

1. 會議於二零二三年六月二十六日上午九時十分恢復進行。

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

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

余偉業先生

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

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士(下午一時前)

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生(下午一時後)

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。

5. 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

陳駿興先生 — 顧問

生態系統顧問有限公司

賴志誠先生 — 顧問

申述人、提意見人和他們的代表

R 311—林文彬

林文彬先生 — 申述人

R 314—林詩鍵

R 327 / C 43—林中麟

林詩鍵先生 — 申述人及申述人和提意見人的代表

R 319—Kwok King Man Clement

R 3444—Hildebrandt James Henry

Lynne Sarah UL 女士 — 申述人的代表

R 328—吳美霖

吳美霖女士 — 申述人

R 353—Alexander Main Duggie

Alexander Main Duggie 先生 — 申述人

R 354—郭永亮

R 645—Gardner Ian Paul

劉炳章先生 — 申述人的代表

R 383 / C 42 — Barretto Ruy Octavio

R 1960 — 李正國

Barretto Ruy Octavio 先生 — 申述人 / 提意見人，以及
申述人的代表

R 396 — 黃子基

R 6729 — 嘉道理農場暨植物園

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R 410 — 黃家福

黃家福先生 — 申述人

R 430 — 楊民檢

R 609 — Ma Hon Ning Albert

R 1294 — Leung Wing Ning

楊民檢先生 — 申述人及申述人的代表

R 438 — Jenkins Alex

Nicolas Loop 先生 — 申述人的代表

R 452 — Demopoulos Frederick Michael

黃嘉宜女士 — 申述人的代表

R 467 — Howarth Christopher Douglas

R 546 — Brock Jonathan Mark Carey

R 622 — Petersen Ian Bjarne Ingerslev

R 6747 — McAuslan Gary

香港足球會高爾夫球組 — 申述人的代表
David Lyndsay 先生

R 476 — 國際可持續發展學院

R 5975 — Koster Derald

Kendrick Roger 先生 — 申述人的代表

R 495 — 胡亮明

R 584 — Bradshaw Daniel Rochfort

Bradshaw Daniel Rochfort 先生 — 申述人及申述人的代表

R 499—香港鄉郊基金

李森先生 — 申述人的代表

R 535—馬維德

馬維德先生 — 申述人

R 3238—Siu Suzanne

邵賢偉先生 — 申述人的代表

R 562—蔡百泰

蔡百泰先生 — 申述人

R 564—黃菁儀

黃菁儀女士 — 申述人

R 576—Kwan Chun Yue Patrick

John Anthony Allcock 先生 — 申述人

R 583—香港中華游樂會

R 3270—鄭妙如

香港中華游樂會 — 申述人的代表
梁文滔先生

R 586—侯漢輝

侯漢輝先生 — 申述人

R 587—馮靜思

馮靜思女士 — 申述人

6. 主席歡迎各人到席，並請申述人、提意見人及／或他們的代表講解其申述／意見。

R 311—林文彬

7. 林文彬先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是執業律師，也是香港哥爾夫球會的會員；

- (b) 於二零零二年設立的主要官員問責制要求主要官員向香港社會負責，發展局局長也包括在內。主要官員有責任聽取市民的主流意見，而主流意見便是在超過 6 700 份申述中有 95% 反對分區計劃大綱草圖；
- (c) 粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)既是特殊的公共資產，也是國家級自然遺產和亞洲最歷史悠久的高爾夫球俱樂部，其中還有根據《古物及古蹟條例》界定的已評級歷史建築。多年來，粉嶺高球場屢次舉辦世界級高爾夫球賽事(例如香港高爾夫球公開賽)，在國際上日益受到注目。藉着舉辦國際盛事，粉嶺高球場切合行政長官提出說好香港故事的方針。粉嶺高球場的珍貴之處堪比香港的維多利亞港、紐約的中央公園和三藩市的金門大橋。因此保育粉嶺高球場關乎全港市民福祉；
- (d) 相對而言，在面積已大為縮減至九公頃的用地上興建 12 000 個公屋單位的建議，對紓緩香港整體房屋問題的成效不大，造益的也只是社會上一小部分人，即在公屋輪候冊上的人士；
- (e) 在舉辦高爾夫球賽事的日子，區內的交通擠塞問題十分嚴重，擬議公營房屋發展項目會令交通情況惡化，對前往北區和北區醫院人士的利益有損；以及
- (f) 上訴法庭審理維多利亞港填海一案時提出相稱性驗證和凌駕性公眾需要測試，這些考慮因素應同樣適用於粉嶺高球場個案。政府應該進行徹底的驗證測試。除非擬議公營房屋發展項目具有迫切、凌駕性和當前的公眾需要，而且明顯比保留粉嶺高球場所維護的公眾利益更為重要，否則政府不應批准任何建議。擬議公營房屋發展項目只應在沒有其他可行方案的情況下進行。然而，在別的申述當中很多均提出了其他發展地點的建議。鑑於擬議公營房屋發展對粉嶺高球場造成的破壞將不可逆轉，即使必須進行，也要限於最小的發展規模。

R 3 1 4 — 林 詩 鍵

R 3 2 7 / C 4 3 — 林 中 麟

8. 林詩鍵先生借助投影片，播放了一段葉麗儀女士的影片，並作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港高爾夫球總會的前主席、東京奧運會代表團成員，以及香港哥爾夫球會的前會長及成員。自二零一四年起，他亦有參與香港哥爾夫球會舉辦大型高爾夫球賽事的工作；
- (b) 他反對收回部分粉嶺高球場作公營房屋發展；
- (c) 香港的土地只開發了四分之一。政府應研究把其他未被善用的土地用作公營房屋發展；
- (d) 舊場對香港高爾夫球運動的發展而言舉足輕重。由於舊場的草地及設計對於下雨及潮濕天氣更具抵禦力，因此成為了唯一的場地適合在春夏季舉辦大型高爾夫球賽事(例如自二零一五年起在五月／六月舉辦的香港女子高爾夫球公開賽)。此外，在突發及極端天氣的情況下，舊場亦可為其他在伊甸場／新場舉辦的國際高爾夫球賽事提供彈性。舊場被成齡樹羣包圍，本身亦是國際公認具挑戰性的高爾夫球場，培育了不少成功的本地精英運動員。舊場具挑戰性的 18 個球洞及其他配套設施，是成功舉辦專業及業餘高爾夫球賽事不可或缺的元素。收回部分舊場無可避免會令該處的球洞減少，致使舊場不再達到舉辦國際高爾夫球賽事的標準；
- (e) 與其他城市／國家(例如新加坡、南韓、愛爾蘭及美國)相比，香港的高爾夫球場本已不足。由於高爾夫球運動員的大部分訓練是在粉嶺高球場進行，而球場亦已被充分利用，減少任何高爾夫球設施對高爾夫球運動員訓練而言均是個嚴重的打擊。由於興建新的高爾夫球場會觸發複雜的環境影響評估程序，因此實在難以把舊場遷到香港其他地方；

- (f) 運動所帶來的益處(例如改善市民的健康狀況及減少醫療系統的負擔)已為國際所公認，因此不應犧牲現有的體育場地；
- (g) 在香港哥爾夫球會現時的管理下，颱風過後會有超過 300 名員工調派到粉嶺高球場進行維修。倘若政府收回舊場而沒有妥為進行維修保養，高爾夫球場的狀況便會變差，而且或會淪為國際笑柄，就如多年前香港大球場的草地一片泥濘的例子那樣。擬議的多層公營房屋發展項目亦會遮擋粉嶺高球場其餘部分的陽光，因而會影響草坪的狀況；
- (h) 一直以來，香港哥爾夫球會不斷致力在香港推廣高爾夫球運動和培育世界級的高爾夫球運動員，貢獻良多，而且亦肩負社會責任，不但為當地社區提供就業機會、舉辦慈善活動、保護自然環境，也有開放高爾夫球場予公眾及學校作康樂用途。現時，若按球局計算，到粉嶺高球場打球的人士有超過 45% 並非會員；以及
- (i) 舊場是亞洲其中一個最古老的高爾夫球場，擁有過百年歷史，值得予以保留。我們務須確保我們的後代能夠與我們共享相同的機會。

R 3 1 9 — Kwok King Man Clement

R 3 4 4 4 — Hildebrandt James Henry

9. Lynne Sarah UL 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對收回粉嶺高球場部分範圍作公營房屋發展；
- (b) 由於香港近年的形象每況愈下，須努力吸引和挽留優秀人才及投資者。到高級高爾夫球場打球是很多優秀人才的生活方式之一，而舉辦熱門的國際高爾夫球賽事(例如香港高爾夫球公開賽)則可提升香港的形象，並惠及本港經濟。不過，倘粉嶺高球場部分範圍被政府收回，將會損害香港唯一舉辦大型國

際高爾夫球賽事場地的質素和地位。這些國際賽事的主辦者或因而決定在其他地方舉辦活動；

- (c) 粉嶺高球場歷史悠久，有古樹名木植根此處，也有已評級的歷史建築及祖墳，是新界文物及文化景觀不可或缺的一部分；
- (d) 粉嶺高球場培育的年青高爾夫球運動員，代表香港參與各項國際賽事(包括奧運會)，並有出色的表現。香港哥爾夫球會亦透過舉辦慈善活動(例如「球會慈善盃」)對本地社區作出貢獻；以及
- (e) 在收到的公眾意見中，大部分都是反對收回粉嶺高球場。北區區議會和上水區鄉事委員會亦一致表決反對公營房屋發展項目的建議。

R 328—吳美霖

10. 吳美霖女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對清拆舊場部分範圍作房屋發展；
- (b) 粉嶺高球場內可找到多種生態價值及保育價值高的動植物，包括最近發現的一羣貓頭鷹和水松；
- (c) 擬議公營房屋發展項目會令區內交通情況惡化；
- (d) 在持續推廣體育運動的努力下，香港成為舉辦大型國際體育活動的中心，並在東京奧運會取得佳績。國際級的設施(如粉嶺高球場)可讓本地運動員鍛鍊技能，在國際比賽中發揮出色表現；
- (e) 粉嶺高球場舉辦國際高爾夫球賽事賺取的經常性收入，也為香港的經濟帶來益處。收回粉嶺高球場會破壞香港其中一個少數有 18 洞的高爾夫球場，亦破壞唯一一個可以在雨季舉辦國際高爾夫球賽事及慈善高爾夫球活動的高爾夫球場，這會削弱香港的環球競爭力；

- (f) 要維持高爾夫球場現時的狀況，需要專家每日進行維修保養。就算政府願意在收回規劃區後繼續讓該區舉辦賽事，要在一個短時間內輕易把規劃區由一個休憩公園／住宅發展項目轉變為高爾夫球場，並不可行，反之亦然；以及
- (g) 她質疑，當有很多歷史及生態價值較低的棕地可供公營房屋發展，是否需要破壞具有 100 多年歷史兼為中國及亞洲最古老的高爾夫球場。歷史悠久的世界級高爾夫球場不可能在別處重置，清拆粉嶺高球場會令我們的後代失去文化及生態遺產。

R 353 — Alexander Main Duggie

11. Alexander Main Duggie 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名註冊園境師，在過去數十年參與了多個新界北部的項目；
- (b) 在二零二一年十月公佈的《北部都會區發展策略》報告書中，當局訂明了多個策略方向，包括：(1) 在國家層面，注重經濟發展與生態保育和諧並進，城市與鄉郊均衡並重；(2) 在大灣區層面，追求綠色發展，保護生態的原則；以及(3) 在香港層面，實踐《香港 2030 + 研究》中提出的三大元素。保育舊場的做法與上述的策略方向完全協調。保育舊場亦符合政府提出促進生物多樣性和碳中和的倡議。相反，破壞具有高景觀、生態和康樂價值的舊場，繼而造成大量的碳排放，與上述的策略方向，以及《北部都會區發展策略》報告書和《香港氣候行動藍圖 2050》中提出的一些規劃原則和關鍵行動方向背道而馳。因此，在粉嶺高球場進行擬議的公營房屋發展並無理據支持；
- (c) 粉嶺高球場位於《北部都會區發展策略》報告書所提出，港深互動圈的中心位置，與報告書內所指的生態廊道相連，為北面的塱原和南面的林村郊野公

園提供了有效的生態聯繫，是組成該區更大的生態生境網絡的重要部分。人員在粉嶺高球場內發現了 1 177 種動物品種，其中 238 種具保育價值，亦對 83 種樹種進行了調查。保育粉嶺高球場可以為生態生境網絡作出貢獻，提升互動圈內的景觀及宜居生活的質量；

- (d) 發展高密度而且布局在採光和空氣流通方面均欠缺通透的公營房屋，取代舊場的林地、草地、表土和生態環境，此做法違背了當局建設海綿城市的政策方向；
- (e) 世界各國製造的破壞日增，對全世界的生物多樣性和生境造成了災難性的損失。在舊場進行擬議的公營房屋發展意味着全球的生物多樣性將更走下坡；
- (f) 在舊場舉行的多項社區活動是具有高景觀價值的戶外生態康樂活動的好例子；
- (g) 政府承認，為應對預計的需求，公營房屋供應會有剩餘的情況；以及
- (h) 應把整個粉嶺高球場改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，讓香港哥爾夫球會延續對粉嶺高球場的成功管理。

R 354 — 郭永亮

R 645 — Gardner Ian Paul

12. 劉炳章先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港哥爾夫球會會員；
- (b) 有意見指稱香港哥爾夫球會會員均為手握既得利益的權貴，但事實上香港哥爾夫球會致力保育環境，並協助本地運動員發揮至國際水平，對社會貢獻良多。此外，香港哥爾夫球會並沒有私人股東可從球

會取得利益。香港哥爾夫球會執行委員會的會長和委員全部均為義務人士；

- (c) 二零一二年，政府認為把收回粉嶺高球場建屋的建議作為發展新界東北新發展區的替代方案，並不可行。到了二零一九年，在政府全面接納土地供應專責小組(下稱「專責小組」)的建議後，粉嶺高球場便成為其中一個短中期土地供應選項。自此以後，在沒有任何科學證據支持的情況下，政府不時更改粉嶺高球場的預計單位供應量和發展規模，而現在政府則建議把有關土地改劃為「未決定用途」地帶。政府的立場頻頻改變且前後不一，會削弱政府的公信力和混淆公眾視聽；
- (d) 專責小組委託進行的公眾諮詢並不足夠，理由是(1)該 18 個土地供應選項並沒有任何統計數字和科學研究支持；以及(2)有公眾諮詢沒有涵蓋的其他替代土地供應選項(例如發展「綜合發展區」地帶、棕地、短期租約用地，以及郊野公園範圍內的前採泥區)。此外，他亦質疑粉嶺高球場用地的局部發展是否可視為短中期土地供應選項，理由是根據過往經驗，當局在進一步審視擬議公營房屋發展項目的發展計劃時，或會需要一段長時間；
- (e) 香港有超過 75% 的土地仍未開發，當中有很多可作公營房屋發展的替代用地，包括「綠化地帶」和郊野公園邊陲用地；
- (f) 他質疑粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目是否需要，理由是政府已為未來 10 年興建 360 000 個單位覓得超過 300 公頃土地，超出興建 300 000 個單位的目標 20%。此外，新界八個新發展區已在落實當中，而在這些新發展區和北部都會區的公營房屋發展項目的最高地積比率已增至 6 倍或 6.5 倍；
- (g) 與新界東北新發展區平均每公頃土地興建約 90 個單位相比，粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目每公頃土地興建約 1 200 個單位，建築密度實在令人

吃驚。由於擬議公營房屋發展項目日後的居民主要為年輕人，加上附近沒有很多配套設施，未來社區對運輸和配套設施的需求將較預期大。此外，高密度的公營房屋發展項目亦會對粉嶺高球場其餘地方在採光和通風方面帶來負面影響；

- (h) 由政府環保顧問進行的評估，其結果的準確性令人質疑。與香港哥爾夫球會所進行的研究相比，有關顧問找到的動物在品種和數量方面少很多；以及
- (i) 在香港舉辦國際盛事，對加強中國內地的國際聯繫日益重要。鑑於政治環境改變，加上預計整體房屋單位供應過剩，當局應放棄粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目。若政府執意推展有關建議，將進一步削弱政府的公信力。

[張李佳蕙女士在劉先生作出陳述期間到場出席這節會議。]

R 383 / C 42 — Barretto Ruy Octavio

R 1960 — 李正國

13. Barretto Ruy Octavio 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 當政府致力增加公營房屋供應時，專責小組受民粹主義情緒影響，犯下一連串錯誤；
- (b) 鑑於粉嶺高球場的生態價值高，並提供場地作多項惠及公眾的用途，有關建議違反了專責小組報告所訂立的原則，包括(1)避免在具高生態價值的地方進行高密度發展；以及(2)「一地多用」的模式。專責小組報告亦警告，只片面或「斬件式」地處理房屋問題，就如現時建議這般，將會導致規劃失衡及其他發展問題；
- (c) 粉嶺高球場不適宜進行房屋發展。舊場是中國歷史最悠久的高爾夫球場。取回舊場部分土地以發展房屋的做法並不恰當，因為該範圍生態豐富，當中的

