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 10.

119　Ibid, page 20.

120　Robinson, S. (1989). Festina Lente: A history of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 38.

121　Ibid., page 39.

122　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

123　Robinson, S. (1989). Festina Lente: A history of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 45.

124　〈香港高球會反駁審計報告〉(2013年11月22日)。《星島日報》。擷取自：http://news.singtao.ca/toronto/2013-11-22/hongkong1385117020d4803546.html

125　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 35.

126　〈粉嶺高球會公司會籍5年升500萬；總市價估算達70億元〉(2018年2月9日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/158580/粉嶺高球會公司會籍5年升500萬-總市價估算達70億元

127　同上。

128　〈高球場建屋；最符合社會效益〉(2018年3月27日)。《明報》。

129　同上。

130　同上。

D. 主要賽事

3.1.23　從1959年開始，香港哥爾夫球會每年舉辦「香港哥爾夫球公開賽」[131]。早年賽事多在春季進行[132]。自1995年起，賽事多數安排在每年11或12月[133]。2001年，這項比賽獲亞洲和歐洲巡迴賽認可[134]。另外，賽事早期每一回合的標準桿為71桿，四回合共284桿[135]。近年賽事的標準桿為每回合70桿，四回合共280桿[136]。自2006年起，此賽事獲香港大型體育活動事務委員會列為「M」品牌活動[137]。

3.1.24　1976年，香港哥爾夫球會舉辦Colgate-Hong Kong Open[138]。1984年，球會舉辦Eisenhower[139]及Espirito Santo Trophies[140]。於1990年，球會舉辦首屆Johnnie Walker Classic[141]。在1990、2001及2015年，球會舉辦「泰後盃亞太業餘女子隊際賽」[142]。在2014年，球會舉辦「富通HKPGA錦標賽」[143]。

3.1.25　自2015年起，球會連續三年於粉嶺的「舊場」主辦「香港女子高爾夫球公開賽」[144]。「香港高爾夫球公開賽」及「香港女子高爾夫球公開賽」是現時

131　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

132　Robinson, S. (1989). Festina Lente, A History of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 89.

133　Ibid., page 90.

134　香港哥爾夫球會: 概覽及統計資料: http://hkgolf2018.bin.com.hk/club.php?s=2&ss=3014

135　Robinson, S. (1989). Festina Lente: A history of the Royal Hong Kong Golf Club. Page 90.

136　Ibid., page 91.

137　認可大型體育活動(「M品牌」)詳情，參見大型體育活動事務委員會網站: http://www.mevents.org.hk/en/index.php

138　Please refer to Ladies Professional Golf Association: History. Retrieved from: http://www.lpga.com/lpga-history

139　Please refer to World Amateur Team Championships: History. Retrieved from https://www.igfgolf.org/watc/history-watc/

140　Ibid.

141　Please refer to Johnnie Walker Classic History. Retrieved from http://johnnie-walker-classic-golf.com/history/

142　Please refer to Queen Sirikit Cup History. Retrieved from, http://www.queensirikitcup.org/QSC2014/index.php?p=history

143　Ageas HKPGA Championship. (2014, January 13). HKPGA Newspaper. Retrieved from http://hkpga.com.hk/en/2014 Ageas Championship Newsletter Day 1.pdf

144　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

哥球會舉辦的兩大重要賽事。

E. 開放時數

3.1.26　在開放計劃下，香港哥爾夫球會(深水灣用地)承諾開放的時數為每月660小時[145]。深水灣高球場的開放時間為星期一至五由上午9時至下午2時[146]。根據民政事務署向立法會提供的文件，深水灣高球場於2015、2016、2017年的實際開放時數都是7,920[147]。

3.1.27　粉嶺高球場的開放時間為星期一至五上午7時24分至下午5時50分[148]。另外，哥球會開放晚間練習場給公眾使用，時間由晚上7時至10時，每半小時計算，可無限使用練習球[149]。

(二) 有待改善之處

a)　推動本港體育發展的貢獻有待商確

3.1.28　由於香港哥爾夫球會自1986年凍結公司會籍，一個公司會籍市價在二手市場可達港幣1,700萬元，普羅大眾難以負擔。另外，公司會籍會員在轉讓會籍前，必須先徵求哥球會同意。哥球會會審查新會籍持有人的背景，確保其符合球會的價值與會員的期望，存在入會門檻。加上入場費及使用相關設施的費用不菲，因此一般市民很少用粉嶺高球場[150]。佔地170公頃的粉嶺高爾夫球場，每年地租僅僅1,000元。若香港哥爾夫球會要按照地價繳款，2016/2017年度每月應

145　同上。

146　參見，香港哥爾夫球會：設施:：https://www.hkgolfclub.org/cms/courses-facilities/course/

147　立法會(2018年1月24日)。〈立法會十三題：私人遊樂場地契約〉。擷取自： http://www.info.gov.hk/gia/general/201801/24/P2018012400358.htm

148　參見，香港哥爾夫球會：設施。擷取自：https://www.hkgolfclub.org/cms/courses-facilities/fanling/courses/

149　Ibid.

150　〈高球場建屋；最符合社會效益〉(2018年3月27日)。《明報》。擷取自：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180327/s00012/1522087274351

繳差餉及地租合共港幣600多萬元，即年租約8,000萬元[151]。換言之，現時政策以公帑補貼了只有2,000多會員的香港哥爾夫球會。

3.1.29　在作為運動員訓練場所方面，我們注意到現時有一位精英運動員獲得美國公開賽的參賽資格[152]。可是，該運動員並不是出身於粉嶺場，而是由屯門練習場起步[153]。有評論認為粉嶺高球場對香港頂級以至其他水平高爾夫球員的支援仍有改善空間[154]。而事實上，粉嶺高球場並非香港唯一符合國際比賽標準的球場，現時還有其他高球場，例如滘西洲高爾夫球場，可協助推動高球發展。由此可見，粉嶺高球場對本港體育界的貢獻有待商確。

b)　公眾實際使用率未明

3.1.30　由於粉嶺高球場聲稱一直開放場地予公眾使用[155]，因此，它沒有向民政事務署提供實際開放時數[156]。可是，有報導指出，根據香港哥爾夫球會2016年年報，上水粉嶺高爾夫球場的總球局場數約為11.3萬，其中該會會員約佔58%，即約6.5萬場，而「非會員」則佔42%，即約4.8萬場。在這4.8萬場球局中，「會員攜同訪客」及「高球體育會的相關人士」共佔1.8萬場，餘下約3萬場才屬於「公眾訪客」；「公眾訪客」佔總使用量僅26%。因此，民政事務局的官方數據可

151　〈粉嶺高球場地市值年租8000萬〉(2018年8月27日)。《東方日報》。擷取自：http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20171109/00176_070.html

152　〈陳芷澄成參戰美國公開賽首名港人周五亮相香港公開賽冀展示5個月LPGA所學〉(2018年5月9日)。《明報》。擷取自：https://news.mingpao.com/ins/instantnews/web_tc/article/20180509/s00006/1525857837370；精英運動員是指符合香港體育學院「運動員獎學金計劃」中符合「精英」類別的運動員，現時高爾夫球運動員中共有5名符合精英類別，詳情請參照香港體育學院網站：https://www.hksi.org.hk/tc/recipient-list/list-of-elite-sport-scholarship-athletes

153　〈屯門打到奧運港美女高球手出擊〉(2016年8月17日)。《星島日報》。擷取自：http://std.stheadline.com/yesterday/loc/0817ao05.html

154　〈游凱寧未獲援助 忽列成功培訓例子 女選手 被高球總會利用保球場〉(2013年7月31日)。《蘋果日報》。擷取自：https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20130731/18357217

155　〈哥爾夫球會指粉嶺球場一直開放公眾使用對高球運動極為重要〉(2018年3月20日)。《星島日報》。擷取自： http://std.stheadline.com/instant/articles/detail/669262-香港-哥爾夫球會指粉嶺球場一直開放公眾使用+對高球運動極為重要

156　立法會(2018年1月24日)。〈立法會十三題：私人遊樂場地契約〉。擷取自：http://www.info.gov.hk/gia/general/201801/24/P2018012400358.htm

能無法真正反映公眾實際使用香港哥爾夫球會球場的情況[157]。有報導也指出，球會對外開放的時間只有星期一至五[158]。因此，高球場的實際開放時間可能與哥球會承諾的不符。

3.1.31　儘管如此，是否收回高爾夫球場仍需考慮其他因素。於1889年成立的香港哥爾夫球會是亞洲以至全球最悠久的高爾夫球會之一[159]。每年的「香港高爾夫球公開賽」都會在粉嶺高爾夫球場舉行。始於1959年的「香港高爾夫球公開賽」是香港體壇歷史最悠久的比賽，同時是亞洲少數獲「歐洲巡迴賽」及「亞洲巡迴賽」認可的頂級賽事之一，2018年將會是賽事的60周年紀念[160]。

3.1.32　除此之外，收回高球場存在技術性的考慮，例如，粉嶺高爾夫球場內現存的歷史建築群、古樹、古墓及受保護品種植物的安排。在高球場發展也需要考慮其他配套如擴闊粉錦公路，工程將涉及大量斬樹及遷移東江水管道。有報導指出粉綿公路曾經因為突發事故而受阻[161]，造成北區交通嚴重癱瘓。因此，即使高球場發展與否，粉綿公路也可能存在擴建的需要。

3.1.33　總而言之，粉嶺高爾夫球場現時的營運方式並不理想。但另一方面，香港哥爾夫球會有其獨特歷史及其他社會意義。由於有關租約將於2020年屆滿[162]，所以政府有迫切性處理粉嶺高球場去留問題。本報告將於第五章對高球場議題作出詳細建議方案。

157　〈《高球場去留》私人遊樂場地違規個案不絕；違規牟利、假開放〉(2018年3月1日)。《香港01》。

158　〈《粉嶺高球場》貴族樂園？6000元打一場；記者實測粉嶺高球場打波〉(2018年4月24)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/181209/粉嶺高球場-貴族樂園-6000元打一場-記者實測粉嶺高球場打波

159　Waters, T.F.R. (1961). History of the Royal Hong Kong Golf Club.

160　詳情參見香港旅遊發展局網站：香港高爾夫球公開賽。擷取自：http://www.discoverhongkong.com/tc/see-do/events-festivals/sports-and-recreation/hong-kong-open-championship.jsp

161　〈粉錦公路水浸一度全封 上水小巴站過百乘客排隊〉(2018年8月29日)。《蘋果日報》。https://hk.news.appledaily.com/breaking/realtime/article/20180829/58621347

162　New Grant No. 13277 (物業參考編號: C5666748)

c)　舉辦大型高爾夫球國際比賽的場地需求

3.1.34　香港哥爾夫球會提出保留粉嶺高球場的五大原因，分別為歷史悠久、環保、可舉行大型國際級賽事、培育新一代備戰國際賽及舉辦各種公益活動[163]。可是，根據世界職業高爾夫球壇四大重要賽事[164] (即「PGA高爾夫球錦標賽」或稱為「美國PGA錦標賽」、「英國高爾夫球公開賽」、「美國名人賽」和「美國高爾夫球公開賽」)的場地資料，舉行大型國際級賽事一般只需要1個18洞球場，並非3個18洞球場。

3.1.35　「PGA高爾夫球錦標賽」創辦於1916年。每年都會在美國的不同地方舉行。首屆在紐約Eastchester　的Siwanoy鄉村高爾夫俱樂部舉行。最近5年的舉行地點為位於美國肯塔基州路易維爾的Valhalla高爾夫俱樂部(2014年)、位於美國威斯康辛州Haven的Whistling　Straits(2015年)、位於美國新澤西州Springfield的Baltusrol　Golf　Club(2016年)、位於美國北卡羅來納州夏洛特的驚恐山谷俱樂部(2017年)、位於美國密蘇里州Town　and　Country的Bellerive　Country　Club(2018年)[165]。以上球場的總球洞數為18，標準桿數由71至72不等，最長為6,820至7,123米不等。

3.1.36　「英國高爾夫球公開賽」創辦於1860年，一般於每年7月的第三個周末舉行。最近5年的舉行地點為位於英國霍伊萊克的皇家利物浦高爾夫俱樂部(2014年)、位於蘇格蘭聖安德魯斯的聖安德魯老球場 (2015年)、位於蘇格蘭特倫的皇家特倫高爾夫球俱樂部 (2016年)、位於英國紹斯波特的Royal　Birkdale　Golf Club(2017年)、位於蘇格蘭卡洛斯蒂的卡洛斯蒂高爾夫球場(2018年)[166]。以上球場的總球洞數為18，標準桿數由70至72不等，最長為6,543至6,786米不等[167]。

163　The HK Golf Club. (2018, May 31). Five Top Reasons for Preserving Fanling Golf Course. Retrieved from https://www.youtube.com/watch?v=WJ4q_p_GP8A

164　Please refer to Official World Golf Ranking:How The System Works. Retrieved from http://www.owgr.com/about

165　關於賽事場地的資料，請看附表。

166　Please refer to The Open Championship website, https://www.theopen.com/

167　關於賽事場地的資料，請看附表。

3.1.37 「美國名人賽」創辦於1934年[168]，每年都在奧古斯塔高爾夫球俱樂部舉辦。奧古斯塔高爾夫球俱樂部佔地面積為140公頃，總球洞數為18，標準桿數為72，最長為7,435碼 (6,799米)[169]。

3.1.38 「美國高爾夫球公開賽」創辦於1895[170]，每年的舉辦地點都不相同[171]。最近5年的舉行地點為位於美國北卡羅萊納州Pinehurst的Pinehurst Resort, Course No. 2(2014年)、位於美國華盛頓州大學城的Chambers Bay(2015年)、位於美國賓夕法尼亞州Oakmont的Oakmont Country Club(2016年)、位於美國威斯康辛州艾林的Erin Hills(2017年)、位於美國紐約州南安普敦市的Shinnecock Hills Golf Club (2018年)[172]。以上球場的總球洞數為18，標準桿數由70至72不等，最長為6,633至7,078米不等。

3.1.39 綜合以上4個國際大型高爾夫球賽的經驗，舉行這種國際級賽事一般需要1個18洞球場，標準桿數為70至72，最長大約為6000米。根據美國高爾夫球場建築師學會(American Society of Golf Course Architects)的《興建一個實用的高爾夫球設施》(Building a Practical Golf Facility)，興建一個標準72桿的18洞高球場一般要120至200英畝 (約48.6公頃至80.9公頃)[173]。

3.1.40 現時香港哥爾夫球會(粉嶺用地)佔地約170公頃，有3個18洞球場，超過一般大型國際賽事的要求。因此，香港哥爾夫球會可以考慮保留粉嶺高球場內其中1個18洞球場，佔地面積約48.6公頃至80.9公頃，以便舉辦大型國際賽事，包括「香港高爾夫球公開賽」及「香港女子高爾夫球公開賽」。

---

168 Please refer to The Masters Champion website: http://www.masters.com/en_US/index.html

169 Please refer to the PGA TOUR website: Inside the course: Augusta National Golf Club: https://www.pgatour.com/inside-the-course/2012/04/01/inside_the_course.html

