

1. 會議於二零二三年六月十九日上午九時十五分恢復進行。

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

劉竟成先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇女士

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

運輸署總工程師／新界東
王國良先生

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》
的申述及意見

(城市規劃委員會文件第 10902 號)

[此議項以廣東話進行。]

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，以及規劃署就有關申述和意見所提的意見。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另一節會議上申報利益，並載於有關的會議記錄內。

簡介和提問部分

5. 秘書表示，委員已於二零二三年六月十二日早上的聆聽會上申報利益。委員備悉，黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、黃天祥博士和伍灼宜教授已就此議項申報直接利益，並因事未能出席會議。至於那些不涉及直接利益，或沒有參與擬議公營房屋發展及／或無提交申述和意見的委員，委員同意他們可以留在席上。

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

- 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

- 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
- 帖文初先生]
- 陳駿興先生]

生態系統顧問有限公司

- 張國良先生] 顧問

申述人、提意見人和他們的代表

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及提意見人，他們的資料已載於二零二三年六月十二日的會議記錄內。]

- **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
- 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*
陸迎霜

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

- *弘達交通顧問有限公司*
潘偉麟

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

- *香港高爾夫球總會 (HKGA)*
崔美珍
鄧子鏗
譚亦晴 (R 3 4 0 2)

Ferd Neal Brown (R 3 1 5)
John David Berry
馮永基
黃麗君 (R 6 5 9 5)

總經理
總教練
高爾夫球運動員和香港高爾夫球代表隊隊員

C 4 7 — 李寧 (李寧)

李寧

— 提意見人

7. 主席歡迎各人到席，並請秘書扼要解釋聆聽會的程序。秘書報告，上午的會議會由香港哥爾夫球會 (R 2 4 2 / C 3 6) 闡述他們所提交的申述 / 意見的內容。李寧先生 (C 4 7) 授權香港哥爾夫球會 (R 2 4 2 / C 3 6) 代表其出席會議，並已徵得香港哥爾夫球會 (R 2 4 2 / C 3 6) 同意，先讓他作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人及 / 或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。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。當香港哥爾夫球會(R242 / C36)和其他人完成口頭陳述後，便會進行早上會議的答問部分。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。

8. 主席請申述人、提意見人及／或他們的代表闡述其申述／意見。

C47—李寧

9. 李寧先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府於二零一八年表示土地供應選項有限。然而，此後出現更多選項，包括(i)北部都會區有 600 公頃土地可供發展；(ii)首批簡約公屋可於二零二七年第二季前提供約 17 000 個單位；(iii)八組棕地羣可於十年內提供逾 200 000 個公營房屋單位；以及(iv)位於竹篙灣的檢疫營舍可提供超過 3 000 個單位以即時解決房屋問題。由於出現新選項，因此有必要根據新選項重新審視先前的決定；
- (b) 擬議公營房屋發展需要保留和移植區域 1 的現有樹木，相比之下，發展棕地用地會更快捷，成本亦較低；
- (c) 雖然當香港哥爾夫球會臨時需要額外土地以配合舉辦大型活動時，政府願意提供協助，但唯一可行的停車場地點是靠近香港哥爾夫球會正門的現時所在的位置。若把規劃區的其他部分用作停車場用途會造成生態破壞；
- (d) 由於有需要就擬議公營房屋發展修改布局設計，而遷移相關的清代祖墳又困難重重，種種跡象顯示擬議公營房屋發展無法如期動工和竣工；
- (e) 香港哥爾夫球會支持香港的高爾夫球運動發展，而球手在國際錦標賽中亦取得佳績。有此成果，全賴有完善的訓練設施，以及參加國際賽事所汲取的經

驗。另外，附屬泊車和娛樂設施對主辦此等錦標賽而言亦不可或缺；以及

- (f) 北區醫院是區內提供急症服務的主要醫院。擬議公營房屋發展，加上北區醫院擴建計劃，涉及的工人和車輛數目數以千計，會導致區內交通情況惡化，令緊急服務延誤。

R 242 / C 36 — 香港哥爾夫球會

10. Fred Neal Brown 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是弘達交通顧問有限公司的前主席和行政總裁；
- (b) 基於交通及運輸理由，不支持在區域 1 進行擬議公營房屋發展。從交通影響的角度而言，擬議公營房屋發展會增加大頭嶺迴旋處的交通擠塞風險，並因而使九號幹線亦受影響。九號幹線對北區、北部都會區和跨境交通來說是非常重要的策略性道路；
- (c) 在根據《粉嶺高爾夫球場(下稱「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」)所進行的交通及運輸影響評估中，使用以二零一六年為基礎年期的全港人口及就業數據矩陣的資料，但沒有顧及區內的最新發展，例如粉嶺北和古洞北新發展區及新田／落馬洲的發展項目，以及已獲批准的公私營房屋發展項目；
- (d) 擬議公營房屋發展所在位置遠超最就近港鐵站的步程範圍，距離區域 1 中央部分約 1.5 公里。日後居民出入須依靠路面交通工具；
- (e) 粉嶺高球場現有停車場設有 315 個泊車位，地點方便行人前往香港哥爾夫球會會所，但該停車場平日的使用率已達飽和。計劃在區域 1 擬議公營房屋發展中重置的公眾停車場，可提供 300 個泊車位，但並非供香港哥爾夫球會專用。重置公眾停車場無法

解決泊車位不足的問題，因為在大型賽事舉行期間，訪客所需的泊車位由 500 個至數千個不等；

- (f) 若保健路／丙岡路交界處用作前往區域 1 重置停車場的通道，保健路的交通情況將會惡化。另外，若重置的停車場位置與香港哥爾夫球會會所相距甚遠，來往兩個地點之間的交通流量將會增加；以及
- (g) 粉嶺高球場極具吸引力，不單令市民生活體驗更加豐富，亦為公眾提供更多選擇，因此應予保留。由於即將推行多個新項目(例如明日大嶼、北部都會區及各市區重建項目)，當局應把握機會重新考慮是否需要進行擬議公營房屋發展。

11. 潘偉麟先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是弘達交通顧問有限公司的交通董事；
- (b) 擬議公營房屋發展包括 12 000 個單位和大約 40 000 平方米的非住用總樓面面積，但只能經丙岡路進出，而丙岡路是一條闊 10.3 米和長約 250 米的雙線不分隔車路。擬議發展將帶來交通擠塞和緊急服務遭延誤的風險；
- (c) 北區醫院擴建完成後，粉錦公路和保健路將會有七個路口或出入點。在一段短距離內有多個路口或出入點會對區內道路網絡的交通和前往北區醫院的通道造成負面影響。然而，這種情況並未列入交通及運輸影響評估的範圍內；
- (d) 交通及運輸影響評估顯示，在保健路／丙岡路路口的燈號時間長達 116 秒，使剩餘容車量達致 17%。然而，燈號時間較長會令車龍變長。他們的分析發現，在平日早上的繁忙時間，車龍長度會超過 55 米，對北區醫院的車輛通道和運作造成影響；

- (e) 區域 1 非住用總樓面面積和公共運輸交匯處所產生的進出車輛架次，並沒有列入交通及運輸影響評估的範圍內。根據香港哥爾夫球會的分析，倘包括這些假設在內，保健路／丙岡路路口和大頭嶺迴旋處將不勝負荷。此外，保健路／丙岡路在平日早上繁忙時間的車龍長度亦將超過 95 米；以及
- (f) 基於上文所述，交通及運輸影響評估可能低估了在區域 1 進行擬議公營房屋發展所帶來的交通影響，因此從交通角度而言，擬議公營房屋發展並不可行。

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

- (a) 他是一名特許工程師，自一九八零年代起一直在香港工作；
- (b) 擬議公營房屋發展涉及大範圍挖土，會產生龐大的挖土量，對規劃區的水文造成負面影響；
- (c) 預計擬議公營房屋發展涉及地盤平整工程的合約前工作程序預計需時大約 51 個月完成，因此有關發展須在二零二七年九月後才能動工。考慮到為符合環境影響評估附帶的批准條件而引起的延誤，以及建造工程所需時間，他預計擬議公營房屋發展須待二零三四年十二月後才會落成。發展局局長亦曾表示，這項發展要等到二零二九年後才會完成；以及
- (d) 由於北部都會區首批居民計劃於二零三零年年初開始入伙，城規會應考慮擬議公營房屋發展既然不能在二零二九年落成，是否仍然相關和有必要進行。

13. Gillian Hancer Gastka 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名土木工程師，專業是液體循環工程和水文學；

- (b) 在進行技術研究下的排水影響評估時，採用了四小時的設計暴雨模式以評估所需的排水設施，並不恰當。根據她的經驗，評估時應改為採用 30 分鐘的暴雨模式，而降雨強度則應為四小時暴雨的兩倍左右。排水影響評估低估了附近一帶的雨水排水量；以及
- (c) 北區區議會對水浸的憂慮實屬合理。擬議公營房屋發展會導致鋪築硬地面的範圍由 18% 增加至 70%，使丙崗村及周邊地區水浸的風險增加，繼而使負面的經濟影響增加，並會構成人命傷亡風險。

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

- (a) 環境影響評估建議在區域 2 和區域 3 補種樹木，涉及面積 5.1 公頃，但在水文影響分析中區域 3 只有約兩公頃列作進行林地補償的考慮範圍。水文調查和模擬實驗的結果顯示，擬議的公營房屋發展加上在區域 2 和區域 3 補種樹木，會令水位下降 0.84 米，嚴重危害區域 4 內水松的生存空間；以及
- (b) 在二零二三年六月十四日舉行的會議上，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員曾表示沿區域 1 北面邊緣預留了一幅闊 10 米的狹長土地(下稱「預留範圍」)，以進行粉錦公路擴闊工程，而路政署尚未就該工程制訂施工時間表。然而，據悉路政署在二零二三年五月二十五日邀請顧問就「粉錦公路改善工程第二期」投標，工程範圍包括預留範圍在內。擬議的道路擴闊工程會導致失去更多樹木，對水松構成威脅。

15. 馮永基先生提出以下要點：

- (a) 他是建築師，在設計香港的公園和公共空間方面經驗豐富。他以自己的身分發言；

- (b) 香港並不缺乏土地資源。香港的已發展土地只有約 20%，原因是這裏有值得保育的公共資產，例如郊野公園。倘面積達 32 公頃的規劃區成為公共空間，市民會樂於保育；
- (c) 雖然擬議公營房屋發展所佔用的土地，僅為粉嶺高球場 172 公頃土地的 6%，但興建 12 幢樓高 34 層的大樓，發展規模龐大，會對公共空間造成嚴重的不良影響；
- (d) 粉嶺高球場是香港碩果僅存兼具珍貴文化歷史價值和秀麗景色的優美地段。雖然他完全肯定香港有需要發展公營房屋，其中劏房居民的需要尤其迫切，但實在不宜僅為數萬人提供居所而破壞這樣優美的環境。況且，倘政府日後因應檢討結果而減低發展密度，有關的單位落成量更可能減至只有數千個；以及
- (e) 政府曾提出其他措施，例如興建簡約公屋、資助出售房屋或發展棕地，相對於在九公頃土地上發展擬議公營房屋，這些措施在解決房屋問題方面實屬更佳方案。

16. 崔美珍女士提出以下要點：

- (a) 她負責的工作包括為不同年齡的運動員舉辦本地和國際高爾夫球比賽、培訓精英高爾夫球運動員和推廣高爾夫球運動，這些工作全部需要有合適場地才能進行。粉嶺高球場對香港高爾夫球總會和高爾夫球運動員而言是非常重要的場地，因為總會每年舉辦 40 多場本地和國際賽事／比賽，大部分均在粉嶺高球場舉行；
- (b) 香港高爾夫球總會有些賽事／比賽能吸引超過 20 個國家的高爾夫球運動員來港參加，正是由於舊場已有過百年歷史，是香港少有的珍貴資產；

- (c) 粉嶺高球場是香港高爾夫球總會訓練精英高爾夫球運動員的主要場地，在國際賽事中成績斐然的許龍一和劉弦均曾在這裏受訓；
- (d) 在本地中學推廣高爾夫球運動，十分成功，而粉嶺高球場便是主要訓練場地。此外，與內地和大灣區合辦的校際比賽和賽事亦全部在粉嶺高球場進行；以及
- (e) 香港高爾夫球總會促請政府讓粉嶺高球場保持完整。

17. 鄧子鏗先生認為興建公屋的建議會影響香港高爾夫球運動的發展，因為粉嶺高球場在這方面的角色舉足輕重。總會大部分訓練以粉嶺高球場為基地，很多本地高爾夫球手亦在這裏受訓。在粉嶺高球場舉辦賽事／比賽，亦可讓本地球手成長發展，獲得寶貴經驗。此外，香港哥爾夫球會亦曾幫助高爾夫球運動員成為職業高爾夫球教練。

