

1. 會議於二零二三年六月二十九日上午九時恢復進行。

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

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

黃煥忠教授

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

環境保護署首席環境保護主任(總區北)

余錦華女士(上午)

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生(下午)

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，包括修訂的背景、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同節會議上申報利益，並載於有關的會議記錄內。

5. 委員備悉，黃令衡先生、伍穎梅女士、余偉業先生、馬錦華先生、黃傑龍先生、陳振光教授和倫婉霞博士因事未能出席會議。委員亦備悉，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利益，並因事未能出席會議。至於那些不涉直接利益或沒有參與擬議公營房屋發展項目，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。

## 刪除申述編號 R4470

6. 秘書報告，城市規劃委員會文件第 10902 號(下稱「文件」)顯示申述編號 R4470 由陳麗娟提交。二零二三年六月十三日，城規會秘書處收到陳麗娟女士的電郵，內容指有人在未有知會她的情況下，以不實方式使用她的姓名和香港身份證號碼提交申述，她已就事件向警方舉報。她要求城規會刪除申述編號 R4470 和相關意見(如有)，並從城規會網頁上移除該申述和相關意見。根據資料，當局並無就申述編號 R4470 收到任何意見。

7. 根據《城市規劃條例》，申述和意見須以城規會規定的方式提出。有關「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 29B」)規定，作出申述的人士應提供其全名及香港身份證首四個字母數字，否則其提交的申述應視為不曾作出。經查核陳麗娟女士提供的資料和申述內所載的資料，包括其全名、香港身份證號碼和聯絡資料(即郵寄地址)，當局有合理理由相信申述編號 R4470 並非由陳麗娟女士提交。因此，上述申述應視為不曾作出。

8. 一名委員詢問有沒有可能正好有兩人同名同姓，身份證首四個字母數字亦相同。秘書回答說，陳麗娟女士收到秘書處寄往申述所示郵寄地址的信後，曾寫信給秘書處，秘書處其後亦曾與陳麗娟女士的授權代表聯絡，以確定各項事實，證實該郵寄地址和個人資料(包括中文全名和陳麗娟女士的香港身份證首四個英文字母和數目)與申述編號 R4470 顯示的完全相同。另一名委員詢問如把該份申述刪除，應如何告知公眾。秘書答稱這次討論在公開會議中進行，會載於會議記錄。倘委員同意刪除 R4470，有關的書面申述會從城規會網頁中刪除，而文件作出更正後的相關頁數亦會發給所有委員、申述人和提意見人以作記錄。

9. 經商議後，委員同意應把 R4470 視為不曾作出，並按秘書處的建議，採取以上建議的跟進行動。當局收到的有效申述總數修訂為 6787 份。秘書處會把城規會所作的決定通知陳麗娟女士。

#### 簡介和提問部分

10. 主席表示已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表明不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽相關申述和意見。

11. 以下政府的代表，以及申述人、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

## 申述人、提意見人和他們的代表

R 2 0 0 7 — Jenkins Elsa

R 3 9 6 0 — Lam Yu Tat Derek

R 4 2 3 0 — E1 Henawy Amr Wafik Mohamed

- Amr Wafik Mohamed El — 申述人和申述人的代表  
Henawy 先生

R 2 2 7 2 — Chan Ka Shing Wilson

R 2 3 0 7 — Chung Wai Lan

- 陳家誠先生 — 申述人和申述人的代表

R 2 3 4 8 — Man Wai Shan

R 2 3 5 3 — 楊耀君

R 2 3 6 4 — Yeung Wing Tai

R 2 3 7 4 — 張惠濃

R 2 3 7 6 — 周雪玉

R 2 3 9 2—崔伯昌

R 2 4 2 1—劉正英

R 2 4 2 3—謝朝林

R 2 4 2 7—宋貞連

R 2 4 3 1—蔣紅艷

R 2 4 5 3—劉美松

C 3 8—北區清河足球會

陳普森先生 ]

侯添興先生 ]

侯永康先生 ]

梁燕華女士 ]

鄧遠強先生 ] 申述人和

余偉榮先生 ] 提意見人的代表

侯榮光先生 ]

周偉民先生 ]

林俊嘉先生 ]

鄧東發先生 ]

R 3 2 5 9—Peirson—Smith Timothy John

R 3 4 8 6—Lu Hing Yiu Bryant

R 3 7 8 2—O’neill Daniel James

呂慶耀先生 ] 申述人及／或申述人的

劉文君女士 ] 代表

R 5 3 8—Staunton Melanie Eva C De Lacy

Melanie Eva C De Lacy — 申述人

Staunton 女士

R 2 7 8 6—Wong Tak Yuen

R 2 9 4 9—Kan Mei Ki

R 2 9 5 1—Lui Yuk Sim

R 3 1 3 6—劉惠珠

R 3 1 8 8—Kan Wai Man

R 3 2 0 2—Kan Tsz Yeung

侯福達先生 ]

侯添球先生 ] 申述人的代表

侯慶麒先生 ]

簡壽祥先生 ]

R 3 2 8 4 — Hon Ming Chau Henry

韓明疇先生 — 申述人

R 3 3 8 — Kar Rina Suan

R 3 3 9 5 — Tham Seng Yum Ronald

譚承蔭先生 — 申述人和申述人的代表

R 2 9 4 5 — 侯嘉俊

R 3 0 9 9 — 侯珈源

R 3 1 0 3 — 侯國棕

R 3 1 2 3 — 侯天送

侯永忠先生 ]  
侯煒樂先生 ] 申述人的代表  
黃思傑先生 ]  
侯念明女士 ]  
呂馨玉女士 ]

R 3 4 8 7 — Lau Kin Man Clement

劉健民先生 — 申述人

R 3 6 4 7 — Henrik Hans Petter Karlberg

Henrik Hans Petter Karlberg — 申述人  
先生

R 4 2 5 1 — Cheuk Siu Yuen Ferdinand

卓兆源先生 — 申述人

12. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人及／或申述人的／提意見人的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人及／或他們的代表在當天完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會在所有聆聽部分聆聽完出席會議的申述人、提意見人和他們的代表的所有口頭陳

述後，將閉門商議有關的申述及意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。

13. 主席其後請申述人、提意見人及／或他們的代表闡述其申述／意見的內容。

R 2007—Jenkins Elsa

R 3960—Lam Yu Tat Derek

R 4230—El Henawy Amr Wafik Mohamed

14. Amr Wafik Mohamed El Henawy 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是前任埃及駐港外交官，自二零二零年起與家人居於香港。他是以個人身分發言；
- (b) 他曾在全球多個國家／地區居住和旅遊，因此分享其國際經驗。一個城市／國家的品牌關乎其歷史和傳統。舉例而言，埃及的金字塔可吸引遊客到訪，並為國家的經濟作出貢獻。香港的吸引力在於其多元環境，而且人們可在 15 至 20 分鐘的出行時間內到達各個地點進行不同活動，非常方便；
- (c) 香港應利用其品牌與文化互相融合的優勢，趁機會透過文化和體育交流，成為東西文化或亞洲文化交流的橋樑。行政長官曾出訪阿聯酋，開拓與中東國家的商機。此舉為香港帶來舉辦國際盛事的一大機會，而香港亦需把握機會，並利用此等國際盛事作為平台，特別是透過高爾夫球這在阿聯酋商界備受歡迎的體育活動，吸引人們聚首一堂。香港必須重塑本身的形象，向阿聯酋展示其優點；否則，阿拉伯世界或會與新加坡、馬來西亞、印尼或泰國等文化和宗教與中東地區相近的國家合作。因此，香港政府不應錯過舉辦國際盛事的機會；
- (d) 粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)是亞洲區內歷史最悠久且沒有干擾的高爾夫球場，不應犧牲球場作房屋發展。LIV 高爾夫球賽和沙特阿美石油高

爾夫球團體系列賽只能在粉嶺高球場舉辦，是吸引阿聯酋訪客和投資者來港的大好機會；以及

- (e) 粉嶺高球場維修保養得宜，場地質素甚高。他前日曾到訪賽馬會涪西洲高爾夫球場(下稱「涪西洲高球場」)，比較之下，他認為後者的管理質素較差。

R 2 2 7 2 — Chan Ka Shing Wilson

R 2 3 0 7 — Chung Wai Lan

15. 陳家誠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是退役運動員；
- (b) 香港在過去數十年來均缺乏體育訓練設施。一些內地和香港的運動員在東京奧運取得優異成績後，香港政府遂承諾撥款興建體育場地，作為運動員發展的訓練場地。然而，發展局建議破壞粉嶺高球場作公營房屋發展，是與政府的體育政策背道而馳；
- (c) 疫情過後，旅遊事務署展開向全球推廣香港的工作，而行政長官亦聯同多位政府官員出訪阿聯酋和沙特阿拉伯，開拓與中東國家的商機，並尋求石油巨頭沙特阿美來港上市。在沙特阿拉伯舉行的第十屆阿拉伯—中國商務會議的首天，兩國已簽署多項投資協議，總值達 100 億美元。另一方面，沙特阿美宣布，國際都會高爾夫球錦標賽沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽訂於二零二三年十月在粉嶺高球場舉行，而 LIV 高爾夫球賽則暫訂於二零二四年在粉嶺高球場舉行。然而，沙特阿美的人員表示，若沒有舊場的八個球洞，原訂的賽事或許不會在香港舉行。這會影響本港經濟，並與政府推廣香港的意向相違背；以及
- (d) 儘管香港哥爾夫球會資源有限，但與香港賽馬會管理不善的涪西洲高球場相比，香港哥爾夫球會管理粉嶺高球場的工作卻做得十分出色。世界級的粉嶺高球場有助吸引大量海外贊助商贊助舉辦國際賽

事。若拆卸世界級的粉嶺高球場，將會是一大損失。

16. 陳家誠先生亦轉達鍾惠蘭女士的意見如下：

- (a) 炒場的原因是因為欠缺體育設施／場地。根據《香港規劃標準與準則》，有關設施的供應標準是為每 50 000 至 65 000 名居住人口設置一個體育中心。考慮到香港的人口數目，這些設施的供應量遠較所規定的數量少。體育場地供應有限，不但影響香港人的健康生活，對全港的長遠體育發展亦有影響；
- (b) 行政長官在其施政報告中表示，香港應研究朝更專業化和產業化的方向推動體育事業發展。因此，香港需要體育場地作訓練專業培訓人員和舉辦體育比賽。在《2017 年施政報告》中，行政長官公布一個五年計劃，預留 200 億元發展新的體育設施，以大量增加體育設施。因此令人質疑當局為何要犧牲粉嶺高球場作房屋發展；
- (c) 本港唯一的公眾高爾夫球場位於滘西洲，只供公眾有限度使用(每人每月約使用六次)，但粉嶺高球場則每日開放予公眾享用。此外，粉嶺高球場會與鄰近學校分享設施，供學校作訓練和舉辦比賽，以及培育精英運動員之用。粉嶺高球場經常與香港高爾夫球總會合作舉辦各項賽事，以訓練有潛質的年青運動員(例如精英高爾夫球手陳芷澄小姐和許龍一先生)。香港有很多有潛質的運動員(例如網球手黃澤林先生)，但嚴重欠缺體育培訓場地；以及
- (d) 高爾夫球並不是有錢人的運動，所有人均可參與。現促請城規會仔細考慮保留世界級的粉嶺高球場，以作文物保育，並讓粉嶺高球場繼續協助發展體育運動。

R 2 3 4 8 — Man Wai Shan

R 2 3 5 3 — 楊耀君

R 2 3 6 4 — Yeung Wing Tai

R 2374—張惠濃

R 2376—周雪玉

R 2392—崔伯昌

R 2421—劉正英

R 2423—謝朝林

R 2427—宋貞連

R 2431—蔣紅艷

R 2453—劉美松

C 38—北區清河足球會

### 丙崗村

17. 陳普森先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他現年 70 歲，由一九六九年已熟悉丙崗區的環境，退休後一直住在丙崗。當他還是中學生時，曾在粉嶺高球場做球童，為時約兩年；
- (b) 收回粉嶺高球場是上屆政府一個不公平的政策決定，旨在在土地供應專責小組於二零一七年進行公眾諮詢期間平息反對人士的聲音。上屆政府只聽取了反對聲音，但卻沒有提出香港日後發展的遠景，他對此感到失望。把粉嶺高球場部分範圍用作發展公營房屋是浪費社區資源；
- (c) 房屋供應的壓力正逐漸減少，因為(i)北部都會區的棕地可提供替代方案，應付房屋需求；(ii)空置物業的數目上升，物業價格亦下跌，因為很多人已離開香港(包括退休後已搬往內地居住的一些長者)；以及(iii)隨着簡約公屋及其他措施的推出，租住公屋的輪候時間已經縮短。因此，二零一七年預計的嚴重住屋需要問題正逐步得到解決；
- (d) 支持新界鄉議局(下稱「鄉議局」)提出的丙崗公營房屋替代計劃，因為居住在丙崗的人口不多，而且只要建造一條新道路便可由清河邨前往該用地；以及

- (e) 鑑於以上提及的其他替代方案，因此不值得把具有價值的粉嶺高球場拆卸以提供 12 000 個公營房屋單位。

18. 侯添興先生借助投影機和一些影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在上水長大，而且過去 16 年一直是丙崗村的村代表。他十分熟悉丙崗一帶，故代表丙崗村的村民作出陳述；
- (b) 所有丙崗村的村民及居民均反對收回粉嶺高球場 32 公頃的土地以興建公營房屋的建議，原因是(i)破壞具百年歷史及有眾多野生生物棲息的高爾夫球場，並不合理；(ii)擬議公營房屋發展項目落成後，將有數千人遷到上水居住，對區內交通造成嚴重影響；以及(iii)粉嶺高球場開放給市民享用，很多人都期待前往粉嶺高球場參觀，因為該高爾夫球場歷史悠久，環境優美；
- (c) 丙崗村一直以來都有嚴重的水浸問題，尤以六月至十月的雨季為甚。水浸時積水通常淹蓋丙崗路，並阻塞唯一的緊急通道。一系列近期拍攝的照片和影片顯示，丙崗村的水浸情況嚴重。政府考慮在該區興建更多房屋之前，應妥善處理丙崗的水浸問題；以及
- (d) 丙崗、大龍實驗農場及安圃村附近的地方有接近 2 000 萬平方尺的休耕農地，這些土地可收回作發展之用。他希望政府可更加善用這些可供即時發展的土地，包括鄉議局所建議的其他用地，而不是收回粉嶺高球場興建房屋。

19. 侯永康先生借助投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是丙崗的村民；以及

- (b) 他展示一份舊地契記錄，該地契涉及丙崗 13 個先前由其祖先持有的地段。港英政府曾以低價賠償，收回 12 個地段興建舊場。該地契的條款訂明，這些地段只應作高爾夫球場用途，而且他們後人可在舊場打高爾夫球。政府在一九九八年收回餘下一個地段興建清河邨，而所涉的賠償金額則高很多。由於相關地段會在二零二三年九月一日交還給政府，他們不清楚能否繼續在粉嶺高球場打球。此外，倘政府決定在上述 12 個地段建屋，便應與他們的祖堂商討進一步支付賠償金。

20. 梁燕華女士就侯永康先生以上的陳述作出補充，要點如下：

- (a) 由於哥爾夫球會在一九一一年進行擴建，因此港英政府迫使農民／村民犧牲他們的農地，以便興建舊場，當中亦包括侯永康先生所述的多個地段；
- (b) 該 12 個地段原本收回作興建高爾夫球場之用，而政府與村民／農民簽訂的協議為：(i)全數 12 個地段均不會被變賣，而且可為村民提供工作機會(例如耕種或飼養禽畜)；(ii)興建高爾夫球場不會影響村民的日常生活，也不會對他們造成負面影響；以及(iii)村民及其後人可在高爾夫球場打球(俗稱打紅番)。此外，粉嶺高球場亦有向公眾開放；
- (c) 侯先生的宗族與港英政府簽有協議，但政府未有在改劃所涉土地的用途地帶以興建房屋之前，諮詢侯先生的宗族；以及
- (d) 她不反對粉嶺高球場的高爾夫球場繼續運作，並促請政府研究先前與村民簽訂的協議。所涉地段應保留作粉嶺高球場的一部分，否則便應交還給侯氏。位於粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目會導致進一步的水浸及交通擠塞問題，影響村民的生活。

21. 余偉榮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是土地測量師，亦是丙崗的代表之一；
- (b) 擬議公營房屋發展項目的一些示意圖顯示，從丙崗村的祥龍圍小巴士站會看到好像墓碑的樓宇。政府應檢視布局設計，避免從丙崗村看到屏風式發展；
- (c) 儘管當局已製備一些電腦合成照片，展示從多個觀景點所看到的景觀，並把這些照片載於文件圖 H-9a 至 H-9f，但他建議製備更多電腦合成照片，展示從松仔園以南排水道其他觀景點看到的景觀，以顯示擬議公營房屋發展項目對丙崗村造成的視覺影響；
- (d) 如照片所示，碑頭嶺角是位於粉嶺高球場舊場南鄰的一個小山丘，上面建有一些村屋。從碑頭嶺角觀看，舊場綠化開揚；
- (e) 舊場的步行徑每日下午五時至晚上九時會開放予公眾在晚上散步，公眾亦在夜行徑溜狗。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；
- (f) 文件圖 H-8、H-10 及 H11 有關擬議公營房屋項目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，並會影響丙崗的「風水」。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；以及
- (g) 根據圖 H-8 顯示的布局，迴旋處將設於丙崗村門廊的前方，會影響該村的「風水」。

[蔡德昇先生在余先生作出陳述期間到席。]