茂密森林種有水松(屬中國一級受保護品種)及其他多個稀有的植物品種。水松樹屬橫跨南中國至越南古地貌生態的一份子，但其後大部分已被砍伐以種植稻米，因此在野外幾乎絕種。水松極易受乾旱及其附近水文環境的轉變所影響。粉嶺高球場的水松值得受到最高級別的保護，不應對其健康狀況及生境構成風險；

- (d) 粉嶺高球場屬我們歷史自然文物的一部分，具有國家級風景重要性。若可維持粉嶺高球場的現況(即由香港哥爾夫球會管理粉嶺高球場)，這會是雙贏的局面，因為公眾可免費享用與公園相似的環境，而且粉嶺高球場會由專家管理，政府無需承擔管理的責任或風險。局部發展的建議會顛覆粉嶺高球場的現況，並損害公眾及香港哥爾夫球會的利益；
- (e) 由政府擬備的環境影響評估報告內容欠妥。舊場的生態價值顯然屬於中至非常高，但環境影響評估低估了有關的生態價值。環境諮詢委員會認為環境影響評估報告所提供的資料不足。部分環境諮詢委員會委員對擬議公營房屋發展項目的多個方面及布局有所保留；
- (f) 由於環境影響評估已證明擬議公營房屋發展項目並不可行，而且不可接受，因此應移除分區計劃大綱草圖的主要組成部分。現時所呈交的分區劃大綱草圖是一份「沒有計劃的圖則」，內容並不完整。城規會有責任拒絕分區計劃大綱草圖，以避免如此不合理的規劃策略。批准這份分區計劃大綱草圖會對公眾利益及環境構成風險、損害及不良後果；
- (g) 政府並無急切需要取回舊場。如政府立即取回舊場，但欠缺可靠的管理計劃、專業意見及人手，會令環境在火災、乾旱、水浸及颱風出現時有變差的風險。粉嶺高球場多年來用心建設香港國際形象的努力將毀於一旦；以及

- (h) 唯一合理的做法，是把舊場的 32 公頃土地(下稱「規劃區」)劃作「自然保育區」地帶，並在容許繼續現有高爾夫球場用途、保護其生態功能及限制出入易受影響區域的方面制訂限制。擬議的「其他指定用途」地帶不能對環境提供足夠保護，因為部分工程／用途(例如道路擴闊工程)無須進行環境影響評估，或向城規會取得規劃許可，但那些工程／用途可能會對水松造成負面影響。

[會議休會 15 分鐘。]

R 495—胡亮明

R 584—Bradshaw Daniel Rochfort

14. Bradshaw Daniel Rochfort 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港哥爾夫球會的前會長及現有會員，亦是世界自然基金會香港分會的主席；
- (b) 香港哥爾夫球會於一八八九年創立，而粉嶺高球場是亞洲其中一個最歷史悠久的高爾夫球場。香港哥爾夫球會一直以來持續支持香港的高爾夫球運動發展，舉辦高爾夫球賽事，例如香港高爾夫球公開賽，並沒有向政府收取任何費用。近期在高爾夫球賽事取得佳績的精英高爾夫球手從小已在粉嶺高球場打球，亦曾受惠於香港哥爾夫球會的支持；
- (c) 公眾只須繳費便可於平日到粉嶺高球場打球及享用其他設施。現時，若按球局計算，到粉嶺高球場打球的人士有超過 40% 並非會員。如舊場的部分範圍被政府收回，公眾便會失去打高爾夫球的機會；
- (d) 粉嶺高球場獲認可為環保高爾夫球場，取得「奧杜邦高爾夫球場合作保護區項目」的環保認證。全球僅有約 2% 在環保及管理措施方面符合嚴格標準的高爾夫球場取得這項認證。香港哥爾夫球會亦成立了環境監察委員會，以審視環境情況、推廣生物多

樣化、保育及負責任地使用除草劑、除害劑和肥料，以及保護粉嶺高球場的文化遺產；

- (e) 粉嶺高球場是一個「綠肺」，可為周邊地區發揮冷卻功能。球場內的動植物品種繁多，可能是香港僅餘最重要有多樣生物出沒的低地。粉嶺高球場內有不少土沉香樹及一羣水松。水松在野外已差不多絕跡，被譽為中國國寶。這些在舊場內的樹木屬於國家及自然遺產的一部分，保育這些樹木至為重要。由於水松在沼澤生長，根部在水底，故維護地下水的水位及水流方向，以及保存水源，對於水松能否存活至為關鍵。高層房屋發展會影響規劃區的水體及粉嶺高球場內的水松；
- (f) 環境影響評估報告的質素欠佳，沒有妥為記錄規劃區內的鳥類、兩棲動物、爬蟲類動物、甲殼類動物、魚類及哺乳類動物。球會的專家曾在粉嶺高球場內觀察到豹貓、獨有的淡水蟹及無數受保護動物，而發現的蝙蝠數目則是環境影響評估報告所記錄的 10 倍。此外，環境影響評估報告建議遷移或直接摧毀明朝代的墳墓，以騰出空間進行擬議的公營房屋發展，未有顧及當地村民十分重視的「風水」；
- (g) 尚有其他可作公營房屋發展的替代選址，包括鄉議局提議在新界北部的 2 000 公頃棕地和農地。北部都會區發展大致上可以滿足日後的房屋需要。難以理解何以這些替代選址的可接受程度會低於收回粉嶺高球場；
- (h) 香港哥爾夫球會正與 LIV 高爾夫球賽的主辦者商討明年在粉嶺高球場舉辦國際高爾夫球賽事。整個舊場及停車場部分必須繼續由香港哥爾夫球會管轄，這項賽事才能順利舉行；以及
- (i) 撤回在粉嶺高球場進行擬議公營房屋發展，亦不會阻延整體公營房屋供應計劃。反之，收回粉嶺高球場部分範圍，則會破壞香港一項珍貴的文化及國家

遺產。規劃區應劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以作保育及保護用途。

R 410—黃家福

15. 黃家福先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港哥爾夫球會會員；
- (b) 香港哥爾夫球會是一個真正高爾夫球愛好者的組織。一眾會員自願付出極大努力和時間，本着一顆為善的心，不遺餘力在香港推廣高爾夫球運動，並致力把年輕運動員帶到國際舞台。黃先生輪候了 19 年才得以成為香港哥爾夫球會會員，並在輪候期間在中山孜孜不倦地練習高爾夫球，足證他對高爾夫球運動的熱愛，而他足足輪候 19 年更證明香港嚴重缺乏高爾夫球設施；
- (c) 香港哥爾夫球會透過主辦國際高爾夫球賽和培育年輕運動員貢獻社會。香港哥爾夫球會主辦一次國際高爾夫球賽，視乎所獲的贊助金額，其開支可達港幣二千萬元，而相關開支則以會費應付。香港哥爾夫球會自一八八九年起已致力服務社會，中止球會這一切努力實屬一大倒退，亦違背了城規會促進社區健康、安全、便利及一般福利的使命；以及
- (d) 若政府一方面額外花費數十億元推廣體育運動和建造運動場館，但另一方面摧毀粉嶺高球場寶貴的歷史財產，實屬資源錯配。城規會不應支持這種未能有效運用土地資源的發展方法。

R 430—楊民儉

R 609—Ma Hon Ning Albert

R 1294—Leung Wing Ning

16. 楊民儉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零一五年起成為香港哥爾夫球會會員，而且自一九九八年起擔任香港房屋協會成員，亦是地球之友前任主席(二零零八年至二零一二年)；
- (b) 他反對收回該規劃區。在有充足土地供應來源的情況下，城規會應考慮是否仍有需要摧毀粉嶺高球場作房屋發展；
- (c) 多年來，粉嶺高球場的生物多樣性一直提升。全球的高爾夫球場只有 2%(包括粉嶺高球場)獲「奧杜邦高爾夫球場合作保護區項目」給予廣受好評的環境認可資格。全賴香港哥爾夫球會以全面的專業知識管理球場，才能獲得如此優秀的成績；
- (d) 粉嶺高球場的水電供應主要來源位於粉錦公路以西的地方(不在規劃區內)。倘政府收回規劃區，香港哥爾夫球會便不可向規劃區提供水電。沒有水源，規劃區的生態情況會變差，該處很多物種亦會消失。倘擬議公營房屋發展項目落實進行，情況將會更差；
- (e) 香港能否獲准主辦國際高爾夫球賽事，須由相關賽事的主辦單位決定，並非香港單方面一廂情願便能成事。要成功投得主辦國際高爾夫球賽事並不容易，因為在容納能力及空擋時段方面均合適並可供舉辦賽事的場地不竟有限，更不用說與其他強勁的場地對手之間的激烈競爭；
- (f) 二零二三年二月，粉嶺高球場獲選為五個主辦沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽的場地之一，因為行政長官曾努力游說相關人士，而香港哥爾夫球會舉辦世界級活動的能力亦受到認可。不過，沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽賽事總監 **Victoria Jones** 女士在二零二三年六月十二日的會議上表示，倘失去規劃區的八個球洞，粉嶺高球場或不再適合舉辦大型世界級賽事。據二零二三年六月十九日一篇報章

報導，她表示賽事主辦單位需於二零二三年八月底在粉嶺高球場豎立臨時構築物，而規劃區在二零二三年九月移交後，日後將缺乏管理和維修保養，這會影響香港主辦賽事的資格。倘香港因自身原因失去這得來不易的資格，將嚴重損毀香港的國際形象。此外，亦不確定這情況會否影響香港日後主辦大型高爾夫球賽事的資格，例如於二零二五年舉辦的中華人民共和國全國運動會、LIV 高爾夫球賽等；

- (g) 在蘇格蘭，聖安德魯斯老球場有很高的文化及文物價值，是高爾夫球愛好者常常前往朝聖之地，當地政府不會以房屋發展取代球場。在粉嶺高球場，舊場於一九一一年建立，是亞洲最古老的錦標賽高爾夫球場。亞洲的高爾夫球愛好者可前往粉嶺高球場舊場朝聖。倘要從舊場中把規劃區分割出來，整個舊場便不能用作舉辦賽事；
- (h) 政府在保育文物建築方面應採取一致的方向。政府盡力保育三幢文物建築，包括中環街市(建於一九三九年)、已婚警察宿舍(建於一九五一年)及藍屋(建於一九二二年)，但卻有意摧毀比該三幢文物還要古老的舊場(建於一九一一年)；
- (i) 根據二零二三年六月十九日一篇報章報導，由二零二三年八月二十八日至二零二三年十一月三十日，新場及伊甸場將有限度開放予公眾，因此舊場會是唯一可供公眾使用的高爾夫球場。倘粉嶺高球場仍用作舉辦大型活動，新場及伊甸場每年將有約一個季度不可供香港哥爾夫球會會員和公眾使用。雖然粉嶺高球場的營運是靠香港哥爾夫球會會員資助，但粉嶺高球場並非供其會員專用，亦會讓公眾使用和舉辦國際活動。香港哥爾夫球會及其會員願意承擔這個社會責任，為香港更大的利益着想；以及
- (j) 城規會面臨的問題是，舊場是高爾夫球在亞洲的起源地，亦是香港唯一適合舉辦國際賽事的地方。倘

只為了在舊場的一小範圍(約 9 公頃)興建房屋而破壞舊場，此舉是否值得。

[蔡德昇先生此時離開這節會議。]

R 438—Jenkins Alex

17. Nicolas Loop 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名高爾夫球手及石澳高爾夫球會會員。他並非香港哥爾夫球會會員；
- (b) 本港在短期內將會有來自棕地、私人農地及一些近岸填海項目的充裕土地供應；
- (c) 倫敦同樣面對房屋用地不足的問題，以及需提供市民可負擔房屋的沉重壓力。不過，當地政府不會在溫布頓的戶外高球場或位於倫敦心臟地帶的公園作房屋發展，因為這些是文物地點，故將一直受保護。香港應借鑒倫敦的做法；
- (d) 作為其中一個有智慧、可持續及宜居的城市，香港需提供豐富多元的體驗予訪客和居民。保護文化和體育設施對維持香港仍有的競爭優勢，十分關鍵。相關好例子包括剛完成翻新工程的香港藝術館，以及即將落成的啟德體育園；
- (e) 香港哥爾夫球會一直盡心竭力守護粉嶺高球場。舊場是亞洲最古老的錦標賽高球場。香港哥爾夫球會讓社區充分參與，其青少年組尤其活躍，球會每年亦會主辦香港女子高爾夫球公開賽。移除舊場的其中八個球洞作房屋發展的做法錯誤，因本港可供發展的其他地點仍足夠有餘，例如棕地、荒棄的政府建築物及殘舊的工業樓宇，而這些地點的發展密度亦可放寬；

- (f) 擬議公營房屋發展會對粉嶺高球場的餘下部分造成阻光影響，減低在該處舉行主要高爾夫球賽事的機會；以及
- (g) 香港哥爾夫球會可說好香港現時十分需要的正面故事，讓悠長的歷史延伸，連結未來的成就。

R 4 5 2 — Demopoulos Frederick Michael

18. 黃嘉宜女士的丈夫 Frederick Michael Demopoulos 先生未能親身出席會議，黃女士播放了一段她丈夫的影片。Demopoulos 先生所作的陳述要點如下：

- (a) 他從事旅遊業；
- (b) 根據一些市場調查報告的資料，在未來數年，全球的高爾夫旅遊預計每年會增長 6%，而亞洲地區在高爾夫旅遊中所佔份額會遠高於其他地區。他認為，香港高爾夫旅遊頗具潛力，增長速度可較整體經濟快兩至三倍；
- (c) 在某些國家(例如阿布扎比、越南、新加坡等)，高爾夫旅遊正日益成為國家旅遊策略的一部分。以新加坡為例，在新加坡體育局、新加坡體育城及新加坡旅遊局的推動下，該國實施一套完善的星級體育旅遊策略，而最明顯的方式莫過於透過主辦高爾夫球賽事(例如新加坡經典賽、在聖陶沙島舉行的新加坡 LIV 高爾夫球賽等)。此外，上海將會主辦別克 LPGA 錦標賽、滙豐高爾夫球冠軍賽。這些世界級賽事可帶動旅客消費，從而產生可觀的收益，支持主辦城市不少市民的生計；
- (d) 主辦重要的高爾夫球賽事可產生協同及外溢效應。頂尖的高爾夫球賽事也可吸引其他贊助商及主辦機構。高爾夫旅遊所產生的大部分收益會流到小型企業及經營獨資業務的人士(例如：的士司機、餐廳、本地導遊、本地酒店等)；

- (e) 香港高爾夫球公開賽吸引不少旅客到訪。沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽及歐洲女子巡迴賽等活動匯聚了世界頂尖的女子高爾夫球手，可為更多旅客及香港年輕女士帶來啟迪。這就是不同城市在全球旅遊業市場互相競爭的方式。沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽在吸引沙特阿拉伯資金於香港進行投資一事上扮演着重要角色，有助加快經濟增長並帶來就業機會。再者，香港將會主辦沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽，這個事實是由行政長官最近訪問沙特阿拉伯時宣布的；以及
- (f) 香港應強化其作為旅遊勝地的地位，例如在保養良好的高爾夫球場主辦世界級的高爾夫球賽事，讓精英高爾夫球手一較高下。粉嶺高球場是香港唯一一個可以提供全球認可的頂級高爾夫球場的場地。政府收回規劃區會對香港舉辦頂級高爾夫球賽事的能力造成負面影響。此外，倘規劃區無法維持現狀，香港將不再有可以主辦這些世界級的賽事。

R 4 6 7 — Howarth Christopher Douglas

R 5 4 6 — Brock Jonathan Mark Carey

R 6 2 2 — Petersen Ian Bjarne Ingerslev

R 6 7 4 7 — McAuslan Gary

19. David Lyndsay 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他亦是香港足球會的高爾夫球組的代表，該組約有 600 名高爾夫球手。他本人及另外幾位申述人之前都曾在粉嶺高球場打過高爾夫球；
- (b) 他反對減少任何香港現有的高爾夫球場設施(包括舊場)及把粉嶺高球場納入任何房屋發展的計劃(特別是分區計劃大綱草圖上所載的計劃)；
- (c) 粉嶺高球場的使用率非會員約佔 45% (包括個人及非駐場高爾夫球會)。香港對高爾夫球場設施有巨大需求，而粉嶺高球場每日須拒絕不少預約申請，可

