

二零二三年七月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1296 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

規劃署署長

葉子季先生

規劃署副署長／地區

任雅薇女士

秘書

**因事缺席**

伍穎梅女士

余烽立先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

馬錦華先生

黃傑龍先生

地政總署署長

黎志華先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林芬佑女士

1. 會議於二零二三年七月二十四日下午二時恢復進行。

### 開會詞

2. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目1

[公開會議]

通過第 1296 次(二零二三年六月十二日、二零二三年六月十四日、二零二三年六月十九日、二零二三年六月二十六日及二零二三年六月二十九日)會議記錄

---

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，在向委員傳閱第 1296 次(二零二三年六月十二日、二零二三年六月十四日、二零二三年六月十九日、二零二三年六月二十六日及二零二三年六月二十九日)會議記錄草擬本後，有委員會提出修訂二零二三年六月十二日會議記錄第 10 段以納入一名委員的意見，修訂建議已顯示於屏幕上。委員同意通過經納入上述修訂的會議記錄。

### 議程項目2

[閉門會議]

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)

---

[此議項以廣東話進行。]

## 商議部分

4. 秘書表示已於聆聽會上匯報委員所申報的利益，並記錄在二零二三年六月十二日、二零二三年六月十四日、二零二三年六月十九日、二零二三年六月二十六日及二零二三年六月二十九日會議的相關會議記錄內。其後再沒有接到委員提交的進一步利益申報。委員備悉，黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、黃天祥博士和伍灼宜教授已就此議項申報直接利益，他們沒有獲邀參與會議。至於那些不涉直接利益關係的委員或沒有參與擬議公營房屋發展項目及／或提交申述／意見的委員，委員同意他們可留在席上。秘書亦表示，那些在為期五天的聆聽會期間沒有出席會議主要部份的委員已避免參與商議部分。儘管如此，委員(尤其是沒有出席聆聽會的委員)仍可透過閱讀會議前向他們傳閱的會議記錄了解在為期五天的聆聽會期間有關人士所表達的意見。

5. 主席表示，考慮有關《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」)的申述和就申述提出的意見(下稱「意見」)的聆聽會在二零二三年六月十二日、二零二三年六月十四日、二零二三年六月十九日、二零二三年六月二十六日及二零二三年六月二十九日舉行。該聆聽會的會議記錄已透過議程項目 1 獲得確認。今天的會議旨在就該分區計劃大綱草圖的申述和意見進行商議。

6. 主席進一步表示，香港哥爾夫球會已就環境保護署署長(下稱「環保署署長」)有條件批准分區計劃大綱草圖所涉的環境影響評估報告的決定申請司法覆核。應主席的邀請，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生向委員簡介司法覆核的內容。曾先生表示，香港哥爾夫球會於二零二三年七月二十一日就環保署署長對相關環境影響評估報告所作的決定申請司法覆核，而香港哥爾夫球會提交的相關資料可在公共領域取得。所涉的司法覆核有四項主要理據，包括：

- (i) 環保署署長在批准環境影響評估報告前，沒有邀請公眾就項目倡議人(即土木工程拓展署(下稱「土拓署」))所提交的附加資料提出意見；

- (ii) 環保署署長沒有考慮香港哥爾夫球會就土拓署的附加資料作出的回應；
- (iii) 所涉的環境影響評估報告在多項技術評估中未能符合《環境影響評估程序的技術備忘錄》或環境影響評估研究概要的規定；以及
- (iv) 環保署署長對環境影響評估報告附加的批准條件不合法和不公平。

[梁家永先生在曾世榮先生進行簡介期間到席。]

7. 主席表示，如政府先前的新聞稿所述，司法覆核不會影響城市規劃委員會(下稱「城規會」)繼續進行法定規劃程序。土拓署曾就分區計劃大綱草圖進行《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」)，當中多項技術評估已大致上確定在區域 1 的用地興建公營房屋的建議在整體技術上可行，而區域 1 是分區計劃大綱草圖所涵蓋的粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)位於粉錦公路以東的 32 公頃土地(下稱「規劃區」)的一部分。委員就分區計劃大綱草圖作出決定前，應運用獨立思考，徹底考慮和討論所有相關因素，包括 6 787 份申述和 51 份意見中所提出的意見和理由，以及規劃署和相關政府部門的意見和回應。

8. 主席接着請秘書扼要重述分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人在其書面和口頭陳述中提出的主要意見和理由、規劃署和相關政府部門的回應，以及規劃署的建議。

9. 秘書借助投影片扼要重述以下在聆聽部分提及的要點：

#### 背景

- (a) 分區計劃大綱草圖涵蓋的規劃區範圍包括(i)一幅位於最北部佔地約 9.54 公頃的土地。該幅土地涵蓋區域 1 的一大部分，劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率為 7 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 170 米，用以興建公營房屋，提供約 12 000 個單位，並闢設公共運輸交匯處、政府、機構

及社區設施和一間特殊學校；以及(ii)在區域 2 至 4 和區域 1 的一小部分共佔地約 21.65 公頃的地方劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，旨在保育現有天然景觀及生態特色，以及提供空間作與該區的保育意向相容的靜態康樂用途，以服務公眾；

- (b) 城規會收到 6 787 份申述和 51 份意見，絕大多數表示反對分區計劃大綱草圖；
- (c) 規劃區由香港哥爾夫球會以短期租約形式管理，租約將於二零二三年八月三十一日屆滿。政府曾宣布，於二零二三年九月一日收回有關土地後，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)將負責保養有關土地，以作公眾公園。如有需要，香港哥爾夫球會在舉辦國際哥爾夫球賽事時，政府會提供適切協助。粉錦公路以西的粉嶺高球場其餘部分由批給香港哥爾夫球會的私人遊樂場地契約規管，契約將於二零二七年六月三十日屆滿；
- (d) 當局是根據技術研究的建議擬備分區計劃大綱草圖，而有關技術研究包括環保署署長於二零二三年五月十一日有條件地批准的環境影響評估報告。環境影響評估報告的批准條件主要包括：(i)檢視擬議公營房屋發展項目的布局設計、建築物高度和發展密度，目的之一是保育在區域 1 的 0.39 公頃林地；(ii)擬備在區域 2 至 3 補種樹木的樹木管理計劃；以及(iii)提交經修訂的發展藍圖及詳細的景觀和視覺設計圖，以供環保署署長審批。土拓署將於城規會結束有關分區計劃大綱草圖的討論後在二零二三年十一月底展開檢視工作；

