

二零二三年十月三日、二零二三年十月五日及
二零二三年十月六日舉行的城市規劃委員會
第 1303 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

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

梁家永先生

余偉業先生

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

黃傑龍先生

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

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

伍穎梅女士

余烽立先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光教授

黃天祥博士

呂守信先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士(二零二三年十月三日上午和二零二三年十月六日上午)
鄭韻瑩女士(二零二三年十月三日下午、二零二三年十月五日上午和
二零二三年十月六日下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉豪先生(二零二三年十月三日上午)
李佳足女士(二零二三年十月三日下午)
黃立基先生(二零二三年十月五日上午)
梁美玲女士(二零二三年十月六日上午)
梁凱俊先生(二零二三年十月六日下午)

1. 下列委員和秘書出席二零二三年十月三日早上的會議：

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

蔡德昇先生

劉竟成先生

梁家永先生

余偉業先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

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

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目1

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

有關考慮就《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》的建議修訂(即考慮就該圖提出的申述和意見後建議作出的修訂)提出的進一步申述

(城市規劃委員會文件第 10928 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

2. 秘書報告，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」)旨在落實土地供應專責小組關於粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)的建議，以及《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。該研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委託進行。分區計劃大綱草圖主要涉及粉錦公路以東的粉嶺高球場舊場的部分範圍(下稱「規劃區」)，當中包括一幅香港房屋委員會(下稱「房委會」)的擬議公營房屋發展項目用地，而房屋署屬房委會的執行機關。公益金東亞慈善高爾夫球賽委員會主席李民橋先生(R498)、香港鄉郊基金(R499)、香港足球會(R6696)及長春社(R6783／C45)已就分區計劃大綱草圖提交了申述和意見。對分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂，主要涉及把位於規劃區最北端的區域 1 的一塊 9.5 公頃土地(下稱「用地」)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，同時亦對分區計劃大綱草圖《註釋》的相應部分作出修訂(下稱「建議修訂」)，以局部順應 78 份申述。以下委員已就此議項申報利益：

黎志華先生 — 為房委會委員；
(以地政總署署長的身分)

區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代表，
(以民政事務總署總工程師(工程)身分) 而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；

- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；
- 伍灼宜教授 — 為香港鄉郊基金的顧問及前董事；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會、東亞銀行及香港足球會有業務往來；
- 黃令衡先生 — 過往與香港鄉郊基金有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為交椅洲人工島研究的都市林務和生物多樣性聚焦點小組的成員，以及為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；
- 劉竟成先生] 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員，而該機構目前與房
- 羅淑君女士] 屋署商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員及前僱員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會成員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 陳振光教授 — 為香港足球會會員。

3. 委員備悉，由於黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、黃天祥博士及伍灼宜教授涉及直接利益，因此須請黎志華

先生離席，而其他委員則因事未能出席會議。至於那些不涉及直接利益，或沒有參與擬議公營房屋發展及／或提交申述／意見及／或進一步申述的委員，委員同意應讓他們參與會議。

4. 秘書亦備悉，一如二零二三年六月舉行申述和意見聆聽會上所同意的做法，倘委員認識申述人、提意見人或進一步申述人，但沒有與他們就分區計劃大綱草圖、建議修訂或相關申述、意見或進一步申述進行討論，則無需申報利益。

[黎志華先生此時離席。]

5. 秘書報告，當局就四份進一步申述所提交的個人資料進行核實後，委員於二零二三年九月二十一日以傳閱方式，同意並認為該四份進一步申述不符合城市規劃委員會規劃指引編號 29B 有關「根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的規定，並根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第 6D(3)(b)條，把該四份進一步申述視為不曾作出。1 903 份有效的進一步申述將提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。

簡介和提問部分

6. 主席表示已向進一步申述人和相關申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予進一步申述人和相關申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽進一步申述和相關申述。

7. 以下政府的代表、進一步申述人及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

鄧保君女士 — 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

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

張國良先生 — 顧問

進一步申述人及他們的代表

F26—Hong Kong Golf Club (香港哥爾夫球會)

F30—Famous Palace Limited

F31—Rich Comfort Limited

F41—Chau Chin Hung (周展雄)

F44—Cheung Wai Kwok Gary (張為國)

F45—Lau Ting Yin Anthony (劉鼎言)

F52—Cheung Wong Michelle Man Ying (張黃敏瑩)

F53—Cheung Bo Tim Jonathan

F54—Lau Kwok Kit (劉國傑)

F61—Chang Jacinta Yeung Cheong (張林元莊)

F62—Chau Michael Dayan (周德仁)

F64—Chang Davina Twan-gia (張傳佳)

F65—Cheng Albert Shu Lok (鄭樹樂)

F66—Mulchandani Narayan Phatu

- F67—Cheng Se Hym Wilson (鄭世謙)
F68—Shrogg Noshir Nariman
F75—Roberts Mark Jonathan
F78—Shih Jonathan Hung Yee (石鴻毅)
F81—Yeomans Charles Margrave
F85—Lo Della (黎鳳姿)
F87—Compagnon Marc Robert
F88—Jojo Camille
F89—Yung Li Fong Frances (蔡麗芳)
F92—Leung Filipe Ka Po (梁嘉保)
F99—Clements Andrew Timothy Michael
F100—Chan Yin Bing Jena (陳賢冰)
F107—Kwan Tit On Daniel (關秩安)
F108—Cheng Chung Ching Raymond (鄭中正)
F112—Linton Timothy Robert
F114—Ip Chi Shing (葉志成)
F115—Leung Bih Yu (梁碧瑜)
F117—Wong Tse Kay Michael (黃子基)
F194—Cheng Kai Ho David (鄭啟豪)
F196—Hobson Michael Hamilton (賀百新)
F207—Scales Michael William
F208—Chu Kai-yang (朱凱楊)
F224—Wong Chi Hang (黃志恆)
F230—Chang David Thy Way (張大惠)
F232—Chan Yu Hin Daniel (陳宇騫)
F234—Wai Rosaline (韋令然)
F235—Kong Roanna P (江寶瑩)
F236—Wai Sik Yin Felicia (韋哲然)
F238—Kwok Chun Hei Archie (郭晉熹)
F239—Wong Siu Yin Flora (黃兆賢)
F242—Lam Chai Fung (林才峯)
F250—Koon Yat Ching (官一青)
F251—Faulkner Justin Craig
F252—Fung Wing Chung (馮咏聰)
F255—Hyun Jun John (玄竣)
F256—Hinchcliffe Leung Suet Mui Yoko (梁雪梅)
F257—Bye Ferris Charles
F258—Leung Kwok Kan Davina (梁幗芹)

- F259—Murray Stuart Craig
F266—Leung Yuk Fun (梁玉芬)
F267—Hui Suk Han Angeli (許淑嫻)
F268—Fung Mun Sin Monica (馮敏先)
F269—Lau Chun Kay (劉振麒)
F273—Kendrick Roger Clive
F277—Wu Tsung Sung Otto (吳順升)
F278—Yau Sheung Kwan (尤湘君)
F279—Wu Nai Tsen Katherine (吳柰曾)
F283—Cheng Mo Kit Katherine (鄭慕潔)
F290—Lam Ming Aminah Khattak (林明)
F291—Mak Kam Hung (麥錦鴻)
F293—Leung Yuen Sheung (梁婉嫻)
F294—Luk Ka Po Janet (陸嘉寶)
F297—Newnam John Russell
F710—Ho Gloria (何妍菁)
F718—Wong Yuen Ling (王婉玲)
F719—Tse Chi Fung (謝子峰)
F721—Chan Siu Tong (陳少堂)
F755—Yeung Yin Chau (楊燕秋)
F757—Lo Pik Wan (盧碧雲)
F758—Leung Siu King (梁少琮)
F759—Hung Wing Kuk (洪泳菊)
F760—Chan Yi Lan (陳依蘭)
F761—Chan Siew Ki (陳秀琪)
F762—Wong Sze Ming (黃思銘)
F764—Cho Wai Kin Jonathan (曹偉堅)
F765—Tsang Kin Keung (曾建強)
F895—Yeung Cheuk Ying (楊淩凝)
F937—Lam Chun Ming Pearl (林晉明)
F967—Tse Yan Hei Patrick (謝焯熹)
F1110—Fishwick Peter James
F1140—Wong Cheryl Angela
F1150—Chui Chai Nam (崔濟南)
F1152—Liang Genhe (梁艮河)
F1159—Cheung Wai Yu Wendy (張慧瑜)
F1177—De Guzman Gemma Amis
F1178—Yuni-Novitamaji

- F1180—Jumik-Srinani
F1246—Siu Shui Man Salina (蕭瑞文)
F1247—Yeung Hok Man (楊學文)
F1250—Chow Shiu Lun (周兆麟)
F1253—Yuen Kam Ho George (袁金浩)
F1289—Lam Yu Tat Derek (林雨達)
F1291—Yeung Nicholas Wai Shing (楊偉成)
F1293—Hung Hak Fu (洪克孚)
F1294—Chang Francine Alison (張雅淳)
F1296—Ching Wing Ying (程詠盈)
F1299—Wan Tan Fung (尹丹楓)
F1301—Wong Kok Sun (黃覺新)
F1309—Tham Seng Yum Ronald (譚承蔭)
F1315—Ng Sau Ling Selene (吳秀玲)
F1317—Chan How Weng Wynne (陳巧穎)
F1320—Lee Ching Kwok Rin (李正國)
F1322—Chan Sze Ki Carol (陳思琪)
F1325—Fung Ho Wang (馮浩泓)
F1328—Hau Yee Man (侯綺雯)
F1331—Ko Man Kee Gary (高萬基)
F1333—Lo Wing Yin (羅詠然)
F1335—He Junmei (賀俊梅)
F1337—Lim Heng Poh (林興波)
F1339—Cheng Robert Shu Chi (鄭樹志)
F1350—Fung Kuen Kei (馮權基)
F1352—Chu Kin Wah (朱健華)
F1355—Chan Ching Yin Yolanda (陳靜妍)
F1362—Leung Oi (梁愛)
F1363—Ho Sze Kin (何思健)
F1364—Mai Quanda (麥權達)
F1365—Lee Kwok Lin (李國連)
F1366—Chan Man Lung (陳文龍)
F1367—Chik Chi Fai (植志輝)
F1368—Wong Wai Chun (黃偉俊)
F1369—Yim Ka Lok (嚴家樂)
F1370—Lau Chu Kwan (劉柱均)
F1371—Lam Chun Yip (林駿業)
F1372—Wong Shing Tong (王勝棠)

- F1373—Lui Chun Kong (呂震剛)
F1374—Huang Ka Wo (黃家和)
F1378—Ma Ching Lung Harold (馬青龍)
F1381—Chau Kwok Chun Sandy (周國珍)
F1385—Li On Keung (李安強)
F1386—Cheung Woon Chuen (張煥轉)
F1387—Yuen Kwong Cheung Lube (袁廣祥)
F1388—Devkota Chandrawati
F1390—Limbu Kabita
F1391—Sun Po (孫波)
F1393—Yeung Hin Tung (楊顯東)
F1394—Lo Ming Fai (盧銘輝)
F1395—Tang Wai Ming (鄧衛明)
F1396—Lee Swee Keong (李瑞強)
F1397—Chan Hon Kit (陳翰杰)
F1398—Lai Kin Man (黎建文)
F1399—Chan Mei Kam (陳美琴)
F1400—Liao Xiaoting (廖曉婷)
F1401—Ho Foon Hee (何歡喜)
F1402—Mak Chi Ping (麥志平)
F1403—Rai Dinesh Kumar
F1404—Tsui Yuk Ling (徐玉玲)
F1405—Tsoi Kim Ping (蔡劍萍)
F1406—Fong Tak On (方德安)
F1407—Kwong Yan Tak (鄺仁德)
F1408—Zhong Guochi (鍾國池)
F1409—Cheng Kar Chun (鄭家俊)
F1410—Chan Ngai Chi (陳毅志)
F1411—Wong Hing Wa (黃興華)
F1412—Fung Kwai Fa (馮桂花)
F1413—Fung Tung Mui (馮冬妹)
F1414—Chan Hung Leung (陳洪亮)
F1416—Lai Wai Fun (黎慧歡)
F1417—Leung Woon Mei (梁煥美)
F1418—Li Yin Ling Serina (李燕鈴)
F1419—Szeto Sin Ching (司徒倩澄)
F1420—Lau Ka Yan (劉嘉欣)
F1421—Lau Fu In Ada (劉富妍)