18. 譚亦晴女士表示粉嶺高球場提供了場地，讓她和其他年青人可以學習高爾夫球，希望政府可以保留這個場地給下一代繼續享受學習高爾夫球的樂趣。

[會議小休 15 分鐘。]

19. 由於申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，主席請香港哥爾夫球會和政府部門的代表就委員先前於二零二三年六月十二日及六月十四日的聆聽會上的提問，提供補充資料。

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

公眾使用粉嶺高球場的情況

- (a) 除了不能打高爾夫球的日子外(例如出現暴雨、雷暴或颱風的日子)，預計粉嶺高球場每年最多可進行約 50 000 個球局；以及

- (b) 非會員在粉嶺高球場參與的球局數目所佔百分比由二零一三年的 38.5% 穩步增至二零二二年的 46.3%。在三個球場中，舊場使用者人數最多，因為村民可免費在舊場打球，而在其餘兩個高爾夫球場為球賽籌備和舉辦賽事期間，亦只有舊場仍然開放予公眾使用。舊場的設計專為全年均可打高爾夫球而設，而場內特別的草坪類別和排水設計，尤其適合在夏天打球。倘失去舊場，球局將會減少，最多可達 40%。

21. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

環境影響評估程序

- (a) 有委員於二零二三年六月十四日的聆聽會上問及，香港哥爾夫球會提出的技術問題是否已在環境影響評估程序中討論。陸國安先生回應時首先解釋《環境影響評估條例》所規定的環境影響評估程序。根據《環境影響評估條例》，須為指定工程項目進行環境影響評估。由於局部發展粉嶺高球場的建議(即擬議公營房屋發展)涉及一項發展工程項目的工程技術可行性研究，而該工程項目的研究範圍面積超過 20 公頃，因此擬議發展屬《環境影響評估條例》附表 3 第一項所訂明的指定工程項目；
- (b) 關於指定工程項目，項目倡議人在申請研究概要以展開環境影響評估研究時，須向環境保護署署長(下稱「環保署署長」)提交工程項目簡介，闡述項目詳情和可能造成的環境影響。在擬議公營房屋發展的工程項目簡介中，指出 12 項可能造成的影響。該份工程項目簡介其後會公開讓公眾查閱，以供市民提出意見，為期 14 日；
- (c) 環保署署長在考慮所收到的公眾意見後，於二零一九年七月發出研究概要，以展開環境影響評估研究。研究概要包含 17 項目的及目標，以及 14 項有關環境問題的範圍和各項所需的程序及報告規定；

- (d) 當收到項目倡議人提交的环境影響評估報告，環保署署長便會根據《環境影響評估條例》下環境影響評估程序的技術備忘錄所載規定，檢視有關環境影響評估報告，並就相關事項向有關政府部門徵詢意見。環保署署長在確定環境影響評估報告符合所有技術備忘錄的規定後，會公開環境影響評估報告，以供公眾提出意見，為期 30 日。同時，環境諮詢委員會亦會檢視環境影響評估報告和提出意見，為期 60 日。環保署署長或會要求申請人提交可能需要的進一步資料，以便作出決定；
- (e) 在這份環境影響評估報告中，共有 10 個環境因素予以評估，而香港哥爾夫球會則集中就當中的三個因素提出意見，包括林地及水松的價值、樹木調查結果及方法，以及文化景觀；
- (f) 環保署署長於二零二三年五月十一日在有附帶條件的情況下批准這份環境影響評估報告，即表示整體來說接受擬議公營房屋發展可能帶來的任何負面環境後果。所施加的批准條件包括規定作為項目倡議人的土拓署透過調整房屋的覆蓋範圍、排列布局及發展密度，以檢視及修訂發展藍圖，務求減少需砍伐樹木的數目，以盡量保育 0.39 公頃林地，並須提交詳細的景觀和視覺設計圖，務求減少覆蓋範圍，同時盡量減少對周邊的鄉郊環境所造成的視覺影響。在項目倡議人日後妥為履行這些條件後，環保署署長認為剩餘影響屬可以接受；

樹木調查

- (g) 香港哥爾夫球會提及，有 460 棵樹木並沒有列入環境影響評估報告的樹木調查中。事實上，香港哥爾夫球會在上述的環境影響評估程序已提出這個問題。環境影響評估研究概要要求進行的粗略樹木調查在可行性研究中獲廣泛採用，而粗略樹木調查只會對樹羣進行調查，以識別具特別價值的樹木或具有重要保育價值的植物。不過，鑑於這個工程項目對樹木的保存備受公眾關注，土拓署在進行這項樹

木調查時對個別樹木進行了調查，標準高於研究概要所提出的要求。由於上述的樹木調查是由土拓署在二零一九年進行，而香港哥爾夫球會委託外間進行的樹木調查是在二零二一年進行，隨着時間推移，情況預計會有所改變。156 棵胸高直徑(下稱「胸徑」)少於 95 毫米的樹木並沒有納入土拓署二零一九年的調查，但這些樹木其後卻被納入香港哥爾夫球會的調查。至於其餘 304 棵土拓署沒有列入調查的樹木，大部分均屬枯樹、常見品種或不良品種(例如銀合歡)，又或是歸類為灌木或小喬木的品種(例如短穗魚尾葵及銀邊南洋)。由於進行樹木調查的目的是識別評估範圍內具特別價值的樹木，因此所識別樹木(除了具特別價值的樹木以外)在數目上的差異並不會影響在環境影響評估下進行的景觀及視覺影響評估所得出的結果；

- (h) 香港哥爾夫球會提及，在環境影響評估的樹木調查中所載的樹木尺寸，低於實際大小。該會在環境影響評估程序亦曾提出這個問題。出現差異的主要原因是兩個評估採用的方法有別。在進行環境影響評估時，土拓署進行的是實地調查，並量度了樹木的胸徑，而樹木的高度及樹冠的覆蓋範圍則主要是根據經驗估算，對於須進行粗略樹木調查的可行性研究項目而言，經驗估算是可以接受的方法。另一方面，香港哥爾夫球會的樹木調查採用了審計的方式，並借助儀器進行測量。應注意的是，焦點應放在具特別價值的樹木上，尤以建議砍伐或移植的成齡樹為然；
- (i) 土拓署的調查及香港哥爾夫球會的調查分別識別了合共 70 棵及 75 棵具特別價值的樹木。出現這樣的差異是源於記錄樹木尺寸時採用的方式和方法不同所致。在香港哥爾夫球會的調查中，胸徑為 1 米或超過 1 米的樹木，或是樹木高度／樹冠為 25 米或超過 25 米的樹木會歸類為具特別價值的樹木，而土拓署的調查則只會把胸徑為 1 米或超過 1 米的樹木識別為具特別價值的樹木。有 12 棵樹木在香港哥爾夫球會的調查中獲識別為具特別價值的樹木，

但在土拓署的調查中卻不合資格獲界定為具特別價值的樹木。另一方面，有七棵樹木在土拓署的調查中獲歸類為具特別價值的樹木，但在香港哥爾夫球會的調查中則不然。因此，兩個調查所識別的具特別價值樹木在數目上只相差五棵。此外，應注意的是，規劃區內大部分具特別價值的樹木均是通過採用土拓署調查所使用的準則(胸徑超過 1 米)識別出來；

古樹名木

- (j) 雖然香港哥爾夫球會聲稱規劃區有 27 棵具潛質列為古樹名木的樹木，但似乎並沒有進行嚴謹的評估，以證明該 27 棵樹木是否真的符合政府為登記古樹名木所制訂的高門檻；

- (k) 政府在二零零四年設立了《古樹名木冊》。自此之後，只有約 500 棵香港樹木登記在內。合資格列為古樹名木的樹木須按照五個準則分類，包括(i)大樹；(ii)珍貴或稀有樹木品種；(iii)古樹；(iv)具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木；以及(v)樹形出眾的樹木。香港哥爾夫球會之所以認為這 27 棵樹木有潛質列為古樹名木並提出有關建議，是基於單一準則，即有關樹木為具特別價值的大樹。這些具特別價值的樹木未必符合其他準則，例如準則(iii)，有關樹木是否古樹(所指的是已知樹齡超過 100 年的樹木)。就此而言，據悉粉嶺高球場內的大部分樹木在第二次世界大戰期間曾被砍伐。關於這一點，一九四五年拍攝的航攝照片可以作證，照片顯示當時粉嶺高球場內只有疏落的樹木。因此，可以合理推斷粉嶺高球場內的大部分樹木都是在一九四五年之後種植，故此不符合關於樹齡的準則(iii)。此外，在進行登記前，亦須評估樹木的一般狀況，包括健康及生長狀況、預期壽命、位置，以及在同類樹木中的代表性。貿然下結論指具特別價值的大樹有潛質列為古樹名木，未免過於簡單；

- (1) 香港哥爾夫球會聲稱有 27 棵具特別價值樹木相當可能會列為古樹名木。在這些樹木中，有 16 棵沒有列入土拓署的調查範圍，或在環境影響評估中建議予以砍伐。應注意的是，由於這些樹木屬大量種植的外來品種、胸徑少於 1 米、生長於斜坡上或是有結構問題，因此不宜進行移植。基於上述原因，環境影響評估建議把這些樹木砍伐；

樹木的美化市容價值

- (m) 香港哥爾夫球會聲稱環境影響評估低估了樹木的美化市容價值。在環境影響評估中，僅有一棵樹的美化市容價值獲評為「高」，而在香港哥爾夫球會的調查中卻有 143 棵樹獲此評級。此事已在環境影響評估程序中提出，而香港哥爾夫球會的代表在先前的聆聽會議上亦承認評估屬主觀判斷；
- (n) 根據有關樹木保育的發展局技術通告(工務)第 4/2020 號，在評估樹木的美化市容價值時，應依據樹木在遮蔭、季節特色、屏障、減少污染及噪音方面的功能價值，以及其風水價值。儘管在土拓署的調查中只有一棵樹的美化市容價值獲評為「高」，但有 774 棵樹(61.67%)獲評為「中等」。另一方面，香港哥爾夫球會的調查把 143 棵樹的美化市容價值評為「高」，或屬評級過高，因為這些樹木有部分在遮蔭／屏障方面價值不大，但其美化市容價值卻仍獲評為「高」。此外，樹木的美化市容價值並非決定如何處理樹木方案的唯一考慮因素。美化市容價值被評為「中等」的樹木亦會考慮予以保留；

移植及保留樹木

- (o) 於二零二三年六月十四日的會議中，一名委員要求提供有關因進行政府工程項目而須移植樹木的存活率數據。儘管當局手上沒有有關數據，但在保留及移植樹木後會設有三年的監察期，而在監察期屆滿

後，負責管理相關用地的部門(例如房屋署)在監察期後將繼續護理有關樹木；

- (p) 香港哥爾夫球會指在山坡上移植兩棵具特別價值的大樹(T60及T71)，上坡下坡距離超過700米，做法不切實際。鑑於環境影響評估提出的移植建議及移植選址僅屬初步方案，稍後將進一步探討移植選址是否合適；
- (q) 香港哥爾夫球會聲稱沒有證據證明有關的保留樹木建議切實可行。儘管每個個案的保留樹木方法會有分別，但土拓署在保留樹木方面具備豐富經驗，而工程亦會根據《環境影響評估條例》下的相關指引落實；

生態影響

- (r) 香港哥爾夫球會質疑環境影響評估中的生態影響評估結果，特別是對蝙蝠及飛蛾造成的不良生態影響。因應香港哥爾夫球會就環境影響評估程序提出的上述疑問，土拓署遂就對蝙蝠及飛蛾造成的生態影響提交進一步資料，這些資料已獲環境諮詢委員會及環保署署長接納；

文物古蹟

- (s) 香港哥爾夫球會於二零二三年六月十四日的會議提及粉嶺高球場舊場的歷史可追溯至一八九零至一九三零年代，而擬議公營房屋發展會令舊場獨特的完整性和原貌受損。此外，粉嶺高球場在文化景觀方面的文物價值未獲顧及和保護；
- (t) 在香港，對歷史建築物進行評級是採用六項評審準則，分別是(i)歷史價值、(ii)建築價值、(iii)組合價值、(iv)社會價值和地區價值、(v)保持原貌程度及(vi)罕有程度。在環境影響評估中，已進行歷史建築文物影響評估及考古影響評估，但沒有規定要對文化景觀進行評估；

- (u) 根據分別攝於一九六四年、一九七二年、一九七五年、二零零一年、二零一零年及二零二二年的航攝照片，香港哥爾夫球會自一九六零年代起曾對球道及泊車區作出改動。此外，香港哥爾夫球會於二零一零年曾清理約 0.3 公頃林地以闢設草坪苗圃，該處毗鄰現時建議保育的 0.39 公頃林地。這些行動顯示粉嶺高球場的景觀多年來一直轉變，現時實際上已非原本狀態。