見其使用量已達飽和。以上種種均支持香港應提供更多高爾夫球場；

- (d) 粉嶺高球場內現有的三個 18 洞高爾夫球場及其相關設施公認達到世界級水平，而且保養完善，使用得宜，是我們社會寶貴的資產。這個舉世聞名的高爾夫球場在約 120 年前由香港哥爾夫球會興建，其舊場、新場和伊甸場分別於一九一一年、一九三一年和一九六九年落成。粉嶺高球場於 60 年前的一九五九年首次舉辦香港高爾夫球公開賽，這是亞洲其中一個歷史最悠久的國際高爾夫球賽，多年來接待過不少世界上的精英高爾夫球手。故此，粉嶺高球場擁有崇高的體育、文物和生態價值，應保持完整，讓其繼續服務香港社會；
- (e) 粉嶺高球場服務社會多年，致力提供體育及康樂設施，當局應考慮採納其他住宅用地供應選項(例如空置土地、棕地等)，而非摧毀該處現有經妥善保養的高爾夫球設施。粉嶺高球場一旦遭到摧毀，沒有其他球場能夠取代其地位；
- (f) 落實擬議公營房屋發展項目與《環境影響評估條例》旨在保障人、植物、動物和生態系統的福祉，以及保護文化遺產的精神背道而馳，亦違背《香港規劃標準與準則》第四章的內容，其中提及康樂活動是人類的基本需要，對個人的身心健康，以至整個社會的福祉都至為重要，因此必須獲得撥地；
- (g) 擬議公營房屋發展項目可提供的房屋單位數目不多。區域 1 的房屋用地未有交通、排污、排水和公共設施連接，亦不接近任何工作場所。相反，粉嶺高球場則為當地社區提供了寶貴的就業機會；以及
- (h) 正如南華早報最近發表的一篇文章作者提到，若香港哥爾夫球會對國際體育賽事的吸引力下降，香港會成為最終的輸家，因為中國失去了全國歷史最悠久的高爾夫球場。發展北部都會區的目的並不是要造成這個損失。

R 4 7 6—The Institute of International Sustainable Development

R 5 9 7 5—Koster Derald Richard

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

- (a) 他是一名獨立的野生生物顧問，在今天的會議中並不代表香港哥爾夫球會。他在飛蛾記錄方面有大約 33 年經驗，當中 29 年是在香港工作；
- (b) 雖然環境影響評估報告已獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)接納，但當中有重大錯誤。原則上，樣本數目愈大，發現更多品種的可能性愈高。香港哥爾夫球會和土拓署進行調查所記錄的數目均比實際數目少，香港哥爾夫球會的調查只記錄了 793 個品種，而環境影響評估報告更只記錄了 59 個；
- (c) 規劃區內發現有飛蛾品種可能屬國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄內的品種(即全球保育關注的物種)。根據香港哥爾夫球會的數據，在每個區域所發現的品種組合並不相同，部分品種只屬其中一個區域獨有。在區域 1 發現的 264 個飛蛾品種(包括 21 個全球保育關注的物種)中，約 82 個品種(包括 11 個全球保育關注的物種)只在區域 1 發現，區域 2 至 4 均無發現。每個區域有其獨有的品種組合，其生境無法被取代；
- (d) 飛蛾的重要性被低估。飛蛾有助植物授粉，以晚間尤甚，許多物種亦以飛蛾為食。尤其是寄生於飛蛾的冬蟲夏草，更是一種傳統中藥；
- (e) 政府應把握北部都會區可提供的機會以實現可持續發展的目標。粉嶺高球場位於三條生態廊道的核心位置，西北面連接米埔沼澤區、東北面毗連鹿頸，而東南面則與大美督相鄰。為動物移動提供綠色廊道十分重要。破壞粉嶺高球場的生態，即使只破壞一部分，亦會削弱整體生態網絡的平衡；

- (f) 高爾夫球場須有妥善管理，以維持生物多樣性。當局在制訂高爾夫球場的管理計劃時，可考慮政府與香港哥爾夫球會進行公私營合作的選項；以及
- (g) 香港需要完整的粉嶺高球場，把所有區域指定為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，有助維持國際都會的地位。

R 396—黃子基

R 6729—嘉道理農場暨植物園

21. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對在規劃區的擬議公營房屋發展項目。嘉道理農場暨植物園(R 6729)的一貫立場是當局應先選擇棕地作發展，而並非「綠化地帶」用地；
- (b) 位於不同地點的樹木在美化環境、微氣候控制、生態等方面的功能相同，因此不論樹木在何位置，亦應獲得平等對待。正如詹志勇教授所述，規劃區的林地是一片成熟樹林，形成強勁的降溫效果；
- (c) 規劃區樹木茂盛，與位於馬鞍山和青衣最近改劃以作房屋發展的「綠化地帶」用地相似。城規會應留意，因應近期的房屋發展而需砍伐的樹木數量，在馬鞍山約有 2 780 棵，青衣 1 260 棵及規劃區 996 棵；
- (d) 區域 4 內長有水松。根據國際標準，水松是「全球極度瀕危物種」，而在內地亦列為「國家一級重點保護野生植物」。更重要的是，水松在古代於珠江三角洲一帶廣泛生長，屬香港原生品種。據一九一二年的文獻記載，有人在廈村及大埔與粉嶺之間一帶(該為泰亨村)發現水松。如漁護署人員於一九七二年撰寫的一篇文章中所述，當局在泰亨村發現兩棵大型水松，並稱該兩棵水松種於明代。一九七五年，由於該兩棵水松富植物學價值且稀有，其所在

地劃為「具特殊科學價值地點」地帶。然而，上述於厦村和泰亨村發現的水松其後均告死亡；

- (e) 越南的一項研究顯示，樹木胸徑約 70 厘米及 78 厘米，分別代表樹齡約 186 歲及 208 歲；另一項於廣東進行的研究顯示，胸徑約 29 厘米及 89 厘米，分別代表樹齡約 84 歲及 253 歲。區域 4 中已記錄的水松約有 38 棵。根據香港大學李金豹教授於二零一八年進行的樹木年輪分析，胸徑約 33 厘米代表樹齡約 66 歲。該水松羣呈現不同樹齡組別的分佈情況，最老的一棵約 150 歲(胸徑約 75 厘米)，而最年幼的則為野外罕見的樹苗。此外，該水松羣中亦見另一稀有植物雪下紅。上述發現均為有力證據，顯示該水松羣是可繁殖且有生命力的族羣，早在舊場建成前已於清代落地生根，而水松羣所在的林地則是一個面積較大的低窪沼澤樹林殘留的部分；
- (f) 雖然沼澤林地的水流方向顯示，該林地在某程度上得到管理，但大家主要關注在沼澤林地進行擬議公營房屋發展會否對水文環境造成負面影響，以及林地生境日後會否得到妥善管理。由於兩棵長於泰亨村的水松因該處劃為「具特殊科學價值地點」地帶，並由漁護署管理，因而得到保護，若把位於區域 4 的有關沼澤林地劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，而由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理，城規會應考慮此舉是否可提供足夠保護，需留意的是有關沼澤林地面積大，許多具保育價值的野生物種均在其中棲息；以及
- (g) 總括而言，嘉道理農場暨植物園的主要意見如下：
 - (i) 反對為房屋發展而破壞密林區；
 - (ii) 位於區域 4 的水松羣很可能是殘餘族羣或重歸野外的天然族羣；
 - (iii) 當局應適當管理沼澤林地，以促護野生生物的生境，並禁止在沼澤林地進行康樂活動；以及

- (iv) 當局應把沼澤林地劃為適當的土地用途地帶，例如把沼澤林地及其鄰近範圍分別劃為「具特殊科學價值地點」地帶及「自然保育區」地帶，或如把塋原一樣劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，並委託具相關專業知識的人士制訂妥善的生境管理計劃加以保護。

R499—香港鄉郊基金

22. 李森先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港鄉郊基金(R499)的董事會成員，代表香港鄉郊基金發言。他亦是一名產業測量師；
- (b) 城市規劃委員會文件提及土地供應專責小組在二零一八年提出的建議，但並沒有涵蓋其後不斷轉變的規劃情況。專責小組報告提出三個解決土地供應問題的短中期方案，按優先次序為：(1)棕地發展；(2)利用私人的新界農地儲備；以及(3)利用私人遊樂場地契約用地作其他用途(例如粉嶺高球場)。值得注意的是，棕地屬三者首選，而私人遊樂場地契約用地僅居三者之末；
- (c) 城規會應留意以下的最新情況：
 - (i) 自二零一八年起，政府已擴闊收地範圍並加快收地。如發展局局長於二零二一年三月二十四日給予立法會的回覆中指出，當局在二零一九／二零年度和二零二零／二一年度已收回約 90 公頃土地(包括 80 公頃作新發展區和公營房屋發展的土地)，而由二零二一／二二年度起將收回約 700 公頃土地(包括約 600 公頃作新發展區的土地)；
 - (ii) 《行政長官 2022 年施政報告》已表明銳意發展北部都會區成為驅動香港增長的新引擎。新田科技城將佔地約 627 公頃，當中約

300 公頃將預留供創新科技產業使用，而餘下土地將發展為新市鎮中心，提供最多約 54 000 個單位；

- (iii) 在發展局局長於二零二二年十二月七日致立法會的書面回覆中指出，約 1 000 公頃的棕地將發展為高密度房屋和其他用途。二零二三年四月十四日，城規會核准有關擬作露天貯物及港口後勤用途申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的擬議修訂。相關的城規會文件指出，收回的棕地將由過往數年的約 30 公頃有所增加，預計到了二零二六年，將有約 200 公頃；
- (d) 在多項土地供應措施的推展進度均良好的情況下(特別是應進行公營房屋發展的新發展區)，區域 1 的 9 公頃用地已變得無足輕重了；
- (e) 二零二三年五月十一日，環保署署長經考慮環境諮詢委員會的建議後，在有附帶條件的情況下核准環境影響評估，當中要求土拓署從潛在的生態和視覺影響考慮，檢討區域 1 的擬議公營房屋發展項目的規模，這顯示出區域 1 並不適宜作多層公營房屋發展；以及
- (f) 北部都會區發展策略代表着香港應如何作出規劃的一個根本轉變。然而，城規會文件並沒有提及其六個規劃原則，而其中首三個均與粉嶺高球場相關：(i)城鄉共融；(ii)積極保育；以及(iii)優質戶外生態康樂空間。他認為粉嶺高球場完全符合以上描述，加上粉嶺高球場位於日後北部都會區的中央，應視之為未來中央公園。此中央公園建議可透過新的私人遊樂場地契約落實。有關契約可規管高爾夫球場的用途和管理，而無須透過土地用途地帶進行規管。當局應撤回現時的土地用途地帶建議。

R 535—馬維德

23. 馬維德先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對政府收回區域 1 用作房屋發展；
- (b) 雖然城規會在作出決定的過程中，只會考慮規劃因素，但目前的房屋建議亦應從政治角度檢視；
- (c) 在粉嶺高球場進行房屋發展的方案是數年前由泛民主派議員提出，但現在他們當中一些已關進監獄，一些已離開香港。當時他們用虛假資料誤導公眾(比如指有關地點為熟地)，又製造貧富差距，聲稱要爭取他們所謂的正義。這不過是政治手段。假如政府收回規劃區用作興建公營房屋，意味着政府支持他們的意圖；
- (d) 倘政府是基於區域 1 的地勢相對平坦，作露天停車場使用未能善用該處土地，加上沒有安置問題，而選擇區域 1 進行發展，那同理政府是否應該物色全港性質類似的所有用地(例如籃球場、休憩用地、露天停車場等)用作發展；以及
- (e) 粉嶺高球場是亞洲最古老的高爾夫球場，一旦關閉，便無法還原。城規會應作出明智決定。

R 3238—Siu Suzanne

24. 邵賢偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港哥爾夫球會會員，也是土木工程師；
- (b) 香港市民得到的資料片面，以為區域 1 一旦由政府收回，即可馬上進行發展，市民可獲編配房屋單位，無須輪候五六年；
- (c) 據他的經驗，規劃區並非全無問題，而是問題很多，例如環境和生態方面、交通問題等等。以交通

來說，粉嶺多個交匯處的交通本已極為擠塞，考慮到籌劃中的發展項目，包括北區醫院擴展計劃和附近一些正在施工的房屋項目，擠塞的情況會過之而無不及。以建築成本來說，區域 1 的地形狹長，配套的基建設施／公用設施需要覆蓋較長範圍，因而使建築成本增加。以工程進度來說，在該處用地建屋大約要用 10 年時間，並非是一般人原本所想的快捷方法；

- (d) 香港房屋問題的癥結在於建築成本高昂。在高樓大廈的建築羣中進行見縫插針式的零碎發展，會面臨建築工程、複雜的地下公用設施和嚴格的建築安全規定所導致的困難，而處理這些難題都會使建築成本增加，拖慢施工進度，亦使社區環境擠迫；以及
- (e) 郊野公園在香港佔地約 44 312 公頃，約為香港島面積(約 7 859 公頃)的 5.6 倍。假如把郊野公園邊緣地帶 1% 的土地撥作發展，可建約 60 000 個住宅單位，相當於香港房屋委員會(下稱「房委會」)目前的五年建屋量。倘有 2% 的這類土地可用，則建屋量會與房委會 10 年建屋量相若。

R 562—蔡百泰

25. 蔡百泰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他從事旅遊業約 50 年。雖然他是幾個高爾夫球會的會員(不包括粉嶺高球場)，但他不打高爾夫球；
- (b) 粉嶺高球場是舉行國際高爾夫球賽事的著名場地，對海外熱衷高爾夫球的人士具有吸引力。香港可充分利用粉嶺高球場，對外推動高爾夫球外交，促進商務交流；
- (c) 香港有充足的土地供應選項，例如棕地和郊野公園等；以及
- (d) 城規會所作的決定須符合社會的最大利益。

R 564—黃菁儀

26. 黃菁儀女士借助一段短片作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對位於粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目；
- (b) 她是一名教師，也是兩孩之母，她代表香港的下一代發言；
- (c) 雖然她支持為有需要人士提供更多房屋單位的政策，但認為沒有需要為此而選擇粉嶺高球場，因為不少土地供應措施已經落實，而且進展良好；
- (d) 由於香港沒有足夠的高爾夫球場可供進行訓練，年輕的高爾夫球愛好者甚少有機會實地體驗真正的高爾夫球，只能使用遊戲模擬器練習；
- (e) 到目前為止，按使用率計算，粉嶺高球場大約有 50% 是供公眾使用。若其中一個球場遭移除，對香港哥爾夫球會會員來說，球場可供使用的情況不會有變，因為他們都有付費購買會籍，但餘下可供公眾使用的時段卻會大幅減少；
- (f) 舊球場是中國首個設有 18 個洞的高爾夫球場。粉嶺高球場是唯一把國際高爾夫球賽事及著名球手帶來香港的高爾夫球場，讓年輕一代有機會與偶像見面，從中得到啟發。所有該等活動均可讓香港市民參與，並每年吸引全球四億名觀眾。假如沒有該等國際賽事，下一代將會錯失良機，無法在現實生活中向不同人士學習；
- (g) 大型高爾夫球賽事為香港帶來投資。這些賽事需要多年時間和廣闊人脈，才得以成事。破壞粉嶺高球場會令香港無法在高爾夫球方面在國際佔一席位，承受惡果的可是香港市民和後代子孫；
- (h) 香港哥爾夫球會自費負責粉嶺高球場的管理和維修保養。如政府承擔高爾夫球場的維修保養，將會需

要花費納稅人的金錢，增加開支以進行維修保養及聘請專家，但其管理水平和熱心卻及不上香港哥爾夫球會；以及

- (i) 政府一方面花費巨額金錢資助奧運運動員，但另一方面卻又破壞體育場地。

R 576—Kwan Chun Yue Patrick

27. John Anthony Allcock 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港大學博士生，正在研究城市化對蝙蝠的影響。他在香港擔任生態顧問，進行環境影響評估和改劃用途地帶申請工作已有 10 年的經驗，曾於二零一五至二零一六年在粉嶺高球場進行生態調查；
- (b) 舊場為蝙蝠提供各種各樣的生境，包括成齡樹作為蝙蝠的棲息地、在目前的管理方式下有穩定的供水源、潮濕的狀況為昆蟲提供良好環境，為蝙蝠供應食物、沒有人工照明，以及沒有人類活動的滋擾等；
- (c) 根據他進行的一項調查，在一個晚上，新界北部發現大約六、七個蝙蝠品種和大約 50 隻蝙蝠。其他學者進行的一些調查顯示，粉嶺高球場有大約 17 個品種。然而，環境影響評估的結果卻大相逕庭，在調查的 12 個月期間只錄得一隻蝙蝠，似乎與現實相去甚遠。依據此不完整結果進行的任何評估，會造成誤導性的結論；以及
- (d) 擬議公營房屋發展可能對蝙蝠造成兩重的影響，包括直接影響和間接影響。直接影響方面，夾雜林地和草地的生境會遭破壞，人類活動和人工照明的滋擾會顯著增加，導致生態價值大幅下降，蝙蝠亦會減少棲息於該處。間接影響方面，擬議發展會對周邊的生境和區域 2 及 3 造成影響，而有關影響未有在環境影響評估報告中作充分討論。例如，該報告未能確定在區域 2 及 3 的補償種植建議和可能在該

