

1. 會議於二零二三年十月六日上午九時三十五分恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

何珮玲女士

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

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

運輸署總工程師／新界東  
王國良先生

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，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」)的建議修訂(即考慮就分區計劃大綱草圖提出的申述和意見後建議作出的修訂)(下稱「建議修訂」)的進一步申述的聆聽會續會。

4. 與會者備悉，規劃署的代表於二零二三年十月三日早上的聆聽會向委員作出簡報，以簡介有關進一步申述，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，以及規劃署就有關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介已上載城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁以供查閱。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，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涉及直接利益，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、意見及／或進一步申述的委員，委員同意他們應獲許參與會議。

## 簡介和提問部分

6. 以下政府的代表、進一步申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

### 政府的代表

規劃署

陸國安先生

— 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

- 馮武揚先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
- 劉涵女士 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

土木工程拓展署(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)

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

進一步申述人和他們的代表

F381—Ho Ka Shing (何嘉誠)

F828—Hau Ka Chun (侯嘉俊)

F1076—Hau Fok Tat Simon (侯福達)

- 侯福達先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F383—Hau Wai Man (侯偉文)

F1089—Hau Tim Hing (侯添興)

- 侯添興先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F392—Leung Yi Lam (梁依琳)

F528—Gao Xua Hua (高璇華)

F736—Cheng King Wah (鄭瓊華)

F835—Wong Cheung Hung (黃祥鴻)

F1086—Hau Wing Hong (侯永康)

侯永康先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F 396—Cheung Chui Ping (張翠婷)

F 397—Leung Yiu Wing (梁耀榮)

F 816—Hau Alice (侯念明)

侯念明女士 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F 403—Hau Chi Kong (侯志剛)

F 404—Tam Suk Har (譚淑霞)

F 1084—Hau Wing Kong Alvan (侯榮光)

侯榮光先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F 837—Hau Chak Tung (侯澤東)

余偉榮先生 — 進一步申述人的代表

F 1064—Li Kwok Fung (李國鳳)

F 1099—Ngai Wai Lim (魏威廉)

F 1106—Kan For Ping Steven (簡伙平)

粉嶺鄉事委員會 — 進一步申述人的代表  
歐陽鳳珍女士

F 1081—Hau Tim Kau (侯添球)

侯添球先生 — 進一步申述人

F 1083—Kan Sau Cheung (簡壽祥)

簡壽祥先生 — 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／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。當進一步申述人／相關申述人及／或他們的代表在當天的所屬會議部分完成口頭陳述後，便會在上午及下午的會議各進行答問部分。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。城規會在聆聽完出席會議的進一步申述人、相關申述人及他們的代表的所有口頭陳述後，將閉門商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知進一步申述人及相關申述人。

8. 主席亦提醒進一步申述人及他們的代表，他們的口頭陳述應與其支持或反對建議修訂(即擬把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶)及所持理據有關。

9. 主席其後請進一步申述人及他們的代表闡述進一步申述的內容。

F 396—Cheung Chui Ping (張翠婷)

F 397—Leung Yiu Wing (梁耀榮)

F 816—Hau Alice (侯念明)

10. 侯念明女士(F 816)借助一些圖則／相片及一段影片作出陳述，要點如下：

*交通方面*

- (a) 她是一名原居村民，代表數名村代表發言。他們一致反對對粉錦公路以東的舊場範圍(下稱「規劃區」)的土地用途作出任何改動；
- (b) 當地村民已多次表達他們對粉嶺／上水現有交通基礎設施承受能力的關注。在先前的申述聆聽會議中，一名校董已經詳細闡述學生因為粉嶺／上水的交通問題而在上學的路途上遇到的困難。粉嶺／上水的已規劃房屋發展項目及其帶來的人口增長會令區內的交通情況進一步惡化。她促請政府改善粉嶺／上水的交通基礎設施；
- (c) 大頭嶺迴旋處(下稱「該迴旋處」)交通非常繁忙。她展示一張圖則，其中顯示了粉嶺／上水已規劃公營房屋發展項目的位置，並表示由於該等發展項目均圍繞該迴旋處附近而建，因此交通繁忙的情況將

會持續。雖然該迴旋處周邊正進行一些道路擴闊工程，但亦只能紓緩交通情況，未能從根本解決問題；

- (d) 另一個交通非常擠塞的地點位於石湖墟範圍，該範圍是上水居民主要的活動中心，而現有道路網絡已經相當擠塞。每當該迴旋處發生交通意外或是塞車，車龍也會倒灌至石湖墟。在該迴旋處及其附近進行道路擴闊工程不足以解決現有交通擠塞的問題，也不能容納該規劃區內擬議公營房屋發展項目所帶來的額外交通流量；
- (e) 日後及／或正進行的發展項目會為粉嶺／上水帶來不少建築工程，而這些工程不止會造成塵土飛揚，更會大量增加建築地盤附近的重型貨車交通流量，例如北區醫院附近的地盤和高爾夫·御苑對面的地盤。這些重型貨車在粉嶺公路和該迴旋處的交通流量已經對道路使用者構成安全風險。她隨後播放一段影片並展示一張圖則，其中顯示了在非繁忙時段寶石湖路往該迴旋處方向的情況，以證明該條行車道難以容納現有的交通流量。雖然政府已嘗試改善彩園路的路面情況，但因為行車線減少而產生的樽頸位置，加上道路收窄容易引發交通意外，前往該迴旋處的交通會無可避免會因而受到影響；
- (f) 在不清楚粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)擬議公營房屋發展項目細節的情況下，實在難以說服當地居民當局能夠解決交通問題；

#### *附近村民使用粉嶺高球場*

- (g) 關於用地於二零二三年九月四日向公眾開放用作公園一事，打高爾夫球的村民希望澄清一些傳媒的錯誤報道，他們並無阻撓市民使用用地或對使用用地的市民構成任何威脅。他們在打球期間並無遇見任何市民，假如有市民正在使用用地，他們會避免打高爾夫球，以確保公眾安全；

- (h) 村民並無享有任何特權，他們只是根據《基本法》第四十條行使權益。早於一九一一年，一些附近村民的祖先把土地售予當時的皇家香港哥爾夫球會(即現時的香港哥爾夫球會)，並獲承諾他們可在粉嶺高球場免費學習和打高爾夫球，以及有地役權可使用粉嶺高球場作出入通道和進入球場掃墓。有關承諾獲香港哥爾夫球會妥為遵守超過一世紀，並應繼續有效。然而，規劃區交還政府後，村民卻不獲准進入粉嶺高球場，即使是近期暴雨及颱風期間為了視察祖墳，亦不獲准進入；以及

#### *保留粉嶺高球場的益處*

- (i) 保留粉嶺高球場十分重要，因為它是香港唯一有能力和質素可舉辦國際高爾夫球賽事(例如沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽)的高爾夫球場。在粉嶺高球場舉辦國際賽事有利鞏固香港的國際地位，亦有助吸引遊客到訪粉嶺和上水及香港其他地區，以及在這些地區消費。

F392—Leung Yi Lam (梁依琳)

F528—Gao Xua Hua (高璇華)

F736—Cheng King Wah (鄭瓊華)

F835—Wong Cheung Hung (黃祥鴻)

F1086—Hau Wing Hong (侯永康)

11. 丙崗村的村代表侯永康先生(F1086)借助一些圖則及照片作出陳述，要點如下：

- (a) 早於一九零零年代，時任香港總督迫使原居村民以極低價格出售 12 幅土地(即以 360 港元出售 150 000 平方呎的土地)，以便在規劃區發展粉嶺高球場。當時，該等土地是村民的收入來源，而為了補償他們的損失，政府與村民於一九一一年六月十三日簽署一份承諾書(顯示於屏幕上)，容許村民及其後人免費在粉嶺高球場學習和打高爾夫球，以及確定村民有地役權進入粉嶺高球場掃墓(規劃區有約 100 座墳墓)。在過去一個世紀，香港哥爾夫球