170 Please refer to U.S. Open website: http://www.usopen.com/

171 關於賽事場地的資料，請看附表。

172 關於賽事場地的資料，請看附表。

173 Hurdzan, M. J. (2005). Building a practical golf facility: A step-by-step guide to realizing a dream. Brookfield, WI: American Society of Golf Course Architects. Retrieved from: https://asgca.org/wp-content/uploads/2016/07/Building-a-Practical-Golf-Facility.pdf

d)　私人遊樂場地契約的土地收回條款

3.1.41　香港哥爾夫球會(粉嶺用地)於1999年9月1日與政府簽訂私人遊樂場地契約。根據契約特別條款的第二十一條，政府有權以公共用途為由收回全部或部分哥球會的土地(以行政長官的決定為準)，不用賠償，只要給予有關承租人12個月通知期便可[174]。在通知期結束後，哥球會必須交還土地[175]。政府亦曾指出按照機制向承租人給予適當的通知期後，有權收回契約指定的用地。故此，續約的年期原則上不應影響政府的長遠規劃工作[176]。

3.1.42　另外，根據契約一般條款的10(a)條，倘發現有承租人嚴重違反契約條款及條件，例如用作非批地用途，政府可收回根據相關私人遊樂場地契約批出的土地[177]。可是，若該行為屬於可補救或短期過失，則只能在承租人未有在合理時間內對違反事項作出補救，亦沒有就違反事項作出令批租人滿意的合理金錢補償的情況下，政府才可以行使收回權利[178]，例如在發出警告信下仍屢勸不改，或承租人反對拆卸非康樂用途相關設施；可見運用違約條款收回土地在實行上有一定程度的限制。

3.1.43　過去亦有私人遊樂場地契約不獲續期的先例[179]。東華三院和展能運動村有限公司兩幅位於馬草壟的土地契約於2012年6月期滿，當時政府以用地涉及古洞北新發展區發展計劃為由，拒絕為它們續期[180]。之後，因為古洞北新發展區

174　New Grant No. 13277 (物業參考編號: C5666748)

175　Ibid.

176　立法會(2013年5月22日)。〈立法會四題：私人遊樂場地契約〉。擷取自：http://www.info.gov.hk/gia/general/201305/22/P201305220640.htm

177　New Grant No. 13277 (物業參考編號: C5666748)

178　Cap 218 Conveyance and Property Ordinance, s.58.

179　過去十年共有5份不獲續期或改以其他方式續租的私人遊樂場地契約，詳情參見，立法會(2018年1月31日)。〈立法會一題：私人遊樂場地契約用地〉，附件一。擷取自：http://gia.info.gov.hk/general/201801/31/P2018013100481_277258_1_1517374548634.pdf

180　〈《01觀點》私人遊樂場契約未急大眾所急；政府不予續期早有先例〉(2018年3月22日)。《香港01 》。擷取自：https://www.hk01.com/01觀點/170581/01觀點-私人遊樂場契約未急大眾所急-政府不予續期早有先例

計劃尚未展開，所以地政總署批出短期租約准許暫時營運[181]。

3.1.44　有評論指出政府應該引用《收回土地條例》，收回高爾夫球場或其他私人會所用地[182]。根據《條例》，行政長官運用其自由裁量權作出收回土地命令的唯一原因必須為「公共用途」（public purpose），而法律上對「公共用途」的定義存在限制，有機會被司法覆核所挑戰[183]。儘管《條例》第9條表面上禁止所有法律行動，但不能禁止原業權人向政府的行政決定提出司法覆核[184]。由此可見，儘管《條例》賦予政府很大權力，但引用這些權力的同時亦有不少限制，也不能避免決定被司法覆核的風險。

e) 香港哥爾夫球會可否以司法覆核挑戰政府收回土地的決定？

3.1.45　司法覆核主要有兩類。第一類針對公共機構的行政決定有沒有違反基本法；第二類針對公共機構的行政決定程序有沒有不公平或不合法。有學者指出主要有五個提出司法覆核的理由：(1) 程序不公平(procedural fairness)；(2) 不合法(illegality)；(3) 不合理(irrationality)；(4) 違反合理期望(legitimate expectation)；(5) 違反《香港人權法案條例》、《基本法》、《公民與政治權利國際公約》(human rights protection in BORO, Basic Law and the ICCPR)[185]。

3.1.46　在Anderson Asphalt Ltd v Secretary for Justice[186]一案中，張舉能法官解釋Hang Wah Chong[187]一案的原則時，指出當政府官員以公共利益保護者的身份作出與土地有關的決定時，他的決定絕對可以被司法覆核挑戰[188]。如果政府以

181　〈民政局扮收地瞞立會〉(2013年7月10日)。《東方日報》。擷取自：http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20130710/00176_019.html

182　立法會(2018年1月31日)。〈立法會一題：私人遊樂場地契約用地〉。

183　陳澤銘(2018年8月22日)。〈陳澤銘：收回土地條例的限制與風險〉。《明報》。擷取自：https://m.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180822/s00012/1534875037864

184　同上。

185　Jhaveri, S., Ramsden, M., Scully-Hill, A. (2013). Administrative Law in Hong Kong (2nd ed.). LexisNexis.Page 7-8.

186　[2009] 3 HKLRD

187　[1981] HKLR 336

188　[2009] 3 HKLRD

公共用途為由，決定不予續約，並收回香港哥爾夫球會(粉嶺)的土地，則哥球會可以向法院提出司法覆核，挑戰政府的行政決定。其中可能的理由是「違反合理期望」。

3.1.47　Ng Siu Tung v Director of Immigration[189]是首個於終審法院承認及應用「實質(substantive)合理期望原則」的案件。李國能法官簡潔地總結這原則：

- 該原則承認，如果缺乏壓倒性的理由或政策阻止它的運作，則可能會使人們對實質結果或利益有合理的期望，在某些情況下，無法兌現期望會導致對個人的不公平，即濫用權力，為法院的干預提供法律根據……一般而言，合理期望可能來自承諾、陳述、慣例或政府或公共機構作為的政策……[190]

- 該原則是行使法院內部監察權的重要因素。第一，確保這些法定權力是合法行使，並非濫用。其次，行使這些權力是為了導致與程序和實質利益有關的行政公平……因此，這原則可稱為「避免濫用權力的原則」[191]。

3.1.48　合理期望原則有兩個重要的元素：「公平」及「濫用權力」。以上元素都是抽象的概念，很難找到清晰明確的定義[192]。在一些案例裡，合理期望原則用來證明或解釋相當模糊的公共法義務，或用來推論覆核行政決定的理由[193]。夏正民法官在Tose v Official Receiver一案中進一步解釋：

- 公共機構有義務公平地運作……可是，一個人可能合法地期望公共機構做某事不是合理期望原則。從這意義來講，合理期望原則是多餘的。公平

189　[2002] 1 HKLRD 561

190　[2002] 1 HKLRD 561 at para. 92.

191　[2002] 1 HKLRD 561 at para. 92.

192　Bamforth, N. (1997). Fairness and Legitimate Expectation in Judicial Review. Cambridge Law Journal vol. 1. Page 56.

193　R v Devon CC Ex p Baker [1995] 1 All ER 73; Li Wang Pong v Medical Council of Hong Kong [2009] HKCU 17; Kan Hung Cheung v Director of Immigration [2008] 2 HKC 322.

運作的義務不用合理期望來支持，使其能夠站得住腳。它的基礎已經夠深了。可是……公共機構……可能有義務遵循特定的程序，如果它已作出特定的承諾，或已有慣例。在這些有限的情況下，就會出現遵循特定程序的義務，因為公共機構已經作出一個合理的期望，即它將遵守其承諾或將繼續遵循其慣例[194]。

3.1.49　合理期望不能來自「一些對公義的普遍期望，或申請人認為於當時情況下明智或公平的決定。[195]」合理期望可以不同方式產生，例如：口頭承諾或陳述、書面文字、慣例、政策等[196]。在Chan To Foon v Director of Immigration[197]一案中，「條約」獲得批准會產生合理期望。在Council of Civil Service[198]一案中，工會自1947年起有事前諮詢的慣例，多年的「慣例」使工會成員產生合理期望。部長於1983年沒有事前諮詢就廢除工會的會籍，工會成員以「合理期望」為由提出反對。在Lo Yin Ming v Appeal Tribunal (Buildings)[199]一案中，屋宇署檢查一幢建築物，在發出佔用許可證前，沒有提出任何與違規建築物有關的問題，也沒有停止違規建築。因此，申請者有充分的理由依賴「佔用許可證」，作為屋宇署准許建設陽台的證明。

3.1.50　另外，法院會從客觀的角度分析申請者是否有權合理地期望，一般會考慮五個因素[200]。。第一，陳述者必須正在行使公共法賦予的權力[201]。第二，陳述者必須在法定權力範圍內執行職務[202]。第三，陳述(representation)必須明

194　Tose v Official Receiver [2002] HKCU 754 at para 20.

195　Merchant Navy Officers' Guild- Hong Kong v Director of Marine [2003] HKCU 229, at para 41.

196　Yim Shik Shi v Secretary for the Civil Service [2004] HKCU 594 at para 11.

197　[2001] HKCU 320

198　[1985] AC 374 (HL)

199　[2010] HKCU 2018

200　Wu Yuk Wah Ben v Director of Hong Kong Observatory [2013] HKCU 810; Chinluck Properties Ltd v Appeal Tribunal (Buildings) [2013] HKCU 2045.

201　Polorace Investments Ltd v Director of Lands [1997]1 HKC 373 (CA).

202　Yook Tong Electric Co Ltd v Commissioner for Transport [2003] HKCU 135 (CFI)

確與不模糊[203]。第四，申請者必須知道該陳述，卻不用證明「損失性的依賴」(detrimental reliance)[204]。第五，申請者必須滿足達成合理期望的條件。以Gurung Aruna v Director of Immigration[205]為例，當一個非本地居民提出他有合理期望居港7年後會得到永久居留權時，法院就會考慮在這7年間他有沒有長期留在香港。

3.1.51　可是，即使滿足以上因素，仍不能保證法院會判定申請者有合理期望。如果有壓倒性的公共利益使公共機構偏離合理期望，則法院會考慮不執行合理期望原則[206]，例如防止病毒擴散，確保公共衛生[207]；或國家安全[208]。

3.1.52　有時候，即使兩件案件案情相同，法院可能會有不同的裁決。以Ng Siu Tung一案[209]與R v Secretary of State for the Home Department, ex parte Zeqiri[210]一案為例，兩件案件都涉及居留權，也涉及從判決先例中產生合理期望。在Zeqiri一案裡，英國上訴法院肯定香港終審法院的合理期望原則，並應用於案件中，裁定申請人有合理期望。可是，英國上議院駁回了英國上訴法院的裁決。雖然英國上議院與英國上訴法院都應用相似的法律原則，但得到不同的結論。有學者指出這兩件案說明在合理期望原則的發展初期，針對相同案情，可能會出現截然不同的結果[211]。只有時間才可以證明這原則可否於行政法札根[212]。

203　R v Inland Revenue Commissioners, ex p MFK Underwriting Agencies [1990] WLR 334.

204　Lam Yuet Mei v Permanent Secretary for Education and Manpower Bureau [2004] 3 HKLRD 524 (CFI); R v Secretary of State for Education and Employment, ex p Begbie [2000] 1 WLR 1115 at 1124.

205　Gurung Aruna v Director of Immigration [2004] HKCU 741 at para 28-29.

206　Ng Siu Tung v Director of Immigration [2002] 1 HKLRD 561

207　Mo Chun Hon v Director of Agriculture, Fishers and Conservation [2008] 5 HKJR 54

208　Council of Civil Service Unions v Minister for the Civil Service [1985] AC 374.

209　[2002] 1 HKLRD 561

210　[2002] UKHL 3, HL.

211　Andrew S. Y. Li Hester Wai-San Leung, "The Doctrine of Substantive Legitimate Expectation: The Significance of Ng Siu Tung and Others v Director of Immigration," (2002) 32 Hong Kong Law Journal 471.

212　Ibid.

3.1.53　近年來法院判斷申請人有沒有合理期望的時候，主要考慮陳述是否明確與不模糊。以Hong Kong Television Network v Chief Executive in Council[213]一案為例，申請人認為行政長官會同行政會議拒絕向它發牌，違反既定政策，也沒有考慮申請人的合理期望。可是，法院認為當時政府的廣播政策明確與清晰，其中包括「不應該為該領域的參與人數設定人為限制」。行會有權以循序漸進方式發牌。如果申請人期望行會任何時間都不會為發牌數量設上限，則只是誤解發牌政策，並不構成「合理期望」。

3.1.54　再以Great Mighty Ltd v Director of Lands[214]一案為例，法官區慶祥認為政府、資料小冊子及地政總署都明確清晰地提供與土地賠償政策有關的資訊。申請人不應該有合理期望會獲得全額自置居所資助，因為這與公佈的政策本身不一致。

3.1.55　回到香港哥爾夫球會的例子，在哥球會與政府簽訂的契約裡，清楚地寫明政府有權基於公共用途收回全部或部分哥球會的土地[215]。公民黨立法會議員陳淑莊指出這是粉嶺高球場地契與其他私人體育會地契的不同之處[216]。政府也於土地供應小組的諮詢文件裡清楚地提出全面或局部收回哥球會用地的方案，進行公眾諮詢，收集不同持份者的意見。因此，哥球會理應清楚地理解收回土地的政策及條文。根據以前的案例，香港哥爾夫球會不應該有「合理期望」獲得續約。即是說，如果政府以公共用途為由收回高球場土地，此行政決定被哥球會成功司法覆核的風險可能偏低。

3.1.56　另外，行政長官會同行政會議於2011年7月通過，民政事務局為私人遊樂場地契約續期時，必須告知契約承租人不應期望新續的契約期滿後會再獲續

213　[2016] 2 HKLRD 1005(CA)

214　[2018] HKCFI 1171

215　New Grant No. 13277 (物業參考編號: C5666748)

216　〈《高球場去留》哥球會或提司法覆核；陳淑莊：條文指明可收地〉(2018年3月26日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/171885/高球場去留-哥球會或提司法覆核-陳淑莊-條文指明可收地

期，或再以象徵式地價續期，或根據新續契約所載的相同條款及條件再續期[217]。因此，2011年7月後續約的承租人[218]不能以「合理期望」為由，就政府不予續約的行政決定申請司法覆核。

f)　新加坡政府收回高爾夫球場用地例子

3.1.57　根據新加坡政府於2014年的統計數字，共有17個高球場，其中14個是私人，3個是公共[219]。政府於同年推出「高爾夫球場發展計劃」，在高球場租約期滿後不再續約（即全面收回土地），或是更新地契縮減面積（即部分收回土地）[220]。

3.1.58　目前有4個高爾夫球場俱樂部會被收回土地，分別為裕廊鄉村俱樂部、岌巴俱樂部、濱海灣高爾夫球場、胡姬鄉村俱樂部(雖然地契更新至2030年，但之後土地將被政府收回)[221]。裕廊鄉村俱樂部的土地用來興建高鐵總站[222]。岌巴俱樂部的用地改為住宅用途[223]。濱海灣高爾夫球場及胡姬鄉村俱樂部的用地都會改為住宅及商業用途[224]。此外，萊佛士鄉村俱樂部被政府徵用，必須在2018

217　香港審計署(2013年10月31日)。〈審計署署長第六十一號報告書：《第一章免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所》〉。

218　根據民政事務局向立法會提交的文件，於二零一一年七月後續約的私人體育會為香港中華游樂會、清水灣鄉村俱樂部、西洋波會、紀利華木球會、菲律賓會、白沙灣遊艇會有限公司、香港鄉村俱樂部、香港足球會、香港哥爾夫球會(深水灣用地)、香港槍會、九龍印度會、印度遊樂會、九龍草地滾球會、九龍木球會、九龍塘會、九龍仔業主會、巴基斯坦協會香港有限公司、又一村花園俱樂部有限公司，共涉及18幅用地。參見立法會民政事務委員會私人遊樂場地契約（8/7/2011): 立法會CB(2)2314/10-11(01)號文件; 民政事務局，私人遊樂場地契約政策檢討，2018年3月。