管理及開放安排

- (v) 在二零二三年六月十二日及二零二三年六月十四日的聆訊會議中，有些委員問及二零二三年九月一日之後的管理及開放安排。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，會就該規劃區的交接事宜與香港哥爾夫球會聯絡，並在該個星期安排一次實地考察。此外，亦會聘請專業人士協助保養該規劃區的草坪；
- (w) 至於日後的非高爾夫球活動(例如活木球和攀樹)，康文署會與香港哥爾夫球會及相關團體聯絡，為繼續進行這些活動作出適當安排。若香港哥爾夫球會日後主辦重要高爾夫球賽事時需要額外土地，康文署會提供適切協助。舉例來說，如需要土地為二零二三年十月和十一月舉辦的高爾夫球賽事提供泊車位及其他支援設施，區域 1 的九公頃土地可調配作這些用途；以及
- (x) 在不影響生態資源的情況下，規劃區會盡量向公眾開放，作靜態康樂用途。至於生態價值較高的區域 4，則會施加多項限制，例如就遊客人數、開放時間和活動訂下限制，以便更妥善地保育該區。只有符合分區計劃大綱圖規定的土地用途，例如「公園及花園」，才可在該規劃區劃設。

22. 主席要求土拓署闡述就擬議公營房屋發展所作的交通及運輸影響評估，以及區內的擬議交通改善工程。土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

道路改善工程

- (a) 為配合日後的交通需求，政府已完成，或正進行，或正計劃進行以下道路改善工程：
- (i) 大頭嶺(寶石湖)迴旋處：寶石湖路南行路段往大頭嶺迴旋處行車路的工程已經完成，擴闊至三條行車線；在二零二三年或之前擴闊粉嶺公路西行的行車路；在二零二八年或之前完成在粉錦公路北行的行車路新增一條左轉專用行車線；以及在二零三一年或之前建成寶石湖路行車天橋；
 - (ii) 青山公路－古洞段／粉錦公路：在二零二八年或之前，在粉錦公路／青山公路－古洞段路口的粉錦公路新增行車線(南行和北行行車路各新增一條行車線)；
 - (iii) 粉錦公路／保健路：在二零二八年或之前，把現有優先通行路口升級為迴旋處；
 - (iv) 保健路／丙岡路：在二零二九年或之前，把現有優先通行路口升級為交通燈控制路口，並擴闊丙岡路北行和南行的行車路；
- (b) 在實施上述道路改善計劃後，預計擬議公營房屋發展不會對區內道路網絡造成重大的負面影響，而在交通工程角度而言亦屬可以接受；

數據矩陣資料

- (c) 香港哥爾夫球會對於在交通及運輸影響評估中使用以二零一六年為基礎年期的數據矩陣資料提出質疑，王先生在回應時表示，應留意當交通及運輸影響評估在二零一九年進行時，以二零一九年為基礎年期的數據矩陣尚未完成，而以二零一六年為基礎年期的數據矩陣已是當時備存最詳盡的可用資料。此外，以二零一六年為基礎年期的資料已調整至包

含北區醫院擴建項目，以及最新批准或計劃進行的發展項目，包括香港哥爾夫球會所提及的項目。這些資料和評估會在擬議公營房屋發展的詳細設計階段進一步更新，以反映最新情況：

非住用總樓面面積和公共運輸交匯處所產生的車流量

- (d) 至於有關注指當局並無就非住用總樓面面積和公共運輸交匯處所產生的車流量進行評估這一點，當局其後已進行敏感度測試，並把該兩項元素所產生的車輛架次納入其中。測試的結果顯示，從交通工程的角度而言，相關路口的表現仍然可以接受。另一方面，交通及運輸影響評估假設非住用總樓面面積（包括零售及政府、機構及社區設施）主要用作應付區內居民的需要。大型商場會吸引訪客跨區到訪，因而產生交通流量，但當區設施則不同，該區居民大多會徒步前往該些設施，因此預計不會產生顯著的交通流量。假若非住用總樓面面積的供應性質日後出現變化，當局會在詳細設計階段就交通及運輸影響評估作出適當的更新；

對北區醫院造成的交通影響

- (e) 有關注指，保健路／丙岡路的路口可能會出現長車龍，而且交通及運輸影響評估並沒顧及北區醫院的出入口因素。關於這兩點，北區醫院擴建計劃所增加的交通流量已在交通及運輸影響評估中予以考慮。由於保健路／丙岡路的路口已預留 17% 的容量，預計車龍不會很長，因此無須就車龍長度進行評估；
- (f) 根據現有資料，救護車會經粉錦公路駛往北區醫院。因此，保健路／丙岡路路口的情況不會對上述通道造成影響。假如日後出現嚴重的交通擠塞，當局會考慮採取交通改善措施（例如在車輛通道外劃設示意不准停車的「黃格」道路標記），以確保前往北區醫院的緊急車輛通道不會受到影響；

特別活動期間增加的交通流量

- (g) 香港哥爾夫球會的意見指，交通及運輸影響評估未有考慮到如何應付重要活動舉行期間額外的泊車需求及交通流量。應留意的是，交通及運輸影響評估是根據平日繁忙時間的交通流量進行。由於特別活動並不會經常舉辦，相關的泊車需求及交通流量只屬臨時性質，不會在交通及運輸影響評估中予以評估；

步行距離

- (h) 香港哥爾夫球會曾指稱，區域 1 與上水站之間的步行距離約為 1.5 公里，對使用鐵路服務的居民而言並非合理的步行距離。關於這一點，通往公營房屋用地的行人路線有三條，日後可讓居民以最短距離步行至上水站的路線長約一公里。此外，交通及運輸影響評估亦建議提供來往區域 1 與上水站、錦上路站及／或日後古洞站的接駁巴士服務；以及

建築車輛

- (i) 香港哥爾夫球會曾就施工階段對交通造成的負面影響表示關注。關於這一點，日後的工程承辦商須向運輸署提交交通影響評估，並建議合適的交通管理措施，例如就在繁忙時間使用建築車輛施加限制，以緩解可能造成的交通影響。

23. 由於關於補充資料的陳述完畢，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／或政府的代表回答。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。主席繼而請委員提問。

整體房屋供應

24. 一名委員留意到最新的《長遠房屋策略》(下稱「《長策》」)周年進度報告指出，房屋單位供應在 10 年內將會超過

目標需求，遂詢問是否有必要在區域 1 進行擬議公營房屋發展，興建 12 000 個單位。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) 雖然《長策》二零二二年周年進度報告預測將會出現 59 000 個過剩單位，但仍有必要在區域 1 進行擬議公營房屋發展；
- (b) 推行公營房屋項目，受眾多不確定因素和變數影響，可能會使房屋收益比率較原來計劃的為少，而有關項目亦可能未能按原有的目標時間完工。因此，有需要提供緩衝，以確保已計劃的房屋供應目標仍能實現。有見及此，政府不能輕易放棄任何個別工程項目；
- (c) 大部分的房屋供應，包括古洞北和粉嶺北等新發展區的供應，均於 10 年房屋供應預測的第二個五年期(即二零二八至二九年度至二零三二至三三年度)提供。由於規劃區是一幅政府土地，無須收地，而新發展區則不但須收地，還須安置受影響的住戶和重置商戶，因此與其他新發展區的房屋項目相比，擬議公營房屋發展項目的落實時間表會較有把握；
- (d) 如果受收地影響的住戶和商戶同樣以預計房屋供應過剩為由，反對各項房屋項目，無疑會對政府推展房屋發展造成困難；以及
- (e) 政府一直多管齊下，增加土地供應，包括香港哥爾夫球會提議的收回棕地及其他方法。以古洞北及粉嶺北兩個新發展區為例，政府已收回約 70 公頃的棕地。房屋短缺問題不能只靠單一選項解決，政府應把握每個機會增加房屋供應，以應付迫切需求。有見及此，區域 1 的擬議公營房屋發展實在不可或缺。

高爾夫球場的完整

25. 一名委員詢問假如區域 1 用作發展公營房屋，規劃區的其餘 23 公頃土地會否適合進行高爾夫球活動。郭永亮先生 (R354) 及 Timothy John Peirson-Smith 先生 (R3259) 回應時表示，香港哥爾夫球會認為維持現狀使用該土地最為理想。舊場建於一九一一年，是亞洲歷史最悠久的高爾夫球場，即使僅抽出任何一小幅土地作其他用途，亦會影響舊場以至粉嶺高球場的完整。舊場日後不再適合舉辦高爾夫球賽事／比賽，因為經改動後球場的布置無法符合國際標準。「亞洲歷史最悠久的錦標賽球場」的美譽將不復存在。此外，環境影響評估建議在區域 2 及 3 進行補種樹木，涉及面積達 5.1 公頃，估計規劃區其餘 23 公頃土地的大部分球道和球洞都會被佔用或受影響，不能用於打高爾夫球。

26. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生指出，環境影響評估提出在區域 2 及 3 進行補種樹木，只屬初步建議。其他方案亦會列入考慮之列，例如在原地以外的地方補種樹木，讓區域 2 及 3 可作其他更具效益的用途。

27. 主席補充說，規劃區將於二零二三年九月一日歸還政府，康文署將會負責規劃區的管理及維修保養工作。規劃區有九公頃土地已規劃作公營房屋發展，而其餘 23 公頃土地則會規劃作保育暨康樂用途。康文署正在考慮日後該 23 公頃土地的合適用途，包括應否用作進行高爾夫球活動，並有意盡量開放生態較不易受破壞的地方，讓公眾享用。即使規劃區用作進行高爾夫球活動，亦會開放給公眾使用。至於高爾夫球以外的活動，例如活木球和攀樹，康文署會與有關各方聯絡，以考慮日後是否繼續進行和如何進行這些活動。

28. 一名委員詢問，倘所涉土地交還給政府後是繼續用作高爾夫球活動，則會否仍然失去「亞洲歷史最悠久的錦標賽球場」的美譽。香港哥爾夫球會郭永亮先生 (R354) 回應說，「亞洲歷史最悠久的錦標賽球場」此美譽對推廣香港為世界級城市而言，十分重要。標準的高爾夫球場共有 18 個球洞，只要粉嶺高球場失去任何一個球洞，香港將永久失去「亞洲歷史最悠久的錦標賽球場」的美譽。

29. 一名委員備悉，區域 1 的擬議公營房屋發展項目的落實時間表可能會有所延誤，故詢問倘在二零二三年八月三十一日之後讓香港哥爾夫球會以臨時性質佔用規劃區，是否可行。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，該區會在二零二三年九月一日交還給政府。雖然政府沒有計劃在二零二三年八月三十一日之後把現時與香港哥爾夫球會簽訂的短期租約續期，但假如香港哥爾夫球會日後臨時需要額外土地舉辦大型賽事，康文署會提供適切協助。

景觀、生態和水文方面

30. 委員提出以下問題：

- (a) 香港哥爾夫球會認為環境影響評估的基線資料有誤，這樣會否令環境諮詢委員會及環保署署長未能作出有據可依的正確決定，例如兩者調查所得的樹木數目有所不同，會否影響將予保育的樹木總數；
- (b) 香港哥爾夫球會認為規劃區的樹木未能列為古樹名木，是因為規劃區的土地狀況屬於已批租土地。這樣理解是否正確；
- (c) 因進行擬議公營房屋發展而導致地下水水位下降，會否對規劃區的植物造成負面影響；以及
- (d) 為什麼在區域 2 及 3 補種樹木會導致地下水水位下降，並對水松造成影響。

31. 規劃署粉嶺、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) 環保署署長在審批環境影響評估報告期間，已充分考慮環境影響評估報告的結論，以及在公眾查閱期內收到的公眾意見(包括香港哥爾夫球會的意見)。以景觀影響為例，環境影響評估沒有低估可能對粉嶺高球場的景觀造成的影響，例如在環境影響評估的景觀及視覺影響評估中，總共選取 35 個視覺易受影響的地方，並把對粉嶺高球場造成的視覺影響

評為「嚴重負面」。環保署署長在審批環境影響評估報告時施加了多項附帶條款，其中一項條款要求土拓署作為項目倡議人須提交經修訂的發展藍圖，當中已調整房屋的覆蓋範圍、排列布局及發展密度，務求盡量減少需砍伐樹木的數目，盡力保育位於區域 1 的 0.39 公頃林地。土拓署亦須提交詳細的景觀和視覺設計圖，當中包括就建築物高度所作檢討，以及採用梯級式建築物高度輪廓，務求減少覆蓋範圍，並盡量減少對周邊地區所造成的視覺影響。此外，土拓署亦須擬備有關在區域 2 及 3 補種樹木的樹木管理計劃。這些附帶條件反映環保署署長就環境影響評估報告作出決定之前，已考慮可能對環境造成的多方面影響，亦已考慮公眾意見，包括香港哥爾夫球會所提出的關注事項；以及