## 古洞村

22. 鄧遠強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是古洞村的村代表；
- (b) 政府已從古洞村收回大範圍土地，卻僅進行兩項公營房屋發展(即一個租住公屋項目及一個居者有其屋項目)。政府收回的土地並非單純為了公營房屋發展，似乎是要提供基礎設施，以便利發展商進行私人房屋發展；
- (c) 他曾探討重建古洞村的可能性，並已物色到三個潛在選址，包括懲教署羅湖懲教所附近的用地、馬草壟及粉嶺高球場南面的用地。不過，所有建議全被漁農自然護理署否決，理由是影響雀鳥的飛行路線、用地內有稀有動物品種(即三線龜)及接近濕地區。然而，政府卻建議在內有稀有動植物品種的粉嶺高球場興建公營房屋，實在是雙重標準；
- (d) 當局擬收回粉嶺高球場內 32 公頃的土地(下稱「規劃區」)，卻沒有收回古洞的土地作公營房屋發展，屬於為了消除二零一七年反對聲音的政治決定。收回粉嶺高球場 9 公頃土地作公營房屋發展，既不能解決房屋問題，更會嚴重影響粉嶺高球場舉辦國際哥爾夫球賽事的能力；以及
- (e) 古洞只有一條車路通往都會區(即經粉錦公路往青山公路)。由於古洞地區有多個建築地盤，導致車流量增加(尤其是在繁忙時間)，造成交通擠塞，車龍由粉錦公路交通燈口及大頭嶺迴旋處排至古洞村。政府應處理該區的交通問題。

23. 鄧東發先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是北區清河球會(下稱「清河球會」)的負責人；

- (b) 粉嶺高球場設有一個可供公眾預訂使用的多功能運動場。清河球會自二零一三年起經常使用該多功能運動場進行足球訓練，並聯同香港哥爾夫球會、政府部門及／或其他非政府機構舉辦各類慈善盛事及活動，例如為低收入家庭舉辦同樂日、為長者提供免費診症服務、舉辦青少年足球賽及嘉年華等。倘將部分舊場交還給政府，清河球會將失去訓練場地，以後必須預訂康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的體育場地，而這些場地經常供不應求；
- (c) 向公眾開放的舊場步行徑，是日落時分欣賞美景和拍照的好地方。粉嶺高球場也為公眾提供日間／夜間步行徑遊覽活動；
- (d) 擬議公營房屋發展項目會令北區的交通和空氣質素問題惡化。雖然有需要提供更多公營房屋以改善劏房居民的生活質素，但應考慮在其他地點提供該 12 000 個單位，而不是奪去粉嶺高球場的土地；以及
- (e) 總括來說，黃大仙的籤文顯示擬建的房屋會嚴重影響該區的「風水」，帶來悲劇和衰運。希望城規會重新考慮該公營房屋建議。

[會議小休 10 分鐘。]

#### 燕崗村

24. 侯榮光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是燕崗村居民代表，也是香港單車協會主席；
- (b) 雖然他支持為有需要的人興建公營房屋，但區內缺乏整體規劃。目前，燕崗村與港鐵上水站之間的交通已非常擠塞。擬議公營房屋發展項目、北區醫院擴建計劃及區內其他已規劃發展項目，將令本已擠塞的交通情況惡化。在提出任何區內的公營房發展建議前，應先改善基礎設施；

- (c) 粉嶺高球場是世界級場地，每年舉辦多項國際高爾夫球賽事。這些賽事吸引大量遊客，為香港帶來巨大經濟效益；
- (d) 香港單車協會也在粉嶺高球場舉辦多項比賽及活動，參加者都認為粉嶺高球場應予保育；以及
- (e) 粉嶺高球場具有很高的歷史和生態價值，應予保育。政府應選擇其他地方進行公營房屋發展。

25. 周偉民先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是燕崗村的居民，也是村內一間便利店的東主；
- (b) 區內的基建設施已不勝負荷。由於該區交通擠塞，他每天都要花較長時間才能到上水補貨，其經營成本因而增加。擬議公營房屋發展項目加上北區醫院擴建計劃，以及其他已規劃的發展項目，將會令該區的交通情況惡化；
- (c) 粉嶺高球場具有歷史價值，而香港哥爾夫球會又願意提供場地予區內人士舉行不同活動。球場的夜行徑景致優美，亦有向公眾開放；以及
- (d) 香港仍有土地可用，北區有大量已落成的公營房屋單位空置。現有的公營房屋單位應善加利用，以確保單位能分配給有真正住屋需要的人。在粉嶺高球場發展公營房屋，實無必要；

26. 林俊嘉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是燕崗村的居民，也是香港旅遊專業聯盟的幹事；
- (b) 香港旅遊專業聯盟認為粉嶺高球場應完整保留。香港哥爾夫球會一直與旅遊業緊密合作，而粉嶺高球場亦吸引不少遊客到訪；

- (c) 粉嶺高球場有過百年歷史，歷史價值高，內有村民的氏族祖墳。球場內的歷史建築亦是香港的珍貴資源；以及
- (d) 擬議公營房屋發展項目有超過 12 000 個單位，將會對該區及北區醫院造成負面的交通影響。

R 3 2 5 9 — Peirson-Smith Timothy John

R 3 4 8 6 — Lu Hing Yiu Bryant

R 3 7 8 2 — O'Neill Daniel James

27. 呂慶耀先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 二零二二年十二月七日，沙特阿拉伯與中國簽署全面戰略伙伴關係協議，使沙特阿拉伯的「2030 願景」對接中國的「一帶一路」倡議。香港應該發揮重要作用，加強與沙特阿拉伯的關係，並透過非官方外交發掘商機；
- (b) 沙特阿拉伯「2030 願景」的目標是透過經濟轉型，以及推廣外國投資和創新，使當地經濟減少依賴石油。沙特阿拉伯政府設立了沙特阿美等企業，以及沙特阿拉伯公共投資基金等投資基金，而後者亦為未來投資倡議研究所和 LIV 高爾夫球賽提供經費；
- (c) LIV 高爾夫球賽除了是典型的高爾夫球活動外，亦有舉辦音樂會和娛樂活動，既可吸引國際訪客，亦會為香港帶來巨大經濟效益。LIV 高爾夫球賽所產生的經濟效益估計超過 5.4 億港元；
- (d) 未來投資倡議研究所將會在香港舉行「PRIORITY」亞洲峯會。金融界及商界的環球領袖均會出席，包括未來投資倡議信託委員會的魯梅延。魯梅延是沙特阿拉伯的重要領袖，身兼沙特阿美董事局主席及沙特阿拉伯公共投資基金主席，而且熱愛高爾夫球。當局應把握機會，與沙特阿拉伯的重要領袖建立信任，發展友誼。要達成此目標，高爾夫球就是

共同而有效的渠道。舉例而言，吳作棟和克林頓在二零零零年的午夜高爾夫球球局，就促成了《美國—新加坡自由貿易協定》；以及

- (e) 習近平主席在二零二二年七月一日發表講話，表示「香港、澳門保持原有的資本主義制度長期不變，享有高度自治權」。香港的作用是延續資本主義制度，以吸引外國投資，而高爾夫球就是資本主義的重要基建和象徵，可促進香港作為國際城市的地位。粉嶺高球場作為亞洲歷史最悠久的高爾夫球場，是吸引外國訪客和投資者的品牌，獨一無二。

28. 劉文君女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她曾任城規會委員和環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)委員；
- (b) 她曾參與環諮會會議，審議粉嶺高球場擬議公營房屋發展項目的環境影響評估。當時有部分環諮會委員對有關項目並非沒有意見，而是表示有保留，可是會議記錄沒有把討論內容完整記錄下來。她認為，倘有關發展屬私人發展項目，理應會被環諮會拒絕；
- (c) 以她的個人經驗來說，她不知道有先例在城規會考慮申述／意見前便建議改劃用地所屬用途地帶；
- (d) 倘為大型項目，慣常做法是在進入規劃程序前，環境影響評估已獲採納。不過，在環諮會就這個項目的環境影響評估作最後決定前，規劃程序便已展開；
- (e) 環諮會認為文化景觀不屬於環境影響評估範圍，但她和一些環諮會委員並不同意這種觀點。粉嶺高球場非常有特色，或會合乎資格申請列入「聯合國教科文組織世界遺產名錄」；

- (f) 至於本地樹種與外來樹種的問題，她認為外來樹種不一定有害，也不一定不珍貴。根據她的個人經驗，外來樹種可有利於文化交流，亦對學術研究活動有幫助；
- (g) 鑑於現在建議把區域 1 由「住宅（甲類）」地帶改劃為「未決定用途」地帶，當局可以考慮就區域 1 的日後用途提出的其他建議，當中包括康樂用途、政府、機構和社區用途，或興建教育中心；
- (h) 分區計劃大綱圖《說明書》第 11.2 段的修訂建議列明，「未決定用途」地帶旨在為日後公營房屋發展項目提供臨時規劃管制。因此，雖然提供的單位數量尚未確定，但區域 1 仍擬用於公營房屋發展。即使該用地會劃為「未決定用途」地帶，而且日後進行公營房屋發展必須取得規劃許可，但她擔憂該擬議公營房屋發展強度仍會過高，對粉嶺高球場造成負面影響。她相信，在她擔任城規會委員時，如有關擬議公營房屋發展具有這樣的不確定性，是不會得到城規會批准的；
- (i) 鑑於該用地具有很高的歷史和生態價值，政府不應為了公營房屋用途而破壞這個地方。政府可以物色其他合適用地進行公營房屋發展；以及
- (j) 委員在討論和商議部分，可能基於潛藏的壓力而同意政府的建議。她提醒委員，如有需要，他們可要求以不記名投票方式投票，環諮會就是採用這種方式在一次會議上投票，當時大部分委員投票支持要求土拓署在環諮會考慮環境影響評估之前提供更多資料。

[張李佳蕙女士此時暫時離開本節會議。]

29. 主席回應劉文君女士的意見，作出以下澄清：

- (a) 環諮會的角色是依據《環評條例》，就指定工程項目的環境影響評估報告向環境保護署署長(下稱「環

保署署長」)提供意見。環諮會並非環境影響評估報告的審批機關；

- (b) 雖然她本身並無參與環諮會的工作，但相信環諮會秘書處會按照慣例，把會議記錄草擬本分發給委員，以供置評。委員如有任何意見，必須在會議記錄通過前向環諮會秘書處提出。在這次城規會會議上評論環諮會會議記錄並不恰當；
- (c) 至於製圖程序，規劃署確有先例，在城規會考慮申述和意見之前，對草圖提出修訂建議。城規會在聆聽和考慮所有陳述和意見後，才會決定是否接納規劃署就草圖提出的修訂建議。關於必須先進行土地用途檢討／研究，然後據之決定長遠用途的地區，亦有先例在分區計劃大綱圖上把該等地區劃為「未決定用途」地帶；以及
- (d) 關於委員在討論或作出決定時受到潛藏壓力的指稱，完全毫無根據。自城規會就分區計劃大綱圖舉行第一節聆聽會議開始，已給予委員充足的時間和機會提出質詢。政府從來沒有也不應該向委員施壓，要求他們支持政府的觀點。

### R 538 — Melanie Eva C De Lacy Staunton

30. Melanie Eva C De Lacy Staunton 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名香港居民。由於她可以使用不同的體育設施(包括粉嶺的高爾夫球場)，因此成為了運動員，並曾代表香港參與曲棍球、投球和高爾夫球賽事；
- (b) 粉嶺高球場為其兄弟提供進行高爾夫球訓練的場地。他成為了高爾夫球運動員，並代表香港參與高爾夫球賽事。他亦有機會得全額的高爾夫球獎學金赴美國升讀大學。擬在粉嶺高球場進行的公營房屋發展項目可能會妨礙培育未來在奧運奪冠的選手，

以及剝削運動員使用舊場的機會，繼而影響他們獲取獎學金入讀頂尖教育機構的機會；

- (c) 相比起新加坡建有 17 個高爾夫球場，本港的人口較多，但只有 10 個高爾夫球場。高爾夫球場是本港其中一項供應最短缺的體育設施。由於缺乏高爾夫球設施，擬議公營房屋發展項目會進一步妨礙運動員參與國際賽事；
- (d) 香港的國際聲譽已因 2019 冠狀病毒病疫情而嚴重受損。擬議公營房屋發展項目會破壞國際級高爾夫球體育場地，有違「你好，香港！」活動旨在吸引全球旅客的目標；
- (e) 粉嶺高球場的綠化休憩用地為香港市民和區內居民的福祉及精神健康帶來益處。市民對高爾夫球活動的需求在疫情後依然殷切；
- (f) 粉嶺高球場具有歷史及環境價值，擬議公營房屋發展項目會破壞本港的瀕危樹木、生境及生物多樣性。公營房屋發展項目有其他更佳的選址，例如竹篙灣的空置土地。收回粉嶺高球場的做法短視，長遠而言最終會令香港的情況變差；
- (g) 香港哥爾夫球會已作出多項改變，方便公眾前往粉嶺高球場。粉嶺高球場將會成為惠及更多香港市民的設施。與其收回亞洲其中一個歷史及環境價值最高的高爾夫球場，當局有其他更佳的選項；以及
- (h) 她希望委員以誠實無私和審慎的態度，審議在聆聽會上作出的口頭陳述，以及所提交的書面申述及專家報告。

[劉竟成先生此時暫時離開這節會議。]

R 2786 — Wong Tak Yuen

R 2949 — Kan Mei Ki

R 2951 — Lui Yuk Sim

R 3 1 3 6—劉惠珠

R 3 1 8 8—Kan Wai Man

R 3 2 0 2—Kan Tsz Yeung

金錢村

31. 侯福達先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是北區區議會議員；
- (b) 二零一四年，土拓署向鄉事委員會簡介擴闊粉錦公路以改善區內(即由蕉徑至營盤村)交通的建議。然而，當局一直未有提供擬議工程的實施時間表。大頭嶺迴旋處的交通已十分擠塞，人口增加會導致該區交通情況惡化；
- (c) 擬議公營房屋發展會對排水造成負面影響，並導致區內目前的水浸問題惡化。擬議發展亦會對村民的墳墓、區內的天然生境和動物造成負面影響；
- (d) 雖然他支持發展公營房屋，但當局可考慮利用新界的休耕農地(例如丙崗／大隴等地區)興建公營房屋；
- (e) 粉嶺高球場是世界級場地，曾舉辦多個國際賽事，吸引許多訪客。粉嶺高球場亦對村民開放，並用作康樂場地(例如用作舉行單車賽)；
- (f) 村民擁有的農地被前港英政府收回以便發展粉嶺高球場。在收地時，香港哥爾夫球會承諾有關土地只會用作高爾夫球場及康樂用途。粉嶺高球場應被完整保留；以及
- (g) 區內有已規劃的未來發展項目，北區醫院亦持續擴建。政府在考慮進一步發展前，應改善排水、交通及其他配套設施；以及
- (h) 北區區議會反對在粉嶺高球場的擬議房屋發展。

32. 侯添球先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是金錢村的原居民代表；
- (b) 當局在考慮發展房屋前，應提供基礎設施。然而，區內未有落實交通改善工程。村民因交通擠塞而須步行至港鐵上水站。他憂慮區內的交通擠塞問題會影響救護車的服務和村民的性命；
- (c) 雖然他同意當局興建更多公營房屋的政策，但沒有必要收回粉嶺高球場。新界有大量空置土地，例如新田和麒麟村，可用作發展公營房屋；
- (d) 香港高爾夫球手在國際賽事取得驕人成就。收回區域 1 會導致球手的訓練設施減少，與支持體育發展的政策背道而馳；
- (e) 粉嶺高球場是具有歷史價值的地方，也是香港唯一可用作舉辦國際賽事的場地，吸引世界級球手和遊客。收回粉嶺高球場的 32 公頃土地(包括舊場的八個球洞)，會破壞 18 洞的舊場和粉嶺高球場的完整性，從而影響其日後舉辦國際賽事的能力。香港作為國際金融中心的地位亦會受到影響；以及
- (f) 粉嶺高球場是村民的後花園，收回 32 公頃的土地會影響粉嶺高球場員工的就業機會。由於城規會所收到的大部分申述均反對擬議公營房屋發展項目，城規會應聽取他們的意見。

#### 松柏塱村

33. 簡壽祥先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是松柏塱村的原居民代表；
- (b) 政府提出在粉嶺高球場進行公營房屋發展項目前，應先解決交通問題。現時，松柏塱村的村民只可經粉錦公路及大頭嶺迴旋處前往上水。在早上的繁忙

時間，村民要花上超過半小時才可前往上水上班；  
以及

- (c) 預計獲批准在愛園進行的發展項目、北區醫院的擴建部分，以及擬議的公營房屋發展項目，將會令該區的交通情況惡化，尤其是通往大頭嶺迴旋處的青山公路—古洞段／粉錦公路路口將會嚴重超出負荷。區內所有居民將會受影響。

#### R 3 2 8 4 — Hon Ming Chau Henry

34. 韓明疇先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當政府如此輕率地破壞香港本土文化遺產時，他質疑香港如何仍能以亞洲國際都會自居；
- (b) 香港體育政策的目標是將體育普及化、體育精英化，以及推動香港成為國際體育盛事之都，但位於粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目卻與有關政策相抵觸；
- (c) 為幫助發展高質素的人才庫，應以多面向看待教育和體育。就此，體育可幫助參加者建立多個正面的特質，包括團隊合作、領導才能和體育精神等。因此，他促請當局投放更多資源推廣高爾夫球活動，而不是剝奪高爾夫球的資源；
- (d) 在粉嶺高球場舉辦的活動多姿多彩，惠及社區，當中包括慈善活動及為弱勢社羣舉辦的活動等；以及
- (e) 支持體育發展及高爾夫球，對香港的未來十分重要。他促請政府完整無缺地保留粉嶺高球場的現狀。