219　Singapore Land Authority. (n.d.). Seven Golf Clubs with Leases Expiring in Next 10 Years will be Able to Renew Leases [press release]. Retrieved from: https://www.sla.gov.sg/News/articleid/12/parentId/97/year/2014?category=Press%20Releases

220　〈新加坡大力填海造地; 高爾夫球場一樣要「為國捐軀」〉(2018年2月22日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/161793/政策分析-新加坡大力填海造地-高爾夫球場一樣要-為國捐軀

221　Ministry of Law (Singapore). (2014, February 16).Seven Golf Clubs with Leases Expiring In Next 10 Years Will Be Able To Renew Leases. Retrieved from: https://www.mlaw.gov.sg/news/press-releases/golf-club-announcement.html

222　〈新加坡高球場“瘦身”中〉(2017年1月5日)。《聯合早報》。擷取自：https://www.zaobao.com/znews/singapore/story20170105-710112

223　同上。

224　同上。

年7月31日前歸還143公頃土地給政府，用來興建高鐵設施及西部車廠[225]。

3.1.59　另外，有2個高爾夫球場在更新契約後被縮小面積，分別為丹娜美拉俱樂部及樟宜國民服役人員消閒與鄉村俱樂部[226]。丹娜美拉俱樂部的部分土地用於擴建樟宜機場，以及興建滑行道[227]。樟宜國民服役人員消閒與鄉村俱樂部的部分用地將用於建設滑水道[228]。

3.1.60　可是，高爾夫球場數目減少並不代表減少綠化地帶。根據新加坡國家發展部2013年的土地規劃，收回的高球場土地可能會發展為綠化區。撥給公園和自然保護區的土地將從2010年的5,700公頃增加至2030年的7,250公頃。[229]預計增加的主要來源是位於屋村的市區公園。到了2030年，85%的居民將會住在公園的400米範圍內[230]。由此可見，如果收回高球場土地，重新規劃，則可改善市民的居住環境和質素。

225　〈星填海搬兩golf場;釋出過百公頃地〉(2018年4月24日)。《香港經濟日報》擷取：http://ps.hket.com/article/2058788/星填海搬兩golf場%20釋出過百公頃地

226　Ministry of Law (Singapore). (2014, February 16). Seven Golf Clubs With Leases Expiring In Next 10 Years Will Be Able To Renew Leases.

227　〈新加坡高球場“瘦身”中〉(2017年1 月5日)。《聯合早報》。

228　同上。

229　Ministry of National Development. (2013). A high quality living environment for all Singaporeans. Land use plan to support Singapore's future population. Retrieved from: https://www.mnd.gov.sg/landuseplan/e-book/files/assets/basic-html/index.html#page1

230　Heng, J. (2017). Fewer golf greens, but more greenery from parks and trails. The Straits Times. Retrieved from: http://www.straitstimes.com/singapore/environment/fewer-golf-greens-but-more-greenery-from-parks-and-trails

3.2 紀利華木球會

(一) 基本資料

A. 歷史及成立宗旨

3.2.1　「紀利華木球會」於1894年成立[231]，位於跑馬地黃泥涌道188號[232]。其中成立宗旨為「推廣木球運動、網球、草地滾球、其他運動、消遣及香港居民(不論種族、國籍或信仰)之間的交流」[233]。

3.2.2　當年，維多利亞英文學校校長布雷活把般含道近卑利士道的一塊草地改為木球場，並因應家長與學生的要求，以學校校舍的名字「Craigengower」作為木球會的名稱[234]。木球場外是舊墳場，學生經常要在破骨灰甕和散落的骷髏骨堆裡撿回木球[235]。因此，布雷活決定另覓場地。後來，他選擇了跑馬地東北角的一塊空地，作為新木球會的會址[236]。最初，會所只是蓆棚，用來更衣和存放用具[237]。直到1922年，第一座磚屋會所才正式建成[238]。在第二次世界大戰期間，會所被炸[239]。後來，日本軍隊拆卸會所，用來鑿花崗石，興建位於聶高信山的紀念碑[240]。大戰結束後的第兩年，木球會終於獲得批准，重新租用這場地[241]。一些會員以私人擔保方式向匯豐銀行融資，重建了酒吧、休憩室及小更衣室[242]。1947

231　參見紀利華木球會：本會歷史： http://www.ccc1894.com/Chinese.htm

232　木球會圖則參見附件六。

233　Please refer to Articles of Association of Craigengower Cricket Club (1951, May 2)

234　參見紀利華木球會：本會歷史： http://www.ccc1894.com/Chinese.htm

235　同上。

236　同上。

237　同上。

238　同上。

239　同上。

240　同上。

241　同上。

242　同上。

年10月19日，會所大樓重新開放[243]。隨著時代變遷，平房式會所被改建成現代化的建築物，總會員人數也從最初的不足200名增至今天的超過3,000名[244]。

3.2.3　木球會現時租約為2011年與政府簽訂的15年租約，將於2026年完結。每年需向政府繳交港幣1,000元的象徵式租金[245]。

B. 用地面積及設施

3.2.4　紀利華木球會的總用地面積約為12,203平方米[246]。主要設施為羽毛球場(2個)、草地滾球場(15條球道)、乒乓球枱(2張)、網球場(8個)、桌球枱(3張)、壁球場(2個)、迷你高爾夫球練習場(5條發球道)、游泳池(2個)及健身室(1個)[247]。

C. 會員及會籍

3.2.5　紀利華木球會現時的會員人數為3,190[248]。會籍有3類。第一類為普通遴選會員會籍，入會費為350,000元，月費為720元[249]。任何年滿十八歲的人士都可申請成為普通會員[250]。申請者必須由一位木球會會員作介紹人，也必須由木球會特別遴選會員動議及和議。此外，申請者必須由理事會審批[251]。理事會投票接受新會員前，會安排一次非正式聚會，讓申請人及介紹人會見理事會成員[252]。

3.2.6　第二類為公司提名會籍或公司提名會籍(A)[253]。一般公司或機構都可申請公司提名會籍或公司提名會籍(A)，入會費分別為1,000,000元及500,000元，月

243　同上。

244　同上。

245　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

246　同上。

247　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

248　同上。

249　參見紀利華木球會：會籍資料：http://www.ccc1894.com/Chinese.htm

250　同上。

251　同上。

252　同上。

253　同上。

費為720元(每名提名人)[254]。公司提名會籍及公司提名會籍(A)都可轉讓。不過，有關會籍持有人必須先徵求理事會書面批准及繳交轉讓費[255]。

3.2.7　第三類為精英體育會員會籍，目標對象為29歲以下的運動員[256]。精英體育會員入會費為500元，月費為360元[257]。

D. 主要賽事

3.2.8　紀利華木球會為2012、2014及2016年香港國際草地滾球精英賽提供場地[258]。

E. 開放時數

3.2.9　根據契約第16(a)條及17(a)條，承租人(即紀利華木球會)每月必須向「合資格外界團體」開放其體育設施不少於50小時。根據契約第16(b)條及17(b)條，承租人必須先向民政事務局提交開放計劃[259]。計劃得到批准後，租約才會續期。如果承租人要修改開放計劃，必須先得到民政事務局的同意。

3.2.10　在開放計劃下，木球會承諾的每月開放時數為2,302[260]。根據民政事務署向立法會提供的文件，木球會於2015、2016及2017年的實際開放時數是27,624[261]。

254　同上。

255　同上。

256　同上。

257　同上。

258　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

259　Land Ext. No. 20199.

260　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

261　立法會(2018年1月24日)。〈立法會十三題：私人遊樂場地契約〉。

以下為所有設施的開放時間：

設施	開放時間
有蓋草地滾球場[262]	星期一至星期日早上 10 時至晚上 11 時
乒乓球室[263]	星期一至星期日上午 7 時至晚上 11 時
網球場[264]	星期一至星期日早上 7 時至晚上 11 時
壁球室[265]	星期一至星期日早上 7 時至晚上 10 時4 5分
桌球室[266]	星期一至星期五下午 3 時至晚上 11 時 星期六、星期日及公眾假期中午 12 時至晚上 11 時
健身室[267]	星期一至星期日早上 7 時至晚上 10 時
迷你高爾夫球練習場[268]	星期一、星期二、星期日早上8時2　0 分至晚上1 0時 20 分 星期三及星期四早上 8時 20 分至下午 4時 星期六下午 5時 40 分至晚上 10 時2 0分
羽毛球場[269]	星期一至星期日早上 8 時至晚上 11 時3 0分 可預約的時段： 星期一至星期五早上 8 時至下午 3 時及星期六、星期日及公眾假期早上 8 時至中午 12 時 不可預約的時段： 星期一至星期五下午3 時至晚上 11 時3 0分 ，及星期六、星期日及公眾假期中午 12 時至晚上 11 時3 0分
游泳池[270]	星期一早上 10 時至下午 2 時及下午 3 時至晚上 10 時、星期二至星期五早上 7 時至下午 2 時及下午 3 時至晚上1 0 時，以及星期六、星期日及公眾假期早上7 時至晚上 10 時。 可是，非會員不能於星期日及公眾假期使用游泳池。

262 Bowls facilities open hours: http://www.ccc1894.com/Lawn%20Bowls(S)_c.htm

263 Table tennis facilities open hours: http://www.ccc1894.com/Table-tennis(S)_c.htm

264 Tennis court open hours: http://www.ccc1894.com/Tennis(S)_c.htm

265 Squash court open hours: http://www.ccc1894.com/Squash(S)_c.htm

266 Billiards open hours: http://www.ccc1894.com/Billiards(S)_c.htm

267 Gym open hours: http://www.ccc1894.com/Gymnasium(S)_c.htm

268 Golf centre open hours: http://www.ccc1894.com/Golf%20(S)_c.htm

269 Badminton court open hours: http://www.ccc1894.com/Badminton(S)_c.htm

270 Swimming pool open hours: http://www.ccc1894.com/Swimming(S)_c.htm

(二) 有待改善之處

a) 推動本港體育發展的貢獻不明顯

3.2.11　私人遊樂場地契約政策的最初目的是「推動本港體育發展及提供康樂設施」。紀利華木球會的佔地面積為12,203平方米，並且位於跑馬地黃泥涌道188號，屬於銅鑼灣的商業核心地段；在2017/18全年應繳地租只約795,600元，平均呎價為6.1元。

3.2.12　木球會的其中一個成立宗旨為推廣木球運動。可是根據紀錄，木球會並無舉辦大型的木球國際賽的傳統。根據球會資料，木球會的木球隊只在2016及2017年外訪[271]。較有名的板球運動員為數不多，只有少數紀利華木球會鳳凰隊的隊員受到關注[272]。雖然木球會自1894年成立以來便以「木球會（Cricket Club)）命名，但從現有資料得知，球會並沒有提供木球(Cricket)比賽場地[273]。在草地滾球方面，雖然香港草地滾球總會自1981起已開始主辦香港國際草地滾球精英賽[274]，可是木球會只為2012、2014及2016年香港國際草地滾球精英賽提供場地[275]。有評論指木球會地段屬灣仔核心區域，地價數以億計[276]，是否有必要性在該重要地段設置草場滾球場存在很大的爭議性。綜上所說，木球會對推廣木球運動及草地滾球「普及化」、「精英化」、「盛事化」的貢獻不明顯。

271　Craigengower Cricket Club Press release of Iran Tourhttp://www.ccc1894.com/W.site%20posting/Press%20Release%20%20-%20Local%20HK%20Cricket%20Club%20Makes%20First%20Ever%20Tour%20to%20Iran.pdf; Tainan Tour: http://www.ccc1894.com/W.site%20posting/Press%20Release%20-%20All%20Chinese%20Men%20&%20Womens%20Cricket%20Team%20Returns%20From%20Cricket%20Tour%20to%20Tainan.pdf; Mongolia Tour: http://www.ccc1894.com/W.site%20posting/PRESS%20RELEASE-%20CRAIGENGOWER%20MONGOLIA.pdf

272　〈陳嘉瑩暫膺女子板球銀盃賽「得分王」〉(2016年3月15日)。《體路》。擷取自：http://sportsroad.hk/archives/107873

273　參見香港草地滾球總會網頁：會所設施。擷取自：http://www.ccc1894.com/Chinese.htm

274　參見香港草地滾球總會網頁：香港國際草地滾球精英賽。擷取自：https://www.hklba.org/new/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=32&Itemid=33&lang=zh

275　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

276　〈木球會願付地價 測量師估算達三億〉(2018年4月7日)。《頭條日報》。擷取自：http://hd.stheadline.com/news/realtime/hk/1184019/

3.2.13　雖然木球會承諾的每月開放時數為2,302，實際開放時數為27,624，但以上開放時數是所有會所設施的開放時數之總和。申訴專員公署曾經批評這種計算方法，指出只要把會所內其中五項體育設施每月開放各10小時，便符合私人遊樂場地契約的「每月最少50小時」要求[277]。因此，我們無法從木球會提供的實際開放時數得知各項設施的實際使用率。我們也缺乏足夠資料分析使用會所設施的人士數目。「會員攜同訪客」、「木球會相關人士」及「公眾訪客」的實際使用率仍然是未知之數。木球會實際被公眾訪客使用的時數可能與其承諾的不符。而入會費用不菲，非一般基層市民可以負擔。由此可見，紀利華木球會以便宜的價錢佔用珍貴的土地資源，卻對推動本港體育發展及提供康樂設施的貢獻並不明顯。

b) 非唯一的草地滾球場提供者

3.2.14　紀利華木球會不是本港唯一的草地滾球場提供者。現時香港有多個草地滾球場，可供市民或運動員選擇。康樂及文化事務署提供3個室內草地滾球場及戶外草地滾球場。戶外草地滾球場位於小瀝源路遊樂場[278]。另外3個室內草地滾球場分別位於香港西灣河鯉景道52號港島東體育館3樓[279]、鴨脷洲洪聖街8號[280]及沙田銀城街35號[281]。而且，使用草地滾球場的費用低廉。一般收費為每球道每小時30至40元；優惠收費為每球道每小時15-20元[282]。私人體育會也提供多個草地滾球場，例如西洋波會(12條球道)、菲律賓會(6條球道)、香港足球會(12條球道)、印度遊樂會(6條球道)、九龍草地滾球會(12條球道)、九龍木球會(12條球道)[283]。由此可見，時移世易，紀利華木球會不再是唯一的草地滾球場提供者，市民現在有不少更便宜的同類選擇。應否繼續批出核心地段給木球會存在爭議性。

277　香港申訴專員公署(2012年8月)。〈主動調查報告：《私人遊樂場地契約》政策之執行〉。

278　參見康樂及文化事務處網站：戶外草地滾球場：http://www.lcsd.gov.hk/tc/facilities/facilitieslist/landsports/bowlinggreen/lawnbowl_st.html

279　同上。

280　同上。

281　同上。

282　參見康樂及文化事務處網站：租訂康體設施 - 康樂設施租用費(新界) http://www.lcsd.gov.hk/tc/leisurelink/index/ls_booking_charges_nt.html