- (b) 古樹名木冊只包括在未批租政府土地上的古樹名木。粉嶺高球場的土地是以私人遊樂場地契約租予香港哥爾夫球會，故球場內沒有古樹名木。

32. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 土拓署在進行環境影響評估方面具備豐富的經驗。環保署已就環境影響評估研究概要所載列的研究方法進行討論，並同意有關做法。關於香港哥爾夫球會聲稱環境影響評估報告所採用的基線資料及所作假設有誤，根本沒有理據；
- (b) 土拓署會設置排水系統，以應付區域 1 的擬議公營房屋發展額外帶來的地面徑流。該系統並同時可收集及妥為排放粉錦公路和丙岡路的地面徑流；以及
- (c) 關於可能對水松和地下水水位造成的影響，當局已進行水文影響的分析，以確定擬議公營房屋發展會否對區域 4 內沼澤林地的地面水水源及地下水水源造成影響、因進行擬議公營房屋發展而令地面水滲入地下並失去的地面水，以及在區域 2 及 3 補種樹木可能增加的供水需求。分析的結果發現，區域 1

的擬議公營房屋發展不會對區域 4 的地面水及地下水水位造成不可接受的不良影響。

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

- (a) 水松生長在沼澤林地環境的地方，被列為極度瀕危物種。研究顯示，地下水位的變化會對水松能否生長構成影響。為配合環境影響評估研究概要的要求，香港哥爾夫球會進行了實地考察並記錄了滲透率，亦檢視了政府的水文和地下水位記錄。此外，該會又以補種樹木面積 4.1 公頃、5.1 公頃和 6.15 公頃為單位，建立地下水模型來測試相關變化。評估結果顯示，地下水位將分別相應下降 0.67 米、0.84 米和 1.05 米，這表明區域 2 和 3 的補種樹木面積會影響地下水位，並因而影響水松的生長情況。補種樹木導致地下水位下降，主要是由於 1 000 至 1 600 棵樹的蒸散作用，會吸走大量地下水；以及
- (b) 環境影響評估研究概要要求土拓署評估水文變化會對生態造成什麼後果。不過，土拓署在環境影響評估報告中沒有提及水位下降，亦無評估相關水文變化對水松的影響。另外，土拓署在評估中所採用的補種樹木面積假設為 2 公頃，屬錯誤假設。

文物保育方面

34. 兩名委員問到，聯合國教科文組織世界遺產中心所採用的評估準則涵蓋文化遺產或文化景觀(例如蘇格蘭的聖安德魯林克斯球場)，城規會可否採用此準則，考慮舊場的文化／文物價值。

35. Timothy John Peirson-Smith 先生 (**R3259**) 回應時重申，舊場應作整體評估，因為舊場的價值仿如香港文化遺產景觀中的「蒙羅麗莎」，應保存其完整和原貌。失去規劃區的八個球洞，意味着歷史悠久的舊場再也不能發揮 18 洞高爾夫球場的功能，就像把「蒙羅麗莎」的一部分拿走。

36. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國基先生解釋說，香港的文物保育政策以保育歷史建築／構築物為主。香港目前並沒有政策保育文化景觀。是否保育文化景觀是一項會影響全港的議題，必須審慎考慮，而且或許不在城規會職權範圍內。

交通運輸影響評估的假設

37. 一些委員提出下列問題：

- (a) 在交通運輸影響評估中，行車量／容車量比率的意思是什麼；
- (b) 交通運輸影響評估所述的交通情況，與香港哥爾夫球會的評估有何不同；以及
- (c) 交通運輸影響評估有否把由訪客行為所引起的行車車程考慮在內，例如訪客先到會所放下裝備，待泊車後再返回會所取回裝備。

38. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 行車量／容車量比率在交通及運輸影響評估很常用，用以反映繁忙時間的交通情況。相等於或少於 1 的行車量／容車量比率，表示有關道路有足夠容量應付預計交通量。1.0 以上的行車量／容車量比率表示開始有輕微擠塞，而 1.0 至 1.2 之間的行車量／容車量比率則表示擠塞程度在可控範圍之內；
- (b) 雖然交通及運輸影響評估中使用以二零一六年為基礎年的數據矩陣，但數據經過調整，以涵蓋已知的最新已規劃發展項目(例如北區醫院擴建計劃)。由於香港哥爾夫球會在評估中採用不同的假設，評估結果當然亦會不同。例如，香港哥爾夫球會假設區域 1 已規劃的非住用總樓面面積(包括政府、機構及社區設施)所產生的交通量較高，但土拓署的交通及運輸影響評估則假設非住用總樓面面積(包括政

府、機構及社區設施)主要供當區居民使用，預計只會產生小量的新增交通量。在確定日後將在區域 1 關設的非住用設施類別後，交通及運輸影響評估會進一步更新，以顧及最新的情況；以及

- (c) 交通及運輸影響評估已評估擬議的 300 個泊車位在一般使用模式下所產生的車輛架次，但並無考慮特定訪客的行為。

39. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生補充說，大頭嶺迴旋處現時在早上繁忙時間的行車量／容車量比率為 0.75，與預計的二零三二年下午繁忙時間的交通情況相若。由於大頭嶺迴旋處與雞嶺迴旋處距離相近，兩個迴旋處的交通會互相影響。待路口改善工程完成後，兩個迴旋處的交通情況將會改善。

40. Fred Neal Brown 先生(R315)作出回應，要點如下：

- (a) 香港哥爾夫球會在自行進行交通及運輸影響評估時，採用相同的假設，並包括已完成和擬進行的路口改善方案，以及土拓署列出的基礎交通數據。香港哥爾夫球會對交通及運輸影響評估中部分假設存疑，例如假設的車輛架次較少，以及剔除訪客駛入停車場和與此相關的行車所產生的架次；以及
- (b) 土拓署的交通及運輸影響評估只評核住用單位所產生的車輛架次，香港哥爾夫球會的假設則對此作出修正，加入預計從區域 1 的已規劃公共運輸交匯處和 40 000 平方米的非住用總樓面面積所產生的車輛架次。結果顯示，保健路／丙岡路路口和大頭嶺迴旋處的交通量會不勝負荷，而且沿路會出現車龍，影響通往北區醫院的道路。即使加上土拓署剛才所述包括公共運輸交匯處的車輛架次，但如評估沒有包括 40 000 平方米的非住用總樓面面積所產生的交通量，此做法會有問題。

道路及交通改善工程

41. 一些委員提出以下問題：

- (a) 沿規劃區西面部分擴闊粉錦公路的建議詳情為何；
- (b) 為確保北區醫院運作暢順而對區內的路口和道路進行進一步改善工程的範圍為何；以及
- (c) 大頭嶺迴旋處的行車量／容車量比率已接近 1，日後的交通情況是否可以接受，以及是否有空間透過改善大頭嶺迴旋處和雞嶺迴旋處的設計，進一步改善交通情況。

42. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 路政署會委聘顧問，對粉錦公路改善工程的調查、設計及施工進行研究。土拓署會沿粉錦公路興建一個新的排水系統，以改善規劃區的排水，而區域 1 西部沿粉錦公路亦已預留一幅 400 米長和 10 米闊的狹長土地，以便路政署日後在粉錦公路進行改善工程。可考慮在這個預留範圍興建臨時行人路，並進行適當的綠化；
- (b) 雖然在進行交通及運輸影響評估時，已顧及北區醫院擴建計劃所增加的交通流量，但當進行有關評估時，一些細節(例如醫院緊急服務的出入口位置)當時尚未有資料。根據北區醫院提供的最新資料，緊急服務的出入口會設於粉錦公路(而非保健路)，因此擬議公營房屋發展不會對緊急服務的出入口運作造成影響。不過，土拓署將在詳細設計階段研究進一步改善區內路口是否可行，以確保北區醫院運作暢順；以及
- (c) 正如先前所解釋，擬議公營房屋發展的目標是在二零二九年落成，而且大頭嶺迴旋處的行車量／容車量比率會低於 1，意味該道路有足夠容量應付預計

交通量，而運輸署亦已接納此結果。大頭嶺迴旋處將進行多項路口改善工程，以增加該處的交通容量。當局會就北部都會區進行整體交通影響評估，屆時可進一步評估大頭嶺迴旋處和雞嶺迴旋處的交通狀況。

泊車位

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到香港哥爾夫球會聲稱粉嶺高球場現有停車場的使用率已達飽和，這是持續一整天還是一天內某時段的情況；
- (b) 香港哥爾夫球會提及在舉辦大型賽事時預計需要數千個泊車位，有關預計數字是如何計算出來的，又是否有足夠司機應付此預計的需求；
- (c) 有何措施緩解舉辦大型賽事時出現的額外交通量和泊車需求所造成的交通影響；以及
- (d) 擬議重置的停車場設有 300 個泊車位，但不會為香港哥爾夫球會專用，而日後區域 2 至 4 開放予公眾使用亦會帶來額外泊車需求。有見及此，是否有空間增加泊車位數目。

44. Fred Neal Brown 先生 (R315) 和 Ian Paul Gardner 先生 (R645) 作出回應，要點如下：

- (a) 現有泊車位在午膳時間(即中午 12 時至大約下午 2 時)的使用率已達飽和，因為在上述時段內，上午和下午的訪客逗留時間重疊。提供 300 個泊車位並不足以應付香港哥爾夫球會的日常使用量；
- (b) 舉辦大型賽事時的泊車需求是根據香港哥爾夫球會過往的經驗預算所得。在舉辦如香港高爾夫球公開賽的大型賽事時，舊場會用作提供超過 800 個泊車位。由於粉嶺高球場獲候選為主辦 LIV 高爾夫聯賽

的場地，而有關賽事不僅有高爾夫球賽，亦有娛樂節目和音樂會，會吸引大量來自本地、大灣區以至全球的訪客到訪。根據先前舉行LIV高爾夫聯賽的經驗，泊車位需求最高可達 8 000 個車位。至於在香港舉辦LIV高爾夫聯賽，預計實際的泊車位需求約為 2 000 至 2 500 個車位；以及

- (c) 賽事規模通常會一年比一年大。若粉嶺高球場獲選為主辦二零二四年LIV高爾夫聯賽首場賽事的場地，預計賽事在數年之後的規模增大會不斷。因此，泊車位的需求會進一步增加。

45. 土拓署總工程師／北王仲邦先生和高級工程師／北劉天立先生作出回應，要點如下：

- (a) 在考慮提供額外常設基礎設施／設施以應付一次性或特別活動的需求時，須顧及成本效益和慎用公帑等因素，理由是有關額外基礎設施／設施在大部分情況下沒有被充分利用。與其增加設施，不如在粉嶺高球場主辦特別賽事時，採取臨時交通管理措施，以應付額外的交通量和泊車需求；以及
- (b) 擬議公營房屋發展將提供 1 500 個附屬泊車位，以應付居民的需求，而擬闢設的 300 個泊車位則供公眾使用，包括粉嶺高球場的訪客。

46. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助實物投影機作出補充，表示分區計劃大綱草圖的《說明書》訂明，在「住宅(甲類)」地帶，在規劃發展公眾停車場的過程中應盡量考慮到粉嶺高球場舉辦本地及國際運動賽事時所產生的公眾泊車位需求。

連接行人通道和單車徑

47. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否計劃改善行人設施／步行環境，例如興建有蓋行人道或擴闊現有行人徑，以鼓勵日後的居民和粉

嶺高球場訪客以步行方式往返規劃區與上水站；以及

- (b) 擬議公營房屋發展與上水站之間會否有單車徑連接。

48. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 備悉委員對行人連接通道方面的關注。土拓署會與相關部門作出跟進，探討改善規劃區與上水站之間的步行環境是否可行；以及
- (b) 會沿丙岡路闢設單車徑以連接保健路和粉錦公路的現有單車徑，方便日後的居民來往擬議公營房屋發展和上水站。

49. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，指出規劃區與上水站的距離不足一公里，較粉嶺北新發展區主要住宅羣與最接近鐵路站之間的距離更近。因此，香港哥爾夫球會指區域 1 遠超上水站的步行可達範圍及不宜發展的說法，並無理據支持。

高爾夫球場的公眾使用率

50. 對於香港哥爾夫球會所提供的高爾夫球場公眾使用率數字，副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 在估計高爾夫球場的可容納人數時是假設高爾夫球場局是在上午七時至下午二時之間進行，理由為何；
- (b) 非會員所打局數是否包括會員的嘉賓所打的局數；以及
- (c) 有否按三個高爾夫球場及非會員類別(即公眾人士或香港哥爾夫球會會員的嘉賓)的公眾使用率編訂詳細的分項數字。

51. Ian Paul Gardner 先生 (R 645) 作出回應，要點如下：

- (a) 採用上午七時至下午二時來估計高爾夫球場的可容納人數，是因為球局倘在下午二時後展開，參與者將不能完成 18 個球洞的完整球局，因此這些球局不計入估算之內；
- (b) 非會員局數包括會員的嘉賓和公眾人士所參與的球局，或舉行慈善活動等情況時的球局；以及
- (c) 所要求的詳細分項數字可於會議後提供。

