

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 主席表示，在考慮就《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」)的申述和意見後，建議作出修訂，這次會議是對就這些建議修訂提出的進一步申述所舉行的聆聽會續會。

4. 與會者備悉，規劃署的代表已於二零二三年十月三日早上的聆聽會向委員作出簡報，簡介相關的進一步申述，包括建議修訂的背景、進一步申述人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署就這些進一步申述所提的意見。規劃署的代表所擬備的投影片和簡報已上載城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁，以供閱覽。委員已在同一節會議上申報利益，詳情載於相關的會議記錄內。

5. 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所涉利益直接，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，以及／或無提交申述、意見及／或進一步申述的委員，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

6. 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
- 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

- 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

生態系統顧問有限公司

- 莫天瑋先生 — 顧問

進一步申述人及他們的代表

F 4 6 – Paul James Leader

F 1 5 0 1 – Tong Sue Sue

F 1 7 7 9 – Kan Choy Fun

F 1 8 9 5 – Lau Ping Cheung Kaizer

- 劉炳章先生 — 進一步申述人及進一步申述人的代表

F 6 3 – Ian Bjarne Ingerslev Petersen

- Ian Bjarne Ingerslev — 進一步申述人
- Petersen 先生

F 2 4 7 – Lu Hing Yiu Bryant

- 呂慶耀先生 — 進一步申述人

F 2 6 1 – Lai Ka Ho

黎家浩先生 — 進一步申述人

F 2 7 5 – Francis Allan Hay

Francis Allan Hay 先生 — 進一步申述人

F 2 8 8 – Sze-to Chi Shing Thomas

司徒治成先生 — 進一步申述人

F 2 8 9 – Alexander James Mc Innes Marshall

Alexander James Mc Innes Marshall 先生 — 進一步申述人

F 7 0 7 – Kan Souk Ting Tina

簡淑婷女士 — 進一步申述人

F 7 3 9 – Chan Ping Cheung

陳炳昌先生 — 進一步申述人

F 1 8 9 4 – Wong Shuk Wing Sharon

黃淑穎女士 — 進一步申述人

F 1 9 0 0 – Melanie Eva C. De Lacy Staunton

Melanie Eva C. De Lacy Staunton 女士 — 進一步申述人

F 1 9 0 7 – Fung Kam Lam

馮錦霖先生 — 進一步申述人

7. 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，每名進一步申述人及／或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在進一步申述人及／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。當所有到席的進一步申述人及／或他們的代表在當天上午或下午的會議完成口頭陳述後，便會進行該節會議的答問部分。委員可直接向政府的代表及／或進一步申述人及／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。

8. 主席亦提醒委員、政府的代表、進一步申述人及他們的代表，安排這次聆聽會是供城規會考慮就建議修訂所作出的進一步申述，即把區域 1 的大部分範圍(下稱「用地」)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶。與二零二三年六月舉行的城規會聆聽會不同，這次會議的陳述和討論應聚焦於擬議的「未決定用途」地帶，而非位於「住宅(甲類)」地帶內的用地是否適合作住宅發展。

9. 秘書報告，有一些進一步申述人在出席二零二三年十月三日的會議後，向城規會提供了進一步資料，或在該節會議之後把進一步資料發送給個別委員。秘書表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，按照第 6B(8)條就分區計劃大綱草圖的建議修訂提出的進一步申述，須於建議修訂公布予公眾查閱的首三個星期內作出。至於二零二三年九月一日(即二零二三年修訂的條例生效的日期)前根據條例第 5 條展示的分區計劃大綱草圖，城規會已邀請進一步申述人及相關申述人出席會議，闡述其觀點。委員會聆聽他們在會上提出的觀點，而這些觀點亦會妥善記錄在會議記錄中。有關的會議記錄會送交所有委員傳閱，以供考慮。待會議記錄獲通過後，城規會才會就進一步申述進行商議。根據條例，由於進一步申述人在二零二三年十月三日的會議後所提供的進一步資料，是在所述的三個星期期限屆滿後才提供的，因此應視為不曾作出，城規會不應考慮這些資料。倘個別委員收到任何上述資料，應交予秘書處處理。

