

二零二三年六月十二日、二零二三年六月十四日、
二零二三年六月十九日、二零二三年六月二十六日及
二零二三年六月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 1296 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
侯智恒博士	
黃幸怡女士	
蔡德昇先生	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
張李佳蕙女士	

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

伍穎梅女士

余烽立先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

馬錦華先生

黃傑龍先生

地政總署署長

黎志華先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士 (二零二三年六月十二日、二零二三年六月十九日上午、二零二三年六月二十六日上午及二零二三年六月二十九日下午)

鄭韻瑩女士 (二零二三年六月十四日、二零二三年六月十九日下午、二零二三年六月二十六日下午及二零二三年六月二十九日上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

梁凱俊先生 (二零二三年六月十二日上午及二零二三年六月二十六日下午)

林芬佑女士 (二零二三年六月十二日下午及二零二三年六月二十九日下午)

黃立基先生 (二零二三年六月十四日上午)

梁美玲女士 (二零二三年六月十四日下午及二零二三年六月二十六日上午)

陳嘉豪先生 (二零二三年六月十九日上午)

李佳足女士 (二零二三年六月十九日下午)

陳雪盈女士 (二零二三年六月二十九日上午)

1. 下列委員和秘書出席二零二三年六月十二日早上的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

陳振光教授

倫婉霞博士

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

規劃署署長
鍾文傑先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目1

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

有關考慮《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》
的申述及意見

(城市規劃委員會文件第 10902 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

2. 秘書報告，粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)旨在落實土地供應專責小組關於粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)的建議，以及《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究－可行性研究》(下稱「技術研究」)的結果。該研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委託進行。分區計劃大綱草圖主要涉及粉錦公路以東的粉嶺高球場舊場的部分範圍(下稱「規劃區」)，當中包括一幅香港房屋委員會(下稱「房委會」)的擬議公營房屋發展項目用地，而房屋署屬房委會的執行機關。公益金東亞慈善高爾夫球賽委員會主席李民橋先生(R498)、香港鄉郊基金(R499)、香港足球會(R6696)及長春社(R6783／C45)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

黎志華先生
(以地政總署署長
的身分)

— 為房委會委員；

區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分)

— 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；

余烽立先生

— 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；

伍灼宜教授

— 為香港鄉郊基金的顧問及前董事；

- 黃天祥博士 — 目前與房委會、東亞銀行及香港足球會有業務往來；
- 黃令衡先生 — 過往與鄉郊基金會業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；
- 劉竟成先生] 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而該機構目前與房屋署商
羅淑君女士] 討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員及前僱員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會委員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 陳振光教授 — 為香港足球會會員。

3. 委員備悉，馬錦華先生因事未能出席會議。委員亦備悉，由於黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、黃天祥博士及伍灼宜教授涉及直接利益，因此須請黎志華先生離席，而其他委員並未獲邀出席會議。委員同意，由於黃令衡先生、劉竟成先生、黃傑龍先生、侯智恒博士、羅淑君女士及陳振光教授並無參與擬議公營房屋發展項目及／或與所提交的申述及意見無關，因此他們可留在席上。

4. 秘書亦報告，城規會在會議開始前收到一封來自香港社區組織協會(C1)的信件，表示支持位於粉嶺高球場用地的擬議公營房屋發展項目。他們將於稍後日子舉行的聆聽會上作出口頭陳述。

[黎志華先生此時離開這節會議。]

簡介和提問部分

5. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | |
|-------|---------------------|
| 陸國安先生 | — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 馮武揚先生 | — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 劉涵女士 | — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

- | | |
|-------|-----------|
| 王仲邦先生 | — 總工程師／北 |
| 劉天立先生 | — 高級工程師／北 |

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

- | | |
|-------|---------------|
| 關世平先生 | — 高級自然護理主任／北區 |
| 吳昭榆女士 | — 自然護理主任／北區 |

科進顧問(亞洲)有限公司

- | | |
|-------|------|
| 溫衛強先生 |] 顧問 |
| 張恒誌先生 |] 顧問 |

生態系統顧問有限公司

- | | |
|-------|------|
| 賴志誠先生 |] 顧問 |
|-------|------|

申述人、提意見人及其代表

R 1—凌嘉勤

凌嘉勤先生

— 申述人

R 6—胡孝直

R 24—徐晉曜

R 36—蕭承麗

R 81—柯財喜

R 115—曾永華

R 227—邱瑞麟

R 228—歐偉耀

R 242 / C 36—香港哥爾夫球會

R 251—Loweberg Ltd.

R 283—葉鈞

R 299—梁小紅

R 309—鄭國寶

R 312—任永賢

R 323—Mossip Mark S

R 325—崔家亮

R 352—鄭沛然

R 391—黃秀穎

R 392—馬敬文

R 393—馬浩文

R 394—馬志明

R 397—張陳福琍

R 400—洪克孚

R 404—張黃敏瑩

R 406 / C 44—張士志

R 407—龐定宇

R 411—張為國

R 413—洪克有

R 414—Grimsdick John Michael Henley

R 417—陳筱仙

R 428—Faulkner Justin Craig

R 448—陳子政

R 454—De Lacy Staunton David Charles H.

R 455—Houstoun Iain Fleming

R 457—鄭淑華

- R 458—王啟銘
R 471—蕭瑞文
R 480—王家輝
R 493—鄭韓菊芳
R 497—龐賢中
R 502—馮美賢
R 511—楊洛勤
R 512—柏禮嘉
R 559—譚建東
R 567—李佩雯
R 585—周德仁
R 590—梁玉芬
R 593—蒙倩兒
R 594—Clements Andrew Timothy Michael
R 602—林文光
R 604—藍章翔
R 605—陳志鴻
R 631—袁金浩
R 635—Mcdonald Mark Rowan
R 659—Kerr Keith Graham
R 666—Gidumal Sunil Mohandas
R 1254—程素增
R 1256—方德安
R 1257—司徒倩澄
R 1259—陳少芳
R 1262—章子豪
R 1274—鍾斌銓
R 1275—鍾子丰
R 1276—鍾子賢
R 1277—Keatley Lisa Joy
R 1288—張林元莊
R 1290—張傳佳
R 1295—鄭兆能
R 1324—曾建強
R 1325—黃思銘
R 1332—黃立青
R 1333—李錦華
R 1337—金維明

- R 1339—伍小龍
R 1341—林國鴻
R 1364—Foster Jonathan Charles
R 1383—李寧
R 1384—伍尚宗
R 1405—鄭啟豪
R 1408—劉瑞琮
R 1413—Park Jessica
R 1775—盧鳳姿
R 1777—羅孔君
R 1780—何妍菁
R 1797—吳志平
R 1798—馮亞有
R 1799—馮桂花
R 1800—黎慧歡
R 1803—施璇璇
R 1804—劉穎翹
R 1808—孫波
R 1809—黎建文
R 1810—楊其俊
R 1811—梁煥美
R 1812—劉富妍
R 1813—馮冬妹
R 1814—廖曉婷
R 1815—周菊梅
R 1816—鄭文
R 1817—陳美琴
R 1818—林明星
R 1824—鄭家俊
R 1825—徐玉玲
R 1826—楊顯東
R 1827—李瑞強
R 1828—林昌明
R 1829—黎志華
R 1830—盧銘輝
R 1835—湯素素
R 1837—莊月霓
R 1848—呂震剛

- R 1852—馮子成
R 1869—黃家和
R 1870—王勝棠
R 1873—趙亞妹
R 1875—鄭德雄
R 1879—於永鐸
R 1880—盧明健
R 1881—金福珍
R 1892—羅張惠惠
R 1893—安百慧
R 1894—方維綦
R 1990—馬祥發
R 1906—蘇翠霞
R 1908—任加怡
R 1935—楊敏儀
R 1939—施安安
R 1943—池永欣
R 1949—Arnold John Richard
R 1951—鄭慕潔
R 1966—Chang Jade H V
R 1967—張恩惠
R 1977—施熙禮
R 1978—施許怡敏
R 1980—盧時權
R 1984—Leigh John Andrew Harry
R 1986—鄭宇
R 2000—黃真如
R 2002—郭永基
R 2009—嚴康美娟
R 2019—江凌
R 2023—張敏慈
R 2029—張小蕾
R 2031—陳慰慈
R 2032—謝國泉
R 2076—翟瑋楓
R 2077—陳志鋒
R 2079—曾任棠
R 2080—袁廣祥

- R 2081—李紹良
- R 2082—張祖堯
- R 2083—李安強
- R 2084—馮永波
- R 2086—張樹栢
- R 2089—周國珍
- R 2090—黃慧芬
- R 2091—嚴家樂
- R 2092—利子龍
- R 2093—林建湖
- R 2094—李麗嫦
- R 2095—陳耀海
- R 2096—植志輝
- R 2098—江偉文
- R 2100—謝禮明
- R 2107—池永信
- R 2112—陳榮泰
- R 2128—程詠盈
- R 2130—陳嘉傑
- R 2150—黃寶珠
- R 2158—黃覺新
- R 2168—汪瑩
- R 2176—劉綺玲
- R 2181—侯綺雯
- R 2182—朱健華
- R 2183—馮權基
- R 2185—陳偉斌
- R 2186—胡燕龍
- R 2187—黃春珍
- R 2188—溫瑞昌
- R 2189—張必金
- R 2190—羅豪強
- R 2192—葉泰倡
- R 2195—林志平
- R 2196—梁桂好
- R 2197—黃小燕
- R 2198—葉雪敏
- R 2199—劉岳香

- R 2 2 0 2—官樣花
R 2 2 0 3—周浩賢
R 2 2 0 5—吳廣明
R 2 2 0 6—陳燕霞
R 2 2 0 7—歐美紅
R 2 2 0 8—陳桃芳
R 2 2 0 9—李郭梅香
R 2 2 3 0—陳星濤
R 2 2 5 2—張慧瑜
R 2 2 5 7—黃麗儀
R 2 2 5 9—區彩蓮
R 2 2 6 0—朱凱揚
R 2 2 6 3—方俠
R 2 2 6 5—董瑞嬈
R 2 2 6 7—高仲蘭
R 2 2 7 4—鄭中正
R 2 2 8 5—葉楚瓊
R 2 2 8 7—陳儀
R 2 3 0 3—郭志標
R 2 3 0 8—嚴震銘
R 2 3 3 0—林思靈
R 2 4 2 9—陳正秋
R 2 4 3 7—鄭天順
R 2 4 7 2—林德欽
R 2 4 7 9—呂元信
R 2 6 2 6—劉麗娜
R 3 0 5 8—陳建文
R 3 2 6 0—董柏成
R 3 2 6 9—梁子建
R 3 2 7 1—胡卓彥
R 3 2 7 7—黃英偉
R 3 2 8 5—簡月瑛
R 3 3 3 3—Cooke Paul Graham
R 3 3 4 0—簡日祥
R 3 3 4 1—簡月寬
R 3 3 5 5—唐業銓
R 3 3 7 7—盧成瑋
R 3 3 8 9—鄭世謙

