

1. 會議於二零二三年六月十四日上午九時二十五分恢復進行。

2. 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

侯智恒博士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

梁家永先生

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

議程項目1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

(城市規劃委員會文件第 10902 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 主席表示，這次會議是就有關《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述和意見所舉行的聆聽會續會。

4. 與會者備悉，政府的代表於二零二三年六月十二日早上的聆聽會向委員作出簡報，以簡介相關申述和意見，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、規劃評估及規劃署就有關申述和意見的意見。規劃署的代表所擬備的投影片和簡介已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。委員已在該聆聽會的同節會議上申報利益，並載於有關的會議記錄內。

簡介和提問部分

5. 以下的政府代表、申述人、提意見人，以及申述人和提意見人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

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]
帖文初先生] 顧問
陳駿興先生]

生態系統顧問有限公司

賴志誠先生] 顧問
張國良先生]

申述人、提意見人及申述人和提意見人的代表

R242／C36—香港哥爾夫球會

[授權香港哥爾夫球會作其代表的申述人和提意見人已載於二零二三年六月十二日舉行的會議記錄內]

— **香港哥爾夫球會**

郭永亮(**R354**) 會長
呂慶耀(**R3486**) 副會長
張士志(**R406**) 法律及一般事務小組召集人
Ian Paul Gardner(**R645**) 總經理
Derald Richard Koster 球場經理
(**R5975**)
Alexander Michael Collier 傳訊部總監
Jenkins(**R526**)
林慧茵 社區關係總監

— **KTA 規劃顧問公司**

杜立基
陸迎霜

— *Revival Heritage Consultants*

何心怡

— 雅邦規劃設計有限公司

杜琦森 (**R353**)

— *aec Limited*

Paul James Leader

David John Stanton

許仲康

— *C & R Wildlife*

Roger Clive Kendrick

— *Executive Counsel Limited*

Timothy John Peirson-Smith

(**R3259**)

許綽藍

— *Project Management*

Solutions (HK)

Gillian Hancer Gastka

— 黃麗君 (**R6595**)

6. 主席請申述人、提意見人及／或其代表闡述他們的申述／意見。

7. 郭永亮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港哥爾夫球會清楚知悉，根據有關契約條款，粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)位於粉錦公路以東，涵蓋舊場 1 至 8 號球洞的 32 公頃土地(下稱「規劃區」)，將於二零二三年九月一日歸還政府。然而，香港哥爾夫球會重申反對區域 1 的擬議公營房屋發展；

- (b) 反對區域 1 的房屋發展項目並非為香港哥爾夫球會的利益着想，而是以香港整體的利益為依歸。把規劃區（包括區域 1）保留並繼續用作舉辦國際體育活動的高爾夫球場，有助鞏固香港作為亞洲盛事之都的角色、加快經濟復蘇，以及維持本港的競爭力。關於這方面，行政長官曾表示，即使規劃區日後交還給政府後，政府願意在規劃區範圍內臨時提供土地，供香港哥爾夫球會舉辦大型活動。香港哥爾夫球會對此表示謝意；
- (c) 如落實有關房屋建議，粉嶺高球場和香港均會受到負面影響。事實上，香港另有很多房屋用地，不應尋求在區域 1 發展公營房屋；
- (d) 在區域 1 興建房屋會對粉嶺高球場造成無法接受的影響，令粉嶺高球場難以保持世界級場地的質素舉辦國際賽事（如 LIV 高爾夫聯賽）和大型活動。隨後的陳述將就一些關注點進一步探討為何只在粉嶺高球場一部分進行房屋發展，實際上會影響整個粉嶺高球場；以及
- (e) 在今日的陳述中，香港哥爾夫球會的專家顧問會向委員簡介多項評估結果，以便委員考慮該房屋建議的有關技術問題，以及為何該發展在技術上並不可行。

文物保育

8. 何心怡女士借助投影片及丁新豹教授(R6773)和何培斌教授的錄影片段作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場是經設計的重要文化景觀，文物價值甚高。舊場於一九一一年建成，為香港首個 18 洞球場，亦是香港可追溯至高爾夫球場設計年代中的黃金時期（一八零零年代晚期至一九三零年代）的最佳例子。粉嶺高球場保留了當地的自然地貌、已有的成齡樹、祖墳（追溯至清朝和明朝）、神壇和金塔，並將之融入設計當中。舊場的文化景觀價值可媲美

蘇格蘭聖安德魯林克斯(建於一五五二年)、美國奧克芒鄉村俱樂部(建於一九零三年)、日本廣野高爾夫俱樂部(建於一九三二年)等世界知名的高球場。其後建成的新場和伊甸場亦沿用舊場的設計理念。粉嶺高球場未獲評級為文物，純粹是由於受到香港法例所限，文物評級只局限於建築物的評級，不涵蓋文化遺產；

- (b) 粉嶺高球場樹木繁茂的開闊綠地景觀，帶有歷史和文化色彩；當中保留的祖墳，加上坐落於低地的次生樹林帶，營造出獨特的視覺特色，帶出宗族村落／風水景觀的氛圍，令人聯想到更廣文化景觀的情景。此外，位處其中的歷史建築(即粉嶺會所、半日亭和行政長官粉嶺別墅)亦成為特別視覺和文化氛圍的一部分；
- (c) 粉嶺高球場配合環境的合適設計，締造出獨特的景觀，供眾多的動植物種棲息繁衍，促進生物多樣性，並與具非凡建築價值的歷史建築互相融合。粉嶺高球場通過妥善管理，多年來已逐步發展為野生動植物的庇護所，其重要性在於展現人類建築和自然遺產資源融為一體，顯示經設計的文化景觀可以是一個「自然與人類共同合作的成果」。粉嶺高球場這個文化景觀透過人為干預，令生物多樣性得以持續增加，是一個罕見的例子，為日後樹立了典範；
- (d) 粉嶺高球場是得以保持原貌且完整無缺的香港文化遺產，已使用超過一個世紀，而且目前仍在使用中並獲持續保養，該高球場(包括規劃區)應得到妥善保育。對保持其原貌程度、保護其完整性及文物價值而言，積極主動及可持續的環境管理扮演着不可或缺的角色。尤其是舊場並沒有受到有關用地上或鄰近地區近期的發展項目所影響，因此可滿足聯合國教育、科學及文化組織(下稱「聯合國教科文組織」)世界遺產中心所界定的世界遺產的「完整性」條件。粉嶺高球場乃世界級典範，香港應引以為傲，並應以法定方式(包括劃設適當的土地用途地帶

以作保育及康樂之用)整體及永久地保護粉嶺高球場。應容許香港哥爾夫球會繼續以高質素的標準管理粉嶺高球場，以維持其完整性、保持其原貌程度及生物多樣性；

- (e) 參考聯合國教科文組織評估世界遺產地的標準，粉嶺高球場在歷史價值、球場設計價值、自然保育價值、可持續發展價值及建築價值等方面均屬「突出」，而在景觀價值、地區價值及社會文化價值方面亦屬於「高」。另外，球場在「真實性」和「完整性」方面的評級均屬「突出」。倘在區域 1 興建議議公營房屋，粉嶺高球場的文物價值的完整性將會受損。此外，上述各方面的「突出」價值評級會降至「中至高」或「中」，而上述各方面的「高」價值評級亦會降至「中」、「低至中」或「低」，損害粉嶺高球場這個珍貴的香港文化遺產。政府不應讓虎豹別墅和萬金油花園保育失敗的例子在粉嶺高球場再次發生；以及
- (f) 總的來說，粉嶺高球場是個經設計的文化景觀，具有極高的文物價值，應保存其高度完整性及保持其原貌程度。球場保育管理非常成功，既保護了極度瀕危的中國水松，而且亦令高爾夫球場成為野生生物的庇護所。此外，粉嶺高球場亦展示了對社會經濟及社區發展的承擔。因此，球場不但可達致可持續發展，同時亦能平衡經濟、社會及環境等方面的目標。應整體地永久保存粉嶺高球場，並將之劃為文物及康樂用地。

景觀及樹木

9. 杜琦森先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由於環境影響評估並未妥為擬備，因此當局根本不應批准該評估。環境諮詢委員會被誤導，而城規會則被城規會文件第 10902 號中的不正確資訊誤導。此外，香港哥爾夫球會向政府提交的事實資料也被忽略。鑑於環境影響評估附帶的批准條件所使用的

字眼含糊不清，無助保存區域 1 的林地，亦無法盡量減低對樹木保育、景觀及視覺等方面的影響。此外，這些條件亦因為沒有環境許可證而無法執行。倘出現違背承諾的情況，公眾也無任何途徑作出追究；

樹木調查

- (b) 政府在景觀及視覺影響評估下進行的樹木調查在區域 1 僅識別了 1 104 棵樹木，當中 70 棵屬具特別價值的樹木 (*for Karen's consideration: SOLO2 advised that they used “具特別價值的樹木” before and uses that term throughout the translations for the TPB meeting on FSSE OZP. On the other hand, it is noted that GLTMS translates “Tree of Particular Interest” as “受關注的樹木”;* see https://www.legco.gov.hk/yr15-16/chinese/panels/dev/papers/dev20151124_cbl-193-2-ec.pdf) (包括 24 棵具特別價值的大樹)。有關數目遠少於香港哥爾夫球會進行的樹木調查審計所錄得的數目。該調查審計識別了 1 514 棵樹木，當中 88 棵屬具特別價值的樹木(包括 33 棵分散在區域 1 各處的具特別價值的大樹)。環境影響評估的樹木調查大幅低估樹木的直徑、高度及樹冠闊度。上述低估情況令識別具特別價值的大樹數目及其樹木保護範圍的面積出現差誤；
- (c) 除了只有政府土地上的樹木會列為古樹名木這一點以外，識別具特別價值的大樹與古樹名木的標準均是一樣。政府在二零二三年九月一日收回規劃區後，在區域 1 的 33 棵具特別價值的大樹當中，有 27 棵可能會或極可能會列為古樹名木；
- (d) 考慮到 33 棵具特別價值的大樹(根據發展局的技術通告，如該些樹木被政府登記為古樹名木，則不得移除)分散在區域 1 各處，再加上批准環境影響評估時訂明須保存 0.39 公頃林地的附帶條件，區域