處進行的康樂用途會如何影響該處的草地。後者可能涉及增加使用除蟲劑殺滅昆蟲，會導致蝙蝠的食物減少，從而影響蝙蝠數量。

R 583—香港中華游樂會

R 3270—鄭妙如

28. 梁文滔先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港中華游樂會與香港哥爾夫球會類似，是推廣體育活動的私人康樂會所。他代表香港中華游樂會反對改劃建議；
- (b) 在政府支持體育發展的政策下，應盡量保留體育設施，尤其是具備優質和符合國際標準高爾夫球場地的粉嶺高球場；
- (c) 儘管香港高爾夫球場和設施供應不足，但土生土長的高爾夫球手仍在全球性賽事中取得佳績。香港哥爾夫球會(作為一間私人康樂會所)致力推廣體育並使高爾夫球普及化，例如開放粉嶺高球場供多個體育組織舉辦比賽和進行訓練；
- (d) 舊場是中國和香港最歷史悠久並仍在使用中的高爾夫球場；
- (e) 粉嶺高球場是舉行國際賽事和香港康樂活動的重要場地。今年，粉嶺高球場擊敗全球多個其他地點，獲選為沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽的舉辦場地，讓香港許多人和高爾夫球愛好者感到自豪。粉嶺高球場因此在亞洲以至全球獲得崇高地位。當局應保留整個粉嶺高球場，否則，失去任何高爾夫球洞會影響粉嶺高球場作為國際比賽場地的資格；以及
- (f) 關閉粉嶺高球場會涉及砍伐多棵樹木(包括一些古樹名木)，為粉嶺高球場帶來不可逆轉的生態影響。

R586—侯漢輝

29. 侯漢輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名建築師，曾參與很多個公共工程項目。他在北區居住；
- (b) 雖然他支持政府的房屋政策，但反對選址粉嶺高球場建屋；
- (c) 在粉嶺高球場建屋的方案源於土地供應專責小組在二零一八年所作建議。不過，專責小組在擬備報告期間受到多項政治因素影響，故左右了所作建議。馬時亨先生(香港哥爾夫球會的其中一名代表)於二零二三年六月十四日的聆聽會上表示，我們應保持理性，才可在解決問題時持平處理，避免造成任何不公平情況；
- (d) 關於建屋的選址，舊場並非唯一選項，因為另有其他很多地方可供使用，例如棕地和郊野公園等。從粉嶺高球場分割舊場以作擬議公營房屋發展項目，會嚴重影響粉嶺高球場的運作；
- (e) 關於重置受影響的高爾夫球場設施，區域 1 內現有的露天停車場和員工宿舍均會受到擬議公營房屋發展影響，需在粉嶺高球場其他地方重置，但這些進行重置的用地在生態上亦具同等重要性，因此亦會導致須向環境諮詢委員會提交另一輪申請。所造成的連鎖效應並不理想；
- (f) 關於交通問題，現有的大頭嶺迴旋處和雞嶺迴旋處在繁忙時間已不勝負荷，倘加上正在籌備的發展項目(例如北區醫院的擬議擴建計劃和區域 1 的擬議公營房屋發展項目等)，情況將會惡化。問題的癥結在於(i)兩個迴旋處的設計欠妥(即兩個迴旋處的直徑不夠長)；以及(ii)違例路旁停車令可供車輛流通的道路空間減少。他相信政府進行的相關交通影響評估內未有提及上述問題；以及

- (g) 城規會應留意，擬議公營房屋發展項目會對整個北區造成影響。

R587—馮靜思

30. 馮靜思女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對在粉嶺高球場的部分範圍建屋；
- (b) 擬議公營房屋發展會對文化遺產及生態造成影響，並導致北區的交通網絡超出負荷。此外，擬議發展對香港主辦國際盛事的機會、本港高爾夫球的發展、高爾夫球運動員的訓練場地，以及粉嶺高球場員工的生計，均會造成影響；
- (c) 關於更加善用珍貴的土地資源，她認為粉嶺高球場是舉辦國際盛事和培訓很多本地高爾夫球人才的場地，故具康樂價值。本港另有其他很多土地供應選項，例如荒置農地和鄉議局建議的丙崗用地等。倘興建一個只有 12 000 個單位的公共屋邨所帶來的好處未能大過失去粉嶺高球場部分範圍的代價，便非善用土地之舉；
- (d) 有意見指反對擬議公營房屋發展項目者是基於既得利益而反對，有關說法並不恰當。反之，香港每個市民均可受惠於粉嶺高球場所衍生的效益。高爾夫球體育賽事可吸引國際巨星及旅客。此外，粉嶺高球場開放給市民使用，並讓多個機構主辦很多培訓活動。城規會收到約 7 000 份申述，當中只有少數支持興建房屋的建議。政府應聆聽主流的公眾意見；
- (e) 具有各式各樣地形特色的高爾夫球場地，對培訓高爾夫球人才而言十分重要，尤其能夠提升他們的打球技巧和策略性思維。粉嶺高球場內三個 18 洞高爾夫球場正正能發揮此作用。政府一旦收回舊場的八個球洞，餘下的球洞便會失去作用，不但影響高

爾夫球人才的培訓，更窒礙本港高爾夫球的發展；
以及

- (f) 收回粉嶺高球場部分範圍作建屋用途是數年前所作的決定。倘因境況轉變而令數年前的決定已變得並不明智，政府便應靈活應變，因應社會需要檢討先前所作決定。粉嶺高球場符合國際標準，可與大灣區的相關設施相輔相成。作為一個負責任的政府，便應考慮最新的公眾意見，從而作出理性決定。

[會議於下午三時休會午膳。]

31. 會議於下午三時三十分恢復進行。

32. 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

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

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／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

33. 以下政府的代表、申述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
陳駿興先生]]
李向琳女士]]]

生態系統顧問有限公司

賴志誠先生] 顧問
張國良先生]]

申述人和他們的代表

R 556 — 新界鄉議局

R 2413 — 葉麗儀

R 2416 — 林滿堂

邱榮光] 申述人的代表
陳嘉敏]
劉文君]
劉建業]

R 588 — 賀百新

R 1406 — Shroff Noshir Nariman

R 1834 — 游玉玲

R 2296 — Jojo Camille

R 6674 — 陳清林

R 6775 — Mulchandani Narayan Phatu

R 6730 — 香港職業高爾夫球協會

廖炳光] 申述人的代表
鍾兆倫]
鄧敏祺]
吳容歡]
簡栢堅]
伍城鋒]
林子豐]

R 598 — Allan Hay

R 1936 — Robinson James Alexander

R 2329 — Robinson Kelly Shim

R 3311 — Von Cannon Bruce Douglas

Robinson James Alexander] 申述人和申述人的代表

R 615 — 黃克剛

黃克剛] 申述人

R 647 — 李雪姬

李雪姬] 申述人

R 648 — 司徒治成

司徒治成] 申述人

R 686 — 粉嶺區鄉事委員會

歐陽鳳珍] 申述人的代表

R 1281 — 鄭兆齡

R 1776 — 鄭譚蕙芯

R 3324 — 玄竣

R 3378 — 詹志勇

詹志勇] 申述人和申述人的代表

R 1282 — 劉振麒

劉振麒] 申述人

R 1292 — Rowse Michael John Treloar

Rowse Michael John Treloar] 申述人

R 1330 — 葉少明

葉少明] 申述人

R 1345 — 方津生

方津生] 申述人

R 1388 — 郭永聰

郭永聰] 申述人

R 1400 — 謝錫洪

張大慧] 申述人的代表

R 1823 — 白鴻滕

R 1910 — 白梁秀美

R 1923 — 梁秀芬

R 1924 — 盧小鳳

R 1925 — 梁錦華

R 3964 — 梁梓峰

R 3965 — 吳雯鳳

梁梓峰] 申述人和申述人的代表

R 598 — Frics F Allan Hay

R 1936 — Robinson James Alexander

R 2329 — Robinson Kelly Shim

R 3311 — Von Cannon Bruce Douglas

Robinson James Alexander] 申述人和申述人的代表

R 1945 — 李鴻斌

R 1946 — 李敬謙

R 1991 — 李英才

R 1992 — 林紫平

R 2299 — 李鴻興

R 3498 — 李倩儀

李鴻斌] 申述人和申述人的代表

R 1981 — 西剛弘

西剛弘] 申述人

34. 主席歡迎各人到席，並邀請申述人以及他們的代表講解其申述。

R 556 — 新界鄉議局

R 2413 — 葉麗儀

R 2416 — 林滿堂

35. 邱榮光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他表示，申述人的代表均為環境諮詢委員會的現任／前任委員及城規會的前任委員；
- (b) 新界鄉議局(下稱「鄉議局」)一直協助政府執行政策，尤以統籌新界土地用途規劃及發展相關事宜為然；以及
- (c) 城規會作決定時，應考慮香港的可持續發展，並確保其決定有利於社區的衛生、安全和一般福利。

36. 劉文君女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她以奪得聯合國教育、科學與文化組織(下稱「聯合國教科文組織」)文物古蹟保護獎(園景及建築)的斯德哥爾摩林地公墓作為例子，闡述如何利用古蹟景

觀作旅遊景點之用。根據《環境影響評估條例》，文化遺產影響評估的準則包括景觀特色及文化要素，例如風水林和氏族祖墳；

- (b) 比較土拓署和香港哥爾夫球會所作的樹木調查會發現，香港哥爾夫球會於區域 1 比土拓署識別多大約 400 棵樹木，總數約共 1 514 棵。在該 1 514 棵樹當中，有 33 棵大樹屬於具特別價值的樹木。如果套用擬議公營房屋發展項目的初步布局，會發現該 33 棵具特別價值的樹木須要砍伐或移植，對景觀將會造成嚴重負面影響。根據她與環境諮詢委員會先前進行的實地視察，她注意到樹冠的數量和大小實際上有異於樹木調查所顯示的結果；
- (c) 區域 1 之內有一個已評級的清代氏族祖墳，與擬議公營房屋發展項目的初步布局中顯示的一幢住宅樓宇有直接衝突；
- (d) 粉嶺高球場有逾百年歷史，是現存的文化景觀古蹟，該球場採用了蘇格蘭式球場的傳統景觀設計原則，在今時今日已是相當罕見。舊場現有的景觀在建造之時已顧及自然地貌、祖墳和風水林，並保育了當地生態和生物多樣性。粉嶺高球場的設計展示了人類和大自然之間和諧共存，又富文明色彩的設計理念；
- (e) 粉嶺高球場是香港的瑰寶，能夠成為熱門旅遊景點，並為香港帶來經濟效益。粉嶺高球場的舊場有其獨特歷史，不應就此收回其中一部分並將之摧毀以作房屋發展。為了爭取聯合國教科文組織承認，應該全面保留舊場，以完整保留其原貌。鄉議局建議完整保留粉嶺高球場，並讓香港哥爾夫球會繼續營運，確保粉嶺高球場得到妥善保養；
- (f) 擬議公營房屋發展項目會是高密度發展，住用地積比率為 6.5 倍，建築物高度由主水平基準上 130 米至主水平基準上 170 米不等，比毗鄰的清河邨高 40 米或約 13 層。由於區域 1 並無提供緩衝區，因

此很可能會對區域 2 的生態造成光污染。擬議高密度住宅發展項目涉及樓高 48 層的建築物，與舊場並不協調；

- (g) 北區醫院擴建計劃會於二零二九年或之前增加 1 500 張醫院病床。隨着北區人口(特別是 65 歲或以上的長者)大幅上升，預計對急症室服務的需求及相關的交通流量將會增加。當重要的大頭嶺迴旋處的容量已經／接近飽和，而且該區附近的多個路口亦有出現交通擠塞的問題，擬議公營房屋發展項目會令該區交通情況惡化。在主要路口出現車龍會阻礙北區醫院的新入口，可能會對北區居民的健康及安全構成危險。她不同意《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」)之下的交通及運輸影響評估結果，因為該結果是基於過時的規劃假設，而且該評估沒有把相關發展項目包括在內，在計算車流量時亦有遺漏之處；
- (h) 對現存景觀文化古蹟造成的破壞是不可逆轉的，因此務須避免。粉嶺高球場在粉錦公路以東的 32 公頃土地覆蓋舊場一至八號洞(下稱「規劃區」)。規劃區並非最後一幅可供發展公營房屋的土地。當局有其他選項，例如北部都會區、新發展區、農地、棕地及明日大嶼。按照進行環境影響評估的規定，如有其他選項，應避免對環境造成影響；
- (i) 一些年輕的精英高爾夫球手(例如陳芷澄女士)是在粉嶺高球場接受訓練的。粉嶺高球場可培育人才，訓練有天分的高爾夫球手參與日後的比賽；以及
- (j) 旅遊業是香港重要的經濟支柱之一。粉嶺高球場一直是自然旅遊景點，而且可即時為香港帶來經濟效益。破壞粉嶺高球場實在毫無道理。

37. 陳嘉敏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 建議終止規劃區的私人遊樂場地契約，是上一屆政府的決定，以及土地供應專責小組就增加短中期土地供應所提出的其中一項建議；
- (b) 擬議公營房屋發展項目須經過《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》下的既定機制。在二零二二年的會議中，環境諮詢委員會建議項目倡議人就擬議公營房屋發展項目提交經修訂詳細發展藍圖，以致力保留約 0.4 公頃的林地；以及提供詳細的景觀和視覺設計方案，以緩解在提交環境影響評估時所述的潛在景觀和視覺影響。然而，項目倡議人於二零二三年四月向環境諮詢委員會提交的附加資料並無補充上述任何資料。由於批准環境影響評估的附帶條件規定須檢討有關布局，而檢討需要更多時間準備，因此使用粉嶺高球場的土地供應選項無可避免會出現延誤。此外，規劃區並非本港最後一幅可供興建公營房屋的土地。當局還有其他選項；以及
- (c) 城規會文件第 10902 號(下稱「文件」)所建議的「未決定用途」地帶仍保留在粉嶺高球場發展公營房屋的意向。她認為劃設「未決定用途」地帶並不適合，因為在區域 1 興建公營房屋的建議仍具爭議，當中亦有不少尚未解決的技術問題。鄉議局建議以短期租約形式，讓香港香港哥爾夫球會繼續營運規劃區，並負責維修保養場地，以便日後進行高爾夫球賽。

[黃令衡先生此時離開這節會議。]

38. 主席回應表示，文件所建議的「未決定用途」地帶有別於為住宅用途劃設的地帶，該建議屬權宜安排，以便土拓署因應批准環境影響評估的附帶條件而進行檢討。當局已再確認規劃區將於二零二三年九月一日交還給政府。

R588—賀百新

R1406—Shroff Noshir Nariman

R 1834 — 游玉玲

R 2296 — Jojo Camille

R 6674 — 陳清林

R 6775 — Mulchandani Narayan Phatu

R 6730 — 香港職業高爾夫球協會

39. 鍾兆倫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港職業高爾夫球協會會員，職業是高爾夫球教練。香港職業高爾夫球協會成立於一九七零年，所有會員均為職業高爾夫球手。香港職業高爾夫球協會多年來為海外及亞洲的高爾夫球手舉辦多項職業高爾夫球賽事。該會是香港高爾夫球總會唯一認可的香港職業高爾夫球手培訓及考核組織，在香港的職業高爾夫球界扮演領導角色。香港職業高爾夫球協會與粉嶺高球場關係密切，該會創會會員鄧樹泉先生的高爾夫球事業始於在粉嶺高球場擔任球童之時，他在粉嶺高球場的支持下其後成為職業高爾夫球手；
- (b) 他反對收回規劃區及使用當中 9 公頃土地興建擬議的公營房屋，因為這樣做會對教練培訓高爾夫球手所使用的場地以至高爾夫球運動的推廣造成影響。他並不是說體育發展應凌駕於社會的房屋需要之上，但質疑在規劃區提供的大約 12 000 個甚或更少的單位能否解決香港的房屋問題；
- (c) 近年有超過 10 個高爾夫球場／設施因土地契約問題而關閉。當高爾夫球運動越來越流行，但可供使用的高爾夫球場／設施卻減少，這樣會削弱香港舉辦國際和本地高爾夫球賽事的能力。在高爾夫球即將成為香港體育學院精英體育項目之一的同時取走部分粉嶺高球場，實屬倒退；以及
- (d) 隨着高爾夫球場地越來越少，高爾夫球教練的事業發展及生計將受到直接影響。職業高爾夫球手必須經過 10 年以上的培訓，才能成為合資格教練，而高爾夫球教練很難轉職。香港哥爾夫球會慷慨地編