#### R 3 3 8 — Kar Rina Suan

#### R 3 3 9 5 — Tham Seng Yum Ronald

35. 譚承蔭先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是特許會計師，在國際金融機構工作；
- (b) 他強烈反對收回舊場建屋的建議，因為會永久破壞這個世界級高爾夫球場的文化遺產，令香港的未來和在國際的聲譽受損。即使僅收回高爾夫球場一個球洞，亦會破壞整個高爾夫球場的完整性；
- (c) 對於維持香港作為國際金融中心的獨特地位而言，世界級的基礎設施(包括會議和活動場地，以及體育和康樂設施)非常重要；
- (d) 對商人而言，高爾夫球並非只是一種運動，亦是一種國際語言及非常重要的社交工具，因為打一局高爾夫球需時四小時，能讓參加者建立互信和打好關係。此外，高爾夫球會籍及使用高爾夫球設施的權利，對吸引及挽留人才十分重要；
- (e) 房屋短缺無疑是迫切需要解決的社會問題。不過，政府亦應有其他解決方法；
- (f) 粉嶺高球場是主辦亞洲最歷史悠久的錦標賽(即香港高爾夫球公開賽)的場地。自二零一六年起在粉嶺高球場舉辦的多個慈善高爾夫球活動，已籌得超過港幣 1.4 億元善款；
- (g) 香港的人均高爾夫球設施落後於附近其他城市(例如新加坡)。因此，與其拆卸高爾夫球場，反而應進一步投放資金擴建高爾夫球設施。此外，減少高爾夫球設施會令市民更加難以參與此運動，妨礙高爾夫球運動的發展；以及
- (h) 收回粉嶺高球場來建屋的建議，是由上一屆政府提出。現屆政府可以撥亂反正。請城規會作出公平判斷，不要破壞粉嶺高球場。

R 2 9 4 5 — 侯嘉俊

R 3 0 9 9 — 侯珈源

R 3 1 0 3 — 侯國棕

R 3 1 2 3 — 侯天送

河上鄉

36. 侯永忠先生表示，他關注到在愛園附近兩幢新的私人住宅樓宇落成後和超過 10 幢公營房屋樓宇建成後，由上水乘專營小巴往河上鄉的行車時間可能會較以前長。村民使用適切運輸基建的權利須予以尊重。

37. 侯煒樂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在河上鄉居住，在上水工作；
- (b) 由於交通十分擠塞，他每天需花上約一小時前往上班地點。在新的住宅樓宇和鄰近的古洞北發展項目落成後，預料該區的交通擠塞問題會惡化；
- (c) 在擬議公營房屋發展項目落成和新住戶入伙後，便無法走回頭路。屆時，鄰近的居民須承受更為嚴重的交通擠塞情況；以及
- (d) 香港哥爾夫球會現時管理舊場的水平非常高，他質疑舊場歸還政府後，政府能否維持同樣的管理水平。

38. 黃思傑先生和呂馨玉女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 黃先生是高爾夫球手，他支持進行公營房屋發展項目；
- (b) 有關各個方案在總經濟價值方面的資料並不完整，令人無法作出對將來有利的最佳選擇。當局不應就是否應在粉嶺高球場進行公營房屋發展項目諮詢民意，而應諮詢市民應在何處進行擬議房屋發展項目。具體而言，當局應諮詢市民應在棕地還是在香港歷史最悠久的高爾夫球場進行擬議房屋發展項目；

- (c) 當局以往依照用者自付原則，採取不同方式的財務安排，出資提供多項康樂設施，以切合不同的社會需求。粉嶺高球場為一項自給自足的康樂設施，其設計、建築、營運和保養的成本均由使用者承擔。粉嶺高球場不曾對非使用者造成財政負擔，而市民大眾亦可使用有關設施；
- (d) 以現今的價值計算，犧牲舊場作發展用途預計損失的總經濟價值約為港幣 55.45 億元；而以每年折扣率 4% 計算 30 年的預計累計現值，則約為港幣 959 億元；
- (e) 在評估應否在粉嶺高球場部分範圍內進行發展時，應全盤考慮有關設施的經濟、環境、歷史和社會價值；以及
- (f) 近期的調查結果顯示民意有所轉變。大部分受訪者均寧可在棕地而非粉嶺高球場進行公營房屋發展項目。關於這方面，市民建議應考慮丙崗村和大龍實驗農場為替代選址，理由是丙崗可由雞嶺迴旋處前往，而附近亦設有游泳池和政府、機構及社區設施，與鄰近一帶的鄉村能發揮協同效應。

### R 3487 – Lau Kin Man Clement

39. 劉健民先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在香港土生土長，並於公共屋邨長大；
- (b) 房屋問題和草根階層的需求均屬重要課題，不可忽略。儘管如此，政府在疫情過後除應付房屋問題外，亦一直在促進公眾健康，尤其是精神健康。施政報告和文化體育及旅遊局已清楚表明，當局的目標是推動體育普及化、支援精英運動員，以及為國際體育盛事闢設新場地；
- (c) 本港平均每 120 萬人可享用一個高爾夫球場，數字遠較全球平均數字(即每 224 000 人可享用一個高

爾夫球場)低，亦較香港周邊的其他亞洲國家(例如新加坡)的平均數字(即每 434 000 人可享用一個高爾夫球場)低。故此，與其收回高爾夫球場作房屋發展，不如為高爾夫球精英球員和新生代闢設更多高爾夫球場地；

- (d) 由於將在舊場興建的公營房屋單位的總數或會較現時建議興建的數量(即 12 000 個)少，有人質疑經考慮成本效益後是否仍值得繼續落實這項發展建議。作為替代方案，有鑑於所涉地點現已配備基礎設施，當局可在北部都會區增加單位的總數，以應付需求。畢竟，按報章最近刊載的文章所述，公營房屋供應將於未來 10 年間出現過剩的情況；以及
- (e) 為顧及社會的長遠利益，當局應仔細考慮日後居民的居住環境，並就新發展項目興建完善的交通基礎建設和附屬設施。

#### R 3647 – Karlberg Henrik Hans Petter

40. Karlberg Henrik Hans Petter 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他從事招聘工作，現任職於本港其中一間國際銀行；
- (b) 儘管當局有需要興建公營房屋，他質疑當局將如何推展粉嶺高爾夫球場公營房屋項目。倘當局認為能在未來輕易撤回和撤銷今天對發展舊場所作的決定，此想法未免過於危險；以及
- (c) 當局收回部分高爾夫球場的決定會影響香港的吸引力和宜居程度，而且無法為本港營造正面宣傳效果，因為此舉會影響他人對這個城市的觀感。他們會質疑香港是否一個適宜成家立室的地方，一些人才或會因而決定不來香港，甚至由於這個原因而離港。此外，當局為房屋發展而收回部分粉嶺高爾夫球場的決定會妨礙本港主辦盛事的能力，並會影響其亞洲國際都會的地位。

R 4 2 5 1 – Cheuk Siu Yuen Ferdinand

41. 卓兆源先生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名基金經理，而他的兒子則是一名高爾夫球手；
- (b) 倘從香港哥爾夫球會收回舊場內相關場地作房屋發展用途，則可供年輕人享受高爾夫球之樂的地方會減少。此舉會對有逾百年歷史的粉嶺高球場造成無可逆轉的破壞；以及
- (c) 高爾夫球設施屬其中一項吸引人才來港的重要配套設施。因此，倘當局收回部分粉嶺高爾夫球場場地作房屋發展用途，對本港經濟將有重大影響。

42. 會議於下午二時休會午膳。

43. 會議於下午二時三十分恢復進行。

44. 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

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

黃煥忠教授

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

45. 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
- 陳駿興先生 ]

#### **生態系統顧問有限公司**

- 賴志誠先生 ] 顧問
- 張國良先生 ]

### 申述人、提意見人和他們的代表

R 5248 — 李統基

R 5258 — 廖傑榮

R 5388 — 鄧志佳

- 鄧根年先生 — 申述人的代表

R 5548 — 侯俊文

R 5827 — 鄭建昌

R 6171 — 石嘉威

盛智文博士

— 申述人的代表

R 5309 — 林銳強

R 5530 — 李觀仙

李觀仙先生

— 申述人和申述人的代表

R 5315 — 陳桂容

R 5379 — 張栢豪

R 5394 — 宋妙韻

R 5395 — 宋惠欣

R 5423 — 宋騷弟

R 5539 — 張華恩

R 5663 — 鄧才嬌

R 5728 — 宋官有

R 5768 — 宋有嬌

R 5316 — 宋有壽

宋有壽先生

— 申述人和申述人的代表

唐進發先生

] 申述人的代表

彭玉英女士

]

廖世鴻先生

]

廖俊希先生

]

王斯琦女士

]

廖國謙先生

]

廖傑榮先生

]

馮漢光先生

]

黃志光先生

]

R 5912 — 文孺妹

R 5925 — 簡志憐

R 5926 — 簡錦權

R 5920 — 何卓恩

R 5544 — 簡超南

簡超南先生

— 申述人和申述人的代表

簡達和先生

— 申述人的代表

R 5464—符致錦

R 5476—勞偉強

R 5479—冼惠玲

R 5512—何文傑

R 5533—張頌賢

R 5608—黃偉全

R 5675—張瑞有

符致錦先生 ] 申述人和申述人的代表

勞偉強先生 ]

冼惠玲女士 ]

黃偉全先生 ]

張瑞有先生 ]

張瑞仁先生 ] 申述人的代表

馬偉駿先生 ]

張頌軒先生 ]

陳劍鋒先生 ]

曾向銀先生 ]

李統基先生 ]

候念明女士 ]

R 5322—侯福達

R 5384—侯添球

R 5398—侯煒樂

侯志強先生 ] 申述人的代表

梁雄輝先生 ]

R 5529—侯澤東

R 5534—鄧劉梅色

李冠洪先生 — 申述人的代表

R 5772—尹國敏

尹國敏先生 — 申述人

R 6166—鄧淑娟

鄧淑娟女士 — 申述人

R 6498 — Budhrani Rajendra Harkishan

禰靜茹 — 申述人的代表

R 5499 — 馬麗娟

R 6396 — 馮偉發

R 6651 — 鍾浩聲

郭永亮 ] 申述人的代表

Ian Paul Gardner ]

杜立基 ]

R 6696 — 香港足球會

Roger Nissim Anthony ] 申述人的代表

Robert Charles Lawson ]

Mark Andrew Pawley ]

R 519 — 呂慶森

R 2625 — Jenkins Lucy Rebecca Rose

R 6717 — 呂沛思

呂慶森 ] 申述人

呂沛思 ]

龐郭秀雲 — 申述人的代表

R 6728 — 環保觸覺

劉加揚 — 申述人的代表

R 3399 — Lee Chun Man Dicky

R 6746 — 劉家樂(香港哥爾夫大聯盟)

劉家樂 — 申述人和申述人的代表  
(香港哥爾夫大聯盟)

R 6754 — 香港高爾夫球總會

鄧瑜 ] 申述人的代表

R 6759 / C 50 — 馮錦霖

馮錦霖 — 申述人和提意見人

R 6774 / C 51 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill — 申述人和提意見人

R 6776 — 李賢勝

李賢勝 — 申述人

R 6783 / C 45 — 長春社

吳希文 ] 申述人的代表

周藹銓 ]

C 1 — 香港社區組織協會

C 2 — 長者房屋關注組

C 3 — 基層房屋關注組

C 4 — 非長者單身人士房屋組

C 5 — 租務管制關注組

C 8 — 兒童權利關注會

C 9 — 低收入在職家庭關注會

C 10 — 新移民互助會

C 17 — 甄桂芳

施麗珊 ] 提意見人的代表

羅惠明 ]

呂綺珊 ]

莊文舉 ]

鄭雅尹 ]

政琦 ]

46. 主席歡迎各人到席，接着請申述人、提意見人及他們的代表講解其申述／意見：

R 5248 — 李統基

R 5258 — 廖傑榮

R 5388 — 鄧志佳

47. 鄧根年先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是龍躍頭村的代表，反對政府計劃收回粉嶺高球場內的規劃區作其他用途；

- (b) 粉嶺高球場是世界知名的高爾夫球會，擁有過百年歷史，場內的設施符合國際標準。粉嶺高球場多年來舉辦過很多由職業高爾夫球手參賽的國際賽事，而公眾亦可觀看賽事，這點有助提升香港在國際舞台的聲譽。如粉嶺高球場的面積減少，將會對粉嶺高球場舉辦大型賽事的能力和香港的聲譽造成負面影響；
- (c) 儘管他支持政府致力增加公營房屋供應，但認為粉嶺高球場周圍有更理想的替代用地，例如丙崗村、蕉徑村、坑頭村及古洞北、粉嶺北與軍地北內的地區，因為選取這些用地對附近居民及環境造成的影響較小，而且收回這些用地以落實房屋項目較為容易。從更廣泛層面而言，大嶼山交椅洲人工島及郊野公園邊陲地帶亦可作為解決房屋問題的方案；
- (d) 在法定製訂圖則過程中，公眾提交了大量反對的申述及意見。城規會不應同意有關建議，罔顧公眾意見及社會整體福祉；
- (e) 新界的村民自從殖民地時代已對國家及香港帶有濃厚感情。儘管村民有不同的意見，但他們普遍支持政府在新界推行發展計劃，包括粉嶺／上水新市鎮及古洞北和粉嶺北新發展區。當局為這些計劃執行收地工作時會諮詢受影響的持份者，以達致雙贏局面。然而，現時收回粉嶺高球場作公營房屋發展的建議，實際上是一意孤行，沒有理會公眾意見；
- (f) 以往有些政府計劃，考慮過有公眾意見指建議會對周邊地區造成潛在影響後，隨後便會對有關建議作出修訂。修訂擬議龍山隧道的走線便是一個好例子；
- (g) 鄧氏家族在過去 700 年一直在龍躍頭地區居住。如實地照片所示，粉嶺高球場內有鄧氏祖墳，歷史可追溯至明朝(即超過 400 年歷史)。每年農曆九月初十約有 200 至 300 名宗親前來祭祖。擬議公營房屋項目發展完成後，由鄧氏祖墳向外望的景觀便會

被高樓大廈所阻擋。容許擬議公營房屋發展影響古墳的「風水」，將被視作不尊重他們的祖先；以及

- (h) 他促請政府完整保留粉嶺高球場的舊場，並在房屋供應、社會福祉及原居民傳統之間尋求平衡。

R 5 5 4 8 — 侯俊文

R 5 8 2 7 — 鄭建昌

R 6 1 7 1 — 石嘉威

48. 盛智文博士作出陳述，要點如下：

- (a) 他一直積極參與政府事務，包括市區重建局、職業訓練局、香港機場管理局、海洋公園及西九文化區管理局等多個委員會、董事會和諮詢組織，為香港爭取福祉；
- (b) 二零一七和二零一八年，香港受各種房屋問題困擾，例如草根居民負擔不起住房、居住空間不足，以及輪候公營房屋時間長。儘管明白社會對公營房屋的需求，亦知悉政府過往數年為增加房屋供應所付出的努力，但破壞亞洲歷史最悠久的高爾夫球場的文物價值以供應 12 000 個房屋單位的建議，實在於理不合；
- (c) 鑑於環境影響評估指出尚有一些未解決的環境問題，而環保署署長亦要求檢視有關公營房屋發展項目的布局設計和發展密度，他認為規劃區實際可供應的住屋單位數量或會少於規劃的 12 000 個單位。香港有其他與規劃區面積相若甚或更大的土地供應選項，例如北部都會區範圍內的地方；
- (d) 政府應考慮香港長遠的利益，以鞏固其國際金融中心的地位和吸引全球專才來港。一個具歷史意義的高爾夫球場往往是國際金融中心的一個組成部分。另一方面，中國內地已成為全球最快速發展高爾夫球的地區之一，在海南等主要城市設有優質的高爾夫球場。

夫球場。失去粉嶺高球場的部分地方將影響香港的聲譽和在國際舞台上的地位；

- (e) 從先前聆聽中一名申述人的陳述中得知，舊場因其草坪種類和排水容量的特質而成為香港唯一一個適合在夏季舉辦沙特阿美石油團體系列賽(即由沙特阿拉伯資助的賽事)的場地，而且即使在雨季，球場的質素亦能維持，不會打斷賽事的進行。能夠舉辦此等賽事是吸引和締造更多香港和中東商務合作的大好機會。此外，粉嶺高球場亦有助香港商界發掘大灣區的商機。其他國家的經驗亦證明，一個具歷史意義的高爾夫球場可以成為旅遊景點，有助在新冠疫情後支援旅遊業和經濟復蘇；
- (f) 國際賽事(例如香港高爾夫球公開賽、香港女子高爾夫球公開賽及亞洲運動會)會現場直播到全球超過八億個家庭，有助刺激訪港興趣，從而帶來經濟效益；
- (g) 香港會於二零二五年協辦第十五屆全國運動會。若可在粉嶺高球場舉辦高爾夫球賽事，會為香港帶來莫大裨益，並為本地職業高爾夫球手提供平台，讓他們向世界大展身手；
- (h) 不應忽視粉嶺高球場對社會的貢獻。從土生土長的精英高爾夫球手許龍一先生在二零二三年的國際都會高爾夫球錦標賽中勝出一事可見，粉嶺高球場除了舉辦慈善活動和容許非會員打高爾夫球外，亦在培育精英高爾夫球手方面貢獻良多；
- (i) 規劃區將於二零二三年九月一日交還政府，並由康文署管理。根據他過往的經驗，康文署在管理高爾夫球場方面經驗不足。假如粉嶺高球場的契約可獲延長，而香港哥爾夫球會可繼續作為規劃區的管理代理人，康文署則負責舉辦活動，那會是雙贏的情況。為了進一步鞏固粉嶺高球場作為向公眾開放的戶外康樂場地，他建議粉嶺高球場在續約後每天均開放予公眾，以取代現時每星期開放五天的安排；

- (j) 養和醫院的例子展示了欠佳的道路規劃如何影響醫院服務。位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目會令現有道路不勝負荷，繼而可能影響北區醫院的運作及其重要的急症室服務；
- (k) 粉嶺高球場是重要的戶外空間，滿足公眾在康樂方面的需求，特別是因應 2019 冠狀病毒病的最新情況，戶外康樂活動恢復進行後的有關需求；以及
- (l) 應檢討及簡化不合時宜的收地程序，以加快房屋用地供應。