R 3394—Laband Alistair Eric Maccallum

R 3416—張茉莉

R 3418—韋業嘉

R 3448—陳賢冰

R 3449—周驛桐

R 3455—劉炳章

R 3456—杜家欣

R 3458—杜凱文

R 3459—陳新猷

R 3460—杜浚文

R 3461—蕭國健

R 3462—杜鄭秀霞

R 3463—陳偉倫

R 3464—杜惠愷

R 3465—鍾偉信

R 3466—杜蕭嘉妍

R 3467—胡海光

R 3468—黃達琛

R 3469—杜家駒

R 3488—梁思敏

R 3491—梁志堅

R 3497—鄭允怡

R 3499—黃志恆

R 3501—陳念端

R 3553—鄭文聰

R 3611—黃麥笑銘

R 3625—Fishwick Peter James

R 3626—陳思琪

R 3629—陳志聰

R 3634—胡秋瑞

R 3636—Chow Claudette Shiu Foong

R 3642—俞漢度

R 3777—Harrison Daniel Francis

R 3779—Gibson Alan James

R 3780—Plunkett Sean Oliver

R 3789—陳芷盈

R 3821—莊維焜

R 3825—麥慧嬌

- R 3826—倫理
R 3860—Real Josephine Vales
R 3861—Real Nida V.
R 3862—Dela Cruz Dionisio C.
R 3863—Daliposa Danny Acha
R 3864—Herrera Nick Cubil
R 3865—梁以芳
R 3887—林淑貞
R 3888—徐永淇
R 3996—羅黃韻菁
R 4000—張紅
R 4085—Hardwick Joann Tracey
R 4095—甘陳燭慧
R 4136—馮錦美
R 4137—鄧乙芳
R 4139—Abelido Ana Rabino
R 4140—Yuni-Novitamaji
R 4141—De Guzman Gemma Amis
R 4142—Jumik-Srinani
R 4150—顧生美
R 4192—蔡藹嫻
R 4194—陳偉光
R 4214—張鈞漢
R 4216—張大朋
R 4298—劉穎儀
R 4311—Rai Dinesh Kumar
R 4312—陳嘉豪
R 4314—吳展鵬
R 4315—周嘉詠
R 4316—洪文英
R 4317—蔡玉明
R 4318—林家軒
R 4320—利家傑
R 4321—宋婉絲
R 4327—崔濟南
R 4328—卜約翰
R 4334—蔣健新
R 4335—蔡偉福

- R 4 3 3 6—馬嘉文
R 4 3 7 9—黃兆賢
R 4 3 8 0—郭懿德
R 4 3 8 1—郭晉熹
R 4 3 8 2—布思恩
R 4 3 8 3—區啟東
R 4 3 8 4—林春萍
R 4 3 8 5—蔡詠森
R 4 3 8 6—陳曉思
R 4 4 0 5—馮旭焜
R 4 4 2 3—梁子健
R 5 0 5 3—殷肖娥
R 5 4 3 9—黃小萍
R 5 8 8 0—姜汝明
R 5 8 8 1—黃興華
R 5 8 8 2—陳毅志
R 5 8 8 3—羅燕雄
R 5 8 8 4—顏佩敏
R 5 8 8 6—祝梅麗
R 5 8 8 7—楊錦娟
R 5 8 8 8—殷麗群
R 5 8 8 9—黃偉珍
R 5 8 9 0—潘錦偉
R 5 8 9 1—林玉琮
R 5 8 9 2—李雅榮
R 5 9 2 7—杜國豪
R 5 9 3 9—郭志雄
R 5 9 4 0—何寶劍
R 5 9 4 1—劉智能
R 5 9 4 2—馮景生
R 5 9 4 3—馮文清
R 5 9 4 4—謝玲
R 5 9 4 5—徐嘉亮
R 5 9 4 6—張文柱
R 5 9 4 7—傅婉珊
R 5 9 5 0—黎志衡
R 5 9 5 2—李柏匡
R 5 9 5 3—洪劍鳳

- R 5955—曾愛歡
R 5957—鄭純成
R 5959—陳依蘭
R 5963—王冰
R 5964—黃美恩
R 5965—彭學珍
R 5967—梁秋菊
R 5968—陳明業
R 5972—譚耀
R 5973—謝子峰
R 5974—王婉玲
R 5977—周席英
R 5981—劉錦麟
R 5982—李栢基
R 5983—劉偉強
R 5985—楊燕秋
R 5987—李嘉慧
R 5988—何梓霆
R 5990—弘偉強
R 5991—張少桓
R 5992—Gurung Dipak
R 5993—范栢良
R 5995—文俊安
R 5996—何清雲
R 5997—周建強
R 5998—楊小杏
R 6000—丁金蘭
R 6004—李濤
R 6006—覃珊珊
R 6009—陳玉華
R 6010—梁燕霞
R 6011—謝維燕
R 6012—黃張玉香
R 6013—梁福弟
R 6015—劉展鴻
R 6016—黎少強
R 6017—馮茂娣
R 6018—游振宇

- R 6021—高在富
R 6024—丘學軍
R 6025—潘基達
R 6026—陸冠初
R 6027—黃思維
R 6028—張文樑
R 6031—歐雪珍
R 6033—薛志明
R 6035—梁彩三
R 6036—鄺永航
R 6037—謝偉強
R 6038—張子煊
R 6039—葉世民
R 6041—劉啟康
R 6043—黃奕銘
R 6044—徐成發
R 6045—古偉信
R 6046—盧榮歡
R 6047—甘景輝
R 6048—吳焯興
R 6049—何啟智
R 6050—李冰
R 6517—Hong Kong Medical Golfers Association Ltd
R 6535—梁守中
R 6537—陳潘淑嫻
R 6542—譚肇欣
R 6544—盧伯韶
R 6545—王鴻達
R 6546—吳耀強
R 6581—高則琴
R 6644—麥志平
R 6698—O'Brien Ian Charles
R 6699—葉炳亮
R 6713—葉麗儀
R 6719—鄺仁德
R 6720—蔡劍萍
R 6725—劉嘉欣
R 6727—石澳鄉村俱樂部

R 6739—Marilyn Santiago

R 6781—梁國明

C 37—北區足球康樂會

C 44—張士志

香港哥爾夫球會(**R 242 / C 36**)] 申述人、提意見人，
以及申述人和提意見
人的代表

— 香港哥爾夫球會

郭永亮(**R 354**)

呂慶耀(**R 3486**)

張士志(**R 406**)

Ian Paul Gardner(**R 645**)

Daniel James O'Neill

(**R 3782**)

Alexander Michael Collier

Jenkins(**R 526**)

林慧茵

會長

副會長

法律及一般事務小組

召集人

總經理

高爾夫球總監

傳訊部總監

社區關係總監

— *Asian Tour*

Cho Minn Thant

(**R 389 / C 46**)

專員兼行政總裁

— *Performance 54*

Victoria Louise Jones

(**R 637**)

亞太區執行董事及賽

事總監

— 香港高爾夫球總會(**R 6754**)

賴以尊

行政總裁

— *KTA Planning Limited*

杜立基

陸迎霜

— *Executive Counsel (Hong Kong) Limited*

Timothy John Peirson-Smith(**R 3259**)

7. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。他表示會請規劃署的代表在這節會議向委員簡介申述和意見的內容，規劃署的簡介將會上載城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁，供申述人和提意見人觀看。在接下來的日子進行聆訊時，規劃署並不會再作出相同的簡介。規劃署簡介完畢後，主席會請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或申述人及／或提意見人的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當出席會議的申述人、提意見人及／或他們的代表完成當日的口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會在聽取申述人、提意見人及他們的代表所作的全部口頭陳述後，將閉門商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

9. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10902 號(下稱「文件」)。

[黃幸怡女士和蔡德昇先生在規劃署進行簡介期間到席。]

10. 秘書報告，除了上文第 2 段所載委員在較早前申報的利益外，黃幸怡女士報稱劉炳章先生(R3455)和藍章翔女士(R604)分別是她的朋友和她兒子的醫生，而劉瑞琮女士(R1408)則曾與她一同在香港家庭福利會共事。委員備悉，黃幸怡女士並沒有與有關申述人討論分區計劃大綱草圖或他們提交予城規會的申述，故同意她可留在席上。

11. 主席接着請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

R1 — 凌嘉勤

12. 凌嘉勤先生表示，他是以前香港市民和資深的城市規劃師這個個人身份，提交支持分區計劃大綱草圖的書面意見，並作口頭陳述，這與他過去或現在的職位／工作和相關機構／組織無關。他繼而作出陳述，要點如下：

分區計劃大綱草圖

- (a) 他支持把規劃區納入分區計劃大綱草圖，並把規劃區最北端部分劃為「住宅(甲類)」地帶(即區域 1／「住宅(甲類)」用地)，以及如分區計劃大綱草圖所劃定的，把餘下部分劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶(即區域 2 至 4／「其他指定用途(保育暨康樂)」用地)；
- (b) 規劃區位於粉嶺和上水新市鎮邊緣，距離港鐵站約 800 米，亦靠近當區現有的公共屋邨、醫院和學校。分區計劃大綱草圖的土地用途建議可充分善用規劃區的土地和社會服務資源，並與粉嶺和上水新市鎮發揮協同效應；
- (c) 分區計劃大綱草圖的土地用途建議配合了政府在增加公營房屋供應的承諾和符合公眾利益，並已在房屋供應的需要、生態和環境保育，以及體育發展之間取得平衡；

「住宅(甲類)」地帶

- (d) 區域 1(即「住宅(甲類)」地帶)約有 70% 的地方設置了人為構造物，生態價值低。區域 1 適合作高密度公營房屋發展，與周邊的發展情況相互協調；
- (e) 擬議公營房屋發展項目的發展密度為地積比率七倍，技術可行性研究確認不會造成無法解決的技術問題和環境問題，能適切回應公眾對增加公營房屋供應的期望；

- (f) 擬建公營房屋將提供 12 000 個單位，預計在二零二九年或之前落成。這個項目對達成 10 年期房屋供應目標，以及紓緩香港房屋短缺問題，至為關鍵。預測未來 10 年公營房屋的建屋量會出現「頭輕尾重」的情況，這意味着頭五年的建屋量與之後五年的建屋量會有明顯的差距，而公眾一直竭力要求加快第二個五年的房屋供應。鑑於土地資源短缺，沒有其他現成的用地可在二零二九年或之前交付 12 000 個單位；
- (g) 他不同意在北部都會區物色其他用地的建議不會影響建屋量(即 12 000 個單位)和交付期(即二零二九年)，因為若落實有關建議，會涉及若干法定程序，包括城市規劃、環境影響評估、將基建工程刊憲、地盤平整工程，以及搬遷居民和棕地作業，這些程序均無法在短時間內完成；
- (h) 他正在進行關於過渡性房屋的研究。研究顯示香港過渡性房屋的規模和提供速度是世界上最大和最快的，涉及龐大而主動的社區參與，得到社會服務機構和專業人士的支援。向住在劏房而居住環境惡劣的兒童提供支援尤為重要，並必須及時為這些兒童提供更多合適的住屋單位；

「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶

- (i) 規劃區屬「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的部分(約 21.65 公頃)生態價值較高，其規劃意向是作保育及靜態康樂用途。該部分可能成為本港第三大的公園(僅次於西九文化區的藝術公園(約 23 公頃)和大埔海濱公園(約 22 公頃))，供公眾享用，亦可為北部都會區日益增加的人口提供主要的戶外康樂空間；

擬議「未決定用途」地帶

- (j) 除非城規會反對位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目，否則把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為

