



沙田區議會
發展及房屋委員會

容溟舟先生的提問

“二零一六年，地政總署與香港賽馬會(馬會)就沙田馬場用地簽訂為期 50 年的“特殊用途契約”，就此，請告知本會：

- (a) 自從沙田馬場落成後，當局歷年來曾向馬會批出多少次地契？每次土地使用權及租金為何？請以下表回答：

地段編號	簽約年份	地契年期	每年租金	契約類型	租約所涉面積

- (b) 有關地價或租金由哪個部門及分科計算？其計算地價或租金的方法如何？
- (c) 沙田地段第 13 號及第 590 號兩份契約有甚麼相同及不同之處？各地契有哪些必須履行的條款？如違反有關條款會有甚麼罰則？
- (d) 承上題，沙田地段第 590 號租予馬會，事前有否進行公眾諮詢？諮詢對象包括哪些人及團體？諮詢結果如何？
- (e) 承上題，沙田馬場的地契，是否涵蓋馬會沙田會所大樓、彭福公園、通訊及科技中心、職員宿舍及馬醫院等設施？
- (f) 沙田馬場周邊的設施，有哪些由馬會管理，但不包括在沙田馬場的地契內？請以下表回答：

地段編號	設施名稱	面積	市值地價/租金	當局收取的地租/地價

- (g) 承上題，就馬會沙田會所大樓、職員宿舍及問題(e)所涉及的設施，當局收取的地租及地價為多少？請以下表回答：

地段編號	設施名稱	面積	市值地價/租金	當局收取的地租/地價

- (h) 當局批准馬會沙田馬場會所進行商業、零售等活動，有關用地是否屬私人遊樂場地？現時沙田區內共有多少個私人會所用地(私人遊樂場地)？請以下表回答：

地段編號	地契批出日期	契約持有人	會所位置	面積	市值地價/租金	當局收取的地租/地價

- (i) 當局曾以私人遊樂場地契約批出沙田馬場用地予馬會，有關地契上有否註明或限制土地用途？如有的話，由哪個部門負責監管馬會履行地契條款？違反地契條款又有何罰則？
- (j) 承上題，過去十年來，當局曾否就違反沙田馬場土地用途一事，向馬會發出警告？如有的話，請列出發出警告的日期及詳情。
- (k) 日前有傳媒報道，馬會曾擴建看台，根據地契條款，看台是否屬須補地價項目？看台現址用地有否指定用途？擴建看台，有何行政手續及由哪些部門負責審批？其流程如何？
- (l) 日前有傳媒報道，馬會計劃把運載馬匹車輛的停車場改建成資

訊科技營運大樓，根據地契條款，停車場現址用地有否指定用途？如興建資訊科技大樓，有何行政手續及由哪些部門負責審批？其流程如何？

- (m) 馬會計劃興建的資訊科技大樓，預計施工期多久？預計落成後大樓每日的人流及車流量為何？有否進行交通影響評估及環境影響評估？
- (n) 二零一五年行政長官會同行政會議批准，向馬會批出為期 50 年的特殊用途契約，當時由哪個政策局推薦或提出 50 年的特殊用途契約予馬會？其理據為何？
- (o) 二零一五年行政長官會同行政會議批准，向馬會批出為期 50 年的特殊用途契約，當時的成員之中，有否馬會董事及會員？成員名下公司與馬會有否商業上的合作？有關事項是否須向行政會議申報？
- (p) 城市規劃委員會(城規會)將會討論前香港體育學院用地改劃成馬廐的改劃申請。現時城規會成員之中，有否馬會的董事及會員？成員名下公司與馬會有否商業上的合作？根據城規會的指引，成員是否須就有關事項申報？
- (q) 十年前，馬會曾表示沙田馬場馬廐有沉降情況，故此借用香港體育學院用地舉行奧運馬術比賽之後，要保留馬術用地的馬廐，作為重建馬廐時調動馬匹之用。二零零七年四月十三日立法會民政事務委員會會議文件 CB(2)1493/06-07(02)號指出，“香港賽馬會表示需要進行一項重大工程規劃，以便盡快重建沙田馬場的所有馬廐，對於使用為舉辦奧運而建造的馬廐來調遷馬匹的需要將極為迫切。”就沉降一事，馬會近十年來有否聘用專業人士，檢查沉降對地質及上蓋建築物的影響？所涉及的開支為何？能否提供有關報告？
- (r) 現時沙田馬場馬廐重建工程進度如何？工程於何時進行，預計何時完結？
- (s) 現時沙田奧運馬術用地(即前香港體育學院用地棄用部分)，有