*表示支持的申述及意見*

- (e) 社會對房屋單位有殷切的需求，而且已經達成普遍共識，支持按照土地供應專責小組的建議，把局部發展粉嶺高球場視為短中期的土地供應選項。擬議

公營房屋發展項目可於二零二九年或之前提供約 12 000 個單位，是其他選項均不能達到的數字；

- (f) 有關用地位於粉嶺／上水新市鎮邊緣，其周邊亦有多個公營房屋發展項目，因此適合發展為新市鎮擴展區並用作房屋發展；
- (g) 涉及的範圍只是粉嶺高球場的一部分，即總共 172 公頃土地當中的 32 公頃，而分區計劃大綱草圖可能對粉嶺高球場的運作或對規劃區的環境及生態造成的影響有限。分區計劃大綱草圖已在房屋供應的需求、環境，以及文物保育，乃至體育發展各個方面達致平衡；
- (h) 從環境保育的角度考慮，劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的建議是受到支持的，但現有高爾夫球場用途並不環保；
- (i) 「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶可發展為動植物公園及／或生態公園，供公眾享用；

#### *政府部門的回應*

- (j) 備悉表示支持的意見；

#### *表示反對的申述及意見*

#### 房屋供應的需求

#### *申述／意見*

- (k) 現有土地供應選項已經確保能夠提供約 36 萬個房屋單位，能滿足未來十年約 30 萬個房屋單位的需求。因此，應考慮其他土地供應選項，例如北部都會區，交椅洲人工島和棕地；

- (l) 檢視擬議房屋發展項目的布局設計是否符合環境影響評估附帶的批准條件會拖長發展流程，令該發展項目不再屬於短中期土地供應選項；

*政府部門的回應*

- (m) 政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，亦打算把輪候公屋的時間縮短到三年以下。提供公營房屋單位存在很多不確定因素和變化，而在只涉及政府土地，毋須收地或進行清拆工作的地方進行擬議公營房屋發展項目，在下一個十年依然會是房屋供應的主要來源；

高爾夫球運動的發展及供大眾享用球場

*申述／意見*

- (n) 粉嶺高球場是本港主辦大型／國際高爾夫球賽事的唯一場地，不但有利於本地的高爾夫球發展，亦對本港的形象、聲譽及經濟有益。舊場可提供地方舉辦高爾夫球賽事(特別是在潮濕的夏季／雨季)、闢設配套設施、訓練運動員、進行非高爾夫球類的活動，以及供市民消閒享樂；

*政府部門的回應*

- (o) 粉嶺高球場設有三個 18 洞高爾夫球場，包括舊場、新場和伊甸場。舊場內只有八個球洞會受到影響，其中三個球洞位於「住宅(甲類)」地帶內，另外五個則位於「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶內。粉嶺高球場的主要部分不會受到影響，可用作主辦國際高爾夫球賽事。政府於二零二三年九月一日收回該 32 公頃用地後，會在主辦高爾夫球賽事／活動方面提供協助；

### 規劃區日後的管理

#### *申述／意見*

- (p) 康文署欠缺專門知識或經驗，管理高爾夫球場和具生態重要性的用地，而且沒有具體計劃管理規劃區。當局可考慮讓康文署和香港哥爾夫球會合作，開放舊場給市民使用。原居村民使用粉嶺高球場的權利將會受到影響；

#### *政府部門的回應*

- (q) 生態較不易受破壞的地方(包括區域 2 及 3)會開放給市民(包括附近的村民)享用，而生態較易受破壞的區域 4 會在有限制的情況下讓公眾使用。康文署會另行公布具體的管理計劃。康文署亦會與相關團體聯絡，以便在適當情況下繼續主辦非高爾夫球類活動；

### 從文物及文化保育角度考慮

#### *申述／意見*

- (r) 舊場是擁有過百年歷史的文物，是亞洲最歷史悠久的高爾夫球場，也是現存的活文物，應予保留。擬議發展項目會嚴重影響舊場的完整性和原貌程度。此外，當局未有考慮舊場和粉嶺高球場整體的文化景觀價值，而擬議發展會搶在古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)對粉嶺高球場的文化遺產價值作出評估決定之前作出定論。再者，現有祖墳也會受到影響；

#### *政府部門的回應*

- (s) 從保育的角度而言，整個粉嶺高球場只有 5% 的面積會受到擬議房屋發展項目影響。此外，粉嶺高球場的景觀多年來一直改變，尤其是舊場的部分範圍

曾以砍伐樹木的方式作出改動，以闢設球道和停車場，因此其文物和保育價值並非如所聲稱般高；

- (t) 香港的文物保育政策以保育歷史建築／構築物為主，目前並沒有政策保育文化景觀。此外，古諮會並無任何計劃考慮會否整體地就粉嶺高球場進行評估和評級；
- (u) 有一座清朝的祖墳位於區域 1，該祖墳會否受到影響，有待土拓署進行的檢討而定。假如保留祖墳並不可行，政府會按既定機制，與相關後人聯絡。另一座明朝的祖墳不受擬議發展項目影響；

#### 從環境、景觀及生態角度考慮

##### *申述／意見*

- (v) 環境影響評估報告有錯誤，低估了各個生境的生態價值和區域 1 的整體生態價值。該報告對數個動物物種(包括蝙蝠和飛蛾)的評估不足，而且擬議發展項目的眩光會影響區域 1 附近的生境；
- (w) 樹木的總數和景觀／美化市容價值(尤其是具特別價值的樹木)被低估。尤其是，27 棵具特別價值的樹木有潛質列為古樹名木，當中 16 棵未被勘查。此外，樹木保育及移植建議的可行性成疑，在區域 2 及 3 補種樹木亦會對現有林地和草坪造成負面影響；
- (x) 當局未有妥善評估對區域 4 的水松的影響(尤其是水文影響)；

##### *政府部門的回應*

- (y) 當局在環境影響評估中進行了多項影響評估，包括就蝙蝠和飛蛾進行的影響評估。根據評估結果，區域 1 的生態價值屬低至中等。倘實施緩解措施，擬議發展項目不會對環境造成嚴重的負面影響；

- (z) 土拓署已完成就區域 1 進行的獨立樹木調查。有關調查實已超出按《環境影響評估條例》發出的研究概要對環境影響評估所訂下的要求。土拓署和香港哥爾夫球會的調查結果之所以出現差異，是因為雙方在樹木調查中採用的模式和方法有所不同。兩項樹木調查錄得的樹木相差 460 棵，其中 156 棵為近年新種的樹木，其餘 304 棵則為枯樹或屬常見品種的樹木。至於具特別價值樹木的數目，兩項調查之間相差五棵，當局會在詳細設計階段作進一步研究。至於香港哥爾夫球會聲稱有可能列為古樹名木而土拓署未有作調查的 16 棵樹木，皆屬樹木胸徑小於一米的外來樹種，或未能符合政府關於古樹名木的評選準則，以及移植並不可行；
- (aa) 原址補種樹木只是建議的其中一個選項。假如確定區域 2 和 3 可作能帶來更多實益的用途，亦可考慮在有關用地以外補種樹木。有關樹木保育、移植和補種的各項建議，會在土拓署的檢討和在詳細設計階段中進一步研究；
- (bb) 環境影響評估把水松正確評為具保育價值樹種。由於水松並非主要從區域 1 至 3 吸取水份，建議在區域 1 進行的發展，以及在區域 2 和 3 補種樹木，並不會把區域 4 供給水松的水份吸走；