「未決定用途」地帶，實屬不合理、不恰當及不合適之舉。分區計劃大綱草圖上「住宅(甲類)」地帶的《註釋》清楚訂明規劃意向、發展限制(包括最大總地積比率為 7 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 170 米)、准許用途，以及須先向城規會申請規劃許可的用途。此外，根據分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁的第 2 段，在進行這份《註釋》所准許的用途或發展時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。土拓署將進行檢討，檢討結果會按照《環境影響評估條例》的規定提交予環境保護署署長(下稱「環保署署長」)審批。若檢討結果顯示，有關發展不能用盡《註釋》所訂明的最大地積比率及最高建築物高度，但住宅用途在分區計劃大綱草圖下仍獲准許。只要降低擬議公營房屋的發展密度，有關項目便可繼續進行。劃設擬議「未決定用途」地帶所引致的問題是區域 1 並無清晰的規劃意向。當局無需透過劃設「未決定用途」地帶以便靈活應對土拓署的檢討結果，因為即使保留「住宅(甲類)」地帶，區域 1 仍可在過渡期內用作高爾夫球場、公園及進行政府工程。該等用途在分區計劃大綱草圖下屬經常准許的用途；

- (k) 把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的建議，以及其後為反映土拓署的檢討結果而對分區計劃大綱圖作出的修訂，會導致須進行多輪法定制訂圖則程序，包括在憲報刊登分區計劃大綱圖及舉行考慮申述的聆聽會。這樣會出現進一步延誤，而非如政府所說般可壓縮或精簡發展過程。當局亦須就進行法定制訂圖則程序及相關的行政程序投放大量專業資源；以及

其他

- (1) 在規劃過程中收到大量反對意見，而支持意見則較少的情況並不罕見。原因可能是受影響的持份者會主動表達其負面意見，而潛在的受益人或不曾留意到他們最終會受惠於規劃建議。古洞北及粉嶺北新

發展區的個案正好反映了上述現象，當中城規會收到超過 50 000 份申述，其中只有七份表示支持的意見。儘管城規會收到大量負面申述，但都沒有接納負面申述。城規會在考慮分區計劃大綱草圖時，不應以收到表示反對的申述數量為唯一準則。

13. 秘書報告，除了委員早前已在會議上申報的利益(如上文第 2 及 10 段所述)，蔡德昇先生表示他認識香港哥爾夫球會(R242 / C36)的郭永亮先生(R354)和香港高爾夫球總會(R6754)的劉炳章先生(R3455)。委員備悉，蔡德昇先生並無與這些申述人就分區計劃大綱草圖或他們向城規會提交的申述／意見進行討論，因此同意他可留在席上。秘書澄清，如委員認識申述人、提意見人及／或他們的代表，但沒有就分區計劃大綱草圖或他們就分區計劃大綱草圖提交的申述／意見進行討論，委員無需就此申報利益，並可留在席上。城規會同意有關做法。

14. 主席表示，超過 400 名申述人已授權香港哥爾夫球會(R242 / C36)代為作出口頭陳述，而香港哥爾夫球會(R242 / C36)將會派出多名代表發言。城規會秘書處和香港哥爾夫球會(R242 / C36)已同意把今天會議餘下的時間、二零二三年六月十四日舉行的會議及二零二三年六月十九日上午舉行的會議分配給香港哥爾夫球會(R242 / C36)作口頭陳述的安排。她繼而請香港哥爾夫球會(R242 / C36)作口頭陳述。

R242 / C36 — 香港哥爾夫球會

15. 郭永亮先生借助一段錄影片段作出陳述，要點如下：

- (a) 保持粉嶺高球場的完整性並非為了香港哥爾夫球會着想，而是對香港長遠的國際地位及聲譽十分重要。儘管他認為房屋短缺是本港面對的迫切問題，應予解決，但除了局部發展粉嶺高球場之外，亦應探討其他解決方案。當局不應把高爾夫球運動和房屋問題網綁在一起考慮；
- (b) 粉嶺高球場是亞洲最歷史悠久的高爾夫球場，具有過百年歷史，亦是香港唯一可供主辦大型國際高爾

夫球賽及活動的國際認可場地。落實興建擬議公營房屋發展項目，會破壞粉嶺高球場的完整性。擬議公營房屋發展項目罔顧香港的利益，並漠視粉嶺高球場為香港帶來的價值；

- (c) 鑑於舊場的草坪種類及獨特的排水情況，香港女子高爾夫球公開賽賽事只會在舊場而非粉嶺高球場的其他部分進行。舊場是粉嶺高球場十分重要的一部分，應獲完整保留。倘舊場失去八個球洞，便等同於粉嶺高球場失去一整個高爾夫球場，因為舊場一旦只剩下 10 個球洞，便不能符合主辦正式球賽的規定。此舉會影響本港的高爾夫球發展，並削弱香港在國際高爾夫球舞台的地位。此外，由於粉嶺高球場開放給市民享用，亦供香港代表隊作訓練場地之用，因此，可供市民及香港代表隊使用的高爾夫球場便會減少。至於現時在舊場舉辦的本地活動(例如聯校比賽及學校的興趣班)，亦會受到影響；
- (d) 破壞已有百年歷史的高爾夫球場，後果既無法逆轉，亦難以補救，而且可能會淪為笑柄。一如丁新豹教授(**R6773**)在其書面申述所指，具百年歷史的粉嶺高球場是一個活古蹟，亦是香港歷史重要的一部分。粉嶺高球場的價值無可取代，亦沒有替代用地可作重建；
- (e) 粉嶺高球場是香港的地標、亞洲重要的高爾夫球場地，亦是舉辦國際高爾夫球賽事的不二之選。它展示香港的軟實力、吸引不同國家的頂尖高爾夫球手前來香港，亦擔任不同界別和團體的國際超級聯繫人角色；
- (f) 香港哥爾夫球會肩負在香港推廣高爾夫球運動的責任。在過去 60 年，香港哥爾夫球會一直致力舉辦香港高爾夫球公開賽。隨着疫情過去，香港高爾夫球公開賽將於今年十一月復辦。香港哥爾夫球會爭取在香港舉辦更多高爾夫球賽事，包括於二零二三年三月舉行的國際都會高爾夫球錦標賽、將於同年十月舉行的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽，以

及規模和投資額均遠超香港高爾夫球公開賽的 LIV 高爾夫球賽。這些大型活動將吸引其他國家的名人、沙特阿拉伯政商界和國際高爾夫球手來港，展示香港作為大都會及亞洲國際都會的魅力；

- (g) 粉嶺高球場現時在世界排名第 52 位。由於香港的高爾夫球設施不足，粉嶺高球場成為本地年輕高爾夫球手的訓練場地，其中，陳芷澄小姐和許龍一先生於近期取得佳績；以及
- (h) 公眾一直誤以為粉嶺高球場只供香港哥爾夫球會會員享用，而高爾夫球是富人運動。粉嶺高球場一直向公眾開放。除了高爾夫球活動外，許多體育和慈善活動亦在粉嶺高球場舉行。高爾夫球手和非高爾夫球手均可前來享用粉嶺高球場。

16. Cho Minn Thant 先生借助錄影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持保留規劃區的八個球洞，亦即保留粉嶺高球場的整個舊場；
- (b) 香港是一個具標誌性的場地，也是亞洲巡迴賽的重要賽站，而亞洲巡迴賽則是六個職業高爾夫巡迴聯賽之一。香港高爾夫球公開賽一直是亞洲巡迴賽的主要賽事，是歷史第二悠久的全國公開賽，也是唯一在亞洲舉行的高爾夫球賽，而粉嶺高球場正是舉辦該高爾夫球賽的唯一場地；
- (c) 國際都會高爾夫球錦標賽於今年年初在香港舉行首屆賽事，是英國高爾夫球公開賽(規模最大而且歷史最悠久的錦標賽)的資格賽。土生土長的香港精英高爾夫球手許龍一先生在粉嶺高球場贏得國際都會高爾夫球錦標賽。這是首次有香港土生土長的球手贏得亞洲巡迴賽，並符合資格參加大型高爾夫球錦標賽；
- (d) 若失去舊場(即粉嶺高球場的三分之一面積)，便會違背他們培育更多亞洲高爾夫球手的目的，亦會影

響粉嶺高球場的會員和打高爾夫球的公眾人士使用粉嶺高球場，尤其會嚴重限制青少年球手練習及磨練球技的機會和途徑，不利於亞洲和香港的體育發展；以及

- (e) 若沒有舊場，其餘兩個球場(新場和伊甸場)的使用量將會增加，會導致球場出現更多損耗，需要進行大量的保養工作，而假若缺乏足夠時間準備和交付狀況良好的高爾夫球場作世界級賽事之用，香港哥爾夫球會將失去舉辦這些活動的資格。隨着國際賽程日益頻繁，更多賽事擬在香港舉行。把粉嶺高球場的面積縮減至 36 個球洞會不利於舉辦更多國際高爾夫球賽事。

17. Victoria Louise Jones 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 挑選舉辦國際高爾夫球賽事場地的過程有六大關鍵因素，包括(i)高爾夫球場及其周邊地方的質素；(ii)對球迷、球手、官方人員等人士而言，前往場地和在高爾夫球場場內走動是否方便；(iii)有沒有供球迷使用的基礎設施，例如停車場、球迷區、餐飲區、接待設施、出入口、演唱會及其他活動空間；(iv)有沒有供賽事使用的基礎設施，例如球員休息室、電視轉播區、義工總部及承辦商專用工作區；(v)場地能否提升特別嘉賓的體驗；(vi)具備支援基層活動計劃的能力；
- (b) 失去規劃區舊場八個球洞及把區域 1 用作發展公營房屋，會降低粉嶺高球場在主辦大型專業高爾夫球賽事方面的合適程度，並削弱球場在舉辦這類球賽的能力，因而降低粉嶺高球場主辦 LIV 高爾夫球賽和其他類似規模的高爾夫球賽事的機會，原因包括(i)在缺乏其他球場的情況下，該場地會嚴重並急速地耗損；(ii)擬議公營房屋發展產生的額外交通流量會導致粉錦公路交通擠塞，從而影響該場地的暢達度；(iii)缺乏空間闢建原本計劃在舊場為球迷而設的基礎設施和義工總部；(iv)對特別嘉賓的體驗

帶來負面影響；以及(v)難以繼續提供相同程度的基層活動計劃。此舉最終會對香港的經濟帶來負面影響，包括失去媒體宣傳價值、球員、球僮，舉辦官方賽事的運作開支、遊客消費，以及其他相關間接及連帶影響；

- (c) 在一場賽事中，場地要容納 15 000 至 45 000 名球迷並提供賽事所需的基礎設施會對高爾夫球場造成巨大損耗。把高爾夫球場的水平維持在一個足以主辦高水平國際高爾夫球賽事的良好狀況，是一項相當艱鉅的工作。香港哥爾夫球會可靈活運用舊場，在賽期前後分擔其他兩個比賽球場的使用量。把高爾夫球活動分流到舊場可以令比賽球場的狀況加速復原。以上種種均讓香港哥爾夫球會在主辦大型賽事方面佔有優勢；
- (d) 主辦更多大型賽事可以提高香港哥爾夫球會和香港的地位。保留三個球場的粉嶺高球場不但可讓更多非會員到高爾夫球場打球，亦能吸引更多海外遊客到球場打球；以及
- (e) 是否要在一個特定場地舉辦任何賽事取決於該場地所能提供的設施而定。如果該場地的設施有明顯改變，則須重新審視在該場地舉辦賽事的決定。粉嶺高球場是香港目前唯一一個場地，擁有足以舉辦規模達到即將舉辦的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽和香港高爾夫球公開賽的設施。該兩個賽事屬於亞洲巡迴賽賽事之一。至於 LIV 高爾夫球賽，則不會考慮在香港其他高爾夫球場舉行，因為相關賽事規模龐大，較一般賽事需要多約五倍的基礎設施，而只有粉嶺高球場有條件舉行這般規模的賽事。上述各項國際大型賽事並非屬一次性，如有關團體對在香港首次舉辦賽事的經驗感滿意，往後多年將會繼續在香港舉辦賽事。