- F1422—Ching So Tsang (程素增)
F1423—Ouyang Huiya (歐陽慧雅)
F1424—Tang Chiu Kuen (鄧尚娟)
F1425—Chan Jink Chou Eric (陳正秋)
F1447—Yeung Sai Kwong James (楊世光)
F1449—Au Yang Cheong Yan Peter (歐陽長恩)
F1454—De Lacy Staunton David Charles H.
F1460—Ho Kwan Tat (何君達)
F1462—Li Siu Leung (李紹良)
F1463—Cheung Cho Yiu (張祖堯)
F1464—Cheang Tak Hong (鄭德雄)
F1465—Chen Zhifeng (陳志鋒)
F1466—Tang Yam Tong (曾任棠)
F1467—Fung Wing Por (馮永波)
F1468—Fung Chi Fung (馮志峰)
F1469—Ng Chin Pang (吳展鵬)
F1484—Ma Kin Gay Michael (馬健基)
F1492—Yau Yuk Ling Estalla (游玉玲)
F1493—Tang Mei Lin (鄧美蓮)
F1494—Li Yin Ling Wendy (李燕玲)
F1498—Wong Man Chun Connie (黃文真)
F1499—Wong Mei Yan (黃美恩)
F1500—Wong Yuk Yee (黃玉儀)
F1507—So Chu (蘇珠)
F1509—Wong Choi Ying (王彩英)
F1510—Chau Kuk Mui (周菊梅)
F1518—Lee Ka Kit William (利家傑)
F1520—Kwong Yui Wa (鄺銳華)
F1521—Ma Ka Man Carmen (馬嘉文)
F1522—Ip Chi Hei (葉智羲)
F1523—Choi Wai Fuk (蔡偉福)
F1524—Mo Pui Han (巫佩嫻)
F1525—Hung Man Ying (洪文英)
F1527—Yeung Hok Man (楊學文)
F1539—Chan Hiu Lam (陳曉琳)
F1540—Chong Yik Lam (莊亦琳)
F1550—Chang Irving (張恩惠)
F1552—Chang Preston Twan Yee (張傳義)

- F1556—Dai Pui Wa Dora (戴佩華)
F1559—Li Hongxia (李洪峽)
F1560—Chan Ka Shing Wilson (陳家誠)
F1561—Chung Wai Lan (鍾惠蘭)
F1571—Fung Tak Hong David (馮德康)
F1645—Chang Iris Carrie (張凱淳)
F1690—Lau Wing Yee Ingrid (劉穎儀)
F1748—Tse Kwok Chuen (謝國泉)
F1749—Chan Victoria (陳慰慈)
F1753—Yao Che Li Miriam (姚潔莉)
F1755—Fung Jason (馮子成)
F1759—Lo Chang Grace (羅張惠惠)
F1762—Cheung Cheng Fook Lee Frances (張陳福琍)
F1764—Yum Stephanie Carrie (任加怡)
F1765—Tse Roger Lai Ming (謝禮明)
F1766—Leung Kwok Ming Edli (梁國明)
F1767—Cheng Sidney (鄭兆能)
F1786—Murray Barbara June
F1789—Ng Yue Kiang (吳耀強)
F1793—Karlberg Henrik Hans Petter
F1800—O'brien Ian Charles
F1804—Wong Kar Chit (黃家哲)
F1805—Young Mar Lene (楊曼玲)
F1806—Wong Ying Rebecca (黃盈)
F1810—Pe Hong Teng (白鴻滕)
F1811—Pe May (白梁秀美)
F1832—Wong Wai Fun (黃慧芬)
F1848—Keatley Lisa Joy
F1849—Cheng Yim Leung (鄭炎亮)
F1854—Yip Sandra Chor Sheung (葉楚瓊)
F1858—Lee Tin Chak Daniel (李天澤)
F1870—Singh Shailendra
F1871—Chan Yam Ping (陳任萍)
F1872—Chan Yuk Ha Joe (陳玉霞)
F1873—Lin Jianhu (林建湖)
F1874—Ng Yat Shing (吳逸成)
F1875—Chan Chun Pong (陳振邦)
F1860—Ng Siu Lung Teresa (伍小龍)

F1876—Ngan Yiu San (顏耀新)

F1877—Chan Yiu Hoi Caesar (陳耀海)

F1878—Li Hiu Chak (李曉澤)

F1879—Chow Ka Wing (周嘉詠)

F1883—Chan Siu Fong Fanny (陳少芳)

F1896—Lam Poon Wah (林本華)

F1901—Wu Tsing Why Laurence (吳清淮)

香港哥爾夫球會 — 進一步申述人及進一步申述人的代表

- 香港哥爾夫球會

郭永亮先生

會長

呂慶耀先生

副會長

Ian Paul Gardner 先生

總經理

張士志先生

法律及一般事務小組召集人

Fred Neal Brown 先生

李卓成先生

楊秀華女士

- KTA 規劃顧問有限公司

杜立基先生

陸迎霜女士

F27—Heung Yee Kuk New Territories (新界鄉議局)

邱榮光先生] 進一步申述人的

劉文君女士] 代表

F28—Executive Counsel (Hong Kong) Limited

F244—Alexander Main Duggie

Timothy John Peirson-Smith 先生] 進一步申述人的

許綽藍女士] 代表

F34—Victor Ma Wai Tak

王超鋒先生] 進一步申述人的

賴以尊先生] 代表

8. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表在這節聆聽會向委員簡介進一步申述的內

容，並提醒規劃署簡介的焦點應為擬議修訂(即把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶)。規劃署的簡介將會上載至城規會的網頁，供進一步申述人和相關申述人瀏覽。規劃署並不會在其他聆聽會再作出相同的簡介。規劃署簡介完畢後，主席會請進一步申述人、相關申述人及他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名進一步申述人／相關申述人及／或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在進一步申述人／相關申述人及／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。上午和下午的會議均設答問部分。當進一步申述人／相關申述人及／或他們的代表完成當日的口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表及／或進一步申述人／相關申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、進一步申述人、相關申述人及他們的代表離席。城規會在聽取進一步申述人、相關申述人及他們的代表所作的全部口頭陳述後，將閉門商議有關的進一步申述，並於稍後把城規會的決定通知進一步申述人和相關申述人。

9. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

10. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，向委員簡介進一步申述的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、建議修訂、進一步申述人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關進一步申述的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10928 號(下稱「文件」)。

11. 主席接着請進一步申述人和他們的代表闡述他們的進一步申述。她又提醒進一步申述人及／或他們的代表，他們所作的口頭陳述應與他們是否支持或反對建議修訂(即把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶)和其背後理據有關。

F26—The Hong Kong Golf Club (香港哥爾夫球會)

12. 郭永亮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在第十九屆亞運會上，許龍一先生剛奪得了香港首面高爾夫球項目的金牌，而香港代表隊亦在男子高爾夫球團體賽奪得銅牌。正當港隊與市民大眾共慶佳績之際，他身處這場會議，討論舊場有部分範圍已交還給政府，而目的只是為了將之用作向公眾開放的靜態公園。他不解為何舊場其餘 10 個球洞可保留用作打高爾夫球，但已交還給政府的八個球洞卻不能。舊場已有過百年歷史，是活生生的文物，他促請城規會維持舊場的現狀，並恢復其作為高爾夫球場的功能；
- (b) 香港哥爾夫球會就環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准技術研究下的相關環境影響評估(下稱「環評」)報告這個決定(下稱「有關決定」)申請司法覆核，原因是球會對保護該幅擁有豐富歷史及生態價值的用地有承擔。原訟法庭批出暫緩執行令，代表着法庭對該區維持現狀一事開綠燈(包括保持其景觀和環境，以及高爾夫球場的功能)，對香港社會而言，將會是最大利益；
- (c) 高爾夫球運動員得到香港哥爾夫球會的支援(例如為高爾夫球手提供訓練場地及主辦大型比賽)，在過去數年屢創佳績。高爾夫球運動已合乎資格在二零二五年起升格為受香港體育學院支援的 A 級體育項目。隨着香港年青高爾夫球手的數目不斷上升，須關設更多訓練設施。不過，有別於奪得獎牌後獲政府加強支援(包括擴建設施以便為運動員締造優良的訓練環境)的其他運動項目(例如劍擊及單車)，政府不但沒有為高爾夫球運動員興建任何新設施，甚至奪走舊場的八個球洞，將之變成向公眾開放的公園，並且禁止在該處打高爾夫球。上述安排並無充分運用有關用地，而且令舉行高爾夫球賽事的日數及香港高爾夫球總會和香港代表隊的精英訓練時間減少超過 20%，影響香港高爾夫球運動的發展；
- (d) 在過去 10 年，公眾在粉嶺高球場進行的球局比率約為 40%。規劃區的八個球洞交還給政府後，使用率就降至 30%。區內村民免費打球的安排亦受到了

影響，因為他們再也無法在規劃區打高爾夫球。村民亦促請政府把規劃區恢復為開放予公眾使用的高爾夫球場；

- (e) 香港擁有世界級高爾夫球場，可用作主辦大型比賽，是本港獨有的優勢，同時高爾夫球場也可用作生態公園。香港哥爾夫球會在過去曾舉辦多項高爾夫球及非高爾夫球活動(例如生態徑及慈善盛事)，讓公眾參與，可見規劃區上午可作高爾夫球場之用，下午則可作公園用途。不過，規劃區現時純粹是一個可作靜態康樂活動的公園，而且公眾也無法充分體驗到規劃區的樂趣；
- (f) 香港哥爾夫球會多年來一直妥為保養規劃區。即使在上個月颱風吹襲及極端天氣情況的日子，也只有數棵樹木受到破壞和倒塌。規劃區的水浸問題也獲迅速處理，使水松羣不受影響；
- (g) 規劃區內有些樹木已獲提名列入古樹名木冊。根據政府政策，該等樹木如其後列入古樹名木冊，將不得移除；
- (h) 他留意到因應原訟法庭的決定，分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》已經修改，述明在有關用地發展公營房屋僅屬政府意向。正如文件及法庭在暫緩執行令的判決中(下稱「有關判決」)所述，城規會不應假定有關決定是神聖不可違背且不可能被推翻的。他希望委員對於把規劃區恢復作高爾夫球場用途的選項抱持開放的態度；
- (i) 現正或將會在粉嶺高球場舉行的國際高爾夫球賽事，例如沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽(下稱「沙特阿美賽」)、香港高爾夫球公開賽及 LIV 高爾夫球賽，可有助說好香港故事。今日舉行的沙特阿美賽—粵港澳青少年高爾夫球巡迴賽需要使用舊場全數 18 個球洞。舉辦這類大型賽事不僅符合政府希望透過舉辦體育盛事提升香港形象的政策，更可吸引其他國家的遊客。沙特阿拉伯政商界和國際

頂尖高爾夫球手都會齊集香港，感受香港作為連接全球不同界別及人士的超級聯繫人的魅力；

- (j) 舊場應維持現狀，用作高爾夫球場。此舉可以產生更高的經濟及社會價值，有助政府落實在社區推廣體育的政策，維持香港作為大型國際體育賽事中心的地位，支援精英體育項目，提升體育界的專業水平，以及發展體育產業；以及
- (k) 在原訟法庭就司法覆核作出決定前的過渡期內，維持舊場現狀，包括其歷史和生態環境，以及保養和管理安排。把高爾夫球場開放給公眾享用是最符合本港的利益。