從視覺、空氣流通及天然光線角度考慮

*申述／意見*

- (cc) 擬議發展項目或會在視覺和空氣流通方面造成負面影響。在餘下粉嶺高球場的草坪，陽光會被遮擋；

*政府部門的回應*

- (dd) 景觀及視覺影響評估和空氣流通評估(專家評估)得出的結論是，假如納入緩解措施，預計發展不會在視覺和空氣流通方面對周邊地區造成嚴重的負面影響。至於陽光被遮擋造成的影響，一來這並非環境

影響評估的要求，二來香港哥爾夫球會聲稱草坪需要九小時陽光直射，草坪才可健康生長，此說法並無科學根據；

#### 從交通及運輸角度考慮

##### *申述／意見*

- (ee) 當局低估擬議發展項目可能對交通造成的影響，特別是交通及運輸影響評估忽略擬議發展項目的公共運輸交匯處及非住用總樓面面積所產生的車流量，而且該評估使用了過時的基線數據；
- (ff) 現時交通情況會惡化，繼而影響北區醫院的緊急服務；
- (gg) 運輸配套設施(包括泊車位)不足以應付粉嶺高球場的運作和主辦國際賽事所需。當局未有考慮賽事舉行期間的交通需求和安排；

##### *政府部門的回應*

- (hh) 交通及運輸影響評估乃根據研究時最詳盡的可用數據進行，區內的已規劃／已落實的發展已納入考慮之列。土拓署曾進行敏感度測試，並把非住用總樓面面積和公共運輸交匯處所產生的車流量納入其中。測試的結果顯示，從交通工程角度而言，相關路口的表現仍然可以接受。各項路口改善工程相繼實施後，二零三二年的交通流量將可以接受，而北區醫院的緊急服務不會受太大影響；
- (ii) 擬議發展項目內將闢設可提供 300 個公眾泊車位的公眾停車場，以滿足在粉嶺高球場舉辦體育活動時所產生的需求。由於特別活動並不會經常舉行，相關的交通及泊車位需求不會納入交通及運輸影響評估範圍，不過當局可於活動期間安排臨時交通管理措施；

## 其他方面

### 申述／意見

- (jj) 擬議發展項目會在排水、排污、供水及土力方面造成負面影響，並在丙崗一帶引發水浸風險；
- (kk) 政府、機構及社區和配套設施不足，尤以對體育館、公眾街市和文娛中心的需求最為殷切；

### 政府部門的回應

- (ll) 相關技術評估總結指出，當局採取緩解措施後，預計擬議發展項目不會造成無可克服的技術問題，特別是一些改善／緩解措施，例如加強區域 2 和丙崗路附近的雨水排放網絡落實到位後，將可減輕區內排水問題。事實上，當局自二零一二年起已在丙崗一帶進行排水改善工程，而渠務署會繼續在北區推展排水改善工程；
- (mm) 粉嶺／上水新市鎮(包括規劃區)的政府、機構及社區設施的規劃供應大致上足以應付需求。此外，相等於擬議公營房屋發展項目住用總樓面面積 5% 的樓面面積將預留用作提供各類社會福利和政府、機構及社區設施；

### 申述人的主要建議

- (nn) 「住宅(甲類)」地帶應改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；
- (oo) 「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶所覆蓋的範圍應劃為「郊野公園」或改劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；
- (pp) 應為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶加入限制，包括參照其他高爾夫球場相關地帶而對該

地帶的設計與發展密度作出限制、就整個「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶提交保育建議方案，以及規定目前獲准許的用途須取得城規會的規劃許可，但保養及維修工程除外。「高爾夫球場」用途應由「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的第一欄用途移至第二欄用途。「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的規劃意向亦應作出修訂，除靜態康樂用途之外，加入提供作體育用途的空間，並在「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶內增設一個區域，把「分層住宅(只限員工宿舍)」列為第一欄用途；

- (qq) 應探究其他土地供應選項，包括大龍實驗農場及丙崗村附近的地方，以代替使用部分粉嶺高球場作為房屋發展；
- (rr) 一方面，在「未決定用途」地帶進行房屋發展的規劃意向並不清晰，其後為反映土拓署的檢討結果而對分區計劃大綱圖作出修訂將會延誤整個發展時間表。另一方面，該「未決定用途」地帶是一項「先決定，後研究」的策略，因為房屋發展的意向仍保留在《說明書》內。把用地劃為附帶預定土地用途的「未決定用途」地帶並不常見，「未決定用途」地帶日後的土地用途通常須視乎進一步研究結果而決定；

#### *政府部門的回應*

- (ss) 「住宅(甲類)」地帶建議改劃為「未決定用途」地帶。把用地劃為「未決定用途」地帶以待確定發展密度，並非不尋常的做法。在城規會完成討論分區計劃大綱圖後，土拓署會在二零二三年十一月底開始進行檢討，預計二零二四年年底會有結果。雖然在規劃區內進行房屋發展是政府的意向，但分區計劃大綱圖的規劃參數應根據實在的理由，並應有技術評估支持。由於預計發展參數有可能會轉變，因此在分區計劃大綱圖保留「住宅(甲類)」地帶和特定的地積比率及建築物高度限制，並不恰當。「未

決定用途」地帶可作為權宜安排以待土拓署進行檢討，也具備靈活性，以接納有關檢討結果和環保署署長的決定。因此，發展公營房屋的意向保留在《說明書》內。在確定發展參數後，區域 1 的房屋用地會改劃為合適的地帶以准許住宅用途，並會制訂恰當的發展參數；

- (tt) 「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的劃設和規劃意向旨在反映保育意向，同時容許某些相容的靜態康樂用途。劃設有更多用途限制的保育地帶並不符合有關意向。事實上，「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的第一欄和第二欄用途與其他保育地帶類似，只是「高爾夫球場」的用途列入第一欄，以顧及與規劃意向並非不相容的現有用途。建議的「分層住宅(只限員工宿舍)」用途並不符合「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的規劃意向。此外，「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶內經常准許的用途不大可能涉及永久構築物，而且有關範圍屬政府土地，可由相關決策局及部門密切監察，因此發展限制並非必須；
  
- (uu) 任何新的替代用地都不會是滿足短至中期房屋供應目標的快捷方案，因為需要進行技術研究，以確定是否可行及合適。大龍實驗農場是唯一由政府營運的農作物實驗農場，而且仍然正在運作，支持本地農業。至於丙崗村周圍的地區，90%的土地屬共有業權的私人土地，可能會令收地程序費時失事，實不應低估發展該處的技術困難；以及
  
- (vv) 考慮到申述人和提意見人表示支持和負面的意見及主要建議，以及相關政府部門的意見，規劃署建議：  
(i) 備悉表示支持的意見；  
(ii) 順應 78 份申述的部分內容，將「住宅(甲類)」地帶用地改劃為「未決定用途」地帶，有關申述僅就土拓署進行的跟進工作，在布局設計、景觀及／或視覺方面反對「住宅(甲類)」地帶用地／分區計劃大綱圖；以及  
(iii) 不接納其餘申述，亦不順應有關申述提出修訂。