1 餘下可發展的地方會減少至 6.05 公頃，形狀並不規則，難以實現在該處進行高密度發展；

- (e) 景觀及視覺影響評估中就樹木的美化市容價值所作的評估站不住腳，因為該評估僅在區域 1 識別了一棵具「高」美化市容價值的樹木(即將予保留的重要樹木)。美化市容價值評估免除了項目倡議人需要設計一個保存更多樹木的規劃方案，因此評估的着眼點是項目倡議人本身的利益。此外樹木調查識別了 70 棵具特別價值的樹木，當中有 24 棵為具特別價值的大樹，樹木的美化市容價值評估結果與樹木調查的結果並不一致。同時，香港哥爾夫球會的樹木調查審計則在區域 1 發現 143 棵具「高」美化市容價值的樹木；
- (f) 由於景觀及視覺影響評估並無進行準確且足夠的基線調查，因此未能準確評估有關的房屋建議對景觀造成的影響，致令景觀及視覺影響評估得出錯誤的結論。香港哥爾夫球會估計，將砍伐的樹木及具特別價值的大樹(有潛質列為古樹名木)的數目分別最少為 1 500 棵及 27 棵，而非景觀及視覺影響評估所述的 996 棵及 11 棵；

景觀及視覺影響評估所作的評估

- (g) 景觀及視覺影響評估的景觀資源圖並非以妥善的方式擬備，亦與樹木調查的結果並不一致，因為景觀及視覺影響評估把大片地方列為草地，但樹木調查卻指有關地方為林地，而有些列為林地的地方實質上為草地。所繪製的景觀資源圖亦與環境影響評估的生態影響評估中的生態資源不一致。繪製不準確的景觀資源圖，會對其後量度林地和草地內受影響的地區，以及對評估房屋建議所造成的影響構成連鎖效應。景觀及視覺影響評估的結論並不可信；
- (h) 景觀及視覺影響評估僅分割地評估舊場內林地和草地兩部分的景觀資源，以及只評估舊場為具景觀特色的地方。舊場好比香港文化遺產景觀的《蒙娜麗

莎》,當局應以整體方式評估舊場。規劃區失去八個球洞,意味歷史悠久的舊場不能再發揮其 18 洞高爾夫球場的作用。景觀及視覺影響評估未能把歷史悠久的舊場視為自成一體的單一景觀康樂資源及文化遺產景觀,以全面評估它受到的影響;

- (i) 景觀及視覺影響評估內約 80 個錯處、遺漏事項及不足的地方,導致其未能識別對景觀資源及景觀特色所造成既永久又不可逆轉的重大負面影響,而且這些影響實際上無法緩減。整體而言,對景觀造成的影響應評為「不能接受」;

- (j) 關於 R1 在二零二三年六月十二日上午的會議提出,區域 1 內約 70%的土地由低生態價值的人工設施佔用的說法,他回應並強調,區域 1 的景觀價值高,當中有 33 棵樹屬具特別價值的大樹(有潛質列為古樹名木的樹木),涉及的數量和重要程度可與長有 42 棵古樹名木的九龍公園相提並論。整體而言,區域 1 是一個有非常美麗古樹名木的植物園。員工宿舍/設施、停車場和網球場只佔區域 1 約 12.26%的面積,不足以支持破壞區域 1 內餘下部分的獨特景觀特色及珍貴的生態生境。倘保留該 33 棵具特別價值的大樹,區域 1 的公營房屋發展項目便變得不可行;

樹木保育建議

- (k) 景觀及視覺影響評估建議保留區域 1 內 11 棵具特別價值的大樹及小山丘上的樹羣,但未能證明有關建議是否切實可行。特別是,景觀及視覺影響評估沒有提供證據(例如剖面圖),證明在地盤水平改變後仍然保留樹木在技術上是否可行;

- (l) 保留該 11 棵具特別價值的大樹的有關建議能否成功落實令人存疑,原因是(i)測量所得的樹木尺寸低於真實尺寸;(ii)沒有考慮現有和擬議的地面水平;以及(iii)沒有考慮必須設立的樹木保護範圍,這造成具特別價值的大樹與擬議建築工程和構築物

之間有嚴重的衝突。公營房屋發展項目在施工階段會進行地盤平整及地基建造成工程，以及因建造排水和排污設施及其他地下公用事業設施而須進行挖土工程。有關地盤平整工程會令地下水位下降，威脅該 11 棵具特別價值的大樹的存活。事實上，進行地盤平整及建築工程很可能須砍伐發展區內所有樹木；

- (m) 公營房屋發展項目落成後，高樓大廈會導致阻光、氣流改變及溫度上升，砍伐毗連樹木也會令原有的遮擋／保護作用喪失，區域 1 內所有獲保留的樹木因而仍然會受到負面影響。其中，阻光的影響特別值得關注，因為擬建大廈會遮擋區域 1 大部分範圍的陽光，尤以冬季為甚。預計每年有超過六個月的日子，區域 1 內獲保留的樹羣每天受到陽光直射的時間只會少於三小時，不利於樹木的健康生長；
- (n) 環境影響評估的補充資料指，房屋署在現有房屋發展項目內有很多保育古樹名木的個案。這說法並不正確。事實上，房屋署在其用地內保育古樹名木的經驗非常淺。他質疑房屋署能否在日後的公營房屋發展項目內保育有潛質列為古樹名木的樹木；

樹木移植建議

- (o) 景觀及視覺影響評估建議把兩棵具特別價值的大樹移植到 700 米以外的地方，移植路徑會翻越高高低低的斜坡，建議的可行性極之成疑。景觀及視覺影響評估亦忽略了須砍伐很多其他樹木才能闢設一條闊度足夠的路徑，以使用移植所需的重型機械；

補償種植建議

- (p) 景觀及視覺影響評估建議在區域 2 及 3 補償林地 5.1 公頃。該項建議會進一步破壞目前在兩區域內混存的草地和林地，加劇對該區景觀特色和生態生境的負面影響；

- (q) 錯誤劃定擬議補償林地範圍的位置，該林地實際上與部分現有林地重疊。為了避開現有林地，補償種植區可能需要伸延到區域 4，導致地下水文改變，並對極度瀕危的中國水松構成威脅；

對粉嶺高球場餘下部分的阻光影響

- (r) 粉嶺高球場的綠草需要大量陽光直接照射才能健康生長和發展。景觀及視覺影響評估未能確認和評估擬議高樓大廈對粉錦公路以西的高爾夫球場(其中包括用作舉辦香港高爾夫球公開賽的部分)所造成的嚴重阻光影響；
- (s) 根據香港哥爾夫球會的評估，當香港高爾夫球公開賽約在隆冬舉辦時，舊場第 18 號球洞只有三小時受陽光直接照射，而伊甸場第 1、7 及 18 號球洞、新場第 1 號球洞和推桿練習果嶺每日只有五至六小時受太陽直接照射。在冬至當日，粉錦公路以西的一大片高爾夫球場整個早上都會被住宅建築物的影子遮蓋。舉辦國際高爾夫球賽事必需要有高質素的草坪，但如此有限的陽光難以將草坪的質素保持在高水平。擬議公營房屋發展項目會嚴重影響香港將來舉辦世界級高爾夫球賽事的能力，因為香港並無其他高爾夫球場能夠舉辦重要的國際高爾夫球賽事；

總結

- (t) 為房屋建議擬備的景觀及視覺影響評估未有進行稱職的基線調查，亦未有按照環境影響評估研究概要、《環境影響評估程序的技術備忘錄》(下稱「技術備忘錄」)和指引所訂的方法進行擬備，以及未能正確地識別所有景觀影響。因此，該項評估並未妥為擬備；以及
- (u) 舊場擁有獨特而且無可取代的文化遺產景觀，房屋建議會摧毀整個舊場。規劃區應全部劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，並讓香港哥爾

夫球會繼續擔當成功的領導角色管理和保養規劃區，令粉嶺高球場能維持在高質素的水平。

[會議小休 15 分鐘。]

10. Paul James Leader 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

中國水松的位置和性質

- (a) 在區域 4 發現屬極度瀕危物種的中國水松；
- (b) 中國水松是一種只會生長在平坦低地的樹種，例如沼澤生境。由於受到人為干擾，全世界中國水松的數目急劇下降至極度瀕危的程度。在全世界共有超過 250 棵中國水松，但只有少數(如有)能產生活種子；

香港哥爾夫球會進行的研究

- (c) 根據《Zhang and Fischer (2021)》的資料，在區域 4 的沼澤林地有 38 棵成齡中國水松，樹齡為 50 年至 214 年不等，高度達 26 米以上，而記錄到的幼苗有 50 棵。這些中國水松的樹齡、高度各有不同，而且能與其他本地植物品種共存，顯示這些中國水松可能屬於真正的野生種群。如果是人工種植，樹齡理應相同；
- (d) 記錄到的中國水松佔全球該品種的總數 15% 以上，並可能是唯一會產生活種子的種群。既然這些中國水松如此重要，實在值得受到最高程度的保護；
- (e) 中國水松十分容易受到水文環境的改變所影響。根據模擬規劃區水位變化的地下水流模型所作的估計，興建樓宇會令區域 1 上流的水位輕微上升，而補償植樹則會令區域 2 至 4 的水位下降約 0.7 米，這樣可能會影響中國水松生長的水文環境(焦起起教授(香港大學)《Hydrology Study 2023》)；