52. 主席表示，香港哥爾夫球會可透過電子郵件向城規會秘書處提供所要求資料。由於委員再無提問，主席表示本部分會議已經完成。她多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將在所有聆聽部分結束後，閉門商議有關的申述／意見，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。申述人／提意見人、他們的代表和政府的代表此時離席。

53. 會議於下午二時十分休會午膳。

54. 會議於下午二時三十五分恢復進行。

55. 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

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

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

56. 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 |] 顧問 |
| 帖文初先生 |] 顧問 |
| 陳駿興先生 |] 顧問 |

生態系統顧問有限公司

- | | |
|-------|------|
| 張國良先生 |] 顧問 |
|-------|------|

申述人、提意見人和他們的代表

R10—公屋聯會

- | | |
|-------|----------|
| 招國偉先生 | — 申述人的代表 |
|-------|----------|

R14—崔定邦

- | | |
|-------|-------|
| 崔定邦先生 | — 申述人 |
|-------|-------|

R 26 — 梁海明

梁海明先生 — 申述人

R 27 — Fung Alfred Kwok Chor

R 308 — 屠承志

R 6645 — 林國光

林國光先生 — 申述人和申述人的代表

R 34 — 李茂銘

李茂銘博士 — 申述人

R 102 / C 41 — 余偉榮

余偉榮先生 — 申述人和提意見人

R 136 — 王慈豐

王慈豐先生 — 申述人

R 137 — 譚慕貞

黃傑邦先生 — 申述人的代表

R 246 — John Blackwood

John Blackwood 先生 — 申述人

R 247 — 何建勳

何建勳先生 — 申述人

R 273 — 葉振華

R 313 — 黃志光

R 334 — 楊錦軒

R 1352 — 黃漢強

R 1363 — 鄭國榮

R 1374 — 朱錦榮

R 1387 — 林定邦

R 1389 — 謝育華

R 2269 — 潘永薇

R 2315 — Thomson Warren Andrew

R 3294 — 雷永業

R 3296 — 郭培深

R 3332 — 莊俊傑

R 3365 — Farcis Emmanuel Regis

R 3440 — 彭君國

R 6590 — 馬嘉駿

R 2271 — 黃泰倫

黃泰倫先生 — 申述人和申述人的代表

R 282 — Da Silva Antonio Marcus

R 2328 — Mounger Victor Frederick Clayton

R 1957 — 陳美玲

陳美玲女士 — 申述人和申述人的代表

R 293 — 蘇中平

R 1278 — 盧益焜

R 1309 — 陳譚令兒

R 1310 — 鄭劍妍

R 1311 — 劉伯強

R 1312 — 龐龍鳳玲

R 1317 — 周展雄

R 2331 — 林方

R 3978 — 呂儉雄

R 1313 — 郭素姿

郭素姿女士 — 申述人和申述人的代表

R 297 — 溫文儀

R 543 — 陳添耀

R 553 — Gardner Karen Jane

R 1911 — 歐陽長恩

R 3508 — 馮萃基

R 3884 — Tang Suk Fong Jennifer

溫文儀先生 — 申述人和申述人的代表

R 300 — Linton Timothy Robert

R 3503 — 孫立勳

R 1360 — 王依雯

王依雯女士 — 申述人和申述人的代表

侯金林先生

57. 秘書報告，城規會秘書處在會議開始之前收到狄志遠議員和崔定邦先生(新思維副主席)的一封來信，他們在信中表示支持公營房屋發展計劃。委員備悉，提交了申述(R14)的崔定邦先生會在當日的會議上作出口頭陳述。

58. 主席歡迎各人到席，並請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

R10—公屋聯會

59. 招國偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 土地供應專責小組(下稱「專責小組」)於二零一七年成立，以助應對香港土地短缺的問題。二零一八年年中，專責小組建議 18 個土地供應選項供市民作出選擇，並進行了為期五個月廣泛並跨界別的公眾參與活動。二零一八年年底，專責小組建議政府優先考慮八個短中期土地供應選項，包括考慮收回粉嶺高球場的 32 公頃土地，該地是以私人遊樂場地契約形式持有。二零一九年年初，政府通過專責小組的建議，包括發展規劃區作公營房屋。公眾亦支持專責小組的建議；
- (b) 區域 1 約 9 公頃土地擬用作公營房屋發展，提供約 12 000 個單位，而餘下的土地則建議作保育及康樂用途。這項建議在發展與保育之間取得平衡；
- (c) 粉嶺高球場餘下的 140 公頃土地可繼續支援香港高爾夫球運動的發展；
- (d) 土地短缺問題和冗長的改劃土地用途地帶程序，多年來對適時供應公營房屋以滿足基層市民殷切的房屋需求方面，造成阻礙。由二零一四年首次公布《長遠房屋策略》起，政府每年訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標，而每個 10 年期內均持續出現一個問題，就是首數年的房屋供應量較少，但第二個五年期的房屋供應量則較多。根據《2020 年施政報告》，政府已覓得 330 公頃土地興建 316 000

個公營房屋單位，以滿足 10 年期的公營房屋供應目標所訂定的公營房屋需求，而局部發展粉嶺高球場是其中一個短中期的土地供應選項。擬議公營房屋的發展規模和落實時間表(即在二零二九年或之前落成 12 000 個單位)，對達到 10 年期的房屋供應目標，以及減輕短中期的公營房屋短缺方面，十分重要；

- (e) 香港房屋委員會(下稱「房委會」)公布，截至二零二三年三月，公營房屋的平均輪候時間為 5.3 年，獨居長者輪候公營房屋的平均時間亦處於 3.9 年的高位。現有約 23 萬名申請人在輪候公營房屋的名冊上。政府訂立縮短公營房屋平均輪候時間至三年的目標，仍未達標，而不少低收入住戶正居於不適切居所(例如劏房、板間房和天台構築物)，因此加快和增加公營房屋供應是迫切和必需的；
- (f) 他明白公營房屋計劃須檢討布局設計和發展密度，以符合環境影響評估的批准條件。不過，環境保護署署長原則上不反對在區域 1 擬建的公營房屋；
- (g) 儘管需要檢討布局和發展參數，以及政府建議把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，發展局局長仍重申政府在區域 1 發展公營房屋的意向；以及
- (h) 他支持擬議的公營房屋發展項目。

R14 — 崔定邦

60. 崔定邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表新思維及狄志遠議員作出陳述；
- (b) 他們支持收回區域 1 作公營房屋發展；
- (c) 政府應把解決草根階層及貧苦大眾的住屋需要，訂為最優先的任務。區域 1 是一幅隨時可供使用的土

地，可用作短至中期的公營房屋發展。粉嶺高球場餘下的 140 公頃土地仍可繼續用作香港哥爾夫球會會員／市民打高爾夫球的場地；

- (d) 在行人連接度方面，建議興建一條 900 米長的自動行人道，把擬議公營房屋用地、毗鄰的祥龍圍邨及北區醫院與港鐵上水站連接起來，藉以減低對交通所帶來的影響，並鼓勵居民步行約 10 分鐘往返港鐵站，以及盡量減低居民對區內運輸(例如接駁巴士服務)的依賴。事實上，公營房屋的居民並不會帶來太多交通流量；
- (e) 為滿足香港發展高爾夫球運動的需要，政府可考慮在其他康樂用地(例如竹篙灣第二期，即香港迪士尼樂園度假區毗鄰位置所預留的土地)興建高爾夫球場／練習場；以及
- (f) 發展局局長重申政府在區域 1 興建公營房屋的意向，他們對此表示歡迎。

R 26 — 梁海明

61. 梁海明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場已有過百年歷史，是亞洲其中一個最古老的高爾夫球場。粉嶺高球場內的三幢文物建築及其周邊環境所創造的氛圍，令整個粉嶺高球場別具歷史價值。進行擬議公營房屋發展會令別具歷史價值的粉嶺高球場永久消失；
- (b) 擬議公營房屋發展會影響原居宗族的祖墳，當中有一部分祖墳更是建於明／清代。應對先人的長眠之地予以尊重；
- (c) 在生態方面，粉嶺高球場內有多棵過百年樹齡的樹木，例如細葉松、土沉香及極度瀕危的水松。進行擬議公營房屋發展勢必會對這些古樹名木、昆蟲及

野生生物造成影響。應在發展及保育之間取得平衡；

- (d) 為了興建公營房屋而在粉嶺高球場進行局部發展，不但會破壞該處優美的環境，而且亦會令整個粉嶺高球場的歷史價值受損，因而削弱這個珍貴文物古蹟的價值；
- (e) 收回部分粉嶺高球場會妨礙香港高爾夫球運動的發展。香港高爾夫球運動員在國際比賽(例如奧運會)取得佳績，收回部分粉嶺高球場將會影響高爾夫球精英運動員及青少年的訓練。此外，對外籍人士及投資者而言，香港作為國際城市的吸引力將會降低，原因是不少上述人士均會選擇在擁有優質高爾夫球設施的城市工作，以便在空餘時間享受這些設施。此外，新界北的人口約有 300 萬，而粉嶺高球場是新界北唯一開放給公眾使用的高爾夫球場。香港的高爾夫球設施不足，收回部分粉嶺高球場會令現時設施不足的情況進一步惡化。另外，應在香港推廣高爾夫球運動，因為這是一項適合普羅大眾的運動，尤以長者為然。收回部分粉嶺高球場亦會令目前在粉嶺高球場工作的人士失去工作；
- (f) 附近主要道路的交通擠塞問題嚴重，而港鐵服務在繁忙時間的載客量已達飽和水平。擬議公營房屋發展所帶來的新增人口會令現有運輸基建及公共運輸服務的負擔加重。在沒有全面規劃，以及沒有提供運輸基建和設施、政府、機構及社區設施(例如學校及圖書館)、其他附屬設施(例如公園)，以及就業機會的情況下，區域 1 並不適合進行公營房屋發展；
- (g) 有其他土地供應選項可興建公營房屋，例如位於古洞南的擬議 80 公頃農業園(當中有 68 公頃土地的長期用途尚未決定)、棕地及北部都會區；以及
- (h) 他反對公營房屋發展建議，整個粉嶺高球場應予以保留。

R 34 — 李茂銘

62. 李茂銘博士作出陳述，要點如下：

- (a) 他是九龍樂善堂常務總理，亦為香港哥爾夫球會會員；
- (b) 眾所周知，輪候入住公營房屋需時甚久。政府及非政府機構一直竭力提供簡約公屋／過渡性房屋，藉此縮短輪候入住公營房屋的時間和應付草根階層(尤其是劏房住戶)的房屋需求；
- (c) 他反對收回部分粉嶺高球場的土地作公營房屋發展；
- (d) 高爾夫球純屬體育活動，不應把這種活動政治化，亦不應視為貧富之間的階級鬥爭對象。打高爾夫球並非富裕階層的特權。粉嶺高球場在部分時段開放予公眾使用，一般市民可在粉嶺高球場內打高爾夫球；
- (e) 有些人把本港和新加坡兩地的高爾夫球場作比較。新加坡人口較少，但較香港擁有更多高爾夫球場。粉嶺高球場是全港唯一符合國際標準可舉行國際高爾夫球賽事的高爾夫球場。此外，有意見認為既然位於新加坡的克蘭芝馬場(為一賽馬場)將交回新加坡政府作公營房屋發展，為何不能只收回部分粉嶺高球場的土地作公營房屋發展。其實，兩者不能相提並論，因為克蘭芝馬場的情況與粉嶺高球場的情況完全不同。克蘭芝馬場的使用率低，財政上難以經營，故宜交回新加坡政府作其他用途；
- (f) 粉嶺高球場是一些古樹名木、野生生物、歷史建築和古墳的所在地。粉嶺高球場乃本港一處美麗的花園。擬議公營房屋發展絕對會影響粉嶺高球場的歷史和生態價值；

- (g) 政府尚可選擇其他方法供應土地，以發展公營房屋。例如，當局計劃透過在北部都會區及古洞北新發展區修建策略性鐵路來支援大型發展項目；
- (h) 在運輸和交通方面，區內現有道路狹窄，交通經常擠塞。現進行中的北區醫院擴建計劃也會對現時的道路容車量構成額外負擔。此外，港鐵上水站的載客量已飽和。他就此進行了調查，發現區內居民反對在粉嶺高球場內興建公營房屋。擬議公營房屋發展所帶來的額外人口(約 33 000 人)不但會令交通擠塞的問題惡化，亦會對港鐵上水站及其服務帶來額外負擔；以及
- (i) 有人質疑在區域 1 內發展公營房屋是否符合成本效益，亦有人質疑政府何需迫不及待收回規劃區。當局通常需要很長的時間(例如 10 年)，才可完成勘察、設計和興建公營房屋。倘沒有就土力、交通、環境、排污、排水、供水和其他有關方面進行全面規劃和調查，斷定區域 1 適宜作公營房屋發展未免言之過早。