[會議小休 10 分鐘。]

[侯智恒博士在小休期間離開這節會議。]

18. 賴以尊先生借助影片作出陳述，要點如下：
- (a) 他代表香港高爾夫球總會反對當局收回部分粉嶺高球場用作公營房屋發展，因為此舉勢必影響在香港推廣高爾夫球成普及運動，亦不利於培育本地精英高爾夫球手。粉嶺高球場一直為香港高爾夫球總會提供不可替代的訓練場地；
 - (b) 粉嶺高球場在推動高爾夫球運動方面擔當重要角色。香港高爾夫球總會每年舉辦 40 場本地賽事，當中 70% 在粉嶺高球場進行。香港高爾夫球總會亦創辦中學校際比賽，約 2 000 名學界球手於粉嶺高球場作賽。香港哥爾夫球會向香港高爾夫球總會免費提供粉嶺高球場的場地主辦賽事。換言之，香港哥爾夫球會每年向香港高爾夫球總會資助約一千萬港元的場租；
 - (c) 在粉嶺高球場進行的球局，約有 40% (或 200 000 場球局) 由非會員參與。粉嶺高球場彌補了高爾夫球設施的不足，與香港唯一的公眾高爾夫球場賽馬會滙西洲公眾高爾夫球場相輔相成。香港哥爾夫球會亦借出粉嶺高球場的場地作舉辦慈善活動之用；
 - (d) 在培育精英運動員方面，香港哥爾夫球會給予香港代表隊 30 個免費會籍，讓球手可隨時到粉嶺高球場練習。本地精英運動員每年共得到約 3 000 場球局的訓練機會。近年本地精英高爾夫球手 (例如陳芷澄小姐) 於國際高爾夫球賽事中取得驕人成績，實有賴香港哥爾夫球會和粉嶺高球場的支持；
 - (e) 在球壇盛事方面，香港高爾夫球公開賽 60 多年來均在粉嶺高球場舉行，成為世界上歷史第二悠久的高爾夫球錦標賽在同一高爾夫球場舉行。粉嶺高球場亦為其他大型高爾夫球賽的場地，例如沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽；以及
 - (f) 政府多年來並沒有向香港高爾夫球總會提供任何場地作培訓精英運動員之用。培訓責任由香港四個私

人高爾夫球會分擔，而 90% 的高爾夫球訓練都在粉嶺高球場進行。若粉嶺高球場規模縮小，香港高爾夫球總會可用的訓練時間亦會減少。

19. Ian Paul Gardener 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場是香港及中國高爾夫球運動的搖籃。舊場於一九一一年啟用，為亞洲歷史最悠久的錦標賽高爾夫球場；
- (b) 香港哥爾夫球會為新界北部最大的僱主之一，所有球童(超過 300 人)及 486 名全職員工中有 75% 均居於粉嶺及上水；
- (c) 粉嶺高球場曾主辦多項國際賽事，包括自一九五九年開始舉辦香港高爾夫球公開賽，為香港歷史最悠久的職業體育賽事。其他三個分別位於溘西洲、愉景灣及清水灣的高爾夫球場，位置偏遠，公共交通服務不足。相比之下，粉嶺高球場地理位置優越，道路及鐵路交通便利，是香港唯一有條件舉行大型國際錦標賽的場地；
- (d) 香港哥爾夫球會在過去 112 年間聲譽日隆，入選「世界白金高爾夫球會」，在全球百大高爾夫球及鄉村俱樂部中現時排名第 52 位，亞洲區只有八間高爾夫球會榜上有名。粉嶺高球場於全球 40 000 個高爾夫球場中名列前 0.15%。失去舊場的球洞，加上於區域 1 興建公營房屋，將導致粉嶺高球場失去其國際地位；以及
- (e) 公眾普遍誤以為高爾夫球在香港並非受歡迎運動。事實上，高爾夫球是全球十大最受歡迎的運動之一。香港有十萬名活躍的高爾夫球手，對這項運動的需求極大，但香港可供使用的球場和設施太少，難以滿足需求。傳媒亦有另一個錯誤觀念，就是粉嶺高球場只供香港哥爾夫球會的富裕權貴享用，此說法完全是謬論。在粉嶺高球場打球的人士不乏非會員，比例之高令粉嶺高球場堪稱全港私人遊樂場

地契約下 27 間體育會之中最廣為公眾使用的康樂設施。享用粉嶺高球場設施的並非只有高爾夫球手，粉嶺高球場曾主辦許多社區活動及非高爾夫球類的體育活動和賽事。

20. Daniel James O'Neill 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港哥爾夫球會每個平日均會指定一個粉嶺高球場內的球場作訪客球場。在二零二二年，粉嶺高球場由非會員球手參與的總球局場數為 42%。按年計算，舊場是最常使用的球場，二零二二年的總球局場數有 39% (51 382 場球局)均是在舊場進行，當中有 51% 由非會員球手參與。公眾人士、原居村民、多個高爾夫球會、慈善籌款活動的募捐人，以及香港高爾夫球總會的多支隊伍都曾在粉嶺高球場參與高爾夫球活動；
- (b) 香港哥爾夫球會每年均會主辦多項賽事及若干享負盛名的活動，包括香港高爾夫球公開賽、香港女子高爾夫球公開賽、國際都會高爾夫球錦標賽、香港高爾夫球錦標賽、香港高爾夫球公開賽／高爾夫球業餘錦標賽、香港高爾夫球公開賽／青少年業餘錦標賽、世界業餘團體錦標賽、沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽香港站(將於二零二三年十月舉行)；
- (c) 舊場是香港唯一的沙蓋高爾夫球場，因而成為訂於雨季期間(四至十月)舉行的賽事的場地之選；
- (d) 香港哥爾夫球會每年主辦超過 20 次慈善高爾夫球日，為香港的本地機構籌得 2,500 至 3,000 萬港元善款。合作夥伴包括東華三院、香港公益金、救助兒童會及仁濟醫院等。香港哥爾夫球會的球會慈善盃已籌得超過 8,000 萬港元善款，惠及北區的機構(例如可愛忠實之家、北區醫院)和全港多個機構(例如愛心聖誕大行動)；

- (e) 香港哥爾夫球會為多間本地學校舉辦高爾夫球課程，也夥同其他機構舉辦其他社區外展計劃。此外，球會亦向公眾及香港高爾夫球總會提供練習設施；以及
- (f) 失去舊場八個球洞會令球局減少約 40%，不但限制了香港主辦大型賽事的能力，而且日後亦無法繼續舉辦與上文所述相同規模的社區課程／計劃。

21. Alexander Michael Collier Jenkins 先生、林慧茵女士及呂慶耀先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場並非只是預留給會員及高爾夫球手專用，其實社區亦可享用，特別是社區可透過香港哥爾夫球會主辦的活動享用舊場，而香港哥爾夫球會多年來均沒有就使用場地收取任何費用；
- (b) 舊場舉行過各式各樣與高爾夫球無關的運動(例如越野跑、活木球及攀樹)，以及相關活動(例如由香港學界體育聯會舉辦的中學校際越野比賽、由香港田徑總會舉辦的香港越野錦標賽、警察越野錦標賽、全港學界精英越野跑比賽、亞洲中學生越野跑錦標賽、香港哥爾夫球會活木球會長盃、香港國際活木球錦標賽，以及由國際樹木學會香港分部舉辦的香港攀樹錦標賽)；
- (c) 香港哥爾夫球會亦致力與社區保持緊密關係及溝通，以及為社區提供支援和帶來正面影響。舊場曾經舉行過各式各樣的社區活動／計劃，例如慶祝香港特別行政區成立 25 周年同樂日、狗狗同樂日、單車定向同樂日、賽事外展活動、一號洞至三號洞夜行徑(每天下午五時至晚上九時向公眾開放)、與樂群社會服務處合辦的「哥爾夫樂『童』行一家庭支援計劃」、五人足球常規訓練、清河五人足球賽及聯賽、聯合國兒童基金會主辦的「『童』闖大自然」、「毅力十二愛心跑」慈善跑，以及北區醫院慈善步行日。此外，香港哥爾夫球會亦定期為公眾

及機構舉辦歷史生態遊及高爾夫球體驗活動。參加者對所舉辦的社會活動／計劃均反應正面；

- (d) 舉辦上述活動／計劃的粉嶺高球場場地是免費提供的，而且每項活動／計劃均需要大量支援服務，而這些服務只能由財政穩健的機構(即香港哥爾夫球會)提供。此外，香港哥爾夫球會亦可提供更大彈性予有關團體／機構安排活動；以及
- (e) 粉嶺高球場已有逾 110 年歷史，是活生生的文物。香港哥爾夫球會並非粉嶺高球場的土擁有人，而只是管理有關土地的管有人。香港哥爾夫球會的收益及資源會以支持香港體育及社區活動的方式回饋社會。

22. 主席表示，會議休會午膳，下午的會議會繼續由香港哥爾夫球會作出口頭陳述。

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。]

23. 會議於下午二時恢復進行。

24. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

黃幸怡女士

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

規劃署署長
鍾文傑先生

25. 以下的政府代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 陸國安先生 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 馮武揚先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 劉涵女士 | — | 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |

土拓署

- | | | |
|-------|---|---------|
| 王仲邦先生 | — | 總工程師／北 |
| 劉天立先生 | — | 高級工程師／北 |

漁護署

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 關世平先生 | — | 高級自然護理主任(北區) |
| 吳昭榆女士 | — | 自然護理主任(北區) |

科進顧問(亞洲)有限公司

- | | | |
|-------|---|----|
| 陳駿興先生 |] | 顧問 |
| 張恒誌先生 |] | |

生態系統顧問有限公司

- | | | |
|-------|---|----|
| 賴志誠先生 |] | 顧問 |
|-------|---|----|

申述人、提意見人和他們的代表

R 1—凌嘉勤

凌嘉勤先生 申述人

R 242 / C 36—香港哥爾夫球會

[關於已授權香港哥爾夫球會為代表的申述人和提意見人，他們的資料已載於上文第六段。]

- 香港哥爾夫球會
 - 郭永亮 (R 3 5 4) 會長
 - 呂慶耀 (R 3 4 8 6) 副會長
 - 張士志 (R 4 0 6) 法律及一般事務
小組召集人
 - Ian Paul Gardner (R 6 4 5) 總經理
 - Daniel James O'Neill (R 3 7 8 2) 高爾夫球總監
 - Alexander Michael Collier
Jenkins (R 5 2 6) 傳訊總監
 - 林慧茵 社區關係總監

- *Asian Tour*
 - Cho Minn Thant (R 3 8 9 / C 4 6) 專員兼行政總裁

- *Performance 54*
 - Victoria Louise Jones (R 6 3 7) 亞太區執行董事
及賽事總監

- 香港高爾夫球總會 (R 6 7 5 4)
 - 賴以尊 行政總裁

- *KTA Planning Limited*
 - 杜立基
 - 陸迎霜

- *Executive Counsel (Hong Kong) Limited*
 - Timothy John Peirson-Smith
(R 3 2 5 9)