環境影響評估研究

- (f) 為房屋建議進行的環境影響評估未有採用最佳及最新的資料，而且忽略了重要的參考資料。因此，環境影響評估低估了中國水松的生態價值，僅將之分類為外來植物；
- (g) 環境影響評估的結果與香港哥爾夫球會所發現的並不相同，環境影響評估僅記錄到約 30 棵中國水松，而且沒有幼苗。環境影響評估記錄到的植物分布亦與香港哥爾夫球會所記錄的差別甚大，而且未有記錄附近屬於中國水松水文環境一部分的河溪；
- (h) 環境影響評估既未有確認中國水松易受水文環境改變影響，亦無闡述是用甚麼方法來評估中國水松將承受的水文影響。環境影響評估沒有處理區域 4 與區域 2 及 3 之間的水文聯繫(假設這些區域是不同的水文單位)，也沒有認識到用作補償的植樹與沼澤林地之間的距離太近(不足 150 米)，可能會對中國水松造成重大影響的風險；
- (i) 此外，環境影響評估應處理中國水松附近所有發展建議造成的累計影響，其中包括毗連和非常接近沼澤林地的擬議公營房屋發展及粉錦公路改善工程；

規劃區的土地用途地帶及管理

- (j) 鑑於中國水松在全球層面佔着重要地位，任何會改變沼澤林地的水文環境的行為，即使風險很低，也不應該獲批准。截至目前為止，環境影響評估未能完全排除中國水松會受到影響的風險。考慮到相關科學文獻的內容，當局應遵循防患未然的原則，即在確保不會出現沼澤林地受到無法挽回影響的風險之前，甚麼也不要做；以及
- (k) 不支持劃設「未決定用途」地帶，因為此舉未能確保會以保育為目管理有關用地，而康樂及文化事務

署(下稱「康文署」)亦欠缺管理在水文／生態方面易受影響用地的經驗。

生態

11. David John Stanton 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

環境影響評估研究

- (a) 根據《野生動物保護條例》(第 170 章)，蝙蝠是受保護的動物。雖然蝙蝠在規劃區是重要的野生物種，但環境影響評估未能適當評估房屋建議對粉嶺高球場的蝙蝠造成的影響；
- (b) 環境影響評估沒有擬備適當的生態基線資料，亦沒有採用現有最佳和最新的資料，而有關文獻研究沒有顧及在粉嶺高球場的蝙蝠，種類和數量繁多；
- (c) 設計調查或進行評估時均沒有採用文獻研究的結果。調查方法的質素和調查所使用的設備，均不足以妥當收集研究概要所識別的三個蝙蝠品種的資料。由於沒有在規劃區以外地方進行調查，因此不能評估對更廣泛地區造成的間接影響；
- (d) 為期 10 個月的環境影響評估只記錄了一個品種而且數量稀少，而區域 1 亦沒有棲息地點。環境影響評估所發現的品種並非研究概要所提及的三個品種，但沒有就研究概要所提及的三個品種(即短吻果蝠、扁顱蝠和中黃蝠)作出跟進調查；
- (e) 按上述調查而進行的環境影響評估研究，未能評估規劃區作為棲息、覓食和生態走廊的重要性。環境影響評估並沒有考慮：
 - (i) 棲息一棲息地點被破壞可能令個別蝙蝠死亡；

- (ii) 覓食—因房屋發展、生境改變或補償種植林地造成的二次影響，以及對蝙蝠的獵物(例如飛蛾)造成的影響，令蝙蝠失去覓食生境；以及
- (iii) 生態走廊(粉嶺高球場內及以外地方)—房屋發展會導致生態走廊消失和令生境變得零碎分散；

香港哥爾夫球會進行的研究

- (f) 香港哥爾夫球會另外進行了一個蝙蝠調查及分析。初步檢討發現，中等至大量食蟲性蝙蝠會廣泛使用舊場的球道和草坪。在二零二二年九月至二零二三年三月期間進行為期七個月的研究(使用手提及固定偵測器)所得記錄，區域 1 及 3 有 12 個品種、區域 2 有 14 個品種，以及粉錦公路以西的會所範圍有 11 個品種。以上提及的所有地方均記錄到研究概要所提及的三個蝙蝠品種。該區亦發現 12 個涉及四個品種的棲息地點和多個潛在的棲息地點(包括合適的棲息地點，以及在區域 1 有活躍和舊有棲息地點的證據)。調查結果與環境影響評估所得結果不同，這表示環境影響評估的調查方法有不足之處；
- (g) 相比其他蝙蝠棲息地方，規劃區是香港一個重要的地方。在規劃區識別到的 17 個蝙蝠品種佔全港錄得的蝙蝠品種 68%。粉嶺高球場對蝙蝠很重要，因為粉嶺高球場的生境豐富多樣、有生態走廊、植物的品種結構多元化、有潛在的棲息地點、有大量無脊椎動物(包括飛蛾)、光污染水平低，以及夜間的滋擾水平低；

規劃區的土地用途地帶及管理

- (h) 在考慮規劃區的改劃建議和管理時，採用防患未然的方法非常重要。就這方面而言，有關改劃無法保護規劃區，而康文署在管理具保育價值的用地方面亦欠缺經驗。以欠缺人性化的方式管理植物和使用

除蟲劑可直接對蝙蝠的棲息地造成負面影響，以及對結果植物和作為食物來源的獵物造成負面影響。此外，在規劃區不同地方增加照明亦是另一個問題；以及

- (i) 應容許香港哥爾夫球會繼續管理規劃區，因為該會在照顧和管理豐富多樣的生境方面一直表現卓越，備有適當的保育建議方案，並創造機會改善生態環境，以及對人為干擾、光度和使用除害劑及除蟲劑作出管制。

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。蔡德昇先生此時離開這節會議。]

12. 會議於下午二時十分恢復進行。

13. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

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

侯智恒博士

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

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

14. 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

- | | | |
|-------|---|----|
| 溫衛強先生 |] | |
| 帖文初先生 |] | 顧問 |
| 陳駿興先生 |] | |
| 李向林女士 |] | |

生態系統顧問有限公司

- | | | |
|-------|---|----|
| 賴志誠先生 |] | 顧問 |
| 張國良先生 |] | |

申述人、提意見人和他們的代表

R242 / C36—香港哥爾夫球會

[已授權香港哥爾夫球會為代表的申述人和提意見人的資料已載於二零二三年六月十二日所舉行會議的會議記錄內。]

- *香港哥爾夫球會*
 - 郭永亮 (R 354) 會長
 - 呂慶耀 (R 3486) 副會長
 - 張士志 (R 406) 法律及一般事務小組召集人
 - Ian Paul Gardner (R 645) 總經理
 - Daniel James O'Neill 高爾夫球總監
 - Derald Richard Koster 球場經理
 - (R 5975)
 - Alexander Michael Collier 傳訊部總監
 - Jenkins (R 526)
 - 林慧茵 社區關係總監

- *KTA 規劃顧問有限公司*
 - 杜立基
 - 陸迎霜

- *Revival Heritage Consultants*
 - 何心怡

- *雅邦規劃設計有限公司*
 - Alexander Main Duggie (R 353)

- *亞洲生態環境顧問有限公司*
 - Paul James Leader
 - David John Stanton
 - 許仲康

- *C & R Wildlife*
 - Roger Clive Kendrick

- *Executive Counsel (Hong Kong) Limited*
 - Timothy John Peirson-Smith (R 3259)
 - 許綽藍

- *Project Management Solutions (HK)*
 - Gillian Hancer Gastka

- 王依雯(**R1360**)
- 馬時享
- 陳芷苓
- John David Berry
- 賀百新
- Peter Cookson-Smith
- 侯念明
- 許龍一
- 黃麗君(**R6595**)

15. 主席邀請申述人、提意見人及／或他們的代表講解其申述／意見。

16. Roger Clive Kendrick 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名昆蟲學顧問，在英國和香港的飛蛾記錄方面有豐富經驗。他不同意環境影響評估的結果，並認為應把整個規劃區劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；
- (b) 生態影響評估應該：(i)有充足而且準確的生態數據和基線資料，以作完整而客觀的識別、預測和評估可能對生態造成的影響；(ii)確立生態概況，例如主要生物分類羣的物種多樣性和數量(包括所發現的物種種類和數目)、羣落結構、季節性型態、生態價值和生境與物種的互相依賴性；以及(iii)有對現有野生生物使用不同生境的調查和描述(包括飛蛾)；
- (c) 這是首次有環境影響評估特別提及飛蛾。因此，當局需要檢視有關飛蛾的相關文獻，從而對研究方法有透徹而完整的理解。若缺乏清晰而明確的研究方法，所收集的數據便不準確；
- (d) 透過參考關於飛蛾調查和分析的多份文獻研究和一些書籍，訂出了符合技術備忘錄和環境影響評估研究概要所載要求的最低標準(涵蓋多個方面，包括文

獻研究、飛蛾基線研究方法和飛蛾生境使用研究方法、季節性、飛行周期性等)。然而，飛蛾調查數據的基線調查並不完整，大部分是在天氣並不理想的狀況下進行，而所採取的研究方法亦不符合最低標準和要求，因此有關結果並不準確、遺漏大量飛蛾品種，亦不具代表性。因此，該調查所提出保育飛蛾的緩解措施是依據推測和錯誤的假設；