會妥為遵守有關承諾，為繼續遵守有關承諾，必需保持粉嶺高球場的現狀；

- (b) 粉嶺高球場旁的丙崗村有一幅閒置的替代土地更適合用作公營房屋發展。雖然發展局認為該替代用地缺乏必要的通道，但事實上在用地進行發展亦會面對相同的問題。進行擬議公營房屋發展，需要加設通道連接用地與粉嶺公路；以及
- (c) 他重申村民並無享有特權。他們只是捍衛由時任香港總督和香港哥爾夫球會給予他們的權益。此外，《基本法》第四十條訂明，原居村民的權益應受到尊重。對粉嶺高球場用途作出任何改變，均會影響該等村民在《基本法》下的權益和與香港哥爾夫球會所達成的承諾。

#### F 837 — Hau Chak Tung (侯澤東)

12. 余偉榮先生借助一些圖則／照片作出陳述，要點如下：

##### *舊土地註冊摘要*

- (a) 他是一名土地測量師；
- (b) 他先播放一段二零二三年六月二十九日城規會第 1296 次會議的錄音，表示一名委員要求提供文件證明原居村民和香港哥爾夫球會之間的承諾，以確定附近村民與粉嶺高球場有關的權益已獲確立；
- (c) 他展示一份舊土地註冊摘要，該份摘要是在一九一一年「根據《1844 年第 1 號條例》及《1905 年第 3 號條例》的條文在大埔的分區地政處」為丈量約份第 91 約 12 個地段(下稱「12 個地段」)而註冊。該土地註冊摘要載有地籍，記錄了每個地段的地盤面積及土地權益，連同一份由印度裔測量師測量的舊丈量約份圖，用以識別當時的 12 個地段和徵收稅項。雖然他無法從現時的土地記錄找出 12 個地段的編號，而且規劃區現時是以政府撥地

(GLA-TDN 4954)方式持有，但他把舊丈量約份圖和取自地政總署地理資訊地圖顯示現今規劃區的地圖重疊起來，得出該 12 個地段是位於規劃區內；

#### *附近原居村民的權利*

- (d) 參考二零二三年六月二十九日城規會第 1296 次會議記錄第 102(e)段，一名委員曾詢問，在規劃區交還政府後，附近原居村民現時與規劃區有關的權利會否得以繼續保留，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員在回應時表示，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。有關說法未有兌現土地註冊摘要所訂立的承諾及地役權；
- (e) 雖然如土地註冊摘要顯示，12 個地段的交易是丙崗村原居村民與當時的皇家香港哥爾夫球會進行，但由於皇家香港哥爾夫球會的歷任會長均為港督，因此可以推斷香港政府與當時的皇家香港哥爾夫球會有關聯；
- (f) 二零二三年六月二十九日，丙崗村村長侯永康先生在電視上展示一張繼承自其祖父的土地契約。該土地契約包含一條明訂條款，禁止轉易規劃區內的土地。在土地契約加入有關條款，可能是為了完整保留高爾夫球場。此外，該土地契約亦納入附近村民享有的地役權，包括(i)打高爾夫球的權利，以及(ii)規劃區的通行權，因為當時打高爾夫球的人會聘請附近村民當球僮；
- (g) 應注意的是，為了應付高爾夫球活動的需求增長，皇家香港哥爾夫球會分別在一九二零年代後期及一九七零年代向原居村民收購了更多土地，以發展新場和伊甸場。香港哥爾夫球會其後把粉嶺高球場的合併用地交還政府，以根據私人遊樂場地契約獲政府重批土地；以及

- (h) 土地供應專責小組在二零一七年進行公眾參與活動，其間有關收回粉嶺高球場以作房屋發展的討論未有考慮附近原居村民的權利，而假若當時有查看相關土地契約，理應會發現該等權利。因此，這令人懷疑，政府決定收回規劃區，並把有關用地劃為「未決定用途」地帶，以準備其後改變土地用途，此舉是否已侵犯村民的財產權，如是的話，有關決定將會受到挑戰。

[余偉業先生在 F837 的代表進行陳述期間到席。]

F383—Hau Wai Man (侯偉文)

F1089—Hau Tim Hing (侯添興)

13. 丙崗村其中一位代表侯添興先生(F1089)借助影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他播放一段影片，顯示在二零二三年九月初暴雨期間，丙崗村出現嚴重的水浸問題。他多次向不同政府部門投訴渠道淤塞，但政府卻沒有採取積極行動解決有關問題；
- (b) 在二零二三年九月初暴雨期間，雨水從粉嶺高球場流向位處低窪地區的丙崗村，令水浸問題加劇。此外，城市規劃欠佳導致住宅發展集中在丙崗村附近。倘最終落實擬議公營房屋發展項目，水浸問題勢將惡化，因為屆時已失去粉嶺高球場的草地，無法留住部分雨水，令地面徑流減少；以及
- (c) 在二零二三年九月初暴雨期間，他晚上也要保持清醒，因害怕水浸會造成破壞。他促請政府多加重視民生，容許粉嶺高球場維持現狀。

14. 為補充侯先生的進一步申述，侯念明女士(F816)展示一張照片並播放一段影片，顯示現有渠道長滿雜草，阻礙雨水排放。

F1064—Li Kwok Fung (李國鳳)

F1099—Ngai Wai Lim (魏威廉)

F1106—Kan For Ping Steven (簡伙平)

15. 代表粉嶺區鄉事委員會的歐陽鳳珍女士是龍躍頭村的村代表之一，她借助一些照片作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管她不是粉嶺高球場的會員或原居村民，但她認為應根據《基本法》第四十條保護原居村民的權益；
- (b) 二零二三年九月初極端天氣造成的嚴重水浸，令龍躍頭村的村民陷入極大困境。當時雨水令水位迅速上漲，泊在鄉村的車輛被淹浸，約 30 幢屋宇受到破壞。她協助消防員尋找入村的途徑拯救受影響的村民，亦有照顧受影響的村民。她甚至在協助村民時受傷；
- (c) 一個錯誤決定可能會對市民造成長遠影響。舉例來說，自從政府決定解散兩支志願的野豬狩獵隊後，常有野豬入村的個案，對村民造成極大滋擾；以及
- (d) 她促請政府慎重考慮應否在用地進行擬議公營房屋發展，以及應否擴建靠近龍躍頭村的皇后山邨。

[會議小休五分鐘。]

F381—Ho Ka Shing (何嘉誠)

F828—Hau Ka Chun (侯嘉俊)

F1076—Hau Fok Tat Simon (侯福達)

16. 侯福達先生(F1076)借助一段影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是北區區議會議員；
- (b) 他反對規劃區的擬議土地用途；