10. 主席請進一步申述人及其代表闡述進一步申述。

F 4 6 — Paul James Leader

F 1 5 0 1 — Tong Sue Sue

F 1 7 7 9 — Kan Choy Fun

F 1 8 9 5 — Lau Ping Cheung Kaizer

11. 劉炳章先生作出陳述，要點如下：

- (a) 長遠而言，民粹主義只會對香港造成損害。我們不應忽略大局，尤其是在現時錯綜複雜的地緣政治環境中，維持本港與國際間的連繫，甚為重要。就此而言，粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)曾舉辦多項國際高爾夫球賽事，有助香港與國際保持連繫。繼續使用粉錦公路以東粉嶺高球場的 32 公頃土地(下稱「規劃區」)(涵蓋舊場的 1 號至 8 號球洞)作高爾夫球場，不應被說成是剝奪部分人改善其住屋狀況的機會。他支持興建更多公營房屋，但現時有許多在更短時間內可以動用替代作土地供應的其他用地(例如位於北部都會區的用地)。在有關用地興建公營房屋的建議，正是由提倡民粹主義的人士所提出。該項建議會損害本港的國際地位，與香港的長遠利益背道而馳；
- (b) 許龍一先生雖然只得到政府所提供的有限度協助，卻在二零二三年亞運會的高爾夫球項目中奪得金牌，並帶領香港男子代表隊奪得銅牌。陳芷澄女士亦帶領女子代表隊在二零二三年亞運會的高爾夫球項目中取得佳績。儘管香港高爾夫球運動員戰績彪炳，但並未得到香港體育學院的支援。另一方面，香港哥爾夫球會卻為他們提供大量支援，不但讓他們使用高爾夫球場，而且亦為他們提供資助。亞運會結束後，政府應加強對高爾夫球運動員的支援，而並非從運動員手上奪走有關規劃區，令他們無法進行訓練。不過，遺憾的是，政府仍然打算在有關用地進行發展，興建房屋；
- (c) 事實上，在區內進行房屋發展的建議已經不合時宜。二零一二年，泛民主派人士建議收回粉嶺高爾夫球場進行房屋發展，作為取代發展新界東北新發展區的選項，但當時政府認為有關建議不切實際。不過，上屆政府曾致力安撫泛民，並在二零一七年成立土地供應專責小組(下稱「專責小組」)，檢視增加土地供應的來源。專責小組在草擬建議時，進行了公眾參與活動以收集意見，但該次活動所採用

的方法過於簡化。專責小組的建議(包括研究把規劃區用作短至中期土地供應的其中一個選項)於二零一八年年末公布，並於二零一九年獲政府接納。當局其後進行「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」)，需時甚久。根據最新資料，在用地進行的房屋發展項目要到二零三一年後才會落成。原本規劃區可作為短至中期土地供應選項的假設已不再成立；

- (d) 香港哥爾夫球會曾指出，土拓署進行的技術研究所得結果的準確程度存疑。該項技術研究未能妥善評估發展對水文、生態、環境、文化遺產等的影響。二零二三年年初，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在提出多項許可附帶條件的情況下，批准技術研究中的環境影響評估(下稱「環評」)報告。鑑於環評報告並不完善，香港哥爾夫球會已就環保署署長批准環評報告的決定(下稱「有關決定」)提出司法覆核申請；
- (e) 上屆政府決定把規劃區用於供應房屋用地，主要原因是為了取悅民粹支持者，此決定根本未經深思熟慮。雖然現時建議把該幅用地改劃為「未決定用途」地帶，但規劃意向始終是把用地用於公營房屋發展。本屆政府似乎在強迫自己推行這項有問題的決定，但這項決定亦得不到一些親建制派人士的支持。實有需要檢討有關決定；以及
- (f) 政府容許在規劃區進行所有類別的運動，唯獨高爾夫球除外，做法並不合理。粉嶺高球場每年舉辦很多高爾夫球賽事，因此，可在規劃區全年進行高爾夫球活動比起僅在舉行高爾夫球賽事期間使用規劃區，更為合理。政府應考慮容許在規劃區打高爾夫球，例如一天有一半開放時間可打球。

[徐詠璇教授在 F46、F1501、F1779 和 F1895 的代表陳述期間到席。]

F 63 — Ian Bjarne Ingerslev Petersen

12. Ian Bjarne Ingerslev Petersen 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表自己及香港足球會高爾夫球組，該組約有 600 名會員，他們並非香港哥爾夫球會會員，但有賴獲准使用粉嶺高球場才可參與高爾夫球運動。他亦代表 R77、R467 及 R6477；
- (b) 按球局計算，到粉嶺高球場打球的人士有 40% 並非會員，他和他所代表的人士均珍惜使用該高爾夫球場的機會。粉嶺高球場不但保養良好，而且是開放予公眾和業餘高爾夫球手使用的康樂設施。他強烈反對任何削減香港高爾夫球設施的措施，包括更改規劃區的土地用途和政府提出在用地發展房屋的建議，此舉會令目前高爾夫球設施不足的情況惡化，未能滿足市民的康樂需要。收回規劃區內經常使用的高爾夫球設施根本可取之處不多；
- (c) 政府有意推廣體育，而行政長官亦提出體育發展的五個目標：普及化、精英化、盛事化、專業化和產業化。關於這方面，粉嶺高球場可協助政府達致這些目標，包括培育年輕高爾夫球運動員(例如許龍一先生和陳芷澄小姐)和舉辦國際賽事(例如沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽、香港高爾夫球公開賽和 LIV 高爾夫球賽)。其他高爾夫球設施的貢獻難以與粉嶺高球場比擬。因此，對香港這個世界級城市而言，應該容許屬世界級設施的粉嶺高球場繼續以高爾夫球場性質營運。粉嶺高球場由香港哥爾夫球會管理及維修保養，並無使用公帑。粉嶺高球場一旦遭到破壞，沒有其他球場能夠取代其地位；
- (d) 容許在用地進行房屋發展，並不尊重粉嶺高球場在生態、文化遺產和社區方面的價值，亦有違《環境影響評估條例》的精神。此舉向全球發出很壞的訊息，就是香港不再是適合主辦世界級盛事的理想地方。一如《香港規劃標準與準則》所述：「香港對土地的需求極為殷切，各類用途都競求土地。不