283　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

c) 非牟利活動

3.2.15　紀利華木球會把4間餐廳租予球會以外的飲食集團經營逾14年。根據木球會與經營者的內部協議，該飲食集團只要每月支付5%至17%的佣金給球會，不用繳付租金[284]。4間餐廳在2016至2017年度銷售額達4779萬元[285]。根據木球會2017年的年報，木球會從中獲得589萬元佣金收入。另外，使用餐廳的人數一年大約27萬，不但比木球會的會員人數多80倍，而且比使用其他運動設施的人次多3至13倍[286]。由此可見，如報導屬實，木球會有利用地價優惠來進行牟利的商業活動的嫌疑，有可能偏離私人遊樂場地契約政策的原意。

3.2.16　雖然紀利華木球會於2011年與政府簽訂的15年租約，直至2026年才期滿[287]，但政府應在適當時候開始與木球會商討，改善在租約期滿前木球會運作上不足之處。由於木球會位處市區中心，木球會可考慮多舉辦不同種類活動，特別是在家庭及兒童康樂設施缺乏情況下，進一步開放給公眾人士使用。

3.3 菲律賓會

(一) 基本資料

A. 歷史

3.3.1　「菲律賓會」於1916年以聯誼會形式成立，當時的會長是Mr.H. Castro[288]。其中成立宗旨為「推廣草地滾球、其他競技體育及在港成員之間的消遣」[289]。1917年，菲藉銀行家 Mr. Lucio Ildefouso向政府註冊，並從1920年開始

284　〈「生利」被指「零成本」;；其他較高租金投標被否決；木球會：餐飲收入太高會違契〉(2018年4月6日)。《明報》擷取自：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180406/s00001/1522951513890

285　同上。

286　同上。

287　Land Ext. No. 20199.

288　參見菲律賓會歷史：http://filipinoclub.com.hk/data/documents/Fei-Lu-Bin-Hui-Li-Shi-.pdf

289　Please refer to Articles of Association of The Filipino Club.

擔任會長[290]。1927年，香港政府撥出位於油麻地京士柏衛理道10號[291]的土地給菲律賓會，用來聯誼和舉辦體育活動[292]。在1950年後期，菲律賓會加入香港草地滾球總會，協助舉辦草地滾球比賽[293]。1991年，三層的會所正式建成[294]。

3.3.2　菲律賓會現時租約為2011年與政府簽訂的15年租約，將於2026年完結。每年需向政府繳交港幣1,000元的象徵式租金[295]。

B. 用地面積及設施

3.3.3　菲律賓會的佔地面積約2,819平方米[296]。主要設施為草地滾球場(6條球道)及乒乓球枱 (1張)[297]。

C. 會員及會籍

3.3.4　現時菲律賓會的會員人數為150[298]，會籍共有2類。公司會籍的入會費為18,000元，月費為500元[299]。個人會籍的入會費為4,000元，月費為500元[300]。為了確保會員利益及限制人數，菲律賓會要求申請者必須經由委員會邀請方可入會[301]。

290　Please refer to Articles of Association of The Filipino Club.

291　菲律賓會圖則參見附件六。

292　同上。

293　同上。

294　同上。

295　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

296　同上。

297　同上。

298　同上。

299　參見菲律賓會網站：會員申請章程: http://filipinoclub.com.hk/data/documents/Ordinary-Member.pdf

300　同上。

301　同上。

D. 主要賽事

3.3.5　自1996年起，菲律賓會每年都贊助舉辦歐朗山紀念盃賽[302]。另外，菲律賓會為2016年老虎杯草地滾球世界邀請賽提供場地[303]，亦於2017年舉辦「菲律賓會草地滾球三人邀請賽」[304]。

E. 開放時數

3.3.6　在開放計劃下，菲律賓會承諾的每月開放時數為320。根據民政事務署向立法會提供的文件，菲律賓會於2015、2016、2017年實際開放時數都是3,840[305]。目前只向外界團體開放2條草地滾球球道及1張乒乓球枱[306]。草地滾球場向外界團體開放的時間為星期三及星期五下午2時至9時[307]。全費為每球道每小時200元[308]。優惠收費為每球道每小時100元[309]。

3.3.7　另外，乒乓球枱向外界團體開放的時間為星期二至星期五下午2時至7時，以及星期六、星期日及公眾假期下午1時至7時[310]。全費為每小時20元(平日)、每小時30元(星期六、星期日及公眾假期)[311]。優惠收費為每小時10元(平日)、每小時15元(星期六、星期日及公眾假期)[312]。

302　參見菲律賓會：歐朗山紀念盃賽：http://filipinoclub.com.hk/data/documents/Ou-Lang-Shan-Ji-Nian-Bei-Sai-.pdf

303　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

304　參見菲律賓會：菲律賓會草地滾球三人邀請賽：http://filipinoclub.com.hk/filipino-club-invitation-tournament-2017-fei-lu-bin-hui-cao-di-gun-qiu-san-ren-yao-qing-sai/

305　立法會(2018年1月24日)。〈立法會十三題：私人遊樂場地契約〉。

306　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

307　供認可法定團體租用之設施及時段：http://filipinoclub.com.hk/data/documents/Time-Slot-Outsdie-Bodies.jpg

308　同上。

309　同上。

310　同上。

311　同上。

312　同上。

(二) 有待改善之處

a) 會員人數少，維持會所日常開支有困難

3.3.8 菲律賓會位於油麻地京士柏衛理道10號，佔地面積約2,819平方米，是市區的重要地段之一。

3.3.9 有報導指出，由於菲律賓會會員人數只有150人，每年的會費收入只有80多萬元，不足以應付每年100多萬元支出，菲律賓會需依靠安裝手機發射基站賺取「贊助費」及分租餐廳彌補收入[313]。在2013年，菲律賓會向外聘餐飲公司收取31萬元；2014年亦收取51萬元[314]。地契列明不准會所分租餐廳他人經營，也不准非會員在餐廳消費。因此，地政署在2014年曾發警告信，要求糾正餐廳違契情況，餐廳最終在同年8月停運[315]。

3.3.10 2015年，由會所以外的經營者接手營運會所餐廳，菲律賓會未有收租，轉為徵收管理和維護基金[316]，於2015年收取3.4萬元，2016年收取33.6萬元[317]。當記者光顧會所餐廳時，職員問記者是否會員，記者回答不是，職員就遞出一張臨時會員申請表，囑咐記者下次再光顧，便可獲發臨時會員咭，標明是「菲律賓會餐飲會籍」。目前餐廳仍然繼續營運中[318]。

3.3.11 菲律賓會舉辦的重大賽事不多，根據紀錄有歐朗山紀念盃賽、2016年老虎杯草地滾球世界邀請賽、2017年菲律賓會草地滾球三人邀請賽。菲律賓會向外界團體開放的設施有限，目前只有2條草地滾球球道及1張乒乓球枱[319]。由此

---

313 〈菲律賓會變港人主導；疑違契分租餐廳牟利〉(2018年3月3日)。《蘋果日報》。擷取自：https://hk.news.appledaily.com/local/realtime/article/20180303/57878664

314 同上。

315 同上。

316 同上。

317 同上。

318 參見餐廳網上登記資料：https://www.openrice.com/zh/hongkong/r-菲律賓會-盛宴bbq-油麻地-京川滬-燒烤-r467283

319 民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

可見，菲律賓曾有進行牟利的商業活動的違契紀錄及投訴，並未積極推廣體育發展，對社會的回饋與其取用的資源不對稱。

b) 會籍安排有疑問

3.3.12　菲律賓會最初獲批地的理由是為菲律賓籍人士提供聯誼和舉辦體育活動的場地，協助他們適應香港的生活。可是有報導指出，菲律賓會事實上由港人主導[320]。根據菲律賓會的公司註冊資料，10位董事都持香港身份證，並沒有菲律賓籍人士[321]。有報導也指出，如欲申請會籍，則必須由兩位持香港永久性居民身份證的現任會員推薦[322]。由此可見，菲律賓會有偏離創會宗旨之嫌。會籍安排也可能違反了私人遊樂場地契約政策的原意。菲律賓會應回歸原來成立的理由，即多些舉辦推廣菲律賓文化活動及多辦在港菲律賓人參與的活動，推動文化交流。

c) 會所設施重複

3.3.13　菲律賓會不是唯一的草地滾球場及乒乓球枱提供者。現時香港有多個草地滾球場，供市民或運動員選擇。康樂及文化事務署提供3個室內草地滾球場及戶外草地滾球場。戶外草地滾球場位於小瀝源路遊樂場[323]。另外3個室內草地滾球場分別位於香港西灣河鯉景道52號港島東體育館3樓、[324]鴨脷洲洪聖街8號[325]及沙田銀城街35號[326]。使用這些草地滾球場的費用低廉，一般收費為每球道每小時30至40元，優惠收費為每球道每小時15-20元[327]。私人體育會也提供多個草地

320　〈《高球場去留》私人遊樂場地違規個案不絕：違規牟利、假開放〉(2018年3月20日)。《香港01》。

321　〈菲律賓會變港人主導；疑違契分租餐廳牟利〉(2018年3月3日)。《蘋果日報》。

322　〈變質菲會阻菲人入會？須由2港人會員推薦〉(2018年3月3日)。《蘋果日報》。擷取自：https://hk.news.appledaily.com/local/realtime/article/20180303/57878667

323　參見康樂及文化事務處網站：戶外草地滾球場：http://www.lcsd.gov.hk/tc/facilities/facilitieslist/landsports/bowlinggreen/lawnbowl_st.html

324　同上。

325　同上。

326　同上。

327　參見康樂及文化事務處網站：租訂康體設施 - 康樂設施租用費(新界)：http://www.lcsd.gov.hk/tc/ leisurelink/index/ls_booking_charges_nt.html

滾球場，例如西洋波會(12條球道)、香港足球會(12條球道)、印度遊樂會(6條球道)、九龍草地滾球會(12條球道)、九龍木球會(12條球道)[328]。

3.3.14　康樂及文化事務署有109個場地提供乒乓球枱，遍及香港、九龍、新界[329]。一般收費為每球道每小時13至14元；優惠收費為每球道每小時7元[330]。私人體育會，例如香港中華游樂會、清水灣鄉村俱樂部、紀利華木球會、九龍塘會、九龍仔業主會、又一村花園俱樂部有限公司也提供乒乓球枱。

3.3.15　時移世易，菲律賓會不再是少數的草地滾球場及乒乓球枱提供者，市民現在有很多更便宜的同類選擇。

d) 公眾實際使用率未明

3.3.16　在開放計劃下，菲律賓會承諾的每月開放時數為320。根據民政事務署向立法會提供的文件，菲律賓會於2015、2016、2017年實際開放時數都是3,840[331]。

3.3.17　有報導批評，於2017年間，五間私人體育會(菲律賓會、九龍印度會、九龍草地滾球會、巴基斯坦協會香港有限公司、九龍仔業主會)開放予外界的總時數不足4,000小時[332]。以上開放時數是所有會所設施的開放時數之總和，並不等同會所整體開放時數；我們無法從菲律賓會提供的實際開放時數得知各項設施的實際使用率。我們亦缺乏足夠資料分析使用會所設施的人士；「會員攜同訪客」及「公眾訪客」的實際使用率仍然是未知之數。菲律賓會實際被公眾訪客使用的時數是否與其承諾符合存疑。

328　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

329　參見，康樂及文化事務處網站：租訂康體設施http://www.lcsd.gov.hk/tc/leisurelink/index/ is_booking_search.php?Activity=18&District=ALL

330　參見康樂及文化事務處網站：租訂康體設施 - 康樂設施租用費(市區) ：http://www.lcsd.gov.hk/tc/leisurelink/index/ls_booking_charges_urban.html

331　立法會(2018年1月24日)。〈立法會十三題：私人遊樂場地契約〉。

332　〈私人遊樂場地契約會所去年開放外界總時數最少不足2000小時〉(2018年1月24日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/152865/私人遊樂場地契約會所-去年開放外界總時數-最少不足2000小時

3.4 香港渣甸山居民協會

(一) 基本資料

A. 歷史

3.4.1　「香港渣甸山居民協會」成立於1960年，位於香港島渣甸山祈禮士道2號[333]。其中成立宗旨為「推廣及保護渣甸山居民的合法權益」、「提供或改善渣甸山的設施」[334]。1989年，歷屆會長、主席、名譽會長及委員決定拆卸舊會所，集資重建新會所及設施[335]。

3.4.2　香港渣甸山居民協會於2011年與政府簽訂暫緩函件，作續期手續完成前的過渡安排，並將於2018年期滿，協會每年仍只需向政府繳交港幣1,000元的租金。

B. 用地面積及設施

3.4.3　香港渣甸山居民協會的佔地面積約12,406平方米[336]。主要設施為網球場(3個)、籃球場(1個)、游泳池(1個)[337]。

C. 會員及會籍

3.4.4　現時香港渣甸山居民協會的會員人數為3,210[338]。有4類會籍。任何年滿21歲且品格良好的成年人都可向委員會申請成為普遍會員、附屬會員或餐飲會員[339]。申請青年會員會籍的人必須年滿13歲及28歲以下，為一項或多項的體育運動員，並已是香港其中一間認可的體育運動會之會員，或可代表香港比賽的

333　參見，香港渣甸山居民協會網站：本會歷史：http://www.jlra.hk/；圖則參見附件六。

334　Articles of Association of Jardine's Lookout Residents' Association.

335　參見，香港渣甸山居民協會網站：本會歷史：http://www.jlra.hk/

336　民政事務局私人遊樂場地契約政策檢討，2018年3月。

337　同上。

338　同上。

339　參見，香港渣甸山居民協會網站：成為會員：http://www.jlra.hk/26371217292010723452.html

運動隊成員之一[340]。

E. 開放時數

3.4.5　在開放計劃下，香港渣甸山居民協會承諾的每月開放時數為520[341]。根據民政事務署向立法會提供的文件，在2015、2016、2017年實際開放時數都是6,240[342]。網球場的開放時間為星期一至星期日早上9時至晚上9時[343]。

(二) 有待改善之處

荒廢土地

3.4.6　位於香港島渣甸山祈禮士道2號的「香港渣甸山居民協會」佔地面積約12,406平方米，平均呎價為0.997元[344]，2016/2017年的應繳地租及差餉分別為124,200元及203,000元，推算每月租金為338,000多元[345]。可是有報導指出，香港渣甸山居民協會的實際使用率偏低[346]。根據2013年的紀錄，網球場只有三成使用率，也曾經有六個月沒有外界團體使用會所設施[347]。另外，部份會所設施現已停止開放[348]，例如籃球場和游泳池因日久失修而現已關閉[349]。過去會所亦未曾舉辦任何重大的體育賽事。由此可見，香港渣甸山居民協會似乎並不積極推動本港體育發展及提供康樂設施，有浪費珍貴的土地資源，違反私人遊樂場地契約政策的原意之嫌。

340　參見，香港渣甸山居民協會網站：成為會員：http://www.jlra.hk/26371217292010723452.html

341　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

342　立法會(2018年1月24日)。〈立法會十三題：私人遊樂場地契約〉。

343　參見，香港渣甸山居民協會網站：網球場：http://www.jlra.hk/tennis-court-321782969922580.html

344　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

345　〈粉嶺高球場地市值年租8000萬〉(2018年8月27日)。《東方日報》。

346　〈一個斜坡維修;渣甸山居民會拖足14年〉(2018年3月7日)。《壹週刊》。擷取自：http://nextplus.nextmedia.com/news/latest/20180307/574576

347　同上。

348　同上。

349　同上。

3.5 南華體育會

(一) 基本資料

A. 歷史

3.5.1　「南華體育會」源自英文書院學生組織的「華人足球隊」[350]。1910年，莫慶先生成立「南華足球會」，開始與外隊作賽[351]。1916年，首屆主席盧俠父成立「南華遊樂會」，並加入香港足球總會[352]。1920年正名為「南華體育會」[353]。

