

From: Doug Marshall <[REDACTED]>

Sent: Wednesday, January 7, 2026 12:56 PM

To: skisdpo/PLAND <skisdpo@pland.gov.hk>

Cc: [REDACTED]

[REDACTED] TPB Submission/PLAND <tpbsubmission@pland.gov.hk>

Subject: Re: 規劃申請編號 A/SK-TMT/84

回覆規劃署：反駁雙重標準，回覆紅圈規劃署文字

致規劃署：

就貴署有關沙角美的 Tennis Club場所的含糊回應如下

以「集水區」借着「綠化地帶」為由否決本項目規劃申請，並要求「提供具體發展方向」一事，現明確回應如下，直指貴署論調的矛盾與不公，同時詳述項目具體規劃，以證其社會價值：

一、先回應「具體發展方向」：項目規劃完全符合公益與康樂屬性

貴署聲稱「需看到具體發展」，實則本項目規劃清晰、影響正面，完全契合《香港規劃標準與準則》中「康樂設施應回應公眾身心發展需求」的核心原則，具體發展內容如下：

公益屬性為核心：本項目並非商業會所，而是由專業教練主理的香港首創高爾夫推桿訓練基地，核心目標是培育體育新星——推桿作為高爾夫核心技術，基地將向青少年開放基礎訓練課程，填補本地相關基礎體育教育的空白；

社會效益全覆蓋：設立親子訓練區，促進家庭互動；劃分弱勢社群友善區，為殘障人士、基層家庭提供平等參與體育的機會，這與貴署支持的「普惠性康樂服務」理念完全一致；

零負面影響保障：項目不設大型設備、不舉行高強度競賽，全程無噪音污染，且訓練場以草坪為主，硬化面積極小，不僅不會破壞生態，反而能通過草坪養護強化水土保持，與「綠化地帶」生態功能兼容；

額外社會價值：項目將聘請專業教練、管理人員，直接製造就業機會，同時帶動周邊相關服務業發展，為社區帶來經濟活力，這是普通私人會所難以比擬的公共效益。更得到西貢鄉事會，區議員和當區村民和鄉長的支持。

請問貴署：這樣「不擾民、育人才、惠弱勢、創就業」的具體發展，難道不比僅服務少數人的私人會所更值得支持？難道不符合「康樂用途」的核心定義？

二、質疑貴署雙重標準：同為康樂用途，為何厚此薄彼？

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

貴署稱沙角尾私人體育設施因「非集水區」「康樂用途」，附近有一條河流。你們有實地採訪嗎？這個不是由水系區所申延的嗎？但以上原因就可獲批，卻將本項目歸為「綠化地帶」禁止開展，這是典型的選擇性執行：

- 根據《香港規劃標準與準則》，康樂用途的界定核心是「是否回應公眾需求、是否帶來社會效益」，而非「是否位於集水區」；

- 事實上，政府早已開放配水庫上蓋等敏感區域作體育訓練、休憩等康樂用途，並明確「只要不影響核心功能，可多元利用土地」，為何本項目在「無噪音、保綠化、公益屬性更強」的前提下，反而被「集水區」標籤否決？

- 貴署不僅忽略本項目與私人會所的本質區別，更刻意回避「對有利益關聯的申請快速批准，對外籍人士或無關係者則搬弄條文」的質疑——難道規劃審批的標準不是項目本身的價值，而是申請者是否對貴署「有私人益處」？

三、反駁「集水區」擋箭牌：水閘失修在先，規則豈能雙重適用？

貴署以「項目位於集水區」為由拒批，卻對該區域「水閘長期失修」的事實視而不見，這一邏輯完全站不住腳：

根據《土地排水條例》（Land Drainage Ordinance），政府有法定責任維護水庫、水閘等排水設施，確保集水功能正常——貴署未履行維護義務，導致集水區核心設施失效，反而以此作為否決公眾康樂項目的理由，這是典型的「行政失責反轉為民眾負擔」；

請貴署出示相關法例：哪一章哪一條規定「集水區內絕對不可開展康樂項目」？又哪一章哪一條規定「政府未維護好水閘等設施，無需承擔任何責任」？

若貴署堅稱「集水區只能用於種菜」，難道所有購買集水區內農地的市民，都只能放棄公益規劃、被迫耕種？這不僅違背土地多元利用的原則，更浪費了培育社會效益的機會——集水區的核心功能是蓄水防澇，而非阻擋有益於市民的康樂項目，貴署豈能將其異化為「否決申請的工具」？

四、總結：公眾輿論之下，公平審批不容回避

現今社會早已不是「一隻手遮天」的時代，公眾輿論會監督每一個行政決定的公平性。本項目已明確具體發展方向，其社會效益、生態兼容性均符合規劃要求，且完全區不同於商業會所；先前的回覆也說明會控制訓練人流。貴署以「集水區」「綠化地帶」為由拒批，不僅忽視項目價值，更暴露了行政失責與雙重標準。

懇請貴署放棄「搬弄條文掩蓋自身問題」的做法，依據《香港規劃標準與準則》的公平原則，客觀評估本項目的公益價值，撤回不合理的否決理由，重新審批申請。若貴署仍堅持現有立場，請出具明確的法例依據，回應上述所有質疑，接受公眾監督，為何一個私人康樂會所可以在鬧市成立，無需受監管。一個遠離市區，墳墓地帶，住戶數量少。反而諸多刁難。本人明確說清楚不是要沙角尾的網球會所添麻煩。而是籍著他的位置告訴特首規劃署審批時的雙重標準，現時申請需為綠化地。但將來作出的貢獻和效益比規劃署或水閘區所說成的含糊打來得明確。我們一定會持續爭取不要讓一班可能可收有利益才可以申請的不公平現象，全面勇敢告知。這種不公平現象，識部門的高層才可以申請，才可以很多事情豁免，才容易過關完全不是看實際申請內容或市民福祉而審批。這些不公平的現象已經持續多年了，再也忍無可忍，那管今天成敗與否 必要公平公開。

此致

一班熱心公益的哥爾夫球教練送上回覆



出覆核申請，本署將按既定程序處理。

關於來信提及的沙角尾私人體育設施，該用地在另一大綱圖上劃作「康樂」用途，並且位於集水區以外。因此，其規劃情況與規劃申請編號A/SK-TMT/84涉及的「綠化地帶」用地有別。城規會將根據具體發展情況，個別考慮規劃申請的審批。

如有任何疑問或需要進一步協助，請與本信代行人聯絡(電話號碼：2158 6165)。

規劃署

西貢及離島規劃處