過，政府明白到，康樂活動是人類的需要，對個人的身心健康，以至整個社會的福祉都至為重要。因此，政府鼓勵市民參與康樂活動，並致力確保提供合適的康樂設施，以滿足市民的需要。政府同意康樂活動是不可缺少的活動，必須獲得撥地」。政府既然在《香港規劃標準與準則》中作出上述陳述，便應提供更優質的康樂設施，而不應把粉嶺高球場的土地作房屋發展。反之，政府應把沒有好好利用的棕地作房屋發展用途。發展北部都會區可提供大量房屋單位；

- (e) 在用地進行房屋發展會產生多項技術問題，例如交通、排污等。日後居民的住所亦會與就業中心相隔一段距離。另一方面，保留粉嶺高球場可維持當區居民的生計；以及
- (f) 舊場是有逾百年歷史的文化遺產，應被珍視為香港的瑰寶，況且沒有理由改變其高爾夫球場的用途。正如最近在《南華早報》刊登的一篇文章中，作者指出若粉嶺高球場對國際體育盛事的吸引力下降，香港最終會淪為輸家，而中國亦將失去歷史最悠久的高爾夫球場。此等損失與發展北部都會區的目的和香港的保育政策均背道而馳。為未來世代保育該文化遺產十分重要。

F247 — Lu Hing Yiu Bryant

13. 呂慶耀先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他提交的申述代表其個人觀點；
- (b) 在分區計劃大綱草圖的製圖過程中，政府不斷改變立場，把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，並進一步修訂分區計劃大綱草圖的《說明書》，但堅持不應在規劃區打高爾夫球。儘管政府聲稱支持體育發展，但仍從粉嶺高球場收回規劃區，未有顧及規劃區是運動員的重要訓練場地，也是舉辦國際高爾夫球賽事的重要場地，例如

今日正在粉嶺高球場舉行的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽。這類國際賽事會吸引遊客及帶來經濟效益，沒有理由容許在規劃區進行各類康樂活動，卻禁止打高爾夫球；以及

- (c) 根據原訟法庭法官高浩文對暫緩執行有關決定申請所作出的裁決(下稱「裁決」)，高浩文法官確認舊場具有歷史價值。政府應考慮採取臨時措施，對「未決定用途」地帶內准許的用途加入更多限制，以保存用地及規劃區的文化遺產，並容許在該處進行高爾夫球活動。待土拓署遵照有關決定的附帶條件完成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(下稱「土拓署檢視工作」)，以及司法覆核程序完結後，政府會再提出一個長遠建議，屆時城規會可檢視用途地帶，並展開另一輪製圖程序。

F261 — Lai Ka Ho

14. 黎家浩先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他陳述的除了是自己的觀點外，也是香港高爾夫球參與者的意見；
- (b) 高爾夫球是一項十分優良的運動，老少咸宜，在香港以至全球都廣受歡迎。香港並沒有為休閒球手而設的高爾夫球設施。香港哥爾夫球會在粉嶺高球場推廣高爾夫球，所扮演的角色至為重要；
- (c) 規劃區內的 1 至 8 號高爾夫球洞是粉嶺高球場歷史上不可或缺的部分，能夠吸引國際級高爾夫球賽事(例如沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽)前來香港舉辦，從而為香港帶來商機及其他經濟效益；以及
- (d) 香港高爾夫球選手在第十九屆年的亞運會取得佳績，為香港創造歷史，啟發未來的世代。然而，高爾夫球運動員未有獲得足夠支援，例如作訓練用途的高爾夫球設施不足。就此而言，不論是提出長遠

的房屋發展建議，抑或是設立臨時寵物公園，皆不合常理。政府及城規會應該讓香港未來世代的市民有機會在粉嶺高球場打高爾夫球。

F 275 — Francis Allan Hay

15. Francis Allan Hay 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在二零二三年六月進行的城規會聆聽會期間，很多申述人和提意見人就反對用地作擬議房屋發展提出了很好的論據。不過，大部分申述普遍都不獲接納，所基於的原因根本毫無道理，理據亦不充分；
- (b) 運動不應與政治混為一談。高爾夫球運動的精英主義觀感與土地行政及規劃的角度無關，根本一開始就不應建議在該處進行房屋發展。事實上，有很多其他選址可用作房屋發展，而且假定用地可作為解決房屋問題的靈丹妙藥並不恰當。自土地供應專責小組提出建議後，已經過了五年，但規劃程序還未完成。由於土拓署須遵照有關決定所附帶的條件而進行檢視，發展尚要多年才能展開。事實上，此建議對社區帶來的好處不多，卻會摧毀美麗的文物。從土地行政及規劃的角度而言，在該處進行房屋發展並無理據，因為現時有很多其他用地可用(例如北部都會區、新發展區(如古洞北和橫洲)、棕地等)。倘城規會同意破壞粉嶺高球場以作房屋發展，委員定會感到後悔；
- (c) 用地的公營房屋發展亦違背海綿城市概念，而這個概念實屬必需，有助香港適應氣候轉變；以及
- (d) 城規會非官方成員不應受官方成員影響，應為了社區更好的利益而自行作出判斷