- (c) 擴闊粉錦公路(連同擴闊排水渠)的建議自二零一四年起便已經提出，但相關政府部門至今仍未落實有關建議，援引的理由是該建議涉及砍伐大量樹木。粉錦公路的現有排水渠非常狹窄，經常被附近新住宅用地所產生的建築廢料堵塞，因而導致蕉徑村、營盤村、丙崗村及金錢村(位於粉嶺高球場附近)在風暴期間出現嚴重水浸。北面較遠處為大頭嶺、河上鄉及松柏塢，這些地方的水浸問題則是因水渠殘破失修所致；
- (d) 大頭嶺迴旋處的交通早已非常擠塞，隨着附近的擬議房屋發展(10 000 個單位帶來約 30 000 名人口)、北區醫院擴建計劃及區內其他已規劃的發展即將陸續落成，預期情況會更趨惡化。交通擠塞的情況惡化亦可能會令緊急救援服務受到影響；
- (e) 規劃區現時由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)負責管理，但並未獲得專業的維修保養。該處很快已開始雜草叢生，出現問題。過往規劃區在香港哥爾夫球會妥善管理下，從未發生過這些情況。建議有關的持份者(包括康文署、香港哥爾夫球會及村民)應攜手合作，制訂適當的管理計劃，以便維修保養規劃區；
- (f) 根據一個世紀之前簽訂的舊契約，原居村民可在規劃區打高爾夫球，並且擁有地役權，而他們一直都有行使該等權利。在康文署接手管理規劃區後，保護行人徑及高爾夫球場的多道大門在未有事先通知的情況下突然關閉，村民別無選擇，只能在繁忙的粉錦公路(並無設置適當的行人道)上步行約 30 分鐘往返他們位於附近鄉村的居所，又或是在完成 4 號洞(位於規劃區北部並向公眾開放)的高爾夫球球局後，跳過 5 至 8 號洞(位於規劃區南部，不向公眾開放)，在 9 號洞(位於規劃區的範圍外)繼續進行他們的球局。即使他們選擇乘搭公共交通工具，仍然要在粉錦公路上步行一大段路，才能到達目的地。以上情況可謂是置行人於重大危險之中；以及

- (g) 他邀請城規會到該區實地視察，以便更深入了解上述問題。

[蔡德昇先生此時離開這節會議。]

F1081—Hau Tim Kau(侯添球)

17. 侯添球先生(F1081)作出陳述，要點如下：

- (a) 他是金錢村的原居村民代表，亦曾在舊場打過高爾夫球；
- (b) 金錢村的水浸問題非常嚴重，但沒有政府部門曾積極提供協助解決問題；
- (c) 過往原居村民在舊場打高爾夫球時，香港哥爾夫球會對他們十分照顧。規劃區在二零二三年九月交還給政府後，規劃區的南部(即 5 至 8 號洞)並沒有向公眾(包括相關的原居村民)開放。他相信，該區將會閒置一段長時間(如 5 至 10 年)；
- (d) 若要從安圍村前往舊場的 9 號洞(位於粉錦公路以西規劃區的範圍外)，他們需要步行 30 分鐘，又或是在粉錦公路乘搭巴士。不過，該道路的交通繁忙，又沒有設置適當的行人道，而且他們肩上又背着重甸甸的高爾夫球裝備，對他們而言實在十分不便及危險。他強烈促請政府，應把規劃區南部開放給他們打高爾夫球及進出，使他們無需在粉錦公路上行走；
- (e) 天賦過人的年輕高爾夫球手許龍一先生分別在二零二三年三月的一項比賽及第十九屆亞運會奪得金牌。政府收回規劃區，不但會令高爾夫球運動員的訓練場地縮小，有違政府長久以來推廣運動的政策，而且亦對經濟造成負面影響；以及

- (f) 基於以上所述，他促請政府應重新開放規劃區南部給原居村民打高爾夫球，並恢復先前在規劃區交還前與香港哥爾夫球會訂立的安排。

F1083—Kan Sau Cheung (簡壽祥)

18. 侯念明女士(F816)借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 簡壽祥先生(F1083)已離席，故由她代為發言。簡先生是松柏壆村的村代表；
- (b) 在上水尤其是大頭嶺迴旋處附近，建築地盤和它帶來的建築工程車輛的車流隨處可見，容易造成交通意外。渠務工程總是延誤，以致區內的水浸問題持續不斷；以及
- (c) 村民深信，祖先的墓地須定期維修保養，並維持良好的「風水」環境。他們促請康文署開放閘門，讓原居村民定期查看和保養區內的祖墳。

F403—Hau Chi Kong (侯志剛)

F404—Tam Suk Har (譚淑霞)

F1084—Hau Wing Kong Alvan (侯榮光)

19. 侯榮光先生(F1084)作出陳述，要點如下：

- (a) 他是燕崗村的居民代表和香港單車總會主席；
- (b) 他支持政府興建更多公營房屋的政策，但不支持收回規劃區作房屋發展；
- (c) 在其他經過綜合規劃的地區，例如交椅洲人工島和北部都會區，有其他房屋用地可選擇。這些地區將會配備各種供應充足的政府、機構及社區和交通配套設施。在密集的都市環境中，以見縫插針方式進行公營房屋發展項目，會令區內現時已過度使用的

政府、機構及社區設施(例如學校、醫院等)、運輸基建和公共交通服務不勝負荷；

- (d) 粉嶺高爾夫球場已有上百年的歷史，歷史價值豐厚。香港代表隊高爾夫球手在第十九屆亞洲運動會上取得優異的成績。高爾夫球運動對香港極為重要，因為可以帶來可觀的經濟效益和國際旅遊業增長。粉嶺高球場是香港唯一可舉辦國際高爾夫球賽事的場地，也是亞洲重要的賽場，摧毀這個高球場對香港造成無可補救的傷害。因此，應完整保留粉嶺高球場；以及
- (e) 城規會應制訂雙贏方案，既增加房屋供應，亦保持大型高爾夫球賽事所帶來的經濟效益。

20. 由於進一步申述人及／或其代表在本節會議的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，主席會請進一步申述人、他們的代表及／或政府的代表回答。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。主席繼而請委員提問。

#### 交通影響

21. 鑑於今天是沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽(二零二三年十月六至八日)在粉嶺高球場舉行的第一天，一名委員詢問該區今天的交通情況。侯念明女士(R816)在回應時表示，他們沒有資料可提供上述賽事所產生的交通影響。她繼而表示，她在早上七時三十分左右離開上水前往出席今天的聆聽會時，早上一貫出現繁忙時間的交通擠塞情況，而雞嶺迴旋處的交通亦如往常一樣嚴重擠塞。

#### 排水事宜

22. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否可把區域 1 的擬議公營房屋發展視為解決一些進一步申述人提出的水浸問題的契機；以及



- (b) 一些進一步申述人提及的易受水浸影響的鄉村位處甚麼地方。

23. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出回應。他解釋，根據技術研究的排水影響評估，在現時的情況下，區域 1 的地面徑流會流往北面的粉錦公路和南面的丙岡路，而現有的排水設施並不足以應對惡劣天氣。如在區域 1 進行公營房屋發展，該處的地面徑流會收集起來，然後經由沿丙岡路和保健路敷設的擬議排水系統排放到北面較遠處的石上河。預料擬議公營房屋發展和經改善的相關排水系統會有助紓緩區內的水浸問題。

24. 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表示，一些進一步申述人提及出現水浸的地區是位於麻笏河附近的崇謙堂和金錢村。崇謙堂和金錢村分別距離區域 1 約 2.3 公里和 0.83 公里。

#### 土地行政事宜

25. 一些委員提出以下問題：
- (a) 根據契約，容許原居村民打高爾夫球的位置在甚麼地方；
  - (b) 哪一方容許原居村民在舊場打高爾夫球；
  - (c) 哪一方負責化解現時原居村民因保障他們在政府接管規劃區後使用舊場的權利而面對的衝突；
  - (d) 在規劃區歸還政府前，粉嶺高球場用地的狀況如何；
  - (e) 城規會在解決土地契約糾紛一事上有否擔當任何角色，而就村民使用「未決定用途」地帶土地的權利(如進出場地、打高爾夫球和掃墓)而言，有關權利是否受到任何限制；以及
  - (f) 現時由哪一方管理規劃區。

26. 關於契約准許原居村民打高爾夫球的地方，侯榮光先生(F1084)及侯念明女士(F816)解釋，舊場所涵蓋的土地先前由村民擁有，其後出售予當時的皇家香港哥爾夫球會，因此村民在舊契約下只獲准在舊場打高爾夫球。他們在舊契約下獲准打高爾夫球的權利並沒有延伸至新場及伊甸場。