10. 秘書簡介完畢，主席邀請委員提出意見。

### 概覽

11. 委員完全知悉分區計劃大綱草圖所涉及的爭議，表示他們已充分考慮相關的呈交文件，包括申述／意見、聆聽會(陳述和問答環節)中的口頭陳述，以及相關政府部門的回應和意見，並且衡量過各方向他們提出的相關問題和疑慮。一名委員指出，聆聽會確實提供了極其重要的平台，以促進受影響一方(即香港哥爾夫球會)和政府之間的有效溝通，務求達致共同合作的解決方案。

12. 主要出現意見分歧的地方，包括由申述人及提意見人發表的意見，在於區域 1 的擬議公營房屋發展項目，原因是有關發展一方面是經過廣泛公眾諮詢才作出建議的房屋土地供應選項，可滿足本港迫切的房屋需要，並惠及飽受居於不適切居所之苦的人士，但另一方面又可能會對舊場，這個亞洲最歷史悠久高爾夫球場的完整性帶來不可逆轉的改變，而且多名申述人／提意見人聲稱有關發展會影響舊場主辦國際賽事的潛力，因此在長遠的競爭優勢和國際形象而言影響本港的整體利益。在作出決定時，有需要平衡這些考慮因素／意見。然而，大部分委員認為香港土地資源匱乏，而作為集約城市，必須在分配土地時作出艱難的決定，因為倘若根深蒂固的房屋問題尚未得到解決，可能會帶來更多社會問題和損害本港的形象及聲譽。確保為規劃區制訂最合適的土地用途，可有助回應關注及為社區帶來最大益處。

13. 大部分委員表示讚賞香港哥爾夫球會在維持粉嶺高球場的狀況、推動本港高爾夫球運動、主辦國際高爾夫球賽事、推動多種非高爾夫球類的社區康樂及體育活動，以及培訓精英高爾夫球手方面的決心和努力，為香港的競爭力和國際地位帶來貢獻。一些委員亦指出，香港哥爾夫球會近年已延長開放規劃區的日數，以供市民享用，此舉實屬良好做法。

14. 委員亦了解規劃區的短期租約屆滿後，將會於二零二三年九月一日交還給政府，並希望政府會以市民利益着想，充分利用政府土地。不論政府就規劃區最終制訂什麼計劃，委員同

意城規會應作出獨立判斷，從城市規劃角度而言及以社會整體利益着想，就分區計劃大綱草圖及申述／意見作出考慮。

### *殷切的房屋需求及擬議公營房屋發展項目*

15. 委員認為，社會上已存在共識，明白房屋問題嚴峻及應優先獲得處理，亦了解弱勢社羣內很多人一直飽受各種房屋問題煎熬，例如為草根階層提供的可負擔房屋供不應求；居住空間不足，尤以兒童的為甚；以及公營房屋輪候時間冗長(目前有超過 20 萬人正在輪候編配公營房屋)。照顧市民的基本房屋需要，屬於社會的責任。香港作為一個國際城市，亦會被批判有否盡最大努力回應市民的基本需要。大部分委員均認為，由於規劃區是一幅政府土地，無須清理土地或作出安置／賠償安排，因此在中期而言，實屬進行公營房屋發展相對較易的選項。

16. 關於全港的整體房屋供應預測，一些委員表示，當局推算已物色足夠土地提供 36 萬個公營房屋單位，故可額外提供約 6 萬個單位。然而，有關數字只是根據數個規劃和人口假設及當時可掌握的最佳資訊推斷所得。所作的推算涉及變數和不確定因素(例如有關項目的實際落實時間表、交椅洲人工島填海計劃可否取得撥款、已移民的家庭回流等)，故可能會隨着時間而有所改變。因此，擬議公營房屋發展項目不應被視為過剩的供應，也不應輕易放棄。一名委員指出，公營房屋的需求不會減少，因為非核心家庭住戶數目增加的趨勢仍然持續。

17. 一名委員詢問關於財政司司長較早前公布預測未來 10 年可發展土地供應中「熟地」已達 3 280 公頃的有關數字。主席回應時解釋，該數字是按照預留作房屋用途(包括公營和私營房屋用地)、經濟用途(包括商業及工業用地，以及創新及科技、物流和其他行業的土地)、政府、機構及社區土地、休憩用地和道路基礎設施的用地，以及按若干規劃假設而作出估計。該等用地處於不同的規劃及發展階段，籌建時間亦有不同，部分用地仍處於研究階段，部分則處於改劃土地用途地帶階段等。雖然表面上已物色足夠土地興建公營房屋單位以達成未來 10 年的估計目標，但大部分項目需要進行地盤平整工程、收地和遷移受影響居民／商戶，以及闢設基礎設施(例如北部都會區半數的可發展土地須進行收地)，為落實發展的過程帶來不確定

性。無論如何，房屋供應的規劃不應只能剛好應付預計需求，亦須有額外供應，一旦任何已規劃項目出現延期，或是最終可提供的房屋數目比預期低時，有關額外供應可作為緩衝。增加房屋供應亦有助使市民輪候公營房屋的時間縮短至較可接受的水平。

18. 大部分委員支持區域 1 的 9.5 公頃土地適合作公營房屋發展，所考慮的主要因素如下：

- (a) 區域 1 位於粉嶺／上水新市鎮邊緣，亦靠近上水港鐵站和數個已發展完備的現有高層公共屋邨(例如祥龍圍邨)。擬議公營房屋發展項目與周邊地區互相協調，可受惠於現有的運輸及社區設施以及就業機會；
- (b) 技術研究覆蓋環境、視覺及景觀、生態、交通、空氣流通、排水、排污、供水、土力及其他相關方面，結果大致確定在區域 1 的擬議房屋發展項目整體在技術上可行，評估已按照既定指引和要求進行，在實施適當的緩解措施後獲得相關部門接納；
- (c) 關於移除樹木方面，雖然當局現時並無提供許多關於補種樹木的詳情，但環境影響評估的批准條件訂明，土拓署應擬備及存放樹木管理計劃，內容涵蓋在區域 2 及 3 的補種樹木以及保養及監察計劃，以確保補償種植的樹木得以生存；
- (d) 儘管擬議公營房屋發展項目的計劃很可能因為需要作出檢討以符合環境影響評估報告的批准條件而被延遲，但規劃區是一幅政府土地，無需進行收地和清拆，與其他涉及收地、清拆及安置／搬遷／賠償事宜的房屋發展項目相比，在規劃區的發展計劃較有把握，在時間上亦較具競爭力；
- (e) 在用地特色和可能對景觀及生態造成的影響方面，發展區域 1 以興建公營房屋與其他改劃「綠化地帶」用地作住宅發展的情況相若。通過採取類似的