F 288 — Sze-to Chi Shing Thomas

16. 司徒治成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他強烈反對有關把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的建議修訂；
- (b) 雖然政府現時建議將用地改劃為「未決定用途」地帶，但城規會仍應參考判決第 110 段，謹記倘若有關決定被推翻，製圖程序便須重新開始，因為製圖程序的展開是建基於有關決定是有效正確。城規會在現階段不應就「未決定用途」地帶下定案，尤其是顯然政府仍打算將用地用作公營房屋發展；
- (c) 城規會應考慮到超過 90% 的進一步申述均反對建議修訂，並應充分重視公眾意見，而非只是把公眾諮詢視作形式；
- (d) 行政長官多次承諾政府會容許香港哥爾夫球會暫時使用規劃區主辦賽事。然而，如有關的房屋建議日後得以落實，將不可能再在粉嶺高球場主辦該等賽事。這樣會對香港作為金融中心的經濟和競爭力造成負面影響。政府代表於二零二三年六月的城規會聆聽會上表明，他們未有將香港不能再主辦國際高爾夫球賽事對經濟造成的負面影響納入考慮；以及
- (e) 舊場對培養年輕高爾夫球手而言是難能可貴的設施。政府一方面承諾支持香港的體育發展，但另一方面卻奪去了部分舊場，令人遺憾。

F289 — Alexander James Mc Innes Marshall

17. Alexander James Mc Innes Marshall 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 有過千份進一步申述反對擬劃設的「未決定用途」地帶，其中絕大多數建議把用地改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；
- (b) 原訟法庭批准暫緩執行有關決定，顯示土拓署所進行的環境影響評估研究可能有錯；

- (c) 亦有不少人強烈質疑土拓署所進行的交通及運輸影響評估出錯。用地附近的道路的承載量目前已經飽和，將無法支援擬議公營房屋發展項目。通往北區醫院的通道可能會受阻；
- (d) 儘管粉嶺高球場擁有過百年歷史，政府仍漠視其文物價值，只因高爾夫球場並非建築物。粉嶺高球場是亞洲歷史最悠久的錦標賽高爾夫球場，其文物價值無可爭議，應予以保育。事實上，粉嶺高球場的文物價值可媲美蘇格蘭的聖安德魯林克斯球場；
- (e) 政府表示，規劃區會用作寵物公園，但不會用作高爾夫球場。政府認為無需開放規劃區以供打高爾夫球，這種看法有誤，亦欠缺理據，而且只會窒礙年輕高爾夫球運動員的發展；
- (f) 用地的房屋建議源自專責小組基於二零一七及二零一八年進行的公眾參與活動所提出的建議。然而，該參與活動和收集所得意見的質素成疑。有關分區計劃大綱草圖及擬議修訂的反對意見是較近期收到的，其質素亦較佳，因此應更受重視；
- (g) 環顧世界，像粉嶺高球場這類文物均備受高度重視。事實上，世界上很多城市都會依靠本身的歷史和文化遺產來互相競爭，吸引人才和人力。香港需要保育粉嶺高球場，以保持競爭優勢；以及
- (h) 考慮到司法覆核及土拓署進行的檢視，用地在短至中期內都不會成為土地供應選項，土拓署進行的檢視只會浪費金錢。用地應直接改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。

F 739 — Chan Ping Cheung

18. 陳炳昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府收回規劃區的做法並不明智，因為此舉會在本港急需專注於復蘇經濟的時候，製造不必要的衝

突。興建公營房屋的建議會破壞擁有過百年歷史的粉嶺高球場的完整。有關建議只是為了令一部分人受惠而傷害社區的另一些人，並不是以香港整體的利益為依歸；以及

- (b) 擬議的「未決定用途」地帶意味長遠而言並不排除進行房屋發展。其實，用地不適宜作住宅用途，因為用地與北區醫院之間不會有足夠的間距。醫院的污染物和細菌可能會吹至用地，影響日後居民的健康。把北區醫院的病人和日後居民混雜在同一區內的做法亦不可取。