27. 關於哪一方准許原居村民在舊場打高爾夫球，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生表示，一如在二零二三年六月的城規會聆聽會上所解釋，讓附近原居村民及其後人使用舊場(包括在舊場打高爾夫球)的安排是當時香港哥爾夫球會與原居村民之間的協議。香港政府並非簽訂協議的任何一方。

28. 至於哪一方負責化解關於原居村民在舊場打高爾夫球的權利的衝突，侯念明女士(F816)借助實物投影機展示一份舊地契，並表示時任英國香港總督(亦為當時的皇家香港哥爾夫球會會長)主動提出收回他們祖先的土地以興建舊場，其後賦予他們祖先(包括其後人)在該處打高爾夫球的權利。有關權利記錄在她借助實物投影機展示的一份協議。該協議以中文述明「求大人註明此是瞻學 永遠不能賣得分得」，意即村民可在舊場學習打高爾夫球，而舊場用地不可再出售。此外，舊地契上亦有提及大埔地政專員。在康文署於二零二三年九月接手管理規劃區後，原居村民在沒有事先接獲通知的情況下被拒進入規劃區的南部，而事前亦沒有獲邀參與討論。根據上文分析，當時的港英政府及歷屆特區政府參與了整個過程，因此有責任維護原居村民在規劃區的權利，包括打高爾夫球、進出規劃區及掃墓。原居村民無力向政府提出法律挑戰。余偉榮先生(F837 的代表)補充指，香港哥爾夫球會起初是供港英政府高級職員使用的康樂會所，而在規劃區於二零二三年九月轉交康文署前，地政總署是規劃區的擁有人。此外，所有香港哥爾夫球會與原居村民的通訊均抄送北區民政事務處。因此，政府一直在香港哥爾夫球會與原居村民之間的協議擔當重要的角色。主席反對上述論點，並作出澄清：

- (i) 政府記錄顯示，粉嶺高球場用地先前已由政府以香港哥爾夫球會的金錢收購。換言之，政府代表香港哥爾夫球會收回有關地段；

- (ii) 政府無法找到任何文件記錄如所指稱，顯示政府曾參與關於舊場供原居村民及他們的後人專用的協議；以及
- (iii) 會請地政總署調查侯念明女士(F816)展示的舊地契。

29. 至於粉嶺高球場的土地狀況方面，主席解釋，透過交回及重批土地，香港哥爾夫球會是按私人遊樂場地契約以象徵式租金承租相關土地，年期為 21 年，而該份契約已在數年前屆滿。粉錦公路以西地方的租約年期隨即獲得延長，並以短期租約方式把規劃區租予香港哥爾夫球會，讓政府有時間就擬議公營房屋發展項目作進一步研究。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生闡述，粉嶺高球場用地先前是由一些香港哥爾夫球會擁有的私人土地，加上一些以短期租約方式承租的政府土地合併而成。在一九九九年，香港哥爾夫球會為整合粉嶺高球場用地的土地業權，便把持有的土地交還政府，並由政府重新按私人遊樂場地契約方式以象徵式租金批出涵蓋整個粉嶺高球場的土地，年期為 21 年，由一九九九年九月一日至二零二零年八月三十一日止。簡而言之，政府已經透過交回及重批土地安排，重新取得粉嶺高球場用地的土地擁有權，並將之批予香港哥爾夫球會，讓其以託管人的身分管理該土地。在租約屆滿後，粉錦公路以西地方的私人遊樂場地契約年期獲延長至二零二七年六月三十日，而其餘部分(即規劃區)則訂立為期三年的特別過渡安排，通過短期租約形式租予至二零二三年八月三十一日止。在短期租約屆滿後，規劃區已在二零二三年九月一日歸還政府，並由康文署負責管理。政府無意在規劃區營運高爾夫球場，而康文署具有專業知識，把規劃區以公園的方式保養現有景觀和樹木。另外，政府已經答允為香港哥爾夫球會提供支援，讓大型高爾夫球活動得以在粉嶺高球場舉辦，例如把規劃區借予香港哥爾夫球場舉辦高爾夫球賽事，就如正進行中的「沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽」那樣。

30. 主席確認城規會並非負責解決租約爭議的部門。關於村民在「未決定用途」地帶所享有的權利，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生澄清，分區計劃大綱草圖旨在把各個土地用途納入適當的規劃管制之下。除了包括高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)等屬於經

常准許的用途之外，所有在「未決定用途」地帶進行的發展均須向城規會申請規劃許可。當局並無禁止原居村民在「未決定用途」地帶進行他們先前所提及的活動，例如在「未決定用途」地帶打高爾夫球、進出，以及掃墓。至於是否容許行人進出和掃墓等管理事宜則超出城規會職權範圍，因此會視乎情況轉交相關政府部門以作跟進。

31. 至於該規劃區的管理事宜方面，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生解釋指，規劃區在二零二三年九月一日歸還政府之後，把區域 1 在二零二三年九月四日至十日期間作為公園開放，予公眾使用；而自二零二三年九月十一日開始至十一月中，當局把規劃區暫借予香港哥爾夫球會使用，以便在粉嶺高球場舉辦國際高爾夫球賽事，期間容許在規劃區內進行高爾夫球活動。至於侯福達先生(F1076)在會上播放的影片，當局並沒有影片拍攝日期方面的資料。為闡述原居村民現時正面對的問題，陸先生借助實物投影機作出解釋，指該處現有一條通往安圃村，屬於粉錦公路支路的連接路，該條通道把規劃區南部和北部從中隔開。該兩部分被圍封而且設有閘門。當該兩道閘門打開時，該兩部分可經規劃區內的行人路連接起來。過去，原居村民會從規劃區的北部開始打球，然後穿過閘門前往南部再到最南端處，並從該處離開規劃區，然後步行橫過粉錦公路一小段路在舊場西部的 9 號洞繼續打球。倘村民不能經過公園內的行人路前往 9 號洞，他們便須要沿着粉錦公路一直走。由於該事項屬於管理事宜，他會向康文署傳達村民就經公園讓行人進出方面的意見，以作考慮。

32. 會議於下午一時十分休會午膳。

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

蔡德昇先生

劉竟成先生

梁家永先生

余偉業先生

徐詠璇博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

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

規劃署署長

鍾文傑先生

簡介和提問部分

35. 以下政府的代表、進一步申述人、他們的代表和相關申述人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 |

*漁護署*

- |       |                |
|-------|----------------|
| 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 | ] 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、他們的代表和申述人的代表**

F831—Li Ka Ping (李家平)

F832—Au Yeung Hing (歐陽慶)

F1014—Tang Tung Fat Tomy (鄧東發)

- |       |                    |
|-------|--------------------|
| 鄧東發先生 | — 進一步申述人和進一步申述人的代表 |
|-------|--------------------|

F1071—Tang Chi Kai (鄧志佳)

F1072—Tang Kun Nin Tony (鄧根年)

F1073—Tang Wai Sum (鄧偉琛)

F1078—Tong Chun Fat (唐進發)

F1103—Wong Woon Chuen (黃煥全)

鄧志佳先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

鄧雄毅先生 ]

鄧祖仁先生 ] 進一步申述人的代表

鄧學輝先生 ]

侯念明女士 ]

F1082—Fung Hon Kwong William (馮漢光)

馮漢光先生 — 進一步申述人

F829—Cai Fang (蔡芳)

F1091—Liu Sai Hung (廖世鴻)

F1092—廖子傑

F1093—Liu Kwok Him (廖國謙)

廖國謙先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F1075—Cheung Shui Yai (張瑞有)

F1097—Cheung Koon Sang (張觀生)

張觀生先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F1077—Wong Chi Kwong (黃志光)

F1102—Choi Ngai Sing (蔡毅聲)

蔡毅聲先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F391—Hau Hiu Kui (侯曉駒)

F853—Hau Wai Lok (侯煒樂)