R102 / C41 — 余偉榮

63. 余偉榮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對劃設「住宅(甲類)」地帶以作公營房屋發展，但支持劃設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶以作保育及康樂用途；
- (b) 儘管當局已攝製一些電腦合成照片，展示多個觀景點視野，並已把這些照片載於城規會文件第 10902 號(下稱「文件」)圖 H-9a 至 H-9f，但他仍建議額外攝製一幅電腦合成照片，展示從松仔園排水道另一個觀景點看到的景觀(松仔園是受遠足人士及騎單車者歡迎的景點)，藉此顯示擬議公營房屋發展項目造成的視覺影響。松仔園及吳屋村的村屋高度約為主水平基準上 30 米；

- (c) 如照片所示，碑頭嶺角是位於粉嶺高球場舊場區域 1 南鄰的一個小圓丘，上面建有一些村屋。從碑頭嶺角觀看，舊場環境綠化、風景優美；
- (d) 舊場的步行徑全長 1.3 公里，每日下午五時至晚上九時會開放予公眾在晚上漫步，公眾亦可攜同愛犬到步行徑漫步。除清河邨的休憩用地外，舊場亦是可供附近居民享用的休憩用地；
- (e) 文件圖 H-8 有關擬議公營房屋的初步布局沒有標示比例，粗略估計擬議住宅樓宇與碑頭嶺角村屋之間的最短距離約為 50 米。碑頭嶺角村屋的高度約為主水平基準上 30 米，而最接近的擬議住宅樓宇的建築物高度則是主水平基準上 135 米，這樣會產生屏風效應，對碑頭嶺角村屋造成不良的視覺影響。此外，在施工期內及居民入伙後均可能出現安全問題，例如有物件從高空墮下；
- (f) 舊場的現有車輛通道設於粉錦公路，但公營房屋的車輛通道卻設於丙岡路。祥龍圍邨內有數間學校，該邨的車輛通道亦設於丙岡路。丙岡路現時已經非常繁忙，出現車輛／校巴的車龍。擬議公營房屋發展產生的額外交通量，將會加劇交通擠塞問題。由於舊場的車輛出入口設於粉錦公路，故現時即使在舉辦國際高爾夫球賽事期間，亦不會出現交通問題。該區交通擠塞會阻礙往來丙崗村的通道，延誤北區醫院的緊急救護車服務；
- (g) 該區有多個已規劃的發展項目，例如北區醫院擴建計劃、清河邨擴建計劃、大頭嶺及清曉路的擬議住宅發展項目，連同擬議公營房屋發展項目內約 12 000 個單位及人口約 33 000 人，該區將會過於擠迫；
- (h) 區域 1 是低窪地區。碑頭嶺角的地面徑流會流向丙岡路的擬議迴旋處，造成水浸問題；

- (i) 擬議路口改善／擴闊道路工程會令綠化範圍減少，助長違例泊車。舉例來說，附近公共屋邨的居民(有些是貨櫃車司機)經常將車輛停泊在丙岡路，構成嚴重的違例泊車問題；
- (j) 上水是香港最熱的地區。隨着區內的高樓大廈數目及人口增加，溫度定必進一步上升；以及
- (k) 政府檢視布局設計及進行相關技術評估時，應顧及上述考慮因素。

R 136—王慈豐

64. 王慈豐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名上水居民；
- (b) 他雖然支持政府以多管齊下的方式覓地發展房屋，以回應低收入家庭對房屋的殷切需求，但對位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目有所保留；
- (c) 粉錦公路、大頭嶺迴旋處和雞嶺迴旋處在繁忙時間的交通嚴重擠塞。擬議公營房屋項目所帶來的額外交通流量會令附近道路網絡的容量超出負荷。他質疑擬議道路改善工程能否配合公營房屋發展項目的入伙時間。此外，把粉錦公路／保健路現有優先通行路口升級為迴旋處的效用成疑。舉例而言，觀塘道迴旋處在繁忙時間不時出現長長的車龍；
- (d) 政府、機構及社區設施不足以應付額外人口的需要。附近兩個公共屋邨(即清河邨和祥龍圍邨)的總人口約為 22 000 人，但該區只有一個體育中心，更無提供公共街市或文娛中心。在該區政府、機構及社區設施供應不足的情況下，日後居民須前往上水市中心使用該處政府、機構及社區設施。他留意到北區醫院將於二零二八年完成擴建，醫院病床數目會由 600 張增加至 2 100 張。他詢問該 2 100 張醫院病床的供應，是否已考慮到擬議公營

房屋發展項目所帶來的額外人口(33 000 人)的需要；以及

- (e) 他質疑擬議公營房屋用地內提供的 1 500 個附屬泊車位和 300 個公眾泊車位，是否足以應付日後居民及公眾的需要，特別是在主辦國際高爾夫球賽事期間。其他人口相若的公共屋邨(例如富昌邨和寶達邨)提供更多公眾泊車位。泊車位不足會導致出現違例泊車的情況，令出席國際賽事的高爾夫球手及旅客產生負面觀感。

R 137—譚慕貞

65. 黃傑邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持政府發展公營房屋的政策，但對位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目有所保留；
- (b) 他關注政府、機構及社區設施(特別是醫療服務)的供應是否足以應付額外人口及上水居民的需要。即使北區醫院的醫院病床增加了 1 500 張，他質疑醫院內是否有充足的醫療專業人員(例如醫生及護士)提供醫療服務；
- (c) 上水市中心對所有上水居民而言是主要的運輸樞紐。隨著皇后山邨約有 13 000 人入伙，加上水貨客活動絡繹不絕，上水市中心已變得十分擠迫。約 33 000 人的額外人口會令情況進一步惡化；
- (d) 日後居民主要會倚賴港鐵服務。然而，上水鐵路的載客量已達飽和，無法應付額外人口的需要；
- (e) 應縮減公營房屋用地的發展密度，即發展數目較少的住宅樓宇(例如減至六幢)，而非原先建議的 12 幢住宅樓宇；以及

- (f) 粉嶺高球場是重要的歷史及文化資產，應予以保留。如擬建的住宅樓宇數目較少，便可盡量保留粉嶺高球場。

R 246 — John Blackwood

66. John Blackwood 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他任職土木工程師，在香港工作逾 40 年；
- (b) 在區域 1 作大型公營房屋發展是一個選址錯誤。高密度住宅發展應位於與鐵路站相距 500 米的步程範圍內，以減少居民對路面交通工具的依賴。然而，區域 1 距離其最近的鐵路站約 1.5 公里，因此新增的 33 000 人口將產生龐大的道路交通量，導致原本已不勝負荷的道路(例如粉錦公路)嚴重擠塞；
- (c) 儘管當局建議於區內進行多項道路改善工程，以配合擬議公營房屋發展，但擬議公營房屋發展和區內其他計劃進行的發展項目(例如北區醫院擴建計劃)產生的交通需求是否已妥為估算和評定，以及擬議區內道路改善措施(例如擬議粉錦公路／保健路迴旋處)是否足以有效解決交通問題仍然成疑。交通擠塞會影響緊急車輛進出北區醫院。更重要的是，區內交通問題不能單靠實施區內道路改善工程處理，當局需要制訂鐵路和公路基礎設施的策略計劃；
- (d) 香港一直缺乏土地用途和交通基礎設施的綜合策略規劃。由於沒有策略交通基礎設施的全面規劃，現時就斷定區域 1 適合用作如此大規模和高密度的房屋發展，未免言之過早；
- (e) 他不同意政府回應指區域 1 內主要是停車場和員工宿舍，故生態價值低的說法。他質疑為何要貶低一個世界級高爾夫球場的價值；
- (f) 粉嶺高球場有 110 年歷史，其歷史價值應予尊重；以及

- (g) 全港市民均可在粉嶺高球場打高爾夫球，並非如某些言論指只有精英／權貴才可使用粉嶺高球場。

R 247 — 何建勳

67. 何建勳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對擬議公營房屋發展；
- (b) 粉嶺高球場有 110 年歷史，不應損害其文物價值。球場一旦受破壞，便無法挽回；
- (c) 香港是國際城市，應提供充足的優質體育設施支持體育發展。粉嶺高球場不單是高爾夫球場地，亦可供舉行其他體育活動，例如五人足球、木球、攀樹和長跑；
- (d) 高爾夫球在香港是受歡迎體育活動。自一九九五年起，超過三百萬人曾在賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場打高爾夫球，惟香港的高爾夫球設施長期不足。蘇格蘭一間營運高爾夫球場的機構曾進行研究，結果發現香港每 53 萬人口才有一個高爾夫球場。相比之下，亞洲國家如南韓和日本分別每 3 萬和 4 萬人口便有一個高爾夫球場，而美洲和歐洲國家分別每 6 萬和 7 萬人口便有一個高爾夫球場。即使在澳門和新加坡，亦分別每 34 萬和 20 萬人口便有一個高爾夫球場。香港的高爾夫球場數量遠遠落後於經濟競爭對手新加坡；
- (e) 投資者／外國人之所以喜愛香港，是因為有各種體育設施可供享用玩樂，而他們普遍對在香港舉辦的體育賽事(例如國際七人欖球賽及國際高爾夫球錦標賽)給予正面評價，可見粉嶺高球場幫助香港建立良好的國際形象；以及
- (f) 與其收回部分粉嶺高球場用作公營房屋發展，政府不如探討其他可能方案，例如鄉議局提出發展一幅

位於丙崗村內用地的建議，北部都會區，以及收回新界的棕地以興建公營房屋。

R 2 8 2 — Da Silva Antonio Marcus

R 2 3 2 8 — Mounger Victor Frederick Clayton

R 1 9 5 7 — 陳美玲

68. 陳美玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她同意政府須尋找更多土地發展公營房屋，以滿足低收入家庭住屋需求的政策，但反對收回部分粉嶺高球場作公營房屋發展；
- (b) 根據綠色和平的研究，新界有約 443 公頃的棕地。政府應發展棕地作公營房屋發展，而不是從歷史悠久而且蜚聲國際的粉嶺高球場收回土地；
- (c) 雖然香港在政府收回部分粉嶺高球場之後，或許仍有能力舉辦國際高爾夫球賽事，但失去部分粉嶺高球場意味着完全而且永遠失去其文物價值；以及
- (d) 香港在過去三年的 2019 冠狀病毒病疫情之中，已經失去了很多商業和經濟機會。政府應保留整個粉嶺高球場，讓其繼續發揮吸引遊客、投資者和專才，以及重塑／加強香港作為國際大都會形象的角色。

R 2 9 3 — 蘇中平

R 1 2 7 8 — 盧益焜

R 1 3 0 9 — 陳譚令兒

R 1 3 1 0 — 鄭劍妍

R 1 3 1 1 — 劉伯強

R 1 3 1 2 — 龐龍鳳玲

R 1 3 1 7 — 周展雄

R 2 3 3 1 — 林方

R 3 9 7 8 — 呂儉雄

R 1 3 1 3 — 郭素姿

69. 郭素姿女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名高爾夫球手，早於一九八四年已有參加高爾夫球賽事，但當時高爾夫球手的資源相當匱乏。她亦是其他九個非高爾夫球手申述人的代表；
- (b) 關於香港的國際形象，香港哥爾夫球會歷史悠久，是世界上其中一個領先的高爾夫球會。香港哥爾夫球會是一個附屬於世界各地一些世界級高爾夫球會的互惠球會，而香港哥爾夫球會所舉辦過的多個球會與球會之間的賽事，亦在國際間深受歡迎。香港哥爾夫球會成功吸引眾多訪客到粉嶺高球場打球和參加國際賽事。廣獲國際認可的香港哥爾夫球會應擔當香港旅遊業大使的角色，推廣香港的國際大都會形象。收回部分粉嶺高球場絕對會影響香港在國際層面的聲譽。此外，香港哥爾夫球會長久以來透過舉辦慈善活動，例如球會慈善盃，肩負社會責任；
- (c) 在環境及生態方面，施工期間砍伐大量樹木和碳排放會對自然環境造成影響。例如，自從鄰近公共屋邨建成之後，一些曾在粉嶺高球場上飛舞的紅色鸚鵡就此絕跡。位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目會對生態造成負面影響，而且當局會採取甚麼補救措施亦成疑問；
- (d) 至於發展高爾夫球運動方面，香港年輕高爾夫球運動員例如許龍一先生和陳芷澄女士在國際賽事均取得驕人成績，令人鼓舞。收回部分粉嶺高球場會減少舊場的球洞數目，無可避免對精英高爾夫球運動員和年輕球手的訓練造成影響。高爾夫球已成為熱門的體育活動，但香港的高爾夫球設施不足以滿足需求。收回部分粉嶺高球場會進一步加劇設施不足的問題；以及
- (e) 擬議公營房屋發展項目帶來的負面交通影響，亦令人憂慮。