3.5.2　1927年，前故會長利希慎先生向政府租用加路連山道興建足球、田徑、排球及籃球場[354]。1929年北角七姊妹海泳場及京士柏網球場正式開放[355]。1934年加路連山運動場館落成[356]。1941年香港淪陷，北角七姊妹海泳場燬於戰火；日軍也進駐加山會所[357]。

3.5.3　1946年香港重光後，南華體育會元老重新接管加山總會及九龍網球場，計劃復興會務。1948年修葺工作完成，重新投入服務。1950年，南華體育會興建筲箕灣亞公岩游泳場。1958年11月，九龍京士柏網球場重建完成。1966年保齡球場館落成，為當時全港最大型之保齡球場館。1976年體育大廈落成。1988年體育中心投入服務。2002年，九龍京士柏網球中心重建工程完成。2010年，保齡球場館及體育大廈翻新完成。2012年，南華體育會與賽馬會慈善信託基金合作，開始進行足球場及高爾夫球練習場改善工程[358]。南華會於2011年與政府

350　參見，南華體育會歷史：http://www.scaa.org.hk/index.php/About/about_history.html

351　同上。

352　同上。

353　同上。

354　同上。

355　同上。

356　同上。

357　同上。

358　參見，南華體育會歷史：http://www.scaa.org.hk/index.php/About/about_history.html

為兩幅用地續期至2026年，沿用每年港幣1000元租金的條款。

B. 用地面積及設施

3.5.4　南華體育會持有兩幅用地，分別位於掃桿埔加路連山道88號及京士柏衛理徑[359]。加路連山道88號用地的佔地面積約為32,480平方米[360]。主要設施為保齡球中心、户外人造草場、桌球中心、户外足球場、健身中心、3個室内運動館、體能訓練室、30個射擊靶道、2個室内游泳池、室外游泳池、7個壁球場、乒乓球室、51條高爾夫球發球道[361]。另外，京士柏衛理徑用地的佔地面積約為5,309平方米，主要設施為6個室外網球場[362]。

C. 會員及會籍

3.5.5　南華體育會現時的會員人數為66,520，是本港會員人數較多的私人遊樂場地契約承租人之一[363]。會籍共有8類[364]。第一類為永遠名譽會長，入會費為20,000元[365]。第二類為永遠名譽總理，入會費為15,000元[366]。第三類為永遠會董，入會費為10,000元[367]。第四類為永遠會員，入會費為1,500元[368]。第五類為普通會員，年費為120元[369]。第六類為青少年會員(18歲以下)，年費為60元[370]。第七類為觀光會員，月費為60元。第八類為觀光(飲食)會員，月費為20元[371]。

359　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉；圖則參見附件六。

360　同上。

361　同上。

362　同上。

363　同上。

364　參見南華體育會會員部：http://www.scaa.org.hk/index.php/About/about_sections_detail/sID/17.html

365　同上。

366　同上。

367　同上。

368　同上。

369　同上。

370　同上。

371　參見南華體育會會員部：http://www.scaa.org.hk/index.php/About/about_sections_detail/sID/17.html

D. 開放時數

3.5.6　在開放計劃下，南華體育會(加路連山道88號用地)承諾的每月開放時數為1,389[372]。南華體育會(京士柏衛理徑用地)承諾的每月開放時數為382[373]。

(二) 可取之處

入會手續簡便，會員費用低廉

3.5.7　南華體育會的入會手續方便快捷，可由申請者親身辦理、或授權他人代辦、或郵寄申請[374]。只要出示身份證明文件及繳交入會費，便可以獲得會籍；一般市民都可以申請南華體育會會籍。會員費用也比私人體育會所便宜，由20元至120元不等，普羅大眾亦能夠負擔[375]。多年來，簡便的入會手續及低廉的會員費用使南華會深受市民歡迎，成為現時本港會員人數較多的私人遊樂場地契約承租人之一。

(三) 懷疑違規事件

3.5.8　有報導指出，南華體育會於2018年5月開始，將泳班及泳隊訓練外判予私人游泳公司營運，學費增加26%。該會附設的停車場也開放予公眾使用，年收入逾千萬元，可能違反地契中不得作商業用途規定[376]。

372　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

373　同上。

374　參見南華體育會會員部：http://www.scaa.org.hk/index.php/About/about_sections_detail/ sID/17.html

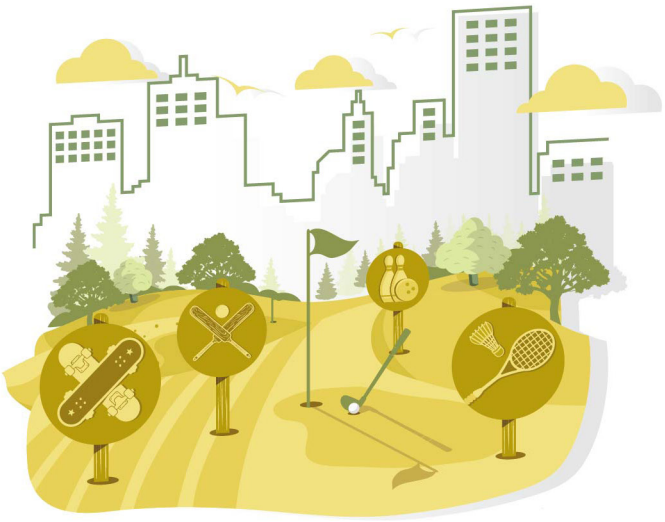
375　同上。

376　〈外判泳班加學費；經營公眾停車場；千元租地涉違契牟利；南華會年掠千萬〉(2018年4月25日)。《蘋果日報》。擷取自：https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20180425/20372215

3.5.9　另外有報導指出，南華體育會設「觀光(飲食)會員」，只須付出20元，即可「入會」到場內4間餐廳用膳，卻不得使用體育設施[377]。立法會議員陳淑莊批評，這種觀光(飲食)會員，好像渣甸山居民協會的「餐飲會員」，都只供會員到餐廳用膳，與土地目的並不相關，她也質疑南華會將會章內的觀光會員開設分支為觀光(飲食)會員，有暗渡陳倉之嫌，不用修改章程[378]。

377　〈月收$20招餐飲會員；違康體原意〉(2018年4月25日)。《蘋果日報》。擷取自：https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20180425/20372103

378　同上。



第四章

回應政府諮詢文件

第四章
回應政府諮詢文件

4.1　民政事務局於2018年3月發表的私人遊樂場地契約諮詢文件中，對政策檢討提出了8項建議徵詢公眾意見[379]。本報告將根據上文的個案分析，針對其中4項作重點回應。

(一)「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」

4.2　是否沿用私人遊樂場地契需要視乎實際情況。當私人會所用地涉及其他發展計劃，或需要配合土地規劃時，政府應考慮以其他更彈性或特殊契約處理相關用地，例如政府曾於2012以短期租約形式批准東華三院及展能運動村有限公司在相關用地上繼續營運[380]。我們同意現時的私人體育會所用地契約需要大幅修改以確保契約用地符合政策原意。

(二)「按照私人體育會所在推廣體育的貢獻，考慮會否在契約期滿後為其契約用地續約」

4.3　是否為私人體育會所契約用地續約同樣應視乎實際情況。民政事務局在報告中提出以下四點考慮因素評核私人體育會所的體育貢獻及應否為其續約：(1)　該用地是否提供政府沒有或較少的體育設施;(2)　該用地是否向合資格的外界團體開放設施以紓緩公共體育設施的壓力;(3)　該用地是否為體育總會提供訓練基地和於社區推廣體育;(4)　該用地有否提供設施以供舉辦本地和大型國際體育賽事。我們認為政府在評估時不能以體育貢獻為單一準則，應該以維護社會整體利益為首要條件，考慮土地因素及其他社會需求，以平衡體育發展和善用土地的需要。我們將會在第五章進一步討論收回私人會所用地的準則。

379　民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

380　立法會(2018年1月31日)。〈立法會一題：私人遊樂場地契約用地〉，附件一。

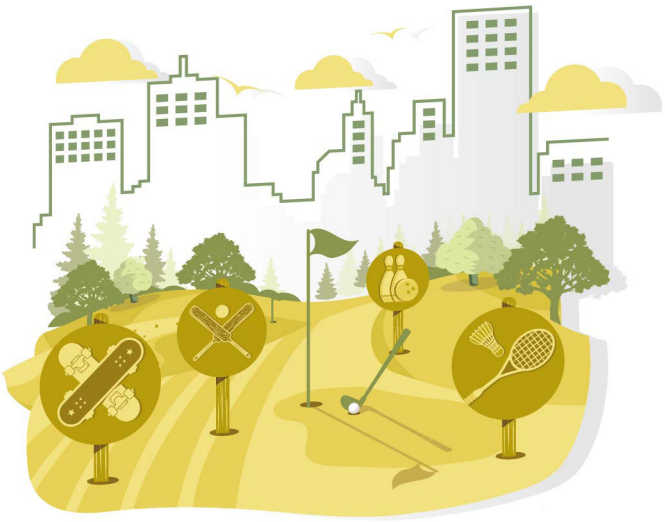
(三)「進一步開放私人會所的體育及康樂設施」

4.4　　我們認為私人體育會所應該更全面地開放體育及康樂設施予公眾使用，簡化申請入會程序及降低設施使用費用至大眾可負擔水平，以符合私人遊樂場地契約政策原意。

4.5　　私人遊樂場地契約政策原意為推動體育發展及為大眾提供康樂設施，而並非保障少數私人體育會所利益，因此其政策必須確保相關用地能夠惠及一般市民。我們建議參考南華體育會，要求私人體育會所簡化現行入會手續，廢除不必要的審查制度和程序，以及降低會員費用及設施費用至一般市民可負擔水平。此外，我們建議將「向合資格外界團體開放50小時規定」中的「外界團體」定義進一步擴大至所有香港居民，令更多市民可以得益。

(四)「加強對私人遊樂場地契約的監察及承租人的企業管治」

4.6　　我們同意加強對私人遊樂場地契約的監察及私人體育會所的企業管治，以確保土地用途沒有偏離《契約》政策原意。由於現時政府只會進行年度巡查，核實季度報告內容，往往無法及早發現違規情況。我們贊成除了透過私人會所提交季度報告外，主動對懷疑違規個案或根據投訴進行突擊抽查，對違規個案發出警告信，並考慮收回嚴重違契或屢勸不改的私人會所用地。此舉有助完善檢查制度，對違規個案起阻嚇作用。



第五章

建議方案

第五章
建議方案

5.1　上文分別以四個私人體育會所(香港哥爾夫球會、紀利華木球會、菲律賓會、香港渣甸山居民協會)和南華體育會作為研究對象和參考對象，檢討私人體育會所使用私人遊樂場地契的情況，並指出其有待改進的地方。在這一章，我們將會對私人遊樂場地政策作出建議，並會針對哥爾夫球會的契約用地作出較詳細的建議方案。

建議一：修改《契約》用地條款、增加有益公眾的用途

5.2　雖然部份契約用地並未完全背離原用批地用途或嚴重違契，以至需要收回用地，但仍有待改進。如政府決定不收回土地，並予以續約，我們對《私人遊樂場地契約》政策有以下建議。

a) 大幅增加公眾使用時間、以致全面開放

5.3　第一個建議方案是要求私人體育會所更多地開放其設施予公眾使用，而且收費要訂於一般市民可負擔的水平，這樣才符合私人遊樂場地契約政策的目的，即「推動本港體育發展及提供康樂設施」。

5.4　以粉嶺高球場為例，它佔用約170公頃的土地資源，擁有3個18洞球場。可是，高球場對公眾的開放時間只有星期一至五，入場費及使用相關配套的費用也非常昂貴[381]。根據記者的調查，一人入場費為2,100元，因為預訂時必須最少兩人同行，所以最低消費為4,200元[382]。另外，如果需要租用高球用品，則要另外繳交費用。一套高球杆的租金為450元；高球鞋的租金為100元；球僮費為

381　〈《粉嶺高球場》貴族樂園？6000元打一場；記者實測粉嶺高球場打波〉(2018年4月24)。《香港01》。

382　Ibid.

380元[383]。因此，每次使用粉嶺高球場的總消費大約為5,680元[384]。

5.5　短暫的開放時間及高昂的使用費使不少對高爾夫球有興趣的人士卻步，特別是基層市民。這種做法不但無助於向公眾推廣高爾夫球，而且阻礙它「普及化」，容易讓公眾誤以為高爾夫球是「貴族運動」，有違私人遊樂場地契約政策的原意。

5.6　民政事務局要求承租人必須向「合資格外界團體」每月開放其體育設施最少50小時。可是我們注意到，「合資格外界團體」的定義太狹窄，只包括在《教育條例》下註冊的學校、獲社會福利署津助的非政府機構、獲民政事務局津助的制服及青年團體、獲中國香港體育協會暨奧林匹克委員會和相關國際體育聯會認可的本港體育總會。我們建議放寬「合資格外界團體」的範圍，擴大至一般市民，以符合私人遊樂場地契約政策的目的，即推動本港體育發展及提供康樂設施。

5.7　即使政府不收回私人體育會所的土地，並予以續約，仍要於契約裡訂明向公眾更多開放，讓更多市民能夠使用私人體育會所內的設施，確保私人體育會所積極推動本港體育發展及提供康樂設施，貫徹私人遊樂場地契約政策的目的。

b) 增加租金、以致繳交十足市價租金

5.8　在公平原則下，我們認為長遠而言，私人體育會所應該繳交十足市價租金。作為過渡安排，私人會所可以與政府協商，於寬限期內改善營運模式，回歸政策原意，並在此期間暫時繳交三分一市價租金。

383　Ibid.

384　Ibid.

5.9 民政事務局建議向私人體育會徵收十足市值地價租金的三分之一[385]。我們不完全同意這建議。第一，這建議與「以象徵式地價批出土地予私人體育會所的政策」相似，若私人會所未能夠提供社會短缺的康體設施卻以便宜的價格佔用珍貴的土地資源，是對社會其他持份者不公義。第二，部份私人體育會的會籍及入會費異常昂貴[386]。以香港哥爾夫球會的公司會籍為例，有報導指出現時市價已升至1,700萬元[387]。由此可推論私人體育會有足夠能力籌集資金。即使它們的資金不足，仍可以考慮發行「債權證」(debenture)集資，例如香港哥爾夫球會於1947年及1963年曾發行「債權證」集資。對私人體育會而言，繳交十足市價租金並不困難。因此它們不應該獲得地價優惠，否則會違反社會公平正義原則。

5.10 我們明白政府憂慮徵收十足地價租金的決定可能導致部份私人體育會所倒閉，繼而對社會和相關僱員造成損失。我們也注意到部份私人會所一直為社會提供政府未設有或缺乏的康體設施，即符合政府在1979年所訂下的契約原意，對於這類會所，政府可考慮豁免會所繳交十足市值租金。

5.11 以香港哥爾夫球場(粉嶺用地)為例，根據專業人士估算，以較保守的回報率百分之三為計算，十足市值租金大約為5.5億元一年[388]。如果按照民政事務局的建議，只收取當中的三分之一，每年租金只為1.81億元，即每月呎租約為8毫[389]。由此可見，即使租金稍微增加，香港高爾夫球場仍然以非常低廉的租金佔用珍貴的170頃土地。另外，有評論認為以公帑補貼「有錢人」打波是不公平、本末倒置的做法，同意向香港哥球會收取十足租金[390]。有見於此，即使政