R 5 3 0 9 — 林銳強

R 5 5 3 0 — 李觀仙

49. 李觀仙先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是坑頭村的村代表；
- (b) 現時有約八千名村民在坑頭村居住。雖然村民支持增加公營房屋的供應，但約 80% 的村民反對在規劃區進行擬議的公營房屋發展項目，因為他們認為新界有其他比粉嶺高球場更合適的土地供應選項，例如坑頭村、蕉徑村、新田村及麒麟村；
- (c) 區內道路網絡及路口在繁忙時間的交通嚴重擠塞，有關情況已困擾村民多年。預計在擬議公營房屋發展項目及北區醫院擴建計劃完工後，有關情況會進一步惡化；以及
- (d) 村民對粉嶺高球場有強烈的感情，因為他們見證了粉嶺高球場的轉變及發展，而且不少村民自一九五零年代起便在粉嶺高球場工作。看見政府收回粉嶺高球場部分範圍，以及砍伐該處的古樹，令人傷感。

R 5 3 1 5 — 陳桂容

R 5 3 7 9 — 張栢豪

R 5 3 9 4—宋妙韻

R 5 3 9 5—宋惠欣

R 5 4 2 3—宋駮弟

R 5 5 3 9—張華恩

R 5 6 6 3—鄧才嬌

R 5 7 2 8—宋官有

R 5 7 6 8—宋有嬌

R 5 3 1 6—宋有壽

50. 宋有壽先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是蓮塘尾村的村代表，他代表村民反對擬議公營房屋發展項目；
- (b) 規劃區內的擬議公營房屋發展項目會永久破壞粉嶺高球場的歷史和文物價值，以及當中的野生生物生境。失去粉嶺高球場的部分林地，亦會對上水區的空氣質素造成負面影響；
- (c) 交通擠塞是上水區根深蒂固的問題。政府未有提出合適的緩解措施以應付擬議公營房屋發展項目所帶來的交通影響，而有關發展會導致已經擠塞的道路網絡進一步惡化；
- (d) 現有的政府、機構及社區設施和配套設施不足以應付擬議公營房屋發展項目所帶來新增人口的需要；以及
- (e) 基於上述理由，削減粉嶺高球場的面積會影響村民的生活環境和生活質素。

51. 唐進發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是唐公嶺村的村代表，他反對收回粉嶺高球場的部分範圍作公營房屋發展，因為香港有許多其他用地更適合用作發展房屋，例如棕地、郊野公園的邊陲地帶、私人發展商囤積的土地，以及邊境管制站

附近的地區。他促請政府物色另一幅用地作公營房屋發展，並維持規劃區的現狀；

- (b) 把擁有逾百年歷史的世界級高爾夫球場收回作公營房屋發展，實屬荒謬而且不能接受。此舉會直接影響香港的旅遊業和聲譽；
- (c) 能夠使用粉嶺高球場的高爾夫球訓練設施和獲得在該處打球的機會，是香港土生土長職業高爾夫球手包括陳芷澄小姐、許龍一先生和楊曉威先生在近期取得成功的要素。有關建議剝奪本地職業高爾夫球手和公眾享受高爾夫球運動的權利；
- (d) 政府漠視上水／粉嶺區內附近道路網絡／路口的容量早已達到極限的事實。在交通繁忙的一天，20分鐘的車程可能需時超過兩小時；以及
- (e) 有別於新加坡賽馬場的觀眾人數多年來大幅減少，粉嶺高球場的使用者人數呈上升趨勢。

52. 彭玉英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是唐公嶺村的村民；
- (b) 新界鄉郊地帶出入不便，並非熱門住宅區。以過渡性房屋發展為例，新界區的過渡性房屋入住率就顯著較低。相對於粉嶺高球場，市區的兩個賽馬場位置優越，可能是較佳選擇；
- (c) 蓮塘尾村和唐公嶺村位於粉嶺高球場西鄰，粉錦公路是通往這兩條村的主要通道。人口和交通量增加會對粉錦公路造成很大的不良影響；
- (d) 在促進本港的精神健康和體育發展方面，粉嶺高球場的角色至關重要。過去數年，高爾夫球在年輕一代中日益受歡迎，粉嶺高球場也融入社區，開放設施進行各類社區和訓練活動；以及

- (e) 她認為紅橋新村一帶範圍和文錦渡已收回的土地，是發展擬議公營房屋項目的更合適地點。

53. 廖世鴻先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是上水鄉的原居民代表，他反對在規劃區進行擬議的公營房屋發展項目；
- (b) 粉嶺高球場的歷史可追溯到一九零八年的新界氏族；
- (c) 祖墳對新界氏族非常重要。在上一次聆聽上曾有委員對舊場 2 號球洞附近的廖氏祖墳或須移走一事表示關注。他展示一些實地照片，指出和合石一項公共項目的地盤平整工程曾導致附近一個舊祖墳出現裂痕，相關政府部門曾否全面考慮地盤平整工程可能對現有墳地造成的影響，令人存疑。值得注意的是北部都會區發展策略六個規劃原則之一是城鄉共融。然而，政府現時的公營房屋建議卻沒有為受影響墳地提出任何重置安排；以及
- (d) 根據房屋局截至二零二三年三月的預測，北區在二零二三／二四至二零二七／二八年度度的公營房屋總建屋量預計約為 26 300 個單位，而二零二八／二九至二零三二／三三年度則約為 71 200 個單位。一直以來，原居村民支持政府在北部都會區落實各項公共項目，又與相關部門緊密合作，確保項目的發展和施工順利。然而，政府取回約九公頃土地用作興建擬議的公營房屋卻不能接受。有關建議並沒有為村內長者提出住屋安排。他希望政府與持份者緊密合作，設法解決房屋問題，並一併推動城鄉發展。

54. 廖傑榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於北區，反對擬議公營房屋發展項目，因為有關項目會破壞有過百年歷史的舊場；

- (b) 北區有愈來愈多發展項目，但運輸基礎設施不足以應付日漸增加的需求；以及
- (c) 政府應優先考慮和探討其他土地供應選項，亦應重新考慮重建歷史最悠久的高爾夫球場作公營房屋發展是否合適。

55. 馮漢光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是北區的原居村民。雖然他與粉嶺高球場並無直接利益關係，但仍反對在規劃區進行擬議公營房屋發展項目，並要求政府提供有力理據，證明為何當局認為規劃區適合用作公營房屋發展；
- (b) 最初提出在粉嶺高球場進行有關發展的人士意圖損害香港聲譽及削弱香港在國際舞台上的影響力；以及
- (c) 粉嶺高球場並非解決香港房屋問題的唯一辦法，政府對反對意見視而不見。

56. 黃志光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是蕉徑村的原居民代表；以及
- (b) 其他申述人已在先前的發言中清楚闡述擬議公營房屋發展項目會對環境和社區造成種種負面影響，尤以潛在交通影響為甚。總括而言，由於附近鄉村(例如蕉徑村)亦有合適用地，因此規劃區不應用作公營房屋發展。

R 5 9 1 2 — 文 璉 妹

R 5 9 2 5 — 簡 志 憐

R 5 9 2 6 — 簡 錦 權

R 5 9 2 0 — 何 卓 恩

R 5 5 4 4 — 簡 超 南

57. 簡超南先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大頭嶺村的原居民代表；
- (b) 香港會因失去部分粉嶺高球場而需要付出高很多的機會成本。他完全理解為何香港哥爾夫球會拒絕將部分粉嶺高球場交予政府，因為大頭嶺村亦曾遭遇同樣情況。村民曾闢設一個標準七人足球場供村內青少年使用，但該足球場所在的部分用地早前遭政府收回作公共用途；
- (c) 大頭嶺村的原居村民一直支持在附近區域興建公營房屋，例如寶石湖邨、上水第 4 及第 30 區，而在青山公路—古洞段近大頭嶺迴旋處附近用地的項目更可提供約 12 800 個單位；以及
- (d) 然而，該區的居民一直飽受粉錦公路交通擠塞之苦，政府卻沒有盡力減輕擠塞情況。若在區域 1 進行擬議公營房屋發展項目，交通擠塞問題將會惡化。

58. 簡達和先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大頭嶺村的村代表。他很想知道在政府收回規劃區後，村民能否如現時一樣，仍會獲准進入粉嶺高球場打球；
- (b) 香港以國際金融中心及國際都會的定位自居，但全港只有五個高爾夫球場。失去亞洲歷史最悠久的高爾夫球場，會對本港的競爭力和國際聲譽造成直接影響；
- (c) 粉嶺高球場是「上水的後花園」。多年來，村民獲准進入粉嶺高球場參與各項活動，很多村民均樂在其中；
- (d) 倘要進行房屋發展，應有全面的規劃及足夠的基礎設施支持；以及

- (e) 本港平均輪候公營房屋的時間(即五年)已較歐洲各國的輪候時間短。

[廖凌康先生此時離開本節會議。]

R 5 4 6 4—符致錦

R 5 4 7 6—勞偉強

R 5 4 7 9—冼惠玲

R 5 5 1 2—何文傑

R 5 5 3 3—張頌賢

R 5 6 0 8—黃偉全

R 5 6 7 5—張瑞有

59. 張瑞有先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是雞嶺村的村代表；以及
- (b) 北區現時擠塞的道路網絡／路口，需要應付日後由位於清河邨附近和清河邨內的兩幢已規劃公營房屋大廈及位於規劃區以東的一個公共屋邨所產生的交通流量。規劃區以東有大量空置的政府土地、政府、機構及社區用地和農地，可用作興建公營房屋和建造一條新路，以便連接到香港警務處警察機動部隊總部附近的迴旋處。上述替代用地的生態重要程度顯然遠低於規劃區。因此，沒有強而有力的規劃理據，支持在規劃區內進行擬議公營房屋發展。

60. 侯念明女士借助影片及錄音作出陳述，要點如下：

- (a) 按照目前的建議，交通設施、水浸、氏族祖墳、緊急車輛前往北區醫院，以及附近村民使用粉嶺高球場等問題尚未得到解決，而在解決上述問題之前，政府不應落實有關建議；
- (b) 政府應作出解釋，在有其他切實可行而且合理的選項的情況下，為何認為規劃區更加適合用作公營房屋發展用途；

- (c) 北區居民普遍歡迎而且支持發展北區。然而，考慮到擬議公營房屋發展項目可能對交通及運輸方面所造成的負面影響，她不能支持該項目。她亦在會上展示傳媒報道，佐證自己在上水區每日經歷交通擠塞的親身經驗；
- (d) 上水有多個已規劃公營房屋發展項目，包括(i)將於二零二五年至二零二八年竣工，能提供約 3 500 個單位的上水第 4 及第 30 區項目；(ii)將於二零二五年竣工，能提供 2 400 個單位的彩順街項目；以及(iii)位於寶石湖路以東一塊用地的項目，而這些項目的來往交通預計均須經過寶石湖路。她的意見與規劃署代表相反，認為擬議道路及路口改善工程不能解決已規劃及擬議公營房屋發展項目所造成的交通影響，並質疑在二零一九年為擬議公營房屋發展項目進行的交通及運輸影響評估，是否已經把多個已規劃發展項目所帶來的交通流量納入評估當中；
- (e) 她播放了金錢村何東學校校董的錄音，闡述學生返校時，因上水的交通問題而遭遇的困難，並促請政府考慮其他選項；
- (f) 近年，越來越多在粉嶺高球場舉辦的活動，可讓公眾參與，同享其樂，例如在二零二三年五月舉辦的單車定向同樂日、攀樹活動、木球活動，以及高爾夫球訓練計劃；以及
- (g) 破壞現存文物的一部分，是香港一大損失。

[梁家永先生此時離開這節會議。]

R 5 3 2 2 — 侯福達

R 5 3 8 4 — 侯添球

R 5 3 9 8 — 侯煒樂

61. 侯志強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然他支持增加公營房屋供應，但在區內的擬議公營房屋發展項目會使現存超過 110 年歷史的文物消失；
- (b) 擬議公營房屋發展項目涉及的範圍(即區域 1)，目前用作多種用途，包括露天停車場。倘區域 1 用作興建房屋，粉嶺高球場餘下的泊車位將不足以應付舉辦本地及國際體育活動所產生的龐大需求；
- (c) 北區醫院擴建項目完成後，將提供約 2 000 張病床。此外，大頭嶺迴旋處附近有多個項目，會興建合共 13 幢公營房屋大廈。這些項目所產生的新增交通流量會令目前已經擠塞的道路網絡百上加斤；
- (d) 位於大龍實驗農場的空地(約 17 公頃)可作為公營房屋發展的替代用地，加上興建一條新道路，經由和合石村連接至雞嶺迴旋處或吐露港公路，以緩解上水的交通擠塞情況。此外，為響應北部都會區發展策略，以及避免零碎分散的發展，政府應考慮收回丙崗村的大幅土地(約 2 000 萬平方呎／約 185 公頃，包括政府土地和私人地段)，作更全面的規劃和發展，以改善新界北部的現有道路網絡；
- (e) 土地供應專責小組從未就局部發展粉嶺高球場作公營房屋發展用途諮詢村民、鄉事委員會和北區區議會等主要持份者，當局亦未有提供關於粉嶺高球場生態價值的資料。他詢問政府會否重新諮詢持份者；
- (f) 香港作為國際金融中心，假若其唯一用作舉辦國際性高爾夫球賽事的粉嶺高球場遭破壞，香港會淪為國際笑柄；
- (g) 所有具保育價值的地區，不論屬哪種類型的生境和當中有何物種，均應一視同仁。在粉嶺高球場的生態價值和其他天然生境(例如濕地)之間的生態價值並無分別。從政府在塋原收地發展塋原自然生態公園可見其保育自然的努力；

- (h) 規劃區內的一些祖墳，年代可追溯至明朝及清朝；  
以及
- (i) 關於區域 1 的擬議公營房屋發展的實施和區域 2 至 4 的獲保存部分的管理及維修保養尚有不確定性。城規會應在仔細考慮後才決定粉嶺高球場的未來路向。

R 5 5 2 9 — 侯澤東

R 5 5 3 4 — 鄧劉梅色

62. 李冠洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 北區區議會一直支持北區已規劃的公營房屋發展項目。然而，北區區議會反對位於規劃區的擬議公營房屋發展項目，因為項目會破壞粉嶺高球場的完整，除非整個高球場可以遷到別處。儘管北區區議會提出反對意見，政府未有提出緩解措施或提供資料，釋除他們的疑慮；
- (b) 他覺得二零一九年的社會撕裂令此事變得政治化。因此，有關建議是未經周詳考慮及規劃便提出；
- (c) 運輸及交通影響評估的交通數據無法反映北區實際的交通狀況，尤其是繁忙時段。附近的道路網絡對擴建後的北區醫院的緊急服務及日常運作至關重要，任何額外的交通流量都可能對醫院服務造成重大影響；
- (d) 北部都會區是多元化的建議，兼顧發展和保育。局部發展香港最古老的世界級高爾夫球場，並不符合北部都會區的規劃意向；
- (e) 丙崗及周邊地區在夏季容易發生水浸。在沒有就疏水能力及地下水的水文狀況作出適當評估的情況下，進一步發展規劃區會令水浸問題加劇；

- (f) 康文署在管理生態易受破壞的用地方面缺乏往績，而且維修保養計劃每年或需花費多達 5,000 萬元；以及
- (g) 城規會須慎重考慮是否有真正需要把粉嶺高球場的一部分用作發展公營房屋。

[羅淑君女士此時離開這節會議。]

R 5 7 7 2 — 尹國敏

63. 尹國敏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然他知道香港正面對嚴重的房屋問題，有需要增加房屋供應以滿足需求，但他認為規劃區不適合用作發展公營房屋；
- (b) 粉嶺高球場是世界知名的康體設施。擬議公營房屋發展項目可能會影響粉嶺高球場舉行本地及國際高爾夫球賽事的能力，繼而影響香港的聲譽；
- (c) 不應為了發展房屋而犧牲粉嶺高球場珍貴的康樂空間，否則會與政府為公眾提供優質康體設施的願景背道而馳；
- (d) 規劃區與其用作發展公營房屋，不如用於重置市區低矮的政府、機構及社區設施，釋出的用地可多加善用，以發展高密度房屋；以及
- (e) 政府應優先考慮及探討其他土地供應選項，把保育價值較低的用地(例如郊野公園邊陲地帶)用作發展公營房屋。

R 6 1 6 6 — 鄧淑娟

64. 鄧淑娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她同意其他申述人所提出的意見，指新界有其他可供選擇的土地供應選項；
- (b) 她自幼已享受粉嶺高球場的美景。擬議的多層公營房屋發展項目與周邊的鄉郊環境並不協調，最終會在視覺方面造成負面影響。此外，有關發展項目亦會令雞嶺迴旋處和大頭嶺迴旋處現時的交通擠塞問題惡化；以及
- (c) 康文署沒有足夠經驗管理高爾夫球場，早前已有香港大球場草坪質素差等管理不善的先例，因此，康文署沒有能力維持規劃區現時的同一水準。

**R 6498—Budhrani Rajendra Harkishan**

65. 禡靜茹女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是高爾夫·御苑業主委員會的代表，已在上水居住多年；
- (b) 上水的發展零碎分散，欠缺全盤規劃。政府只集中增加房屋供應，沒有考慮到對生態和居住環境可能造成的影響；
- (c) 粉嶺高球場是讓當地居民可呼吸新鮮空氣的重要地方，也是一個緩衝區，阻隔周邊發展所產生的污染物；
- (d) 擬議公營房屋發展項目會在上水地區製造出另一個市區常見的幕牆大廈發展；
- (e) 從品牌定位的角度而言，失去有過百年歷史的著名高爾夫球場會直接影響香港的國際聲譽；以及
- (f) 為響應促進文化旅遊的國家發展策略，政府應一併保育整個粉嶺高球場和其他具文化和歷史價值的建築羣／建築物。