F1907 — Fung Kam Lam

19. 馮錦霖先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱草圖的擬議《註釋》說明頁第(9)段，除非另有訂明，所有用途或發展均須申請規劃許可。然而，當中沒有清楚列明，根據第(6)段獲批的臨時用途(預料為期五年或以下)，會否屬於「未決定用途」地帶的經常准許的用途。若須取得城規會的許可，「未決定用途」地帶的土地用途管制便會比「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的更嚴格；以及
- (b) 在二零二三年六月進行城規會聆聽會前不久，規劃署建議把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以局部順應部分申述。所涉及的書面申述只有寥寥一至兩句，內容關於樹木，其申述人只有少數出席城規會聆聽會。在城規會聆聽會的觀察所見，只有一名申述人表示他支持劃設「未決定用途」地帶。過程中，很少資料顯示有任何申述建議劃設「未決定用途」地帶，亦沒有資料說明如何透過建議劃設「未決定用途」地帶局部接納相關申述，以及何以其他一些就樹木保育等方面提供了詳細論點及討論的申述不獲接納。城規會或規劃署似乎只利用個別申述，使劃設「未決定用途」地帶

的建議變得正當合法，而沒有考慮或反映相關申述人的真正意向。

[會議休會 10 分鐘。]

F1900 — Melanie Eva C. De Lacy Staunton

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

- (a) 申述人和提意見人(包括居住於舊場周圍的村民)在二零二三年六月的城規會會議上已提出多個保育舊場的論點。城規會應聽取他們的意見；
- (b) 粉嶺高球場是香港重大的資產。舊場顯然並非可用作房屋發展的用地，因為在二零二三年六月城規會聆聽會上，有申述人和提意見人曾闡述有關發展在環境、生態、社會及地質方面所造成的影響。房屋發展只會對社區造成傷害；
- (c) 竹篙灣是更適合用作發展房屋的用地。舊場不應用作興建房屋；
- (d) 保留舊場有助發展香港的體育產業，以及保育具文物價值的高爾夫球場。香港體育設施的狀況普遍未達標準，但舊場是年輕高爾夫球手進行訓練和練習的理想場所。粉嶺高球場亦向高爾夫球手提供所需資源。她過去曾以運動員身分在三個體育項目(包括高爾夫球)中代表香港，因此深明這類支援的重要性；
- (e) 政府正致力推廣運動，並發展香港體育產業。舉辦國際高爾夫球賽且得到香港高爾夫球手參與其中，將有助實現這些目標。就此，粉嶺高球場是香港唯一有能力在未來數月舉辦三場國際高爾夫球賽的設施。目前，舊場正用作舉辦一項比賽，參加者包括一些頂尖的女性高爾夫球手，該賽事備受矚目，並

吸引了大量訪客。為達到體育政策的目標，舊場應繼續用作高爾夫球場；以及

- (f) 優秀的領袖應懂得如何糾正錯誤。城規會應與香港哥爾夫球會和社區合作，善用舊場推動高爾夫球運動，亦容許更多人使用舊場，以顯示其出色領袖的風範。

21. 由於出席本節會議的進一步申述人及／或其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請進一步申述人、其代表及／或政府的代表回答。在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席接着請委員提問。

擬議「未決定用途」地帶

22. 一些委員提出以下問題：

- (a) 建議把用地劃作「未決定用途」地帶的原因為何；
- (b) 是否如 F288 所指出，根據判決第 110 段，若原訟法庭最終推翻有關決定，整個製圖程序須重新展開；
- (c) 留意到 F1907 的質詢，規劃署提出有關建議修訂（即把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶），是為了局部順應有關申述。提出這項建議修訂的基礎為何；
- (d) F275 指出，城規會於二零二三年六月不接納有關申述，所基於的原因根本毫無道理，理據亦不充分，這是否屬實？另外，在過程中如何處理有關申述；以及
- (e) 在申述聆聽會上，城規會是否純粹依據有關決定作出決定，而沒有探討有關申述和意見（包括批評環評報告結果的申述和意見）。

23. 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) 考慮到土拓署須進行檢視，以及針對有關決定的司法覆核程序仍在進行，現時把用地劃作「未決定用途」地帶實屬恰當。這是因為「未決定用途」地帶屬臨時土地用途地帶，其長遠用途和土地用途地帶有待決定。此舉可為用地提供適當的規劃管制，並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；
- (b) 根據文件第 2.7 段，判決第 110 段指出向城規會（及其他人士）釐清概念非常重要，不應假定有關決定是神聖不可違背且不可能被推翻。同時，儘管城規會（及其他人士）得悉該資訊後的取態當然屬其內務，在原訟法庭批准暫緩執行有關決定下，城規會在作出任何決定時如以有關決定是有效正確這一因素作為依據，應小心謹慎。「未決定用途」地帶此一選項其實是恰當而審慎，因為此選項並非依據有關決定作出，而現階段亦無決定該處的永久土地用途地帶／發展。因此，F288 所言並不正確。無論是否維持有關決定，「未決定用途」地帶為應對由司法覆核結果引致的不同情況提供了彈性，而土拓署會根據司法覆核的結果進行檢視；
- (c) 在城規會收到的約 6 000 份申述中，78 份是對「住宅(甲類)」地帶表示反對的申述，涉及景觀及／或視覺問題。二零二三年五月十一日，環保署署長批准環境評估報告，但附帶批准條件，要求土拓署就建築物高度及景觀和視覺影響檢視房屋發展的設計。擬議「未決定用途」地帶提供彈性，讓土拓署可就用地的布局設計、建築物高度及發展密度進行必要的跟進工作，該 78 份申述所提出的一些關注應該得到局部順應。由於該等申述反對擬議房屋發展，故此並不算是完全同意擬議的「未決定用途」地帶。因此，建議「局部接納」該 78 名申述人所提出的景觀及／或視覺關注；