配舊場的開球時段供香港隊的高爾夫球運動員進行訓練，讓他們爭取更好成績。如果規劃區被收回，培育新高爾夫球人才將面臨挑戰。

40. 鄧敏祺先生表示，他是粉嶺高球場附近鄉村的原居村民，小時候曾在粉嶺高球場當球童。他很慶幸有機會在粉嶺高球場學會和練習高爾夫球，然後成為代表參加高爾夫球賽事。粉嶺高球場應予保留，讓更多本地年輕人才接受高爾夫球培訓。

41. 吳容歡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她已擔任高爾夫球教練 15 年，近 10 年主要負責推廣高爾夫球運動和提供基本高爾夫球訓練(特別是在中小學)。香港不少學校都參與高爾夫球學習計劃，作為體育課或課外活動的一部分。然而，由於缺乏完整無缺的高爾夫球場，學生的高爾夫球訓練都難以持續。自二零一三年起，香港哥爾夫球會慷慨地向約 10 間學校的學生提供粉嶺高球場的開球時段，讓他們可以每星期參加高爾夫球訓練課程；以及
- (b) 在二零一七年及二零一九年，香港哥爾夫球會為體育教師提供高爾夫球培訓及工作坊，以讓他們協助向學生傳授一些基本的高爾夫球知識。香港哥爾夫球會在高爾夫球運動的普及化和培訓本地年輕人才方面作出了巨大貢獻。舊場在失去八個球洞後，將不再是一個可作訓練用途的完整 18 洞球場。在目前支援和資源不足的情況下，收回部分舊場將進一步窒礙高爾夫球運動的發展。在摧毀一個完好和國際知名的高爾夫球場之前，政府必須好好三思。

42. 伍城鋒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港職業高爾夫球協會會員，也是全職的職業高爾夫球手。他在九歲時便成為高球運動員，而 20 年前並沒有多少可進行高爾夫球訓練的場地，粉嶺

高球場舊場便是當時能讓年輕運動員進行課程練習的主要常規訓練場地；以及

- (b) 他認為每個高爾夫球場都獨一無二，各具特色，不同意粉嶺高球場有其他場地可取代舊場的說法。在粉嶺高球場三個不同的 18 洞球場所進行的訓練和賽事，有效地幫助過不少高爾夫球運動員提升球技。收回舊場的八個洞會嚴重妨礙本地高爾夫球運動員接受訓練，削弱他們的競技能力。

43. 林子豐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港職業高爾夫球協會會員及高爾夫球教練。他也是在九歲時成為了青少年運動員。青少年運動員可以在粉嶺高球場的 18 洞球場接受訓練，而其他大型高爾夫球場位置過遠，他們難以在放學後前往練習。香港哥爾夫球會開辦了青少年培訓課程，讓年輕的高爾夫球運動員隨時練習，地點也更便於在放學後前往；
- (b) 他現在已是高爾夫球教練，據他觀察所得，很多會員和非會員都在粉嶺高球場接受高爾夫球訓練。相對於香港其他的高爾夫球場，粉嶺高球場的設施最為完善。他認同維持高爾夫球場狀況良好並非易事，維護一大片優質草坪尤其困難；
- (c) 草坪要保持在適宜進行高爾夫球運動的良好狀況，必須陽光充足，空氣流通。高爾夫球場附近倘有太多高樓大廈，可能會遮擋陽光照射，阻礙空氣流通，對草坪健康生長或會有不良影響；以及
- (d) 他希望政府可把規劃區交回香港哥爾夫球會營運和管理，因為球會多年以來不但累積了豐富的經驗，也付出了大量心血維持粉嶺高球場狀況良好。

44. 簡栢堅先生表示他是香港職業高爾夫球協會的課程總監，協會自二零零二年起提供專業的高爾夫球訓練課程。要訓練職業高爾夫球運動員，除了需要軟件，例如政策上的支持、

球手的辛勤努力、教練的專業指導、以及高爾夫球球會和公眾的支持態度外，具備世界級的高爾夫球場更是箇中關鍵。整體而言，香港的高爾夫球設施並不足夠，維持現有粉嶺高球場完整無缺，能讓高球運動持續發展。粉嶺高球場擁有過百年歷史，揚名海外，對香港的國際地位貢獻良多。倘把粉嶺高球場部分土地用作發展公營房屋，既會令高爾夫球設施不足的情況進一步惡化，亦有違政府推廣體育專業化的政策。政府應與香港哥爾夫球會攜手保育 18 洞舊場，使其轉型為高爾夫球運動員的訓練場地。

45. 香港職業高爾夫球協會主席廖炳光先生表示，他自一九七九年起便擔任職業高爾夫球教練。早前協會其他會員已論及協會對於推動高爾夫球發展和保留粉嶺高球場舊場的意見。他希望政府可以接納有關意見。

R 615 — 黃克剛

46. 黃克剛先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名園境師，在香港的園境業諮詢服務方面擁有豐富經驗。他認為，粉嶺高球場的舊場乃香港最出色的園景空間，不但擁有重要的景觀特色，而且也是不可或缺的高爾夫球訓練場地及舉辦著名高爾夫球賽事的場地。在規劃區進行擬議公營房屋發展對社會而言是極大損失，而且亦會令優秀的景觀資源受損；
- (b) 舊場具有英式庭園風格，並擁有多項特色，包括蜿蜒的行人路徑、遼闊的草地、植樹帶環繞、沿河道而建的下沉式圍牆、樹叢和經設計的地形。英式庭園風格起源自 18 世紀的園境設計師威廉·肯特 (William Kent)。香港沒有任何地方的景觀特色與舊場相似；
- (c) 舊場內的具特別價值樹木有潛質列為古樹名木。舊場的地契一俟終止，有關的具特別價值樹木便可能會列為古樹名木。技術研究的樹木調查顯示，區域 1 有 70 棵具特別價值樹木。對於這些具特別價值樹

木，樹木調查的建議是保留 25 棵、移植 34 棵及移除 11 棵。發展局的「工務技術通告第 5/2020 號—古樹名木的註冊和保育」訂明，除非有關的古樹名木已經死亡，否則禁止移除任何古樹名木。樹木調查並無提供解釋，以證明移除有關樹木是最可取及唯一切實可行的選項；

- (d) 在粉嶺高球場的三個高爾夫球場之中，舊場是下雨之後排水最快並可供打球的球場。該處的土壤含有高濃度有機物質，透水及保水能力極佳。舊場的土壤及水文系統十分平衡，並且擁有重要的景觀特色及資產。不過，技術研究的排水影響評估並無全面評估滲透性及地下水水文狀況；
- (e) 舊場符合就文物歷史建築所訂立的因素(即歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值、地區價值、保持原貌程度，以及罕有程度)，可謂最接近於一個文物景觀。舊場內的文物景觀應整體予以保留。舊場已發展成熟，成為一個模範的文物景觀，精彩地說明了香港的歷史；以及
- (f) 舊場既是康樂場地，也是動植物的庇護所。在規劃區進行擬議公營房屋發展是個不可逆轉的錯誤。城規會的職能是在擬備草圖時「促進社區的衛生、安全、便利及一般福利」。對於香港福祉及發展的重視不應單單只限於提供房屋，還有其他因素(例如各式各樣的康樂活動、擁有生態庇護所及景觀文物等)可令香港成為重要的國際城市。舊場是經典的園景建築，不應為了房屋發展而令舊場變得支離破碎。

R 647—李雪姬

47. 李雪姬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對收回部分粉嶺高球場，並促請政府保留舊場。在規劃區進行擬議公營房屋發展並非恰當的土地用途方案。政府聲稱收回部分舊場不會影響粉嶺

高球場主辦國際高爾夫球賽事。政府這個說法，正正顯示其缺乏高爾夫球專業方面的知識；

- (b) 政府應聆聽沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽主辦機構所提出的反對意見。該主辦機構屬於第三方，正可提供客觀的意見。沙特阿美石油得悉政府將會收回部分粉嶺高球場，遂派出代表出席聆聽會環節，原因是他們擔心今年十月在粉嶺高球場舉辦的下一輪沙特阿美系列賽會受到影響。沙特阿美石油在主辦國際高爾夫球賽事方面經驗豐富，他們發表意見指，粉嶺高球場的規模、設施類型及狀況等方面的質素，均較其他城市的高爾夫球場為高。行政長官承諾向世界說好香港故事，並推動香港成為國際大都會。然而，擬建的公營房屋卻與政府的主張相矛盾。粉嶺高球場不但有助加強香港的國際形象，而且對於香港的整體經濟發展也有潛在影響；以及
- (c) 政府堅持收回規劃區作公營房屋發展，並強調現時並無其他替代方案。她不同意上述說法，並表示鄉議局曾提出以另一幅用地作公營房屋發展，而且現時明顯還有許多土地選項。舊場及粉嶺高球場的完整性一旦破壞，會導致嚴重且不可逆轉的後果。她促請政府不要把公營房屋方案付諸實行，粉嶺高球場應予以保留。

[在李雪姬女士進行陳述期間，馮英偉先生及張李佳蕙女士返回席上。]

R 648 — 司徒治成

48. 司徒治成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港居民。他強烈反對利用舊場作公營房屋發展；

- (b) 粉嶺高球場不只是一個高爾夫球場，更是一個對香港整體生態環境相當重要的地方。在城市規劃的角度而言，這是相當重要的考慮因素；
- (c) 粉嶺高球場有逾百年的悠久歷史。若該規劃區被收回作公營房屋發展，勢必會破壞生態環境。此舉有違政府的保育政策，因此應永久保留整個粉嶺高球場，供香港的下一代繼續享用；
- (d) 粉嶺高球場是開放予公眾使用的地方。除了打球之外，還可以進行其他對香港市民和社會有益的康樂活動；
- (e) 粉嶺高球場對香港作為多元化社會的國際形象有重大意義。粉嶺高球場是全港唯一擁有足夠空間和配套設施容納國際大型賽事訪客的高爾夫球場；
- (f) 城規會應考慮擬議公營房屋發展項目對民生造成的影響，包括公共交通、道路網絡和社區設施不足，以及人口密度和分布。隨着北區醫院擴建，應多加留意醫院周邊交通擠塞的問題；以及
- (g) 只從佔地 32 公頃的粉嶺高球場收回 9 公頃土地作擬議公營房屋發展項目不符合經濟效益。新界有很多其他更適合用作房屋發展的地方。他認為粉嶺高球場是屬於香港人的一個現存的古蹟，希望城規會可詳細審視相關建議。

R 686—粉嶺區鄉事委員會

49. 歐陽鳳珍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是村代表和粉嶺區鄉事委員會委員；
- (b) 社會上很多人均不贊成收回舊場部分範圍作公營房屋發展，理由是有很多具爭議性的技術和社會問題均尚未解決。有關建議有違以人為本的政策。此

外，周邊地區的基礎設施容量不足以應付該區額外房屋發展的需求；以及

(c) 她建議委員應先進行實地視察才作出決定。

R 1 2 8 1—鄭兆齡

R 1 7 7 6—鄭譚蕙芯

R 3 3 2 4—玄竣

R 3 3 7 8—詹志勇

50. 詹志勇教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由是擬議公營房屋發展項目會侵佔一個富鄉郊特色、具田園風光，而且生態、環境、景觀和歷史價值均甚高的自然地區；
- (b) 擬議公營房屋發展項目對有關地區範圍內外均會造成廣泛影響，包括損失珍貴無比而且無可替代的社區遺產、在施工階段會破壞大量高質素的自然生境；在作業階段餘下已受到損害的自然生境質素會持續下降，以及對鄰近區域 2 至 4 的「受保護」生境造成附帶的外溢損害；

無可替代的天賦自然資源及文化遺產

珍貴的自然及文化景觀

- (c) 粉嶺高球場原本的地形經過超過一個世紀的護養，包括種植新樹和保育現有樹木，令粉嶺高球場保養得宜，滋養充足。如此自然及文化景觀堪稱絕美，應予以保留；
- (d) 他認為舊場的文化景觀質素極高，應當如自然景觀般盡力保育。舊場的排水狀況和地貌均得到妥善保養，從而締造出多樣化的生態條件，容許種類繁多的微生境，營造出生物多樣化的環境。範圍延伸至

區域 2 至 4 的整個微生境應受到保護，以維護整個粉嶺高球場在生態方面的完整性；

獨特的歷史遺產景觀

- (e) 規劃區的景觀翠綠質樸，且具歷史價值，當中有大量有潛質列為古樹名木的樹木和香港最優質的草坪。在大部分其他地方，規劃區應指定為文化遺產，並應受到極力保護，使之免受該區和附近發展的影響；
- (f) 僅在區域 1 已可找到 84 棵具特別價值的樹木。那些有潛質列為古樹名木的樹木應受到格外保護。那些樹木將使本港的古樹名木數目增加超過 10%。區域 1 可視為現成的植物標本林；
- (g) 經實地勘察，在舊場找到 89 棵有潛質列為珍稀古樹的樹木，當中包括紫檀、牙香樹、樟、紅檀香、水松、光蠟樹、檸檬桉、木棉、細葉榕、烏欖等；

現存國寶級的水松和其他瀕危樹木

- (h) 水松被列入《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》，並被評為極度瀕危物種，即只差一步便會於野外滅絕。全世界的水松不多於 250 棵，其種羣因人類活動而有一直減少的趨勢；
- (i) 舊場是擁有世界上大量自發繁植物種和由物種繁殖出來的亞種羣的地方之一。在種羣附近地方進行發展或會威脅種羣在極度罕有的殘存自然生境中的生存空間，後果難以想像。如在現時未能確定所造成的影響，唯一的處理方法是採取防患未然的原則，而這也是國際所採用的最佳做法；
- (j) 整個舊場是一個集水區，收集地面水並將水排放至水松沼澤。由於大自然是互相連接，任何倒進舊場的水最終會流向位於舊場較低位置的沼澤。以人為方式或武斷地界定集水區，並認為區域 1 對沼澤的

水文狀況較不重要或並不重要，都不是科學的做法。區域 1 至 3 應指定為緩衝區，這亦是國際常用的自然保育做法，藉以保護區域 4 免受有害影響。在這個緩衝區內，不容許任何會對這個樹種的生存構成威脅的活動；

- (k) 現請政府(包括內地政府)竭力保護這個樹種，以防止其滅絕。香港應負起國際責任，主動把沼澤當自然保育區保護。水松亦應指定為古樹名木；

無阻擋的環境和優質的生根土壤以供樹木良好生長

- (l) 在規劃區內，由於沒有實際環境和泥土量限制，樹木根部展開的範圍最少有樹冠範圍的兩至三倍。地形、土壤及水份不應受到干擾，以確保樹木持續良好生長；

生態綠化廊道的生境連接

- (m) 規劃區地形狹長，包含呈直線及曲線的林地地帶，以及中間的草坪地帶。動物可在林地廊道、河溪及草坪帶提供的綠色通道上走動。應透過保存空間連接的完整性來保護這個生態功能；

有效的冷島效應抑制了熱島效應

- (n) 草木生長的區域(尤其是有很多樹木的舊場)可大幅降低溫度，透過蒸發和阻光產生冷島效應。他認為應保存大範圍並成齡的植物、未封閉的土壤和水體，以維持冷島功能；

緩解空氣污染必需的生態系統功用

- (o) 眾所周知，植物可收集灰塵和吸收空氣污染物，從而改善空氣質素。他認為應保持規劃區的天然空氣潔淨功用，這亦會令周邊地區受惠；

生態及景觀價值較低的其他土地

- (p) 擬議公營房屋發展項目佔地只有約 8 公頃，相等於只有香港棕地範圍的 0.4% 及北部都會區總面積的 0.027%。擬入伙的居民為 33 600 人，只相等於北部都會區預計 250 萬人口的 1.44%；
- (q) 規劃區的擬議公營房屋發展項目的需要，已因其他事態發展(包括宣布北部都會區發展項目)而相形下降，因為北部都會區可輕易提供 8 公頃的房屋土地和容納 33 600 名居民；
- (r) 與公營房屋平均每公頃 2 000 人的人口密度相比，擬議公營房屋發展項目每公頃 4 200 人的人口密度實屬極高。這會對居民的身體及精神健康，以及生活質素造成嚴重影響；
- (s) 這個房屋項目應移址至生態較不易受影響的地區；