R 5499—馬麗娟

R 6396—馮偉發

R 6651—鍾浩聲

66. 郭永亮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他以個人身份發言，並感謝一些申述人，因為他們表示支持保育粉嶺高球場，並從多個不同角度講解他們的申述；
- (b) 他促請政府保育舊場 1 至 3 號球洞涉及約九公頃的範圍(即區域 1)，並把區域 1 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以維持粉嶺高球場(亞洲最古老的高爾夫高場之一)的完整性；
- (c) 城規會首先作出決定並於稍後才進行詳細研究(「先決定，後研究」)的做法不恰當，原因如下：
  - (i) 把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶代表政府沒有為擬議公營房屋發展項目制定一個可行的計劃，而須進行進一步研究以決定發展詳情。不過，根據城規會文件第 10902 號(下稱「文件」)附件 IX 第 11.2 段(即分區計劃大綱圖的《說明書》作出的擬議修訂)，擬議「未決定用途」地帶如先前的「住宅(甲類)」地帶一樣，保留了作房屋發展的規劃意向。因此，核准分區計劃大綱草圖和擬議「未決定用途」地帶相等於批准作房屋發展，但這是沒有得到可行性研究的支持，亦沒有發展詳情可供參閱；
  - (ii) 於二零一八年，土地供應專責小組在沒有太多詳細資料或分析的情況下，建議收回舊場八個球洞(約 32 公頃土地)的方案，以作房屋發展並提供 4 700 個單位。其後，當局擬備發展建議並提交城規會及環保署署長考慮時，有關發展參數變為在九公頃用地上提供

12 000 個單位。環境諮詢委員會於二零二二年八月因為資料不足而拒絕通過環境影響評估，環保署署長則只在二零二三年五月收到項目倡議人提交的額外資料後，在有附帶條件的情況下批准環境影響評估。不過，由於申請人須履行環境影響評估的批准條件，有關發展建議仍須作出進一步修訂。因此，在沒有所需詳情和擬議公營房屋發展項目的資料下，為規劃區日後的土地用途作出重大決定，並不合理；

(iii) 當政府官員被問及擬議發展項目在技術方面的問題時，他們未能根據科學研究結果而提供具體的回應。一些主要的關注問題，例如對生態的影響、樹木保育、阻擋日照、交通擠塞和對北區醫院的影響，尚未解決；

(iv) 這個做法不能協助城規會監管土地用途，甚至會令城規會在處理上更見困難，因為城規會須於稍後把區域 1 進一步改劃為其他用途。此舉亦會立下不良先例；

(d) 為了回應委員在早前各節聆聽會提出的問題，並消除市民的誤解，他解釋指：

(i) 高爾夫球並非為權貴而設的運動，而粉嶺高球場是開放予所有市民使用的。雖然高爾夫球場是供社會賢達聚會的地方，亦是政商界往來的非正式會面場地，但普通市民也可進入粉嶺高球場打球。根據香港哥爾夫球會的統計數字，在過去 10 年間，若以球局計算，粉嶺高球場約 45% 的使用量來自非會員（當中只有 10% 是由會員邀請）。此外，在粉嶺高球場舉辦的高爾夫球訓練班，參加者包括來自各界的市民，當中也有來自弱勢家庭的兒童；

- (ii) 香港哥爾夫球會約 1,000 萬港元的巨額會費是公司會籍的費用，並非個人會籍的費用。公司會籍的數目非常有限，只佔會籍總數的 10%，加上可在市場上轉讓會籍，故無可避免令公司會籍的價錢高企；
- (iii) 雖然粉嶺高球場是按私人遊樂場地契約以 1 港元的象徵式租金租用，但香港哥爾夫球會一直投放大量資金於維修保養和管理方面，使粉嶺高球場能達國際標準，並可舉辦國際高爾夫球賽事。這亦是其中一項措施，可達成政府重塑香港「盛事之都」美名的政策目標。此外，香港哥爾夫球會免費為香港高爾夫球總會提供活動及訓練場地，使香港高爾夫球總會無須支付約 1,100 萬港元的場地租用費，而公眾高爾夫球場(例如滘西洲高爾夫球場)則不會作出此免費安排。香港哥爾夫球會是私人體育會，可善用其資源在本港更好地推動高爾夫球運動，在經濟上為社會帶來益處；
- (iv) 香港哥爾夫球會有確切需要使用規劃區內的八個球洞，以及舊場餘下範圍、新場及伊甸場，以主辦即將舉行的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽。該場賽事的準備工作，以及在賽事進行期間讓觀眾走動，均對空間有極大要求。此外，由於舊場的地理位置優越，因此一些只涉及四個球洞的小型賽事只可在舊場的 1 號至 4 號球洞進行。倘規劃區用作公營房屋發展，香港便會面臨失去主辦此國際賽事機會的風險；
- (v) 有些人說，並非所有市民均可進入粉嶺高球場。事實上，粉嶺高球場歡迎市民進入。對於不打高爾夫球的人來說，他們或可到粉嶺高球場參與非高爾夫球類的活動，例如享受歷史生態徑及夜行徑，或參加公眾開放日。

粉嶺高球場日後將會進一步開放，讓更多市民欣賞高爾夫球場的價值；

- (e) 他承認社會對房屋有殷切需求，而政府必須在二零二三年九月收回規劃區。不過，他希望政府可繼續把規劃區用作高爾夫球場，而香港哥爾夫球會亦已做好準備，就繼續管理規劃區一事與政府通力合作。當局可考慮進一步開放粉嶺高球場，供市民享用，例如由香港哥爾夫球會管理餘下 10 個球洞，以便每天把這些球洞開放給市民打球；提供設施給不打高爾夫球的人士；舉辦更多與規劃區的生態和歷史有關的公眾活動；以及甚至可把舊場的 1 號至 8 號球洞用作「中央公園」，在星期日讓市民免費進入；以及
- (f) 粉嶺高球場是香港獨有的資產。雖然除規劃區外尚有其他用地可供興建公營房屋，但粉嶺高球場的完整性卻是無可取代。擬議公營房屋發展項目的首批居民將會於二零三二年左右入伙。屆時，新界區已經落成的新發展項目內會有更多房屋供應，而香港人將會後悔失去此寶貴的高爾夫球場，以進行該非必要的擬議公營房屋發展。倘舊場的功能以至其完整性得以保留，反而可作為一鼓新動力，振興香港的經濟，亦可憑藉其仍具活力文物的特色，成為香港的新地標。因此，符合香港最佳的利益的做法，是把舊場的 1 號至 3 號球洞(區域 1)保留作高爾夫球場。

#### R 6696 — 香港足球會

67. Roger Nissim Anthony 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 以擬議公營房屋發展項目作為其中一個短中期土地供應選項，是源於土地供應專責小組於二零一八年提出的建議。有關建議指出，當局應探討利用私人遊樂場地契約用地作其他用途。由於粉嶺高球場的 land 面積廣闊(約 172 公頃)，而有關的私人遊樂場

地契約於二零二零年屆滿，因此獲優先考慮用作房屋發展；

- (b) 有誤導的說法指，即使收回部分土地(32 公頃)作房屋發展，餘下的 140 公頃仍可支援主辦國際高爾夫球賽和本地職業高爾夫球手的訓練。然而，The European Tour Group(R387)及 the Asian Tour(R389)已明確指出，粉嶺高球場是本港唯一的場地，能夠主辦規模達到該兩個獲國際認可組織要求的國際賽事；
- (c) 粉嶺高球場具有豐富歷史和極高的文物價值。以香港高爾夫球公開賽為例，該賽事在粉嶺高球場舉行，吸引多達五萬名觀眾，至今仍是亞洲歷史最悠久的高爾夫球賽。就在同一場地舉行的賽事而言，香港高爾夫球公開賽亦是全球歷史第二悠久的賽事。此外，即使環境諮詢委員會建議就規劃區的文化 and 文物價值，以及擬議公營房屋項目對整個粉嶺高球場的功能造成的影響進行評估，粉嶺高球場的文物價值仍是無容置疑的；
- (d) 在可見的未來，本港不乏土地發展租住公屋。過去數年，政府已回收 30 公頃的棕地，並進行清拆。相關數字會在二零二六年或之前增加至 200 公頃。另外，根據發展局局長在二零二二年十二月七日致立法會的書面回覆，當局會逐步發展新界約 1 000 公頃的棕地作高密度房屋。由於檢討粉嶺高球場的房屋發展需時，相比起大量已收回及進行清拆的棕地，屆時有關用地(面積只為九公頃)只會顯得微不足道，更遑論鑑於環境及生態方面的關注，在該用地進行高密度房屋發展的機會甚微；
- (e) 為了維持香港作為中國的國際金融樞紐的角色，擁有一個高爾夫球場相當重要，因為不少高級行政人員會在該處拓展人脈。粉嶺高球場就如本港其他所有私人體育會所一樣，透過舉辦國際活動，使香港成為一個吸引商界的的地方，從而創造商機，對本港

金融業作出貢獻。在粉嶺高球場部分範圍進行的房屋發展會損害香港作為方便營商地方的地位；以及

- (f) 保留整個粉嶺高球場，並讓香港哥爾夫球會繼續運用專業知識管理高爾夫球場的做法，符合本港利益。政府可在處理粉嶺高球場土地續約時，就對公眾開放的程度施加所需管制。粉嶺高球場亦可發揮作為北部都會區中央公園的功能，提供具高景觀價值的優質戶外生態康樂／旅遊空間。擬議公營房屋發展項目令人不能接受，整個粉嶺高球場(172公頃)應劃為「自然保育區」地帶。

[會議於晚上七時零五分小休 15 分鐘。馮英偉先生此時離開這節會議。]

R 5 1 9 — 呂慶森

R 2 6 2 5 — Jenkins Lucy Rebecca Rose

R 6 7 1 7 — 呂沛思

68. 呂沛思女士作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場具有獨特的生態和景觀價值。該處是一片美麗的草坪，其植物種類繁多，擁有包括屬瀕危物種的水松，同時亦是 18 種蝴蝶和蝙蝠的天然生境。由於環境恬靜，粉嶺高球場是不少夜行動物，包括貓頭鷹和屬瀕危物種的赤麂的家園。擬議的公營房屋發展會破壞該處的生態和景觀；以及
- (b) 粉嶺高球場給予孩子多加學習生態和生物的機會，還提供了玩樂的地方。

69. 呂慶森先生作出陳述，要點如下：

- (a) 自然環境養活着世上約 190 億人口，對人類十分重要。人類羣體與自然環境須保持平衡。一旦作出錯誤決定，將破壞我們大自然的生態系統，後果更是不可逆轉；

- (b) 粉嶺高球場對香港社會有巨大的歷史和生態價值，一直以來備受保護。人們可以在這大片翠綠的休憩空間進行多項康樂活動。例如，訪客可於每天傍晚六時至九時開放予公眾的舊場內散步，在規劃區內欣賞到各種動物生氣勃勃的姿態(例如雀鳥回巢和蝙蝠外出覓食)。粉嶺高球場為這些動物提供了安全的生境；
- (c) 在粉嶺高球場內發現約 35 棵水松，該樹種被視作稀有和瀕危的植物品種，全球只剩下 200 棵。水松以往常見於南中國海岸，但因其獨有的特性，被漁民大量砍伐作建造船艇之用。現仍存活在粉嶺高球場內的水松健康良好，並且能繁殖，而在粉嶺高球場外的水松則受水位下降所影響。由於水松需長年浸在水中，故適合在粉嶺高球場的沼澤中茁壯成長；
- (d) 粉嶺高球場內亦發現黑臉琵鷺，一種全球極危物種，並已被列入世界自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄。黑臉琵鷺常見於東亞，全球約有 6 000 隻；以及
- (e) 他明白社會對住屋的需要，不過尚有其他選址可用作房屋發展。若發展粉嶺高球場的部分範圍，球場的整個生態環境將受影響，亦會損害我們的後代享用這個香港後花園，以及認識該處珍貴的動植物的機會。

70. 龐郭秀雲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是海峰環保教育基金的創辦人，該機構旨在保護地球上的生命，以及發起反對食用魚翅和象牙貿易的全球運動。她具有與保護野生生物及環境科學相關的教育背景，亦是世界自然保護聯盟瀕危物種全球性和地區性紅色名錄的評估者；
- (b) 豐富的動植物是構成粉嶺高球場的生物多樣性的重要一環。蝴蝶於日間在該處覓食，而蝙蝠則於夜間

聚集在該處。瀕危物種如全球只剩 200 棵的水松，需要合適的環境(包括溫度和水分)才可生長及進行繁殖。任何景觀上微細的變化都會改變水松生長地的化學環境，威脅水松的存活。與其他瀕危物種(如中華白海豚)不同，水松無法在其他地方找到。若不把水松保留在原本的環境，此物種將會絕種；以及

- (c) 城規會就規劃區土地用途所作的決定，將影響我們的後代的福祉。毫無疑問，為應付人口增長所帶來的需求，住宅發展是有必要的。然而，若孕育生命的大自然受到干擾，將關乎人類存亡。為我們的後代着想，當局須尋求平衡，在進行發展的同時，亦顧及維持生物多樣性的需要。

#### R 6728 — 環保觸覺

71. 劉加揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是環保觸覺的研究人員。環保觸覺對粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目並無立場，但旨在從第三者的角度提出建議；
- (b) 與其他分區計劃大綱圖不同，在有關的分區計劃大綱草圖的《說明書》中並沒有採用「低至中」、「中等」和「中至高」的生態價值分類來表示環境影響評估對規劃區的生態重要性評級，而是在《說明書》中標示具有重要生態價值的物種，以供城規會考慮。環保觸覺歡迎此新做法；
- (c) 當局聘請生態方面的專家評估擬議公營房屋發展項目對規劃區造成的生態影響，並擬備生態影響評估報告，以供城規會考慮，但他不確定當局會否仔細考量由地區組織進行的生態影響評估；
- (d) 環保觸覺在評估一處地方的生態價值時，通常會採用以下方法：

- (i) 對比整個生境，在研究範圍內稀有物種的生境受多大影響。舉例而言，發展新田科技城須進行填塘工程，當中涉及其中一個全球瀕危物種黑臉琵鷺的生境的 14%。在此例子中，環保觸覺認為所涉池塘具有重要生態價值；
  - (ii) 生態受到破壞的程度如何，即探究因發展而令生態價值下降的程度，以及由於在該區砍伐樹木而對水文狀況造成的影響；
  - (iii) 與毗鄰地區在生態方面連接的情況，即研究範圍是否為一個較大生態易受破壞地區的緩衝區，以及發展研究範圍會否孤立任何生態易受破壞的土地。從這個意義上說，甚至郊野公園的邊陲地帶在某程度上也具有生態價值；
- (e) 透過採用上述方法，環保觸覺認為粉嶺高球場的生態發展成熟。環保觸覺甚少認可高爾夫球場的生態價值，理由是高爾夫球場屬人工的生態，當中涉及大量灌溉和使用大量化學品以維持草坪的質素。然而，粉嶺高球場的獨特之處是長久以來其發展沒有受到干擾，以造就出較為穩定的生態系統。此外，由於粉嶺高球場與已建設地區分隔開，而且粉嶺高球場在夜間的使用率低，高球場(尤其是粉錦公路以西的地方)的照明度低如郊野公園般，令粉嶺高球場成為適宜夜行動物棲息的地方；
- (f) 砍伐樹木是環保觸覺最關注的事項。粉嶺高球場舉行公眾活動期間，車輛在樹木附近停泊，可能對樹木根部造成損害。然而，保護樹木的意識已有所提升，我們觀察到在附近的政府工程項目範圍內劃有樹木保護區，以盡量減少工程對現有樹木的干擾；
- (g) 他認為當局應運用一些既有的方法(例如用作照明設備分類的背面光、向上光及眩光評級和國際照明委員會 234:2019 標準)就擬議公營房屋發展項目對

周邊地區造成的光污染進行評估。環保觸覺透過應用背面光、向上光及眩光評級，估計粉嶺高球場屬於 1 至 2 的照明區，即為低至中級環境照明水平的地區，例如有較少夜間活動的鄉郊地區；

- (h) 丙崗地區是生態易受破壞的地區，有多個物種在林地棲息。在先前獲批准的改劃用途地帶申請(即 Y/NE-PK/1 及 Y/NE-PK/2)中，環保署要求申請人進行評估，以識別擬議公營房屋發展項目對不同物種在覓食、繁殖和生境方面造成的影響。根據香港觀鳥會進行的研究顯示，在丙崗地區共錄得 152 個雀鳥品種。此外，在丙崗地區亦發現有常耕農地，表面深度的土壤狀況良好。環保觸覺不同意農業對香港沒有價值的論點，理由是香港的農業活動可穩定食物供應，特別是在關鍵時期(例如疫情期間)；
- (i) 儘管丙崗地區有其重要性，但有需要改善該地區的交通設施。粉錦公路和丙崗地區主要道路的交通容量已達極限。政府在第一階段已落實八鄉至蕉徑的道路擴闊工程項目，並在第二階段落實蕉徑至上水的道路擴闊工程項目，但由於第二階段涉及粉嶺高球場的 land，因此第二階段的道路擴闊工程項目現正停滯不前；以及
- (j) 他質疑粉嶺高球場是否真正向外開放。根據他的個人經驗，他曾以進行實地調查為由要求進入高球場，但由於他並非會員，球場拒絕讓他進入。

[黃煥忠教授在劉先生作出陳述期間返回席上。]

R 3 3 9 9 — Lee Chun Man Dicky

R 6 7 4 6 — 劉家樂

(香港哥爾夫大聯盟)