原則和考慮因素，以及實施適當的緩解措施，區域 1 並非不適合作房屋發展；以及

- (f) 粉嶺高球場位於粉錦公路以西的其餘 140 公頃土地有 46 個球洞(即新場和伊甸場兩個標準 18 個球洞的高爾夫球場，和舊場餘下的 10 個球洞)，可繼續用作主辦國際高爾夫球賽、舉辦各類與高爾夫球無關的社區康樂及體育活動，以及培訓高爾夫球手。

19. 一些委員質疑為何在規劃區內劃設面積有限的用地(即只在區域 1)發展房屋。主席回應時指出，現時計劃旨在落實技術研究的建議。區域 2 至 4 的用地形狀較為狹長，發展潛力較低。區域 2 至 4 的生態價值相對較高，生態亦更相互緊扣，因此較不適合進行發展。此外，位於區域 2 至 4 的發展須依賴唯一的通道(即粉錦公路)，而粉錦公路的容量亦有限。有見及此，由於生態敏感度較低的區域 1 用地形狀較適合，亦有多條通道連接，因此認為只有區域 1 適合進行發展。

20. 一名委員表示，相比起其他區域內的外來品種(例如水松樹木羣)，應更特別留意區域 1 內種有原生品種的林地的生態價值。該名委員建議因保留區域 1 的林地而損失的單位，可透過擴大發展用地的範圍至覆蓋區域 2 向公眾開放的部分範圍，從而有更多空間設計更佳的布局以作補償。一些委員亦建議透過把特殊學校遷移到該區內的其他地方，以補償預計因保留區域 1 的林地而損失的單位；以及透過調整政府、機構及社區設施樓宇及公共運輸交匯處的排列布局，以期在房屋用地內提供更多可發展空間的同時，盡量減少砍伐樹木。

21. 一名委員詢問有關加快擬議公營房屋發展項目計劃步伐的可能性。主席回應時指出，一俟得出土拓署的檢討結果，而經修訂的計劃亦獲環保署署長批准，規劃署便會就「未決定用途」地帶建議適當的修訂，並把有關建議提交城規會考慮。由於《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(下稱「修訂條例」)預期於二零二三年九月一日生效，其後對分區計劃大綱草圖所作出的修訂會按照經修訂的法定制訂圖則程序處理，當中所涉的時間較短(把草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限會由兩個月展示期結束後起計九個月縮短至五個月)。此外，為了提升會議效率和避免濫用授權機制，申

述人必須親身出席聆聽會議(特殊情況除外)，而不論申述人的代表得到多少個授權，每名申述人／申述人的代表只會獲分配固定的發言時間。相信在修訂條例之下經修訂的制訂圖則程序會加快制訂圖則的過程。

### 高爾夫球運動發展

22. 一名委員欣賞香港哥爾夫球會及不少個別人士在作出陳述時，分享他們對香港高爾夫球發展的熱忱和知識，以及他們就保留整個粉嶺高球場所提出的專業意見及支持。遺憾的是，普羅大眾可能仍然覺得高爾夫球主要是商人的特權。該名委員留意到，年輕的精英高爾夫球手獲得國際獎項的成就並不廣為人知。

23. 一名委員表示，主辦會議、運動賽事和展銷會等國際盛事，可為主辦城市帶來龐大商機，並產生重大的直接／間接經濟影響、刺激旅遊業，藉由旅客消費增加收入、促進本地商貿、創造就業機會，以及吸引外商投資。國際盛事可為主辦城市造就獨特的平台，藉以提升其國際形象／品牌，並吸引全球注目。以二零二三年溫布頓錦標賽為例，主辦城市與主要廣播網絡合辦賽事，建立了主辦城市在國際上的吸引力，整個城市瀰漫着盛事活動的喜悅和歡樂。此外，在聆聽會上聽到保留區域 1 不僅是為了香港哥爾夫球會的私人利益，也是為了香港的公眾利益。根據該名委員的理解，香港的商界反對區域 1 的擬議公營房屋發展項目。

24. 一些委員認為，政府應向香港哥爾夫球會提供更多協助，以面對不斷轉變的環境，例如重置現有的職員宿舍和泊車設施。主席在回應時表示，政府已表明，若日後在粉嶺高球場舉辦國際賽事，根據實際需要和若環境許可，政府願意讓粉嶺高球場暫時使用有關土地(包括該 9.5 公頃的用地，若未作房屋發展的話)作後備用途，可為國際高爾夫球賽事提供泊車空間和作物流用途和賽事的後備地方。此外，據悉康文署與香港哥爾夫球會正展開商討，容許兩個將於十月和十一月舉辦的國際高爾夫球賽事完結後，才著手重置現有的職員宿舍。

25. 一些委員認為，高爾夫球在很多西方國家均為廣受歡迎的運動，而公眾可享用很多公眾高爾夫球場。這些國家通常已

培育出深厚的高爾夫球文化，並已投資在相關基礎設施上，讓所有年齡層和所有技術水平的人士均可進行高爾夫球運動。高爾夫球在西方國家盛行的其中一個主要原因，是有很多公眾高爾夫球場可供公眾使用。反觀香港，公眾可使用的高爾夫球場仍非常有限，而只有賽馬會滙西洲公眾高爾夫球場是唯一的公眾高爾夫球場。因此，有委員認為提供更多公眾可使用的高爾夫球場，對香港的都會城市生活會有所裨益。

26. 大部分委員對香港的高爾夫球運動發展和主辦大型賽事的能力有以下其他意見：

- (a) 把香港與美國、英國等已發展國家在高爾夫球設施方面作出比較並不合理，理由是香港是個細小的城市，土地資源十分珍貴，而且出現相互競爭的土地需求。反觀在大灣區有很多高爾夫球場的選擇，也可照顧到香港人的需求；
- (b) 在聆聽會上，主辦機構並無明確表示失去規劃區會令粉嶺高球場再無法或不符合資格主辦國際賽事。他們所關注的是能否舉辦該等活動的肯定性，而這個關注點可透過適當的安排和香港哥爾夫球會與康文署之間的商討得以解決；
- (c) 儘管適應高爾夫球道的改動會有其挑戰性，但也並非不可能探討其他解決方案，以彌補在區域 1 失去的三個球洞(例如改動餘下 46 個球洞的設計以切合舉辦香港高爾夫球公開賽時使用、使用粉嶺高球場餘下地方安排泊車位，或獲取粉錦公路以西的額外土地等)。香港哥爾夫球會沒有提出任何規劃區交還政府後會採取的應變計劃，亦沒有出示規劃區交還政府後難以舉辦大型賽事的證明。無論如何，相關政府部門應向香港哥爾夫球會提供適切協助，支援該會舉辦國際賽事／大型活動；以及
- (d) 儘管長久以來人們都把高爾夫球場與商務往來連繫起來，但收回規劃區不應對商業活動造成妨礙，或阻礙商人透過其他途徑在其他地點達成交易。若需要高爾夫球場，商人應有靈活性和適應性，探索

其他合適的選項，例如清水灣、愉景灣和石澳的私人高爾夫球會。此外，指稱香港的經濟倚賴高爾夫球場內該 9.5 公頃土地的說法並不恰當。

27. 一些委員雖然支持為有需要人士發展公營房屋，但不支持位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目，主要原因如下：