否以短期租約形式租予馬會？其租金如何計算？由哪個部門及分科計算？其計算租金的方法如何？

- (t) 私人遊樂場地契約及特殊用途契約有甚麼分別？為甚麼有關用地不以私人遊樂場地契約批出，而是以特殊用途契約批出？有關契約有否包括上題所述的範圍？
- (u) 承上題，上述用地如以短期租約形式租予馬會，事前有否諮詢公眾，諮詢對象包括哪些人及團體？諮詢結果如何？
- (v) 請列出過去十年來，沙田馬場馬廄及馬術用地馬廄中，各自的馬匹數量及使用率。
- (w) 就舉行奧運馬術比賽後保留馬廄用地一事，當局有否諮詢立法會、沙田區議會、香港體育學院、馬會、體育界等相關團體？如有的話，請提供相關會議的詳情，包括時間、日期、與會人士名單及會議記錄。”

民政事務局及地政總署的綜合回覆

政府的政策是不鼓勵賭博，並把賭博活動局限於少數規範及受監管的途徑，以回應市民對某些賭博活動的需求，避免他們轉向非法經營者下注。沙田馬場用地自一直按象徵式地價批予香港賽馬會(馬會)作賽馬及相關用途，主要目的是為公眾提供觀賞賽馬及進行合法博彩的設施。該土地使用者馬會為非牟利機構，從該幅土地舉行賽馬活動所得的收入，在扣除稅項後，均用作馬場營運、資助社會服務及公益用途。

沙田馬場土地契約的演變

2. 沙田馬場現址的地盤總面積約為682 889平方米，於1977年3月1日批予馬會，用以經營賽馬場，年期為1898年7月1日起計之99年的剩餘年期另減最後3天，並於其後1997年續期15年。在該契約於2012年6月30日屆滿後，該幅土地一直按暫緩安排處理，至新批特殊用途契約於2016年9月27日生效止。

3. 根據1977年簽訂的契約，沙田馬場用地免繳地價，以每年1元地租批予馬會。馬會須自資平整土地¹，並向政府繳付502萬元，作為政府興建連接馬場道路、鐵路、渠務設施等基建的費用。該契約列明沙田馬場用地可用作賽馬、馬會組織章程列明的相關用途，以及當時新界政務司書面同意的其他相關用途。

4. 考慮到沙田馬場性質獨特，在民政事務局的政策支持下，行政長官會同行政會議於2015年3月，批准向馬會批出為期50年的特殊用途契約，繼續現時作為馬場及相關的用途，以便馬會就沙田馬場的賽馬及社區設施作長遠規劃及發展。其後，當局在2015年5月，按既定程序就有關土地的用途等主要批地條款作諮詢，把有關沙田馬場土地擬議50年期契約事宜的諮詢文件發送至全體沙田區會議員及相關委員會的增選委員。當局發出的諮詢參考便覽中，列明地契的主要條款，當中包括－

¹ 根據記錄，沙田在1970年代曾進行大規模的填海工程作新市鎮發展。馬會自資的沙田馬場土地平整工程，包括沙田馬場及其周邊地區的填海工程(包括現時香港體育學院用地、部分吐露港公路、駿景園等)。

- (a) 當局擬就沙田馬場用地向馬會批出 50 年期契約；
- (b) 批租條款基本上與原有的批地條款相若，土地可用作賽馬、慈善及非牟利活動、馬會的會員會所，以及供馬會的僱員及與賽馬有關的人員作宿舍用途；
- (c) 馬會須自費發展彭福公園為康樂場地及予以保養，以供公眾人士作康樂用途。

當局在諮詢期內並沒有收到反對意見。

5. 該特殊用途契約於 2016 年 9 月 27 日正式簽訂生效。新批地契條款與原有條款相若，馬場內直接用作賽馬及博彩相關用途²、慈善及非牟利活動和社區設施用地(包括彭福公園)免收地價。然而，有別於舊有契約全幅土地免收地價的安排，馬會在新的契約下，須為馬場內僅供馬會會員或其賓客使用的會員會所設施³，包括商業、零售、餐飲、社交聚會和其他康樂活動的設施，繳付十足市值地價(即 668,230,000 元)；亦須就沙田馬場用地繳付地租，金額相等於差餉物業估價署不時就批租土地所評估的應課差餉租值的 3%⁴。在 2016-17 年度，馬會須就沙田馬場繳付地租約 2,500 萬元。