擬議公營房屋發展項目廣泛且深遠的禍害

- (t) *移除過多樹木*—區域 1 的擬議房屋發展項目會導致超過 1 000 棵樹遭到砍伐，其中部分為具特別價值 / 有潛質列為古樹名木的樹木；
- (u) *移植樹木造成損害*—香港沒有移植大型天然樹木的經驗。移植樹木時，需要保留足夠的樹根。如果大型天然樹木的根部延伸範圍廣 / 泥膽體積龐大，移植在技術上實不可行。移植的大型天然樹木可能會因為過多的樹根枯死而無法生存。此外，規劃區內很多樹木都靠近彼此生長，根系互相緊密交錯結合。移植一棵樹木可能會令毗鄰樹木受損或死亡；
- (v) *大範圍的地面水平改變導致樹根受損及枯死*—由於舊場的地形高低起伏而且傾斜不平，擬議公營房屋發展項目需要進行大規模的地盤平整工程。大規模的挖填工程會令大部分土地的地面水平有所改變。眾所周知，挖填工程會移除或掩埋泥土和樹根，減

少空氣及水分供應，對現存的樹木造成傷害或令其死亡。環境影響評估沒有就地面水平改變對樹木所造成的影響進行令人滿意的評估；

- (w) *泥土密封對樹木的影響*—現存樹木的生長環境為非密封的天然泥土，一旦變成大範圍的密封表面，會導致樹木健康衰退甚至死亡。此外，泥土表面密封會減少地下水滲透，令水位下降，導致沼澤乾涸，以及水松的健康嚴重衰退或死亡；
- (x) *泥土受擠壓對樹木的影響*—泥土受擠壓常見於建築地盤。泥土一旦受擠壓，便難以回復正常狀態，將會對樹木的健康及活力造成影響；
- (y) *泥土污染對樹木的影響*—在施工及運作階段受污染的泥土可能會進入地下水，並最終流入沼澤，損害水松的生長；
- (z) *建築物地基對樹木的影響*—建築物的地基工程會影響水分供應，流入沼澤的地下水或會因此而減少。地下水的溫度亦可能會上升(地下城市熱島效應)，當局應研究此效應對水松的影響；
- (aa) *公用設施挖坑工程對樹木的影響*—在建築物之間有限的空間敷設密集的地下公用設施網絡，會嚴重損害獲保留樹木的樹根，而其後為維修而進行的挖土工程亦會造成更多損害；
- (bb) *鄰近高樓大廈密集林立的影響*—所造成的風力和遮蔽影響會令現存和新種植樹木的健康持續衰退；以及
- (cc) 基於以上因素，區域 1 不適合用作發展房屋。雖然他衷心支持解決香港房屋長期短缺的問題，但社會應充分利用有限的資源，而且區域 1 具備自然生態公園所有的先天特點。為解決問題並達致雙贏局面，建議把土地用途對調，將附近新發展區內一幅

劃作都市公園的用地改劃為房屋用地，並把區域 1 保留作高爾夫球場或自然生態公園。

R 1 2 8 2 — 劉振麒

51. 劉振麒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 完整保留高爾夫球場與興建更多新房屋單位之間並非零和遊戲。香港在可見將來持續有土地供應(例如北部都會區和交椅洲人工島)，可配合房屋、商業和公共需求；以及
- (b) 粉嶺高球場是香港一項十分獨特的文物，因其歷史、生態和文化價值而應被完整保留。此文物無可取代，而且一旦破壞便無法重新創造。他懇請委員保存規劃區。

R 1 2 9 2 — Rowse Michael John Treloar

52. Rowse Michael John Treloar 先生表示，他在香港居住 50 年，多年來曾出任公務員及擔任公職。他明白政府急需解決房屋問題，但在舊場建屋的建議實屬荒謬，他對此感到憤怒。粉嶺高球場是香港的無價之寶，此建議會破壞其完整性。他希望城規會可阻止此建議。

[侯智恒博士此時離開這節會議。]

R 1 3 3 0 — 葉少明

53. 葉少明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港中華總商會的常務會董。香港有重大的責任向不同國家的領事和外國商會推廣內地和香港，以促進雙邊貿易及投資。他也是香港房地產協會的執行委員會副主席，主要工作之一是就土地和房屋政策向政府提供意見。他以個人身分出席聆聽會，但其意見應代表商界許多人的想法；

- (b) 新界有大量土地未獲充分利用，而且尚未發展，包括棕地、休耕農地等。過時的政策，以及繁複的土地行政及發展程序和機制，導致在新界開發土地變得困難，形成了香港缺乏房屋用地的錯誤印象；
- (c) 粉嶺高球場有超過百年的悠久歷史，可媲美禮賓府或大館等其他建築文物。建立一個有百年歷史的高爾夫球場需要數代人的努力，在評估粉嶺高球場的歷史價值時，應給予其公平的評級；
- (d) 優質的高爾夫球場是世界級金融城市必不可少的設施。粉嶺高球場是亞洲歷史最悠久的高爾夫球場之一，歷史和生態重要性極高，自早年起已舉辦亞洲歷史最悠久的職業高爾夫球賽事—香港高爾夫球公開賽；
- (e) 從商務角度而言，高爾夫球場的價值極高，因為高爾夫球是全球商務旅客之間受歡迎而常見的活動。許多商務旅客渴望在具有獨特歷史價值的高爾夫球場打一回合高爾夫球。全球其他城市花費大量資源建立優質高爾夫球場以加強其國際上的地位，但香港卻沒有珍惜具歷史性的粉嶺高球場；以及
- (f) 他反對收回舊場部分範圍的建議。在該處興建公營房屋單位，長遠而言不能解決香港的房屋問題，而只會犧牲香港的長遠利益。商界一直努力推廣香港並吸引外來投資。收回舊場的部分範圍並非明智的決定，而只會給予世界一個負面印象。

R1345—方津生

54. 方津生醫生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名擁有豐富醫藥經驗的醫生，出身於高爾夫球手世家；
- (b) 他反對擬議的公營房屋發展項目，因為該發展會破壞舊場相當部分的面積，而且明顯尚有其他用地可

供興建公營房屋。擬議發展亦會把香港唯一重要的高爾夫球場從國際高爾夫球賽事的世界地圖上除去，令本港喪失繼續舉辦國際高爾夫球盛事的機會；

- (c) 舊場有 112 年歷史，為亞洲最珍貴的高爾夫球場。香港哥爾夫球會在保育古蹟方面表現出色。舊場內的動植物物種獨一無二，使該場地絕對無可替代。倘從這個高爾夫球場移除八個球洞，該球場將不能正常運作；
- (d) 他等了很久才成為香港哥爾夫球會的正式會員，因為本港高爾夫球場地數量甚少，但需求卻殷切。與其他已發展的城市相比，本港的高爾夫球洞數量與人口的比率非常低；
- (e) 舊場經常對區內村民開放，給他們免費打球。這亦可讓青少年鍛煉高爾夫球球技，讓他們在國際賽事爭取成績。然而，政府取回部分舊場土地變相就是不支持高爾夫球運動的發展。倘本港進一步失去高爾夫球場地，年青的高爾夫球人才便會喪失練球的機會；
- (f) 文件夾附的合成照片淡化擬議公營房屋發展對區內居民和高爾夫球手造成的視覺影響。在區域 1 內的高層住宅建築物會十分接近粉嶺高球場的其他部分，亦容易讓人在該等部分看見這些建築物；
- (g) 北京官員鼓勵香港舉辦更多國際體育賽事。高爾夫球在全球的受歡迎程度與日俱增，已成為一項較多元化兼可讓更多人參與的運動；
- (h) 在擬議公營房屋發展項目內的 300 個公眾泊車位不足以應付國際高爾夫球賽事期間的需求，因為區域 1 目前在高爾夫球賽事進行期間可容納逾 1 000 部車輛；

- (i) 技術研究內的運輸及交通影響評估乃根據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進行評估，有關資料可能已過時。運輸及交通影響評估遺漏了周邊地區的一些已規劃或已承諾進行的發展項目。已規劃的大頭嶺行車天橋只能局部緩減日後的交通流量，丙岡路、保健路和粉錦公路之間的道路交界處仍會出現樽頸地帶。將來，北區醫院現有和新的入口(尤其是救護車入口)或會被車龍堵塞。現時，北區醫院每日有 300 宗急症，估計求診人數將於二零三二年之前翻倍，長遠而言甚至可能會增至三倍。倘進行交通規劃，須能應付北區醫院日後增加救護車數量後所產生的交通流量；
- (j) 在規劃區內，由於醫院旁邊的土地將會密集地興建很高的住宅大廈，有人憂慮醫院排出的廢氣氣流困於規劃區會影響健康；以及
- (k) 城規會應檢討政府的建議，並就該建議對周邊地區和社區造成的影響進行評估，以確保土地發展得以持續，亦能應付社會的長遠需求。城規會在作出決定前，須妥善考慮公眾的回應和意見。

R 1388—郭永聰

55. 郭永聰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是銀行家，有超過 20 年工作經驗；
- (b) 他強烈反對當局收回部分舊場，因為此舉會破壞舊場 112 年的歷史和文物價值；
- (c) 香港貴為全球主要國際城市之一，需要一個達國際標準的高爾夫球場。香港經濟仍處於疫情後的復蘇階段，故務須保留舊場以恢復香港形象，並保持香港面對其他地方(例如新加坡)的競爭力；
- (d) 香港哥爾夫球會原定於今年十月及十一月分別主辦沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽及香港高爾夫球

公開賽。事實上，自一九五零年代開始，粉嶺高球場一直是香港高爾夫球公開賽的比賽場地。即使只失去一個球洞，香港哥爾夫球會亦可能喪失舉辦這些賽事的能力；

- (e) 粉嶺高球場類似其他旅遊景點，例如海洋公園、迪士尼樂園和山頂。由於粉嶺高球場是全亞洲最獨特、最專業的高爾夫球場，故吸引許多內地和海外遊客(尤其商人)到訪粉嶺高球場和在該球場打球；
- (f) 近年，若以球局計算，粉嶺高球場有超過 40% 的使用率份額屬於非會員球手。粉嶺高球場每年舉辦許多賽事，例如國際都會高爾夫球錦標賽、五人足球賽及校際高爾夫球錦標賽，均於舊場舉行。這些賽事讓青少年一展身手，對他們的個人成長大有裨益；以及
- (g) 北區醫院附近的交匯處交通繁忙，造成嚴重交通擠塞。擬議公營房屋發展帶來的額外人口將進一步令區內交通情況惡化，並可能阻礙救護車前往醫院。

R 1400 — 謝錫洪

56. 張大慧先生作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場富極高生態價值，亦非適合和合理的房屋發展選址，因此政府計劃收回部分粉嶺高球場作公營房屋發展予人衝動魯莽之感。當局有其他土地供應選項可作公營房屋發展；
- (b) 他詢問當局提出發展建議時有否全面考慮各項基礎設施及其他配套設施的承載力，以及擬議發展在空氣流通方面造成的影響。另外，由於過往其他房屋發展項目的行人網絡規劃欠佳，他質疑擬議公營房屋發展與港鐵上水站之間的行人路線是否已作詳細規劃；

- (c) 他留意到當局建議移植規劃區內部分樹木，故詢問擬議公共屋邨內用作樹木移植的實際位置。當樹木移植到新地方後，樹根需時數十年方能重新長成，亦需長期保養，成本高昂；
- (d) 有關公營房屋發展的初步布局顯示，住宅大廈會侵佔區域 1 內的一個祖墳，他詢問當局對該祖墳有何安排，以及有否徵求後人同意。原居民篤信「風水」，因此不利祖墳的做法並不可取；
- (e) 他留意到粉嶺高球場附近有東江水輸水管道系統，故詢問進行擬議公營房屋發展時是否需要把現有輸水管道系統改道；以及
- (f) 他不反對增建房屋，但有見香港哥爾夫球會提供粉嶺高球場作培訓精英高爾夫球手之用，故希望粉嶺高球場得以完整保留。當局應重新考慮有關房屋發展建議。

R 1823 — 白鴻滕

R 1910 — 白梁秀美

R 1923 — 梁秀芬

R 1924 — 盧小鳳

R 1925 — 梁錦華

R 3964 — 梁梓峰

R 3965 — 吳雯鳳

57. 梁梓峰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港缺乏標準的 18 洞高爾夫球場。政府提供的數據顯示，近年高爾夫球設施的使用率大增。鑑於使用率增加，政府理應增加 18 洞高爾夫球場的數目，而非將之減少。減少高爾夫球場數目與政府推廣全民運動，以及培育精英運動員的政策背道而馳。政府官員聲稱舊場受影響的部分只涉及八個球洞，約佔整個粉嶺高球場的 5%。然而，每一個球洞均不應視作獨立個體，從舊場移除八個球洞，會令香港失去一整個標準 18 洞高爾夫球場；

- (b) 新加坡的土地面積比香港更為細小，亦面臨與香港同樣的房屋問題，但他們卻擁有 14 個 18 洞高爾夫球場。香港在失去舊場後，高爾夫球場的數目大約只及新加坡一半。政府應重新審視收回部分舊場的影響，畢竟破壞一個高爾夫球場很容易，但要重新建設一個卻是十分困難；
- (c) 技術研究中的交通及運輸影響評估已確認，須為擬議公營房屋發展項目在其周邊的數個路口和路段進行道路改善工程。然而，擬議公營房屋發展項目只包含保健路和丙岡路的道路改善工程，而其他擬議工程則涵蓋在其他沒有確實落實時間表的項目之中。考慮到北區的道路網絡已達飽和，倘在擬議公營房屋發展項目的入伙期之前，上述工程有所延誤而未能如期竣工，可能造成的交通影響恐怕會進一步惡化；
- (d) 根據綠色和平在二零二一年引用的數據，香港有約 1 958 公頃的棕地，適合進行發展以滿足住屋需求。政府應優先發展棕地，而非摧毀一個成熟而且具生態價值的高爾夫球場。此外，其他將要進行的發展計劃，例如北部都會區和交椅洲人工島將提供更多土地作房屋用途，而單是洪水橋新發展區已經能夠提供 24 000 個單位，因此質疑是否真的有必要在粉嶺高球場提供房屋；以及
- (e) 關於規劃區日後規劃的資訊不足。除了該用作房屋發展的 9 公頃土地之外，政府並無提供關於支援房屋發展的附屬設施，以及區域 2 至 4 的規劃詳情。如果沒有一個詳細而平衡的長遠發展計劃，只會是徒然浪費土地資源。香港哥爾夫球會歷史悠久，而且在訓練年輕高爾夫球員方面經驗豐富。犧牲一個具生態價值的標準高爾夫球場作房屋發展會對香港造成深遠影響。政府應該為下一代着想，保留舊場。

R 598 — Allan Hay

R 1936 — Robinson James Alexander

R 2 3 2 9 — Robinson Kelly Shim

R 3 3 1 1 — Von Cannon Bruce Douglas

58. Robinson James Alexander 先生借助投影片作出陳述，提出的以下要點亦包括 Allan Hay 先生要陳述的內容：

- (a) 在粉嶺高球場除了可以打高爾夫球，也可以進行很多其他體育活動。這裡還是一個讓很多不同機構舉辦享樂和聯誼活動的高爾夫球場地；
- (b) 舊場是有過百年歷史的世界級體育設施，也是新界尚餘不多的文化遺產景觀，一旦破壞，永遠無可替代。香港的下一代不能使用香港哥爾夫球會的舊場，會妨礙培養未來具備潛質的年輕高爾夫球手，也會令香港失去位列國際名都這得來不易的美譽。由於政府實行大幅削減現有公共體育設施的政策，更涉及削減在世界各地已成熱潮的高爾夫球運動的球場設施，各類專業人士，不論年齡，均會因而對來港卻步；
- (c) 把有關的 32 公頃土地保留作高爾夫球場，對香港有莫大好處，也為整體社會的未來保留了一份珍貴資產。香港哥爾夫球會具備管理粉嶺高球場的最佳條件，政府應讓該會繼續管理整個球場；
- (d) 政府在過去 45 年為推廣多項公共體育及康樂活動投入了土地和財政資源，當中包括籃球、網球和泳池等。收回部分舊場範圍意味着公眾高爾夫球設施會減少 25%，這會嚴重剝奪公眾享受高爾夫球運動的機會；
- (e) 過去 20 年，香港並沒有土地供應問題，但是有土地管理問題。儘管人口多年以來持續增加，政府卻自二零零二年起大幅減少土地供應，導致現時市民可負擔的公營房屋供不應求；
- (f) 擬議的高密度「住宅(甲類)」地帶或「未決定用途」地帶反映當局的規劃和土地行政非常拙劣。粉

嶺高球場從來不是一幅可於短時間內發展的「熟地」，也不是解決房屋問題的速成方案。香港有其他更方便動用的土地，而政府近期公布的新措施亦有其他方案正加速進行。倘要發展，應該在那些環境已遭破壞的地區進行；