- (a) 主辦國際高爾夫球賽事將會直接／間接為香港帶來重大的經濟影響。這對香港極其重要，因為香港正竭力保持其國際形象，以及在國際舞台上作為國際都會的焦點。在競投過程中，各個城市需要展示對可能到訪的旅客的吸引力，不僅要突顯場地本身，還要突顯周邊地區和配套元素。正當政府傾力使香港在世界佔上一席，我們卻為了發展房屋而放棄舊場的一部分，此舉將會降低主辦世界級賽事的潛力，並嚴重削弱香港的吸引力和軟實力。為了興建為數不多的住宅單位而犧牲久負盛名的體育場地，實欠缺有力的理據支持；
- (b) 香港擁有其他主要土地供應來源，包括北部都會區、交椅洲人工島，以及過渡性房屋的供應。經權衡潛在損失和在九公頃用地上不足 12 000 個單位的建屋量，以及為了符合環境影響評估報告的批准條件而或需推遲二零二九年前入伙的目標，擬議公營房屋發展並不值得推行；以及
- (c) 應該考慮推廣高爾夫球這項運動，並多讓一般市民使用有關設施。正如香港哥爾夫球會在聆聽會期間所建議，與其發展房屋，康文署及香港哥爾夫球會可以合作開放舊場，其中包括將由康文署管理的八個球洞，以及繼續由香港哥爾夫球會管理的其餘 10 個球洞，從而提供標準的 18 洞高爾夫球場，供市民每天使用。

#### *舊場的文物和真確性價值*

28. 一些委員認為，落實位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目會破壞粉嶺高球場的完整，而粉嶺高球場是亞洲歷史最悠久

的高爾夫球場，擁有過百年歷史，也是香港唯一獲國際認可的大型國際高爾夫球賽事和活動場地。從舊場分割出的規劃區，將會對粉嶺高球場造成不可挽回的損害。

29. 一些委員認為，位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目不會影響粉嶺高球場內的已評級歷史建築，這些建築物均位於粉錦公路的另一側。此外，有關房屋發展用地僅佔整個粉嶺高球場約 5% 的面積。整個粉嶺高球場的整體文物和真確性價值應該不會受到重大影響。粉嶺高球場攝於不同年份的航拍照片顯示，粉嶺高球場自一九六零年代以來一直變化，尤其是球道和停車場範圍。特別一提的是，現在提議保存的現有 0.39 公頃林地旁的某些毗鄰林地範圍已遭清除。規劃區並非處於一九一一年時原來或真正的狀態，因此所聲稱的深厚歷史價值實令人懷疑。上述行為顯示，粉嶺高球場多年來的景觀變化不會影響其整體歷史價值。相反，歷史變遷是給文物賦予歷史價值的其中一項因素，可使粉嶺高球場的文物價值得以微妙的提升並以可持續的方式保留，與日益市區化的周邊環境相融合。

#### 環境、景觀及生態方面

30. 一些委員的看法如下：

- (a) 正如一些申述內容指出，高爾夫球場整體而言未必可視作有利於環保的用途，維持草坪狀況良好也會使用化學殺蟲劑；
- (b) 根據香港植物資料庫，水松已被分類為「外來」物種，並沒有足夠資料證明其屬於規劃區的原生植物。規劃區一九六三年的航攝照片僅可看到若干樹木，可能是水松。漁農自然護理署（下稱「漁護署」）的香港生物多樣性資訊站顯示，該署曾在附近植樹，因此樹齡相同的水松羣很可能是特意種植的；
- (c) 根據環境影響評估和附加資料，水松所在的區域 4 遠離區域 1，又有區域 3 作為緩衝，相信並不會受擬議公營房屋發展項目產生的水文問題所影響；

- (d) 據悉，環境影響評估報告僅記錄了一個數目「稀少」的蝙蝠品種，而在區域 1 亦沒有發現任何蝙蝠棲息地。為了讓蝙蝠／飛蛾得以生存並維持它們的數目，保持混合林地／原生林的生境和水體甚為重要，但粉嶺高球場的其他地方有大量這類生境，而且也沒有足夠資料證明若區域 1 失去蝙蝠覓食地便會令蝙蝠瀕危；以及
- (e) 《環境影響評估條例》的規定旨在評估一些項目和建議對環境造成的影響。備悉土拓署的環境影響評估報告已符合技術備忘錄的要求，而香港哥爾夫球會的顧問所提供的資料則或已超出《環境影響評估條例》的要求(例如較長的調查時期及涵蓋範圍)，以致得出了不同的結果。

### 交通方面

#### 31. 一些委員的看法如下：

- (a) 一些申述人提到該區交通狀況惡劣，情況令人十分憂慮。在公營房屋發展項目入伙前應該落實基建／交通改善計劃，特別是要改善粉錦公路和大頭嶺迴旋處繁忙路口的情況；
- (b) 大頭嶺迴旋處目前交通情況惡劣，是由於(i)在青山公路－古洞段和粉錦公路路口堵塞的交通大多是往粉嶺／上水新市鎮方向，沒有多少交通量是往元朗方向；以及(ii)很多由粉錦公路往青山公路－古洞段的交通因走交叉路線而與前往大頭嶺迴旋處的交通堵在一起。為紓緩堵塞情況，在土拓署建議的各交通措施中，建造一條行車天橋讓交通可直達粉錦公路似乎最為可行；以及
- (c) 由於道路交通繁忙，建議優化規劃區和上水港鐵站之間的行人連接度和環境，為該區每日的上下班人士和規劃區公園日後的使用者提供便利。

32. 應主席的邀請，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生補充說，為應付日後的交通需求，政府已在大頭嶺(寶石湖)迴旋處完成或正在進行／計劃多項交通改善工程，包括已完成寶石湖路南行線往大頭嶺迴旋處路段的擴闊工程，由兩條行車線增至三條；擴闊粉嶺公路西行引路，以使有 50 米長的行車路接入迴旋處；在粉錦公路／青山公路—古洞段交界處的粉錦公路增闢行車線(南行線和北行線各一)，使四條行車線中有兩條可轉彎；在粉錦公路北行引路增闢一條左轉專用行車線，以及建成寶石湖路天橋。待上述道路改善項目落實後，預計擬議公營房屋發展項目所產生的交通量將可由道路網的負載量吸納。

#### 擬劃設的「未決定用途」地帶

33. 一些委員詢問就擬設「未決定用途」地帶訂明規劃意向的原因。規劃署署長葉子季先生作出回應，表示當用地的長遠用途和發展密度仍有待研究時，在分區規劃大綱圖上把這些用地劃為「未決定用途」地帶，這種情況並不罕見。此外，亦有情況是用地的規劃意向已經確定而劃為「未決定用途」地帶，因為有關用地的發展密度和發展細節須待詳細研究有結果及／或基礎設施的走線／細節有定案後，才可決定。其中一個例子是在大嶼山東北部分區計劃大綱圖上劃定「未決定用途」地帶，該分區計劃大綱圖《說明書》訂明，劃定「未決定用途」地帶是因為要待毗鄰的運輸網絡和道路路線敲定才能決定用途，該等地帶亦預留作旅遊業和康樂用途，但實際情況則視乎進一步研究的結果而定；