6. 此外，政府亦在該契約中，特別要求馬會延長彭福公園對公眾的開放時間，由原來每星期開放約 39 小時，增加至每星期平均約 60 小時；並要求馬會自資擴闊沙田馬場外沿城門河一段全長約 1.2 公里的現有單車徑／行人路，惠及社區。

7. 該契約的具體內容可於土地註冊處查閱。根據現存記錄，沙田馬場並沒有發現違反土地用途的記錄，如有發現違反契約情況，

² 沙田馬場看台直接用作賽馬及博彩相關用途，只可在賽馬日開放使用，屬馬場的必然部分，因此免地價。

³ 會員會所設施為沙田馬場用地屬現時契約的一部分，馬會繳付十足市值地價，並非以一般私人遊樂場地契約的條款批出。

⁴ 沙田馬場內各設施的應課差餉租值，可參閱差餉物業估價署公布的年度估價冊及地租登記冊。

政府將根據既定程序採取相關執行契約行動。

沙田馬場內的設施和發展

8. 沙田馬場的用途和發展均受該契約訂明的多份《總綱發展藍圖》(該等發展藍圖)規限。該等發展藍圖列明沙田馬場的土地用途分布和詳細內容，當中包括建築物的位置、用途、面積和高度。現時，該等發展藍圖所訂明的准許用途，基本上都是沙田馬場的原有設施，包括賽道、馬廄、賽馬醫院、通訊及科技中心、職員宿舍等與賽馬直接相關的設施，以及彭福公園和賽馬會沙田會所大樓。該等發展藍圖現存放於沙田地政處，可供公眾查閱。

9. 除非得到地政總署署長同意，否則馬會不得更改該等發展藍圖載列的土地或建築物的用途。如果馬會申請更改該等發展藍圖，地政總署會按照既定程序處理(包括徵詢相關決策局／部門的意見)；地政總署署長如同意該項申請，可能施加額外條款及條件(包括補繳地價，如適用)。政府現時並沒有收到馬會更改該等發展藍圖的申請。

“奧運馬廄用地”

10. 自2004年起，整幅香港體育學院(體院)用地(包括“奧運馬廄用地”)(即政府撥地GLA No. ST-301)屬於康樂及文化事務署署長(康文署)管理的政府土地。由於香港舉辦2008年奧運和殘奧馬術比賽，政府於2007年將體院用地租予第29屆奧林匹克運動會馬術比賽(香港)有限公司，直至2008年年底。

11. 自2009年起，政府將在2008年奧運和殘奧馬術比賽期間用作馬廄和附屬設施的用地(即“奧運馬廄用地”)，以短期租約形式(象徵式租金)租予馬會作馬廄、供騎師和馬匹使用的練習場及設施、馬匹游泳池及附屬設施，總面積佔47 000平方米，而GLA No. ST-301其餘用地則由康文署署長租予體院。

12. 馬會於2013年向政府提出正式申請，希望能保留“奧運馬廄用地”，繼續用作馬廄、供騎師和馬匹使用的練習場及設施、馬匹游泳池及附屬設施。由於體院重建工程於2015年完成後所提供的新

增和額外設施(建築面積由約26 000平方米增加至約78 000平方米),已足以應付該學院在未來的需要;另一方面,考慮到沙田馬場自1978年啟用至今已接近40年,馬會確實需要額外土地應付沙田馬場的營運。基於上述考慮,在民政事務局政策支持下,行政長官會同行政會議在2015年3月批准就沙田馬場以及“奧運馬廄用地”向馬會批出為期50年的契約作馬場及相關用途。

13. 就“奧運馬廄用地”批出契約的安排,須先修訂沙田分區計劃大綱圖。待相關的法定公眾諮詢及審批程序完成後,“奧運馬廄用地”將以增批部分形式納入沙田馬場50年期的特別用途契約內。由於該用地是用作馬廄、供騎師和馬匹使用的練習場及設施、馬匹游泳池及附屬設施,而這些設施直接與賽馬及博彩相關,因此將來以增批土地形式納入沙田馬場土地契約時,有關用地將免收地價。

沙田馬場馬廄重建計劃

14. 沙田馬場由1978年開始使用至今,馬匹數目按年遞增。至目前為止,競賽馬匹已經接近1 300匹,全數分佈於現時24個馬廄(包括奧運馬廄)。與40年前相比,馬批數目(連同用作引領及訓練馬匹)增幅將接近七成。基於一貫從業保安及私隱要求,每位練馬師都被獲派一所獨立馬廄,方便馬匹照顧及馬房人員一起工作和使用廄內設施。