- 王依雯 (R 1 3 6 0)
- Fred Neal Brown
- James Alexander Robinson (R 1 9 3 6)

26. 主席歡迎各人到席，並請申述人、提意見人及／或他們的代表闡述其申述／意見的內容。

27. 杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場舊場有逾百年歷史，極有可能是全亞洲歷史最悠久的錦標賽高爾夫球場。聆聽會將決定舊場能否在二零二三年九月一日後繼續存在。此事引起極大關注，因此作為粉嶺高球場託管人的香港哥爾夫球會，有責任把有關疑慮清楚表達；
- (b) 部分人士對土地供應專責小組產生誤解，以為該小組在二零一八年建議收回並發展規劃區。其實，在二零一八年時尚未定下任何目標，亦未有科學結論，當時的建議是對規劃區的發展展開研究。另一個誤會，就是以為規劃區只是一幅上有草坪的平地，隨時準備作公營房屋發展。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，城市規劃旨在促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。對城規會來說，最重要的是進行充分諮詢，以確定發展舊場在技術上是否可行或是否可取做法，以及有否緩解措施可妥善處理負面影響；

主要關注事項

- (c) 關於擬議公營房屋發展，有九個主要關注事項，但文件並無作出具體回應：

1) 失去生態綠洲

- (i) 技術研究建議根據主觀認定的生態價值而將規劃區劃分為四個區域。可是，區域 1 的生態價值被低估。區域 1 不可從其他區域劃分出來，因為整個規劃區是一個互有連繫的生態系統。遵照環境影響評估附帶的批准條件檢視相關的布局設計、建築物高度和發展密度，對盡量減少區域 1 的生態價值損失毫無幫助；
- (ii) 建議在區域 2 和 3 指定大部分地方作補種樹木用途，並無顧及對規劃區的水文可能造成的影響，繼而危及區域 4 內的水松；

2) 低估樹木的損失

(iii) 當局沒有就申述中提出的具體意見作出回應。在技術研究中進行的樹木調查低估了樹木的樹冠大小及價值，因而有損樹木保存建議的可行性。例如在擬議建築物／構築物與被保留樹木所在的樹木保護區之間僅預留非常狹小的空間，以致被保留／移植並有潛質列為古樹名木的樹木能否存活，令人非常懷疑。根據香港哥爾夫球會委託進行的評估，區域 1 內有大量樹木，包括有潛質符合古樹名木登記條件的樹木，因此實際上僅餘約 5.17 公頃零碎土地可供發展；

3) 土地平整及相關施工計劃

(iv) 區域 1 並非適合作擬議公營房屋發展的熟地。為履行環境影響評估的附帶批准條件，相關的公營房屋項目須在二零二六年展開土地平整工程並在二零二九年竣工，這個發展時間表實難做到。因此，不能把發展區域 1 以興建公營房屋視為土地供應專責小組所建議的短中期土地供應選項；

4) 將產生交通問題且無法解決

(v) 當局根據車流量偏低的過時假設為擬議公營房屋發展進行交通及運輸影響評估，因此低估了交通流量。在繁忙時間，預計交通流量會阻塞北區醫院的保健路入口，令粉錦公路的緊急車輛無法駛入醫院，嚴重影響北區醫院的運作。交通及運輸影響評估也沒有妥善處理粉嶺高球場舉行大型活動時的泊車位需求；

(vi) 擬議的公眾停車場將設有 300 個泊車位，實際上無法應付在活動舉行當日出現的龐大泊車位需求(估計每日 3 000 至 5 000 個)；

(vii) 當局沒有就舉行大型活動期間的交通安排提供資料，而且臨時交通安排會受到不明朗因素影響，尤其是在擬議公營房屋發展施工期間，會對在粉嶺高球場舉行大型活動造成不便；

5) 在空氣流通、日照及眩光等方面對該用地以外的地方所造成的影響

(viii) 粉嶺高球場的北部十分接近附近的公共屋邨(祥龍圍邨)，現時正受到光污染影響。在區域 1 進行可提供 12 000 多個單位的大型多層公營房屋發展，會令光污染惡化。根據香港哥爾夫球會委聘顧問進行的評估，擬議公營房屋發展造成眩光的範圍，會包含粉錦公路西面粉嶺高球場北部的大片範圍。然而，土拓署並沒有就眩光影響進行足夠的評估，因此無法確定擬議發展對現有生境(例如最近據報在粉嶺高球場發現的貓頭鷹幼鳥)可能造成的眩光影響；

(ix) 高爾夫球場的草坪需要大量陽光直接照射，才能茂密生長。根據香港哥爾夫球會委聘顧問進行的陰影遮蔽(?)影響研究，擬議公營房屋發展會對粉錦公路西面的高爾夫球場草坪造成嚴重的負面影響，原因是多層的住宅建築羣(高度達主水平基準上 170 米以上)會直接遮蔽新場和伊甸場的 18 號洞(即結束洞)，以及舊場餘下的若干部分，因而對這些地方的草坪的生長造成負面影響；

(x) 至於空氣流通方面，就東面及東南面吹來的盛行風而言，擬議公營房屋發展會造成「屏風效應」，無可避免會阻擋風穿透至粉錦公路西面緊鄰粉嶺高球場的下游地區的位置；

6) 失去一個可舉辦各式活動的場地

- (xi) 由於舊場的草坪種類及排水狀況特殊，可以適應雨季天氣，因此香港女子高爾夫球公開賽只會在舊場舉行。此外，香港代表隊所進行的訓練有超過 80% 時間都是在粉嶺高球場進行。減少高爾夫球洞的數目不但會影響舉辦高爾夫球賽事的能力，亦會影響港隊的訓練，與政府的體育發展政策背道而馳；
- (xii) 粉嶺高球場一直以來都是舉辦其他非高爾夫球活動(例如中學校際越野錦標賽、夜行徑、攀樹錦標賽)及慈善活動(例如北區醫院舉辦的年度慈善步行籌款)的主要場地，這些活動大部分均在舊場舉行。對於康樂及文化事務署(下稱「康文署」)能否妥善管理並在區域 2 至 4 安排適當類型的康樂用途，以及現時由香港哥爾夫球會在舊場舉辦或安排的所有活動能否不受影響等問題，令人深感懷疑；

7) 文物價值消失

- (xiii) 由舊場、新場及伊甸場組成的粉嶺高球場已有逾 110 年歷史，是現存的文物。舊場在三個球場之中歷史最為悠久，乃粉嶺高球場的骨幹。在舊場分割一幅土地出來，會對這個現存的文物造成無法逆轉的損失。此舉亦會令舊場及粉嶺高球場永久地變得不完整。此外，舊場是個文化景觀，應從完整度和保持原貌程度出發，將之視作一個整體考慮。香港哥爾夫球會曾在二零一八年提議，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)應把整個粉嶺高球場視為一個整體來評估其文化及文物價值，有關評估目前尚在進行中。城規會的決定會妨礙古諮會的評級工作；
- (xiv) 如電腦合成照片所示，擬議公營房屋發展在視覺方面會對粉嶺高球場餘下的部分造成嚴

重的影響，特別是在香港高爾夫球公開賽舉行期間，會所附近的觀眾村將會受到影響，而且比賽的氣氛也會完全被破壞；

8) 破壞北部都會區最重要的場地之一

- (xv) 具前瞻性的《北部都會區發展策略》於二零二一年公布以來，關於粉嶺高球場的規劃情況已大幅改變。雖然每個新發展區可自給自足而且各自有完善的規劃，但五至八個新發展區的人口合共約 200 萬人，實應以具策略性的方式視為一體。《北部都會區發展策略》指出，在北部都會區內，需要提供大型的全港性或區域性地標設施，例如體育及文化／藝術、醫療及行政設施，以滿足都會區多方面的需要，提升都會區的形象。在北部都會區的整體發展情況下，粉嶺高球場作為有百年歷史的世界級體育設施，可作為全港性及地區性的地標設施，成為北部都會區的「綠寶石」；

9) 失去在香港舉行大型國際活動的能力

- (xvi) 香港高爾夫球公開賽是一項國際賽事，也是世界級的高爾夫球賽，多年來一直在粉嶺高球場舉行。位於新場和伊甸場的高爾夫球洞用作舉行賽事，而舊場則用作後勤區，提供支援設施，例如供主辦單位和觀眾使用的私家車、小巴和旅遊車泊車位等。倘沒有設於舊場的現場停車場，在失去現場泊車和物流區的情況下，無法確定日後香港高爾夫球公開賽能否仍在粉嶺高球場舉辦。把規劃區自粉嶺高球場剔除，可能會對香港日後繼續舉辦大型國際高爾夫球賽的能力造成負面影響；

建議

- (d) 建議把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；
- (e) 由於不清楚在「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的規劃意向，目前的高爾夫及其他體育活動會否被容許或容忍為許可的「靜態康樂用途」，因此建議略為修訂規劃意向，除靜態康樂用途外，亦加入提供空間作體育用途的條文；
- (f) 建議在「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶內劃設一個區域，容許作「分層住宅(只限員工宿舍)」用途，以反映現有的高級員工宿舍和球僮休息室；
- (g) 關於《註釋》的備註，建議加入條文，以容許定期及緊急維修保養水松所在的池塘，以及規定申請人須提交涵蓋整個「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的保育建議方案，供城規會審批，以確保粉嶺高球場的生態及文物價值不會因在該處進行的其他活動而受破壞。在目前的契約屆滿後，草擬新的契約時，可加入實施保育建議方案以作為條件；

其他

- (h) 正如分區計劃大綱草圖的擬議《說明書》所述，擬議的「未決定用途」地帶已把發展公營房屋視為理所當然。在已有預定土地用途的情況下劃定「未決定用途」地帶並非慣常做法，一般而言，「未決定用途」地帶日後的土地用途應有待進一步研究，例如南生圍分區計劃大綱圖和大潭及石澳分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的日後土地用途也是這樣處理；以及
- (i) 分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁註明，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的

設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程屬經常准許的用途或發展。粉嶺高球場是現存的文物，規劃區作為這項文物一部分，會否在決定長遠用途前的過渡期內在缺乏任何監察的情況下被破壞，令人深感懷疑。

28. 主席重申，正如政府之前表示，短期租約屆滿後，該規劃區將按照計劃於二零二三年九月一日交還給政府，因此不會為該規劃區草擬任何新契約。

29. 由於政府的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表作出回應。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席接着請委員提問。

擬議的「未決定用途」地帶

30. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 在制訂圖則過程期間劃設「未決定用途」地帶，是否不尋常的做法；
- (b) 因應環境影響評估附帶的批准條件，把土地劃為「未決定用途」地帶而非現時的「住宅(甲類)」地帶，理據為何；
- (c) 因應環境影響評估附帶的批准條件，倘保留現時最高地積比率訂為 7 倍的「住宅(甲類)」地帶，日後能否靈活應對土拓署進行檢討後所制訂的計劃，例如為擬議公營房屋發展採用較低的發展密度，以及倘若土拓署的檢討結果顯示為一個較低的地積比率，房屋署會否不予理會並堅持沿用分區計劃大綱圖訂明的最高地積比率；以及
- (d) 在考慮了將按土拓署的檢討結果把土地改劃為合適的地帶而劃作「未決定用途」地帶，此舉會否延誤