385 民政事務局(2018年3月)。〈私人遊樂場地契約政策檢討〉。

386 關於會籍及入會費的詳細資料，請看附表。

387 〈粉嶺高球會公司會籍5年升500萬；總市價估算達70億元〉(2018年2月9日)。《香港01》。擷取自： https://www.hk01.com/社會新聞/158580/粉嶺高球會公司會籍5年升500萬-總市價估算達70億元

388 〈粉嶺高球場新租約料每呎僅8毫；測量師轟製造不公〉(2018年3月20日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/170122/高球場去留-粉嶺高球場新租約料每呎僅8毫-測量師轟製造不公

389 同上。

390 同上。

府不收回香港哥爾夫球場的土地，並予以續約，哥球會仍必須繳交十足市價租金，維護社會公平。

債權證是私人體育會其中一個集資方式。根據《公司條例》第2條，債權證(debenture)是指就公司而言，包括該公司的債權股證、債券及任何其他債務證券(不論該等債權股證、債券及債務證券是否構成對該公司資產的押記)。申請者在申請債權證前，必須先獲得會所理事會同意。除非該會所對債權證會籍有特別列明限制，否則債權證持有人的權益與其他會籍的權益一般相同。

以香港仔遊艇會有限公司為例，債權證持有人可參與投票、提名4位人士使用會所設施、轉讓債權證。在轉讓債權證前，債權證持有人要獲得理事會同意的同時，亦要向會所交至少10%的債權證轉讓費[391]。二手債權證會籍的價格由買賣雙方決定，一般以市場價格為基礎。買賣雙方簽署買賣合約，並向會所發出轉讓通知書。會所於收到會員通知後寄出轉讓表格。雙方填妥後，送交會所。會所批核轉讓後，買方付清交易餘款，會所為新會員發出會員卡[392]。二手債權證會籍與一手會籍的會員權益一般相同，除非該會所對轉讓的債權證有特別列明限制。

c) 增加舉辦活動的次數及種類

5.12　由少數族裔成立的私人體育會(例如菲律賓會)其中宗旨為促進少數族裔之間的交流、少數族裔與本港之間的交流。我[391]們建議這類私人體育會舉辦更多文化交流活動，作為少數族裔與[392]香港市民之間的橋樑，善用土地資源。文化交流活動的種類可以很多，例如少數族裔社區導賞、學習少數族裔的語言、品嚐少數族裔小食、參訪少數族裔社企、了解少數族裔的特色藝術等。這些活動不但能夠提升市民對少數族裔的關注，而且能夠加深市民對少數族裔的認識，彼此尊重對方的文化及生活特色，建構共融社區。

391　Memorandum of Association of Aberdeen Boat Club Limited

392　參見“mformembership”網站：http://www.mformembership.com/faq_cn.aspx

5.13　其他私人體育會所可以舉辦與組織宗旨相關的公眾活動，例如木球會可以考慮舉辦木球同樂日，增加公眾參與度，使營運模式更切合政策原意。

d) 主動巡查及加強監管

5.14　現時民政事務局要求私人體育會所就其體育及康樂設施的使用情況提交季度報告，並進行年度巡查，核實他們在季度報告中提交的資料。可是，這方式比較被動，無法及早發現違規情況。我們建議政府主動巡查及加強監管。如果發現承租人涉嫌違反契約條款，應盡快跟進及處理。如果承租人屢勸不改，政府應考慮即時終止契約。此建議和民政事務局加強對私人遊樂場地契約的建議方案相似。此舉有助完善檢查制度，對違規個案起阻嚇作用。

5.15　對於佔地面積較大的私人會所土地，政府可考慮納入現有發展計劃或其他規劃用途。部份私人體育會所的佔地面積較少，由2,819至12,406平方米不等，同時位於市區或港島區的核心地段。政府可善用這些土地的地理及交通優勢，重新規劃及發展這些用地，例如改建為傷健共融的公共兒童遊樂場。

5.16　有報導指出，香港兒童遊樂場數量不足，分布不均，兒童人均遊樂面積最大不超過「一格」[393]。有報導也指出，遊樂場的設計忽略肢體傷殘和視障兒童的需要，例如：使用組合式遊樂設施的滑梯時，要上落梯級，為他們帶來不便，使他們無法像一般健康的兒童享有玩樂權利[394]。

5.17　根據聯合國的《兒童權利公約》第31條第1款，兒童有權享有休息和閒暇，從事與兒童年齡相宜的遊戲和娛樂活動，以及自由參加文化生活和藝術活動。根據第31條第2款，締約國應尊重促進兒童充分參加文化和藝術生活的權利，並應鼓勵提供從事文化、藝術、娛樂和休閒活動的適當和均等的機會。中國是《兒童權利公約》的簽署國之一，香港回歸後，此《公約》也適用於香港。

393　〈傷心遊樂場；港府應還給香港兒童「玩樂」的權利〉(2018年4月24日)。《香港01》。擷取自： https://www.hk01.com/01觀點/181152/傷心遊樂場-港府應還給香港兒童-玩樂-的權利

394　〈探射燈：忽視傷健共融；社區難參與設計〉(2018年5月25日)。《東網》。擷取自：http://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20180525/bkn-20180525045813744-0525_00822_001.html

5.18　根據一些學者的研究，受歡迎的遊樂場應有以下元素[395]：(1)　多樣性：優質的遊樂空間應為不同年齡的兒童提供各類的遊樂體驗；(2)　接觸自然環境：專家指出在遊樂場中加入大自然物(例如沙、水、樹木)甚為重要，因為接觸自然環境可激發兒童的想像力和促進他們認知能力及感官的發展；(3)　靈活性：優質的遊樂空間可讓不同年齡的兒童靈活使用，透過提供不設規範的遊樂設施，讓兒童可主導遊戲的方式，從而激發他們的想像力和創意，當中包括兒童利用鬆散靈活的物資(loose parts)自由組合變化出自己的遊戲；(4)　社區參與：創造優質遊樂空間的過程中，讓未來使用者清楚表達他們的關注、需要和期望尤為重要，如情況許可，應讓兒童有發聲的機會，這樣將有助締造一個既獲社區喜愛，又能滿足他們需要的遊樂場；(5)　共融性：優質的遊樂空間應盡可能做到共融遊樂，為不同年齡和能力的兒童提供遊樂機會，以及滿足他們照顧者的需要，使所有人都可以平等使用遊樂空間。在設計共融遊樂場時，除了提供共融遊樂設施外，也可考慮下列一項或多於一項因素：(i)　遊樂場的入口和場內行人通道須暢通易達，以照顧活動能力稍遜的兒童；(ii)　遊樂活動須涵蓋不同程度的挑戰和規模；及(iii)　為兒童照顧者提供合適的設施，滿足他們的需要[396]。

5.19　其實，很多國家已有傷健共融的兒童遊樂場。例如：雪梨公園(Sydney Park)[佔地面積為41.6公頃][397]及Pirrama Park[佔地面積為1.8公頃][398]是澳洲較為人熟悉的傷健共融兒童遊樂場。新加坡的碧山宏茂橋公園(Bishan-Ang Mo Kio Park)是第一座由當地政府推動完成的兒童共融遊戲場[佔地面積為62公頃][399]。共融遊戲設施包括可承載輪椅的鞦韆、可乘載輪椅的旋轉木馬、滾軸式滑梯、沙桌、具

395　Siu, K.W. (2016). Inclusive play in urban cities: A pilot study of the inclusive playgrounds in Hong Kong.

396　立法會秘書處資訊服務部資料研究組(2017年12月12日)。〈香港的公共遊樂場〉。擷取自：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/essentials-1718ise04-public-playgrounds-in-hong-kong.htm

397　Please refer to City of Sydney Website: Sydney Park: http://www.cityofsydney.nsw.gov.au/explore/facilities/parks/major-parks/sydney-park

398　Please refer to City of Sydney Website: Pirrama Park: http://www.cityofsydney.nsw.gov.au/explore/facilities/parks/major-parks/pirrama-park

399　Please refer to National Park (Singapore) Website: https://www.nparks.gov.sg/gardens-parks-and-nature/parks-and-nature-reserves/bishan---ang-mo-kio-park

有靠背與安全帶的馬鞍式盪鞦韆及可進行互動體驗的遊戲屏板等[400]。有見及此，香港政府可以參考其他國家的經驗，收回部分私人會所的用地改為傷健共融的公共兒童遊樂場，讓所有兒童都能有玩樂的機會。

建議二：全部收回《契約》用地、改作公共用途

5.20　香港缺乏天然資源，而當中土地資源更是彌足珍貴。因此，在檢討私人會所長遠發展時，政府不能單單考慮該會所能否為市民提供設施，亦應考慮會所所佔土地及其他社會需要，按實際情況決定是否收回契約用地，以確保決定平衡體育發展和善用土地的需要。

a) 收回契約用地的兩種情況

如契約用地已偏離《私人遊樂場地契約》政策原意或不符合原有體育用途，失去其必要性，政府應收回契約用地，包括下列兩種情況：

(i) 失去原有體育推廣用途或對本港體育貢獻極少，例如：

a. 承租人已停止營運相關設施，或設施使用率極低

b. 與公營設施性質重複，或體育設施數量極少

(ii) 嚴重違反契約條款或長期用作非康樂或體育用途，例如長期用作牟利的商業用途，並沒有改善跡象

5.21　以上原則是基於政府於1997年所訂下的批出土地原則，私人會所必須提供香港未有或短缺的康樂設施，否則便是違反原意。

b) 其他公共用途的考慮

當契約用地涉及其他公共用途，政府應該同時考慮該用地的土地因素及作其他用途的效益，在能夠平衡體育發展及善用土地的前提下，我們建議收回土地作發展其他公共用途，以下列出其中一些考慮因素作參考：

400　Ibid.

(i) 現有交通及道路配套：是否需要大規模道路建設配合及現時交通承載量是否能夠負擔。

(ii) 地段位置：與已發展市鎮、商業區及民居的距離。

(iii) 佔地面積：對整體土地供應的影響程度。

(iv) 其他發展用途：改變規劃用途的可行性或地理環境是否容許作其他發展用途。

5.22 政府在過去亦有因相關團體停止營運設施而不再續期的例子。香港女童軍總會和香港青年旅舍協會在2012年因為已停止營運其營舍設施，契約不獲續期。

建議三：收回粉嶺高爾夫球場部分用地，建設公營房屋

5.23 由於香港哥爾夫球會用地在私人會所中佔地面積最大，土地供應專責小組亦於2018年2月發表的《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》報告中單獨列出的兩個高球場發展方案，社會對粉嶺高爾夫球場（下稱高球場）的土地政策也存在不同聲音。我們參考了上文新加坡收回高爾夫球場的經驗及被司法覆核的風險，在下面對政府的兩個發展方案作出回應，並提出收回粉嶺高球場用地的相關建議。

政府的局部發展方案

5.24　土地供應專責小組的《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》章節提出的局部發展方案，建議發展高球場東部32公頃的土地，並預留140公頃以預辦國際高爾夫球賽[401]。可是，本報告在上文[402]已提及，舉辦大型國際賽事一般只需要1個18洞球場。有其他團體認為政府計劃超出標準高爾夫球場所需[403]。根據美國高爾夫球場建築師學會的一份參考文件《興建一個實用的高爾夫球設施》，興建一個標準72桿的18洞高球場一般只要約48.6公頃至80.9公頃[404]。我們明白興建高球場所需面積很視乎實際地理環境，但香港公開賽主要使用新場及伊甸場的部份舉行，而球場的餘下部分只作支援用途[405]。因此我們認為此方案所預留的土地面積有商榷空間。

5.25　根據土地供應小組的諮詢文件，部分發展方案可提供4,600個住宅單位[406]。有團體質疑住宅發展密度過低[407]。我們注意到，如果採用規劃署建議的新發展區及綜合發展區之最高住用地積比率，即6.5倍來計算，粉嶺高球場可建樓面面積約208公頃[408]。即使採用最低住宅密度，即 1 公頃建700個公屋單位[409]來計算，仍可興建34,020個住宅單位，滿足更多市民的住屋需求。由此可見，政府方案有可能低估高球場發展潛力。

401　土地供應專責小組(2018年2月6日)。《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》，附件E，第5段。

402　詳情參見第三章。

403　〈粉嶺高球場土地怎處理？新範式基金會：可以雙贏〉(2018年5月30日)。《橙新聞》。擷取自：http://www.orangenews.hk/topic/system/2018/05/30/010090569.shtml

404　Hurdzan, M. J. (2005). Building a practical golf facility: A step-by-step guide to realizing a dream. Brookfield, WI: American Society of Golf Course Architects.

405　規劃署暨土木工程拓展署(2017年12月)。〈發展新界北部地區初步可行性研究〉。

406　土地供應專責小組(2018年2月6日)。《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》，附錄E。

407　〈粉嶺高球場僅可住3.7萬人？單位少荃灣7成　團體：不符合現實〉(2018年2月12日)。《香港01》。擷取自：https://www.hk01.com/社會新聞/158313/粉嶺高球場僅可住3-7萬人-單位少荃灣7成-團體-不符合現實

408　請看附表1。

409　立法局秘書處資料研究及圖書館服務部(1997年4月3日)。《香港的土地供應》的研究報告。擷取自：http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/sec/library/967crp08.pdf

政府的全面發展方案

5.26　在《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》章節中提出的全面發展方案，建議全面收回粉嶺高爾夫球場作其他用途。此方案收回的土地比第一個方案多，可興建更多高密度的公營房屋，解決更多基層市民的住屋需求。根據土地供應小組的諮詢文件，全面發展方案可提供13,200個住宅單位[410]。如果參考東涌新市鎮擴展計劃的規劃密度，進一步提高住宅密度，則粉嶺高球場的172公頃土地可建6.5萬個單位[411]。

5.27　儘管如此，我們認同高球場在推廣高爾夫球運動的貢獻，尤其是在舉辦大型國際高爾夫球賽方面。如全面收回，政府將需要考慮覓地部份或全面重建。雖然有研究報告建議搬遷高爾夫球場至大嶼山竹篙灣，即迪士尼樂園東北面，或西貢滘西洲，即現時馬會管理的球場以外的剩餘土地[412]，但由於粉嶺高球場是現時香港唯一曾舉辦專業高爾夫球錦標賽的場地[413]，舉辦多年的香港高爾夫球公開賽亦很有可能被迫暫時停辦。場內亦有不少文物古蹟及古樹，具有保留價值[414]。此外，政府亦需考慮場內墳墓及金塔的安排[415]。由此可見，全面收回高球場用地未必是最佳選項，而且在執行上有更大的難度。

建議

5.28　我們支持局部收回高爾夫球場，縮減粉嶺高爾夫球場的面積，例如保留約50至100公頃，重點是令「香港高爾夫球公開賽」得以繼續舉辦，面積視乎高球場舉辦國際賽事的實際需要，包括地方容納觀眾及擺放器材等，並收回其餘土地。我們建議香港哥球會向政府提出更多實質證據證明必需保留的面積，向公眾交待。

410　土地供應專責小組(2018年2月6日)。《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》，附錄E。

411　〈高球場建屋；最符合社會效益〉(2018年3月27日)。《明報》。擷取自：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180327/s00012/1522087274351

412　〈新範式基金會:處理粉嶺高球場土地問題雙贏方案〉(2018年5月30日)。《明報》。擷取自：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180530/s00012/1527617712796

413　土地供應專責小組(2018年2月6日)。《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》，附件D。

414　同上。

415　土地供應專責小組(2018年2月6日)。《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》，附件E。