34. 一些委員詢問擬設「未決定用途」地帶及規劃區的具體規劃意向，可否容許在規劃區進行高爾夫球活動。規劃署署長葉子季先生作出回應，表示城規會審議有關的分區計劃大綱草圖時，委員對原建議把區域 2 至 4 劃作「其他指定用途」註明「康樂暨保育」地帶表示關注，商議時認為，區域 2 至 4 的規劃意向應着重保育多於康樂，因此，把該地帶微調為現時分區計劃大綱草圖上所示的「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。至於准許的用途，由於高爾夫球場屬規劃區的現有用途，與「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的保育意向並非不相協調，把其保留在第一欄用途的做法合理，而其他第一欄及第二欄用途的土地用途表則已作出修訂，把靜態康樂用

途限於那些不會損害保育意向的用途。由現在直至把區域 1 移交土拓署以落實擬議公營房屋發展項目這段過渡期內，擬議「未決定用途」地帶，以及對《註釋》和《說明書》作出的相應修訂，可提供靈活性，容許進行與區域 2 和 3 保育和康樂性質相協調並帶來實益的用途，因為高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施和公眾停車場(貨櫃車除外)在區域 1 的「未決定用途」地帶屬經常准許的用途。簡而言之，分區計劃大綱草圖已提供適當靈活性，讓康文署主辦與規劃區規劃意向相稱的盛事項目和活動。康文署稍後會考慮適合「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的康樂用途／活動類型，以及管理和運作模式。

35. 大部分委員雖然都支持在區域 1 進行公營房屋發展，亦認為該用途普遍屬可接受，但他們同意在過渡期內改劃「住宅(甲類)」地帶為「未決定用途」地帶的擬議修訂，基於以下考慮：

- (a) 當局在規劃參數仍須待土拓署及相關部門進一步檢討和評估的情況下，提出一份為政府工程項目而劃設特定土地用途地帶的分區計劃大綱圖，並不合適；
- (b) 環境影響評估報告附帶的批准條件規定，土拓署須跟進一些可能會改變擬議公營房屋發展項目的佈局及發展參數的問題。這項規定令「住宅(甲類)」地帶訂明的發展參數得不到相關決策局及部門認可的技術評估支持。在土拓署完成檢討，以及環保署署長批准經修訂的發展藍圖及詳細的景觀和視覺設計圖之前，在這個等待土拓署完成檢討的過渡期內，把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶是審慎的做法；以及
- (c) 根據法定製圖程序，為擬議公營房屋發展項目劃設合適的土地用途地帶和制訂發展參數而對分區計劃大綱圖作出的修訂，會提交城規會考慮，稍後並會展示供公眾查閱。委員因此可有機會考慮土拓署進行檢討後的單位供應量，相對於到時最新的房屋土地供求量估算，是否具有理據。

36. 一些委員不同意擬議公營房屋發展項目，他們認為擬議公營房屋發展項目的發展參數和單位供應量既然尚未確定，這或許是一個時間，讓政府重新考慮規劃區應否進行進一步的房屋發展。倘當局決意設立「未決定用途」地帶，亦建議把「未決定用途」地帶的規劃意向由公營房屋發展變為高爾夫球場。

*「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶及其日後的管理*

37. 委員備悉規劃區餘下 22 公頃土地(區域 2 至 4)會規劃作保育暨康樂用途，提出以下意見：

- (a) 雖然香港哥爾夫球會一直有舉辦很多高爾夫球及非高爾夫球活動及慈善活動，而這些活動間中亦會開放予公眾參與，但如果區域 2 至 4 交由康文署管理，並每天開放供公眾享用，將可取得更大的公眾利益和規劃增益；
- (b) 康文署可與香港哥爾夫球會合作，開放舊場供公眾享用；
- (c) 規劃區將由康文署管理，並應發展成自然生態公園，而非變成有過多人工設置的公眾休憩用地；
- (d) 管制監督與管理團隊可以是兩個獨立概念。以鑽石山的南蓮園池為例，公園屬康文署管轄，但其管理則以每年港幣一元的象徵式租金委託志蓮淨苑負責。志蓮淨苑亦負責公園的設計、建造、監督及日常保養。公園的建築概念是讓訪客以靜態的角度欣賞傳統中國園藝結合宗教理念的藝術概念，而公園亦订立了一些特別的規則，令這個公園與康文署轄下其他公園十分不同。公園獲志蓮淨苑妥善管理，是香港這個繁華城市中難得一見的寧靜之地。對於規劃區日後的管理，康文署可參考這個個案；以及
- (e) 康文署應與附近的原居村民商討他們繼續使用規劃區的需求。

其他

38. 一些委員的意見如下：

- (a) 因應丙崗村和碑頭嶺角一些村民的關注，當局應考慮妥為美化擬議公營房屋發展項目的外觀；以及
- (b) 雖然公屋事宜不屬城規會的職權範圍，但現行公營房屋編配制度下單位流轉緩慢，加上公營房屋租住的「世襲」問題，此等深層次問題可能是造成公營房屋需求迫切的因素之一，然而情況尚未得到處理。

39. 由於委員沒有提出進一步意見，主席把大多數委員大致同意的要點撮述如下：

- (a) 接納規劃署的建議，局部順應某些申述，把「住宅（甲類）」地帶用地改劃為「未決定用途」地帶，並在分區計劃大綱草圖的《說明書》列明發展公營房屋的意向；
- (b) 正如大部分申述人／提意見人所主張，舊場失去三個或八個球洞未必是最理想的發展選項，但位於區域 1 的擬議房屋用地屬政府「熟地」，無須收地和清拆會較佳。香港哥爾夫球會仍有餘下的 46 個球洞，可供主辦國際賽事和提供高爾夫球訓練，而政府亦承諾暫時將規劃區給予香港哥爾夫球會用作國際賽事的後備場地。此決定經深入討論，已在各種訴求之間取得平衡；
- (c) 雖然政府於二零二九年安排入伙的原訂目標會受影響，但擬議公營房屋項目仍為未來十年重要的房屋供應來源。擬議公營房屋發展項目有別於其他項目，不涉及收地／清拆及安置／補償問題，而是在一幅 9.5 公頃的政府土地上建屋，這仍屬一個具發展時間優勢的「熟地」選項；