F1095—Fung Wai Fat (馮偉發)

F1104—Hau Wing Chung (侯永忠)

侯曉駒先生 ] 進一步申述人和進一步申

侯煒樂先生 ] 述人的代表

侯永忠先生 ]  
侯念明女士 — 進一步申述人的代表

F841—Ng Yiu Fai (吳耀輝)

F850—Chan Shu Cheung (陳樹祥)

F1063—Hau Chi Keung (侯志強)

侯志強先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

R2680—Hau Kam Chuen (侯錦全)

F1065—Lee Koon Hung (李冠洪)

李冠洪先生 — 進一步申述人和進一步申述人的代表

F814—Lin Fung Chuen (林豐泉)

F842—Hau Ka Yuen (侯珈源)

F1068—Hau Wing Leung (侯永良)

F1074—彭宏健

杜立基先生 ] 進一步申述人的代表

Timothy John Pierson-Smith ]  
先生

郭永亮先生 ]

許綽藍女士 ]

Ian Paul Gardner 先生 ]

Fanny Wong Lai Kwan 女士 ]

36. 主席歡迎各人到席，並請進一步申述人、他們的代表和相關申述人的代表闡述他們的進一步申述和相關申述。

F831—Li Ka Ping (李家平)

F832—Au Yeung Hing (歐陽慶)

F1014—Tang Tung Fat Tomy (鄧東發)

37. 鄧東發先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是北區清河球會(下稱「清河球會」)的會長；



- (b) 他質疑把用地改劃為「未決定用途」地帶的決定，因這決定並沒有清晰說明該處日後將會或將容許進行甚麼類型的發展。
- (c) 他在清河邨居住。自從康文署在二零二三年九月一日接手規劃區的管理事務並向公眾開放該區後，他每天都會步行至用地。用地變為寵物共享公園後，便發現有犬隻排泄物的異味。而用地內的一些草坪亦遭踐踏，已經受損；
- (d) 在過去的 13 年，他一直使用舊場的兩個五人足球場為數百個北區的小朋友提供足球訓練。當他要通知那些小朋友和他們的家長，自二零二三年九月一日起就不能繼續使用那些五人足球場進行足球訓練，他感到十分難過。那些小朋友和他們的家長也很傷心；
- (e) 他獲康文署告知，現時在北區並無其他可供使用的場地，讓他們的球會繼續提供足球訓練，而用地內的兩個五人足球場會關閉至今年十二月，以進行翻新工程。由於他熟悉那些足球場的土壤狀況，他相信有關翻新工程所需的時間會較預定完工時間更長。因足球訓練需暫停，他擔心更多北區的小朋友會參與非體育活動，甚至成為街童；
- (f) 用地應轉型為著名的公園，讓市民大眾享用，同時可吸引包括來自內地的遊客。用地亦可舉辦更多活動和盛事，如市區的「夜繽紛」；
- (g) 香港職業高爾夫球手許龍一先生在第 19 屆亞洲運動會中勝出，取得一面金牌，此事可啟發更多小朋友對學習高爾夫球的興趣。當局應進一步善用用地，讓公眾在該處打高爾夫球或進行有關訓練。委員應慎重考慮用地的日後用途；以及
- (h) 他在二零二三年六月的城規會聆聽會議中提及過，黃大仙的籤文顯示擬議房屋發展項目會帶來悲劇和

衰運。他懷疑九月初的颱風和極端天氣所帶來的破壞和水浸是衰運的徵兆。

F 1 0 7 1 — Tang Chi Kai (鄧志佳)

F 1 0 7 2 — Tang Kun Nin Tony (鄧根年)

F 1 0 7 3 — Tang Wai Sum (鄧偉琛)

F 1 0 7 8 — Tong Chun Fat (唐進發)

F 1 1 0 3 — Wong Woon Chuen (黃煥全)

38. 鄧志佳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是龍躍頭的原居民代表；
- (b) 高爾夫球場內有龍躍頭的氏族祖墳，而這個祖墳有超過 400 年歷史。改變高爾夫球場的土地用途，會影響龍躍頭村的氏族祖墳及風水。當局現時把公營房屋發展計劃暫緩，似乎有關用地未來的計劃並不明確；
- (c) 村內的長者表示，他們希望高爾夫球場可獲完整保留，因為擬議公營房屋樓宇會影響村內的風水，並影響他們長遠的福祉。政府收回規劃區之前，村民只需要事先通知香港哥爾夫球會，便可前往掃墓。香港哥爾夫球會會為他們做好安排，並提供高爾夫球車接載長者前往氏族祖墳。自從政府收回用地以來，他們不得進入氏族祖墳，也沒有政府官員就掃墓的安排與村代表聯絡。他不肯定村民應接觸哪個政府部門。用地現已成為寵物共享公園。倘他們發現氏族祖墳上有寵物的排泄物，他質疑負責一方誰屬。他要求政府作出澄清及提供書面回覆，以通知村民有關通行方法及在即將來臨的重陽節前往掃墓的初步安排；
- (d) 粉嶺高球場內有些土地是由他們的祖先捐贈。讓附近的原居村民及其後人在舊場打高爾夫球的安排，是香港哥爾夫球會與有關原居村民雙方之間的協議。他促請政府澄清會否仍然維持先前的協議，讓村民在舊場內打高爾夫球；

- (e) 北部都會區、古洞、粉嶺及打鼓嶺等地有很多土地可以建屋。政府應考慮收回破舊且營運錄得虧損的海洋公園建屋，因為海洋公園坐擁完善的交通網絡，而且有配套及基礎設施；以及
- (f) 支援皇后山公營房屋發展項目的基礎設施不足，而且在粉嶺港鐵站外往往有一條長長的人龍等候小巴。政府增加北區的人口之前，應致力為新發展社區提供更多支援。

[廖凌康先生在 F1071 作出陳述期間離席。]

39. 鄧雄毅先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是龍躍頭的原居民代表，也是祖墳的司理人。龍躍頭第二大的祖墳位於高爾夫球場內；
- (b) 現時並無資料顯示哪個政府部門會負責處理在用地掃墓的事宜。他們曾作查詢，但他未曾接獲政府部門的任何回覆；
- (c) 他們沒有反對皇后山的發展，但當局所承諾闢設用作減輕影響的配套設施卻沒有落實。政府其後在皇后山第二階段中建議作出變更。當區的持份者未獲清楚告知發展計劃中的變更，亦未獲諮詢有關變更，情況就像目前對高爾夫球場的擬議變更一樣；以及
- (d) 龍躍頭所處地勢相對較高，過往從未經歷過水浸。然而，自從政府於二零二三年九月一日收回用地後，龍躍頭在暴雨期間即遭遇嚴重水浸。更改高爾夫球場的用途，對龍躍頭的風水構成了負面影響。

40. 侯念明女士讀出鄧偉琛先生(F1073)的意見如下：

- (a) 龍躍頭的祖墳有超過 460 年歷史。龍躍頭的村民是宋朝皇室的後人。政府應理解並尊重村民篤信風

水。若政府堅持進行擬議公營房屋發展，則應確保該祖墳和龍躍頭的「風水」不會受到負面影響。例如，政府可請風水師勘察，以及與村民商討；以及

- (b) 正如著名的龍躍頭文物徑般，龍躍頭的悠久歷史是眾所公認的。雖然村民捐地和香港哥爾夫球會與村民之間就前往高爾夫球場所達成的協議並無正式的書面文件，但這些是香港哥爾夫球會與不同鄉村多年來已接受和採納的事實。村民希望保護鄉村的風水，並捍衛他們前往祖墳和高爾夫球場的權利。