公營房屋發展的時間表，以及會否拖慢所涉的法定程序。

31. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在分區計劃大綱圖上劃設「未決定用途」地帶並不罕見。現時所有分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的土地，面積合共約 458 公頃，當中有些是自相關分區計劃大綱圖首次公布以來已劃為「未決定用途」地帶，因為當時尚未就這些用地的長遠用途和發展密度進行詳細研究；有些「未決定用途」地帶則是有待詳細研究的結果以確定發展密度及／或落實基礎設施的定向／詳情(例如道路網絡和排水設施)而劃為「未決定用途」地帶。以大嶼山東北部分區計劃大綱圖為例，欣澳、青洲仔半島東面土地和位於竹篙灣的主題公園東鄰土地均劃為「未決定用途」地帶，以待落實毗鄰交通網絡及道路走線。大嶼山東北部分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，這些「未決定用途」地帶有部分是保留作旅遊及康樂用途，但須視乎進一步研究的結果而定。因此，把土地劃為「未決定用途」地帶以待確定發展密度，並非不常見的做法；
- (b) 建議在分區計劃大綱圖上把區域 1 劃為「未決定用途」地帶，不再保留作「住宅(甲類)」地帶，原因主要有三個主要考慮因素。第一，環境影響評估附帶的批准條件，要求作為項目倡議人的土拓署須跟進一些可能會令擬議公營房屋發展的布局和發展參數需要作出改變的事宜，以致就「住宅(甲類)」地帶訂明的發展參數失效。第二，雖然政府的意向仍是在區域 1 進行房屋發展，但分區計劃大綱圖上土地用途地帶所列明的規劃參數，須有確實的理據支持，而這些理據亦須有相關決策局和政府部門認同的技術評估所支持。在土拓署完成有關檢討，並由環保署署長批核經修訂的發展藍圖和詳細的景觀及視覺設計圖之前，便決定按原本建議的參數作公營房屋發展是否仍然可行，實屬言之尚早。由於待土

拓署進行檢討後，預計發展參數可能會有所改變，如在分區計劃大綱草圖上保留准許高密度發展的住宅用途地帶，可能並不合適。第三，各界對發展項目的布局、建築物高度和發展密度有不同看法。經土拓署檢討後，把區域 1 的土地用途由「未決定用途」地帶改劃為合適的住宅用途地帶，可為公眾帶來另一個表達意見的機會。權衡各項問題和關注後，在此過渡期內把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，作為等待土拓署完成檢討的權宜安排，做法審慎；

- (c) 理論上，所採用的發展密度，如較分區計劃大綱圖就用地訂明的最高准許發展密度為低，從法定規劃的角度而言，可予准許。然而，房屋發展項目一般會按准許的密度上限建屋，以提供最多的房屋單位。在一般情況下，當確定公共房屋用地的土地用途地帶後，房屋署便會因應分區計劃大綱圖訂明的最高發展密度，草擬規劃大綱。由於此舉屬行政程序，倘按照檢討結果在規劃大綱列明的地積比率，較分區計劃大綱圖准許地積比率為低，理論上是有可能的；以及
- (d) 事情的發展無可避免會影響擬議公營房屋發展的規模和推行時間表。土拓署估計，為履行環境影響評估附加的批准條件而進行的檢討可能需時 12 個月才可完成。根據法定製圖程序，待土拓署的檢討有結果後，規劃署便會就分區計劃大綱圖提出適當修訂，供城規會考慮。其後，修訂後的分區計劃大綱草圖會予以公布，讓公眾查閱，為期兩個月。待申述程序完成後，城規會把已納入修訂的草圖連同就草圖作出的擬議修訂而提出的申述、意見及進一步申述(如有的話)，提交行政長官會同行政會議審批。

32. 至於應否保留「住宅(甲類)」地帶，杜立基先生(R242/C36)表示，目前沒有技術上可行的方案支持把擬議公營房屋發展項目的地積比率訂為 7 倍，因為環境影響評估附帶的批准條件尚未得以履行。倘分區計劃大綱草圖獲批准，按土

拓署的檢討而修訂的方案不應與「住宅(甲類)」地帶所規定的發展限制相差太遠。倘城規會在沒有技術上可行方案的支持下，便同意在分區計劃大綱草圖上劃定有關的「住宅(甲類)」地帶，會令人懷疑城規會有否充分發揮條例所規定的職能。

房屋需求

33. 由於有需要因應環境影響評估附帶的批准條件進行檢討，因此擬議公營房屋發展項目的時間表很可能會有所延遲。有見及此，一名委員提出以下問題：

- (a) 居於劏房單位的人士有迫切需要改善居住環境。然而，如收回在規劃區興建公營房屋的方案，對這些劏房戶來說是否仍有意義，他們是否仍可受惠；以及
- (b) 居所環境十分惡劣／居於劏房單位的居民的統計數字為何。

34. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《長遠房屋策略》，未來 10 年(即二零二三／二四年度至二零三二／三三年度)的公營房屋供應目標為 301 000 個單位，當中約三分之一計劃在第一個五年期推出，另外餘下三分之二計劃在第二個五年期推出。不過，當中有很多項目的建屋用地仍然有賴於收回私人土地、清拆寮屋及重置／安置現有商戶／住戶。政府已一直採取多管齊下的方針，開闢土地應付房屋及其他發展需要。為應付殷切的房屋需求，當局應同時推行各項土地供應選項，包括局部發展粉嶺高球場，即一幅無須涉及收回土地或作安置安排的政府土地；以及
- (b) 根據政府統計處的二零二一年人口普查，全港約有 108 200 個劏房單位，為大約 215 700 人提供居所。關於居住情況，按所有居於劏房單位人士合計，劏房居民人均居所樓面面積中位數為 6 平方

米，遠低於全港住戶的 16 平方米，而居於私人住宅單位住戶的人均居所樓面面積中位數為 18 平方米，劏房的中位數是私人住宅的大約三分之一。

35. 凌嘉勤先生(R1)作出陳述，要點如下：

- (a) 為協助居於劏房單位的兒童在凌亂擠迫的環境內締造有利於學習的「微環境」，他與一些非政府機構合作推行一項計劃，專門為這些兒童設計符合人體工學的家具(下稱「該套家具」)。該套家具耐用，包括可以折疊和調較桌子、椅子、小凳子、閱讀板、燈、腳踏和座墊／靠背墊，其設計適合劏房單位的不同空間布局；
- (b) 雖然沒有關於劏房單位的惡劣居住情況的實質數字，但不應低估居於劏房單位的兒童的龐大數目，而且他們急需協助改善居住環境；
- (c) 對於在北部都會區另覓用地興建公營房屋，使粉嶺高球場用地可免受影響的建議，他並不同意，因為倘若落實有關建議，則仍會涉及多項未能於短期內完成的法定程序。事實上，任何其他可供發展以增加 12 000 個單位的用地，均應用作推高住宅單位總供應量，而非取代局部發展粉嶺高球場的建議；以及
- (d) 擬議公營房屋發展項目可惠及廣大市民，應以是否相稱的角度看待所涉的問題。粉嶺高球場佔地約 170 公頃，政府只收回其中 32 公頃，並僅在 9 公頃用地上興建公營房屋。因此，整個粉嶺高球場會消失的說法實屬誤導市民。倘以對立的方式闡述兩項不同的意見，即把高爾夫球場消失與興建公營房屋的需要兩者之間塑造成直接衝突，對社會毫無益處。為達到雙贏的局面，香港哥爾夫球會應與政府合作，共同制訂務實的計劃，以便繼續善用粉嶺高球場餘下範圍，主辦國際高爾夫球賽事(例如在香港高爾夫球公開賽進行期間提供接駁巴士服務，作為

回應臨時泊車需求的另一方法)及其他非高爾夫球類的活動。

36. 有關劏房單位，呂慶耀先生(R3486)表示，根據其個人了解和往訪劏房單位的觀察所得，發現劏房單位與工作地點之間存在空間關係。劏房居民可能在同一地區擔任數份需要輪班的工作。因此，若公營房屋位於如規劃區般相對偏遠的地方，由於所需的交通時間較長，對劏房居民而言並無幫助。

主辦國際高爾夫球賽事的能力

37. 副主席和一些委員向香港哥爾夫球會及政府的代表提出以下問題：

- (a) 即使政府承諾日後提供支援，香港哥爾夫球會主辦國際高爾夫球賽事的潛力和能力會否受嚴重影響，而政府是否有計劃收回粉嶺高球場的餘下部分；
- (b) 考慮某高爾夫球場是否適合用作主辦國際高爾夫球賽事的關鍵因素為何，以及為此等賽事選擇場地的決定方是誰；
- (c) 香港及屬競爭對手的國家是否有其他高爾夫球場可供主辦國際高爾夫球賽事；
- (d) 香港高爾夫球公開賽在國際高爾夫球賽事間的認受性為何；
- (e) 每年到訪粉嶺高球場的海外訪客人數為何；
- (f) 舊場失去八個球洞對基層高爾夫球項目可能造成的影響為何；以及
- (g) 香港哥爾夫球會的會員和非會員分別在舊場、新場和伊甸場參與的球局數字為何。

38. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場佔地約 172 公頃，有三個 18 洞球場，即舊場、新場和伊甸場。規劃區內有舊場的其中八個球洞，有三個球洞位於預留作公營房屋發展(須遵照環境影響評估附帶的批准條件)的區域 1；另外五個球洞位於打算作保育和康樂用途的區域 2 至 4。因此，粉錦公路以西舊場的 10 個球洞，以及新場及伊甸場各 18 個球洞(即合共 46 個球洞)將不受影響；以及
- (b) 在過往舉行的國際高爾夫球賽事(例如香港高爾夫球公開賽)中，新場和伊甸場的球洞並用。香港哥爾夫球會提供的賽事平面圖顯示，用作舉辦香港高爾夫球公開賽的範圍通常佔地約 67.5 公頃，面積約為粉嶺高球場不受影響的 140 公頃範圍的一半。粉嶺高球場過往於舊場提供配套設施，例如位於區域 1 的現有停車場及位於區域 2 和區域 3 的臨時停車場。粉錦公路以東粉嶺高球場部分的 32 公頃範圍會於二零二三年九月一日交還政府，當局未有計劃收回粉錦公路以西粉嶺高球場餘下的 140 公頃範圍(該處共有 46 個球洞)或改變其用途，該範圍可繼續用作舉辦國際高爾夫球賽事及配合高爾夫球手培訓需要。儘管如此，仍須重整粉嶺高球場的球洞布局和配套設施的位置。正如政府之前表示，若香港哥爾夫球會日後舉辦大型活動時臨時需要額外土地，相關部門會在可行情況下提供適當協助。就此，政府部門與香港哥爾夫球會可進一步商討細節，例如提供地方以供泊車、安排餐飲、設置觀眾看台及進行電視轉播。

39. 郭永亮先生(**R354**)和呂慶耀先生(**R3486**)作出回應，要點如下：

主辦國際高爾夫球賽的重要性

- (a) 過去一世紀，香港哥爾夫球會透過主辦多類國際錦標賽及比賽，致力維持粉嶺高球場獨特的地位和優勢。這些努力會幫助本港在地區及國際舞台上建立和維持形象及競爭優勢，從而提升香港作為亞洲國