- (e) 香港哥爾夫球會在二零一八年至二零二三年期間在粉嶺高球場內的八個研究地點進行了三次飛蛾調查(涵蓋雨季、過渡季節和旱季)，其中四個研究地點位於規劃區內(即每個區域各有一個)。在香港有文獻記載的 2 675 個飛蛾品種中，在有關研究地點合共發現有 729 個品種(佔大約 27%)。至於具有保育價值的品種，在香港有文獻記載的大約 250 個品種中，在有關研究地點發現有 107 個品種。在該 107 個具有保育價值的品種中，16 個品種屬香港獨有。在過去 10 年，每年發現約 50 個新飛蛾品種，部分品種是在上述三次調查中錄得。此外，從調查觀察所得，飛蛾品種並非均勻地分布於粉嶺高球場。在規劃區的四個區域內發現有不同的品種羣落；
- (f) 以區域 1 為例，(i)在已發現的 264 個飛蛾品種中，82 個品種在環境影響評估研究地點的其他區域中未有記錄；(ii)在粉嶺高球場錄得的 107 個具有保育價值的品種中，44 個品種在區域 1 發現；以及(iii)在區域 1 錄得七個具全球保育價值的品種；
- (g) 儘管如此，香港哥爾夫球會進行的飛蛾調查所得的數據仍不完整。例如，該調查並無記錄季節性品種、在日間活躍的品種或對燈光誘捕器沒有反應的品種。估計該等調查所錄得的品種數目佔粉嶺高球場的品種數目不足一半。然而，香港哥爾夫球會進行的調查相比政府進行的生態影響評估內的飛蛾調查仍較為徹底，因為後者所錄得的品種數目明顯較少；

- (h) 在本港飛蛾品種豐富多樣的地點中(包括粉嶺高球場、位於石崗的香港大學嘉道理中心、嘉道理農場暨植物園，以及大埔滘陸岬自然保護區等)，按已發現的具有保育價值品種百分比計算，粉嶺高球場排名最高(佔 7.82%)。四個飛蛾品種最豐富多樣的地點已進行適當的保育管理。因此，應繼續由香港哥爾夫球會負責管理，並需要制訂全面的保育建議方案，以進一步保存飛蛾品種，並避免規劃區的生境和生態的質素下降；以及
- (i) 光污染會對飛蛾造成負面影響，因此在擬備相關評估時，應把光污染考慮在內。然而，生態影響評估並無考慮此問題。

[黃令衡先生在 Kendrick 先生作出陳述期間返回席上。]

17. 許仲康先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 撮述先前就粉嶺高球場內的水松、蝙蝠及飛蛾所作的簡介；
- (b) 過去數年，香港哥爾夫球會曾就粉嶺高球場、規劃區及區域 1 內的物種多樣性(哺乳動物、鳥類、爬蟲類、蝴蝶、飛蛾、蜻蜓、魚類及水生無脊椎動物)進行一些調查。結果發現，區域 1 雖然僅佔粉嶺高球場總面積的 6.4%，但其物種多樣性高，有關調查已在該區域找出 82 種屬不同生物分類羣且具保育價值的物種。例如，粉嶺高球場內一半以上的哺乳動物及許多鳥類和飛蛾均於區域 1 內發現；
- (c) 雖然部分申述人指出區域 1 已局部發展，但須留意的是已開發土地僅佔總面積的 16.5%，餘下範圍則為草坪、林地和混合林地，亦有指該等草坪為人工建築土地，但當中仍發現有大量物種；
- (d) 技術備忘錄附件 8 表 2 列出進行環境影響評估的過程中應予遵循的公認準則(天然程度、生境面積、多樣化、稀有程度、可再造程度、生境破碎程度、生

態連繫、潛在價值、育哺場／繁育場、久遠程度及野生生物的數量／豐富程度)，用以評定某生境和物種的生態重要性。一般來說，重要生境或物種會受到較重大的生態影響；

(e) 環境影響評估低估了多種生境的生態價值和區域 1 的整體生態價值，觀察所得如下：

(i) 草坪土地以保護生態環境的方式管理，在該處發現的物種種類非常廣泛。由於草坪獨特、稀有，加上其面積大、野生生物豐富多樣，同時缺乏資料證明已記錄物種與其他生境有關，草坪土地的生態價值評級應為「中等」，而非「低」；

(ii) 至於林地和混合林地，由於存在已久(航攝照片顯示林地於一九八零年已存在)、林地由初長到成齡所需的時間及再造一個生態重要性同等的生境的可能性、與四周天然生境的連繫(例如區域 1 和 2 的生境相互連繫)，以及長有多種具保育價值的物種(特別是非常稀有的雪下紅)和其他本地植物物種，其評級應為「中等」，而非「低至中等」；以及

(iii) 考慮到瀕臨絕種的水松的情況、用地歷史和潛在價值，沼澤林地的評級應為「高」或「非常高」，而非「中等至高」；

(f) 因應上述因素，區域 1 的整體生態價值評級應為「中等」，而非「低至中等」，亦有最新有力資料充分支持區域 1 的「中等」評級。如環境影響評估所述，生態價值屬中至高等的區域不應受到擬議住宅發展干擾；換言之，區域 1 內的生境和物種亦應得到保育；

(g) 規劃區將於二零二三年九月一日交還政府，由康文署負責管理(包括預留作公營房屋發展的最北端部分，直至該區交付予土拓署開展工程為止)，惟康文

署並沒有提供有關規劃區的管理和維修保養的詳情。此外，康文署缺乏管理生態易受破壞地區的經驗，在天然鳥類方面亦有管理不善先例。因此，康文署並非接手規劃區管理事務的合適代理方；以及

- (h) 從生態角度而言，規劃區不適合作公營房屋發展的用地，而劃為「未決定用途」地帶及「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的建議亦不足以保護規劃區生態。

[馮英偉先生於許先生進行簡介期間到席。]

18. Derald Richard Koster 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港哥爾夫球會的球場經理，擁有大約 43 年管理高爾夫球場的經驗，並持有園藝學位；
- (b) 充足的陽光和空氣流動是種植高質素草坪的兩大關鍵條件；
- (c) 根據他的經驗，香港顯然是最難種植和保養草坪的城市，因為陽光有限。香港哥爾夫球會的草坪屬暖季草，一般而言，每天需要最少八至十小時的陽光照射。從近期攝於粉嶺高球場的實地照片可見，整體的景觀質素明顯受到影響，例如現有建築物相鄰土地上的樹木的生長情況。區域 1 的擬議公營房屋發展項目會造成陰影遮蔽影響，減慢草坪生長，尤以冬季月份為甚。區域 1 的擬議公營房屋發展項目西面的球洞及練習推桿果嶺，每天均會供會員及打高爾夫球的公眾人士使用，亦會用於舉辦國際盛事，但預期會受到負面影響；
- (d) 空氣流動帶來新鮮氧氣，對種植健康的草坪十分重要。擬議的公營房屋發展項目為高樓大廈，將會永久改變區內空氣流動的方式，對草坪的健康造成負面影響；

- (e) 健康的草坪和樹木可以改善空氣質素；淨化水質；防止風和水流導致水土流失；在天氣和暖時降低氣溫；減少致敏原；令環境更悅目；減低噪音及眩光反射；以及用作休憩和康樂空間；
- (f) 必須有足夠的基建配套、富經驗和訓練有素的職員、良好的設備，以及持續一致的保養計劃，才能把規劃區內的八個球洞維持在現時的水平。為此，關設基建需要花費港幣 3,000 萬至 4,000 萬元，添置保養設備需要港幣 1,000 萬至 1,500 萬元，而每年的保養費用亦需約港幣 1,000 萬元；
- (g) 香港哥爾夫球會籌辦多項社區外展及體育計劃，並每日開放規劃區內夜行徑，供村民及公眾享用；以及
- (h) 鑑於有關高爾夫球場既對環境有益，也令公眾受惠，他敦促政府另覓用地作公營房屋發展，並保持規劃區的現狀。

[陳振光教授在 Koster 先生作出陳述期間返回席上。]

19. Timothy John Peirson-Smith 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他已從事環境影響評估工作多年，並自一九九零年起在香港居住；對於曾出任國際環境影響評估協會的聯合主席，他深感自豪。此外，他自二零一八年起為香港哥爾夫球會工作，負責接觸持份者和公眾諮詢；
- (b) 雖然土地供應專責小組(下稱「專責小組」)在二零一八年的報告中建議，利用私人遊樂場契約用地可作為其中一個短中期土地供應選項，但專責小組本身並無建議利用粉嶺高球場作房屋發展。該份報告亦指出，有關粉嶺高球場的意見兩極。此外，關於哪個土地供應選項能滿足土地短缺的問卷調查顯示，發展棕地和私人農地是最受歡迎的兩個選項，

而私人遊樂場契約用地僅位列第三。因此，專責小組聲稱大部分市民支持利用部分粉嶺高球場作房屋發展的論述，實屬錯誤；

- (c) 土拓署進行的《粉嶺高球場用地局部發展技術研究－可行性研究》(下稱「技術研究」)的目的與專責小組的建議有矛盾，因為技術研究旨在確立最多可提供的房屋單位數目，而非研究粉嶺高球場是否適合按專責小組所建議用作房屋發展；
- (d) 為回應技術研究和環境影響評估的結果，香港哥爾夫球會已隨即向專責小組、環境諮詢委員會和相關政府部門提交文件，以提出反駁政府建議的理據；
- (e) 該份環境影響評估在二零二二年公開供公眾查閱，而環境諮詢委員會共收到 1 449 份表示反對的意見，相當於所有收到意見的 99.9%。雖然有建議指土拓署進行環境影響評估研究時應諮詢公眾和關注團體的意見，但卻從未諮詢過香港哥爾夫球會。此外，鑑於發展部分粉嶺高球場會導致失去粉嶺高球場的文物，以及可能影響北區醫院的醫院服務、造成水浸和引致區內交通網絡擠塞，北區區議會和上水區鄉事委員會對此表示反對。在法定製圖程序當中，99.3% 收到的申述和意見均對位於「住宅(甲類)」地帶的擬議公營房屋發展表示反對；
- (f) 環境影響評估對「住宅(甲類)」地帶以西沿粉錦公路的一塊狹長土地的擬議用途說法前後不一。環境影響評估第 2 節指出，該塊狹長土地會作美化市容地帶之用，但在該評估關於景觀的一節又指出該塊土地已預留作日後擴闊路面之用。城規會應考慮，日後沿粉錦公路進行的路面擴闊工程會對區域 4 的水松造成負面影響。在評估該四個區域的部分亦發現不準確之處。環境影響評估顯示，區域 1 的林地樹齡為「不適用」，但在過去數次拍攝的航攝照片中均可看見該片林地。