5.29　規劃署曾初步研究高球場東面範圍(包括停車場及舊場)的建屋潛力。因為該地段被粉錦公路分隔，加上靠近清河村，已備道路及社區配套設施，所以原則上可用來建屋[416]。我們認為可考慮吸納高球場東面(包括停車場及舊場)的用地，增加可建土地面積及單位量。近年有其他團體亦提出類似的發展方案，建議將佔地170公頃的高球場規模縮減，騰出的70至120公頃土地最多可興建約3萬所住宅供8萬人入住[417]。

5.30　由於在《私人遊樂場地契約和佔地廣闊的康樂設施》裡沒有清楚提及興建住宅單位的類型，我們建議在騰出土地上只興建公營房屋單位為主要發展用途，並提高住宅發展密度，以舒緩現時公屋供應不足的問題[418]。

5.31　這方案能夠平衡香港哥爾夫球會的利益及基層市民的住屋需求。一方面，保留高球場，延續它的歷史價值。另一方面，可善用部份粉嶺高球場地來興建更多公營房屋，舒緩公營房屋的短缺問題。在推廣高爾夫球運動方面，正如第一部份的建議，我們支持政府覓地興建小型高爾夫球練習場(driving range)，增加公眾對高爾夫球的興趣，支持高爾夫球運動的「普及化」。

416　〈聞風筆動：土地組周六研粉嶺高球場建樓；擁會籍委員或要避席〉(2018年1月24日)。《明報》。擷取自：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180124/s00012/1516731166818

417　參考環保觸覺與和聲關注組發表的方案及姚松炎教授的四贏方案；〈公專聯提「雙南方案」冀取代東北發展計劃〉(2014年6月17日)。《蘋果日報》擷取自：https://hk.news.appledaily.com/local/realtime/article/20140617/52596203

418　根據香港房屋委員會及政府統計處提供的資料，現時一般申請者的平均輪候公屋的時間為5.1年。全港約有9.27萬個劏房，約有20.97萬人居於劏房，人均居住面積中位數僅得56.5平方呎，比公屋標準的75平方呎更低。詳情參見：https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html；政府統計處(2018年1月)。《2016年中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士》。

5.32　高爾夫球練習場是球員練習揮動高爾夫球桿的地方，用於比賽前熱身或平時訓練[419]。小型高爾夫球練習場一般最少佔地0.4至0.8公頃[420]。最理想的高爾夫球練習場約佔地8公頃[421]。它主要有兩個好處。第一，高球練習場於日間和晚間都會開放，開放時間比高爾夫球場更長，以便高球運動員及愛好者隨時練習[422]。第二，使用費一般會比高爾夫球場低，令更多市民能夠負擔及參與此運動[423]。

5.33　基於以上考慮，我們建議部份收回粉嶺高爾夫球場用地興建公營房屋，保留部份土地作舉辦大型國際賽事用途。

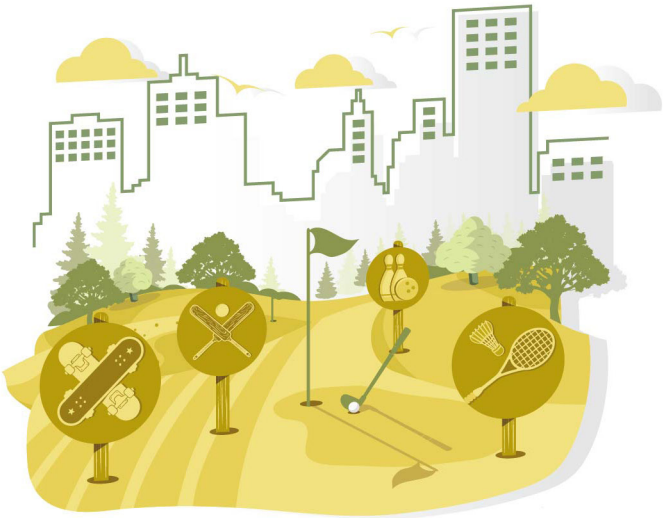
419　Lee, R. (n.d.). What Are the Advantages of a Driving Range. Retrieved from: http://golftips.golfweek.com/advantages-driving-range-20175.html

420　Rose, M.L. (n.d.). Golf Driving Range Design Regulations. Retrieved from: http://golftips.golfweek.com/golf-driving-range-design-regulations-20448.html

421　ASGCA Golf Course Architect (n.d.). Building a Driving Range. Retrieved from: http://www.amickgca.com/building-a-driving-range.htm

422　Lee, R. (n.d.). What Are the Advantages of a Driving Range.

423　Ibid.



附件

附件一
香港私人體育會場地的相關資料

號碼	承租人名稱	地段編號及地點	佔地面積約(平方米)	會員人數（註1)	契約/暫緩函件#屆滿日期	現時契約要求須開放予合資格外界團體的最低時數（每月)	承租人在開放計劃下承諾開放的時數(每月)	2015年實際總開放設施時數	2016年實際總開放設施時數	2017年實際總開放設施時數
私人體育會（共27幅)										
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	2,277	1,330	2021年12月25日 星期六	不適用（註3)	不適用（註3)	不適用（註3)	不適用（註3)	不適用（註3)
2	香港中華游樂會	銅鑼灣道內地段第 9040 號	16,490	3,580	2026年12月25日 星期五	50	1,200	14,400	14,400	14,400
3	清水灣鄉村俱樂部	西貢布袋澳丈量約份第 241 約地段第 269 號	1,256,765	3,320	2027年6月30日 星期三	50	1,692	20,304	20,304	20,304
4	西洋波會	九龍內地段第 11221 號	23,095	700	2026年12月25日 星期五	50	1,178	14,136	14,136	14,136
5	紀利華木球會	黃泥涌道 188 號內地段第 9031 號	12,203	3,190	2026年12月25日 星期五	50	2,302	27,624	27,624	27,624
6	菲律賓會	衛理道九龍內地段第 11222 號	2,819	150	2026年12月25日 星期五	50	320	3,840	3,840	3,840
7	白沙灣遊艇會有限公司	白沙灣丈量約份第 217 約地段第 1208 號	19,796	1,270	2027年6月30日 星期三	不適用（註3)	不適用（註3)	不適用（註3)	不適用（註3)	不適用（註3)
8	香港鄉村俱樂部	黃竹坑道 188 號鄉郊建屋地段第 1195 號	21,090	2,250	2027年4月3日 星期六	50	490	5,880	5,880	5,880
9	香港木球會	黃泥涌峽道 137 號內地段第 9019 號	18,448	5,410	2023年6月30日 星期五	不適用（註2)	不適用（註2)	不適用（註2)	不適用（註2)	不適用（註2)
10	香港足球會	跑馬地體育路 3 號內地段第 9033 號	29,537	3,520	2026年12月25日 星期五	50	2,093	25,116	25,116	25,116
11	香港哥爾夫球會	深水灣鄉郊建屋地段第 1194 號	66,500	2,660	2026年12月25日 星期五	50	660	7,920	7,920	7,920
12	香港哥爾夫球會	上水丈量約份第 94 約地段第 942 號餘段	1,706,106	2,660	2020年8月31日 星期一	不適用（註2)	不適用（註2)	不適用（註2)	不適用（註2)	不適用（註2)
13	香港槍會	荃灣川龍荃灣市地段第 419 號	64,900	420	2027年6月30日 星期三	50	504	6,048	6,048	6,048
14	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	34,955	240	2024年11月3日 星期日	不適用（註2)	不適用（註2)	不適用（註4)	不適用（註4)	不適用（註4)
15	九龍印度會	加士居道九龍內地段第 11223 號	3,656	380	2026年12月25日 星期五	50	272	3,264	3,264	3,264

16	印度遊樂會	掃桿埔加路連山道 63 號內地段第 9039 號	11,855	580	2026 年 12 月 25 日 星期五	50	2,250	27,000	27,000	27,000
17	香港渣甸山居民協會	渣甸山祈禮士道 2 號內地段第 8895 號	12,406	3,210	2018 年 4 月 25 日#	50	520	6,240	6,240	6,240
18	九龍草地滾球會	柯士甸道九龍內地段第 11217 號	7,311	730	2026 年 12 月 25 日 星期五	50	161	1,932	1,932	1,932
19	九龍木球會	覺士道九龍內地段第 11216 號	25,203	2,340	2026 年 12 月 25 日 星期五	50	3,320	39,840	39,840	39,840
20	九龍塘會	九龍塘窩打老道 113A 號新九龍內地段第 6528 號	8,886	2,310	2026 年 12 月 24 日 星期四	50	710	8,520	8,520	8,520
21	九龍仔業主會	劍橋道 10A 號新九龍內地段第 6529 號	5,716	1,030	2026 年 12 月 25 日 星期五	50	280	3,360	3,360	3,360
22	巴基斯坦協會香港有限公司	公主道九龍內地段第 11220 號	2,236	1,220	2026 年 12 月 25 日 星期五	50	284	3,408	3,408	3,408
23	香港遊艇會	奇力島海旁地段第 709 號	18,738	13,240	2056 年 2 月 19 日 星期六	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)
24	香港遊艇會	熨波洲鄉郊建屋地段第 1181 號	2,940	13,240	2021 年 5 月 24 日 星期一	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)
25	香港遊艇會	輋徑篤丈量約份第 212 約地段第 341 號及增批部分	11,820	13,240	2018 年 12 月 8 日#	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)
26	域多利遊樂會	西貢丈量約份第 252 約地段第 316 號	14,100	1,270	2018 年 5 月 31 日#	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)	不適用 (註 3)
27	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 6508 號	5,917	1,760	2026 年 12 月 25 日 星期五	50	656	7,872	7,872	7,872
		總佔地面積:	4,077,323			總合計時數:	36,732	226,704	226,704	226,704

註1：進位至十位數。
註2：由於這些承租人現行的契約於 2011年前已簽訂，當時進一步開放體育設施的規定尚未實施。可是，他們已開放其體育設施供合資格外界團體使用，相關體育總會也定期租用其體育設施作訓練及比賽。
註3：香港仔遊艇會、白沙灣遊艇會、香港遊艇會和域多利遊樂會以提供水上運動課程和活動為主，其課程和活動開放給公眾報名參加。因此，沒有體育設施可供合資格外界團體使用。
註4：該承租人所設的設施為模型飛機跑道，開放給公眾使用。

資料來源：
(1) 立法會十三題：私人遊樂場地契約；

(2) 民政事務局，私人遊樂場地契約政策檢討，2018年3月；

(3) 所有私人體育會、與體育有關組織的官方網站。

附件二
香港私人體育會場地地租、呎租、會籍入會費及月費資料

號碼	承租人名稱	2015/16 全年應繳地租 (約港元)	2016/17 全年應繳地租 (約港元)	2017/18 全年應繳地租 (約港元)	2017/18 平均呎租 (約港元)	公司會籍入會費 (港元)	個人會籍入會費 (港元)	公司會籍月費 (港元)	個人會籍月費 (港元)
私人體育會(共 27 幅)									
1	香港仔遊艇會有限公司	138,600.0	149,400.0	156,600.0	6.389	債券: 880,000 公司提名會籍: 300,000	不適用	1350 (每 4 名會員)	1,350
2	香港中華游樂會	921,600.0	997,200.0	1,047,600.0	5.902	不適用	普通會員: 400,000 (包括 10 萬建築附加費) 提名會員: 1,000,000 (包括 20 萬建築附加費)	不適用	1,280
3	清水灣鄉村俱樂部	1,531,800.0	1,607,400.0	1,656,000.0	0.122	高球俱樂部: 6,000,000 鄉村俱樂部: 1,215,000 遊艇俱樂部: 1,320,000	高球俱樂部: 4,000,000 鄉村俱樂部: 810,000 遊艇俱樂部: 880,000	高球俱樂部: 2,390 鄉村俱樂部: 1,720 遊艇俱樂部: 2,175	高球俱樂部: 2,250 鄉村俱樂部: 1,600 遊艇俱樂部: 2,050
4	西洋波會	255,600.0	297,120.0	342,000.0	1.376	不適用	不適用	不適用	不適用
5	紀利華木球會	691,200.0	756,000.0	795,600.0	6.057	公司提名會籍: 1,000,000 公司提名會籍 (A): 500,000	普通遴選會籍: 350,000 精英體育會員: 500	720(每名提名人)	普通遴選會籍: 720 精英體育會員: 360
6	菲律賓會	61,560.0	67,320.0	71,640.0	2.361	18,000	500	4,000	500
7	白沙灣遊艇會有限公司	133,200.0	136,800.0	140,400.0	0.659	不適用	70,000	不適用	15,000
8	香港鄉村俱樂部	464,400.0	504,000.0	543,600.0	2.395	公司提名會籍: 5,000,000	500,000	不適用	N/A
9	香港木球會	558,000.0	572,400.0	597,600.0	3.009	公司提名會籍: 1,888,000	288,000	1,700	1,700
10	香港足球會	1,188,000.0	1,278,000.0	1,346,400.0	4.235	3,300,000	不適用	1,525	不適用
11	香港哥爾夫球會	478,800.0	504,000.0	532,800.0	0.744	16,000,000	不適用	2,780	不適用
12	香港哥爾夫球會	2,304,000.0	2,397,600.0	2,534,400.0	0.138				
13	香港槍會	48,240.0	50,760.0	50,760.0	0.073	不適用	終身會員: 300,000 一般會員: 150,000 客席會員: 100,000	不適用	終身會員: 不適用 一般會員: 7,200 客席會員: 不適用
14	香港機械模型會有限公司	10,872.0	11,412.0	11,952.0	0.032	債券: 50,000 公司提名會籍: 50,000	終身會員: 60,000 正式會員: 15,000	300	終身會員: 不適用 正式會員: 4800 (每年)
15	九龍印度會	76,680.0	82,800.0	88,200.0	2.241	不適用	10,000	不適用	3,600
16	印度遊樂會	142,200.0	151,200.0	162,000.0	1.270	不適用	一般會員: 3,000 客席會員: 15,000 女士會員: 3,000 女性客席會員: 15,000 家庭客席會員: 15,000 學生會員: 1,000 學生客席會員: 1,000 家庭體育會員: 7,500	不適用	一般會員: 600 客席會員: 600 女士會員: 600 女性客席會員: 600 家庭客席會員: 1000 學生會員: 60 學生客席會員: 60 家庭體育會員: 1000 體育會員: 600 青少年體育會員: 300