72. 劉家樂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名高爾夫球評述員，對香港及內地的高爾夫球運動有豐富經驗。高爾夫球不應遭標籤為富人運動，其實很多香港人都熱衷於打高爾夫球。香港只有兩個高爾夫球場向公眾開放，其中一個是滙西洲高球場，但由於可容納的人數有限，每名市民每月只可獲分配六個球局；另一個是粉嶺高球場，正如郭永亮先生(R5499、R6396 和 R6651 的代表)所提及，約有 45% 的粉嶺高球場使用者屬非會員；
- (b) 根據皇家古代高爾夫球俱樂部提供的資料，二零一九年亞洲大約有 6 349 個高爾夫球場，其中 17 個(三個公眾球場及 14 個私人球場)位於新加坡，只有 5 個位於香港(一個公眾球場及四個私人球場)。在眾多國際城市中，香港的高爾夫球場數目是最少的。新加坡政府一直推行策略，將未發展的土地用作高爾夫球場，直至土地已規劃的發展項目展開為止。有關土地屆時才會收回，而通常在同一時間，失去的高爾夫球場土地會由填海所得的新土地填補。因此，新加坡不缺高爾夫球場；
- (c) 世界級城市必須擁在地標高爾夫球場。舉例而言，紐約投資了 100 億美元興建自由國家高爾夫球場，該球場位於新澤西州，毗鄰上紐約灣的自由國家公園，享有壯麗的紐約城市景色。皇家溫布頓高爾夫球會和聖淘沙高爾夫球會分別是倫敦和新加坡的世界級高爾夫球場。至於香港，粉嶺高球場以其悠久歷史聞名，吸引名人青睞和到訪，因此獲視為地標高爾夫球場。上述世界級城市的政府均致力擴建和升級那些知名的高爾夫球場，而不會把高爾夫球場收回作其他發展；
- (d) 值得注意的是，粉嶺高球場是個擁有百年歷史的高爾夫球場，其舊場在一九一一年初建於向清政府租用的一幅土地上。自此，該處的自然景觀和生態一直保持原狀，沒有重大改變。直到今時今日，粉嶺高球場仍是中國和亞洲最古老的高爾夫球場之一。具百年歷史的高爾夫球場屬亞洲罕見，分布於泰國、日本和斯里蘭卡。日本的其中一個例子是一九

二九年啟用的霞關鄉村俱樂部。各國政府和民眾都視這些百年高爾夫球場為瑰寶。把擁有百年歷史的粉嶺高球場的一部分用作房屋發展實在不智；

- (e) 在粉嶺高球場的部分土地興建擬議公營房屋發展項目將會帶來累積的影響，不利香港高爾夫球產業。高爾夫球運動員，特別是專門打四個球洞的運動員，將會缺乏訓練場地。此外，香港的高爾夫球產業將會萎縮，直接影響高爾夫球相關器材店舖的生意。這些店舖大多位於尖沙咀漢口道，值得注意的是，由於疫情期間內地顧客減少，有關店舖的生意已見凋零，某些店舖更因無法承受衰退而已經倒閉。如果香港的高爾夫球產業萎縮，將會令這些店舖雪上加霜。再者，以高爾夫球為生的員工和教練亦會失業；
- (f) 政府對本港的高爾夫球運動員不公。本港的高爾夫球運動員，如其他運動項目的運動員一樣，在各項國際賽事中取得佳績。然而，政府卻沒有計劃提供更多訓練場地，支持本港的高爾夫球運動員或高爾夫球運動。現時的建議反而鏟除部分訓練場地，但其他運動項目的情況卻並非如此，例如本港單車運動員在國際比賽中取得好成績後，政府就興建了新單車館；
- (g) 現時的建議過於政治化。二零一八年土地供應專責小組就粉嶺高球場部分土地用作房屋發展一事進行諮詢，政府官員受到有關的決定束縛。然而，有關決定是基於具誤導性的說法，即 32 公頃的土地可以輕易收回，並用作公共房屋發展，以紓解居於劏房人士的困境。此外，康文署是否具備所需的專業知識、人員和設備，以管理和維修保養交還政府的高爾夫球場，亦成疑問；以及
- (h) 如果現時的建議確實推行，將會令百年高爾夫球場的質素受損，並因此而損害香港對國際商界的吸引力。他建議放棄現時的建議，並採納盛智文先生 (**R5548**、**R5827** 和 **R6171** 的代表) 提出的反建

議，即政府在收回規劃區後，將管理權交託香港哥爾夫球會，以全面開放舊場供公眾進行高爾夫球活動，以及其他不定期的康樂用途或活動。

#### R 6754 — 香港高爾夫球總會

73. 鄧瑜女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港高爾夫球隊的隊員，自年輕時已參與由香港哥爾夫球會舉辦的各種培訓和比賽項目。她與其他高爾夫球運動員一樣，認為打高爾夫球有助於建立自我身分和獲取獎學金出國留學。高爾夫球亦在培養兒童品德方面起着良好作用；
- (b) 只要在適當場地進行合適訓練，香港的高爾夫球運動員就能在國際賽事中取得優異成績，例如陳芷澄於二零一六年在粉嶺高球場舊場舉辦的亞洲女子高爾夫巡迴賽香港女子高爾夫球公開賽中贏得冠軍，使她取得二零一六年夏季奧運會的參賽資格。粉嶺高球場對高爾夫球運動員而言，屬重要的練習場地，因為該處可讓高爾夫球運動員在三個 18 洞球場內接觸不同的地形和草坪種類。此外，二零二五年全國運動會的高爾夫球賽事將會在粉嶺高球場舉行；以及
- (c) 政府能繼續支持本港的高爾夫球運動員，將讓人欣慰，但如政府仍決定收回部分粉嶺高球場作房屋發展，則令人遺憾。

#### R 6759 / C 50 — 馮錦霖

74. 馮錦霖先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 目前這份分區計劃大綱草圖內的「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，是重視保育多於康樂，這與先前建議在草圖編號 S/FSSE/C 內劃設的「其他指定用途」註明「康樂暨保育」地帶有所不同。因此，土地用途表內屬於保育的用途地帶，例如

「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶的第一欄和第二欄用途均相應作出了更改。例如，政府垃圾收集站、政府用途、運動場及公用事業設施裝置已由第一欄改列於第二欄，而野生動物保護區則已加入第一欄；

(b) 為強調「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的保育元素，建議考慮：

(i) 分區計劃大綱草圖內經常准許的任何土地或建築物的臨時用途，其期限由五年縮減至三年。因此，任何預料為期三年以上的用途須符合分區計劃大綱草圖及其《註釋》所載有關土地用途地帶的要求或訂明的規定；

(ii) 檢視申請規劃許可作河道改道、填土／填塘或挖土工程(即使相關公共工程是由政府統籌或落實亦需檢視)，以及作保養或維修工程的需要，因為不論此類工程或作業是否由政府進行，均會對易受影響地帶的環境造成相同影響；

(iii) 審核分區計劃大綱草圖《註釋》第 7 段以納入有關「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的新段落，以說明就已獲准許的用途進行的維修保養，才屬經常准許範圍，而分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁目前准許的用途(即植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕)，則須向城規會申請規劃許可；

(c) 倘劃設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的意向是作保育用途，當局應實施更嚴格的管制；以及

- (d) 由於精簡發展程序的條例草案(下稱「條例草案」)預期會在二零二三年九月一日生效，城規會應盡快把分區計劃大綱草圖的擬議修訂刊憲以接收和考慮進一步申述，然後舉行聆聽會，並根據現行的法定條文呈交行政長官會同行政會議核准。

R 6776 — 李賢勝

75. 李賢勝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是國際專業發展聯盟的主席及雋悅工作室的執行理事和該工作室轄下土地房屋興趣組的聯絡人。他對於是否支持現行建議沒有既定立場，但認為當有關地契期限於二零二三年九月一日屆滿後，如果規劃區沒有交還給政府，便屬於違反契約。違反契約會削弱法治，而法治正是香港的核心價值之一。此外，待收回規劃區後，他樂意就如何擬訂雙贏方案向政府提供意見；
- (b) 規劃區交還給政府後或會再租出。政府屆時應考慮是否按市價計算土地租值，抑或須顧及其他考慮因素。根據雋悅工作室的估計，若以每平方呎租金為1元計算，政府每年的租金收入可達約3,840萬元；
- (c) 有關土地的用途方面，在沒有長遠發展規劃下，有關土地將會閒置，而土地質素亦會逐漸變差。這樣會浪費珍貴的土地資源，對香港的未來而言是雙輸局面；
- (d) 倘有關土地規劃作房屋發展，他建議部分房屋應該專為年輕家庭而設，因為他們是住屋需要最殷切的羣組。此外，日後的房屋發展可考慮推行各種的環保措施，例如在屋邨內處理廚餘、動員日後的居民打理植物。再者，房屋發展項目內應建立舒適的全天候步行環境，連接上水站。更理想的情況是，擬議公營房屋發展項目可以成為日後北部都會區住宅發展的模範；

- (e) 關於香港未來的高爾夫球發展，粉嶺高球場的餘下部分仍然符合國際標準，適宜舉辦國際賽事。日後的國際賽事(例如香港高爾夫球公開賽)改由文化體育及旅遊局主辦，而各高爾夫球會則擔任協辦機構，是較理想做法，因為能以香港的名義提高賽事的知名度。此安排有助主辦方與其他國家的政府商討。政府亦可考慮把香港其他高爾夫球場提升至符合國際標準；以及
- (f) 當局應重視公眾意見。雋悅工作室轄下的香港民情分析曾對從傳媒搜集的資料作出分析，顯示約 50% 至 60% 的基層人士及專業團體支持在粉嶺高球場的部分範圍進行擬議公營房屋發展。雋悅工作室將作進一步研究，並將適時公布研究結果。

#### R 6783 / C45—長春社

76. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 應在目前的建議提出更積極的樹木保育方式，以緩解並補償失去林地(並非僅單一棵樹木)的生態損失。補償建議需有充分理據支持。目前採用的 1:1 的補種比例是參考發展局技術通告(工務)第 4/2020 號，但此比例只是一個起點。在同一份技術通告亦已註明，若有足夠的生長空間可供栽種樹木，則可增加補種數目，以達致最佳的補償效果；
- (b) 建議可在分區計劃大綱草圖的《說明書》中註明更多關於樹木補償的詳情。在目前的《說明書》中僅說明了樹木或樹羣和具特別保育價值的樹木的情況。當局可考慮納入樹木補償的整體理據，以及在無法原址保留樹木時的移植規定；
- (c) 關於「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，對於保育的考慮應優先於康樂，而且還有空間可進一步強調保育元素。當局可參考古洞北塱原的「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，因為該地帶的規劃意向相若，均為保育暨康樂活動。「其

他指定用途」註明「自然生態公園」地帶不只強調保育，亦強調優化現有的生境和教育。此外，根據一般推定，「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶不宜進行發展；

- (d) 根據環境諮詢委員會的建議，應透過全面的公眾教育和生態管理計劃，在康樂活動與生境保育之間取得良好平衡。他希望環境影響評估可加入一些初步的生態管理計劃(即使只在規劃階段)，為劃設保育用途地帶提供理據；
- (e) 當局應就「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶施加相關發展管制，以確保未來發展項目(如有的話)在設計上具兼容性，並盡量減少未來發展項目(如有的話)對該處的天然生境所造成的負面影響。假設該「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶會繼續用作高爾夫球場，當局可參考其他與高爾夫球相關的用途地帶，例如在《大埔分區計劃大綱核准圖 S/TP/30》和《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》的「其他指定用途」註明「高爾夫球場」地帶，以及《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/10》的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶，這些地帶均施加了建築物高度限制等發展管制；以及
- (f) 一些申述人建議開放粉嶺高球場供公眾享用。這是一項良策，亦應闢設更多配套設施，以應付訪客人數增長。由於闢設有關配套設施可能對生態造成負面影響，因此亦應經城規會審議。

[何鉅業先生此時離開這節會議。]

C1—香港社區組織協會

C2—長者房屋關注組

C3—基層房屋關注組

C4—非長者單身人士房屋組

C5—租務管制關注組

C8—兒童權利關注會

C9—低收入在職家庭關注會

C10—新移民互助會

C17—甄桂芳

77. 施麗珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港社區組織協會的副主任，並代表自己、香港社區組織協會和香港社區組織協會主任何喜華先生(亦為土地供應專責小組前成員)提出意見。香港社區組織協會於一九七一年成立，其主要關注事項之一是香港弱勢社羣的房屋需要；
- (b) 她展示一段短片，內容是關於居於環境惡劣的不適切居所內的小孩。她表示香港弱勢社羣有迫切的房屋需要。根據香港社區組織協會的統計數字，約 22 萬人現正居於不適切居所，居住環境骯髒及擠迫。為改善生活水平，不適切居所的住戶需申請公屋。現時約有 23 萬人輪候編配公屋，平均輪候時間長(即一般家庭需約六年，而有長者成員的家庭則需約三年)。有些個案的平均輪候時間可達到九年或以上。應注意的是，在計算平均輪候時間時，並沒有把單身人士和沒有長者成員的家庭所需輪候時間分開計算。因此，現時急需增加公屋的供應；
- (c) 現時的建議是來自土地供應專責小組的其中一項建議，土地供應專責小組於二零一八年曾就 18 個加強土地供應的選項展開一個為期五個月的廣泛公眾參與活動。土地供應專責小組建議一個多管齊下的方針，並提出短期、中期和長期的選項，以增加香港的土地供應。土地供應專責小組的其中一個建議是，屬私人遊樂場地契約的用地可供用作其他用途。現時有 66 幅用地屬私人遊樂場地契約，當中 39 幅用地已批給社區組織，例如社會福利機構及制服團體，而 27 幅用地則由私人體育會所持有。粉嶺高球場的土地總面積為 172 公頃，是其中一個私人體育會所，其土地契約已於二零二零年屆滿；

- (d) 現時的建議只涉及粉嶺高球場一個細小的部分，即在 32 公頃土地當中只有九公頃擬作公營房屋發展。三個具國際水平的高爾夫球場仍會被保留，可供舉辦國際賽事。很多人都是因為「別搞我家後院」的心態而反對規劃區內的房屋發展；
- (e) 把粉嶺高球場失去一個細小部分，與減少經濟機會和削弱香港的國際地位扯上關係，實屬有點誇張。高爾夫球業對香港整體經濟的貢獻也屬疑問。香港哥爾夫球會只有 2 000 名會員，會員費極為昂貴。就算粉嶺高球場開放給公眾，很多人都不能負擔入場費和高爾夫球設備的費用。此外，國際賽事仍可依舊在粉嶺高球場舉辦。除了享負盛名的高爾夫球場外，國際商業社會亦關注香港的收入差距懸殊，一些市民被剝奪合理的生活環境，有違香港作為富裕城市的形象。解決弱勢社羣的房屋問題會彰顯關愛與人性，對於維持香港作為國際城市的地位更為重要；以及
- (f) 在制定現時的建議時，政府已諮詢公眾，並在發展與保育之間取得平衡，當中已考慮香港日後的體育發展。不同的評估亦顯示擬議發展沒有不可克服的技術問題。此外，政府已進一步讓步，把區域 1 劃為「未決定用途」地帶，而非原先建議的「住宅(甲類)」地帶。倘現時的建議不獲批准，房屋問題將持續，並會對有小孩及長者的家庭造成嚴重的影響，更不用說會削弱政府的誠信。

78. 羅惠明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名長者，自二零一七年起輪候編配公屋單位，目前居住在床位寓所。他的生活環境十分惡劣，而且因為噪音和安全問題導致睡眠不佳。另外，由於居住環境擁擠，住戶之間的關係亦相當惡劣；以及
- (b) 他希望政府能加快提供公屋單位，讓他有機會改善生活水平。

79. 呂綺珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港社區組織協會的社工，專門服務居住在劏房、床位寓所和板間房的人士。她代表基層房屋關注組支持目前收回部分粉嶺高球場作擬議公營房屋發展項目的建議；
- (b) 她認同社會需要持續發展體育，但政府不應該漠視有約 22 萬人居住在環境十分惡劣的不適切居所的事實，而且他們需要在租住這些質素惡劣的房屋單位方面承受一大筆經濟負擔(約佔其收入的三分之一)。單靠偏向這些人的房屋需求的政策，並不足以解決他們的燃眉之急，需要各方持份者通力合作，而有些持份者更須為有需要人士作出犧牲。本組織不打算把事情兩極化以及挑起與其他持份者之間的矛盾對立。誠然，目前的建議已進行過公眾諮詢、建立共識和平衡各方利益的工作，而因為有關工作，當局亦只是要求利用粉嶺高球場九公頃的土地作公營房屋發展，而不是要發展整個粉嶺高球場；
- (c) 香港可供發展公屋的土地不足。雖然社會大致上已達成共識，認為香港的房屋問題迫切，政府應該迅速採取回應行動，但人們依然會反對在自己身邊的社區進行發展計劃，讓政府在覓地建屋方面舉步維艱。有些申述人或許會爭辯，指出尚有其他可用作房屋發展的替代用地。然而，考慮到這些建議的替代用地上現時的用途和業務，政府或需花費額外的人力物力重置現有用途，亦須為現有商戶安排賠償，導致公營房屋發展遭到延誤。目前根本沒有可即時使用的其他用地能夠替代粉嶺高球場的九公頃土地。正因為可供房屋發展的土地嚴重短缺，政府才會在二零一八年要求土地供應專責小組展開廣泛諮詢，而同樣問題亦在《長遠房屋策略》周年進度報告中多次提出，但直至二零二零年政府才得以物色到一些適合作房屋發展的土地。然而，因為公營房屋發展建議須要經過多重行政及法定程序，因此難以確保所有物色到擬作公營房屋發展的土地最終能夠獲得；

- (d) 在粉嶺高球場的九公頃土地提供 12 000 個單位對很多有需要人士而言意義重大。據政府估計，倘包含粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目，在首五年(即二零二二／二三年度至二零二六／二七年度)可以提供約 62 000 個單位，而在下一個五年(即二零二七／二八年度至二零三一／三二年度)則可以提供約 22 萬個單位。在這個背景下，粉嶺高球場所能提供的房屋單位對短中期供應而言相當重要，而一旦在批准目前的建議上有任何延誤，其累積的負面影響會反映在中期供應之上，甚至危及供應目標；
- (e) 簡約公屋或過渡性房屋並非解決香港房屋問題的靈丹妙藥。這類房屋的定位和功能與傳統公屋不同，是為了填補短期房屋供應不足的缺口而設的過渡安排，並以此爭取時間讓政府物色合適用地發展更多房屋，讓在這些過渡性質房屋居住滿五年的住戶可搬遷到永久性房屋；以及
- (f) 雖然有些申述人指出完整保留粉嶺高球場有益於後代，但協會認為滿足人們對房屋的需求，解決房屋不足的問題要來得更有意義，因為這能讓下一代有更合理的居住環境。