- (g) 二零二二年，環境諮詢委員會認為環境影響評估提供的資訊不充足，因此要求土拓署提交附加資料，內容包括對雀鳥和飛蛾進行額外研究、蝙蝠研究方法、採納 1.5 倍的補種樹木比例，以及管理計劃、阻光影響、保育佔地 0.39 公頃並有 70 年歷史的林地、對生態造成的水文影響和對清代古墓地的保育。縱然土拓署所提供的附加資料有諸多不足之處，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)依然在二零二三年在附帶一系列「非比尋常」的批准條件下批准有關環境影響評估。從批准條件和建議已足以證明，要在「住宅(甲類)」地帶落實擬議發展項目尚有很多不確定因素。另外，《環境影響評估條例》列明，須對其他地點予以考慮；
- (h) 獲批准的環境影響評估未能展示「住宅(甲類)」地帶的可行性，而城規會亦應把區域 1 改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以保育粉嶺高球場的生態、文化及社會價值；以及
- (i) 如果規劃區須在二零二三年九月一日歸還政府，除非在香港哥爾夫球會目前細心的管理下進行保養，否則該具豐富生態及文化價值的歷史地點便會迅速變壞，其文化及保育價值亦會相應降低。

[張李佳蕙女士此時返回席上。]

20. 馬時亨先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港哥爾夫球會以及香港和中國內地其他高爾夫球會的會員。他雖然支持政府致力增加公營房屋供應的承諾，但認為不應把規劃區重建作住宅用途；
- (b) 粉嶺高球場的舊場是香港歷史最悠久的高爾夫球場，擁有過百年歷史。縮減粉嶺高球場面積會妨礙體育發展，並削弱香港哥爾夫球會在香港主辦大型國際高爾夫球賽(例如 LIV 高爾夫球賽)的能力，繼

而影響香港的國際聲譽和作為國際金融中心的定位；

- (c) 在粉嶺高球場舉辦的賽事(例如香港高爾夫球公開賽)每年吸引大量海外觀眾，對香港旅遊業尤為重要；
- (d) 粉嶺高球場亦是關鍵的商業及交流平台，促成了不少重要的商業決定、聚會及討論。粉嶺高球場對本港挽留國際公司而言非常重要；
- (e) 粉錦公路現時十分擠塞。由於當局無法妥善處理擬議公營房屋發展項目所帶來的額外交通流量，北區區議會曾因此提出反對，而且興建鐵路接駁至附近的鐵路車站以配合有關發展亦並不可能；
- (f) 有關新加坡把高爾夫球場和賽馬場重建作住宅用途的例子與現時情況不可相提並論。新加坡的高爾夫球場數目與人口比率比香港的高出不少。若失去部分粉嶺高球場，本港須付上高昂很多的機會成本；以及
- (g) 提出任何房屋建議前均應先經全面及理性考慮，有關事宜不應政治化。北部都會區和交椅洲人工島是解決房屋問題的方案。

21. 賀百新先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在香港居住近 40 年，他和其家人都視香港為家。他在推廣款待業方面具有豐富經驗，可幫助香港旅遊業復蘇。他雖然理解社會對公營房屋的需求，但認為有其他比粉嶺高球場更理想的建屋選址；
- (b) 他於二零零九年獲邀加入文化藝術盛事基金委員會，負責審議申請，並分配港幣 2.5 億元基金以舉辦和推廣旅遊業主要活動。文化藝術盛事基金委員會主要因活動場地不足，而未能就活動建議撥出所

有基金。香港作為亞洲國際都會，需要國際級場地以支持其定位。粉嶺高球場不只是亞洲歷史最悠久的高爾夫球場，亦是主辦大型國際高爾夫球賽事(例如香港高爾夫球公開賽、香港女子高爾夫球公開賽和國際都會高爾夫球錦標賽)的唯一場地。因此，縮減粉嶺高球場面積和減少支援舉辦高爾夫球活動的配套設施，會令香港從國際高爾夫球舞台上消失；

- (c) 香港的定位是成為國際都會。這個定位旨在重點推介香港在特色、旅遊、歷史和文物古蹟等多方面具備的現有優勢。香港高爾夫球公開賽會現場廣播到 105 個國家，有超過八億個家庭觀看，有助使大眾感到興趣，提升香港作為旅遊勝地的地位，從而帶來經濟收益。從品牌定位的角度而言，失去亞洲歷史最悠久的高爾夫球場將直接影響香港的國際聲譽；
- (d) 粉嶺高球場在支援市民的精神健康和體育發展方面擔當重要角色，不少活動亦在舊場舉辦。從土生土長的高爾夫球手許龍一先生可見，粉嶺高球場幫助了青年體育發展。事實上，若以球局計算，參與粉嶺高球場高爾夫球活動的球手約有 50% 是非會員；以及
- (e) 香港能否保持聲譽及吸引力將繫於城規會的決定。

2.2. Peter Cookson-Smith 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是建築師、規劃師和城市設計師，由一九七六年起一直在港居住；
- (b) 雖然政府繼續致力推動區域 1 的公營房屋方案，他樂見政府擱置了擬設的「住宅(甲類)」地帶，而建議劃為「未決定用途」地帶。假如區域 1 可繼續作保育和靜態康樂活動用途會更好；
- (c) 香港旅遊景點不足，把本港一個世界知名的設施移除會令情況變得更差；

- (d) 政府可優先考慮和探討其他短至中期的土地供應選項，例如發展棕地、指定用作發展村屋的地方、私人發展商囤積的土地，或最近鄉議局提出在粉嶺高球場旁邊的村落丙崗村興建公營房屋的方案。此外，亦可探討一些長遠發展選項，例如葵青貨櫃碼頭、軍事用地和屯門青山；以及
- (e) 從策略規劃的角度而言，應進行審慎的人口分析，以估算整體土地供應和房屋需要。過去幾年，工作人口減少和生育率下降，使房屋需求下降。在新發展區和現時新市鎮(例如東涌新市鎮擴展區)內承諾開展的房屋計劃，以及香港房屋委員會的公營房屋重建項目已能滿足短至中期土地供應。因此，香港有充足的可發展土地可配合推算的人口增長。

23. 許龍一先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港高爾夫球總會香港代表隊成員，在二零二三年國際都會高爾夫球錦標賽奪得冠軍，亦是首位香港球手在亞洲巡迴賽分站勝出。他是一位真正土生土長的職業高爾夫球手，自小一直得到香港哥爾夫球會和香港高爾夫球總會的支援；
- (b) 對他來說，粉嶺高球場是充滿回憶的地方，許多國際高爾夫球手都讚賞粉嶺高球場的優美觀景和文物古蹟，亦享受在舊場打球；
- (c) 隨着香港女子高爾夫球公開賽、香港高爾夫球公開賽和國際都會高爾夫球錦標賽持續舉辦，香港有潛力成為高爾夫球運動中心。粉嶺高球場對舉辦這些國際高爾夫球盛事是無可替代的場地；
- (d) 粉嶺高球場是培訓本地高爾夫球手的重要場地，因此有需要保留。高爾夫球手的需要應當得到尊重，而粉嶺高球場亦應繼續成為陳芷澄小姐等本地職業球手向世界一展身手的平台。對職業球手來說，粉嶺高球場並不只是一個消閒康樂的地方，而是培育和提升球技的場所；

- (e) 粉嶺高球場可作為旅遊景點，有助支持 2019 冠狀病毒病疫情後旅遊業和經濟復蘇；以及
- (f) 應撤回擬議公營房屋發展，保留舊場。

24. 申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議遂進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表回答。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。

規劃區

25. 一名委員提出以下問題：

- (a) 當局是按什麼理據劃分四個區域的界線；以及
- (b) 由於區域 2 的動植物品種數量與過去數年被改劃作發展的「綠化地帶」用地相若，當局是基於什麼理據只選擇發展區域 1。

26. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 四個區域的界線主要依據地形和地面上的特徵而劃定。區域 1 與區域 2 被一片林地分隔；區域 2 與區域 3 由一條通往安圃村的現有道路分隔；而區域 4 則包含整個水松羣；
- (b) 當局在評估規劃區是否適合作發展時考慮了多項因素(包括生態考慮因素)：
 - (i) 在規劃上，區域 1 接近已有完善運輸基礎設施和社區設施的現有粉嶺／上水新市鎮，因此適合發展為新市鎮擴展區。此外，區域 2 至 4 的地形頗為狹窄，用作發展的適合度較低；

- (ii) 生態方面，區域 2 至 4 的生態價值相對較高（「中等」或「中至高等」），而且在生態上較為相連。相比之下，區域 1 的生態價值較低（「低至中等」）；
 - (iii) 交通方面，區域 1 有多條道路連接（例如保健路、丙岡路及其他位於附近的道路），而區域 2 至 4 則較為依賴唯一的道路—粉錦公路，但粉錦公路的容量有限；以及
- (c) 經平衡上述考慮因素後，只有區域 1 適合作發展。過往曾有一些個案，是具「中等」生態價值的用地被選作發展並加入適當的緩解措施。洪水橋／厦村新發展區便是一個例子，該區的一小部分也失去了一些生態價值屬低至中等的植林區及林地生境。

環境影響評估報告

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 環境影響評估報告有否考慮香港哥爾夫球會在生態方面提出的關注；以及
- (b) 如何確保環境影響評估附帶的批准條件獲得遵從，以及是否有條款規管環境影響評估所附帶批准條件的更改。

28. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出回應，指生態影響評估屬環境影響評估的一部分。進行生態影響評估前，生態影響評估的範圍、方法和技術要求已獲得環保署署長批准。環境影響評估報告於二零二二年六月提交環境諮詢委員會考慮，而在環境諮詢委員會於二零二二年八月的要求下，當局於二零二三年五月向環境諮詢委員會提交八個方面的附加資料供其討論：(i)額外的雀鳥調查、(ii)額外的飛蛾調查、(iii)關於蝙蝠調查的更多資料、(iv)樹木補償計劃及管理計劃、(v)(在保留 0.39 公頃林地的情況下的)詳細發展藍圖、(vi)水文影響的分析、(vii)對樹木造成的阻光影響，以及(viii)位於區域 1

內的現有墳墓。環境影響評估報告於二零二三年五月十一日獲環保署署長在有附帶條件的情況下批准。

29. 主席詢問根據《環境影響評估條例》處理環境影響評估報告的程序，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 環保署署長已在根據《環境影響評估條例》接獲環境影響評估報告的首兩個月內，諮詢相關政府部門，並認為環境影響評估報告符合技術備忘錄及研究概要的規定，可展示該報告以供公眾提出意見。為期一個月的公眾查閱期屆滿後，環保署署長於二零二二年八月向環境諮詢委員會提交環境影響評估報告及接獲的公眾意見(包括香港哥爾夫球會的報告)，以供考慮。環境諮詢委員會建議土拓署就八個項目(其中包括香港哥爾夫球會今天陳述時提出的關注)提交附加資料，而環保署署長則作出有關要求。隨後，土拓署就附加資料徵詢環境諮詢委員會的意見，並於二零二三年五月根據《環境影響評估條例》向環保署署長提交有關資料。二零二三年五月十一日，環保署署長有條件批准環境影響評估報告，其中一項條件是土拓署須檢視發展參數(例如地積比率、建築物高度等)，以及修訂擬議公營房屋發展的發展藍圖，以便在切實可行的情況下，保育位於區域 1 中心地帶約 0.39 公頃的林地，並須向環保署署長提交經修訂的發展藍圖，以供審批；
- (b) 在根據《環境影響評估條例》處理的過程中，當局曾就工程項目簡介及已完成的環境影響評估報告邀請公眾提出意見。在這兩個階段中，當局已充分考慮收到的公眾意見(包括香港哥爾夫球會提出的意見)。舉例來說，環境影響評估研究概要已考慮香港哥爾夫球會提出的意見，並加入須就飛蛾進行評估的規定。此外，環境影響評估報告已妥為採納若干由香港哥爾夫球會提交的調查結果(例如附近有貓頭鷹出沒)；以及

- (c) 根據《環境影響評估條例》，任何人如沒有有效的環境許可證而展開工程，或沒有遵守環境許可證列出的規定，即屬犯罪。儘管擬議公營房屋發展項目未獲根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證，但除非環保署署長認為環境影響評估附帶的批准條件已妥為遵守，否則作為項目倡議人的政府部門不會展開工程。根據既定的行政安排，環保署及相關政府部門會監察環境影響評估批准條件的遵守情況，如出現未遵守的情況，則須予以糾正。此外，環境影響評估批准條件屬可供公眾查閱的公開資料。《環境影響評估條例》沒有條文容許更改環境影響評估批准條件。

生態緩解措施

30. 一名委員詢問，香港哥爾夫球會聲稱有不符合技術備忘錄及研究概要規定的情況，因此將會造成環境／生態方面的影響，有關影響是否能夠緩解。

31. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 如擬議公營房屋發展項目會造成無法解決的問題或任何重大的剩餘環境影響，則環保署署長不得根據《環境影響評估條例》批准環境影響評估報告。在他本人有份出席的環境諮詢委員會會議中，環境諮詢委員會的委員考慮過所有相關事宜後(包括漁護署的意見指區域 1 林地的生態價值並未達致不能移除的程度)，認為環境影響評估報告符合技術備忘錄及研究概要的規定；以及
- (b) 環保署署長施加的環境影響評估批准條件，旨在回應環境諮詢委員會委員關注的事宜，務求進一步改善擬議房屋布局，以在切實可行的情況下，保育 0.39 公頃林地。環保署署長不認為項目倡議人在履行批准條件方面會遇到任何具體問題。

32. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生補充說，當局是根據技術備忘錄的一套共 11 項的準則來評估生境的價值。這些準則大多數不能量化作直接比較(例如天然程度)，並會涉及質量方面的專業判斷。環境影響評估報告證明，擬議的公營房屋發展項目不會造成無可克服的問題，而且在實施切實可行的緩解措施後，不會對環境(例如在噪音和排污等方面)造成負面影響。土拓署及房委會具備足夠經驗，興建公營房屋項目。

33. Alexander Main Duggie 先生 (R353) 作出陳述，要點如下：

- (a) 他答稱有關影響無法緩解；以及
- (b) 區內很多棵具特別價值的樹木均為有潛質列為古樹名木的樹木。根據相關的發展局技術通告的規定，這些樹木一旦成功列為古樹名木，除非有強烈的理據支持，否則便禁止砍伐。所有市民均可提名有潛質的樹木列為古樹名木，以供發展局轄下的綠化、園境及樹木管理組考慮。把樹木列入古樹名木的過程很漫長。政府收回規劃區之後，香港哥爾夫球會將會提名所有具特別價值的樹木列為古樹名木，若這些樹木成功註冊為古樹名木，便意味不能砍伐移除。由於這些有潛質列為古樹名木的樹木散布於區域 1 內不同地方，倘要原址保留這些樹木，便不可能興建提供 12 000 個單位的住宅發展項目。其中一個緩解方案是在沒有樹木的土地上興建低層住宅發展項目。

34. David John Stanton 先生 (R242 / C36 的代表) 作出陳述，要點如下：

- (a) 他答稱有關影響無法緩解；以及
- (b) 由於現時生態基線的資料並不完整，因此未有妥善評估對生態造成的影響。倘採取妥善的方法及以當前備存最詳盡的文獻資料進行評估，並把香港哥爾夫球會得出的結果納入考慮範圍之內，區域 1 的生

態價值便應由「低至中等」提升為「中等」。在此情況下，區域 1 便不適宜用作發展。

35. Timothy John Peirson-Smith 先生(R3259)作出陳述，要點如下：

- (a) 他答稱有關影響無法緩解；
- (b) 倘擬議的公營房屋發展項目不會造成任何無可克服的問題，環境諮詢委員會便不會要求環保署署長在環境影響評估施加長長一系列的附帶批准條件及建議。這些批准條件及建議實質上等同於重新設計整個房屋發展項目，並意味擬議的「住宅(甲類)」地帶並不可行；以及
- (c) 關於區域 1 內 0.39 公頃的林地，附帶的批准條件訂明，應盡量保育這片林地。由於土拓署先前向環境諮詢委員會作出的回覆曾指出，並不建議在現時的房屋布局內保育這片林地，因為會對擬議公營房屋發展項目造成影響。就此，他質疑土拓署在修訂房屋布局時，會否真心努力去保育這片林地。

樹木調查及樹木保育

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可否提供更多有關樹木調查的資料，包括進行環境影響評估所須詳細程度的資料；
- (b) 可否提供更多有關補種樹木建議的資料；
- (c) 可否提供更多有關保留樹木建議的資料；
- (d) 有見於擬議方案建議在具更高生態價值的區域 2 進行一些建造工程(即擴闊粉錦公路)，為保育區域 1 內的現有林地，能否在區域 2 進行局部發展，以吸納部分的擬議公營房屋發展；

- (e) 土拓署及香港哥爾夫球會分別就區域 1 進行調查所得的樹木數目有什麼差異；
- (f) 那些具特別價值的大樹(香港哥爾夫球會聲稱有潛質列為古樹名木的樹木)位於區域 1 內的什麼位置；
- (g) 擬建住宅樓宇會對區域 1 內的樹羣造成什麼阻光影響；以及
- (h) 政府能否提供資料，闡述過去 20 年涉及補種樹木並獲城規會批准的發展項目及所涉補種樹木的成功率，以及土拓署為補種樹木而進行的維修保養為期多久。

37. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、土拓署總工程師／北王仲邦先生，以及顧問張國良先生，借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 發展局發出不同的技術通告，以規管發展過程中各個階段的樹木管理工作。根據環保署署長發出的研究概要(編號 ESB-318/2019)，當局應進行概括的樹木調查，以評估景觀及視覺方面的影響。土拓署所進行的樹木調查收集了額外的樹木資料，內容較為詳盡，超越研究概要的規定。在日後的詳細設計階段，土拓署會進行詳細的樹木調查，以擬定移植和移除樹木的建議；
- (b) 原則上，補償種植應優先在原地進行，除非情況顯示有充分理由支持原地以外的方案。環境影響評估報告的結果顯示，區域 1 內有大約 996 棵樹將會移除，建議在區域 2 及 3 內約五公頃的土地或其他適當地點進行補償種植。倘若康文署接手管理規劃區後，認為應該保留區域 2 及區域 3 內現有的草坪，供公眾使用，原地以外的樹木補償方案將獲考慮。土拓署已承諾在植樹後為補償種植的樹木提供三年培植期，以確保補償種植的樹木妥為培植；