13. 主席表示，規劃區自二零二三年九月一日起已交還政府，而政府亦已對外公布規劃區的用途。進一步申述人或其代表的口頭陳述應聚焦於把有關用地劃為「未決定用途」地帶的建議。她邀請香港哥爾夫球會的代表繼續作出口頭陳述。

[廖凌康先生在 F26 陳述期間到席。]

14. 杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 就分區計劃大綱圖上整片 32 公頃的土地(即規劃區)而言，把有關土地劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶是最理想的；
- (b) 他留意到分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》已經修改，不再假定在有關用地發展公營房屋。此舉可更準確反映與該用地及有關判決相關的實際情況，以及有待法庭作出決定和土拓署完成檢討的情況；
- (c) 他在審視分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的全部 13 塊用地後，發現在大部分情況下，把用地劃為「未決定用途」地帶的目的，旨在作出臨時規劃管制，以待進一步研究。該等用地在一九八零年代至二零一零年代劃為「未決定用途」地帶，

而其中一些用地的預定用途已在相關的《說明書》中指明。他亦留意到大部分該等用地都是空置或作臨時用途；

- (d) 與其他主要是空置或作臨時用途的「未決定用途」用地不同，該用地是有百年歷史的高爾夫球場的一部分，在文物、生態及景觀方面均具保育價值，而且仍在使用中。有見及此，當局在「未決定用途」地帶下對該用地實施規劃管制時需要有特別的考慮。針對「未決定用途」地帶而言，《註釋》說明頁的標準寫法普遍未必可提供足夠的管制(參閱分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(7)(a)至(c)及(9)段)；
- (e) 此外，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)已經表明有意評估粉嶺高球場的文物價值。原訟法庭在其判決中，亦表示已經考慮是否存在真正的風險，可能對用地造成嚴重而且不可逆轉的損害。鑑於用地有保育的價值，當局應修訂「未決定用途」地帶的《註釋》及《說明書》，確保現有用途能夠繼續，以免對用地造成損害；
- (f) 他建議修訂「未決定用途」地帶的《註釋》說明頁，訂明除了水道和墓地的保養或修葺工程(正如《註釋》說明頁第 7(c)段所指明)、高爾夫球場、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)(正如《註釋》說明頁第(9)段所指明)以外，所有用途或發展均須向城規會申請規劃許可。至於根據《註釋》說明頁第(7)(a)、7(b)及(9)段准許在「未決定用途」地帶內進行的發展或用途，包括「康體文娛場所」和政府工程(例如道路工程、土力工程、排污工程)，由於可能會造成負面影響，因此須向城規會申請規劃許可；
- (g) 他建議在「未決定用途」地帶的《說明書》內訂明，該用地屬舊場的一部分，擁有極高的文物、生態及社會價值，值得保護。除了一些由政府落實或統籌的維修及修葺工程之外，所有公共工程均須向

城規會申請規劃許可。雖然在該用地交還政府之後，城規會無權就用途向康樂及文化事務署（下稱「康文署」）提出意見，但仍建議在《說明書》中列明，鼓勵當局繼續舉辦先前曾在用地進行的體育、康樂及教育活動。康文署在決定該用地在過渡期間應作什麼用途時，可以此作參考；以及

- (h) 先前就該用地所作的規劃考慮，是以在二零二九年或之前提供 12 000 個公營房屋單位的假設為基礎，而城規會可能認為該做法所帶來的效益超過把用地用作高爾夫球場。然而，考慮到需要滿足有關決定的附帶批准條件，以及正在進行中的司法覆核，擬議公營房屋發展項目幾乎無法在二零二九年前完成，其發展規模亦可能需要縮小，當局甚至可能要在之後為該用地進行全面的規劃檢視。因此，當局應對《說明書》中關於「未決定用途」地帶的描述作出相應修訂，以反映上述情況。

[倫婉霞博士此時離開這節會議。]

F34 — Victor Ma Wai Tak

15. 賴以尊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名高爾夫球愛好者，數十年來每個星期都會在香港打高爾夫球數次。不過，自從規劃區於二零二三年九月一日交還政府後，粉嶺高球場可供預約的開球時間時常額滿，故他須往內地打高爾夫球；以及
- (b) 內地是高爾夫球發展最快的地區之一。他遂邀請廣東省高爾夫球協會副主席王超鋒先生發表意見。

16. 王超鋒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 粉嶺高球場是完整獨特的球場，從經濟及社會發展層面，是香港作為國際金融中心不可或缺的部分；

- (b) 廣東有很多高爾夫球手都渴望到粉嶺高球場打高爾夫球。他得悉政府要破壞全國歷史最悠久的高爾夫球場的完整性，感到既驚訝又惋惜；
- (c) 二零二五年第十五屆全國運動會的高爾夫球賽事將於粉嶺高球場舉行。內地人民可藉此機會加深認識香港的本地歷史及發展，或有助促進兩地的旅遊業及商務合作；以及
- (d) 粉嶺高球場於 60 年前首次舉辦香港高爾夫球公開賽，較內地最早期的高爾夫球賽事(即有 37 年歷史的中國業餘高爾夫球公開賽)歷史更悠久。此外，享負盛名的高爾夫球場有助吸引全球的高爾夫球精英。考慮到粉嶺高球場的球場用途，並擁有過百年歷史，別具文物價值，粉嶺高球場應整個予以保留。

F28—Executive Counsel (Hong Kong) Limited

F244—Alexander Main Duggie

17. Timothy John Peirson-Smith 先生借助投影片，轉述 F244 反對把有關用地劃為擬議「未決定用途」地帶的意見，要點如下：

- (a) Alexander Main Duggie 先生是註冊園境師，並是香港園境師學會的資深會員。他過去 38 年來一直在香港從事園境師的工作；
- (b) 規劃區於二零二三年九月一日交還政府，現時屬於未批租的政府土地，其內有潛質列為古樹名木的樹木符合資格被考慮列入古樹名木冊。因此，他已就規劃區內有潛質列為古樹名木的樹木向發展局的綠化、園境及樹木管理組作出提名。綠化、園境及樹木管理組已將提名表格送交康文署，以便該署進行查核及評估。根據有關註冊及保育古樹名木的發展局技術通告(工務)第 5/2020 號(下稱「技術通告」)，園境及樹木管理組須成立古樹名木遴選小組，並在 42 日內處理提名；

- (c) 有關提名涉及規劃區 24 個品種合共 222 棵樹，這些樹木是按照技術通告所載的五個準則而嚴格挑選。值得注意的是，雖然環境影響評估提出相反的主張，但區域 1 擁有的品種數目屬規劃區內最多，由此證明區域 1 生態價值不比其他區域低的意見；
- (d) 為確定合適質素和價值的樹木會獲選提名為古樹名木，他進行了比較，以便為提名所需的最低質素訂立基準。然而，他只可就已列於古樹名木冊內的品種訂立基準。在區域 1，獲提名的 16 個品種中只有八個品種目前列於古樹名木冊內，其餘八個新品種則由可在香港找到的最高質素樣本代表。根據環境影響評估，假若用地會發展作公營房屋，區域 1 內大部分有潛質列為古樹名木的樹木會按建議被砍伐；
- (e) 把區域 1 被提名有潛質列為古樹名木的樹木與列於古樹名木冊內相同品種或相關亞種(包括檸檬桉、黃葛樹、白千層、細葉榕、樟樹、龍眼、紫壇和赤桉)的現有古樹名木比較，可發現位於區域 1 內有潛質列為古樹名木的樹木多數較大，而且在高度、胸徑和樹冠方面質素亦較佳。關於區域 1 內有潛質列為古樹名木但古樹名木冊內並無樣本可供比較的樹木(包括鐵冬青、海紅豆、窿緣桉、鳳凰木、紅膠木和黃牛木)，它們可能是香港同類中最大和最優質的樣本。規劃署在二零二三年六月的城規會聆聽會上指稱，香港哥爾夫球會誇大區域 1 內有潛質列為古樹名木的樹木的價值。然而，上述的比較已證明有關指稱並不可信；
- (f) 並無合理理由說明為何該 222 棵有潛質列為古樹名木的樹木不應列入古樹名木冊。香港園藝專業學會會長朱利民博士亦持相同的觀點，並同時就該規劃區有潛質列為古樹名木的樹木另行向綠化、園境及樹木管理組作出提名。假如該等樹木成功列入古樹名木冊，香港古樹名木的總數將增加 50%；

- (g) 技術通告第 21 段訂明，除非古樹名木已經枯死，否則禁止移除古樹名木。假如該區的 222 棵有潛質列為古樹名木的樹木獲列入古樹名木冊並予以保育，則用地的擬議公營房屋發展項目便變得不可行。正如 Alexander Main Duggie 先生於二零二三年六月向城規會所陳述，環境影響評估、環境影響評估附帶的批准條件和有關考慮分區計劃大綱草圖的申述和意見的城規會文件第 10902 號，均忽略了這個關鍵問題；
- (h) 九龍公園和維多利亞公園是香港唯一有大量古樹名木的休憩用地，分別有 42 棵和 14 棵獲識別的古樹名木。假如區域 1 的 62 棵有潛質列為古樹名木的樹木加入古樹名木冊，規劃區將遠遠超過九龍公園，成為香港擁有最多古樹名木的地方；
- (i) 根據發展局於二零一九年發出的「樹木管理作業備考第 1 號」，在施工期間須劃設樹木保護範圍，以保護有潛質列為古樹名木的樹木或樹羣。此外，環境影響評估附帶的批准條件訂明應保留位於區域 1 中心地帶 0.39 公頃的林地。在必須保留林地和劃設樹木保護範圍的情況下，用地顯然不適合用作公營房屋發展。判決亦支持此觀察結果，原訟法庭其後或會推翻有關決定；
- (j) 舊場內的樹木普遍非常健康茂盛，即使在近期颱風吹襲和極端天氣的情況下，仍然安然無恙。規劃區內的樹木有這樣的質素和價值，全賴香港哥爾夫球會悉心打理、管理和保養。倘失去舊場和場內有潛力列為古樹名木的樹木，便會失去獨特而且無可取代的文化遺產景觀和樹木標本林，損失嚴重；以及
- (k) 有關用地應劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，而香港哥爾夫球會已成功管理規劃區一個世紀，規劃區的管理應繼續交由球會負責。就算有關用地劃為「未決定用途」地帶，當中的樹木也必須以與過往相同的方式保護和保養，這一點非常重要。

F27—Heung Yee Kuk New Territories (新界鄉議局)

18. 邱榮光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 新界鄉議局維持其在先前的書面和口頭陳述中提出／陳述的觀點；以及
- (b) 他明白目前的聆聽會主要是討論把有關用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的建議，但他認為考慮有關用地日後的發展應從更廣泛層面考慮區內情況和環境。

19. 劉文君女士作出陳述，要點如下：

- (a) 根據她當年擔任環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)成員的經驗及古諮會主席和委員的意見，香港沒有政策保育文化景觀的說法實屬錯誤，因為《古物及古蹟條例》第3(1)條清楚訂明，任何地方及地點如因具有歷史、考古或古生物學意義，當局可宣布該處為古蹟、歷史建築物或考古或古生物地點／構築物。因此，對於規劃署在文件第4.3.6(a)段的回應中指現時的文物評級制度一般適用於建築物及構築物，她感到困惑；
- (b) 文件第4.3.6(2)段指，古諮會於二零一八年投票決定，將整個粉嶺高球場視為一個地點來評估其文化和文物價值。然而，根據規劃署的回應，有關評估工作仍在進行中，並沒有具體的進展時間表。評估文物價值的工作在五年後仍未能完成並不合理。為了避免粉嶺高球場的文物價值受到不能逆轉的破壞，她認為應暫停規劃區的所有發展計劃，直至相關評估完成為止；
- (c) 文物及文化保育旨在避免破壞構築物的文物價值和用地的景觀。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，由政府統籌或落實的公共工程及為期不超過五年的臨時用途，在該分區計劃大綱圖涵蓋範圍內(包括目前討論的「未決定用途」地帶)的土地上是經常准許