- (g) 相對而言，所有現時由康文署管理的公共體育設施均位於平坦「熟地」，可在極短時間內發展成條件和位置均十分理想的公營房屋。政府和土地供應專責小組均沒有考慮這個方案；
- (h) 批准環境影響評估設有一些附帶條件，當中具體要求保留區域 1 中部的林地、保留清代祖墳和山丘，以及極具挑戰性的水文要求，即要提供採用「海綿城市」概念的景觀平面圖，意味着政府要完全重新再進行設計，亦令餘下的五至六公頃土地在短中期而言更不適合發展高層高密度的低收入人士租住屋；以及
- (i) 雖然區域 1 的停車場和多用途場地未必具有很高的生態價值，但 1 號洞至 3 號洞的生態和環境價值與 4 號洞至 8 號洞及西面舊場的其他球洞相同。環境影響評估並沒有解釋何以認為 1 號洞至 3 號洞只具較低生態和環境價值。

[徐詠璇女士此時離開這節會議。]

R1945 — 李鴻斌

R1946 — 李敬謙

R1991 — 李英才

R1992 — 林紫平

R2299 — 李鴻興

R3498 — 李倩儀

59. 李鴻斌先生借助一些投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 香港現時有九個高爾夫球場，即約每 832 000 人共用一個高爾夫球場。與其他西方和亞洲城市比較(在新加坡約每 432 000 人共用一個高爾夫球場)，這反映本港的高爾夫球設施嚴重短缺。若收回部分舊場，便需接近每 100 萬人共用一個高爾夫球場。香港的高爾夫球發展可謂遠遠落後；
- (b) 政府於二零二二年十二月七日回答立法會提問時，表示本港只有八個而非九個高爾夫球場。位於愉景灣的高爾夫球場未被計算在內。政府對高爾夫球運動的漠視程度實在是難以想像，因為當局甚至不知道本港高爾夫球場的數目。就同一回應，即使一些高爾夫球場／設施於二零二一年因疫情關係而關閉，與二零一七年的數字比較，二零二一年打高爾夫球的人數仍顯著增加。18 洞高爾夫球場的使用量的增幅界乎 28% 至 56% 之間，而六洞高爾夫球場的使用量的增幅為 140%，高爾夫球發球練習場使用量的增幅則界乎 26% 至 343% 之間。政府應闢設更多而非移除高爾夫球設施；
- (c) 收回部分舊場後，餘下的三個公眾高爾夫球場均位於滘西洲，市民只可經水路交通前往。小朋友和行動不便的人士難以長途跋涉到滘西洲打高爾夫球。在新加坡，所有高爾夫球場均可經陸路交通前往；
- (d) 對於已申請香港哥爾夫球會會籍及輪候了一段長時間的人士來說，並不公平。他於 20 年前已申請香港哥爾夫球會會籍，輪候時間長是因為香港普遍缺乏高爾夫球場地。若政府收回部分舊場，公眾人士使用粉嶺高球場的高爾夫球設施的機會將會更少；
- (e) 申請公營房屋的人士其實可能希望在日後轉售單位，藉此圖利；
- (f) 舊場是一塊濕地，需要一段長時間才能建造地基，否則會出現地陷。從工程的角度而言，使用舊場作公營房屋發展，並非一個能短期內解決房屋問題的方案；

- (g) 政府忽視球會對高爾夫球運動普及化的重要性。社會一直以來誤信只有有錢人才能享受高爾夫球運動，於是在香港推廣高爾夫球的工作便落到私人球會身上。香港哥爾夫球會曾在粉嶺高球場舉辦多項校際、本地及國際高爾夫球活動，在培養年輕高爾夫球手方面擔當重要角色。由於大部分(約 40%)在粉嶺高球場打球的人均不是會員，如收回舊場，非會員及年輕人可選擇的高爾夫球開球時間將會減少；
- (h) 政府亦忽視高爾夫球對吸引海外人才的重要性。高爾夫球對這些人才來說是熱門運動。銀行家喜歡打高爾夫球，是因為高爾夫球與投資市場同樣存在變數，而且打高爾夫球亦可減壓。政府近期的政策是吸引家族業務財團在香港開設辦公室，而能否打高爾夫球對於投資者是重要的。收回舊場部分範圍會削弱香港對外資的吸引力；
- (i) 由香港哥爾夫球會管理的粉嶺高球場，其生態價值比郊野公園更高。如果水松及古樹名木生長在欠缺妥善管理及護理的郊野公園，根本也難以存活。粉嶺高球場就像一個私人管理的郊野公園，發揮市肺作用，為香港生態作出貢獻；
- (j) 粉錦公路是不分隔車道，而北區醫院附近的迴旋處已非常擠塞，令人懷疑現有交通網絡能否應付人口大幅增加；
- (k) 如進行擬議公營房屋發展，地面將鋪上混凝土，周邊鄉村的水浸風險便會大增；
- (l) 先前進行土地辯論期間，在把收回粉嶺高球場部分範圍以作公營房屋發展的選項加入土地供應專責小組報告之前，當局未有進行技術評估。這個選項令社會分化，而政府亦須動用大量資源探討建屋計劃是否可行。倘粉嶺高球場最終用作擬議公營房屋發展，卻須採用較低的密度，每個房屋單位的成本勢必高昂，而整個計劃將不符合成本效益；

- (m) 政府現正面臨財赤。旺角洗衣街用地的地價偏低(港幣 47 億元或樓面地價每平方呎港幣 3,000 元)，清楚反映政府銀根短缺。洗衣街用地鄰近港鐵旺角站及旺角東站，要建屋應該在該用地，而並非在粉嶺高球場。政府開支佔本地生產總值 28%，而新加坡的政府開支則僅佔本地生產總值 15.4% (不計算國防開支為 12%)。政府開支佔本地生產總值如此高的百分比，做法不能持續。倘政府繼續不智地花費公帑，財赤將會惡化，違反《基本法》的理財原則。如香港因財赤而無法維持低稅制度，要吸引外地人才來港將會更加困難；
- (n) 目前，大家可在舊場遛狗、參加生態導賞團及進行高爾夫球以外的運動(例如活木球)。政府應考慮如何進一步發揮粉嶺高球場的潛力，並盡量利用球場為社會帶來裨益，例如舉辦觀星及旅遊相關活動，而並非關閉舊場；
- (o) 發展局局長在一個電視節目中表示，有很多人向城規會提出反對屬預期之內，但收回舊場部分範圍作公營房屋發展是勢在必行的。如是這樣，當局根本不用安排聆訊申述會議聆聽公眾的意見；以及
- (p) 當局就此事作出決定時，應顧及打高爾夫球的人數持續增加，而且香港的高爾夫球設施相對於其他國家嚴重短缺。收回舊場的那部分範圍是無可替代的，一旦落實亦無法逆轉。

[余偉業先生於李先生陳述期間離開這節會議。]

R1981—西剛弘

60. 西剛弘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在香港居住將近十四年，已視香港為他的第二個家。他是一名銀行家，並計劃在香港退休；

- (b) 他是 Hong Kong Japanese Golfing Society(下稱「HKJGS」)的副主席，該會於一九五七年成立。HKJGS 在過去 66 年每月均在粉嶺高球場舉辦高爾夫球賽。過去數十年，香港哥爾夫球會曾協助香港本地的日本高爾夫球組織及亞太地區的國際高爾夫球組織舉辦其活動。若舊場須關閉或縮減規模，香港哥爾夫球會分配予非會員的開球時間將會大幅減少。他擔心 HKJGS 日後無法每月在粉嶺高球場舉辦高爾夫球賽。他代表 HKJGS 的會員，促請政府不要移除舊場珍貴的高爾夫球設施，因為該等設施是他們在香港消閒的重要部分；
- (c) 他亦是亞太高爾夫球聯合會的委員會委員。該會代表亞洲、大洋洲及中東 47 個國家的高爾夫球協會。亞太高爾夫球聯合會曾在相關地區舉辦主要的國際業餘錦標賽。他留意到高爾夫球運動在亞太地區持續茁壯成長。香港一直是亞太高爾夫球聯合會的活躍成員，在主辦國際賽事方面擔任領導角色，亦是亞洲首屈一指的高爾夫球旅遊勝地；
- (d) 亞太高爾夫球聯合會一直與香港高爾夫球總會及香港哥爾夫球會就來年主辦亞太區青少年錦標賽一事進行商討，並已要求在粉嶺高球場的舊場主辦賽事，讓年輕高爾夫球手體驗在具歷史價值的高爾夫球場進行比賽。如此具歷史價值的高爾夫球場，是其他國家無法提供的。失去舊場或將其規模縮減會令香港從高爾夫球世界舞台消失。香港不能失去如此珍貴的高爾夫球場。當局應保留這項國際級設施，為舉辦國際高爾夫球賽提供支援；以及
- (e) 從環境、交通及野外生態的角度而言，舊場不適合進行擬議公營房屋發展項目。雙贏的方案是，舊場於二零二三年九月一日歸還政府後，仍可獲准用作高爾夫球場。

61. 由於申述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、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。

公營房屋發展計劃

62. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在審視區域 1 的擬議公營房屋發展項目與周邊地區是否互相協調的問題上牽涉什麼考慮因素；可否提供現時有關發展項目的時間表；以及相比起一些申述人所提及的其他選項(例如北區都會區、交椅洲人工島等)，該時間表是否有關房屋項目的重要考慮因素；以及
- (b) 能否解決新界鄉議局(R556)在其口頭陳述提及關於清代祖墳的關注。

63. 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) 規劃區地形狹長，擬議公營房屋發展項目位於該區北部(即區域 1)，靠近現時的粉嶺／上水新市鎮。基於擬議公營房屋發展項目位處現時的新市鎮發展區附近，而現有／已規劃的基建、設施和運輸網絡的負載力足以支援有關發展，故我們認為該項發展與區內環境相互協調；
- (b) 以發展密度來說，現時附近的公共屋邨如清河邨和祥龍圍邨，當時是按地積比率約 5 倍和最高建築物高度為主水平基準上約 120 至 130 米進行發展，而區域 1 的擬議公營房屋發展項目會按現行政府政策興建(住用地積比率 6.5 倍和非住用地積比率 0.5 倍)，發展密度較高，因此，相關樓宇無可避免會較高(約為主水平基準上 170 米)；
- (c) 政府的原先目標是在二零二九年或之前完成擬議公營房屋發展項目以供入伙。為符合環境影響評估報告獲批准的附帶條件，土拓署會就發展計劃進行檢

討，預計在 12 個月內完成。倘檢討結果其後獲環境保護署署長同意，則分區計劃大綱草圖上的「未決定用途」地帶便會作出修訂，以落實擬議公營房屋發展。倘檢討進行順利，預期擬議公營房屋發展項目落成日期不會大幅遲於二零二九年，仍可作為未來 10 年的中期供應。因此，建屋時間表是擬議公營房屋發展項目的重要考慮因素。由於需要收回私人土地，並進行基建工程，申述人提出的所有替代方案(例如丙崗用地)都無法滿足中期供應；以及

- (d) 文件繪圖所示的平面布局圖僅作說明用途，旨在展示在「住宅(甲類)」地帶的發展限制下興建公營房屋的可行性。當局在審視區域 1 的布局時，會探討如何避免影響清代祖墳。公營房屋發展過往亦有涉及搬遷墳墓的個案，政府會按既定程序，與後人聯絡，作出合適的搬遷和補償安排。

「未決定用途」地帶的規劃意向

64. 一名委員問到建議劃設的「未決定用途」地帶是否仍意味區域 1 會用作住宅發展，若是，則是否只作公營房屋發展，不涉及私人房屋項目。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回應，表示分區計劃大綱草圖《說明書》第 9 段訂明，規劃區最北端的地方會用作公營房屋發展。不過，文件提出，在政府為符合環境影響評估報告獲批准的附帶條件而進行檢討的這段過渡期內，把區域 1 劃為「未決定用途」地帶，作為權宜安排，而政府打算在區域 1 進行公營房屋發展的意向從未改變。

「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶

65. 一名委員問到把區域 2 至 4 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶背後的理據，以及政府是否在該地帶內實施特定的生態保育措施。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) 去年提交有關的分區計劃大綱圖予城規會審議時，已討論過具有中度或中度至高生態價值的區域 2 至

4 所劃設的用途地帶。基於規劃區是用作打高爾夫球及進行其他非高爾夫球運動(例如爬樹、越野跑及其他較靜態的運動)，城規會認為不宜把區域 2 至 4 劃為限制更多的用途地帶，例如倘劃為「自然保育區」地帶，一些現有用途(包括「高爾夫球場」和「郊野學習／教育」)是不准許的；

- (b) 康文署會為生態價值較高而且長有水松的區域 4 設有特別開放安排。康文署初步建議是在訪客人數、舉辦的活動類型和開放時間這幾方面，限制公眾使用區域 4，以確保該區得到妥善管理；以及
- (c) 把區域 2 至 4 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶已在向公眾開放該區和保育需要之間取得平衡。

規劃區日後的管理

66. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 粉嶺高球場的 32 公頃土地在二零二三年九月一日交還政府之後，讓香港哥爾夫球會繼續管理該塊土地是不是選項之一；
- (b) 康文署與香港哥爾夫球會關於日後管理事宜的磋商工作有何進展；以及
- (c) 政府將如何管理規劃區，以消除香港哥爾夫球會和其他申述人對規劃區在交還政府之後管理失當的憂慮。

67. 主席表示，規劃區交還政府之後，康文署會負責相關管理事宜，以及負責統籌在該處舉辦的活動。至於讓香港哥爾夫球會在二零二三年九月一日之後繼續管理規劃區，並將其用作高爾夫球場，目前並非考慮中的選項。康文署在一星期前曾與香港哥爾夫球會會面，以便多了解該塊土地和其中的設施，以及在二零二三年十月和十一月主辦國際高爾夫球賽時，政府須

為香港哥爾夫球會提供的協助。她強調，政府願意，亦應該提供一切所需支援，讓國際高爾夫球賽得以順利舉行。

68. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生就管理事宜作出補充，指出康文署會外聘專業團隊管理規劃區。至於將舉辦甚麼活動則視乎生態狀況而定。康文署亦會聯繫曾在粉嶺高球場舉辦非高爾夫球活動的團體，商討如何讓這些活動繼續舉辦。正如先前所述，將就進入區域 4 施加更多管制。區域 1 正等候展開公營房屋發展項目的工程，因此可讓香港哥爾夫球會在高爾夫球賽進行期間，暫時使用該區域作泊車、觀看高爾夫球賽、飲食店等用途。

粉嶺高球場的公眾使用情況

69. 一名委員以賽馬會滙西洲高爾夫球場(下稱「滙西洲高球場」)作比較對象，就現時的會員制度，以及粉嶺高球場的公眾使用情況提問。呂慶耀先生(R3486)和張士志先生(R406)作出回應，要點如下：

- (a) 任何香港居民只要填妥表格，並有一名提名人和一名附議人，即可申請香港哥爾夫球會會籍；
- (b) 粉嶺高球場的契約條件限制了其用途和可在場內進行的活動，包括只限會員使用的飲食店和餐廳；
- (c) 非會員市民可以在平日預約打球。至於滙西洲高球場，市民可以在一個星期的任何時間(包括周末)預約打球。粉嶺高球場現時的公眾使用程度，在全球其他私人高爾夫球會之間屬於最高水平；
- (d) 很多在粉嶺高球場參加慈善高爾夫球日和企業高爾夫球日的人通常都不是會員，而香港哥爾夫球會不會向慈善團體收取額外費用；以及
- (e) 香港哥爾夫球會一直在香港擔任推廣高爾夫球運動的角色，而且香港代表隊每日在粉嶺高球場進行訓練。滙西洲高球場不能像粉嶺高球場那樣將球場封閉一段時間作訓練用途，而且支援設施較少。

70. 主席表示，滘西洲高球場有三個 18 洞高爾夫球場，而且是公眾高爾夫球場。球場由星期一至日可供所有市民預約打球，所需的場地租用費亦較低。至於粉嶺高球場，市民可預約在某些時段打球，但這些時段只限平日。

71. 郭永亮先生(R354)作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場受私人遊樂場地契約所規管，香港哥爾夫球會已多走一步，讓更多市民使用粉嶺高球場；
- (b) 粉嶺高球場內三個高爾夫球場輪流開放給市民在平日使用；
- (c) 舊場亦開放給原居村民及香港高爾夫球總會的多支隊伍打高爾夫球。此外，市民亦可進入舊場，參與很多非高爾夫球類的體育活動；
- (d) 在疫情期間，市民每月只可預約四次在滘西洲高球場打球，但粉嶺高球場沒有如此限制；
- (e) 在籌款／慈善日及機構和高爾夫球協會開放日打高爾夫球的人士，通常都是非會員。這些開放日及其他作娛樂用途的活動均不能在屬於公眾高爾夫球場的滘西洲高球場或本港其他設施有限的私人高爾夫球會舉辦；以及
- (f) 關於費用方面，雖然粉嶺高球場的場地租用費可能會高於滘西洲高球場，但在粉嶺高球場可免費泊車。至於滘西洲高球場，球手需支付泊車費及船費，所以實際支出相差不大。