附件二：香港私人體育會場地地租、呎租、會籍入會費及月費資料

17	香港渣甸山居民協會	118,800.0	124,200.0	133,200.0	0.997	不適用	1,000	不適用	2,200 (每年)
18	九龍草地滾球會	126,000.0	133,200.0	133,200.0	1.693	不適用	不適用	不適用	不適用
19	九龍木球會	442,800.0	475,200.0	504,000.0	1.858	1,888,000	一般提名會員: 250,000 體育會員: 20,000 青少年客席會員: 100	1,400	特別提名會員: 1,400 一般提名會員: 1,400 體育會員: 1,400 青少年客席會員: 100 女性客席會員: 1,400 團體客席會員: 1400
20	九龍塘會	212,400.0	230,400.0	244,800.0	2.559	特別公司提名會籍: $800,000 (1 位提名人)/ $1,300,000 (2 位提名人)	普通會籍: 500,000 特別家屬會籍: 250,000 (家長會籍年資不少於 10 年，但少於 15 年)/ $200,000 (家長會籍年資不少 15 年) 青少年會籍: 900 旅遊會籍: 1,000	1,000	普通會籍: 1000 特別家屬會籍: 1,000 青少年會籍: 100
21	九龍仔業主會	129,600.0	136,800.0	144,000.0	2.340	400,000	180,000	不適用	不適用
22	巴基斯坦協會香港有限公司	37,440.0	39,960.0	42,120.0	1.750	不適用	不適用	不適用	不適用
23	香港遊艇會	1000.0 (註 1)	1000.0 (註 1)	1000.0 (註 1)	0.005	個人債券: 1,900,000 公司提名會籍: 2,280,000	一般已婚夫婦: 137,700 一般單身人士: 91,800 會員的配偶: 45,900 青少年: 2,640	已婚夫婦: 1,420 單身人士: 1,100 青年: 165	一般已婚夫婦: 1,420 一般單身人士: 1,100 青少年: 165
24	香港遊艇會	30,600.0	33,480.0	35,640.0	1.126				
25	香港遊艇會	89,640.0	91,800.0	93,600.0	0.736				
26	域多利遊樂會	27,360.0	29,520.0	31,320.0	0.206	不適用	體育會員: 12,000 青年會員: 4,500 客席會員: 30,000	不適用	體育會員: 1,430 青年會員: 1,100 配偶: 495 客席會員: 1,430 兒童: 176
27	又一村花園俱樂部有限公司	439,200.0	482,400.0	507,600.0	7.970	1,750,000	700,000	950	950

註1：所須繳付地租的實際金額於契約訂明。

資料來源：

(1) 立法會十三題：私人遊樂場地契約；

(2) 民政事務局，私人遊樂場地契約政策檢討，2018年3月；

(3) 所有私人體育會、制服團體、社福機構、體育總會、地區體育會、公務員工會/職員會、與體育有關組織的官方網站。

附件三
美國PGA錦標賽、英國高爾夫球公開賽、美國高爾夫球公開賽的賽事場地資料

美國PGA錦標賽的場地資料

年份	場地	地點	日期	總球洞數	標準桿數	長度(約米)
2008	Oakland Hills Country Club, South Course	美國密西根州 Bloomfield Township	8 月 7 日 - 8 月 10 日	18	72	6,808
2009	Hazeltine National Golf Club	美國明尼蘇達州 Chaska	8 月 13 日- 8 月 16 日	18	72	7,021
2010	Whistling Straits, Straits Course	美國威斯康辛州 Haven	8 月 12 日- 8 月 15 日	18	72	7,123
2011	Atlanta Athletic Club, Highlands Course	美國喬治亞州 Johns Creek	8 月 11 日- 8 月 14 日	18	72	6,961
2012	Kiawah Island Golf Resort, Ocean Course	美國南卡羅來納州基窪島	8 月 9 日 - 8 月 12 日	18	72	7,199
2013	郊區橡丘鄉村俱樂部，東部球場 (Oak Hill Country Club, East Course)	美國紐約州匹茲福德	8 月 8 日 - 8 月 11 日	18	70	6,533
2014	瓦爾哈拉高爾夫俱樂部 (Valhalla Golf Club)	美國肯塔基州路易維爾	8 月 7 日 - 8 月 10 日	18	71	6,820
2015	Whistling Straits, Straits Course	美國威斯康辛州 Haven	8 月 13 日 - 8 月 16 日	18	72	7,123
2016	Baltusrol Golf Club, Lower Course	美國新澤西州 Springfield	7 月 28 日 - 7 月 31 日	18	72	6,767
2017	驚恐山谷俱樂部 (Quail Hollow Club)	美國北卡羅來納州夏洛特	8 月 7 日 - 8 月 13 日	18	71	6,950
2018	Bellerive Country Club	美國密蘇裡州 Town and Country	8 月 9 日 - 8 月 12 日	18	71	6,901
2019	Bethpage State Park,Black Course	美國紐約州 Farmingdale	5 月 16 日- 5 月 19 日	18	71	6,829
2020	TPC Harding Park	美國加利福尼亞州舊金山	待定	18	72	6,555
2021	Kiawah Island Golf Resort, Ocean Course	美國南卡羅來納州基窪島	待定	18	72	7,199
2022	Trump National Golf Club	美國新澤西州 Bedminster	待定	18	72	Old Course: 6,931; New Course: 6,868
2023	郊區橡丘鄉村俱樂部 (Oak Hill Country Club)	美國紐約州匹茲福德	待定	18	East Course: 70; West Course: 71	East Course: 6,533; West Course: 6,080
2024	瓦爾哈拉高爾夫俱樂部 (Valhalla Golf Club)	美國肯塔基州路易維爾	待定	18	71	6,820
2027	Aronimink Golf Club	美國賓夕法尼亞洲 Newtown Square	待定	18	70	6,618
2028	奧林匹克俱樂部 (Olympic Club)	美國加利福尼亞州舊金山	待定	45	Lake Course: 71; Ocean Course: 71; Cliffs Course: 27	Lake Course: 6,560; Ocean Course: 6,332; Cliffs Course: 1,646
待定	Southern Hills Country Club	美國奧克拉荷馬州塔爾薩	待定	27	Front Nine / Back Nine Course: 71; West Nine Course: 35	Front Nine / Back Nine Course: 6,412; West Nine Course: 2,715

附件三：美國PGA錦標賽、英國高爾夫球公開賽、美國高爾夫球公開賽的賽事場地資料

英國高爾夫球公開賽的場地資料

英國高爾夫球公開賽的場地資料						
年份	場地	地點	日期	總球洞數	標準桿數	長度(約米)
2009	坦伯利高爾夫球場 (Turnberry)	蘇格蘭南艾爾郡	7 月 16 日- 7 月 19 日	18	70	6,587
2011	Royal St George's Golf Club	英國桑威治	7 月 14 日- 7 月 17 日	18	70	6,594
2012	Royal Lytham & St Annes Golf Club	英國萊瑟姆聖安妮	7 月 19 日- 7 月 22 日	18	70	6,479
2013	莫里菲爾德高爾夫球場 (Muirfield)	蘇格蘭吉倫	7 月 18 日- 7 月 21 日	18	71	6,576
2014	皇家利物浦高爾夫俱樂部 (Royal Liverpool Golf Club)	英國霍伊萊克	7 月 17 日- 7 月 20 日	18	72	6,686
2015	聖安德魯老球場	蘇格蘭聖安德魯斯	7 月 16 日- 7 月 20 日	18	72	6,672
2016	皇家特倫高爾夫球俱樂部 (Royal Troon Golf Club)	蘇格蘭特倫	7 月 14 日- 7 月 17 日	18	71	6,575
2017	Royal Birkdale Golf Club	英國紹斯波特	7 月 20 日- 7 月 23 日	18	70	6,543
2018	卡洛斯蒂高爾夫球場 (Carnoustie Golf Links)	蘇格蘭卡洛斯蒂	7 月 19 日- 7 月 22 日	18	71	6,786
2019	皇家波特拉什高爾夫俱樂部 (Royal Portrush Golf Club)	北愛爾蘭波特拉什	7 月 19 日- 7 月 22 日	18	72	6,709
2020	Royal St George's Golf Club	英國桑威治	7 月 19 日- 7 月 22 日	18	70	6,594

美國高爾夫球公開賽的場地資料

美國高爾夫球公開賽的場地資料						
年份	場地	地點	日期	總球洞數	標準桿數	長度(約米)
2008	Torrey Pines Golf Course,南部球場	美國加利福尼亞拉荷雅	6 月 12 日 - 6 月 16 日	18	71	6,989
2009	Bethpage State Park, 黑色球場	美國紐約州 Farmingdale	6 月 18 日 - 6 月 22 日	18	70	6,790
2010	圓石灘高爾夫球場 (Pebble Beach Golf Links)	美國加利福尼亞州 Del Monte Forest	6 月 17 日 - 6 月 20 日	18	71	6,437
2011	Congressional Country Club	美國馬裡蘭州波托馬克	6 月 16 日 - 6 月 19 日	18	71	6,926
2012	The Olympic Club Lake Course	美國加利福尼亞州舊金山	6 月 14 日 - 6 月 17 日	18	70	6,556
2013	阿德莫爾的梅裡恩高爾夫俱樂部，東部球場 (Merion Golf Club, East Course)	美國賓夕法尼亞州費城西部	6 月 13 日 - 6 月 16 日	18	70	6,397
2014	Pinehurst Resort, Course No. 2	美國北卡羅萊納州 Pinehurst	6 月 12 日 - 6 月 15 日	18	70	6,915
2015	Chambers Bay	美國華盛頓州大學城	6 月 18 日 - 6 月 21 日	18	70	6,752 - 7,036
2016	Oakmont Country Club	美國賓夕法尼亞州 Oakmont	6 月 16 日 - 6 月 19 日	18	70	6,633
2017	Erin Hills	美國威斯康辛州艾林	6 月 15 日 - 6 月 18 日	18	72	7,078
2018	Shinnecock Hills Golf Club	美國紐約州南安普敦市	6 月 14 日 - 6 月 17 日	18	70	6,808
2019	圓石灘高爾夫球場 (Pebble Beach Golf Links)	美國加利福尼亞州 Del Monte Forest	6 月 13 日 - 6 月 16 日	18	71	6,437
2020	Winged Foot Golf Club, 西部球場	美國紐約州馬馬羅內克	6 月 18 日 - 6 月 21 日	18	72	6,642
2021	Torrey Pines Golf Course,南部球場	美國加利福尼亞拉荷雅	6 月 17 日 - 6 月 20 日	18	71	6,989

資料來源:

(1) Future Sites of the PGA (3/6/2017):
https://www.pga.com/events/pgachampionship/future-sites-pga-championship;

(2) PGA歷史展覽館: https://zh.wikipedia.org/wiki/PGA錦標賽#2009年後的賽事

(3) http://www.usopen.com/u-s--open-future-sites.html#!

附件四
新加坡高爾夫球場的現況

新加坡高爾夫球場的現況

編號	哥爾夫球場	契約年期	契約到期日	球洞數	目前狀態
私人會所的哥爾夫球場					
1	岌巴俱樂部 (Keppel Club)	30	2021 年 12 月 31 日 星期五	18	**不予續約**，用地改為住宅用途。
2	新加坡島鄉村俱樂部 (Singapore Island Country Club)	30	2021 年 12 月 31 日 星期五	72	續約至 31/12/2040 (島); 31/12/2030 (1 個位於武吉的 18 洞球場)
3	聖淘沙高爾夫球俱樂部 (Sentosa Golf Club)	30	2021 年 12 月 31 日 星期五	36	續約至 31/12/2030 (Serapong); 31/12/2040 (Tanjong)
4	Changi Golf Club	30	2021 年 12 月 31 日 星期五	9	續約至 31/12/2040
5	丹娜美拉俱樂部 (Tanah Merah Country Club)	30	2021 年 12 月 31 日 星期五	36	**更新契約後被縮小面積**，部分土地用於擴建樟宜機場及興建滑行道。
6	實里達鄉村俱樂部 (Seletar Country Club)	27	2021 年 12 月 31 日 星期五	18	續約至 31/12/2040
7	胡姬鄉村俱樂部 (Orchid Country Club)	30	2023 年 12 月 31 日 星期日	27	雖然地契更新至 2030 年，但之後**土地會被政府收回**，改為住宅及商業用途。
8	National Service Resort & Country Club – Changi	30	2023 年 12 月 31 日 星期日	27	續約至 31/12/2040
9	萊佛士鄉村俱樂部 (Raffles Country Club)	30	2028 年 11 月 1 日 星期三	36	在 2018 年 7 月 31 日前必須**歸還土地給政府**，用來興建高鐵設施及西部車廠。
10	樟宜國民服役人員消閒與鄉村俱樂部 (NSRCC – Kranji)	30	2030 年 9 月 26 日 星期四	18	**更新契約後被縮小面積**，部分用地將用於建設滑水道。
11	Warren Golf & Country Club	30	2030 年 10 月 30 日 星期三	18	繼續營業。
12	裕廊鄉村俱樂部 (Jurong Country Club)	31	2035 年 5 月 31 日 星期四	18	**已結業**，土地被政府徵用來興建高鐵總站。
13	Laguna National Golf & Country Club	28	2040 年 12 月 15 日 星期六	36	繼續營業。
14	Sembawang Country Club	-	N.A. (與新加坡國防部簽訂特許權協議)	18	繼續營業。
公共哥爾夫球場					
15	濱海灣哥爾夫球場 (Marina Bay Golf Course)	20	2024 年 7 月 13 日 星期六	18	**不予續約**，用地會改為住宅及商業用途。
16	Executive Golf Course (at Mandai)	-	N.A. (與公用事業局簽訂特許權協議)	9	繼續營業。
17	閣林花威高爾夫球場 [Green Fairways (at Eng Neo)]	-	N.A. (租賃協議)	9	繼續營業。

資料來源：

(1) Singapore Land Authority:
https://www.sla.gov.sg/News/articleid/23/parentId/97/year/2014?category=Press%20Releases

(2) 星填海搬兩golf場 釋出過百公頃地:
http://ps.hket.com/article/2058788/星填海搬兩golf場%20釋出過百公頃地

(3) Seven Golf Clubs with Leases Expiring in Next 10 Years will be Able to Renew Leases:
https://www.sla.gov.sg/News/articleid/12/parentId/97/year/2014?category=Press%20Releases

(4) 新加坡高球場“瘦身”中，聯合早報 (5/1/2017):
https://www.zaobao.com/znews/singapore/story20170105-710112

聲明 Disclaimer

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, Internet or otherwise, without the prior written permission of Hong Kong Policy Research Institute.

版權所有，翻印必究。

Any opinions, findings, conclusions or recommendations expressed in this material are solely those of the author(s). Every effort has been made to acknowledge the origin of all cited information with reference to copyright material, both illustrative and quoted. We apologise for any omissions in this respect and will be pleased to make the appropriate acknowledgements in any future printed and online edition.

本報告所表達的任何意見、研究成果、結論或建議，只反映作者的立場及觀點。如有遺漏或錯誤，歡迎聯絡香港政策研究所作出更正。

Although the authors and the Institute have made every effort to ensure that the information in this material was correct at press time, the author(s) and the Institute do not assume and hereby disclaim any liability to any party for any loss, damage, or disruption caused by errors or omissions, whether such errors or omissions result from negligence, accident, or any other cause.

刊物內容及資料只供參考，讀者需自行評估及承擔有可能的損失，作者及香港政策研究所概不負責。

In the case of any inconsistency or ambiguity in this disclaimer between the English version and the Chinese version, the English version shall prevail.

本聲明以英文版本為準。

檢討私人遊樂場地政策：
個案分析與土地供應

作者 Author
陳澤銘　Chan Chak-Ming

出版 Publisher
香港政策研究所有限公司
Hong Kong Policy Research Institute

地址 Address
香港新界葵涌葵昌路8號萬泰中心14樓1409-1413室
Unit 1409-1413, 14/F, Manhattan Center,
8 Kwai Cheung Road, Kwai Chung, N.T.

電話 Tel
(852) 3920 0688

傳真 Fax
(852) 2648 4303

網址 Website
http://www.hkpri.org.hk/

電郵 Email
info@hongkongvision.org.hk (香港願景 Hong Kong Vision)
hkpri@hkpri.org.hk (香港政策研究所 Hong Kong Policy Research Instituite)

出版日期：2018年10月
Published in October, 2018

承印 Printer
保諾時網上印刷有限公司
Promise Network Printing Limited

ISBN：978-962-8240-23-4

香港政策研究所
Hong Kong Policy Research Institute

香港願景
HONG KONG VISION

ISBN 978-962-8240-23-4
9 789628 240234