的。這意味着任何公共工程或臨時住宅發展均可在規劃區內進行，無須向城規會申請規劃許可。這些發展項目可能會對粉嶺高球場的特色和價值造成不良影響；以及

- (d) 她促請城規會在考慮規劃區日後的發展時審慎行事，以免對粉嶺高球場的文物價值造成不能逆轉的破壞。

[會議小休 10 分鐘。馬錦華先生在小休期間離開這節會議。]

20. 由於這節會議的政府的代表，以及進一步申述人及／或他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請進一步申述人、他們的代表及／或政府的代表作出回應。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席接着請委員提問。

「未決定用途」地帶及准許的用途

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 得悉一名進一步申述人聲稱大部分分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶為空置土地，而用地的性質卻截然不同，建議把用地劃為「未決定用途」地帶的理據為何；
- (b) 留意到一些進一步申述人就過渡期內可能進行的發展／用途對用地的生態及文物價值的潛在破壞提出關注，須否考慮進一步申述人的建議，為用地訂立規定，不容許在「未決定用途」地帶進行《註釋》說明頁第(7)(a)及(7)(b)段所訂明的發展／用途，而可能造成負面影響的發展(例如道路工程、土力工程、排污工程等公共工程)將須向城規會申請規劃許可；以及
- (c) 留意到一些進一步申述人對在過渡期內可在用地進行大規模臨時用途(例如興建過渡性房屋)、砍伐大量樹木或建造主要道路表示關注，當局是否有任何

機制避免進行任何可能會造成負面影響的用途或發展。

22. 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) 多年來，城規會已在不同分區計劃大綱圖上把不同用地劃為「未決定用途」地帶，主要理由是該些用地的長遠用途或發展參數須進行進一步研究／評估，或相關基建設施的走線／興建仍待最後確定。由於有待土拓署進行檢視及司法覆核程序的結果，因此建議把用地改劃為「未決定用途」地帶。有關情況與其他「未決定用途」地帶的情況相若。一如其他「未決定用途」地帶的例子所示，把一幅用地劃為「未決定用途」地帶與其現況並無關係；
- (b) 把用地劃作「未決定用途」地帶屬臨時安排，有待土拓署的檢視結果和司法覆核程序的結果。政府已在多個場合承諾在過渡期內不會在用地進行擬議公營房屋發展的建築工程。事實上，把政府統籌或落實的公共工程列為經常准許的用途標準條文，適用於分區計劃大綱圖《註釋》說明頁中大部分土地用途地帶。此等條文旨在為進行有關用途時提供彈性，但不一定表示此等工程應在分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶或其他地帶的範圍內進行。此外須留意，分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(7)(a)及(7)(b)段亦包括一些必需的用途或發展，例如美化種植、植物苗圃、小食亭、電訊無線電發射站的保養或修葺工程及渠務工程。此等條文會為政府在有需要把用地用作上述用途／在用地進行發展時提供彈性。無論如何，政府會確保在過渡期內不會在用地進行大規模的工程；以及
- (c) 容許臨時用途(預料為期不超過五年)為市區和新市鎮地區分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的標準條文，旨在為臨時性質的短期用途提供彈性。應注意的是，分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(6)段亦述明，臨時用途須符合一切其他有關的法例、政府

土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定。此外，政府內部亦有有效機制規管和監察臨時用途。以過渡性房屋為例，任何在用地興建過渡性房屋的建議，均須獲地政總署批地，並受相關政府決策局／部門監察。無論如何，在現階段於用地進行房屋發展的做法，有違上文提及政府不會着手進行任何建築工程的承諾。此外，在政府土地砍伐樹木亦須取得地政總署批准，而大型道路工程則須受《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)規管。

23. 杜立基先生(F26 的代表)在回應時澄清，他無意反對把用地改劃為「未決定用途」地帶。他欲指出的是，與其他大多數空置的「未決定用途」地帶不同，有關用地具有生態和文物價值。就此，當局應適當地修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以避免任何可能對用地造成的負面影響；另外亦應修改《說明書》，就在過渡期內用地的用途提供一些指引。

用地管理及主辦高爾夫球賽

24. 委員提出以下問題：

- (a) 管理規劃區的責任誰屬，以及規劃區是否獲妥善保養，以便在歸還政府後，特別是在九月極端天氣的情況下，仍可進行高爾夫球活動；
- (b) 留意到規劃區臨時出租予香港哥爾夫球會直到二零二三年十一月中旬為止，以便主辦國際高爾夫球賽事。在此等安排下，香港哥爾夫球會有否遇到任何困難；
- (c) 香港哥爾夫球會和康文署是否會進行進一步的磋商或簽訂服務協議，令香港哥爾夫球會將來可協助管理規劃區；以及
- (d) 規劃區日後是否可用作高爾夫球場，即一號至八號球洞可於舉辦高爾夫球賽時繼續使用。

25. 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) 二零二三年九月四日至二零二三年九月十日，該用地作為由康文署管理的公園開放予公眾享用。九月初出現極端天氣情況，黑色暴雨警告信號於二零二三年九月八日懸掛。當時用地已交由康文署管理。根據康文署的資料，用地內大部分樹木狀況良好。康文署在管理公園及草地方面擁有豐富的經驗和專業知識，可確保規劃區的質素能達到公園的水平，而且在有需要時會聘用外判專業團隊，以提供管理服務；
- (b) 倘香港哥爾夫球會日後主辦大型活動時，需要更多臨時用地作支援，政府會盡可能給予適當協助，包括借出規劃區予香港哥爾夫球會主辦高爾夫球賽事；以及
- (c) 香港哥爾夫球會與康文署並無就用地日後的管理訂立服務協議。

26. 郭永亮先生和杜立基先生(F26 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 儘管規劃區在二零二三年九月十一日至二零二三年十一月十五日會借予香港哥爾夫球會主辦國際賽事，不過，球會在二零二三年九月一日把規劃區歸還給政府後，一直協助政府管理該區(例如草坪)。球會亦於九月初協助康文署處理極端天氣情況所造成的積水問題，以保護水松。他認為，香港哥爾夫球會的專業團隊較熟悉規劃區，可協助政府進行管理和保育；
- (b) 香港哥爾夫球會感謝政府向他們借出規劃區舉辦國際高爾夫球賽事。根據租賃條款，只有在舉行比賽時方可進行高爾夫球活動。換言之，香港哥爾夫球會需要使規劃區維持在良好的狀況以舉辦比賽。雖然規劃區目前的安排及現有條件可讓球會舉辦國際

高爾夫球賽事，但他無法預計有關安排日後會否仍然可行，因為用地狀況有可能隨着時間而改變；

- (c) 除高爾夫球賽事舉行期間，規劃區目前禁止打高爾夫球。為確保規劃區的狀況適合進行高爾夫球比賽，現時是由香港哥爾夫球會自費出資保養。舉例說，「沙特阿美賽—粵港澳青少年高爾夫球巡迴賽」正在舉行中，比賽須用上舊場全部 18 個球洞；以及
- (d) 香港哥爾夫球會樂意與政府共同管理規劃區，讓這 32 公頃土地既可用作主辦高爾夫球賽事，亦可向公眾開放或作公園之用。

27. 主席表示，政府對規劃區用途有清晰的立場。行政長官先前表明規劃區會用作開放予公眾享用的公園，而並非高爾夫球場。不過，如有需要，政府會在可行情況下可向香港哥爾夫球會提供適切協助，包括把規劃區借給球會舉辦高爾夫球賽事。目前，規劃區正暫借給香港哥爾夫球會舉辦國際高爾夫球賽事，直至二零二三年十一月中為止。之後，規劃區將繼續由康文署管理，並會作公園開放予公眾享用。至於明年舉辦的 LIV 高爾夫球賽，LIV 高爾夫球賽的主辦單位在決定是否在香港舉辦賽事時，應清楚規劃區目前的狀況。根據香港哥爾夫球會過往舉辦的國際賽事，據悉規劃區(即舊場 1 號至 8 號球洞)主要用作提供後備設施，而非職業高爾夫球手用作比賽的場地。

28. 郭永亮先生(F26 的代表)補充說，舊場(包括該區)曾在九月舉行一項慈善高爾夫球賽(名為盈豐青少年運動員基金會國際高爾夫球挑戰賽)，當時香港及新加坡的職業球手亦有參賽。這項賽事原本計劃在伊甸球場舉行。不過，伊甸球場在大雨後出現水浸，經政府同意後，賽事改為在排水條件較好的舊場舉行。此事反映舊場作為高爾夫球比賽場地的重要性。

古樹名木冊

29. 據 F28 及 F244 所指，該區內有 222 棵有潛質的樹木獲提名列入古樹名木冊，一名委員遂詢問當局如何處理有關提

名。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，發展局的綠化、園境及樹木管理組已收到有關提名文件，康文署現正根據技術通告作出評估。

文物方面

30. 一名委員詢問，現時的文物評級制度是適用於整個粉嶺高球場，抑或僅適用於場內的建築物／構築物，以及為何評估粉嶺高球場的文物價值需時超過五年。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，現時的文物評級制度一般適用於建築物及構築物。雖然他不宜就評估進度作出評論，但據悉粉嶺高球場不屬於建築物或構築物，因此古物古蹟辦事處須進行更多詳細研究，以探討現時的評估機制及評估準則是否能用於評估粉嶺高球場用地的文物價值，以及可如何進行評估。無論如何，粉嶺高球場內的已評級歷史建築位於規劃區範圍外，故不會受到影響。

31. 由於委員再無提問，主席表示是日上午會議的聆聽程序已經完成。她多謝進一步申述人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將在所有聆聽程序完成後閉門商議有關的進一步申述，稍後會把城規會的決定通知進一步申述人和相關申述人。進一步申述人、他們的代表和政府的代表此時離席。

32. 會議於下午十二時五十分休會午膳。

33. 會議於下午二時十分恢復進行。

34. 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

梁家永先生

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

規劃署署長
鍾文傑先生

35. 以下的政府代表、進一步申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府代表

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

漁農自然護理署

- 關世平先生 — 高級自然護理主任(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

- 張國良先生 — 顧問

進一步申述人和他們的代表

F42—Castka Gillian Hancer

- Castka Gillian Hancer 女士 — 進一步申述人

F51—Cheung Shee Chee Jeffrey (張士志)

F110—Jenkins Alexander Michael Collier

- Timothy John Peirson-Smith 先生 — 進一步申述人的代表
- 許綽藍女士

F57—Liu Che Ning (劉哲寧)

F90—Lam Chung Lun Billy (林中麟)

F206—Wan Man Yee

F1107—Mossip Mark S

F1377—Lee Man Yick Stephen (李萬益)

F1461—Tang Suk Fong Jennifer

F1575—To Shing Chee Kuwalkii (屠承志)

F1621—Lam Kwok Kwong Paul

溫文儀先生] 進一步申述人和進一步申
林國光先生] 述人的代表

F58—Yen Gordon

嚴震銘先生 — 進一步申述人

F82—Shim Youn Hee (沈潤姬)

F83—Robinson James Alexander

F84—Robinson Kelly Shim

Robinson James Alexander 先生 — 進一步申述人和進一步申
述人的代表

F116—Lam Sze Ken Kenneth

林詩鍵先生]] 進一步申述人進一步申述
黃麗君女士] 人的代表

F195—Fred Neal Brown

Fred Neal Brown 先生 — 進一步申述人

F197—Lee Dick Wai Roy Lester

李迪威先生 — 進一步申述人

F198—Yau Siu Yan (游小茵)

F199—Lee Hung Bun (李鴻斌)