15. 由於現在各馬廄用地經已十分擠迫,因此,過去多年來馬會就沉降問題只能作出一些針對性的細項工程,而非大型維修或重建。最近,馬會再次進行專業勘察,有關報告顯示,至少兩個馬廄必須於三年內重建,影響約100匹馬匹。鑑此,馬會已訂立了一項改善工程計劃(包括一些現有用地及相關配套設施),預算2018年中開展,以分段式進行,為期10年,務求盡量減輕馬匹因工程噪音或種種原因影響其出賽或表現。

屋宇署的回覆

提問(k)

根據《建築物條例》的規定,任何涉及私人樓宇及土地上的建築工程(包括在現有樓宇加建及改建),除非符合《建築物條例》第

41(3)條有關豁免審批工程的規定，或屬於可透過“小型工程監管制度”的簡化規定而進行的指定為小型工程的建築工程，樓宇業主應該根據《建築物條例》第 14 條規定委任認可人士向屋宇署提交圖則，圖則獲批准後及得到屋宇署同意展開工程後，方可進行有關工程，否則該項工程便是“違例建築工程”。

認可人士根據《建築物條例》向屋宇署呈交的建築圖則，屋宇署須要按照《建築物條例》及其附屬規例的規定審批。屋宇署人員會審核圖則所顯示的建築物及建築工程的規劃、設計和建造是否符合法例規定，並會按中央處理建築圖則的制度把建築圖則轉介予其他相關的政府部門(當中包括消防署、規劃署、地政署等)，由他們就其關注或規管的範疇進行審議。若這些圖則符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，屋宇署必須按照《建築物條例》給予批准，否則亦須按照《建築物條例》第 16 條拒絕批准有關建築圖則。

業主在展開工程之前，應先徵詢建築專業人士的意見，評估有關工程的可行性及是否有違規及須要按照《建築物條例》的有關規定，向屋宇署申請批准及同意。

提問(1)

請參閱屋宇署就上述提問(k)的回應。

提問(m)及(q)

提問內容不屬於《建築物條例》的管轄範圍。

提問(r)

屋宇署於 2011 年 11 月收到有關沙田馬場現有馬廐加建及改動的建築圖則申請，建築圖則於 2012 年 1 月獲批准及在 2012 年 7 月獲發出施工同意書。有關認可人士在 2016 年 11 月提交工程完工的申請，惟現仍在補充資料中；如提交資料並無欠妥及工程符合批准圖則，本署會發出有關竣工證明書。

行政會議秘書處的回覆

提問(o)

行政會議設有嚴謹而行之有效的利益申報制度，目的是為確保行政

會議成員向行政長官提供意見時公正無私和不偏不倚。該制度主要分為兩個部分。第一部分是定時定期的申報，每位行政會議成員均須在上任之時和其後每年申報個人利益，包括(a)受薪董事職位；(b)受薪工作、職位、行業、專業等；(c)如上述兩項的利益包括因行政會議成員身分所提供的個人服務，服務對象的姓名或名稱；(d)成員在本港或其他地區擁有的土地及物業；(e)成員本人或連同其配偶或子女、或代表其配偶或子女持有公司或其他團體的實益股份；及(f)理事會、委員會或其他機構的成員身分。此外，行政會議成員須以保密形式向行政長官申報更詳細的財務利益，包括成員本人或連同配偶或子女或其他近親所持有的公司股份（不論持股數量），以及期貨或期權合約。申報制度的第二部分是就個別行政會議討論的事項作出申報。行政會議成員有個人責任，檢視行政會議所審議的事項是否涉及其個人利益，並在行政會議討論有關項目前作出申報。按照行政會議的保密原則，政府素來不會披露行政會議的討論內容，以及相關的利益申報。

城市規劃委員會的回覆

提問(p)

根據城市規劃委員會(下稱“城規會”)秘書處的記錄，部分現任城規會委員為香港賽馬會(下稱“賽馬會”)會員，但不涉及賽馬會的董事。

城規會有一套完善的利益申報指引。城規會委員會在會議前或會議上，就所審議的事宜，盡其所知申報利益。所有申報的利益均會記錄在有關會議的會議記錄。

城規會將來在審議有關沙田分區計劃大綱草圖的申述及意見時，會根據一貫的利益申報機制處理。

有關城規會的利益申報指引，可參閱城規會的《辦事程序與方法》：http://www.info.gov.hk/tpb/tc/about_us/Procedure_Practice/pp_main_c_May2014.pdf

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一七年七月