R 297 — 溫文儀

R 543 — 陳添耀

R 553 — Gardner Karen Jane

R 1911 — 歐陽長恩

R 3508 — 馮萃基

R 3884 — Tang Suk Fong Jennifer

70. 溫文儀先生轉述以下申述人的主要意見，他們全部反對分區計劃大綱圖：

- (a) R 543 提醒大家，粉嶺高球場是有超過 100 年歷史的高爾夫球場，文物價值高，應予保留。由於高爾夫球每個球局打九個或 18 個球洞，拆除舊場的八個球洞在實際上意味舊場將失去九個球洞，無法再以 18 洞球場的形式運作；
- (b) R 553 認為粉嶺高球場是珍貴的自然保護區，有大量具保育價值的樹木和植物，包括水松、黃牛木、紫檀，以及一棵樹齡超過 190 年的榕樹等。這些文化遺產應予保留。若康樂及文化事務署(下稱「康文署」)負責管理，則應承諾不會影響樹木和植物，特別是具保育價值的樹木和植物；
- (c) R 1911 認為香港作為國際都會，需要有高爾夫球設施。香港的人均高爾夫球場數目遠低於新加坡。粉嶺高球場是亞洲歷史最悠久的高爾夫球場之一，把它破壞用作建屋並不合理而且浪費。當局應利用北部都會區和棕地來應付房屋需求；
- (d) R 3508 認為擬議公營房屋項目會在區內造成交通和水浸問題。粉嶺高球場文物價值高，應予保留，不值得為獲得九公頃多的土地興建公營房屋而破壞舊場；以及
- (e) R 3884 促請當局不要破壞具歷史價值而且優美的粉嶺高球場。建議粉嶺高球場可開放更多供公眾使用，特別是用作訓練頂尖球手。

71. 溫文儀先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名測量師，有 30 年公共服務經驗，包括曾擔任房委會委員 14 年；
- (b) 他支持政府興建更多公營房屋的政策，過去亦曾向房委會提供意見，協助提升多個項目的單位供應量。然而，擬議公營房屋發展應建於正確的地點，規模亦要適當；
- (c) 由於舊場具有獨特的文物價值，他反對收回舊場的部分土地。若政府收回的是伊甸場或新場的部分土地，他的憂慮反而較少；
- (d) 關於專責小組的報告，根據其職權範圍，專責小組的工作是對土地供應選項進行整體檢討，並無權指定任何特定土地作發展。此外，粉嶺高球場只是被指為其中一個建議的土地供應選項例子，即利用私人遊樂場地契約用地作其他用途。建議政府收回部分粉嶺高球場以作公營房屋發展，超出了專責小組的職權範圍。此外，專責小組建議利用 32 公頃的粉嶺高球場土地興建 4 600 個單位，而目前的建議則變為利用 9 公頃的粉嶺高球場土地興建 12 000 個單位，有關變化的原因令人存疑；
- (e) 與其收回粉嶺高球場的部分土地作公營房屋發展，當局不如優先考慮其他土地供應選項：
 - (i) 發展棕地—根據多個公開的資料來源，新界有大約 1 600 公頃的土地用作棕地作業，應該由政府收回作其他用途；
 - (ii) 土地共享先導計劃—該計劃供有意分享其私人土地的項目倡議人提出申請以發展公營房屋，可批核私人土地總面積以 150 公頃為上限。政府應考慮把 150 公頃的限額上調，以便增加土地供應興建公營房屋；

- (iii) 北部都會區—主要從北部都會區的規劃區別除分區計劃大綱圖所涵蓋的地方和郊野公園後，粗略估計北部都會區約有 3 800 公頃土地可供作新的房屋發展規劃，即約為天水圍面積的 9.5 倍；以及
- (iv) 發展荒廢農地—以全港計算，約有 3.9% 的土地用作住宅用途，少於作農業用途的土地（約 4.4%）。據粗略估計，北部都會區目前約有 14% 的土地劃為「農業」地帶。有建議認為可使用被棄置和受破壞的農地作房屋發展。鄉議局最近建議在毗鄰粉嶺高球場的丙崗村荒廢農地進行公營房屋發展，政府應進一步研究有關建議；
- (f) 舊場擁有豐富的天然景物和文化遺產。天然景物方面，舊場是古樹名木和野生生物的家園。至於文化遺產，舊場建於 1910 年代，是世界上其中一個最古老的高爾夫球場，當時順應天然地形而建。舊場自 1910 年代以來，除第二次世界大戰期間，從未間斷使用，亦一直保養得宜。舊場擁有豐富的文化遺產價值，不應該受破壞。古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）對粉嶺高球場的評級仍在進行中，城規會的決定會搶在古諮會的評級程序之前作出定論。有建議指，古諮會應從整個粉嶺高球場作為一幅用地和舊場本身這兩個角度來評估粉嶺高球場的文化遺產價值。粉嶺高球場，特別是舊場，應當作為文化遺產加以保存；
- (g) 關於重置問題，政府過去曾在私人康樂會受到其他工程項目影響時，提出重置方案。舉例說，香港木球會因政府需要收回所在的土地以作休憩用地用途而從中環遷往黃泥涌峽，香港足球會因賽馬跑道需要重新定線而遷至跑馬地體育路。假如政府要收回部分舊場，至少應與過往做法一致，向香港哥爾夫球會提出重置方案；

- (h) 關於空氣流通，夏季盛行的東風會被祥龍圍邨和清河邨的住宅大廈阻擋，對區域 1 和粉錦公路以西的粉嶺高球場的空氣流通造成負面影響，因此區域 1 並不適合作房屋用途；
- (i) 關於排污方面，分區計劃大綱草圖《說明書》第 13.2.2 段表示，沿粉錦公路和新運路的現有污水渠未必有足夠的承載能力，可能需要興建新的污水渠。有聲音質疑，假如連污水處理問題及／或解決方案仍然不確定，何以提出一個容納 33 000 人的大型住宅發展項目。對於是否需要新的污水渠，政府並沒有回應。鑑於粉錦公路交通繁忙，根本無法封路以鋪設新的污水渠；
- (j) 擬議公營房屋發展項目會對該區的交通造成負面影響，亦會影響北區醫院的緊急救護車服務；
- (k) 收回部分粉嶺高球場用作公營房屋發展能否如目標所設定的那樣增加短至中期房屋土地供應，也成疑問。文件現建議把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，但假若在檢討後決定保留區域 1 作住宅用途，便需要額外時間把區域 1 由「未決定用途」地帶改劃回適當的住宅用途地帶。此外，倘鄉議局提出改劃申請，要求把丙崗村農地轉用作發展住宅，整個規劃過程會變得更複雜；以及
- (l) 目前在粉嶺高球場打球的高爾夫球手中，有 43% 並非香港哥爾夫球會會員，公眾亦可進出享用舊場的休憩用地。香港哥爾夫球會在管理高爾夫球場方面經驗豐富，使球場保持在優質水平，因此應讓該會繼續管理規劃區，而不是移交康文署管理。

[會議小休 10 分鐘。廖凌康先生和余偉業先生於小休期間離開這節會議。]

R 3 0 0 — Linton Timothy Robert

R 3 5 0 3 — 孫立勳

R 1 3 6 0 — 王依雯

72. 侯金林先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是前北區區議員，現擔任北區醫院多個委員會的主席／委員；
- (b) 他支持政府發展更多公營房屋的政策，但不支持收回粉嶺高球場的部分土地發展公營房屋；
- (c) 與其收回粉嶺高球場的部分土地發展公營房屋，他質疑政府何不考慮發展球場旁丙崗村的大片荒廢農地；
- (d) 有人關注區內運輸基礎設施、政府、機構及社區設施和休憩用地的規劃及供應是否足以配合擬議公營房屋發展項目的 33 000 名人口的需要。上述房屋發展項目加上區內其他已規劃的發展項目，將會對交通造成負面影響。大頭嶺迴旋處、粉錦公路及青山公路現時交通擠塞問題將會進一步加劇，北區醫院的緊急救護車服務亦會受到影響；
- (e) 粉嶺高球場歷史悠久，在香港的高爾夫球運動發展中扮演重要的角色。多個在粉嶺高球場舉辦的國際高爾夫球賽事均在國際舞台上深受歡迎。二零零八年，粉嶺高球場獲選用作舉行北京夏季奧運會的馬術越野賽。粉嶺高球場亦為附近村民提供工作機會，例如球僮工作，並與村民建立了非常良好的關係；以及
- (f) 行政長官承諾向世界說好香港故事。粉嶺高球場擁有重要的國際地位，備受國際認可，因此應予保留，這樣有助宣揚香港作為國際大都會的形象。

73. 王依雯女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港哥爾夫球會的會員，以及北區醫院的醫院管治委員會前任主席／委員；
- (b) 北區醫院是急症全科醫院，提供 24 小時急症室服務、專科門診服務及日間護理服務等。現時北區人口大約為 35 萬人，預計七年內會增加約 20% 至約 426 000 人。北區的長者人口亦預計會由二零二零年約 67 000 人增加約 46% 至二零二九年約 98 000 人。因此，當局提出擴建北區醫院，以應付北區的醫療需求。北區醫院的擴建部分訂於二零二九年落成，以提供額外 1 500 張病床，即合共 2 100 張病床。她質疑 2 100 張病床供應是否已顧及擬議公營房屋發展項目所帶來的額外 33 000 名人口；
- (c) 北區醫院急症室每日平均錄得 300 求診人次，其中 100 人次是由救護車送院，其餘 200 人次為自行到醫院求診。該 300 人次當中有一半被分流為危殆、危急或緊急個案。過去五年，北區醫院急症室每年的平均求診人次為 88 000；
- (d) 區內目前的交通狀況未如理想，大頭嶺迴旋處、雞嶺迴旋處及粉錦公路經常出現交通擠塞。擬議公營房屋發展項目所帶來的額外人口將會對交通造成負面影響，進一步加劇交通擠塞，令緊急救護車服務受阻。某些病人或會因無法及時獲得治理而死亡或變成永久傷殘；
- (e) 她支持政府發展更多公營房屋的政策，但質疑區域 1 是否適合用作發展公營房屋，以及是否唯一可行的土地供應選項；以及
- (f) 雖然政府已經宣布，當粉嶺高球場的短期租約於二零二三年八月三十一日屆滿後，政府將會收回其 32 公頃土地，但城規會不應倉促作出決定，應先探討

完整保留粉嶺高球場的文物價值和經濟效益，以及其他土地供應選項。

R 27 — Fung Alfred Kwok Chor

R 308 — 屠承志

R 6645 — 林國光

74. 林國光先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在香港和中國內地從事土地發展及社區建設工作已超過 40 年；
- (b) 他表示同意其他申述人有關對北區醫院緊急車輛通道造成負面影響的意見；
- (c) 技術研究中的交通及運輸影響評估根據有關路口承載力的錯誤假設，低估了日後的交通流量。根據有關交通及運輸影響評估，寶石湖路交匯處(大頭嶺迴旋處)在二零一九年上午和下午繁忙時段的設計行車量／容車量比率分別為 0.76 和 0.71。然而，根據「上水第 4 區和第 30 區 1 號和 2 號發展用地的交通影響評估報告」，有關交匯處在二零一七年上午和下午繁忙時段的設計行車量／容車量比率已分別達到 0.96 和 0.99。設計行車量／容車量比率為 1 代表持續出現車龍，屬不可接受的情況；而設計行車量／容車量比率為 0.85 則代表理論上可在 85% 的情況下避免車龍出現，屬合理情況。他質疑為何兩項評估中二零一七年和二零一九年有關交匯處的路口承載力會有如此大的差別。此外，他認為在推算交通流量時應採用二零一七年的基線數字；若是這樣，有關交匯處的設計行車量／容車量比率到了二零三二年應已超過 1。因此，該區的交通容量已不勝負荷，而擬議公營房屋發展項目所引致的交通流量將進一步加劇現時交通擠塞的情況，將導致前往北區醫院的緊急救護車服務有所延誤；
- (d) 擬在大頭嶺迴旋處(包括寶石湖路行車天橋)進行的道路改善工程，只會在往後很久的時間才能竣工。

當局應在該行車天橋的工程完工後，才批准在北區醫院附近進行所有工程項目；以及

- (e) 香港高爾夫球公開賽和其他高爾夫球賽一向在舊場舉行。舊場是依照自然地形興建和維修保養，排水能力良好，適宜在夏天雨季舉辦高爾夫球賽事。舊場對粉嶺高球場的營運和香港高爾夫球運動的發展均舉足輕重。

R 2 7 3 — 葉振華

R 3 1 3 — 黃志光

R 3 3 4 — 楊錦軒

R 1 3 5 2 — 黃漢強

R 1 3 6 3 — 鄭國榮

R 1 3 7 4 — 朱錦榮

R 1 3 8 7 — 林定邦

R 1 3 8 9 — 謝育華

R 2 2 6 9 — 潘永薇

R 2 3 1 5 — Thomson Warren Andrew

R 3 2 9 4 — 雷永業

R 3 2 9 6 — 郭培深

R 3 3 3 2 — 莊俊傑

R 3 3 6 5 — Farcis Emmanuel Regis

R 3 4 4 0 — 彭君國

R 6 5 9 0 — 馬嘉駿

R 2 2 7 1 — 黃泰倫

75. 黃泰倫先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他任職律師已超過 30 年；
- (b) 收回粉嶺高球場部分土地作房屋發展的建議有違程序公義；
- (c) 上屆政府誤導市民大眾，而專責小組的建議亦不獲民意支持。收回粉嶺高球場部分土地作房屋發展並非給予市民大眾一個可供選擇的選項，而粉嶺高球