李鴻斌先生 — 進一步申述人和進一步申
述人的代表

F203—Ellis Roger Peter Frederick

Ellis Roger Peter Frederick 先生 — 進一步申述人

36. 主席歡迎各人出席聆聽會，並邀請進一步申述人及／或他們的代表闡釋其進一步申述。主席表示，進一步申述人及／或他們的代表應就他們是否支持或反對建議修訂(即擬把該用地

由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶)，以及所涉的背後理據作出口頭陳述。

F42 — Castka Gillian Hancer

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

- (a) 她反對把該用地劃為「未決定用途」地帶，並要求把粉嶺高球場維持原狀；
- (b) 氣候變化是事實，極端天氣情況會越來越頻繁。丙崗村位於山谷的最低部分，容易出現水浸。若非香港哥爾夫球會把高爾夫球場保持在優質水平，最近九月的超強颱風蘇拉和黑色暴雨對丙崗地區造成的影響會更嚴重。草坪防止過多徑流流向附近村落，而且粉嶺高球場除了一處的喉管淤塞外，排水渠入口均沒有阻塞，球道亦沒有水浸。粉嶺高球場的停車場雖然發生水浸，但減少了流向粉錦公路的徑流；
- (c) 若粉嶺高球場進行發展並鋪築路面，該區的地面徑流必會增多。丙崗村及周邊地區的水浸風險將會增加，可能導致人命和財物損失。雖然政府公布了雨水管理策略，包括藍綠概念和海綿城市概念，例如運用窪地、隔濾地帶／生物壕溝、濕地、綠化天台和多孔路面，但建議策略／措施欠缺具體的落實細節，其成效亦未經證明。目前不同政府部門負責排水系統的不同部分，例如土拓署負責斜坡範圍的排水系統，路政署則負責道路的排水系統。各政府部門應採取互相合作的策略；
- (d) 區域 1 內的擬議公營房屋發展有約七成是硬鋪地面，並沒有太多空間進行綠化。綠化應包括闢設鄰舍休憩用地，以及保存有機會列為古樹名木的樹木等；以及

- (e) 原訟法庭於二零二三年八月二十四日作出的決定第 88 段指出：「……當一併考慮有機會列入《古樹名木冊》的樹木的位置，以及(……旨在保護位於區域 1 中心的 0.39 公頃林地的經修訂平面圖)，似乎指出在區域 1 進行任何大規模發展，即使並非不可能，至少也是極其困難。」她認同原訟法庭的決定，指如要保存有機會列為古樹名木的樹木，區域 1 幾乎沒有剩餘空間可以進行大規模發展。

[黃幸怡女士及馬錦華先生在 F42 陳述期間到席。]

F42 — Cheung Shee Chee Jeffrey (張士志)

F110 — Jenkins Alexander Michael Collier

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

- (a) 舊場和新場／伊甸場分別只有四棵及 20 棵樹木因最近的極端天氣情況而倒塌。這反映了在香港哥爾夫球會長期有效的樹木管理措施下，粉嶺高球場的樹木普遍生長茁壯，而且狀況良好；以及
- (b) 雖然最近的超強颱風蘇拉沒有影響有關的 38 棵水松，但一條設於水松與池塘之間的喉管因其後的黑色暴雨而出現淤塞。這情況可能會對水松構成危險。當康文署職員在清理斷枝及塌樹時，香港哥爾夫球會的職員成功處理了淤塞問題。這顯示香港哥爾夫球會一直以來在管理和保養粉嶺高球場的樹木和草坪方面格外用心，盡心盡力。康文署應與香港哥爾夫球會聯繫，並善用他們在管理高爾夫球場方面的經驗。

39. 張士志先生(F51)作出澄清，表示 Timothy John Peirson-Smith 先生是他和 F110 的代表。Timothy John Peirson-Smith 先生繼而播放一段由何培斌教授作旁述的短片，要點如下：

- (a) 何培斌教授是城規會和古諮會的前委員，現時是新加坡國立大學的教授，以及聯合國教育、科學及文

化組織(下稱「聯合國教科文組織」)「亞洲文物建築保護與管理」教席主持人；

- (b) 香港哥爾夫球會向聯合國教科文組織曼谷辦事處提交申請，希望獲頒亞太區文化遺產保護獎。粉嶺高球場在三個範疇取得成就，包括對地方的了解、技術成就和可持續發展及影響。預計有關結果將於二零二三年十一月公布；
- (c) 粉嶺高球場(特別是舊場)在文化、社會、歷史和景觀方面具重大價值；
- (d) 由於舊場的歷史悠久，高爾夫球作為一項運動及文化在舊場發展蓬勃。舊場把大自然與運動融合在一起，而且鑑於其獨特的景觀設計及四周的社會結構，因此舊場是香港文物價值中非常重要的元素；
- (e) 舊場的設計順應原有自然起伏的地形，反映了高爾夫球場設計師匠心獨運。舊場的保養良好，其原貌得以完整保留，並用作進行國際高爾夫球賽及練習的場地。舊場對天災人禍(包括最近的極端天氣情況)的抗禦力，印證了舊場保養良好；
- (f) 完整保留高爾夫球場及其用途，對環境和社會而言都是可持續的做法；
- (g) 在商討使用土地時的習俗規定和使用舊場的事宜上，附近的居民與香港哥爾夫球會維持良好的關係，展現了可持續的社會結構；
- (h) 文化景觀方針的概念在保育運動的最新發展中舉足輕重。概念認同應將用地的物質和非物質遺產融合、自然與設計互相協調，以及將社會結構融入古蹟之中。古諮會之前視邵氏片場建築羣為一整個建築羣(即用地及建築物)進行評級。同樣，古諮會在評估粉嶺高球場(包括舊場)的文化和文物價值時，亦應將構成粉嶺高球場整體的歷史、文化、設計和社會元素納入考慮；

- (i) 粉嶺高球場是香港乃至亞洲歷史最悠久的高爾夫球場。正如法官高浩文在判詞中指出，舊場整體而言獲公認為重要的文化遺產。整幅用地應視作高爾夫球場予以保護和保養，以維護其歷史價值；
- (j) 將舊場劃作公園會削弱其文化和歷史價值，亦與《2022年施政報告》所重申有關政府須致力保護文化遺產的指示不符；以及
- (k) 他反對擬議「未決定用途」地帶。

F 58 — Yen Gordon

40. 嚴震銘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他熱愛運動，喜歡香港的郊區；
- (b) 香港高爾夫球手在最近的亞運會上奪得多面獎牌，顯示香港有能力培育達國際級水準的運動員，亦證明高爾夫球運動並非小眾活動；
- (c) 在香港舉辦更多國際賽事可為本港帶來經濟效益；
- (d) 一個高爾夫球場不僅關乎沙坑、樹木和果嶺，亦需要符合許多規定和標準，方有資格用作主辦國際賽事。雖然政府會向香港哥爾夫球會借出該用地以供舉辦活動，但應明白高爾夫球場需要長時間打理和保養，才可用作比賽場地，而政府並無這方面的經驗；
- (e) 他質疑將高爾夫球場改建成公園的需要和效益。考慮到本港有許多其他公園可以滿足市民對康樂設施的需求，保養舊場可吸引更多國際運動員來港，亦有助培育更多精英球手，效益將比單單讓人遛狗來得更大；
- (f) 當局應繼續容許該用地作高爾夫球場之用，此舉並不會影響用地作其他活動用途。事實上，舊場之前

曾作其他用途，包括休憩用地，以及在非高爾夫球時段用作社區活動場地；

- (g) 雖然現時將粉嶺高球場用作公園的建議或屬臨時安排，但應將高球場的用途作全盤考慮。政府應選擇可達致最大經濟、環境和公共效益的方案；
- (h) 一些即將舉辦國際賽事的主辦方已表示有興趣使用粉嶺高球場作比賽場地，倘若政府收回該用地作其他用途，將對這些主辦方帶來不確定因素；以及
- (i) 他留意到新加坡面積比香港小，卻有超過 20 個高爾夫球場，而本港則只有不足 10 個，他呼籲當局應優先考慮能為香港帶來最大裨益的方案。

F 82 — Shim Youn Hee (沈潤姬)

F 83 — Robinson James Alexander

F 84 — Robinson Kelly Shim

41. Robinson James Alexander 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自一九七八年起成為香港居民。他是註冊建築師兼土木工程師，曾於一家物業投資及發展公司擔任高級職位超過 30 年。他充分了解香港的發展過程。他曾出席於二零二三年六月舉行的城規會聆聽會；
- (b) 發展部分舊場作公營房屋是上一屆政府所作的錯誤決定，專業的人力和財政資源分配欠缺效率是主要的問題。自一九三零年代人口持續增長以來，香港於一九七零年代至一九九零年代期間，實施了相對成功的公共房屋政策，以應付房屋需求。儘管社會對房屋的需求持續殷切，但上一屆政府由二零零一年起錯誤地縮減房屋土地的供應，導致目前的公營房屋供應不足。然而，政府並無汲取教訓，並繼續浪費寶貴的時間和專業的人力，在面積細小的土地（即區域 1 的 9 公頃土地）上發展少量公營房屋單位。政府反而應把專業的人力和財政資源集中於加

快規劃及落實北部都會區這個具策略性、大型及綜合發展；

(c) 他反對當局帶有房屋發展的規劃意向來劃設「未決定用途」地帶。這做法前所未見。文件未有全面反映他及另外兩名進一步申述人(F82 及 F84)的反對意見，而政府亦未有向他們作出回應。他們的主要反對意見如下：

(i) 當局應按照法定環境影響評估程序，妥善地把區域 1 的 9 公頃土地劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。然而，環評程序有嚴重缺失，並因為政府堅持至少應把粉嶺高球場的一部分用作發展高層和高密度公營房屋而受到影響；

(ii) 城規會完全忽略了環評附帶的其中一項十分重要的批准條件，即以海綿城市概念發展區域 1，而該條件已在環保署於二零二三年五月十一日向土拓署發出的函件中清楚列明。該條件亦未納入區域 1 的分區計劃大綱圖經修訂《註釋》及／或備註。環評附帶的批准條件第(c)項列明，「項目倡議人須以海綿城市概念發展區域 1，以保持用地的排水表現，避免嚴重影響地下水位，以及盡量減低暴雨期間用地出現水浸風險，並確定各項所需措施以避免雨水徑流污染四周的鄉郊環境，特別是區域 4 內的重要沼澤林地。」；以及

(iii) 在區域 1 進行任何公營房屋發展均會製造面積龐大的堅硬混凝土，例如建築物、道路、緊急車輛通道、遊樂場等，導致附近的鄉郊村落、學校和北區醫院出現嚴重水浸。毗鄰地區目前已存在不少問題，並因全球暖化所帶來更強烈的暴雨而經常水浸。丙崗村村民於二零二三年六月舉行的城規會聆聽會作出陳述時，已提供錄影片證明；

