

# 私營康樂會地租不在補償機會損失

鄭宏泰 陸觀豪

近期政府提出修改私營康樂會用地續批政策，每次以15年為限，徵收地租等於市值地價三分之一，並放風市區地段每公頃約徵收1億元，而鄉郊地段則每百公頃徵收數億元不等。

其實，自開埠以來，地契續期有既定政策，《基本法》第五章第二節也給予肯定，不論用途一視同仁，是項建議顯然偏離一貫原則，欠充分理據，恐非解決問題之道，反而會衍生其他枝節，爭議極大。

## 差餉屬房產佔用稅

香港開埠後，土地歸政府所有，以投標、拍賣、協議等方式批予私人發展。投標和拍賣的絕大多數是工商業和住宅用地，而協議的全是機構或社區用地（學校、宗教、康樂會等）。投標和拍賣是價高者得，而協議者有折讓甚至是象徵式，反映非商業用途和限制。所謂批地價，其實是上期地租；所有地契皆有年限，續期地租另議，若原地契無續租條款，年期也須另議。

上世紀中英兩國簽署《聯合聲明》，確定香港回歸有期，而協議地契過渡安排，再經《基本法》第五章專節確認及本地立法規定。特區政府承認前朝所有地契，回歸後期滿者，依原契條款處理；若有續期權，可自動續期，每年地租是生效日應課差餉租值的3%，直至期滿。即使無續期權，也可自動續期至2047年，每年地租是重估應課差餉租值的3%。

應課差餉租值是官方按物業現況估算的公平市值租金，用作房地產課稅基礎，每年重估。所謂差餉，實際是房地產佔用稅，原是支付警察、消防等保安開支，因而得名。早前有環保團體誤當是地租，批評政府不徵收十足數目，變相以公帑補貼，懷市民之慨，且特別點名粉嶺高爾夫球會，應課差餉租值8000餘萬元，每年繳納地租250萬元（即3%），鬧出茶杯裏風波。實情是政府肅規曹隨，依法辦事，若其論據成立，按同樣安排每年繳納地租的其他業主，是

否也受惠公帑補貼？

依照土地經濟，續期地價應以新批相同用途及相同條款者為準，等於物業（土地連上蓋）公開放售所得以減除上蓋重置成本。若粉嶺高爾夫球會是物業投資，回報年率5%，會址估值16億元，減除上蓋設施重置估價10億至12億元，市值地價4億至6億元。

回歸前，政府簡化補地價手續，立法通融分期每年繳納，按應課差餉租值3%計算，正名為地租，免除爭議。例如續批75年，所補地價是應課差餉租值（RV）2.25倍（ $RV \times 3\% \times 75$ ）；若續批90年，則是2.7倍。換言之，地價視乎可續租年期及應課差餉租值而定，乃實事求是。

《聯合聲明》附件三確認此安排，回歸後適用所有地段，高爾夫球會依例續租應無爭議。政客於當前香港房屋問題嚴峻、尋地建屋困難之時另有盤算，批評政府優惠護短，地段若轉變用途，市值地價應以10億計。政府顯然想順水推舟，但這種進退失據的應對方法，顯然只會落得兩面不討好。

## 政府當年除笨有精

私營康樂會用地有共通特色，會址坐落地段原是偏遠區域、交通不便、人煙稀疏、經濟價值低，當年批地價未必是象徵式，政府除笨有精。例如銅鑼灣遊艇會，原是內港近岸礁石的吉列島；跑馬地馬場北端木球會及足球會，原是前臨黃泥涌（現已加蓋）、東北望電車廠（時代廣場現址）、東望利園山（現已移平發展）；尖沙咀加士居道康樂會群，圍繞槍會山軍營，周邊原是學校和政府機關。此外早年發展花園洋房區（九龍塘、又一村、渣甸山等），為節省公帑，康樂用地批租予區內居民自建會所。

其實，政府所批出者，全是空置地段，會址的一土一木、一磚一瓦，皆自行籌措建設。當年行政立法兩局議員利銘澤東奔西走，籌辦深水灣鄉村俱樂部，過程一波三折，多番張羅才有今天的後人乘涼，傳記《香港赤子：利銘澤》（鄭宏泰、黃紹倫著，2012）有詳盡分析。

順帶一提，康樂會發行無息有期債券連會籍，籌

措資金建設擴展，會籍不得轉讓，債權公司股份可以。個別康樂會個人會籍輪候者眾，債券轉手有價，予人會籍昂貴印象，實以偏概全。

康樂會批地向有先決條件，須非牟利立法法團，取於斯用於斯，會員有權利無權益，盈餘涓滴歸公。他日若結束，基本不得分派，只可捐獻慈善。政府若需收回地段作其他用途，牽涉私有產權，賠償基礎也極具爭議，實際只有換地重置可行。

況且康樂會是開荒牛，或多或少帶動地區發展，日後發展土地有價，政府得益最大不言而喻，故不能昧於法情理而貿然收回地段他用。當年中區木球會遷址黃泥涌峽道，原址改建遮打花園，是絕無僅有的例子。若局部收地發展，只有回購一途，卻是兩敗俱傷之局。康樂會套現無所用，會址面目全非，得不償失。政府市價回購轉公用，欠成本效益，而且地段早已融入地區規劃布局，如通風廊功能等，貿然改變現狀則牽一髮而動全身。

政府現建議私營康樂會用地每次續租以15年為限，地租是「市值地價」三分之一，上期繳納。何謂「市值地價」是關鍵，卻語焉不詳。以粉嶺高爾夫球會為例，若是投資項目，按現行政策可批租期50年，地價估值4億至6億元；若減為15年，按比例應減為1.2億至1.8億元，徵收三分之一（即扣除限制轉讓等因素）是4000萬至6000萬。按既有續租安排，首年地租250萬元，假設按年升值5%，通脹每年3%，預繳15年，上期地租現值是4300萬元，相差不大，何必大費周章？

## 違背土地經濟原則

天下本無事，庸人自擾之。香港當前的房屋問題，並非收回一塊半塊康樂會場地所能解決，增收「市值地價」更屬順得哥情失嫂意之舉，另起火頭。政府若然執意為之，恐會如財爺最後在政客壓力下「派錢」，出現「財散」民望反而大跌的現象（詳見香港亞太研究所3月30日發布的民意調查數據），因為政策搖擺反而顯現他沒有秉持過去的理財哲學，並非整體社會之福。

概括而言，康樂會用地是土地政治，地租是土地經濟，不應混淆。政府不能昧於現實，康樂會既然尚有社會價值，用地續租理應按既有政策和本子辦事，與其他一視同仁。

然而，新政策表裏不一，續租為名，重批為實，借土地經濟處置政治問題，大有商榷；所謂市值地價，應指地段潛在估值。若康樂會按發展潛力繳納地租，補償公眾機會損失，消弭政治壓力，政府自有理據維持現狀，惟可能是一廂情願，兩不討好。

政治歸政治，經濟歸經濟。地價應反映現狀經濟價值，而非彌補潛在用途機會損失，新政策顯然違背土地經濟原則。康樂會籍有價，不在於地價補貼，而是設施和管理，以及其憑質素所營造的身份和地位。管理妥善者，門庭若市；管理不善者，門堪羅雀，是經濟規律而非政治。時移世易，若地段須轉變用途，換地重置有先例可援，退而求次，斥資回購也可，而非因噎廢食，偏離經濟原則，背離既有政策，經濟包裝政治借艇割禾，動搖法治基礎。

鄭宏泰為香港中文大學香港亞太研究所助理所長；陸觀豪為退休銀行家、香港中文大學香港亞太研究所名譽研究員