80. 莊文舉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他輪候公屋編配約 19 年；
- (b) 許多基層市民住在籠屋或劏房，居住環境骯髒密集，通風欠佳，令住戶難以得到充分休息。社會有迫切需要解決住屋問題；以及
- (c) 事實上，公民的生活水準會影響到一個國際城市的聲譽。

81. 鄭雅尹女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港社區組織協會的社工，代表一羣基層市民發言；

- (b) 似乎有不少申述人反對目前的建議，但事實上亦有很多人支持建議。這些人之所以沒有表態支持，是因為他們欠缺必需的技能 and 膽量在會議上為自己發聲，只能向社工訴說他們的不滿；
- (c) 為解決擬議公營房屋發展可能對交通造成的影響，政府可借鑒內地政府的做法，進一步收回附近的農地，以興建道路基礎設施；以及
- (d) 城市發展無可避免要去除陳舊的事物。然而，在城市向前發展的同時，不離棄弱勢社羣亦十分重要。

82. 政琦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他多年來一直住在劏房、籠屋和板間房。除了居住環境骯髒外，他們亦會受到同一單位內其他住戶的騷擾，以他為例，住戶抽煙時發出難聞的氣味。此外，這類住屋的租金高昂，造成沉重的財政負擔，令他們更難向上流動；
- (b) 社會需要特別照顧面對各種困難的市民，而不只是為富裕階層護航。社會應當平等共享資源。富裕階層反對目前的建議，是因為他們的利益受到影響。然而，不過是九公頃的土地，對富裕階層來說是微不足道，但對於紓解香港弱勢社羣對住屋的迫切需要，卻是極其重要。為有需要的市民提供合理的住屋，能推動他們為社會作出更多貢獻；
- (c) 雖然填海造地可以是增加土地供應的一個選項，但造地是需要時間的；
- (d) 舉辦國際高爾夫球賽事是否真的為香港帶來經濟利益尚不能確定。高爾夫球運動的未來發展需要與國家利益融合，因此，如有需要，國際高爾夫球賽事可移師內地其他城市舉行。此外，不應把香港的高爾夫球運動傳統視為不容挑戰的事物；以及

- (e) 香港是世界上其中一個出生率最低的城市，部分原因是住在不適切居所的市民不希望下一代在與現時一樣惡劣的環境裏生活，就連中產階級也受到各種住屋問題困擾。因此，香港有迫切需要增加房屋供應。

R 6774 / C 51 — Mary Mulvihill

83. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場具有保育及文物價值，應以公眾可享受的形式保存。任何收回該幅土地的計劃都會剝奪子孫後代的重要康樂資產，並會消滅香港最寶貴的生態資源；

*高爾夫球場日後的管理*

- (b) 當規劃區的短期租約屆滿後，有關土地會歸還康文署管理及保養，但當局沒有就日後的管理及移交安排提供資料。此外，未能確定康文署是否具備為高爾夫球場提供優良管理所需的專業知識、設備、人力和經費來源，這對於具有高保育價值的土地而言尤為重要。管理不善會對該處的環境和設施造成不可逆轉的破壞，若不考慮這些細節就批准目前的建議，便屬疏忽行為；
- (c) 康文署對公共設施和樹木的管理不善，口碑欠佳。所帶來的後果是市民不能享用公園內的一些設施，以及塌樹事故時有發生，二零二三年六月海防道的事件便是一例；

*就施倍德(R 6766)提出的房屋問題作出反思*

- (d) 鑑於未來人口增長將會減少，房屋供應目標須清楚反映實際需求，而不是高估需求；

- (e) 租住公屋的平均住戶人數，最近已由 2.93 人下降至 2.72 人，預計下降趨勢將會持續。事實上，一人住戶的增幅最大，而這趨勢實應加以正視；
- (f) 公屋輪候冊申請人主要是新移民和年輕人。據悉居住在劏房的人當中約 60% 是新移民，他們是最需要公屋的人。隨着當局於二零零二年推出配額及計分制，非長者單身人士的申請人數目大幅上升，尤以年輕人為甚，當中包括負擔不起私人樓宇的學生。因此，這些年輕人所顯示的現象說明，符合資格申請公屋並不等於有真正需要。協助這些年輕人解決住屋問題應該有多種方法，而非倚賴公屋；
- (g) 可考慮收回軍事用地進行發展，以增加土地供應。根據《駐軍法》第十三條，倘軍事用地不需再用於軍事目的，應無償交還給香港；
- (h) 過去數十年，私人樓宇在香港和內地已成為一種投機及投資工具，結果私人樓宇的價格變得不合理地高昂，令普通市民負擔不起。政府似乎試圖透過增加公屋的供應量來彌補私營市場負擔能力的不足，藉以解決問題。然而，這做法不會奏效，因為從過去 40 年來的情況可見，房屋供應與價格之間並無相關性；
- (i) 由於部分公屋單位被收入與資產超過規定限額的家庭住戶佔用，造成公屋需求被扭曲。若剔除濫用個案，整體情況應有所不同；
- (j) 目前居者有其屋計劃下的資助房屋有超額申請的現象，顯示定價政策存在檢討空間；

*由市區重建局(下稱「市建局」)領導市區重建所造成的影響*

- (k) 由市建局牽頭的市區重建項目往往激發更多公營房屋需求，而受重建項目影響的人士會獲優先編配公營房屋。然而，市建局卻甚少提供公營房屋；

- (l) 由市建局領導的市區重建項目會拆走公園和康樂設施。例如，在衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1 中，賈炳達道公園有一部分被納入發展計劃中以作發展，影響了作康樂用途的單車徑的供應。公園和康樂設施對改善市民的生活質素十分重要，不應縮小其面積；
- (m) 市建局的市區重建項目通常會提供私人房屋單位。然而，在市場上私人房屋單位似乎有供應過剩的情況，而且還有更多私人住宅發展項目尚未推出市場發售，例如沿鴨脷洲海濱的豪華住宅發展項目；

#### *城規會委員的職責*

- (n) 儘管批准住宅項目發展建議的壓力一直存在，但委員需要顧及整體情況和來自社區的合法反對意見，務求能夠以綜觀全局的方式考慮房屋建議。他們應能察覺發展過程中的錯處，並且否決長遠而言或許未能惠及社區的建議，理由是這不僅關乎劃設土地用途地帶的問題，而是關乎有關用地的未來；以及
- (o) 考慮到現有建議並不成熟，而且香港哥爾夫球會有適合的資源維護粉嶺高球場易受生態破壞的環境，因此，維持粉嶺高球場現狀合乎香港的利益。

84. 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。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。

#### *公營房屋的需求及供應*

85. 委員備悉，根據長遠房屋策略 2022 年周年進度報告，未來 10 年(即二零二三至二四年度至二零三二至三三年度)的房屋供應目標是 301 000 個公營房屋單位，而政府現已覓得足夠土地供應 36 萬個公營房屋單位，因而有額外供應約六萬個單位。此外，粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目於二零二九年或之前竣工以供入伙的計劃或會有所延誤，理由是需要履行批

准環境影響評估所附帶的條件，而另一方面則有其他主要的土地供應來源，特別是北部都會區和交椅洲人工島。就上述事宜，一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議公營房屋發展項目是否仍為解決公營房屋短缺問題的重要且無可替代的土地供應來源；
- (b) 關於 10 年房屋供應第二個五年的公營房屋供應，公營房屋的平均輪候時間有多長；以及
- (c) 因應近年的人口變化和移民潮，是否需要改變房屋供應的策略規劃。

86. 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) 政府以二零二九年為擬議公營房屋發展項目落成入住的目標。由於要符合環境影響評估報告的批准條件，土拓署將檢討擬議公營房屋發展項目，預計可在 12 個月內完成。儘管工程開展時間會有所延遲，但政府會致力追回進度，因為檢討工作完成後倘最終的發展密度低於現時的建議，房屋和相關基礎建設的施工期可能有縮短的空間，預計屆時擬議公營房屋發展項目的目標落成期並不會大幅偏離原本所定的二零二九年。因此，政府的 10 年中期房屋供應目標仍然包括 12 000 個公營單位的建屋量。評估擬議公營房屋發展項目對增加公營房屋供應量的重要性時，時間是一個重要的考慮因素；
- (b) 政府一直以來均採取多管齊下的策略來增加房屋土地供應。為確保房屋供應，擬議的公營房屋發展項目會與北部都會區和多個新發展區同時推行。房屋供應數字涉及變數和不確定性，會隨時間而有所轉變，也會因應最新情況(特別是項目的最新時間表)逐年更新。由於規劃區是政府土地，無須收地，因此擬議公營房屋發展項目比其他房屋發展項目有更高的確定性。以多個新發展區的發展項目為例，便

涉及收地約 656 公頃，約 2 000 個經營戶須要遷址，約 4 000 個住戶須要安置和補償；

(c) 根據最新資料，在過去 12 個月獲安置入住租住公屋的一般申請者的平均輪候時間約為 5.3 年。影響平均輪候時間的變數很多，例子包括租住公屋單位的落成情況和每年在輪候冊上登記的新合資格申請者數目。因此，政府無法提供 10 年後租住公屋平均輪候時間的預測數字。雖然如此，政府有目標把租住公屋的輪候時間縮短至三年以下；以及

(d) 政府會每年檢討《長遠房屋策略》，其間會考慮很多因素，包括最新的人口趨勢和經濟狀況。

87. 主席補充，長遠房屋需求的規劃工作十分複雜，必須審慎研究很多長遠而言會影響本港人口住屋需要的因素。至於這些因素的短期變數(例如移民)，則不會改變房屋需求的整體方向，因為後者應着眼長遠的情況。

88. 一名委員詢問投影片中一個圖表所示未來 10 年 301 000 個公營房屋單位(包括北部都會區和交椅洲人工島)的明細分項。主席回應時表示，未來 10 年供應的 36 萬個公營房屋單位包括擬議公營房屋發展項目中擬建的 12 000 個單位。至於交椅洲人工島項目的房屋供應則已超越 10 年期的框架。就北部都會區而言，除了三個新發展區(古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村和元朗南發展)提供的房屋可追上 10 年期的供應，北部都會區的其他主要房屋單位來源將過了中期階段才會提供。至於在北部都會區的新田科技城，只會有小量由指定安置屋邨提供的單位會於二零三一年提供，而大部分房屋供應和居民入伙的時間將會在二零三四年或之後，以配合北環線的開通。應注意的是，規劃房屋供應時不應只是剛剛足夠符合預計的需求量，還須預留額外單位作為緩衝，以防已規劃的項目有任何延誤。一些項目如交椅洲人工島長遠可增加房屋供應，但房屋供應在未來 10 年的情況依然嚴峻。因此，政府不可隨便放棄預期可於 10 年期內供應房屋的任何項目。

89. 一名委員詢問 C1(香港社區組織協會)的代表，根據香港社區組織協會的經驗，正在不適切居所(例如籠屋、劏房及板間

房)居住的住戶，其居所大部分位於九龍區，他們會否願意遷往新界居住，因為即將落成的公營房屋單位大部分都在新界區。

90. 施麗珊女士(C1 至 C5、C8 至 C10 及 C17 的代表)回應時表示，根據香港社區組織協會的研究，劏房大部分位於九龍區(約 50%)，其餘則位於新界(約多於 20%)及香港島(約 20%)。雖然現時編配公屋方面設有長者相關的優先配屋計劃、體恤安置安排，以及以特快公屋編配方式編配因買賣協議撤銷而收回的單位，但當局沒有為不適切居所的住戶設有優先編配傳統公屋的安排。這些住戶只獲優先編配過渡性房屋。由於市區缺乏公屋單位，輪候傳統公屋的時間長，加上劏房的居住環境惡劣和市區的租金昂貴，因此不適切居所的住戶，尤其是有小孩的家庭，通常都願意接受編配新界的公屋單位，因為公屋供應相對較多在新界。

91. 呂綺珊女士(C1 至 C5、C8 至 C10 及 C17 的代表)補充說，根據編配過渡性房屋的經驗，大家或會有誤解，認為不適切居所的住戶會拒絕分配到新界的公屋單位。住戶較少選擇新界的過渡性房屋，主要是因為房屋屬臨時性質。不適切居所的住戶不願改變他們既定的日常生活模式，並搬到位處偏僻的臨時單位。不過，這些住戶在考慮是否接受公屋單位永久居住時的想法會很不同，通常都願意遷往新界。事實上，在二零二一年七月至二零二二年六月期間，她所代表機構的目標服務受惠者約有 89% 已遷往新界。

92. 政琦先生(C1 至 C5、C8 至 C10 及 C17 的代表)補充說，身為不適切居所的住戶，他是十分願意遷往新界的公屋單位，因為新界區將來會有新發展，並將有大量的工作機會。

93. 一名委員詢問，土地供應專責小組有否諮詢規劃區鄰近的區內人士，因為局部發展粉嶺高球場是其中一個短中期的土地供應解決方案。如有，諮詢了什麼人。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，土地供應專責小組於二零一八年四月至九月進行了為期五個月的公眾參與活動及一連串的活動，以收集公眾意見。結果總共收集了約 29 000 份問卷調查回覆和 68 300 份經其他途徑提交的意見。隨機電話調查亦訪問了 3 011 名人士，另亦進行了 185 次公眾參與會議。由於公眾參與活動的覆蓋範圍廣泛，公眾人士如果關注土

地供應方面的問題，應已有機會參與該次公眾參與活動。此外，在提交分區計劃大綱草圖給城規會考慮前，已就局部發展粉嶺高球場及分區計劃大綱草圖諮詢上水區鄉事委員會和北區區議會。

#### *其他房屋用地選項*

94. 一些委員提出以下問題：

- (a) 漁護署大龍實驗農場現況如何，能否如一些申述人所建議，將其視為用作公營房屋發展的替代選項；
- (b) 關於鄉議局和一些申述人建議把丙崗村發展成公營房屋發展的選項，當局能否進一步評估該選項是否能夠取代粉嶺高球場的擬議公營房屋發展項目；
- (c) 關於發展丙崗村，當局有否預算收地成本，或有否核實申述人所提出的成本；以及
- (d) 若要覓得替代用地作公營房屋發展，涉及什麼程序和需要多少時間。

95. 關於大龍實驗農場，漁護署高級自然護理主任(北區)關世平先生表示，大龍實驗農場仍然正常運作，為本地農業提供支援。該農場是全港唯一一個由政府營運的農作物大龍實驗農場，漁護署在該處研發和試驗適合本地環境的生產技術和作物品種。

96. 至於用作公營房屋發展的建議替代用地方面，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陳述，要點如下：

- (a) 大龍實驗農場所在位置與粉嶺／上水新市鎮現有的已發展地區相距甚遠，把大龍實驗農場用地發展成公營房屋需要進行全面計劃，亦須提供新的基礎設施和交通網絡，以及各種支援設施(例如提供一所小學)；

- (b) 位於丙崗村的擬議用地面積約為 20 公頃，其中 90% 涉及共有業權的私人土地，區內亦有一些空置土地和棕地作業。先前曾有過兩宗涵蓋丙崗村擬議發展區的改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-PK/1 及 Y/NE-PK/2)，但申請人均因為種種技術問題而撤回申請。因此，不可低估發展丙崗村時會遇到的技術困難，尤其困難的是需要關設一條連接該區與百和路和掃管埔迴旋處的連接路，而該連接路須穿過一條現有排洪渠和清河邨第四期。由於丙崗村的發展用地超過 20 公頃，因此在該區進行發展亦須進行環境影響評估；
- (c) 任何新提出作公營房屋發展的替代用地均不屬於快捷方案，因為必須進行技術研究，以確定方案是否可行和合適。中期而言，現時為公營房屋發展提出的任何替代方案，皆不可能及得上粉嶺高球場用地的完工日期，因為政府須進行工程可行性研究，當中涉及多項技術評估，並要經過制訂圖則及／或環境影響評估程序，然後再進行詳細設計、收地及施工；
- (d) 估算收地成本或核實申述人提出的成本，皆不屬於法定規劃範疇內的事宜；以及
- (e) 另覓用地進行公營房屋發展所涉及的時間和程序，會因應用地的情況而有所不同。一般而言，面積較大的用地便須進行規劃及工程研究，當中會涵蓋一些技術評估，包括環境影響評估。環境影響評估方面，參考擬議公營房屋發展項目的例子，有關生態影響評估須研究一年四季的潛在生態影響，故要完成這類評估最少需時一年。在確定工程可行後，便須進行勘探、設計及建造研究，以敲定基建設計和細節及土地需求。如有需要的話，將會在展開地盤平整及基建工程之前收地，然後建造上蓋結構。由選址到住宅單位落成，整個程序或需時介乎 10 至 15 年。

97. 有關丙崗村的發展方案，杜立基先生(**R5499**、**R6396**及**R6651**的代表)表示，當局不用發展整個丙崗村地區，只需在區內選取九公頃土地作為區域 1 的替代用地，而發展這類範圍無須進行環境影響評估。連接路方面可採用與粉嶺高球場擬議公營房屋發展項目類似的建議，按政府所建議使用相同的道路、路口及迴旋處，並落實的相同道路／路口改善工程。當局無須更新道路走線，只要把丙崗路延長少於 200 米至丙崗村地區，便已足夠。

98. 兩名委員提出，香港哥爾夫球會不同意由土拓署進行的交通及運輸影響評估所得的結果。如果把同樣的結果應用於丙崗村的發展方案，亦會有人爭議丙崗方案從交通的角度而言並不可行。杜立基先生(**R5499**、**R6396**及**R6651**的代表)回覆時表示，儘管交通及運輸影響評估的結果不盡可靠，但經修正若干假設及計算方法後，如該交通及運輸影響評估對擬議公營房屋發展項目來說仍能確立，就可用作證明丙崗村發展方案在交通方面屬技術上可行。此外，丙崗村地區大致上是平地，個別位置的高度為主水平基準上 13 米至主水平基準上 16 米，並有一大片荒廢農地。在粉嶺高球場進行擬議公營房屋發展須挖走 40 萬立方米泥土，並要移除大量樹木，才能平整一幅平地施工。比較而言，丙崗村地區是較可取的選項。