- (d) 他詢問，在分區計劃大綱圖的經修訂《註釋》及／或備註中，並無提及項目倡議人須以海綿城市理念發展區域 1 這項環評的附帶批准條件，背後的意圖何在。他又詢問，法定圖則忽略環評的附帶批准條件，是否合乎法理。這個情況特別令人擔憂，原因是《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的最新修訂訂明，覆蓋面積少於 50 公頃的市區發展工程項目不再須有環評報告，而粉嶺高球場的 32 公頃土地正屬此類項目其中之一；
- (e) 如渠務署所公布標題為「海綿城市：適應氣候變化」的文件詳述，「海綿城市是現代雨水管理模式，有助解決排水問題、充分利用土地資源並促進可持續發展。為應對氣候變化，渠務署鼓勵新發展項目採用海綿城市的理念，以滲、滯、蓄、淨、用、排為原則，更有效疏導和回用雨水，加強城市應對洪水的能力。為落實理念，渠務署會活化水體、建設蓄洪湖，以及加入可持續排水設施。」；
- (f) 《經濟學人》在二零二三年六月十日所刊登標題為「中國的氣候變化：一場新的大戰」(Climate Change in China: A New Great War)的文章提到，「南中國及香港較易受到海平面上升、更強颱風及特大暴雨所影響。」香港在二零二三年九月七日突遭暴雨侵襲，導致本港廣泛地區出現水浸和山泥傾瀉。香港天文台錄得最高一小時 158 毫米的降雨量。政府官員聲稱這是五百年一遇的暴雨，難以預測。不過，香港以往亦曾多次經歷特大暴雨，如一八八六年(最高一小時 88 毫米的降雨量)、一九九六年(最高一小時 108 毫米的降雨量)及二零零八年(最高一小時 145 毫米的降雨量)。由此證明，海綿城市理念十分重要，區域 1 的任何擬議發展均需經過妥善設計，以抵禦極端天氣情況；以及
- (g) 政府為受極端天氣情況影響的人士提供緊急救援基金。根據《南華早報》的一篇新聞報道，70%的緊急救援基金申請均是由北區的居民提出。這表示特

大暴雨在北區所造成的影響較其他地區更為嚴重，故此不應該忽視海綿城市理念。

F116 — Lam Sze Ken Kenneth

42. 林詩鍵先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對把該用地改劃為「未決定用途」地帶，認為該用地應繼續用作高爾夫球場，以表示認同這個高爾夫球場有歷史價值；
- (b) 他是香港高爾夫球總會的現任副會長及前任會長，自二零零八年起一直積極參與青年體育訓練，又曾多次協助香港哥爾夫球會舉辦大型高爾夫球比賽。他亦是東京奧運會高爾夫球代表團成員，並曾出席二零二三年六月舉行的城規會聆聽會；
- (c) 舊場對香港的高爾夫球運動發展至為重要，是唯一適合在夏季舉辦大型高爾夫球賽事的場地，例如香港女子高爾夫球公開賽，原因是舊場的特殊草坪種類和排水設計更能抵禦多雨潮濕的天氣。康文署當日收回該區的管理權後，隨即借予香港哥爾夫球會在二零二三年九月十一日至二零二三年十一月中舉辦兩項國際高爾夫球賽事，即沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽和香港高爾夫球公開賽。此外，有一項香港與新加坡青少年運動員的高爾夫球賽事原定於二零二三年九月十三日及九月十四日在伊甸球場舉行，但由於最近連場暴雨令伊甸場和新場嚴重水浸，遂改為在舊場作賽。這證明舊場可作為在突發情況和極端天氣情況下進行高爾夫球賽事的替代場地；
- (d) 有一些委員認為舊場只適合主辦業餘高爾夫球賽事，職業賽事則不適合。不過，二零一九年，美國女子公開賽亞洲城市／國家資格賽就是在舊場舉行。此外，舊場大樹成林，環抱球道，是國際公認考驗球手的高爾夫球場，培養了許多成功的本地精英運動員。舊場內富有挑戰性的 18 洞球場及其他

配套設施是成功舉辦職業和業餘高爾夫球賽事不可或缺的元素；

- (e) 與其他城市／國家比較，例如新加坡(570 萬人口配備 20 個高爾夫球場)、南韓(5 000 萬人口配備 500 多個高爾夫球場)、愛爾蘭(700 萬人口配備 400 多個高爾夫球場)等，香港的高爾夫球場素來短缺(750 萬人口配備 10 個高爾夫球場)。粉嶺高爾夫球場是培訓高爾夫球精英運動員的重要場地，例如許龍一先生、黑純一先生、伍城峰先生、張雄熙先生，以及陳芷澄小姐等。青少年高爾夫球運動員在亞運會所取得的驕人成績令人鼓舞。由於高爾夫球運動員是在粉嶺高爾夫球場進行大部分訓練，減少高爾夫球設施會嚴重阻礙他們的訓練。高爾夫球屬 B 級體育項目，得到的資助較 A 級體育項目為少。減少高爾夫球設施勢將影響高爾夫球精英運動員和青少年球手的培訓；
- (f) 香港哥爾夫球會每年在粉嶺高爾夫球場主辦至少 20 項高爾夫球賽事，加上在粉嶺高球場提供的免費發球時間，球會每年贊助至少 1,100 萬港元果嶺費。雖然賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場為公眾高爾夫球場，但訂場作訓練／舉辦高爾夫球賽事均須收費；
- (g) 他明白土地供應對社會非常重要，但有關私人遊樂場地契約和粉嶺高爾夫球場用途的辯論已變得政治化。高爾夫球是一項體育活動，應為社會，特別是年輕一代，帶來正面影響，不應因為政治理由而被剝奪進行這項運動的機會；以及
- (h) 香港哥爾夫球會一直不遺餘力在香港推廣高爾夫運動及培育世界級高爾夫球運動員。他強調粉嶺高爾夫球場應保留並作高爾夫球場之用，並希望政府提供更多高爾夫球練習場／訓練場，以助推動香港的高爾夫球運動發展。

F195 — Fred Neal Brown

43. Fred Neal Brown 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾出席於二零二三年六月舉行的城規會聆聽會，並表示十分關注交通及運輸問題，特別是土拓署進行的交通及運輸影響評估(二零二二年六月)。然而，政府未有提供具體的回應以處理該等受關注的問題；
- (b) 交通及運輸影響評估應視為無效，因為該評估並無考慮公共運輸交匯處和擬議公營房屋發展中 40 000 平方米作非住用用途的總樓面面積所產生的交通流量。此外，交通及運輸影響評估報告亦遺漏了對進出北區醫院的道路和路口的交通分析；
- (c) 香港哥爾夫球會的顧問已從交通及運輸的角度重新進行評估。香港哥爾夫球會的顧問以土拓署在交通及運輸影響評估報告所採用的相同基礎交通數據為依據，並在評估中加入了公共運輸交匯處和非住用用途所產生的交通流量，即進出擬議公營房屋發展交通流量：外出交通流量+33%和內進交通流量+44%。結果顯示，保健路／丙岡路／粉錦公路路口會成為地區網絡的樽頸地帶。排隊進出路口的車輛會阻塞前往北區醫院的通道，對緊急服務構成威脅。大頭嶺迴旋處的容量亦將不勝負荷，導致來往上水的道路和 9 號幹線沿路的交通流量將受到干擾。總括來說，基於交通及運輸理由，不支持在區域 1 進行擬議公營房屋發展；
- (d) 在二零二三年六月舉行的城規會聆聽會上，土拓署的代表表示，當局其後已進行敏感度測試，並把該兩項元素(即公共運輸交匯處和非住用用途)所產生的車輛架次納入其中，測試的結果顯示，從交通工程的角度而言，相關路口的表現仍然可以接受。土拓署的代表表示，由於零售設施等非住用用途主要用作應付區內居民的需要，而該區居民會徒步前往該些設施，因而預計不會產生顯著的交通流量，因

此，他質疑敏感度測試有否妥為納入非住用用途所產生的車輛架次。此外，土拓署的代表向委員提供錯誤的資料，指香港哥爾夫球會的顧問在重新評估中採用的交通流量假設偏高。他澄清香港哥爾夫球會的顧問所使用的基礎交通數據與土拓署在交通及運輸影響評估報告所採用的數據完全相同。再者，政府在回應中表示會採取措施解決任何交通及運輸問題，因此前往北區醫院的道路不會受阻。然而，當局並無提供有關措施或其效用的資料。此外，政府表示正研究興建一條策略性公路，可解決任何其他問題。策略性公路只會在居民入伙後多年才興建，他質疑該條公路如何及時解決區內的交通及運輸問題。總括而言，政府未有提供技術文件或交通分析供公眾監察和審視；

- (e) 建議政府應向城規會提供良好的基礎，以便城規會根據交通和運輸方面的理據，評估發展計劃是否可行及所造成的影響。土拓署應擬備最新、內容專業正確且有效的交通及運輸影響評估報告，並把該報告送交所有相關各方及市民傳閱，讓他們提出意見及檢視，使城規會可作出有據可依及合理的決定；
- (f) 文件第 4.3.11 段指出，土拓署就用地進行檢視時只會在適當的情況下才更新／檢視交通及運輸影響評估，以支持修訂計劃及其後改劃土地用途地帶的建議。不過，應注意的是，環境諮詢委員會建議土拓署須檢討有關用地的交通影響及交通安排，即並非「在適當的情況下」作出檢討。他完全支持及歡迎當局重新進行全面及最新的交通及運輸影響評估；
- (g) 在擬備新的交通及運輸影響評估報告時，應妥為考慮以下各個範疇。關於全港規劃及運輸方面的假設，交通及運輸影響評估使用了以二零一六年為基礎年期的全港人口及就業數據矩陣的資料，但有關資料過時，應全部被取締。當局應考慮粉嶺北及古洞北新發展區已增加的發展密度、新田科技城、已規劃／已落實的公私營發展計劃、深圳和北部都會

區融合將會產生的跨境旅遊及交通、已規劃／已落實的高速公路及交通改善措施及所有其他相關因素。關於區域 1 的發展建議，當局應考慮發展的所有組成部分，包括擬建公營房屋、公眾／私人停車場、服務設施、公共運輸交匯處、非住宅用途等，以及丙岡路沿路的初步道路布局，以便就區域 1 及北區醫院作出詳細的交通流量預算。至於技術分析方面，當局應考慮所有相關通道／路口的行車量／容車量評估(包括就車輛穿插交織的情況分析路口表現)，以及路口剩餘容車量評估(包括燈號時間／車龍)及所有其他相關因素；以及

- (h) 他反對劃設「未決定用途」地帶，並建議應把區域 1 改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，使區域 1 恢復原狀作高爾夫球、運動及康樂活動，做法與區域 2 至 4 相似。再度投資粉嶺高球場十分重要，因為粉嶺高球場是文化及歷史資產，能促進北部都會區、香港和深圳雙城及大灣區的社會及經濟可持續發展。此舉亦符合政府的措施，粉嶺高球場及高爾夫球整體對推動香港成為亞洲首要的城市繼續擔當重要的角色。

F 197 — Lee Dick Wai Roy Lester

44. 李迪威先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他多年來一直參與高爾夫球運動／訓練。很多年輕的高爾夫球手都是在舊場進行訓練，而且在國際高爾夫球賽事取得佳績，例如陳芷澄女士，她是首位取得美國女子職業高爾夫球巡迴賽參賽資格並由香港培育的球手；以及許龍一先生，他最近在亞運會贏得個人賽金牌及團體賽銅牌。這些球手成為很多年輕人的榜樣，啟發他們學習高爾夫球；
- (b) 高爾夫球設施若不足，會嚴重妨礙了香港的高爾夫球運動發展及年輕高爾夫球手的培育。《二零二二至二三年度政府財政預算案》提及，政府一直積極推動體育發展，自二零一七年起已投放超過 600 億

元的新資源，加強落實體育普及化、精英化和盛事化。因此，政府應增加體育及康樂設施，不應奪走舊場八個球洞；

- (c) 有評論認為即使舊場減少八個球洞，舊場內仍有 10 個球洞可以打高爾夫球。高爾夫球是一項十分獨特的運動，舊場少了八個球洞，便等同失去整個 18 洞賽場，因為舊場只餘下 10 個球洞，便不能符合舉辦國際 18 洞高爾夫球賽事的要求；
- (d) 由於尚有很多其他可以供應土地的替代方案(例如棕地)，舊場並非唯一可以進行房屋發展的選址；以及
- (e) 他反對劃設「未決定用途」地帶，並建議政府維持舊場作為高爾夫球場的原狀。

F198 — Yau Siu Yan(游小茵)

F199 — Lee Hung Bun(李鴻斌)