#### F1082 — Fung Hon Kwong William (馮漢光)

41. 馮漢光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是料壘的原居民代表；
- (b) 當局漠視他和其他人於二零二三年六月在聆聽會上表達的反對意見，用地自二零二三年九月一日起被政府收回。然而，政府仍未確定用地的日後用途。用地已開放予公眾作寵物共享公園之用，寵物的排泄物構成滋擾。更不合理的是，村民不獲准進入用地掃墓；
- (c) 他質疑政府有否評估收回用地的利弊和用地是否適合作擬議公營房屋發展。用地並非唯一可作公營房屋發展的土地。本港有許多其他用地可供選擇，例如海洋公園和跑馬地馬場。此外，在北區，高爾夫球場附近及四周有許多土地可用，亦較適合作公營房屋發展；以及
- (d) 對於政府沒有考慮收回舊場作房屋發展的後果(即會破壞粉嶺高球場的完整性)，他感到難過。粉嶺高球場是國際認可的高爾夫球場，在國際舞台上提振香港的聲譽。政府收回舊場以作擬議公營房屋發展的決定實屬荒謬，並遭到許多人反對。

F 829—Cai Fang (蔡芳)

F 1091—Liu Sai Hung (廖世鴻)

F 1092—廖子傑

F 1093—Liu Kwok Him (廖國謙)

42. 廖國謙先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是上水鄉的居民代表；
- (b) 由於該村在九月初遭遇颱風和水浸，許多村民非常擔心祖墳的情況。他曾試圖要求與其他村民一同檢查祖墳的情況，但康文署的保安員不讓他們進入用地。即使得到香港哥爾夫球會在聯絡和協調方面提供協助，他們亦未能找到負責的政府部門，以安排掃墓事宜；
- (c) 重陽節臨近，該村將於十月舉行為期兩天的大型掃墓活動。由於疫情結束，預計今年不少海外親友會回港參加活動。村民擔心祖墳的情況，並關注哪個政府部門可就掃墓一事提供協助。該村有每年掃墓三至四次的傳統，他希望委員能了解村民關注的問題，並能釐清他們的疑慮；以及
- (d) 粉嶺高球場是香港唯一適合舉辦國際高爾夫球賽的場地。上水鄉曾為社會福祉犧牲不少，現時該村四周建有多項厭惡設施，例如屠房、污水處理廠和瀝青廠。他促請政府考慮另覓用地建屋，避免對祖墳和該村的風水造成更多負面影響。

F 1077—Wong Chi Kwong (黃志光)

F 1102—Choi Ngai Sing (蔡毅聲)

43. 蔡毅聲先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是蕉徑的居民代表，已在北區居住逾 60 年；

- (b) 他直接受政府收回規劃區一事影響，因為他習慣徒步穿過高爾夫球場回家，但現時被拒進入高爾夫球場；
- (c) 粉嶺高球場有超過 100 年歷史，當局應諮詢古物古蹟辦事處的意見，並考慮將粉嶺高球場評為文物古蹟景點。當局應保育舊場，以保留其文物價值，亦不應收回舊場作其他用途。舊場應比位於尖沙咀的前九廣鐵路鐘樓具更高的歷史價值；
- (d) 用地四周尚有其他地點可作房屋發展。他邀請委員實地視察高爾夫球場的周邊地區，以審視蕉徑內可供使用的土地。他歡迎並支持政府收回蕉徑內逾 1 500 萬平方呎現時雜草叢生的閒置農地，以作任何類型的房屋發展。與交椅洲人工島填海項目相比，收回及發展閒置農地在增加房屋土地供應方面屬更為合乎效益和經濟原則的做法。有見農地的土地價格相對較低，他質疑政府為何已預留撥款進行新的填海工程，而非收回新界閒置農地；
- (e) 香港貴為國際城市，應建有優質高爾夫球場配合其長遠發展。由於香港並無計劃在未來十年內興建另一個新高爾夫球場，故粉嶺高球場應予完整保留。粉嶺高球場一個球局收費比深圳的高爾夫球場收費還要便宜。香港人需要一個像粉嶺高球場般的休閒場所；以及
- (f) 新界有大量閒置農地，收回舊場作公營房屋發展毫無理據。香港農業早已式微，而香港年輕人對務農不感興趣。由於土地價格高，加上大部分食物供應來自內地，在香港務農不合乎成本效益。他強烈建議政府收回新界的閒置農地作房屋發展。

F391 – Hau Hiu Kui (侯曉駒)

F853 – Hau Wai Lok (侯煒樂)

F1095 – Fung Wai Fat (馮偉發)

F1104 – Hau Wing Chung (侯永忠)

44. 侯永忠先生表示，他是河上鄉的居民代表。他關注到在用地進行擬議房屋發展所造成的交通影響。

45. 侯煒樂先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 政府收回規劃區後，並沒有妥善保養該區範圍內的樹木和行人路。該處的設施應繼續保持良好狀況，以供公眾享用；
- (b) 公眾渴望在高爾夫球場開放初期到訪高爾夫球場，理由是對於他們而言，到訪一個與公園有別的高爾夫球場是難得的機會。然而，若規劃區只是一個公園，則不會再對公眾有吸引力，因為在西九文化區等其他地區已有很多公園；
- (c) 根據他們的記錄，一些長者每年均有 260 至 270 日在粉嶺高球場打高爾夫球。打高爾夫球是他們生活的一部分。用地目前建議劃為「未決定用途」地帶，而長遠用途尚未決定。政府不應把用地作公園向公眾開放，而應容許公眾在 4 號至 8 號球洞打高爾夫球，以免在過渡期內浪費土地資源；
- (d) 粉錦公路路面狹窄，沒有行人路。公眾人士帶着高爾夫球袋沿粉錦公路步行至 9 號球洞，十分危險，尤其是有重型車輛駛過則更為危險。當局應容許村民步行穿過粉嶺高球場，理由是他們使用高爾夫球場的通道已有數十年。一些村民亦途經粉嶺高球場步行回家；
- (e) 一些長者憂慮日後的掃墓安排。他們在宗族掃墓日來臨前，會先做一些如清除雜草和清掃墳墓等的預備工作。他們需要盡快從相關政府部門得悉最新安排；以及

- (f) 鑑於香港精英高爾夫球員在第 19 屆亞運會表現出色，政府應給予高爾夫球運動更多支援，而非收回高爾夫球場。高爾夫球員應在不同設計的高爾夫球場和不同地勢練習，以改善高爾夫球的技術。

46. 侯曉駒先生借助實物投影機及影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在上水出生，已在該區居住了 40 年。上水在應付當地居民日常生活所需方面並不方便。舉例來說，居民購買糧食雜貨須在出入往返上花費很多時間；
- (b) 政府應在新的居民入伙前事先備妥交通基礎設施。石湖墟是舊區，墟內的交通基礎設施無法應付突然增加的人口；
- (c) 該區的交通嚴重擠塞。輕微的交通意外亦會導致塞車半天。該區有數條綠色小巴路線行駛，但乘客要從港鐵上水站乘小巴返家，每每要等候差不多一小時才能上車。學生亦須提早起床乘搭綠色小巴或校巴；
- (d) 龍琛路及新運路是上水的兩條主幹道。這兩條路如有阻塞，交通隨即癱瘓。路上有很多小巴士站，包括皇后山小巴線的新車站。不過，如影片所示，小巴難以埋站，尤以早上繁忙時間及下午三時至晚上七至八時的繁忙時段為甚；
- (e) 如影片所示，在下午放學時間，有很多跨境校巴停泊在北區醫院附近清河邨周圍的道路，或會阻延前往北區醫院的緊急救護車服務；以及
- (f) 上水有不少正在施工的公共屋邨，預計日後居民亦要承受交通擠塞之苦。