- (d) 在舉行二零二三年六月的城規會聆聽會前，申述人／提意見人提交的所有申述和意見的原版可供委員查閱，而規劃署在擬備聆聽文件，包括規劃署對該等申述和意見的回應時，已審閱該等申述和意見。所有申述人和提意見人亦獲邀出席城規會聆聽會。過程中，城規會已仔細考慮申述人和提意見人提交的所有書面申述和意見及口頭陳述，然後才作出決定。關於城規會不接納該等申述的原因毫無道理且沒有充分理據的說法，署方不同意；以及
- (e) 在城規會聆聽會期間，委員留意到一些申述人對技術研究的結果(包括環境評估報告)提出質疑，因此就有關質疑提出問題。政府代表亦曾在聆聽會上就環境評估報告及根據技術研究所作的其他影響評估作出回應。過程中，委員已聽取申述人和提意見人提出的論據及政府的意見，然後才作出決定。

「未決定用途」地帶的規劃限制

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 「未決定用途」地帶的法定規劃限制為何；
- (b) 在「未決定用途」地帶可否作高爾夫球場用途；以及
- (c) 正如 F247 所建議，當局是否有空間在「未決定用途」地帶實施更嚴格的土地用途管制，例如主要針對高爾夫球場用途的管制措施。

25. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱草圖擬議《註釋》說明頁的第(9)段，在擬議「未決定用途」地帶內，除高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)等用途和《註釋》說明頁第(7)段所准許的用

途外，所有其他土地用途及發展必須獲得城規會的規劃許可；

- (b) 在擬議的「未決定用途」地帶內，已建議把高爾夫球場列為經常准許的用途。然而，政府作為土地擁有人，表明無意於該處營運公眾高爾夫球場；以及
- (c) 如上文(a)所述，在擬議「未決定用途」地帶內，土地用途管制的嚴格程度已經足夠。由於在現階段未能決定用地的永久用途，因此不宜把用途限於保育而沒有發展或只作高爾夫球場用途。

為規劃區而設的臨時用途

26. 委員向規劃署和 F247 提出以下問題：

- (a) 不把規劃區作高爾夫球場用途的理由為何；
- (b) 一些進一步申述人曾表示，排除用地的高爾夫球場用途並不合理，因為舊場可為學生和運動員提供高爾夫球訓練的機會。就此，委員詢問可否如二零二三年六月的城規會聆聽會會議記錄所載，把規劃區用作公眾高爾夫球場作為可行的選項；
- (c) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)如何參與該規劃區的管理；
- (d) 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結束後，規劃區會於二零二三年十一月中旬再次交還給政府。康文署其後對該區的用途有何計劃；以及
- (e) 用地會否仍用作停車場，供粉嶺高球場的訪客使用。

27. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然高爾夫球場在擬議「未決定用途」地帶屬經常准許的用途，但用地或規劃區會否實際用作高爾夫球場，並非取決於「未決定用途」地帶的劃設。現時，政府作為土地擁有人，已決定把規劃區用作公園連足球場及收費停車場，並交由康文署管理。文化體育及旅遊局及康文署認為，在過渡期內讓公眾在規劃區享用多項康樂用途，做法比把規劃區用作公眾高爾夫球場理想，既符合公眾利益，又最符合公眾期望。康文署已在九月初把規劃區作公園管理，錄得訪客人數達 4 000 多人。雖然規劃區暫時借予香港哥爾夫球會以舉辦高爾夫球賽，但在球賽結束規劃區交還給政府後，康文署會繼續把規劃區用作公園，進行非高爾夫球活動；以及
- (b) 規劃區的土地已於二零二三年九月一日交還給政府，但粉嶺高球場其餘 46 個球洞達 140 公頃土地的範圍不受影響。年輕和職業運動員可在這 140 公頃土地接受訓練，不受影響。先前已解釋過，國際高爾夫球賽事的球局是在由新場和伊甸場的部分球洞所組成的綜合場進行。據觀察所見，以往主辦國際賽事時，規劃區主要用作泊車、接待及進行推廣活動，而非進行高爾夫球賽事。儘管如此，政府已承諾與香港哥爾夫球會保持聯絡，並在有需要時把該區出租予香港哥爾夫球會，以供舉辦國際賽事。

28. 呂慶耀先生(F247)作出回應，要點如下：

- (a) 規劃區於九月暫時出租予香港哥爾夫球會以舉辦高爾夫球賽。在此之前，康文署管理了該區約 11 天；
- (b) 規劃區在二零二三年十一月交還給政府後，香港哥爾夫球會會與政府商討在二零二三年年底／二零二四年年初再次短期租用規劃區，以便進行 LIV 高爾