本港高爾夫球設施的需求及高爾夫球運動的發展

72. 一名委員請李鴻斌先生(R1945 及 R1946、R1991、R1992、R2299 及 R3498 的代表)澄清他所展示有關本港打高爾夫球人數上升的數據所涵蓋的實際年份，並詢問有關增幅是否因疫情令市民無法外遊所致。李先生借助實物投影機回應說，與二零一七年比較，二零一九年(疫情出現前)於滘西洲高

球場內的高爾夫球場打球的人數由 138 273 人增至 149 823 人；於該球場的發球練習場打球的人數由 126 904 人增至 149 988 人；在粉嶺高球場打高爾夫球的人數由 119 834 人增至 129 559 人；而在位於市區且交通方便的南華體育會發球練習場打球的人數則由 36 078 人增至 62 450 人。整體增幅頗為顯著，而在疫情出現期間錄得更高的數字，反映本港對高爾夫球設施的實際需求。上述數字引述自政府於二零二二年十二月七日就立法會質詢所作的答覆。

73. 一名委員詢問政府就推動本港高爾夫球運動及培養本地精英高爾夫球手的政策。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回應說，雖然他不宜評論體育政策，但根據《香港規劃標準與準則》，高爾夫球運動屬於非主流康樂活動。粉嶺高球場 32 公頃的土地會在二零二三年九月一日交還給政府。然而，位於粉錦公路以西餘下 140 公頃的土地不會受到影響，可以繼續用作舉辦高爾夫球活動、主辦國際賽事及培訓年輕高爾夫球手。康文署表示，政府一直透過多種方法推動高爾夫球發展，例如精英運動員發展基金為香港體育學院培訓精英運動員方面提供資助，而藝術及體育發展基金資助精英運動員備戰並參與全國運動會、奧運會和亞洲運動會等，以及資助香港高爾夫球總會在香港主辦國際高爾夫球活動。此外，康文署透過體育資助計劃，資助香港高爾夫球總會在學校推廣高爾夫球、進行培訓，以及舉辦高爾夫球賽事。

74. 一名委員詢問，如 **R1945** 所指出，打高爾夫球的需求日益增加，為應付這個需求，當局會否提供替代選址以闢設高爾夫球設施(若區域 1 用作房屋發展)。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時表示，由於規劃區屬政府土地，因此沒有為粉嶺高球場訂下補償計劃。若政府留意到有上述需求和其他相關考慮因素，會計劃闢設高爾夫球設施。

經濟影響評估

75. 由於有個別申述人認為粉嶺高球場對吸引商機、訪客和舉辦國際高爾夫球賽事均十分重要，一名委員詢問當局曾否進行經濟影響評估，以評估失去粉嶺高球場部分範圍的經濟成本。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時表示，當局並沒有在技術研究中進行經濟影響評估。儘管如

此，由於粉嶺高球場在粉錦公路以西佔地約 140 公頃的部分將會維持原狀，香港哥爾夫球會仍可舉辦國際高爾夫球賽事。

76. 主席表示，政府已定期就外國在香港設立辦事處所考慮的關鍵因素諮詢外國多個商會，當中舉出的關鍵因素包括稅制簡單和稅率低、清晰的法律制度、高效率的政府，以及穩健的基礎設施，但並沒有提及高爾夫球場為關鍵的考慮因素。

公營房屋單位供應及房屋土地供應的替代選項

77. 兩名委員詢問，收回粉嶺高球場的 land 作公營房屋發展，是否如多名申述人在其口頭陳述中屢次指稱，為一項政治考慮，還是僅為政府增加房屋土地供應所採納的其中一個選項。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，他表示專責小組曾以問卷和電話調查形式諮詢市民大眾的意見，結果顯示市民支持使用私人遊樂場地契約的土地作其他用途的選項(沒有具體提及粉嶺高球場)，但有部分受訪者建議在該選項下使用私人遊樂場地契約面積較大的用地(特別是粉嶺高球場)。根據市民大眾的意見，有關粉嶺高球場於粉錦公路以東 32 公頃土地的建議便納入了專責小組的報告中。在政府接納專責小組的報告後，規劃署聯同土拓署就粉嶺高球場 32 公頃土地的擬議公營房屋發展項目進行技術研究。

78. 一些委員提出以下問題：

- (a) 粉嶺高球場的公營房屋發展建議是否仍為解決本港公營房屋短缺問題的快捷方案、當中涉及哪些程序，以及施工和竣工的時間表詳情如何；
- (b) 由於政府表示已為未來 10 年提供 360 000 個房屋單位覓得足夠土地，是否需要發展粉嶺高球場以興建公營房屋；以及該 360 000 個房屋單位是否包括粉嶺高球場擬議公營房屋發展項目的 12 000 個公營房屋單位；
- (c) 發展郊野公園(例如大欖郊野公園)邊陲地帶或北部都會區的選項是否粉嶺高球場公營房屋建議的替代選項；以及

- (d) 鄉議局提出使用丙崗用地作公營房屋發展，有關程序和發展時間詳情如何。

79. 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) 根據長遠房屋策略，未來 10 年的房屋供應目標為 301 000 個公營房屋單位。儘管當局已為未來 10 年提供 360 000 個公營房屋單位覓得足夠土地，惟當中大多數發展項目(特別是較後五年的項目)需要進行地盤平整工程、收地和安置受影響的居民／商戶，以及闢設所需的基礎設施。若時間不吻合或有任何延誤，均會改變實際單位供應數量，從而影響政府達致房屋供應目標的能力；因此，政府不會輕易放棄任何房屋供應的可能選項。由於粉嶺高球場屬政府土地，無需安置居民和清拆，因此是較容易實施的中期公營房屋發展選項；
- (b) 根據北部都會區發展策略，當局將提供約 165 000 至 186 000 個新的房屋單位。計及這批新供應的單位，連同現有的 390 000 個房屋單位和正在規劃／發展的另外 350 000 個單位，當局將提供合共約 905 000 至 926 000 個房屋單位。粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目屬於 350 000 個單位的類別，當局將把有關發展項目連同北部都會區的新增選址一併推展；
- (c) 當局現時並無計劃進一步研究在郊野公園周邊地區作房屋發展。事實上，由於在郊野公園邊陲地帶作房屋發展仍需進行技術可行性研究，因此並非快捷的方案；以及
- (d) 根據專責小組的報告，短中期土地供應選項的土地主要來自棕地和農地，而上述用地已納入古洞北和粉嶺北等新發展區，並正在推展階段。就這些新發展區而言，規劃程序和詳細設計已完成，而目標為於二零二四年前後就餘下階段收地，然後進行土地平整和闢設所需的基礎設施，以便在未來 10 年的

後半期供應房屋。當局認為，要識別未開墾土地或農地(如鄉議局建議的丙崗用地(並無通道可前往))作公營房屋發展，同時又要準時於二零二九年交付房屋，鑑於當中涉及詳細設計和技術可行性研究等多項工作和程序，如此做法並不可能。

80. 主席表示，郊野公園受《郊野公園條例》(第 208 章)所保護。使用郊野公園的土地作非郊野公園用途，除了涉及技術可行性研究外，亦涉及法定程序。她憶述在三號幹線關設繳費廣場，就是最近期把郊野公園改作其他用途的例子。基於上述複雜的因素，難以令當局考慮發展郊野公園邊陲地帶作為短期或中期公營房屋發展的選項。

樹木保育、生態及水文因素

81. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 因應詹志勇教授(R3378)提出關於過多根部損失、連帶破壞及地面高度變動的問題，在移植具特別價值樹木方面會作出什麼特別安排；
- (b) 由於一些申述人提及第二次世界大戰期間大量樹木被砍伐，粉嶺高球場曾經歷哪些不同發展階段；
- (c) 水松是原生於粉嶺高球場還是外來品種；以及
- (d) 區域 1 的擬議公營房屋發展項目對區域 4 的水松會構成什麼潛在水文影響；以及緊鄰區域 4 的土地所作的用途會否對流向水松的水流造成更顯著的影響。

82. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、漁護署高級自然護理主任(北區)關世平先生及顧問溫衛強先生借助一些投影片和航攝照片作出回應，要點如下：

樹木保育及移植

- (a) 截至二零二一年年底，由八個核心政府部門管理的樹木約有 160 萬棵，當中只有約 500 棵為古樹名木；
- (b) 根據環境影響評估所進行的樹木調查，區域 1 有 70 棵樹被確定為具特別價值的樹木，其中 46 棵為稀有／受保護樹種，其餘 24 棵樹的胸徑超過 1 米。擬砍伐的樹木有 11 棵(全部的胸徑均超過 1 米)，包括六棵白千層和一棵紫檀。這 11 棵擬砍伐的樹木均包括在香港哥爾夫球會聲稱有潛質列為古樹名木的 33 棵成齡樹之內；
- (c) 32 棵稀有／受保護樹木和兩棵胸徑超過 1 米的成齡樹將會被移植。當局在決定個別樹木是否適合移植時，會考慮其健康狀況、品種及所處地點等因素。就將會被移植的 32 棵稀有／受保護樹木而言，它們都並非大樹，而且主要位於林地。這些樹木的現況適合移植。至於將會被移植的兩棵胸徑超過 1 米的成齡樹，則為單獨樹木，既不連接其他樹木，也非位於坡地上。預計這兩棵樹的根球可以起出及保留，而其高度、寬度和形狀均適合移植。在決定每棵樹各自的移植方式前，當局會使用特別設備和進行檢查，以確定其根部的範圍及狀況；
- (d) 至於粉嶺高球場的不同發展階段，根據自一九四五年以來的舊航攝照片，粉嶺高球場球道蜿蜒、樹木夾道的現有狀況，是到了一九九零年代才形成的。停車場的紫檀並未見於一九六四年的航攝照片。區域 1 內的 0.39 公頃林地周邊似乎有一些樹木在二零一零年左右被砍伐；

水松

- (e) 水松於二零一零年被國際自然保護聯盟評為極度瀕危物種是不爭的事實。根據漁護署目前的分類，水松屬外來物種，但當局可能會因應新的調查和研究

結果檢討有關分類。雖然水松被歸類為外來品種，但環境影響評估建議其具有保育價值。政府並無位於區域 4 的水松羣的樹齡記錄，但一些資料來源指當中可能有樹齡 200 年的水松。根據文獻研究和於一九五六年拍攝的航攝照片，目前的水松羣在當時並不明顯，但不排除當時有個別的水松生長；

- (f) 為回應環境諮詢委員會先前的關注，當局委託香港大學副教授徐婷芳博士進行水文影響分析，以評估在區域 1 的擬議公營房屋發展項目可能對位於區域 4 的水松的水源造成的影響。由於在區域 4 的水松羣所處的土地水平高於區域 1，故地面水是由南向北流(即由區域 4 流向區域 1)。對地下岩層和土層進行的初步實地調查亦顯示，地下水亦是由南向北流。因此，區域 4 的水松羣的水源不會受到區域 1 的擬議公營房屋發展項目所影響；以及
- (g) 位於區域 4 以南的小山丘(粉嶺高球場範圍以外)和粉錦公路以西的新場和伊甸場的土地水平均高於區域 4。因此，水由南面和西面流向地勢相對較低的區域 4 的水松羣。保護區域 4 水松的緊鄰地區的集水區對保育水松相當重要。

天然與文化並存的景觀

83. 一名委員注意到粉嶺高球場的文化遺產價值(建築文物除外)未獲古物諮詢委員會評級，遂詢問詹志勇教授(**R3378**)，其他國家或聯合國教科文組織如何評估這類文化遺產景觀。

84. 詹志勇教授(**R3378**)博士作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，景觀類型的評估範圍介乎完全天然至完全人造之間，當中受到不同程度人類干預的景觀類型或可大致歸類為文化景觀。粉嶺高球場等高爾夫球場在類型範圍中較接近天然景觀，亦有一些文化元素，包括植樹和草坪；

- (b) 粉嶺高球場擁有十分優質的天然與文化並存的景觀，這類高爾夫球場不但在亞洲甚至在全球均屬罕有，若在其他國家，定必會被保留。粉嶺高球場已發展逾一世紀，要將其複製，縱使或有可能，亦會很困難。粉嶺高球場是香港的瑰寶，應予以保護和原地保留，而非用作發展房屋；以及
- (c) 在香港，建築文物和天然景觀由相關當局保護，但文化景觀並無受到保護。現時並無評級制度或當局保護，並不意味文化景觀毫無價值。現今已極難找到完全天然的景觀，尤其是在香港這個都市化地區。如此優質的天然與文化並存景觀是因仔細監察和優化而形成，應獲得評級和保護。

交通影響

85. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 有關通往北區醫院的通道及附近預計的交通狀況詳情如何；
- (b) 萬一出現交通擠塞的情況，當局有否就北區醫院的出入口制訂任何後備方案；
- (c) R1345 提出的申述指交通及運輸影響評估所使用的數據／假設已經過時，當局對此有何回應；以及
- (d) 鄉議局建議的丙崗用地的往來道路交通，會否與區域 1 的相若(即使用相同的道路、路口及迴旋處)。

86. 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) 根據北區醫院擴建計劃的最新平面圖，救護車的出入口會經過粉錦公路，而兩個新的擬議車輛出入口會經過保健路及保平路。當局會考慮採取適當的交通措施，例如在醫院的出入口外加入不准停車的

「黃色方格」道路標記，以避免車輛阻塞通往醫院的通道；

- (b) 至於前往北區醫院的替代路線，可經由雞嶺迴旋處、百和路、保健路及保平路前往醫院新的擬議出入口。北區醫院擴建計劃竣工後，醫院內的道路將會妥善地連接起來。此外，雞嶺迴旋處的改善工程正在計劃當中，預定於二零二零年竣工；
- (c) 為配合北區已規劃的發展項目，將會進行多項道路改善措施，地點包括大頭嶺迴旋處、雞嶺(掃管埔)迴旋處、青山公路—古洞段／粉錦公路的路口、粉錦公路／保健路的路口，以及保健路／丙岡路的路口；
- (d) 當局在進行這項交通及運輸影響評估時，曾參考其他顧問公司就北區不同項目所進行的其他交通及運輸影響評估。就大頭嶺迴旋處而言，在行車量／容車量比率方面，與其他交通及運輸影響評估相比，這項評估得出的結果相若。倘落實擬議道路／路口改善工程，在區域 1 進行擬議公營房屋發展後，行車量／容車量比率仍會處於可接受水平。此外，這項交通及運輸影響評估亦已顧及北區醫院擴建計劃；以及
- (e) 由於當局並沒有關於鄉議局建議在丙崗用地進行發展的擬議規模資料，因此在沒有進行更詳細評估的情況下，實在無法確定擴闊丙岡路及該區多個路口的建議是否可以應付交通流量的相應增長。

87. 一名委員詢問擬議道路網絡支援在丙崗用地進行擬議公營房屋發展項目的情況。劉文君女士(**R556**、**R2413** 及 **R2416** 的代表)回應時表示，現時區內沒有道路前往丙崗用地，因此可靈活設計通往周邊道路網絡的連接。丙崗用地會採用與區域 1 擬議公營房屋發展項目類似的道路網絡。因此，在落實政府建議的擬議道路／路口改善工程後，倘不會進行區域 1 擬議公營房屋發展項目，區內的道路網絡將可應付丙崗用地擬議公營房屋發展項目所產生的交通流量。

其他

88. 一名委員詢問有關 R1945 提出區域 1 的地基工程問題。土拓署總工程師／北王仲邦先生回應時表示，有關地基工程會由房屋署進行，而土拓署則負責地盤平整工程。根據技術研究的初步結果，預計地基建造成工程不會因區域 1 的地理狀況而出現重大問題。儘管如此，當局將在詳細設計階段進行更詳細的土地勘測工程。

89. 有反對意見表示，擬議公營房屋發展項目不但會破壞舊場，還會破壞整個粉嶺高球場作為文化景觀的完整性，而該處是香港的一顆瑰寶。一名委員就此要求當局作出回應。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，為發展項目規劃時需作出取捨。粉嶺高球場約 140 公頃土地仍會完整保留予香港哥爾夫球會，而在需要時，有 21 公頃土地(即區域 2 至 4)日後可臨時用以支援香港哥爾夫球會主辦國際高爾夫球活動，因此認為此安排是在滿足房屋需要與支援香港高爾夫球運動之間，取得一個合理的平衡。

90. 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。她多謝申述人及他們的代表，以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。申述人及他們的代表，以及政府代表此時離席。

[劉竟成先生在答問環節進行期間離席。]

91. 這節會議於晚上十時四十分休會。