47. 侯念明女士作出陳述，要點如下：



- (a) 政府應更加善用規劃區，而不是改變其用途。該處早上應容許市民打高爾夫球和做運動，下午則開放作野餐地點；
- (b) 自從政府收回規劃區後，多了野豬來到若干已封閉的範圍挖土，破壞草地。規劃區應交還給香港哥爾夫球會管理，這樣可以節省公帑。當局可要求香港哥爾夫球會舉辦一些有趣活動作為回報，例如夜間生態導賞團。政府可邀請專家／專業人士作為導賞員。她以往曾參加香港哥爾夫球會舉辦的夜間生態導賞團，覺得十分有趣及可供學習的資訊豐富。她認為香港除了美食及海洋公園和迪士尼樂園等主題公園外，這類導賞團亦能吸引訪港遊客。其他地方的私人高爾夫球場很少開放給公眾進行其他活動；
- (c) 與郊野公園比較，粉嶺高球場的地勢大致平坦，是闢設自然「教室」的理想場地，讓兒童透過參加導賞團，學習有關夜間生物、自然保育及全球暖化的知識，啟發他們的環保意識；
- (d) 北區居民對粉嶺高球場有深厚感情。百年歷史的高爾夫球場一旦被破壞，便無法挽回。香港哥爾夫球會的排名繼而亦會下跌。倘日後對高爾夫球設施的需求上升，政府便要物色另一幅用地興建新的高爾夫球場。規劃區應用作高爾夫球場；
- (e) 粉嶺高球場在這個星期正舉行沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽，吸引了很多外地球手及訪客參與高爾夫球賽；以及
- (f) 政府應物色其他現正閒置的用地來興建房屋。

F 8 4 1 — Ng Yiu Fai (吳耀輝)

F 8 5 0 — Chan Shu Cheung (陳樹祥)

F 1 0 6 3 — Hau Chi Keung (侯志強)

48. 侯志強先生借助投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 村民對粉嶺高球場有深厚感情。他們以往以低價出售土地給政府及香港哥爾夫球會興建高爾夫球場。雙方有不明文協議，可讓村民在舊場做運動、緩步跑或打高爾夫球；
- (b) 政府收回規劃區(即舊場 1 至 8 號球洞)後，村民只可從 9 號球洞開始打高爾夫球。粉錦公路非常狹窄，而且交通繁忙，令村民難以攜帶高爾夫球袋到 9 號球洞；
- (c) 村民不應因為市民享用公園，就要放棄打高爾夫球。建議當局為村民編配特定時段打高爾夫球，因為當其他人在溜狗的時候，同時在場內打球便會變得困難，甚至會構成危險；
- (d) 一直以來，丙崗村在暴雨時會出現水浸問題。香港哥爾夫球會已進行多項排水改善工程。自此，情況便有所改善。倘在用地鋪築地面以作公營房屋發展，不透水的地面會令水浸問題加劇；
- (e) 每當北區出現交通意外，交通擠塞的情況便會持續數個小時。北區醫院擴建計劃會進一步增加該區的交通流量。此外，區內及青山公路沿路有多個正在施工的公營房屋項目(共有 13 至 14 幢新建公營房屋大廈)。這些項目落成及入伙之後，區內交通擠塞的情況將會雪上加霜；以及
- (f) 他支持政府興建更多公營房屋單位的計劃。倘要在丙崗村、落馬洲、馬草壟及羅湖等地物色大片土地興建公營房屋，並不困難，而且這些地方的建屋量會遠高於用地的建屋量。此外，把有關土地出售亦會帶來豐厚的收益。數年前，他曾建議發展局使用河上鄉位於羅湖懲教所對面及塋原旁的土地，興建中轉房屋。該幅用地十分接近港鐵羅湖站、上水站及日後的古洞站。因此，除用地外，北區(包括上水在內)有大量土地適合興建公營房屋。

R 2 6 8 0 — Hau Kam Chuen (侯錦全)

F 1 0 6 5 — Lee Koon Hung (李冠洪)

49. 李冠洪先生借助投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 由於區內有交通擠塞的情況，加上排水力差及缺乏社區和購物設施，因此用地並不適合興建公營房屋。本港有其他更適合興建公營房屋的用地；
- (b) 北區區議會已表明支持區內數個擬議公營房屋發展項目，當中包括上水的公營房屋發展項目(涉及超過 10 000 個單位)、在騰空地盤和空置的政府土地上興建公營房屋，以及單幢式發展。這些公營房屋發展項目在上水及粉嶺市中心內的騰空地盤興建兩至三幢房屋大廈，十分接近巴士總站及火車站，而發展項目亦有社區設施作為配套，故屬可以接受；
- (c) 除了駕車人士外，大部分居於粉嶺高球場附近的人士通常步行到石湖墟購買日用品，因為區內提供的公共交通不足。該區現時的交通容量亦已不勝負荷，而且不足以應付日後的北區醫院擴建計劃及附近新建公共屋邨入伙後的情況，更遑論用地上的擬議公營房屋發展項目。
- (d) 粉錦公路是一條舊式的雙線不分隔行車道，並無設置行人道，其交通容量並不足以容納更多巴士／小巴路線。該區的交通擠塞問題會令前往北區醫院的緊急救護車服務受到延誤。政府在二零二三年九月一日收回規劃區後，高爾夫球手需要背着高爾夫球袋沿粉錦公路的邊緣步行至粉嶺高球場。行人安全成為問題；
- (e) 粉錦公路及粉嶺高球場鄰近鄉村的排水系統欠佳，屬另一項問題。上個月黑色暴雨警告信號生效時，整條粉錦公路均被水淹浸。在用地建議用作公營房屋發展之前，政府並沒有試圖解決現有的排水問題。鄰近的丙崗村及河上鄉的現有居民在暴雨期間長期飽受水浸之苦，這對他們而言實在不公；以及

- (f) 政府只聚焦在提供公營房屋單位，以滿足房屋供應目標，卻沒有顧及有關用地是否合適，須闢設設施以解決交通及排水問題，以及居民的日常需要等事宜。皇后山的公營房屋發展便是一個好例子。該發展可容納 50 000 人。皇后山現時的人口約為 20 000 至 30 000 人，而第二期發展將會容納多約 20 000 人。不過該區只可經沙頭角公路前往，因此被人形容為孤島。早上的繁忙時間經常都會出現長長的人龍輪候巴士，而且該區亦欠缺社區及購物設施應付居民的日常需要。基於以上所述，該區並無能力容納如此大量人口。來自皇后山公營房屋發展的地面徑流亦導致附近位處低窪地區的鄉村在暴雨期間出現水浸。

[蔡德昇先生在 F1065 進行陳述期間離席。]

[侯智恒博士此時離席。]

F814—Lin Fung Chuen (林豐泉)

F842—Hau Ka Yuen (侯珈源)

F1068—Hau Wing Leung (侯永良)

F1074—彭宏健

50. 杜立基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 鑑於用地的長遠用途仍有待決定，出席人士對「未決定用途」地帶所准許的用途提出了關注。雖然根據「未決定用途」地帶的《註釋》，有多項用途均獲准許在用地進行，但政府(或康文署)作為土地擁有人，有權決定用地的實際用途；
- (b) 「未決定用途」地帶是臨時的用途地帶，通常會在閒置的用地劃設。不過，用地在二零二三年九月一日之前仍有活躍及具活力的用途。政府應作出妥善規劃，以便在過渡期內善用這幅用地。城規會不應對所提出的關注置之不理，而只表示用地的實際用途並不屬於城規會的職權範圍；以及