際都會的軟實力。主辦享負盛名的大型國際高爾夫球賽，對本港的經濟和國際影響力均帶來莫大實質利益和聲譽效益。高爾夫球賽是由世界各地的知名品牌贊助，而該些贊助交易所涉金額通常十分龐大，包括活動贊助所帶來的直接收入，並有因賽事而訪港的精英高爾夫球手、觀眾及國際旅客(4 700多名海外旅客)的消費，合共有三至四萬人參與其中。香港哥爾夫球會在過去數年曾主辦兩項年度國際賽事，即香港高爾夫球公開賽及香港女子高爾夫球公開賽。最近，粉嶺高球場入選為於二零二四年舉辦 LIV 高爾夫球賽的候選場地。香港哥爾夫球認為這是一個機遇，可讓香港在大國之間瞬息萬變且錯縱複雜的國際關係中，成為鞏固中國與中東關係的橋樑。LIV 高爾夫球賽由沙特阿拉伯的公共投資基金資助，該基金將為有關賽事投資四至五億港元。LIV 高爾夫球賽的規模將會比香港高爾夫球會公開賽更盛大。屆時不只須為職業高爾夫球手及觀眾設立高爾夫球選手村、觀眾席及其他配套設施，亦要在賽事進行期間提供各式各樣的娛樂活動，例如音樂會、貴賓休息室；

- (b) 高爾夫球賽是一項受歡迎的體育賽事，比賽過程會轉播至世界各地。把香港高爾夫球公開賽透過電視轉播到國際超過 110 個國家，實具公關價值，可讓國際觀眾看到香港，提示他們香港的重要性及國際地位，以及在過去 60 多年吸引世界頂尖職業高爾夫球手到訪粉嶺高球場及參與香港高爾夫球公開賽；
- (c) 粉嶺高球場所處之處毗鄰南中國，亦是大灣區及北部都會區的重要部分，展示了香港實際上和地理上鄰近區內不同地區，位置優越。「一小時生活圈」的概念包括香港及廣東省鄰近城市。倘若可在此地區內舉行國際知名的活動，便可進一步加強「一小時生活圈」的概念；
- (d) 主辦國際高爾夫球賽亦有助培育土生土長的精英高爾夫球手，例如陳芷澄女士。陳芷澄女士曾在職業

高爾夫球賽取勝，包括二零一六年的香港女子高爾夫球公開賽，令她有資格代表香港出戰二零一六年於里約熱內盧舉辦的夏季奧運會；

失去香港女子高爾夫球公開賽及減低主辦香港高爾夫球公開賽的可能性

- (e) 香港女子高爾夫球公開賽是一項國際高爾夫球賽事，整項賽事只在舊場進行，因為舊場的草坪種類特別，而排水系統的設計又旨在使球場在夏天雨季期間仍能保持適宜打球的狀況，讓比賽可以不受天氣影響，而這亦配合國際女子職業體育賽事所規定的夏季賽程。香港女子高爾夫球公開賽無法在粉嶺高球場的其他部分舉行，因為草坪種類和排水系統有別。失去舊場的八個球洞，香港將不能再主辦香港女子高爾夫球公開賽，因為粉錦公路西面舊場餘下的 10 個球洞不能用於進行高爾夫球錦標賽，而香港女子高爾夫球公開賽又不能在粉嶺高球場的其他地方舉行；
- (f) 透過職業高爾夫球巡迴賽，使個別的高爾夫球賽事與一系列的賽事連繫起來。主要的巡迴賽包括有 PGA 巡迴賽、DP 世界巡迴賽、LPGA 巡迴賽及 PGA 冠軍巡迴賽。香港高爾夫球公開賽屬 PGA 巡迴賽，而香港女子高爾夫球公開賽則屬 LPGA 巡迴賽。粉嶺高球場已用作香港高爾夫球公開賽的舉行場地超過 60 年，該賽事是在由新場和伊甸場的部分球洞所組成的綜合場進行。為支援該賽事，需要在舊場提供各種設施及基建，包括接待及聚會區、泊車位(估計觀眾及賽事主辦方人數為四萬至五萬人，他們乘搭的汽車、小巴及旅遊巴士多達 3 000 至 4 000 部)、電視轉播區、飲食供應區等。若收回規劃區，失去的不僅是舊場的八個球洞，還有現存的員工宿舍、球僮休息區、綠化區及草坪區、沙坑區、露天停車場，以及可為香港高爾夫球公開賽提供泊車位、物流空間及賽事支援區的土地，這難免會對香港哥爾夫球會的運作造成干擾，並對主辦香港高爾夫球公開賽造成不利影響；

- (g) 高爾夫球場是否合資格舉行國際 PGA 認可賽事(例如香港高爾夫球公開賽)，是由主辦機構決定，即亞洲巡迴賽及 DP 世界巡迴賽作為香港高爾夫球公開賽的官方聯合認可機構，會評估粉嶺高球場是否符合其嚴格的規定，例如場地狀況及汽車和旅遊巴士泊車位供應。有關規定基本上與其他國際賽事相同，例如 LIV 高爾夫球賽；
- (h) 主辦 PGA 認可的香港高爾夫球公開賽，所需面對的競爭激烈，區內競爭對手(例如新加坡、上海、北京和深圳等)均渴望取得亞洲巡迴賽及 DP 世界巡迴賽的賽期，在自己的國家舉辦賽事，尤其是在新冠疫情過後的經濟復甦期；以及
- (i) 呼籲保留完整的粉嶺高球場，並非為了香港哥爾夫球會的利益，而是為了香港的整體利益和未來，維持香港長遠的競爭力及國際地位。粉嶺高球場的面積變小，而且不確定舊場會否設有必要的配套設施及寬廣的臨時泊車區，使香港高爾夫球公開賽能否繼續在該處舉行，令人深感懷疑。

40. Victoria Louise Jones 女士(R637)作出回應，要點如下：

- (a) 政府必須能夠向國際高爾夫球賽事的各主辦機構證明，儘管規劃區即將被收回，但粉嶺高球場仍有能力主辦大型活動。倘沒有規劃區內現有的露天停車場和配套／後勤設施，根據主辦機構過往所見的類似情況，粉嶺高球場是否仍有資格主辦國際高爾夫球賽事，仍有很多不確定因素。此外，是否具備有效的交通基建支援，方便觀眾、球手、職員進出場地，以及在場地四周運送活動設備(尤其是大型機械和貨車)是否方便容易，此刻仍屬未知之數；
- (b) 擬議公營房屋發展會佔用 1 號至 3 號洞所在的地方，位置正是香港女子高爾夫球公開賽舊場開球洞所在之處。現時在區域 1 為香港高爾夫球公開賽而設的配套設施、觀眾席或調車處會否遷往更遠的區域 2 或區域 3，尚未確定；

- (c) 目前香港只有粉嶺高球場能符合主辦大型高爾夫球賽事的要求。賽馬會滙西洲公眾高爾夫球場的設施並非為舉辦賽事而設計，球洞之間的距離對比賽來說過短，而且沒有足夠地方容納大批觀眾，交通方便程度亦不及粉嶺高球場。至於粉嶺高球場，新場和伊甸場組成一條專為如香港高爾夫球公開賽般的賽事而設計的特別賽事路線，賽道環境具挑戰性，讓高爾夫球手可充分展現他們真正的優秀能力。主辦香港高爾夫球公開賽時，球場須予關閉以進行準備工作，但大致上不會影響球手使用球場打球，因為粉嶺高球場共有三個球場可交替使用。不論從運作方式、球場設計以致地理位置而言，賽馬會滙西洲公眾高爾夫球場都難以取代粉嶺高球場。粉嶺高球場多年來已證明有能力在亞洲主辦多項國際賽事，而且是唯一有能力舉辦四項大型國際錦標賽的場地；
- (d) 雖然「沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽」已定於本年的十月／十一月舉行，但主辦機構會觀察粉嶺高球場是否仍如以往，是適合舉辦賽事的場地，並會向其他國際高爾夫球賽事主辦單位提供意見；以及
- (e) 基層項目旨在鼓勵更多人參與高爾夫球運動。不過，若舊場的可用設施減少，會為推行這項計劃帶來很多不確定性和困難。

41. Cho Minn Thant 先生(R389 / C46)補充說，香港高爾夫球公開賽已有 60 多年歷史，是亞洲職業高爾夫球賽中首屈一指的賽事，曾吸引一些最偉大的高爾夫球手參賽，例如賈斯汀·羅斯(Justin Rose)就曾在粉嶺高球場上取得香港高爾夫球公開賽冠軍。眾所周知，香港高爾夫球公開賽亦是年度國際高爾夫球賽事中其中一項最盛大的賽事，而舊場對於能否成功以世界級標準舉辦這項比賽仍然至關重要。男子賽事舉行期間會採用新場和伊甸場這兩個球場最佳的 36 個球洞，而舊場的 18 個球洞則可供會員和公眾使用。

42. 郭永亮先生(**R354**)補充說，粉嶺高球場已入圍 LIV 高爾夫球賽主辦場地的候選名單，有待 LIV 的籌備委員會在七月作出決定。LIV 高爾夫球賽的觀眾人數和電視轉播覆蓋範圍，遠超於粉嶺高球場過往舉辦過的任何其他高爾夫球賽。呂慶耀先生(**R3486**)補充說，若 LIV 高爾夫球賽的主辦權敗給其他競爭對手城市，未來數年可取回主辦權的機會渺茫。香港哥爾夫球會是為了香港整體利益而作出呼籲，尤其是香港的情況有別於其他競爭對手城市，這些城市通常獲得本身的政府支持，但香港哥爾夫球會卻是自行競逐主辦權。

規劃區和粉嶺高球場餘下範圍的安排

43. 關於舊場損失三個球洞以作擬議公營房屋發展，一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何 15 個球洞的高爾夫球賽可在舊場的餘下部分舉行；
- (b) 是否有任何替代方案，在並非用作發展公營房屋的舊場餘下部分重新建造 18 個球洞的高爾夫球路線，例如把粉嶺高球場餘下的 46 個球洞改組，或安排在舊場的九個球洞打兩個回合；以及
- (c) 失去舊場的球洞，會否導致公眾可打球的機會大幅減少，而有關損失可否藉由盡量增加新場和伊甸場的打球時間來彌補。

44. 郭永亮先生(**R354**)作出回應，要點如下：

- (a) 18 個球洞是國際高爾夫球賽的標準，現時並無 15 個球洞的高爾夫球賽。現時有一些九個球洞的高爾夫球賽供長者及／或女子參與作消閒之用，但並非正式比賽；
- (b) 18 個球洞高爾夫球路線的布局，並非單單把 18 個個別的高爾夫球洞集合起來。在設計高爾夫球路線時，需要考慮一些關鍵因素，例如形成有趣而具挑戰性球洞的地形，以及需要把 1 號洞(開球洞)與 18

號洞(結束洞)設於相鄰位置等，這些因素對高爾夫球場的布局有莫大影響。但其實僅在舊場餘下的九個球洞打兩個回合是不切實際的，因為在第一回合後，高爾夫球手和眾多觀眾須由 9 號洞步行返回 1 號洞打第二回合，而兩個球洞相距可達三公里。高爾夫球路線必須是循環路線，開球與結束的球洞位置相鄰，而因此失去舊場區域 1 的三個球洞，餘下的高爾夫球洞會變得零散，無法形成循環路線。因此，需重新設計粉嶺高球場其餘的球洞，這樣須進行深入的研究和試驗，會牽涉大量的時間和努力；

