

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Tao Daily
Date : 26 September 2016 (Monday)
Page : A02

會所繳市值地價 擴活動自主權

星島獨家 記者：歐志軍

過去四年仍以短租形式續租的沙田馬場，其長遠契約安排接近解決。本報獲悉，地政總署已原則性批准沙田馬場以全新的「特殊用途土地契約」續租五十年，短期內正式與馬會簽訂有關契約；而馬會獲新批契約同時，亦獲准為馬場內的沙田會所繳付十足市值地價，以便日後舉辦與賽馬及投注無關的商業、零售、餐飲和社交聚會，以享有更大自主權作商業活動。熟悉土地條文的專業人士認為，這有利沙田會所在非賽馬日舉辦活動。

為了讓馬會提早配合社區長遠發展需要，本報去年曾經報道當局擬以五十年為期的特殊用途契約，取代沙田馬場為期十五年的私人遊樂場契約。據了解，有關契約的續期商討工作已告完成，地政總署近日接受本報查詢時證實，政府批出給沙田馬場為期五十年的特殊用途土地契約，將於短期內簽訂，生效日期由簽訂當日起計。在新約下馬會仍須每年繳付地租。

特殊契約擬短期內簽訂

馬會現時在沙田馬場提供三大設施，包括沙田馬場、彭福公園及沙田會所，其土地契約於一二年六月底屆滿後，一直只獲當局以短租形式續期，期間並不補地價。不過，根據地政總署的最新回覆，馬會在獲新批契約的同時，須為馬場內的沙田會所繳付十足市值地價，有關設施日後可用作通常，但不一定直接與賽馬及投注相關的商業、零售、餐飲、社交聚會和其他康樂活動，但不能用於非會員或其賓客的活動；至於其餘用作賽馬及投注、慈善及非牟利活動、彭福公園等的用地，則仍免收地價。

賽馬及彭福等用地仍免地價

民政事務局長向立法會提供的資料顯示，馬會於一三/一四年度須就沙田會所部分繳納地稅五十四萬六千元，估計每年的應課差餉值為一千八百萬元，以百分之三的回報率推算，沙田會所的地價最少達六億元。本報曾向沙田會所查詢地價補地價金額，地政總署暫不透露，只稱沙田馬場的地契一依簽定，便會於土地註冊處註冊以供公眾查閱，有關地價的資料亦會於署方的網頁內公布。

沙田「馬照跑」 場地將續租50年



資料顯示，馬會曾於一三年被揭發出租沙田會所場地予非會員舉辦賭宴，涉嫌違反地契條款。本報翻查沙田馬場有批地文件，亦發現早年有條款限制沙田馬場必須用作賽馬或相關用途，但自馬會在一九八六年為用地補地價近二十五萬元後，有關地段已能用作舉辦比賽、匯演、展覽、演唱會及其他娛樂活動，但仍須先經地政總署署長書面批准，亦不可以再在賽馬日進行。根據地政總署的最新回覆，有關規限已不存在。

測量師：讓會所提供更多服務

測量師學會會長劉振江認為，馬會就沙田會所繳付的補地價金額，某程度是反映提供服務的營運收益，須視乎日後公開的地契條款，才得知營運彈性實際有否增加。他說，跟跑馬地會所不同，沙田會所在賽馬日以外的人流並不多，日後可考慮根據新批土地契約所賦予的空間，增加會員涵蓋層面和活動類別，為市民提供更多服務，「社會應該明白，設施興建後不被經常使用其實是一種浪費，應讓它地盡其用。」

另外，地政總署確認，現時以短期租約形式租予馬會作馬廄、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的土地，政府亦原則上同意向馬會批出有關土地作為沙田馬場五十年契約的增批土地，但須先修訂相關的分區計畫大綱圖。

馬會發言人表示，沙田馬場地契已於今年六月獲政府答允續租五十年，屬特殊用途契約。發言人說，馬會一直，並會繼續不斷提升馬場的設施，滿足顧客需要，亦計畫優化彭福公園的公共設施，及於沙田馬場內增設公眾體育設施。



沙田會所在新的中獲准繳十足市值地價。
沙田會所在特殊用途契約租下，享有更大主辦活動自主權。