夫球賽。預計日後會不時需要作出類似的租賃安排及聯繫；以及

- (c) 康文署現時負責管理規劃區的停車場，香港哥爾夫球會已為其會員租用部分泊車位，並會繼續租用這些泊車位。

29. 主席表示香港哥爾夫球會曾在二零二三年十月三日的聆聽會上提及，接下來有一場高爾夫球賽事將於規劃區舉行。從規劃角度來看，就土地用途地帶而言，在規劃區作高爾夫球場用途並無限制。然而，期間政府以土地擁有人的身分明確表示規劃區會作公園用途，但會暫借給香港哥爾夫球會舉辦高爾夫球賽事，直至二零二三年十一月中旬為止。在賽事結束，規劃區交還給政府後，康文署便會決定如何開放規劃區予公眾使用。主席記得在二零二三年六月的城規會聆聽會上，曾有一名委員提出把規劃區用作公眾高爾夫球場，作為可能的選項，但政府代表在回應時表示政府計劃把規劃區用作供公眾使用的公園。

30. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員在回應時表示舊場的主要用途是在賽事舉行期間用作泊車和其他附屬功能。就此，呂慶耀先生(F247)澄清，舊場在某些賽事中也會作為高爾夫球比賽的場地，例如在二零二三年九月在黑色暴雨警告取消後，新加坡和香港的高爾夫球手便在舊場進行了一場比賽，因為當時新場出現水浸，舊場卻已成功排水，在大雨過後仍適合進行高爾夫球比賽。有鑑於此，香港哥爾夫球會正考慮在舊場舉辦更多賽事，例如香港女子高爾夫球公開賽，尤其是在多雨的夏季。儘管如此，較大型的賽事通常會在綜合場地(即新場和伊甸場)舉行，而舊場則會用作提供賽事必需的附屬功能。

舊場的價值

31. 一些委員向 F247 和 F289 提出以下問題：

- (a) 在聆聽會上時常提及的聖安德魯林克斯球場，舊場何以能與其相提並論？以及聖安德魯林克斯球場的
土地擁有權誰屬；

- (b) 與賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場(下稱「滘西洲高球場」)和同類球場相比，舊場的價值如何；
- (c) 從高爾夫球運動員／體壇人士的角度而言，是否有需要保留規劃區；以及
- (d) 新場和伊甸場比舊場更常舉辦高爾夫球比賽，這點是否屬實？此外，就舉辦頂級高爾夫球比賽而言，舊場的設計是否尚未合乎相關標準。

32. Alexander James Mc Innes Marshall 先生(F289)作出回應，要點如下：

- (a) 聖安德魯林克斯球場是世上歷史最悠久的高爾夫球場，其設計為該時期所獨有。他沒有有關聖安德魯林克斯球場的土地業權資料。舊場好比亞洲的聖安德魯林克斯球場，因為舊場是亞洲歷史最悠久的錦標賽高爾夫球場，其設計特色與聖安德魯林克斯球場相似。舊場的文物價值彌足珍貴；
- (b) 從文物角度而言，舊場歷史悠久，比滘西洲高球場更具價值；以及
- (c) 舊場的球洞與現代高爾夫球場的設計不同。從高爾夫球運動員的角度而言，舊場的球洞實屬珍貴。因為高爾夫球手需要盡量在多個不同設計的球洞進行練習，以便適應狀況不同的球場，從而改良他們的球技，幫助他們在國際賽事中爭奪獎項。規劃區內受影響的八個球洞與舊場餘下的 10 個球洞截然不同。此外，受影響的設施並非只供職業高爾夫球手使用，同時亦為青少年球手提供良好的訓練場地。政府不應收回舊場的八個球洞及破壞亞洲歷史最悠久的錦標賽高爾夫球場。

33. 就聖安德魯林克斯球場的土地業權提問的委員表示，根據維基百科的資料，該高爾夫球場由公共信託機構所持有。聖安德魯林克斯球場的運作似乎與粉嶺高球場有頗大差別。

34. 呂慶耀先生(F247)回應上文第 31(d)段的問題時指出，三個高爾夫球場的設計均符合錦標賽高爾夫球場的標準。主辦機構會挑選他們認為最適合作舉辦其高爾夫球比賽的球場，而不是由香港哥爾夫球會挑選。

35. 呂慶耀先生(F247)回應同一名委員提出的跟進問題時確認，沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽和 LIV 高爾夫球賽主辦方已選擇在新場和伊甸場舉辦賽事。然而，先前其中一場賽事曾在黑色暴雨警告取消後於舊場舉辦，因為舊場排走雨水速度較快。無論如何，選用哪個球場是由舉辦活動的機構基於多項因素而決定，而所作決定並不代表哪個球場較佳。

粉嶺高球場對香港高爾夫球運動發展的貢獻

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 一些申述人和進一步申述人曾提及香港哥爾夫球會有向香港的高爾夫球運動員提供支持，有關支持為何；
- (b) 即使規劃區的八個球洞將受影響，香港哥爾夫球會會否繼續向年輕和職業運動員提供同樣的支持，以減低他們所受的影響；以及
- (c) 鑑於政府只向香港哥爾夫球會就粉嶺高球場內的餘下土地收取象徵式費用，香港哥爾夫球會在支持高爾夫球運動員方面的社會責任為何。例如，有沒有可能減少香港哥爾夫球會會員的開球時間，使年輕和職業高爾夫球手的訓練和練習時間維持不變。