- (c) 粉嶺高球場無疑是香港最廣為人使用的高爾夫球會，有高比例的非會員在場內打球，高於私人遊樂場地契約中訂明須開放 30% 設施供合資格外界團體使用的規定。此外，按年計算，舊場是最受歡迎的球場，在二零二二年，在舊場進行的高爾夫球總局數佔 39%，而由非會員參與的總局數則佔 42%。由於舊場、新場和伊甸場的容量已不勝負荷，因此單單延長新場和伊甸場的打球時間以彌補舊場所損失的球洞並不可行；以及
- (d) 關於香港哥爾夫球會會員和非會員在舊場、新場和伊甸場打球的數字，會在較後的聆聽會上提供。

45. 一些委員詢問，康文署是否準備好接手負責區域 2 至 4 的管理和維修保養工作，以及舊場在交還政府後能否保持現時的狀況。

46. Ian Paul Gardner 先生(R645)回應時表示，為方便舉辦世界級高爾夫球比賽和主辦國際高爾夫球賽事／活動，草地和每條高爾夫球球道所有比賽及練習用的草坪均應在最佳狀態，草地和草坪應是強韌及有彈性，可承受專業高爾夫球手和電視台團隊，以及多至五萬名觀眾在高爾夫球場走動時所帶來的實際壓力。因此，須由合資格及受過訓練的本地／海外專業人員每天仔細進行維修保養／管理工作，並就不同草坪的狀況作出特別照顧(例如使用不同的機械以專門處理不同長度的青草、把來自石湖墟污水處理廠的水源經現場機械處理後作灌溉用途等)。香港哥爾夫球會每年在這方面投資約 3,500 萬港元。除了嚴謹

的管理外，充足的日照和良好程度的通風，以及經改良的澆水及排水設施也是必備的條件。收回規劃區作擬議公營房屋發展並將規劃區交予政府管理，會對草地及草坪的長遠生長和復原質素構成巨大的風險，繼而對高爾夫球比賽的質素，以及在符合主辦國際高爾夫球賽事方面，造成影響。

47. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，環境影響評估附帶的批准條件(d)訂明，項目倡議人(即土拓署)應擬備及存放一份樹木管理計劃，範圍包括在區域 2 及 3 補種的樹木，以及一份維修保養及監察計劃以確定這些補種的樹木能夠存活。有關規劃區日後的安排，康文署會適時就有關詳情另行公布。在區域 1 交予土拓署進行工程前的過渡期間，擬議「未決定用途」地帶和在分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁相應的修訂會提供彈性，讓區域 1 可作有利民生的用途，並與區域 2 及 3 的保育暨康樂性質互相協調，因為高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)屬區域 1 的經常准許用途。

48. 主席重申，康文署會負責規劃區的管理及維修保養，並會就有關詳情另行公布，而政府的意向是確保規劃區會保持良好狀況以供公眾享用。

49. 關於現時在粉嶺高球場進行的非高爾夫球活動可能受到的影響，一些委員提出以下問題：

- (a) 非高爾夫球活動現時是在粉嶺高球場哪個地方進行，以及規劃區在交還政府後，是否還可以為公眾舉辦這些活動；
- (b) 康文署在接管規劃區後，會否繼續為公眾提供類似的非高爾夫球活動；以及
- (c) 近年公眾參與的各項非高爾夫球活動的相關數字為何。

50. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，規劃區內曾舉辦一些非高爾夫球活動，例如在區域 1 至 3 舉辦中學校際越野錦標賽，以及在區域 3 進行攀樹活動。此

外，在粉錦公路以西亦設有一些訓練設施，例如高爾夫球練習場。雖然擬議公營房屋發展完成後，將不能再在區域 1 舉辦任何活動，但透過使用區域 2 和 3，以及利用粉錦公路以西粉嶺高球場 140 多公頃的土地，則仍有空間可以調整這些活動的安排。

51. 郭永亮先生(R354)和呂慶耀先生(R3486)作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場，尤其是舊場，曾供很多學校和大學以至社會各界舉辦很多非高爾夫球活動、外展計劃及慈善活動。在舊場舉辦的非高爾夫球活動包括在五人足球場進行的五人足球賽，利用 1 號洞至 4 號洞附近範圍舉辦的中學校際越野錦標賽，由香港活木球協會舉行的活木球比賽和訓練、在 5 號洞附近地方進行的攀樹活動，以及每天晚上六時至十時開放的黃昏步行徑，讓市民帶同他們的寵物黃昏漫步。舊場設有洗手間、休憩處和餐飲區等設施，亦是吸引非高爾夫球活動在該處舉辦的一大因素；
- (b) 粉嶺高球場的基建和設施已予加強，可主辦一系列活動，而且不限於高爾夫球賽。超過一個世紀以來，香港哥爾夫球會一直以可持續商業模式營運，把從高爾夫球賽產生的經濟收益回饋到贊助非高爾夫球活動及慈善活動之上。這些非高爾夫球活動則提供了絕佳的機會，讓香港哥爾夫球會與當地社區保持聯繫，與鄰近社羣建立良好關係；
- (c) 雖然香港哥爾夫球會會繼續致力為公眾提供非高爾夫球活動，讓他們享用粉嶺高球場，但可以預見的是，在收回規劃區後，可在舊場舉辦的非高爾夫球活動和慈善活動將會減少；以及
- (d) 近年公眾參與的非高爾夫球活動的相關數字，會在較後的聆聽會上提供。

粉嶺高球場的文物價值

52. 一些委員提出以下問題：

- (a) 城規會的決定會否妨礙古諮會的評級程序；以及
- (b) 是否須遷移位於區域 1 的清代祖墳，以騰出地方進行擬議公營房屋發展。

53. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 古諮會採用六項評審準則和一個評級制度來評估香港歷史建築的文物價值。評級制度屬行政性質，為釐定歷史建築的文物價值及保育需要提供客觀基礎。古物古蹟辦事處表示，古諮會目前沒有計劃考慮會否就整個粉嶺高球場進行評估和評級。因此，城規會的決定並不會妨礙古諮會的決定；以及
- (b) 位於區域 1 的清代祖墳與擬議公營房屋發展位置鄰接，可能須予遷移，但有待當局在目前建議的詳細設計階段作進一步研究後方可確定。不過，為符合環境影響評估的附帶批准條件，土拓署會在過程中檢討房屋項目的布局，並會盡量避免影響有關墳墓。倘無可避免要遷移墳墓，相關政府部門會根據現有的土地行政政策及相關條例所訂明的既定程序，就合適的遷移和補償安排確認和聯繫祖墳的後人。

54. 一名委員詢問香港哥爾夫球會，粉錦公路的存在會否削弱粉嶺高球場文物價值的完整性。郭永亮先生(**R354**)借助一張圖片作出回應，表示粉錦公路早於一九一一年時原本是一條供村民使用的行人路。高爾夫球場內有道路的情況，在世界各地(例如澳洲和蘇格蘭)的高爾夫球場都很常見。雖然粉錦公路的存在不會損害粉嶺高球場的文物價值，但一如丁新豹教授(**R6773**)所指出，把規劃區從舊場分割出來，會突然改變舊場存在了超過一個世紀的原有設計和功能，對舊場的完整性造成無法逆轉的破壞。

技術方面

55. 一名委員詢問如何緩解擬議公營房屋發展對周邊地區交通所造成的影響，從而避免干擾北區醫院的運作。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，規劃區位於粉嶺／上水新市鎮的邊緣。根據技術研究下進行的交通及運輸影響評估，要支援擬議公營房屋發展，只須在規劃區附近的一些路口進行改善工程，無須興建新的通道。這些改善工程包括大頭嶺迴旋處(J1)、青山公路—古洞段／粉錦公路交界處(J3)、粉錦公路／保健路交界處(J4)及保健路／丙岡路交界處(J5)。舉例來說，擴闊大頭嶺迴旋處的粉嶺公路西行的行車路、在粉錦公路北行的行車路闢設一條左轉專用行車線，以及擴闊粉錦公路北行和南行的行車路，可將大頭嶺迴旋處的繞道車輛分流，紓緩交通擠塞。在 J3 至 J5 進行的其他改善工程，尤其是 J5 的改善工程，將促進來往北區醫院的車流。土拓署總工程師／北王仲邦先生補充說，倘能落實各項路口的道路改善方案，擬議發展完成後附近路口的運作會令人滿意。

56. 一名委員詢問，粉錦公路的交通是否繁忙。土拓署總工程師／北王仲邦先生在回應時表示，粉錦公路為雙程雙線不分隔行車道，預計到二零三二年，其行車量／容車量比率將低於 1，意味着粉錦公路的容車量足以應付其運作所需。

57. 一名委員詢問，區域 1 的擬議房屋發展會否造成任何排水問題，可能對高爾夫球場的草坪構成影響。土拓署總工程師／北王仲邦先生回覆說，區域 1 的現有排水系統不足，以致有部分地面徑流須從區域 1 排放至西面的粉錦公路和東面及南面的丙岡路，使這些地區出現水浸。加入技術研究所建議的緩解措施，例如加強區域 1 及丙岡路的雨水排放網絡，可紓緩周邊地區的渠務問題。

58. 一名委員詢問，有否有任何指引說明如何盡量減少蔭蔽對草坪狀況所造成的影響。這是部分申述人主要關注的事項之一。土拓署總工程師／北王仲邦先生回覆說，環境影響評估並無規定須對草坪狀況進行評估。

59. 一名委員留意到有申述人提及除污事宜，故詢問高爾夫球場的泥土是否受到污染，須進行除污工程。土拓署總工程

師／北王仲邦先生回應說，所有發展用地在進行地盤平整工程前，均須進行土地污染勘察工作，而土拓署會把所得結果及方法(如有需要得到環境保護署批核的話)提交環境保護署，以供考慮。至於是否須就區域 1 進行除污工程，土拓署會在稍後階段進行勘察工作。

土地行政事宜

60. 一名委員問及政府與香港哥爾夫球會就粉嶺高球場所作的租務安排。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，香港哥爾夫球會是以私人遊樂場地契約持有粉嶺高球場。整個粉嶺高球場是按私人遊樂場地契約以象徵式租金批出，年期為 21 年，由一九九九年九月一日至二零二零年八月三十一日止。該份契約屆滿後，粉錦公路以西地方的租約年期獲延長至二零二七年六月三十日，而其餘部分(即規劃區)則訂立為期三年的特別過渡安排，通過短期租約形式租予至二零二三年八月三十一日止。

61. 杜立基先生(R242/C36 的代表)、Ian Paul Gardner 先生(R645)和郭永亮先生(R354)回應時補充說，粉嶺高球場的業權獨特，因為用地先前是由一些私人農業地段及以私人協約持有的政府土地合併而成。其後，政府在一九九九年收回用地，並按私人遊樂場地契約的安排重新把用地批給香港哥爾夫球會。一直以來，香港哥爾夫球會每年支付大約 800 萬港元，使用粉嶺高球場用地及投資粉嶺高球場的基礎設施。

62. 主席表示，香港哥爾夫球會只繳交象徵性地價或租金，以私人遊樂場地契約或短期租約形式使用粉嶺高球場用地。香港哥爾夫球會提及所支付的費用，屬於每年繳交的差餉及地租，所涉金額是按照用地的應課差餉租值再乘以某個百分率(3%至5%)計算的。

[黃幸怡女士在答問環節進行期間返回席上。]

63. 由於委員再無進一步的提問，主席表示聆聽會當天的環節已完成。她多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府代表出席會議。城規會會於聆聽會的所有環節完成後，進行閉門會議商議有關申述及意見，稍後會把城規會的決定告知申述人及

提意見人。申述人、提意見人、他們的代表及政府代表此時離席。

64. 這節會議於下午六時四十五分休會。