- (c) 根據相關的發展局技術通告，在正常情況下，應採用「滴水線法」保護樹木。「滴水線法」亦最適合用於為區域 1 內 11 棵獲保留的具特別價值樹木訂定樹木保護範圍。當局將會採用擴大的樹木保護範圍，即在滴水線外設置三米寬的額外緩衝區，為獲保留的樹木提供額外保護。此外，若樹木所處位置高於或低於相鄰的擬議公營房屋發展項目的地盤平整水平，可運用「樹島」法和「樹井」法保留。所有上述保育樹木的方法均常用於其他公營房屋項目。研究概要沒有規定必須提供技術截面圖，以說明保留樹木的方法。根據環境影響評估的批准條件，土拓署須檢視房屋布局等事項，務求在切實可行的情況下保育區域 1 內 0.39 公頃的林地。土拓署稍後會進行進一步研究，如有需要，將會考慮提供更多保留樹木的技術細節；
- (d) 區域 2 至 4 相對狹窄，而且形狀不規則，無論用作任何房屋發展，都會受到相當大的局限。當局目前沒有計劃擴闊粉錦公路，而擬議公營房屋發展項目亦不例外。區域 1 內沿粉錦公路 10 米寬的後移範圍只作預留之用，以便日後在有需要時提出道路擴闊建議。區域 2 至 4 則沒有沿粉錦公路預留後移範圍；
- (e) 從景觀及視覺影響評估的角度，具特別價值樹木是主要的關注事項，尤其是胸徑超過一米的成齡樹(下稱「具特別價值的成齡樹」)。在區域 1 內，土拓署和香港哥爾夫球會進行的樹木調查在具特別價值樹木的數目上略有出入。根據環境影響評估報告，樹木總數為 1 255 棵，其中 24 棵為具特別價值的成齡樹，但香港哥爾夫球會的樹木調查則指出，樹木總數約 1 500 棵，其中 29 棵為具特別價值的成齡樹。更具體而言，香港哥爾夫球會的樹木調查所發現的具特別價值樹木中，有 12 棵是環境影響評估報告未有涵蓋的，而環境影響評估報告所發現的具特別價值樹木中，則有七棵是香港哥爾夫球會的樹木調查未有涵蓋的。考慮到上述為數五棵樹的差異細微，僅佔總數約 1 500 棵樹的 0.3%，因此土

拓署及香港哥爾夫球會進行的樹木調查可視為一致。有關差異會於詳細設計階段作進一步調查；

- (f) 有關區域 1 內具特別價值大樹的位置(香港哥爾夫球會聲稱有潛質列為古樹名木的樹木)，政府團隊會在聆聽會稍後部分提交相關資料，以供委員考慮；
- (g) 位於區域 1 範圍內的混合林地主要有紅膠木、黃牛木、血桐和白千層等樹種。日照路徑分析的結果顯示，在春季、夏季和秋季，樹羣在白天有陽光直接照射；而在冬季，大廈樓宇會遮擋陽光直接照射樹羣。國立屏東科技大學的郭耀綸博士表示，血桐和白千層無法忍受遮陽環境，在陽光充沛的環境下才會存活得更好。儘管如此，上述兩個品種的成齡樹在冬季有兩個月處於遮陽環境，而在整年其餘時間則有陽光直接照射，這樣不會對其生長造成嚴重影響。此外，黃牛木和紅膠木則較能忍受遮陽環境，受遮陽影響較輕微。因此，擬議公營房屋發展項目對混合林地範圍內的有關樹木不會造成負面的遮陽影響；以及
- (h) 根據環境影響評估報告，區域 1 範圍內混合林地樹木健康生長所需的陽光直接照射量為一天三小時。另一方面，香港哥爾夫球會表示，草坪健康生長所需的陽光直接照射量為一天九小時，惟並無依據證明此說法正確。

38. 土拓署和香港哥爾夫球會在區域 1 勘察所得的樹木數量不一致。就此，Alexander Main Duggie 先生(R353)借助一些投影片作出澄清，表示擬議公營房屋用地範圍並不包括區域 1 內東南面的一小片林地。土拓署的樹木調查顯示，在擬議房屋用地範圍內共錄得約 1 104 棵樹，而在上述林地範圍內則有約 151 棵樹，總共有約 1 255 棵樹。另一方面，香港哥爾夫球會的樹木調查則顯示，在擬議房屋用地範圍內共發現有約 1 514 棵樹，連同在上述林地範圍內發現的 151 棵樹，總共有約 1 665 棵樹。

39. 有關以往發展計劃補種樹木的成功率，主席在回應時表示，政府團隊將於聆聽會的稍後部分匯報有關資料(如有的話)。一名委員表示，根據他在補種樹木方面的專業知識，補種樹木直到健康生長的樹蔭形成，需時 10 年以上；土拓署建議以三年時間進行樹木維護，實在是遠遠不足夠。

40. 至於粉錦公路擴闊工程方面，主席補充說，道路擴闊工程的範圍會受道路兩旁的成齡樹所局限，並會涉及遷移東江水水管。

水松

41. 一名委員表示：

- (a) 根據他的文獻研究，二零一三年在越南錄得有約 219 棵水松樹，另外，二零一九年在福建省錄得有約 260 棵水松樹，合共的水松樹總數多於 Paul James Leader 先生(R242 / C36 的代表)在其陳述中所引述的 250 棵水松樹；以及
- (b) 野生水松樹的生態價值遠高於人手種植的水松樹。根據漁護署一九七一年的資料顯示，粉嶺高球場曾植有水松樹樹苗，而其中 10 株已長至約 18 呎高，幹圍長 15 吋，表示在區域 4 發現的水松樹頗有可能屬於人手種植，儘管沒有資料證明區域 4 的水松屬於人手種植。

42. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 在國際自然保護聯盟記錄的現存 250 棵野生水松樹，是否沒有結出可養活的種子；另外，除了規劃區的水松樹外，香港是否還有其他水松樹；以及
- (b) 擬議公營房屋發展項目對區域 4 的水松在水文方面有何影響。

43. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生和漁護署高級自然護理主任(北區)關世平先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據世界自然保護聯盟，水松被分類為極度瀕危物種。倘水松是在野外自然生長而非種植出來，其保育價值會較高。在香港，水松被漁護署分類為外來品種，因未有足夠資料證明水松是本地品種。現時並沒有資料顯示在區域 4 發現的水松是否種植出來，但環境影響評估把水松評定為具保育關注的物種，是正確的做法。至於香港的其他地方，曾於一九五零／六零年代在大欖郊野公園發現兩羣水松，至今已長成約共 50 棵樹(包括幼苗和胸徑約為 30 厘米的成齡樹)。此外，中文大學校園亦有五棵水松，胸徑約為 30 至 72 厘米；以及
- (b) 根據環境影響評估及附加資料，由於在區域 4 的水松遠離區域 1，因此不會在水文方面受到擬議公營房屋發展項目的影響。區域 1 的地面徑流會經沿丙岡路和保健路的擬議排放網絡排放至北面的石上河。根據土拓署進行的水文影響分析，區域 4 的水松是收集來自西北面和東南面附近山地的水，而區域 4 的地面徑流和地下水流則會流向區域 1(即由南至北)，這表示區域 4 水松的地下水水源不會是來自區域 1，亦不會被區域 2 及 3 補種的樹木所吸收。

44. 關於水松的數目，Paul James Leader 先生(R242/C36 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 根據世界自然保護聯盟，就野生種羣而言，全世界餘下約 250 棵水松樹，但這些樹木不會產生會發芽的種子。上述有關世界自然保護聯盟的資料，於二零一零年收集並於二零二零年公布，因此或未包括有關委員所引用的二零一三年和二零一九年資料。就種植種羣而言，則可常見於內地。粉嶺高球場有數棵個別的水松不在規劃區範圍內。此外，在雙魚河鄉村會所的土地亦發現一羣共七棵同齡同高度的

水松，該地曾經是粉嶺高球場一部分，其後於一九八零年代轉讓給雙魚河鄉村會所；以及

- (b) 倘區域 4 的水松如有關委員所述，於一九七零年代在該處種植，那些樹木至今應約 50 或 60 歲。不過，如他的陳述顯示，區域 4 的水松樹齡較大，並展示出良好的樹齡結構分布(由 50 歲至多於 200 歲)，表示這些水松可能是野生繁衍出來的種羣。現時沒有足夠資料證明不是野生的，因此應採謹慎的原則去處理。

草坪

45. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 可否提供資料，說明該處的動物是否以草坪作飼食之用，還是只屬路經該處；
- (b) 擬議高層房屋大廈會對草坪造成什麼阻光影響；以及
- (c) 粉嶺高球場對草坪施用甚麼性質的肥料和除害劑。

46. 就區域 1 草坪的生態價值而言，土拓署總工程師／北王仲邦先生和顧問張國良先生借助一些投影片作出解釋，對於區域 1 草坪的生態價值在香港哥爾夫球會的報告評為「中級」，但在環境影響評估則評為「低級」，理由如下，而該評估結果與其他環境影響評估的結果一致：

- (a) 草坪是一個人造生境，草的種類不多；
- (b) 相比有複雜結構的自然生境(例如草地、林地、森林等)，常常修剪草坪令生境的結構相對較簡單；以及
- (c) 草坪的生態功能低，因為草坪沒有產物(例如花蜜來源、果實等)提供給其他物種。

47. 關於動物與草坪的關係，許仲康先生(**R242/C36** 的代表)借助一些投影片解釋，香港哥爾夫球會的報告並無包括有關動物和無脊椎動物如何利用草坪(例如作為孕育地、作為通道等)的資料，有關環境影響評估報告亦無提供相關資料。儘管如此，據觀察所見，牛背鷺和池鷺經常出沒於規劃區(包括區域1)的草坪上。香港哥爾夫球會的日後研究會包括無脊椎動物。根據有關環境影響評估報告，規劃區的草坪上有16種具保育價值的動物品種，當中大部分與其他生境有關。Roger Clive Kendrick 先生(**R242/C36** 的代表)補充，規劃區主要有兩組物種羣聚，一組是在林地生活，而另一組的生境則是露天草坪。根據香港哥爾夫球會的研究結果，在整個區域1均錄得該兩組物種群聚(包括草食性的幼蟲)，且為數不少。