### 規劃程序

99. 兩名委員詢問，有關局部發展粉嶺高球場的建議，在進行法定制訂圖則程序前，是否應先就環境影響評估取得批准。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，《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》是不同的法定程序，沒有程序方面的規定。局部發展粉嶺高球場項目已同時根據《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》的既定機制行事。環境影響評估報告已根據《環境影響評估條例》由二零二二年五月二十日至由二零二二年六月十八日展示，以供公眾提出意見，而分區計劃大綱草圖亦已根據《城市規劃條例》第 5 條於二零二二年六月三十日展示，以供公眾查閱。

100. 一名委員詢問把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的擬議修訂是否如某些申述人所指是「先決定，後研究」的做法，以及如此改劃方式是否有任何先例。

規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應表示，環保署署長於二零二三年五月十一日作出決定，要求作為項目倡議人的土拓署與相關部門跟進一系列事宜，包括檢視公營房屋發展項目的布局設計、建築物高度及發展密度等。雖然政府仍然有意向於區域 1 推行房屋發展，但分區計劃大綱圖的土地用途地帶所列明的規劃參數，須建基於實質理據，而這些理據亦須有相關決策局和政府部門認同的技術評估所支持。在土拓署完成有關檢討，並由環保署署長批核經修訂的發展藍圖和詳細的景觀及視覺設計圖前，要確定原本建議的發展參數作公營房屋發展是否可行，實屬言之尚早。因此，當局認為審慎的做法是在此過渡期內把區域 1 改劃為「未決定用途」地帶，作為等待土拓署完成檢討的權宜安排，以便靈活應對土拓署的檢討結果和環保署署長的相應決定。至於因應環境影響評估附帶的批准條件而把用地劃為「未決定用途」地帶的做法，則無明確先例。

101. 關於規劃過程，主席補充，把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的建議實屬「先研究，後決定」的審慎做法。當局會按照環境影響評估附帶的批准條件，檢視擬議公營房屋發展項目的布局和發展密度，待有結果後，政府才會就區域 1 決定適當的發展密度和土地用途。

#### *粉嶺高球場的日後安排*

102. 一些委員提出以下問題：

- (a) 康文署就規劃區於二零二三年九月交還政府後的安排制訂的計劃或綱領有何進展；
- (b) 康文署有否就區域 2 至 4 制訂任何管理計劃；
- (c) 如盛智文先生(**R5548**、**R5827** 和 **R6171** 的代表)建議，康文署與香港哥爾夫球會合作，每天開放規劃區供公眾使用是否可行；以及粉嶺高球場餘下的 140 公頃部分(即新場和伊甸場)是否亦可作此安排；

- (d) 當局會否按照長春社(R6783 / C45)建議，採取具體措施(例如施加建築物高度限制)，以管制「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶內的未來用途，或制訂任何保育建議方案；以及
- (e) 規劃區移交康文署後，附近原居村民現時使用規劃區的權利(例如晨運、打高爾夫球的優先權等)會否得以繼續保留。

103. 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) 雖然規劃區有九公頃(區域 1)土地規劃作公營房屋發展，但餘下的 23 公頃(區域 2 至 4)乃規劃作保育暨康樂用途。康文署目前正研究區域 2 至 4 的詳細用途，初步想法是盡可能向公眾開放其範圍內生態較不易受破壞的地方。此外，正如環保署署長的批准書附件 2 所述，建議項目倡議人善用區域 2 和 3，制訂一套全面的公眾教育暨生態管理計劃。至於生態價值較高並有水松生長的區域 4，康文署會有特別安排。為確保妥善管理，區域 4 在訪客人數、可從事活動種類和開放予公眾的時間方面均會有所限制；
- (b) 康文署已聯絡香港哥爾夫球會，務求更充分了解規劃區和區內設施。該署亦會聯絡曾於粉嶺高球場舉辦不同類型活動的相關各方，研究如何讓規劃區或粉嶺高球場可繼續舉行這些活動。分區計劃大綱草圖已作適當安排，容許康文署靈活地舉辦適合規劃區情況的項目或活動；
- (c) 讓附近原居村民使用舊場的安排是香港哥爾夫球會與相關原居村民之間的協議。規劃區在轉交康文署後，當局的意向是向公眾開放規劃區，公眾人士也包括附近的原居村民；
- (d) 至於粉嶺高球場餘下 140 公頃土地的開放安排，倘城規會認為適宜每日(包括周末在內)均向公眾開放

整個粉嶺高球場，可把此建議轉達相關政策局／部門，以便當局對涵蓋粉錦公路以西的粉嶺高球場部分的私人遊樂場地契約作出檢討／續約安排時能一併考慮；以及

- (e) 對於長春社提到一些與高爾夫球有關的「其他用途」地帶訂有總樓面面積及／或建築物高度限制，這些事例涉及的地方屬私人業權持有，而且有會所或類似的構築物。「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶是政府土地，相關政策局／部門會確保該處日後所有用途的規模和性質適當而合理。此外，「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶上經常准許的用途，除了「郊野學習／教育／遊客中心」用途外，都不大可能涉及任何永久構築物，因此未必需要特別訂立發展限制。

104. 關於日後有否任何保育管理計劃的問題，Ian Paul Gardner先生(R5499、R6396和R6651的代表)回應說，由粉嶺高球場舊場在110年前開設起，香港哥爾夫球會一直在實行保育管理計劃。杜立基先生(R5499、R6396和R6651的代表)補充，香港哥爾夫球會的建議是把區域1由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，亦即把整個規劃區改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。至於「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的《註釋》，他們建議在「備註」加入要求，規定要提交一份涵蓋整個「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的保育管理計劃予城規會批准，以確保粉嶺高球場的生態和文物價值並不會因場內的其他活動而受到損害。

105. 郭永亮先生(R5499、R6396和R6651的代表)確認較早前康文署曾接觸香港哥爾夫球會收集更多關於舊場的資訊，並已安排實地視察。他十分期望日後加深與該署的聯繫，更深入商討規劃區日後的管理安排。就一名委員詢問香港哥爾夫球會倘得以繼續負責規劃區的管理和維護工作，會作出怎樣的安排，郭先生表示香港哥爾夫球會明白政府將於二零二三年九月一日後收回規劃區，但為了讓規劃區維持良好狀況，該會非常樂意提供所需的專業知識、設施和儀器。他衷心希望康文署和香港哥爾夫球會可以協力開放舊場，包括康文署負責管理

的八個球洞和粉嶺高球場負責管理的餘下 10 個球洞，讓公眾每日都有機會完整地使用 18 洞球場享受高爾夫球運動。此外，他也建議考慮在星期日開放規劃區作為本地的「中央公園」，市民玩樂之餘，亦可欣賞粉嶺高球場的生態和文物價值。

### 香港高爾夫球運動的發展

106. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 高爾夫球運動發展在香港有何價值／重要性，以及政府有何政策在香港推廣高爾夫球運動；以及
- (b) 香港哥爾夫球會有否進行任何經濟影響評估，以佐證高爾夫球運動發展對香港具有價值／重要性，尤其是在「蝴蝶效應」下惠及較低收入階層。

107. 郭永亮先生(**R5499**、**R6396** 及 **R6651** 的代表)和呂慶耀先生(**R3259**、**R3486** 及 **R3782** 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 高爾夫球經常被認為是富裕人士專享的運動，香港哥爾夫球會一直決心擺脫這種精英主義的觀念，向各階層的人士(不論經濟狀況或社會背景)，尤其是女性和青少年，推廣高爾夫球運動；
- (b) 行政長官今年較早前到訪中東期間，尋求吸引沙特阿美(**Saudi Aramco**)作出新的商業投資，以提振香港經濟，這足以證明政府重視高爾夫球運動對吸引海外投資的重要性。透過舉辦大型國際高爾夫球賽事(例如沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽)，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；
- (c) 高爾夫球是非接觸式的戶外運動，與自然和諧共處，這項獨有的特質使高爾夫球在全球日益受歡迎。香港並無足夠的高爾夫球設施，故完整保留粉嶺高球場的各個現有球場，能讓高球行業持續發展，亦能培訓本地職業高爾夫球手。正如中國高爾

夫球運動員殷若寧小姐近期在女子職業高爾夫球協會的錦標賽中奪冠，粉嶺高球會亦可作為本地高爾夫球運動員的訓練場；

- (d) 直接經濟利益方面，參考於二零二三年三月在粉嶺高球場舉行的國際都會高爾夫球錦標賽，涉及直接投資額約 3,000 萬元，加上把賽事連同「你好，香港！」活動經國際性電視廣播至全球超過 110 個國家，獲得三億人觀看，把香港介紹給國際的觀眾，產生龐大的公關價值。參考今年較早前在澳洲阿德萊德舉行的 LIV 高爾夫球賽，根據澳洲政府的資料，所涉的直接投資額約為 6,000 萬美元(相等於五億港元)。在澳洲舉行 LIV 高爾夫球賽所帶來的經濟價值涉及約 6 萬張賽事門票的銷售、每名海外旅客平均花費約 6,000 澳元(相等於約三萬至四萬港元)，以及每名跨省旅客平均花費約 2,000 澳元。此外，在粉嶺高球場舉辦 LIV 高爾夫球賽，亦可推動香港與大灣區城市之間的協同效應，為大灣區帶來直接經濟利益；
- (e) 高爾夫球運動是一個能產生廣泛經濟利益的行業，所形成的蝴蝶效應，可惠及不同羣組的人士。除了直接經濟利益外，高爾夫球運動亦產生就業機會，為較低收入的人士帶來正面影響。管理高爾夫球場涉及各種各樣的工作，必需聘用不同領域的工人，例如草坪保養、樹木修剪、為活動製作構築物等。這些就業機會為較低收入羣組人士提供穩定的收入，並培養技能發展，提供專業成長的機會；以及
- (f) 高爾夫球是商界中受歡迎而且普遍的休閒活動。把握高爾夫球運動發展的潛力，使社會更趨共融，打球技巧的知識會間接地提升個人向上流動的能力，在商業世界追求更高的社會經濟地位。此外，市場對高爾夫球教練的需求龐大，高爾夫球教練的收入亦是各種體育教練中最高之一。

108. 劉家樂先生(R6746)補充指，香港高爾夫球公開賽在四天內向 200 多個國家轉播，觀眾以高端人口為目標，這將可吸

引海外遊客到訪香港。泰國布吉島和中國海南島已成功發展高爾夫球產業，創造可觀的經濟收入。他曾向時任體育專員楊德強先生就高爾夫球產業創造直接和間接收入提交報告(下稱「報告」)，他亦可向城規會提交該份報告作為參考。

[會後備註：劉家樂先生於二零二三年七月三日向秘書處提交該份報告，供委員參考。]

109. 粉嶺高球場位於粉錦公路以西的部分，土地面積約 140 公頃，設有 46 個球洞(即兩個半高球場)，會保持原狀不變，一名委員遂向香港哥爾夫球會提出以下問題：

- (a) 藉着重新規劃或重組高球場的配置和球道路線，以三個球場內餘下的 46 個球洞，會否仍有可能推廣高爾夫球運動；
- (b) 在 140 公頃土地中，以大約 70 公頃土地是否仍可舉辦國際高爾夫球賽事，而餘下 70 公頃則可作物流後勤用途，例如闢設停車場；以及
- (c) 香港哥爾夫球會會否伙拍香港其他高爾夫球場主辦國際高爾夫球賽事。

110. 郭永亮先生(**R5499**、**R6396** 及 **R6651** 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 無論粉嶺高球場留下面積多大的土地，香港哥爾夫球都會不遺餘力地推廣，並在香港舉辦活動推廣高爾夫球運動；
- (b) 收回規劃區範圍內的地方，不僅會失去舊場的八個球洞，還會失去現有的員工宿舍、球童休息區、綠化及草坪區、沙坑區和露天停車場，以及一個可靈活作泊車安排和作為國際賽事的物流及賽事後勤區的地方。這些設施必須在粉嶺高球場餘下的地方重設。此外，與國際七人欖球賽觀眾坐在運動場內有所不同，除了 18 個球洞打球區以外，亦須有廣闊的地方讓觀眾跟隨高爾夫球手在球場上來回走動。

因此，通過重新規劃餘下的高爾夫球洞，以期在粉嶺高球場重設三個高球場，即使不是沒有可能，亦會十分困難；

- (c) 粉嶺高球場失去舊場的八個球洞，等同失去一個 18 球洞的標準高爾夫球場。舉辦賽事／活動或進行保養時，三個球場(舊場、新場和伊甸場)會輪流向公眾開放。失去一個球場(即舊場)會喪失這種靈活性，難以讓公眾打高爾夫球；
- (d) 保持粉嶺高球場的完整，對維持其長遠競爭力和國際地位至為重要。地區內對手之間對主辦職業高爾夫球協會的認可賽事(如香港高爾夫球公開賽)，競爭實在激烈；
- (e) 參考今年十月在粉嶺高球場舉行沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽的主辦機構通報的最新要求，規劃區內舊場的高爾夫球洞場區會用作舉行女子和青少年比賽，以及設立商務貴賓區。其他國際賽事在這方面的要求基本上相同；以及
- (f) 舊場是香港其他高爾夫球場無法取代的，因為每個球場都是獨一無二，各具特色。由於香港的高爾夫球場之間車程相當長，粉嶺高球場可否與香港其他高爾夫球場合作主辦國際賽事實屬疑問。舉辦賽事亦必須有各種設備和基礎設施，包括電視廣播區和膳食飲品供應區等，要主辦機構額外投資在不同地點設置這些設施並不化算。

111. 一名委員詢問舊場現有的停車場和員工宿舍可否遷移到粉錦公路以西粉嶺高球場部分的現有練習場，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，指這樣的遷移在理論上可行，因為區域 1 現有停車場的地理位置與練習場類似，而車輛通道／進出口通道的改動則有待香港哥爾夫球會評估可行性。

### 水浸及排水方面

112. 兩名委員詢問當局有沒有就丙崗的水浸問題進行研究，以及擬議公營房屋發展項目會否對丙崗村及周邊地區構成更大的水浸風險，引致負面的經濟後果和人命風險。土拓署總工程師／北王仲邦先生回應指，區域 1 及周邊地區(包括粉錦公路和丙崗路)現時的排水狀況並不理想。至於擬議公營房屋發展項目，當局建議採取改善／緩解措施，例如改善區域 2 附近的擬議房屋用地範圍、粉錦公路及丙崗路的雨水排放網絡，以紓緩區內的排水問題。渠務署亦會在北區推行其他雨水排放系統改善工程項目。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補充，指渠務署曾於二零一二年及二零二零年在丙崗村進行排水系統改善工程，並正在研究進一步的改善工程。

113. 一名委員留意到一些申述人聲稱環境影響評估報告並不全面，未有評估對河道的影響或區內的水浸風險，遂詢問環境影響評估是否必須對該等方面進行評估。土拓署總工程師／北王仲邦先生回應說，根據環保署就環境影響評估發出的研究概要，環境影響評估無須進行排水影響評估。儘管如此，作為工程項目的一般做法，《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究—可行性研究》已進行排水影響評估，並提出了相關改善／緩解措施。

### 交通方面

114. 一名委員留意到一些申述人對上水的交通擠塞問題表示關注，尤其區內將會進行更多新發展，遂詢問當局有沒有採取交通改善措施，以改善情況。土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出回應，表示古洞北／粉嶺北新發展區項目興建新道路後，上水地區的交通狀況將可改善。此外，古洞南(包括坑頭村)的居民目前會使用青山公路—古洞段／粉錦公路／大頭嶺迴旋處前往粉嶺公路，屆時他們可經古洞路和古洞北新發展區的新道路前往粉嶺公路，避開粉錦公路的繁忙路口及大頭嶺迴旋處。粉嶺繞道東段預計於二零二五年落成，將會把馬適路和沙頭角公路—龍躍頭段連接至粉嶺公路，並提供前往粉嶺公路的替代路線，無需經過繁忙的大頭嶺迴旋處和掃管埔交匯處(雞嶺迴旋處)。

### 村民的祖墳

115. 一名委員詢問一些申述人先前提及的蝦公地明朝祖墳的位置。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時借助投影片和實物投影機展示所涉墳墓的位置和照片。有關資料顯示，所涉墳墓位於區域 2，朝北面向着區域 1。

116. 一名委員詢問廖世鴻先生是否位於區域 1 的清朝廖氏祖墳的後人。侯念明女士回應說，廖先生(**R2945**、**R3099**、**R3103** 及 **R3123** 的代表)是上水圍的村代表，但不是所涉的廖氏祖墳後人。然而，他們對祖墳的未來感到十分憂慮，因為政府或許無法聯絡廖氏的後人。鑑於區域 1 的擬議公營房屋發展項目或須遷移廖氏祖墳，該名委員進一步詢問政府曾否聯繫廖氏後人。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，由於須符合環境影響評估報告的批准條件，當局會檢視區域 1 內擬議公營房屋發展項目的布局以盡量保留 0.39 公頃的林地，因此所涉的墳墓會否受影響仍無法確定。鑑於所涉的墳墓十分接近林地，因此或有空間可原地保留。倘遷移所涉的墳墓在所難免，相關政府部門會按既定機制盡力聯繫墳墓的後人。過往亦曾有一些因公營房屋發展而須遷移墳墓的個案。

### 其他

117. 一名委員問及為何文件夾附的兩幅圖則(即圖 H-10 及 H-11)的地圖比例出現扭曲(先前亦有申述人提出同一問題)，粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時解釋，有關圖則取自環境影響評估報告，並納入文件內作說明用途。原有圖則已作縮小處理以融入標準展示框架內，因此圖則上所載的原有比例並不適用。儘管如此，原有圖則所顯示的比例尺依然有效，而標有原本地圖比例的原有圖則亦可在環境影響評估報告中找到。

118. 由於委員再無提問，主席表示所有聆聽部分已經完成。主席多謝申述人、提意見人和他們的代表，以及政府部門的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。申述人、提意見人和他們的代表，以及政府部門的代表此時離席。

119. 這節會議於二零二三年六月三十日凌晨零時四十五分休會。