37. 呂慶耀先生(F247)作出回應，要點如下：

- (a) 香港哥爾夫球會一直支持香港高爾夫球總會所提供的青少年和專業訓練，包括免費向青少年和香港運動員編配在平日的打球時間，相等於超過 1,000 萬元的資助。香港哥爾夫球會將繼續作出這樣的安排。香港高爾夫球手最近在第十九屆亞洲運動會取得佳績，可見球會的支持取得顯著成效。可是，若

在滙西洲高球場進行有關訓練，則須付費。政府不但沒有向該些高爾夫球手提供任何訓練場地，現時收回規劃區更會剝奪高爾夫球手在該處練習的機會。估計訓練／打球時間會因而減少超過 20%，將對青少年高爾夫球手造成嚴重影響。另外，透過在粉嶺高球場主辦高爾夫球賽事，香港哥爾夫球會可安排未符合資格的青少年高爾夫球手參加有關賽事，讓他們可向頂尖的高爾夫球手學習。這些賽事有部分是由香港哥爾夫球會資助；

- (b) 年輕和職業高爾夫球手現時可在日間於粉嶺高球場打球。香港哥爾夫球會將繼續支持年輕和職業高爾夫球手，但粉嶺高球場在這方面所提供的支援會較難維持，因為失去規劃區的八個球洞會導致粉嶺高球場的總容量減少。康文署決定不准在規劃區進行高爾夫球運動，並不合理，實在是浪費珍貴的高爾夫球設施資源。此決定亦與政府的體育政策背道而馳。關於這方面，城規會應修訂土地用途管制，使高爾夫球運動可在規劃區優先進行；以及
- (c) 在政府收回規劃區前，香港哥爾夫球會已竭盡所能，支持年輕和職業高爾夫球手。另外，一些年輕高爾夫球手仍是學生，只能在放學後接受數小時的訓練。由於球洞減少，粉嶺高球場的容量亦會下降，高爾夫球手的打球時間亦難免會減少。香港哥爾夫球會會員的開球時間大多是在日間，減少他們的開球時間不會解決高球場的整體容量問題。年輕和職業高爾夫球運動員可使用球場的時間將減少超過 20%。

38. 呂慶耀先生(F247)回應一名委員的跟進問題時表示，關於在粉嶺高爾夫球場受訓或練習的香港高爾夫球協會年輕高爾夫球手人數，以及他們所佔用的時間，尤其是使用規劃區範圍的情況，他現時手上沒有相關資料。

39. 關於 F247 在上文所作的一些回應，主席提出以下幾點：

- (a) 在「未決定用途」地帶之下，政府政策與規劃管制並沒有牴觸。政府作為土地擁有人，在衡量不同因素後，可全權決定應怎樣臨時或永久使用土地才是最佳方法。至於臨時用途，正如行政長官承諾，政府已作好準備，支持香港哥爾夫球會主辦多項賽事，並容許在賽事舉行期間在規劃區(包括用地)打高爾夫球；以及
- (b) 至於粉嶺高球場，政府僅從合共 172 公頃的土地中收回 32 公頃土地。在餘下的 140 公頃土地上，現有兩個各有 18 個球洞的高爾夫球場及舊場餘下的 10 個球洞都不受影響。該等未受影響的設施可用於高爾夫球比賽和訓練。此外，政府亦有向溘西洲高球場提供支援，而該項設施開放予公眾使用。根據批予深水灣及清水灣高爾夫球場的私人遊樂場契約規定，該兩項設施亦須開放予公眾使用，包括讓合資格外間團體使用該等設施進行訓練。此外，政府透過「精英運動員發展基金」向香港體育學院提供財政資助，支援高爾夫球運動員，並透過「藝術及體育發展基金(體育部分)」和「M 品牌計劃」的資助，向香港高爾夫球協會提供財政支援。由此可見，政府一直提供場地和資助，支持高爾夫球運動的發展。

40. 呂慶耀先生(F247)表示，雖然政府確實有支持高爾夫球運動，但與其他運動相比，這類支持相對較小。正值有優秀的年輕高爾夫球運動員冒起之際，政府應給予更多支持。

其他

41. 關於 F739 提出的質詢，一名委員表示留意到許多現有醫院(例如伊利沙伯醫院和廣華醫院)均毗連住宅區，遂問到是否有任何規劃標準或指引訂明醫院附近一帶不得作住宅用途。

42. 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) 現時也有一些醫院建於住宅發展項目旁邊，例如將軍澳醫院、基督教聯合醫院和伊利沙伯醫院；以及
- (b) 並沒有任何規劃標準／指引訂明醫院旁邊不得進行住宅發展。

43. 由於委員再無提問，主席表示本節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。

44. 會議於下午十二時二十五分休會。