- (d) 由於該房屋用地位於粉嶺／上水新市鎮邊緣，鄰近上水港鐵站及數個現有公共屋邨。擬議公營房屋發展項目與周邊地區協調，可受惠於現有交通及社區設施；
- (e) 根據環境影響評估報告附帶的批准條件(包括擬備有關補種樹木的樹木管理計劃)，土拓署須跟進一系列事宜，可能需要改動有關房屋發展項目的布局和主要參數，務求盡量減少需砍伐樹木的數目，盡力保育 0.39 公頃林地。此外，有見氏族祖墳靠近林地，可能有空間原址保留；
- (f) 當局應考慮更改擬議特殊學校選址，以便在區域 1 騰出更多空間，從而制訂更理想的布局，保留 0.39 公頃林地之餘，同時盡量增加建屋量。規劃署可就此向教育局跟進；
- (g) 當局應提高規劃區與上水港鐵站之間的行人連接度，並改善該行人環境。規劃署會向土拓署及相關部門轉達建議以供考慮；以及
- (h) 請康文署考慮開放區域 2 至 4 作公眾高爾夫球場。規劃署會就此向文化體育及旅遊局和康文署轉達建議。

## 結論

40. 主席總結，大多數委員支持局部順應 78 份申述，把位於區域 1 的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，並不接納其餘反對申述。當局把有關區域劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的做法合適。委員普遍認為城規會文件第 10902 號所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在聆聽會上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的其他理由和建議。

[蔡德昇先生、廖凌康先生、劉竟成先生和黃煥忠教授在商議的後半部分離席。]

41. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R5、R6(部分)、R7、R8、R9(部分)、R10 至 R13、R14(部分)至 R244(部分)、R246(部分)至 R248(部分)、R6551 及 R6707(部分)**表示支持的意見。

42. 城規會決定局部順應 **R568、R1478、R1498、R1507、R1574、R1723、R2362、R2366、R2480、R2656、R2680、R2687、R2751、R2842、R3618 至 R3620、R4024、R4026、R4034 至 R4036、R4057、R4058、R4065、R4078、R4096、R4097、R4105、R4107、R4112、R4124、R4130、R4131、R4135 至 R4138、R4148 至 R4150、R4152、R4154 至 R4156、R4164 至 R4169、R4174 至 R4177、R4188、R4189、R4200、R4214、R4215、R5191、R5194、R5197、R5208、R5234、R5291、R5406、R5588、R6069、R6074、R6081、R6386、R6393、R6394、R6424、R6557、R6656 及 R6657**，建議修訂分區計劃大綱草圖，把區域 1 的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，並修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》的相關段落。城規會將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布分區計劃大綱草圖的建議修訂，讓公眾提出進一步申述，為期三星期。城規會會根據條例的規定，考慮進一步申述(如有的話)。

43. 城規會決定不接納 **R6(部分)、R9(部分)、R15(部分)至 R244(部分)、R245、R246(部分)至 R248(部分)、R249 至 R332、R334 至 R567、R569 至 R1477、R1479 至 R1497、R1499 至 R1506、R1508 至 R1573、R1575 至 R1722、R1724 至 R2296、R2298 至 R2361、R2363 至 R2365、R2367 至 R2318、R2320 至 R2479、R2481 至 R2655、R2657 至 R2679、R2681 至 R2686、R2688 至 R2750、R2752 至 R2841、R2843 至 R3617、R3621 至 R4023、R4025、R4027 至 R4033、R4037 至 R4056、R4059 至 R4064、R4066 至 R4077、R4079 至 R4095、R4098 至 R4104、R4106、R4108 至 R4111、R4113 至 R4123、R4125 至 R4129、R4132 至 R4134、R4139 至 R4147、R4151、R4153、R4157 至 R4163、R4170 至 R4173、R4178 至 R4187、R4190 至 R4199、R4201 至**

**R4213、R4216 至 R4469、R4471 至 R5190、R5192、R5193、R5195、R5196、R5198 至 R5207、R5209 至 R5233、R5235 至 R5290、R5292 至 R5405、R5407 至 R5587、R5589 至 R6068、R6070 至 R6073、R6075 至 R6080、R6082 至 R6385、R6387 至 R6392、R6395 至 R6423、R6425 至 R6550、R6552 至 R6556、R6558 至 R6655、R6658 至 R6706、R6707(部分)、R6708 至 R6789 及 R6791**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

### 「住宅(甲類)」地帶

- 「(a) 局部發展粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)是土地供應專責小組所建議的短中期土地供應選項。此建議是土地供應專責小組進行公眾諮詢後提出，並於二零一九年獲政府接納。考慮到《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究－可行性研究》(下稱「技術研究」)的結果，當局認為區域 1 適宜作公營房屋發展，以應付殷切的房屋需求。考慮到環境保護署署長最近的決定，政府會進行檢討，就擬議發展項目確定合適的發展密度／參數、布局和設計；
- (b) 雖然政府將會於二零二三年九月一日收回粉嶺高球場位於粉錦公路以東的 32 公頃土地，但只有最北端部分的 9 公頃範圍將用作興建公營房屋和特殊學校，粉嶺高球場位於粉錦公路以西的其餘 140 公頃土地將繼續用作主辦國際高爾夫球賽事、培訓高爾夫球手，以及舉辦各類與高爾夫球無關的社區康樂及體育活動。如香港哥爾夫球會日後舉辦大型賽事，臨時需要額外土地以作支援，相關政府部門亦會提供適切協助；
- (c) 已進行的技術研究覆蓋環境、視覺及景觀、生態、交通、空氣流通、排水、排污、供水、土力及其他相關方面，結果確定在實施緩解措施後，把區域 1 用作公營房屋發展在技術上可行。為顧及土木工程拓展署有需要就發展密度、布局設計及建築物高度

進行的檢討，建議把區域 1 改劃為「未決定用途」地帶；

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的評估，除了一些社會福利設施外，已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付粉嶺／上水新市鎮(包括規劃區(下稱「該區」))規劃人口的需求。當局會在擬議房屋發展項目內提供合適的政府、機構及社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施和休憩用地的供應，以配合公眾所需；
- (e) 位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目佔地僅為粉嶺高球場面積約 5%。因此整個粉嶺高球場的整體文物價值不會受到嚴重影響；
- (f) 該區的日後用途可提供不同類型的就業機會(包括商業及服務業工種)。此外，附近的粉嶺／上水新市鎮範圍亦有不少就業機會；

#### **「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶**

- (g) 把區域 2 至 4 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的做法合適，因為此舉可保育現有天然景觀及生態特色，同時容許為社區闢設靜態康樂設施。把區域 2 至 4 劃為在用途方面訂有較多限制的郊野公園、「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，未必能配合公眾在康樂方面的需求。康樂及文化事務署會考慮在「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶提供合適類別的公眾康樂用途和管理及營運模式；
- (h) 已進行的技術研究覆蓋環境、生態、景觀、視覺、排水、排污、供水、土力及其他相關方面，結果確定擬議「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶不會造成無可克服的負面影響；以及

**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」)**

- (i) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就分區計劃大綱草圖諮詢公眾。展示申述／意見屬條例所訂法定諮詢程序的一部分。」

44. 主席建議會後發出新聞稿，告知公眾有關城規會的決定、主要考慮因素，以及城規會提出的建議。委員表示同意。

45. 餘無別事，會議於晚上七時結束。