45. 李鴻斌先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對把有關用地改劃為「未決定用途」地帶；
- (b) 原訟法庭法官高浩文(下稱「法官」)於二零二三年八月二十四日頒下判決，就香港哥爾夫球會的申請，暫緩執行環保署署長所批准的環評報告，直至司法覆核有判決。參考有關判決，他有以下觀察／看法：
 - (i) 法官提及香港哥爾夫球會曾批評，環保署署長接受環評報告的結論實屬不智。環評報告的結論指未能確定房屋發展建議對高爾夫球場造成的影響。李先生認為，假如當局未能確定所帶來的影響，理應保持粉嶺高球場的現狀不變；
 - (ii) 判決指出，「整個舊場是重要的文化遺產這一點已得到正確肯定。至少已有很強的論據

指，在高爾夫球場的部分興建住宅物業並不會有『未能確定的影響』，因為有關影響已可以確定，而影響就是高爾夫球場整體的完整性會失去……在我(法官)而言，這個爭論點並不單單只是屬於可合理爭辯的情況。」李先生對此表示附和，並指失去舊場的八個球洞會影響粉嶺高球場的完整性；

(iv) 判決言明，「既然環評報告的整體目的是關乎政府行將收回業權的土地的潛在發展，那麼至少已有很強的論據指，環評報告根本沒有考慮本身應已進行的事情……沒有告知環保署署長，舊場內約有 80 棵樹木有潛質註冊為古樹名木，而在 11 幢打算興建的住宅大樓中至少有八幢的建議位置，以及擬設交通交匯處和特殊學校的建議位置，明顯與該等有潛質註冊為古樹名木的樹木現時所在位置有部分或全部重疊……在進行環評過程中，香港哥爾夫球會已在提交法定意見書時明確指出，舊場內有樹木有潛質註冊為古樹名木，但土拓署和環保署署長至今仍未就此作出回應，以致不清楚到底環保署署長有否考慮這一點，抑或基於一些只有他本人才知曉的理由而拒絕。」李先生認為，他和許多人亦不理解，即使社會上反對的聲音強烈，為何當局仍建議把有關用地改劃為「未決定用途」地帶並計劃把用地用作公營房屋發展，他質疑城規會或政府也許有些只有他們知曉的原因；

(v) 判決述明，「環評報告似乎沒有作影響分析，以評估一旦停止目前舊場的保養會給水松造成什麼後果……已有很強合理的論據指，環評報告在這方面有重大不足，有可能不符合規劃大綱和技術備忘錄的要求。」李先生質疑，既然環評報告有重大不足，與《環境影響評估條例》的規定不符，如何能

夠作為支持把有關用地改劃並用作擬議公營房屋發展的理據；

- (vi) 政府的法律代表在法院程序中指出，《環境影響評估條例》的最新修訂指明政府無須再為覆蓋面積小於 50 公頃的市區發展工程項目擬備環評報告。當局繼續進行環評程序，且提交環評報告(涵蓋土地面積達 32 公頃的研究範圍)，僅為釋出善意的措舉而已。判決表明「……環保署提出繼續進行整個環評過程的建議」以作為釋出善意的措舉，在我[法官]而言，屬兩個推論中的其中之一：(1) 有關程序或繼續有關程序只是一場把戲，也許是某種形式的門面工夫，以圖掩飾已經作出或必定會作出的決定；或(2) 有關程序或繼續有關程序已確切執行……」。李先生質疑城規會的聆聽會程序是否也是一場把戲或門面工夫，以圖掩飾已經作出的決定；
- (vii) 法官表示，「釋出善意的措舉」這一點只是用來擾亂視聽，當局的表現拙劣，毫不吸引。李先生認為，應暫緩把用地改劃為「未決定用途」地帶，直至司法覆核有決定為止；
- (viii) 法官提到「…… 所涉用地的環境—包括其生態和文化遺產存有被嚴重和可能無法逆轉地破壞的實質風險…… 法院批出暫緩令標誌着所涉用地須予保留…… 法院會在聆訊正式的司法覆核申請時，考慮當局在擬備環評報告和作出決定過程中，[環保署署長批准所涉的環評報告]的對與錯……」；
- (ix) 判決指出：「…… 雖然沒有言明，至少有很強可爭辯的地方，倘技術研究所得出的結論認為並確定興建有關項目[擬議房屋發展項目]是不可行的，即使只限於區域 1，也沒有理由不讓大眾在該 32 公頃的土地上打高爾夫

球一事實上，政府可能甚至無需收回該幅土地—因為此舉或許被視為有違保育舊場文化遺產的公眾利益，亦會損害本港因日漸增加在粉嶺高球場主辦國際高爾夫球賽賽事而獲享的利益……」。李先生質疑政府把規劃區用作高爾夫以外其他用途的理據。粉嶺高球場現時有部分地方用作公園，供大眾遛狗和散步，但卻不准打高爾夫球，實在荒謬；以及

- (x) 政府的法律代表聲稱，即使法院宣布環保署署長批准的環評報告為無效，根據現行法律，政府亦無須就原本的可行性研究進行環評，而這問題將會成為學術討論。然而，判決表明「……至少在這情況下有關《環境影響評估條例》的修訂不會具追溯效力這一點，有很強的論據支持……」；
- (c) 他不滿意政府對他在二零二三年六月舉行的城規會聆聽會上提出的論點所作的回應，這些回應包括在用地(該用地為濕地，土質鬆軟)興建公營房屋沒有出現沉積問題，以及在北區醫院的擬議車輛出入口外劃設不得停泊的「黃色方格」道路標記可有效地盡量減少出現阻塞的情況等。他亦質疑政府沒有正確地告知城規會有關在滘西洲高球場打高爾夫球的全部事實，只是簡單指出任何公眾人士只要支付一筆較粉嶺高球場為低的果嶺費，便可以在滘西洲高球場打高爾夫球。政府並無提及前往滘西洲高球場打高爾夫球所需的交通時間較長，而且交通費亦較高；
- (d) 在等待法院就司法覆核作出判決期間，建議應把規劃區用作公眾高爾夫球場。倘政府希望繼續把規劃區用作公園，讓市民遛狗、散步、跑步及／或舉辦觀星活動，可在每日下午三時後把高爾夫球場開放予公眾進行；

- (e) 據估計，在加拿大，一個高爾夫球場約由 14 000 人共用；而在新加坡，一個高爾夫球場則約由 43 000 人共用。相比之下，在香港，一個高爾夫球場約由 94 000 人共用。由此可見，相比起其他西方及亞洲城市，香港的高爾夫球設施嚴重短缺。他質疑政府為何仍然堅持收回舊場；以及
- (f) 10 個反對收回舊場的理由為：(i) 香港欠缺高爾夫球場；(ii) 此舉對正在申請香港哥爾夫球會會籍及輪候會籍多時的人士不公；(iii) 需要花上長時間在舊場這塊濕地上加建地基；(iv) 政府無視香港哥爾夫球會在推廣香港高爾夫球運動發展普及化所擔當的重要角色；(v) 政府無視高爾夫球對吸引海外人才的重要性；(vi) 粉嶺高球場的生態價值較郊野公園更高；(vii) 擬議公營房屋發展會對附近的北區醫院及鄉村帶來交通擠塞及水浸等問題；(viii) 擬議公營房屋發展的方案不會為香港帶來經濟利益；(ix) 粉嶺高球場可用作其他用途，例如公眾高爾夫球場；以及(x) 應擱置把用地改劃為「未決定用途」地帶的建議，直至法院就司法覆核作出裁決為止。

F 203 — Ellis Roger Peter Frederick

46. Ellis Roger Peter Frederick 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對在有關用地劃設「未決定用途」地帶及用作住宅發展的規劃意向；
- (b) 從歷史、環境及生態角度而言，粉嶺高球場(尤其是舊場)乃獨一無二的文物地點。南中國及香港文物地點的數目正在迅速減少，舊場應予以保存，以便讓下一代享用；
- (c) 基於交通及運輸理由，他不支持在用地進行擬議住宅發展，原因是運輸基建(例如粉錦公路的交通容量)早已超出負荷；

- (d) 全港各處有許多棕地可用作住宅發展，舊場並非唯一的土地供應選項；以及
- (e) 香港高爾夫球運動員在最近舉行的亞運會取得驕人成績，正正體現粉嶺高球場的重要價值。粉嶺高球場不單是許多年青高爾夫球運動員的訓練場地，亦是可舉辦國際比賽並吸引世界級選手的場地。粉嶺高球場在推廣香港高爾夫球運動及培育本地精英高爾夫球手方面，扮演着關鍵角色。

F 57 — Liu Che Ning(劉哲寧)

F 90 — Lam Chung Lun Billy(林中麟)

F 206 — Wan Man Yee

F 1107 — Mossip Mark S

F 1377 — Lee Man Yick Stephen(李萬益)

F 1461 — Tang Suk Fong Jennifer

F 1575 — To Shing Chee Kuwalkii(屠承志)

F 1621 — Lam Kwok Kwong Paul

47. 温文儀先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 對於文件附件 VI 所載分區計劃大綱圖《說明書》的擬議修訂項目，他的觀察／意見如下：
 - (i) 關於第 3.3 段，用地已不再劃為住宅地帶，遂詢問該段為何仍提及「住宅地帶」；
 - (ii) 第 8.1.1 段載述「區內的土地大致平坦」，而第 8.2.12 段則載述「有關用地當中有高低不平的天然山坡，或會因天然山坡可能發生山泥傾瀉災害而受到影響。」這兩個段落似乎互相矛盾，而粉嶺高球場實際上並非平地。粉嶺高球場是依照高低不平的天然地勢建造及設計；
 - (iii) 第 9 段的標題為「整體規劃意向」，而第 9.1 段的內文則載述「政府……有意把該區最北部的土地發展為公營房屋」。他不清楚

究竟有關規劃意向是代表城規會舉行城規會聆聽會後作出的集體決定，抑或單純是決策局／部門把用地發展為公營房屋的官方決定／指示；以及

- (iv) 第 13.3 段載述「在進行地盤平整／建造工程前，會由合資格的考古學家進行詳盡的考古影響評估。」他建議在第一句分句句尾加入「及在規劃決定有結論前」；
- (b) 城規會應清楚區別「保存」與「保育」的概念。保存涉及單純保留／保護用地／建築物免受破壞，或僅把歷史項目遷往別處讓市民懷緬，而保育則涉及維護並提高用地／建築物的固有價值。舊場於第一次世界大戰之前已建成，一直以來保養得宜，擁有豐富的天然、歷史及文化遺產，值得保育成為「活生生」的文物。用地應劃為文化遺產保育用途的地帶；
- (c) 在二零二三年六月的城規會聆聽會上，政府在回應中表示，香港的文物保育政策以保育歷史建築／構築物為主。香港目前並沒有政策保育文化景觀。有關的回應並不正確，與法例所訂明的條文不符。舉例來說，有鑑於邵氏片場群體的歷史及文化價值，當局就整個片場群體(包括用地及建築物)作出評級；
- (d) 城規會的角色是引導和管制土地發展及用途的工作，目的是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。關於安全的層面，他現正參與多項醫院發展計劃，擔心擬議公營房屋發展項目會對該區的交通造成負面影響，因為主要的大頭嶺迴旋處的設計流量與容車量比率在繁忙時間已達 0.95，即緩衝率少於 10%，該處經常嚴重塞車。該區交通擠塞會對北區醫院的緊急服務造成延誤，有些病人或因未能及時獲得治療而死亡。至於便捷程度及一般福利的層面，由於該區經常嚴重塞車，以致日後公營房屋發展項目的居民難以便捷地往返其居所及工作地點，