48. 關於對草坪造成的阻光影響，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解釋，由於阻光影響並非研究概要的其中一項規定，故有關環境影響評估報告並無相關評估，未能複核香港哥爾夫球會的研究結果是否屬實。儘管如此，香港哥爾夫球會所進行的只屬質量評估，其提交的申述書並無提供科學基礎，以支持香港哥爾夫球會所聲稱，草坪草需要陽光直接照射九小時才可茁壯生長。

49. 關於肥料和除害劑的使用，Derald Richard Koster 先生(**R5975**)借助一些投影片表示，現時使用有機和無機肥料和除害劑的組合以保養草坪。當昆蟲數量較多時，會使用化學除害劑，而有關施用類型和劑量已獲政府批准。Roger Clive Kendrick 先生(**R242/C36** 的代表)表示，有大量昆蟲(包括飛蛾)是以草坪草為食物；

蝙蝠

50. 一名委員詢問在區域1發現的蝙蝠品種和蝙蝠棲息地的數目，以及若進行擬議公營房屋發展，可如何保護那些蝙蝠棲息地。

51. David John Stanton 先生(**R242/C36** 的代表)借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據香港哥爾夫球會的蝙蝠調查，在區域 1 發現 12 種蝙蝠品種和四個蝙蝠棲息地，而那些蝙蝠是在多樣化的生境生活。所有有關生境對維持蝙蝠品種的多樣性同樣重要。另外，在區域 2 至 4 也錄得約 14 種蝙蝠品種；以及
- (b) 若進行擬議公營房屋發展，有關的四個蝙蝠棲息地將受影響；而在區域 1 作房屋發展(約 9 公頃)及在區域 2 和 3 作林地補償(約 5 公頃)，會失去大片樹林生境，所造成的影響將難以緩解。

52. 土拓署總工程師／北王仲邦先生及顧問張國良先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 不同蝙蝠品種棲息於不同生境，其生境主要為洞穴／隧道、廢棄建築物及植物(例如竹樹、葵樹等)。居於洞穴的蝙蝠品種的保育價值較高，因為洞穴生境並不普遍，亦難以取代，而且洞穴內通常有大量蝙蝠棲息。關於棲息於建築物的蝙蝠品種，由於現時有大量廢棄建築物可供牠們棲息，亦可以人工蝙蝠箱替代，故其對棲息地的需要可得到滿足。至於棲息於植物的蝙蝠品種，牠們會不時轉換棲息地，因植物都不能長久；以及
- (b) 一般而言，若在發展項目用地內發現棲息於植物的蝙蝠品種，在蝙蝠遷離及當局採取緩解措施前(例如在附近安裝蝙蝠箱、在附近種植同一植物等)，用地內的有關植物不會移除。根據有關環境影響評估報告，在規劃區內並無發現短吻果蝠(屬常見蝙蝠品種)的棲息地。

飛蛾

53. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 就飛蛾調查而言，二零二二年環境影響評估報告與二零二三年附加資料的內容有否任何出入；以及

(b) 可否提供香港飛蛾研究的資料。

54. 關於環境影響評估報告的飛蛾調查，顧問張國良先生借助一些投影片解釋，有關調查在日落後的黃昏時分進行，為時兩小時。因應環境諮詢委員會於二零二二年八月提出的要求，其後在午夜十二時至凌晨二時進行額外飛蛾調查，結果顯示，在黃昏時段發現的飛蛾數量較在半夜時段發現的為多。環境諮詢委員會已接納額外飛蛾調查所得的結果。

55. Roger Clive Kendrick 先生 (R242 / C36 的代表) 借助實物投影機就香港的飛蛾研究作出陳述，要點如下：

- (a) 香港在記錄飛蛾和其後研究方面歷史悠久。首份描述香港約 150 個飛蛾品種的文獻可追溯至一八五零 / 六零年代。記錄自一九五零年代以來在大龍實驗農場發現的危害農作物飛蛾品種的首份清單於一九六七年公布，後來於一九九二年更新。關於香港飛蛾的首份初步清單於一九九三 / 九四年公布。香港記錄所得的飛蛾品種，已由一九九六年約 1 500 個及二零零一年約 1 850 個，增至目前約 2 675 個。儘管如此，收集所得的資料仍不足以讓我們更好地了解香港的飛蛾，尤以稀有品種為然；以及
- (b) 就規劃區發現的 10 個地方物種而言，有些僅出現於粉嶺高球場，有些則廣泛分布於香港，視乎物種而定。對於在區域 1 發現的飛蛾來說，區內所有樹木區和林地都是其重要棲息地。

文化景觀

56. 一些委員提出以下問題：

- (a) 如何在保育文物古蹟的同時亦可滿足社會的其他需要；
- (b) 可否局部保留粉嶺高球場；以及

- (c) 已評級歷史建築及墳墓會否受到區域 1 的擬議公營房屋發展影響，以及有何緩解措施。

57. 何心怡女士(R242 / C36 的代表)作出陳述，要點如下：

- (a) 文物古蹟源於人類文明，應以可持續的方式保留，以配合現代社會不斷變化的需要，而不應視為不利改變的障礙。在保育文物古蹟方面，應根據有關文物所處環境從完整性、真確性和稀有性的角度作出考慮，以全面地保育文化景觀各組成部分之間的聯繫。蘇格蘭聖安德魯斯高爾夫球場示範了一個高爾夫球場如何在代代相傳的過程中積累豐富歷史價值，最終成為被列入世界文化遺產名錄的世界級文化景觀。當局應以聖安德魯斯高爾夫球場為藍本，將粉嶺高球場(包括區域 1)這個坐落於自然環境中且充滿建築傳統的文化景觀整全地保育。整個粉嶺高球場已被列入古物諮詢委員會的候選名單，以待評級，顯示其歷史價值已獲一定程度的認可；以及
- (b) 歷史變遷是給文物古蹟賦予歷史價值的因素之一。評估這類變遷的重要性應根據一套標準，例如變遷的規模、變遷的重要性、對歷史價值的影響等。多年來，粉嶺高球場從舊場(一九一一年)擴展至新場(一九三一年)和伊甸場(一九七零年)。其間，儘管周圍的環境日益城市化，其文化景觀資源仍微妙地得到鞏固，其生物多樣性亦透過可持續的環境管理而有所加強。這是香港的一個獨特例子。有關的已評級歷史建築與舊場同期建造，舊場的環境和景觀亦成為文化景觀的歷史背景。然而，倘部分舊場(即區域 1)因擬議公營房屋發展而消失，其整體歷史價值便會被摧毀。類似的負面例子包括(i)跑馬地香港墳場在缺乏保育建議方案的情況下，其建築及天然遺產資源持續減少；以及(ii)萬金油花園作房屋發展用途，令受保育的虎豹別墅失去了歷史背景。

58. 關於規劃區的已評級歷史建築及墳墓，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，表示粉嶺高

球場位於粉錦公路以西的範圍(屬規劃區的範圍外)內有三座已評級歷史建築，即粉嶺別墅(一級歷史建築)、粉嶺會所(二級歷史建築)及粉嶺高球場小食亭(三級歷史建築)，這些已評級歷史建築均不會受到區域 1 的擬議公營房屋發展所影響。至於墳墓方面，區域 1 佔地 0.39 公頃的林地以南有一個並非已評級構築物的清代祖墳。在現有布局中，該祖墳會與多幢樓宇位置鄰接，需予移除。鑑於環境影響評估附帶的批准條件要求在切實可行的情況下保留 0.39 公頃的林地，土拓署稍後會檢討房屋的布局，並會考慮能否保留該祖墳。倘其後發現保留上述墳墓並不可行，便會根據既定程序作出處理。相關政府部門會就合適的遷移安排聯繫祖墳的後人。其他祖墳(包括建於明代更古老的祖墳)位於區域 1 的範圍外，並不會受到擬議公營房屋發展所影響。

由康文署負責規劃區日後的管理及保養工作

59. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於保養草坪需要特定的專門知識，康文署有否為位於規劃區的舊場制訂任何可行的管理及保養計劃；以及
- (b) 在區域 2 及 3 進行補償植樹是否獲生態影響評估支持，證明其做法可行。

60. 主席作出回應，要點如下：

- (a) 當局會要求康文署提供有關管理及保養規劃區的資料，以供委員在聆聽會稍後部分作出考慮。據她理解，康文署收回規劃區後，便會安排開放規劃區供公眾享用。正如香港哥爾夫球會在二零二三年六月十二日的城規會會議上作出的簡介所指，該會曾在規劃區舉辦多項非高爾夫球類活動。康文署將會與有關各方商討如何盡量協助舉辦該等活動。據悉康文署正積極做好準備工作，並會在短時間內聯繫香港哥爾夫球會，以便進行實地視察及商討主要的交付事宜。康文署在保養公園土地方面具有不少經驗，而且亦會因應情況需要尋求專業協助；以及

- (b) 區域 2 至 4(合共約 20 公頃)在粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。在制訂分區計劃大綱圖時，只有對生態不造成影響或影響程度較低的保育及康樂用途定為經常准許的第一欄用途(例如「郊野學習／教育／遊客中心」、「高爾夫球場」、「自然保護區」、「自然教育徑」、「公園及花園」、「野餐地點」、「公廁設施」及「野生動物保護區」)。至於第二欄項下的用途(例如「食肆」、「政府垃圾收集站」、「政府用途」及「娛樂場所」)，則受規劃許可機制所規管。相關政府部門會透過上述機制審議規劃申請，並會要求申請人提交評估(例如在有需要時須提交生態影響評估)，以支持有關申請，並供城規會考慮。

61. 主席在回應郭永亮先生(R354)時表示，康文署稍後會聯絡香港哥爾夫球會商討交付的事宜。

[徐詠璇女士在答問環節進行期間離開這節會議。]

62. 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。

63. 這節會議於晚上九時十五分休會。