場只是其中一個建議的土地供應選項(即私人遊樂場地契約用地作其他用途)所舉的例子；

- (d) 上屆政府未審先判，假定粉嶺高球場有罪，實為本末倒置。專責小組的建議是優先研究在粉嶺高球場範圍內的 32 公頃土地作房屋發展的可行性。然而，政府的回應是政府將在粉嶺高球場範圍內的 32 公頃土地進行房屋發展。他質疑上屆政府何以在進行詳細技術研究前可得出收回粉嶺高球場以作發展的結論；
- (e) 政府須進一步檢視房屋發展項目的布局，以符合環境影響評估附帶的批准條件；這表示發展面積會至少於 9 公頃。若是這樣，私人遊樂場地契約下還有很多面積相近的其他用地可收回作公營房屋發展；
- (f) 專責小組主席亦同時為環境諮詢委員會主席，角色有所衝突。當局須檢視環境諮詢委員會作出的決定；以及
- (g) 考慮到對粉嶺高球場在環境、自然保育、青年體育發展、文物價值和優良聲譽方面的影響，整個粉嶺高球場應予以保留，而不應作房屋發展。

76. 由於申述人、提意見人及其代表陳述完畢，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、其代表及／或政府的代表回答。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。主席接着請委員提問。

交通方面

77. 一些委員提出以下問題：

- (a) 關於交通及運輸影響評估所採用的假設，為什麼 R6645 所引述的二零一七年和二零一九年基線數字會有差別；

- (b) 有見於一些申述人十分擔憂對該區造成的交通影響，可否提供擬議道路改善措施的詳情；擬議道路改善措施會否及時落實，以配合二零二九年入伙的時間；以及倘不在區域 1 興建公營房屋，當局會否仍落實擬議道路改善措施；以及
- (c) 對北區醫院的運作可能造成什麼交通影響，而交通及運輸影響評估有否考慮到北區醫院擴建計劃用地的擬議緊急車輛出入口的位置，以及北區醫院擴建計劃及擬議公營房屋發展項目所產生的交通流量。

78. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 二零一七年和二零一九年的基線數字有所差別，主要是因為在不同時期進行調查會出現不一樣的交通模式，以及寶石湖路南行的行車路(連接到大頭嶺迴旋處)擴闊到三條行車線的工程在二零一九年竣工。因此，與二零一七年比較，大頭嶺迴旋處的路口承載力於二零一九年有所改善；
- (b) 當局已計劃／正在區內實施多項道路改善措施，包括(i)局部擴闊粉嶺公路西行的行車路(連接到大頭嶺迴旋處)，並計劃在二零二三年年底完成；(ii)在粉錦公路北行的行車路(連接到大頭嶺迴旋處)闢設一條新的左轉專用行車線，並計劃在二零二八年完成；(iii)在青山公路－古洞段／粉錦公路交界處進行交通燈改善工程及增設行車線，目標是在二零二八年完成；(iv)把粉錦公路及保健路現有優先通行路口升級為迴旋處，目標是在二零二八年完成；(v)把保健路及丙岡路現有優先通行路口升級為交通燈控制路口，目標是在二零二九年完成；以及(vi)興建寶石湖路行車天橋接駁寶石湖路南行的行車路和粉嶺公路西行的行車路，目標是在二零三一年完成。大部分道路改善工程均會及時完成以配合二零二九年入伙的時間。即使不在區域 1 興建公營房屋，上述道路改善工程仍會進行(惟項目(v)在保

健路／丙岡路路口進行的工程除外)，以應付日後區內的交通需要；以及

- (c) 當局擬備交通及運輸影響評估時，北區醫院擴建計劃用地的救護車出入口位置尚未有定案。不過，北區醫院擴建計劃、區域 1 的擬議公營房屋發展項目及該區其他現有／已規劃的發展項目所產生的交通流量已在交通及運輸影響評估中予以考慮。經落實上述各項道路改善措施後，預計區域 1 的擬議公營房屋發展項目不會對該區的道路網和北區醫院的運作造成重大的負面交通影響。運輸署署長已接納有關的交通及運輸影響評估。根據醫院管理局(下稱「醫管局」)提交的最新資料，建議就北區醫院擴建計劃用地在保健路新設一個一般車輛出入口，並把救護車出入口設於粉錦公路。另可作考慮的措施是在各個擬議車輛出入口外加上不准停車的「黃色方格」道路標記，以盡量減少造成阻塞的情況。此外，當局會在即將進行的勘察及設計階段檢討並更新交通及運輸影響評估，以便把北區醫院擴建計劃用地的各個車輛出入口位置的最新資料納入考慮範圍之內。運輸署署長會進一步考慮經更新的交通及運輸影響評估，以及所需的道路改善工程。

醫院病床及政府、機構及社區設施的供應

79. 一些委員詢問，政府、機構及社區設施的供應，尤其是在北區醫院提供約 2 100 張醫院病床的規劃供應，是否已經顧及額外 33 000 人口的需求，以及區內提供的政府、機構及社區設施是否足以滿足粉嶺／上水區人口的需求。

80. 規劃署粉嶺、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) 擬議公營房屋發展項目的 33 000 人口和其他已落實／已規劃的住宅發展項目的人口已計入粉嶺／上水新市鎮的規劃人口當中，並已在評估政府、機構及社區設施(包括醫院病床)的供應時予以考慮；

- (b) 根據文件附件 VI 的政府、機構及社區設施資料列表，醫院病床的現有供應為 658 張，而已規劃供應（包括現有供應）則為 2 158 張。雖然根據《香港規劃標準與準則》所訂標準，就粉嶺／上水新市鎮的規劃人口而言，病床數目會出現稍微的剩餘，但醫院管理局會按區域監察及評估醫院病床的供應。另外，當局已在古洞北新發展區預留一塊醫院用地，以滿足整個北區規劃人口的需求；以及
- (c) 其他政府、機構及社區設施（例如學校）的規劃供應大致上足以應付規劃人口的需求。雖然社會福利設施（例如幼兒中心和安老院舍）供應不足，但提供這些設施屬於長遠目標，而實際供應則視乎社會福利署因應情況對規劃及發展過程所作考慮而定。此外，日後的公營房屋發展項目將會撥出約 5% 的整體住用總樓面面積作提供社會福利設施之用。

視覺、空氣流通、文物及生態方面

81. 一些委員提出以下問題：

- (a) 區域 1 與碑頭嶺角之間相隔多遠，以及可能對碑頭嶺角的景觀造成甚麼視覺影響；
- (b) 可否提供區內通風廊，以及周邊發展可能對區域 1 造成的空氣流通影響的詳細資料；
- (c) 鑑於粉嶺高球場已列於古諮會「須進行評級的新項目名單」當中，請問最新的評級進度如何；以及
- (d) 曾否在粉嶺高球場見過有紅色鸚鵡（如 **R1313** 所說），以及生態影響評估有沒有將其納入評估範圍。

82. 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及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 碑頭嶺角位於規劃區邊界的數米外，但區域 1 東南面邊界與碑頭嶺角之間有一片狹長的林地（劃為「其

他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶)。根據城市規劃委員會規劃指引編號 41 有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的規定，評估視覺方面的影響時，須研究從主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀。香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素；

- (b) 根據空氣流通專家評估的結果，夏季盛行風主要吹自東及東南方。一條沿清曉路及較矮校舍的東西向主要通風廊，以及另外沿位於東面的保健路以及沿位於東南面的一些低矮村屋的兩條主要通風廊，可有助東及東南風滲進區域 1 及位於粉嶺公路以西的粉嶺高球場。空氣流通專家評估並無在清河邨內識別到主要的通風廊。預計周邊的發展項目不會對區域 1 的空氣流通造成重大的負面影響；以及
- (c) 根據古物古蹟辦事處所述，古諮會於二零一八年同意按照香港哥爾夫球會的建議，就粉嶺高球場的歷史文物價值進行評估，並把粉嶺高球場納入須進行評級新項目的名單中。然而，古諮會仍須考慮如何把歷史建築進行評級的現有準則套用到粉嶺高球場，因為高爾夫球場上一般並無構築物。古諮會亦無就完成粉嶺高球場的評級工作制訂計劃。

83. 一名委員詢問對紅色鸚鵡造成的影響。顧問張國良先生回應時指出，紅色鸚鵡並非本港的原生物種，而是外來物種。當局曾進行為期 12 個月的生態調查，期間並無發現鸚鵡。如在生態調查中發現任何外來物種(例如鸚鵡)，其生境會在生態影響評估中予以評估。

排污方面

84. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 可否提供現有及建議的排污安排詳情；以及

- (b) 若須鋪設新的公共污水渠，可否在北區醫院擴建用地／區域 1 內的擬議公營房屋用地內，或沿該等用地邊界鋪設污水渠，以避免在粉錦公路進行挖土工程，從而盡量減少對道路交通及周邊環境造成的影響。

85. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助投影片回應時指出，該區現有排水渠沒有足夠容量應付有關人口(33 000 人)的需要。當局會在粉錦公路下方鋪設一條新的污水渠，以連接新運路現有的排污系統，把污水排放至石湖墟污水處理廠。根據既定做法，由渠務署負責管理和維修保養的公共污水渠會鋪設在政府土地上。基於這原因，署方難以在北區醫院擴建用地／區域 1 內的擬議公營房屋用地內，或沿該等用地邊界鋪設公共污水渠，因為有關做法涉及不屬於政府的土地。儘管如此，當局會考慮採用無坑敷管法，以減輕排污建造工程對道路交通及周邊環境造成的影響。

重置問題

86. 一名委員表示，鑑於政府已宣布在二零二三年九月一日收回粉嶺高球場在粉錦公路以東的 32 公頃土地，故詢問會否向香港哥爾夫球會提供重置用地。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應表示，根據地政總署的意見，政府並無責任為粉嶺高球場提供重置用地。該 32 公頃土地位於政府土地上，而政府是根據短期租約將有關土地租予香港哥爾夫球會作發展康體場地之用，並收取象徵式租金，租期至二零二三年八月三十一日止。有關情況與根據短期租約在政府土地上進行相關用途的情況相類似，故不會提供重置安排。

其他土地供應選項

87. 鑑於一些申述人提及多項土地供應選項，一名委員詢問政府對那些土地供應選項有何立場。主席表示政府一直採取多管齊下方式尋找更多土地，以滿足房屋及其他發展需要。為應對殷切的房屋需求，政府以全面形式同時積極探討多個土地供應選項。以棕地為例，新界約有 1 600 公頃棕地，其中近一半已納入不同發展項目／研究，例如古洞北／粉嶺北及洪水橋／廈村的新發展區。過去幾年，有 30 公頃的棕地被收回，而在二

零二三年至二零二六年間則預計會有約 200 公頃的棕地被收回。R14 建議發展香港迪士尼樂園度假區毗鄰的 60 公頃土地，關於這方面，雖然有關土地已不再預留作香港迪士尼樂園度假區擴建用途，但其未來發展仍須符合政府與香港國際主題樂園有限公司簽訂的限制性契約所訂明的土地用途及發展規定。根據該限制性契約，有關土地上的發展項目不得作住宅用途。

其他

88. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 政府有否計劃收回伊甸場／新場作其他用途；若有，須採取什麼跟進行動；
- (b) 施工期間如何處理對碑頭嶺角居民構成的潛在安全問題；以及
- (c) 政府有否考慮 R14 提出關於闢設自動行人道連接區域 1 與港鐵上水站的建議。

89. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生和土拓署總工程師／北王仲邦先生作出回應，要點如下：

- (a) 專責小組的建議是政府研究並收回粉嶺高球場的 32 公頃土地(粉錦公路以東)。專責小組的報告沒有建議／提議收回伊甸場／新場，政府也沒有計劃這樣做；
- (b) 關於 R102／C41 所提出在區域 1 的高空墜物安全隱患問題，當局已訂明規管建築工程安全的法規和針對高空墜物的罰款；以及
- (c) 有關的技術研究並無考慮 R14 的自動行人道建議，該建議會轉達運輸及物流局，局方會視乎情況從提升行人易行度的政策角度作出考慮。

[副主席和侯智恒博士於答問部分進行期間離開這節會議。]

90. 由於委員再無提問，主席表示當天的聆聽環節已完畢。她多謝申述人／提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將在所有聆聽環節完畢後，閉門商議有關的申述／意見，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。申述人／提意見人、他們的代表和政府的代表此時離席。

91. 本節會議於下午六時五十分休會。