這樣對他們並不公平。倘城規會同意在用地發展公營房屋，他質疑城規會如何能夠促進社區的安全、便利及一般福利；

- (e) 他十分支持政府發展更多公營房屋的政策，並曾就不同的公營房屋項目提供意見。不過，他認為應優先考慮其他更合適的土地供應方案，例如發展棕地、在土地共享先導計劃下物色到的用地、北部都會區內的用地等。他提到，北部都會區的總面積為 31 230 公頃，而《北部都會區發展策略》下的總面積僅為 30 000 公頃。由於有多 1 230 公頃的土地，沒有理據干擾舊場。由於政府已物色足夠的土地作房屋發展，因此收回部分粉嶺高球場作公營房屋發展並非必要；
- (f) 土拓署對規劃區進行進一步檢討時，應記錄粉嶺高球場內的古樹名木，並適當評估擬議發展對古樹名木可能造成的影響。此外，在古洞北新發展區的新醫院落成之前，北區醫院是新界北部的重要醫院。當局應全面評估擬議房屋發展項目對交通的影響，尤其是對北區醫院運作的影響；以及
- (g) 分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准時，應建議行政長官會同行政會議考慮／注意(i)已物色足夠的土地(尤其在北部都會區內)作房屋及其他發展；(ii)醫院發展對社會非常重要，應採取防患未然的原則以確保北區醫院的運作及其現時的擴建工程不會受到負面的交通影響；(iii)鑑於用地存在獨特的歷史及文化遺產，應改劃作文化遺產保育用途。由於現正進行司法覆核，該用地不再是短中期房屋用地。

48. 林國光先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他從事土地發展工作多年，並在進行交通影響評估方面具有豐富的經驗；

- (b) 據悉，土拓署進行的交通及運輸影響評估並沒有適當評估迴旋處的車輛行駛／流動情況；
- (c) 應留意交通管制系統的概念。「車距(米)」／「時距(秒)」指前車車頭與後車車頭之間的距離，而「淨距(米)」／「距程(秒)」指前車尾部與後車車頭之間的距離。進入迴旋處要求車輛之間有足夠的淨距；
- (d) 根據交通及運輸影響評估，按照二零三二年設計年的參考個案(即沒有擬議公營房屋發展的情況)，大頭嶺迴旋處(下稱「迴旋處」)在早上繁忙時段的設計流量／容車量比率為 0.77，情況非常不理想。然而，交通及運輸影響評估未有分析迴旋處內車輛行駛／流動情況，以及進入迴旋處的車輛之間是否有足夠淨距／距程。舉例來說，就迴旋處內車輛行駛的情況而言，寶石湖路(南行)及粉嶺公路(東行)每小時分別有約 1 180 及 2 020 架車輛，亦即是迴旋處內每四秒便有一架車輛駛經寶石湖路(南行)，以及每不足三秒便有一架車輛駛經粉嶺公路(東行)，令駕駛者實際上難以駛進迴旋處。如要進行更具體的分析，迴旋處內有一條外線及一條內線。就迴旋處內駛經寶石湖路(南行)的車輛而言，如果所有駕駛者都沿正確的行車線行駛，該 1 180 架車輛可再作細分：有 395 架來自粉嶺公路(東行)的車輛會由內線駛向外線，前往北區醫院方向；另外 785 架來自粉嶺公路(北行)的車輛會從外線離開迴旋處，駛向粉嶺公路。因此，每小時有 785 架車輛會駛過迴旋處內寶石湖路(南行)的入口，兩車相隔的時距為 4.58 秒(即 3 600 秒除以 785 架車輛)，而有關時距僅足夠一架車輛安全駛進迴旋處。在此情況下，當寶石湖路每小時有 1 065 架車輛行駛，並輪候進入迴旋處，該 1 065 架車輛中只有 785 架能夠進入迴旋處，而其餘 280 架車輛則仍然在寶石湖路輪候。如有駕駛者欠缺耐性而強行駛進迴旋處，可能會導致意外發生；

- (e) 根據交通及運輸影響評估，按照二零三二年設計年的設計個案(即有擬議公營房屋發展的情況)，迴旋處在早上繁忙時段的設計流量／容車量比率平均達到 0.95。迴旋處內的寶石湖路(南行)每小時有 1 640 架車輛。以經修訂的數字進行類似計算，每小時有 1 070 架車輛會駛過寶石湖路(南行)的入口，兩車相隔時距會縮短至 3.37 秒，因此寶石湖路的車輛極難甚至不可能駛進迴旋處，導致出現車龍及交通擠塞；以及
- (f) 擬劃設的「未決定用途」地帶是預定作公營房屋發展，當局應就該地帶進行經修訂的交通及運輸影響評估，並應在北區醫院附近劃定影響範圍。有關影響範圍應涵蓋粉錦公路(保健路和迴旋處之間的路段)的所有路口，以及保健路沿路的所有路口。當局應訂立界限，一旦超出界限，便不應容許進行發展及建築活動。此外，如決定以設計流量／容車量比率作為界限，影響範圍內所有路口的最高設計流量／容車量比率不應超過 0.85。鑑於迴旋處是前往北區醫院的主要通道，當設計流量／容車量比率超過 0.80，便應進行更詳細的研究。此外，建議所有新醫院或醫療設施均應訂立進行受影響範圍分析的要求。

[會議休會五分鐘。廖凌康先生在休會期間離開這節會議。]

49. 由於進一步申述人及／或他們的代表在此節會議陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請進一步申述人、其代表及／或政府代表回答。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。主席繼而邀請委員提問。

交通方面

50. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 交通及運輸影響評估是否將用地改劃為「未決定用途」地帶的重要考慮因素，以及把用地劃為「未決

定用途」地帶會否改變土地用途，改劃可能會令交通流量增加，從而對周邊地區的交通造成負面影響，並為公眾帶來安全問題；

- (b) 當粉嶺高球場有特別／大型活動舉行時，對北區醫院的運作會否造成負面交通影響；以及
- (c) 留意到一些進一步申述人非常關注對北區醫院運作可能造成的交通影響、北區醫院擴建地點的擬議進出通道詳細位置，以及交通及運輸影響評估是否已將北區醫院擴建地點的擬議進出通道位置及北區醫院擴建工程所造成的交通影響納入考慮。

51. 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) 技術研究下的交通及運輸影響評估是根據用地擬作公營房屋發展的方案而進行。政府已公開承諾，在確定用地的長遠用途地帶前，不會展開擬議公營房屋發展項目的工程，因此土拓署無須就用地劃為「未決定用途」地帶進行新的交通及運輸影響評估。此外，用地已開放作公園供公眾作靜態康樂活動，而原有停車場設施仍維持其用途，但管理模式有所不同。由於用地已發展的現狀將維持不變，故不會產生任何額外的交通流量，亦不會改變基礎交通數據。因此，當局預計把用地劃為「未決定用途」地帶後，用地及周邊地區的交通情況不會有重大變化；以及
- (b) 當粉嶺高球場舉辦一次性／短期大型／特別活動時，當局會採取臨時交通管理措施，例如臨時封路／交通改道，以應付額外交通量。警方和運輸署表示，過去粉嶺高球場舉辦大型／特別活動時，周邊地區(包括北區醫院)並無出現重大交通問題。香港哥爾夫球會之前曾提及，他們在粉嶺高球場舉辦大型／特別活動方面經驗豐富，如有需要，可將部分球道闢作臨時泊車用途。

52. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助投影片作出回應時，解釋指北區醫院擴建地點的兩個一般車輛進出通道擬設於保健路及保平路，而新的救護車進出通道擬設於粉錦公路。當局將檢視和更新交通及運輸影響評估，並將北區醫院擴建地點的車輛進出通道位置的最新資料納入考慮。

社會可持續性／文化遺產

53. 一名委員詢問劃設擬議「未決定用途」地帶時，如何把社會可持續性／文化遺產的元素(例如整個粉嶺高球場的文化價值)納入考慮。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) 土拓署已在技術研究下就規劃區進行環評，當中包括文化遺產影響評估、生態影響評估和其他評估；以及
- (b) 考慮到土拓署須進行檢視，以及由於仍在進行的司法覆核，為環保署署長批准環評的狀況帶來不確定性，把用地劃作「未決定用途」地帶的建議實屬恰當。「未決定用途」地帶屬臨時土地用途地帶，現階段並不影響或反映用地的永久土地用途地帶／發展。此舉屬權宜安排，以提供緩衝期讓土拓署有時間進行檢視，而且有空間把司法覆核的結果納入考慮。劃設「未決定用途」地帶提供彈性以妥善應對由司法覆核結果引致的一系列可能出現的情況。

海綿城市概念

54. 一名委員詢問會如何在用地落實海綿城市的概念。土拓署總工程師／北王仲邦先生回應時指出，土拓署清楚知道環評的其中一項批准條件是位於用地的任何房屋發展均須應用海綿城市概念。土拓署將要進行的檢視會妥為考慮如何把海綿城市概念加以應用。關於公營房屋項目，土拓署會就公營房屋的設計與房屋署聯繫，以加入適當的海綿城市元素。至於其他公共工程(例如道路工程)，署方會採用多孔透水路面等海綿城市元素，以加強地面徑流滲透。規劃署上水及元朗東規劃專員陸國安先生補充指，海綿城市的概念是關於把海綿城市設計元素適

當地納入新的發展項目，以抵禦極端天氣情況，而且並無推定用地不宜進行發展。

「未決定用途」地帶及高爾夫球場用途

55. 一名委員留意到一些進一步申述人要求保留用地／規劃區的高爾夫球場用途，遂詢問劃設「未決定用途」地帶及其高爾夫球場用途之間是否有任何關係。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生表示，政府已公布無意把規劃區用作公眾高爾夫球場。二零二三年九月一日，規劃區已交還政府，並交由康文署負責管理。自二零二三年九月四日起，用地已開放予公眾作公園(下稱「公眾公園」)使用，內有多項設施，包括一個寵物共享公園、一條步行徑等。規劃區的其餘部分將於較後階段逐步開放。為方便在粉嶺高球場舉辦兩場國際高爾夫球賽事，公眾公園於二零二三年九月十一日至二零二三年十一月中暫時關閉，規劃區亦出租予香港哥爾夫球會。雖然從規劃角度而言，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，「高爾夫球場」在「未決定用途」地帶屬經常准許的用途，但用地／規劃區會否用作高爾夫球場，則屬政府作為業主的決定。把用地改劃為「未決定用途」地帶，以及用地／規劃區會否用作高爾夫球場，是兩項不同的事宜。

古樹名木

56. 一名委員留意到環評報告並無涵蓋任何就有潛質列為古樹名木的樹木進行的分析，而且鑑於規劃區已交還政府，因此該名委員詢問現階段會否就有潛質列為古樹名木的樹木進行分析。若會的話，完成有關分析的時間表為何，以及就有潛質列為古樹名木的樹木進行的分析會否在土拓署將要進行的檢視中予以考慮。

57. 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，香港哥爾夫球會的代表已在當天上午的聆聽會提及，他們已就有潛質註冊為古樹名木的 222 棵建議樹木，向發展局樹木管理辦事處(下稱「樹木辦」)提交樹木調查報告，以供考慮。根據相關指引，樹木辦將會聯同康文署審議樹木調查報告，就每棵獲選定的樹木的健康及生長狀況進行個別評估，並決定建議的樹木應否編入古樹名木冊。現時並無完成有關評估

的時間表詳情。土拓署在展開檢視時，會考慮就有潛質列為古樹名木的樹木而進行的評估的最新進展。Timothy John Peirson-Smith 先生(F51 及 F110 的代表)作出澄清，表示為建議有潛質符合古樹名木登記條件的樹木而進行的樹木調查報告並非由香港哥爾夫球會提交。該份報告是由 Jenkins Alexander Michael Collier 先生(F110)(以個別人士的身分)及朱利民教授(以香港園藝專業學會會長的身分)提交。

58. 由於委員再無進一步的提問，主席表示聆聽會當天下午的會議已完成。她多謝進一步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會議節數完成後，進行閉門會議商議有關的進一步申述，稍後會把城規會的決定告知進一步申述人及相關代表。進一步申述人及他們的代表，以及政府代表此時離席。

59. 這節會議於下午五時三十分休會。