- (c) 村民在聆聽環節上提出了多個區內問題(例如交通及運輸)。政府應謹慎地評估用地的長遠用途是否可行，以避免對周邊地區造成負面影響。

51. 劉文君女士(F1898)無法出席會議，Timothy John Pierson-Smith先生讀出劉女士的意見，要點如下：

*臨時用途／前期的基礎設施工程*

- (a) 分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁准許一些不多於五年的臨時用途。因此，即使政府建議把用地劃為「未決定用途」地帶，他們仍確切關注臨時用途(例如「臨時公營房屋」或「任何臨時用途」)不需取得規劃許可便可予以落實；
- (b) 同樣地，前期的工程／基礎設施工程，例如道路工程、地下渠務及排污工程；涉及土力工程的前期工程；地區小工程；由政府統籌或落實的其他公共工程，或任何這類水務工程、敷設管道及設施工程，均不需提出規劃申請便可予以落實。這些前期工程或會對粉嶺高球場造成無法修復的破壞；
- (c) 關注分區計劃大綱草圖《說明書》的建議修訂(文件附件 VI)的第 4 及 14 頁仍表明「未決定用途」地帶的規劃意向是作公營房屋之用；

*文化遺產影響評估*

- (d) 她在環境影響評估小組委員會和環境諮詢委員會會議上均強調保存粉嶺高球場珍貴的文化景觀的重要性，該文化景觀一旦被干擾，即難以恢復原狀；
- (e) 在該等委員會上，她曾就當局沒有進行全面的文化景觀影響評估表達意見，因為似乎只有建築物和構築物有被評級，但景觀則沒有被評級。此外，由於當局認為可在較後階段才進行考古評估，因此亦沒有進行有關工作，她和其他與會人士對此並不同意。假如顧問提出有關建議，項目倡議人應進行考

古評估。據悉，古物諮詢委員會仍就用地進行評級。正如文件第 4.3.6 段所述，《古物及古蹟條例》(第 53 章)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，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，在作出改變粉嶺高球場用途的決定前，應先進行完整而全面的文化遺產影響評估，包括詳細的考古評估；以及

- (f) 因應上述因素，於二零二二年六月在環境影響評估獲採納前把用地劃為「住宅(甲類)」地帶實屬言之過早／不恰當。同樣地，在未有整個用地的文化遺產影響評估前，把用地劃為「未決定用途」地帶也是為時過早，前期的基礎設施工程可能會把文化景觀破壞至無法修復的地步。

52. 郭永亮先生借助一些照片和影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港哥爾夫球會十分支持政府努力處理香港的房屋需要；
- (b) 自二零一八年起一直有關於粉嶺高球場未來用途的討論，包括環境諮詢委員會和城規會。城規會對用地的決定會影響香港日後的經濟動力和發展；
- (c) 儘管社會對粉嶺高球場日後用途有不同意見，但各方和持份者保持溝通對制訂有利於香港的最佳方案十分重要。把舊場保留作世界級高爾夫球場，符合香港的最佳利益，此舉不但可在香港推廣高爾夫球，亦可增強香港的經濟競爭力和維護香港作為世界金融中心的地位；
- (d) 主席在二零二三年十月五日的城規會會議上表示，政府目前只會把規劃區開放供公眾作公園之用，但由於正在進行司法覆核程序，她無法確定用地的長遠用途。由於情況變化不定，他認同主席的看法。香港土生土長的精英高爾夫球手許龍一先生能夠在第 19 屆亞洲運動會奪得高爾夫球男子個人賽金

牌，而港隊亦在高爾夫球男子團體賽中獲得銅牌，此佳績在過去實難以想像。此外，在較早前對用地作出規劃時，沒有人預計過會有北部都會區發展和出現 500 年一遇的暴雨等；

- (e) 二零二三年政府舉辦的 10 項「M」品牌體育活動中，有三項是在粉嶺高球場舉行。香港哥爾夫球會爭取在香港舉辦更多高爾夫球賽事，包括正在本周舉行的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽，以及明年年初舉行的 LIV 高爾夫球賽；
- (f) 香港擁有競爭優勢，應該在瞬息萬變的世界中抓緊機會。過去幾年，因應內外環境轉變，政府政策有所改變。在有需要時，政府不難改變思維或政策。政府不應把用地的公營房屋發展建議視為既定不變，應以香港的最佳利益為依歸，為用地考慮更好的計劃；
- (g) 正如他在聆聽會議中一再表示，香港哥爾夫球會並非要求政府不要收回規劃區，而是希望完整保留舊場，讓具有過百年歷史的活古蹟保持完好無缺，並繼續發揮世界級高爾夫球場的功能；
- (h) 規劃區具有豐富的歷史和生態價值，因此可同時用作自然生態公園。規劃區既可用作公園，亦可用作高爾夫球場，令高爾夫球愛好者和不打高爾夫球的人士都能享用。今年夏天，香港哥爾夫球會曾作出獨特的安排，上午讓市民在舊場打高爾夫球，下午開放舊場予公眾作公園之用。香港哥爾夫球會正沿此思路考慮如何更有效運用舊場，並會在適當時候正式向政府提出不同建議，以作討論；
- (i) 舊場是香港最重要的資產之一，因此社會上每個人都可出一分力，維持舊場的完整性和價值，以符合香港的最佳利益。把用地劃作「未決定用途」地帶，顯示舊場是可以恢復先前作為高爾夫球場的功能，而且此舉符合原訟法庭就暫緩執行令所作的決定；

- (j) 政府在二零二三年九月初收回規劃區後，開放了其中九公頃土地予公眾作寵物公園之用，但區域 2 至 4 則遭閒置。規劃區只准舉行國際高爾夫球賽事，但在其他日子都不可打高爾夫球。除了正在舉行的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽之外，香港高爾夫球公開賽下月將會在粉嶺高球場舉行，而該項賽事是最著名的高爾夫球賽事之一，擁有 62 年悠長歷史。未來投資倡議研究所(總部設於沙特阿拉伯)將於二零二三年十二月在香港舉行首次「**PRIORITY**」亞洲峯會，而峯會主辦方會要求政府，要在粉嶺高球場為出席嘉賓舉行高爾夫球日。粉嶺高球場在體育界和金融界發揮重要作用，並且對香港的經濟發展有重要貢獻。正因如此，舊場應保持完好無缺；
- (k) 粉嶺高球場的三個球場均應予保留，如要舉辦沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽等國際高爾夫球賽事，需要用上全數三個球場。正如短片所顯示，賽事期間有各種活動可供高爾夫球手、非高爾夫球手和學童參與。該項盛事亦吸引了粵港澳及大灣區的訪客觀賞參與；
- (l) 高爾夫球活動和公園用途不一定無法共融。他希望城規會委員可以支持香港哥爾夫球會的建議，並促請政府重新開放規劃區予高爾夫球精英和市民打高爾夫球。否則，精英高爾夫球手的訓練將會受到影響，公眾和村民亦會被剝奪打高爾夫球的機會，因為本港對高爾夫球設施的需求殷切但供應不足；
- (m) 香港高爾夫球運動員在第 19 屆亞洲運動會的表現出色，可見這項運動有進一步發展的潛力。因此，政府應投放更多資源發展高爾夫球運動。與其收回舊場並讓其閒置，政府應容許在該處打高爾夫球，讓精英及年輕的高爾夫球手可以鍛煉球技；以及
- (n) 香港哥爾夫球會提出的要求旨在重新使用規劃區打高爾夫球，讓粉嶺高球場繼續擔當其角色，作為香港、內地與世界其他地方的超級聯繫人。



[會議休會 15 分鐘。]

53. 由於進一步申述人、他們的代表及相關申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提出問題，而主席會邀請進一步申述人、他們的代表、相關申述人的代表及／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。

#### *高爾夫球場兼公園一地兩用*

54. 一名委員問到可如何對規劃區進行保養，使其可按照香港哥爾夫球會代表的提議，用作高爾夫球場兼公園。香港哥爾夫球會總經理 Ian Paul Gardner 先生(F841、F842、F1068 及 F1074 的代表)回應表示，所進行的保養工作一直把粉嶺高球場維持在可用於打高爾夫球的狀態。草坪必須修剪至一定高度，以用作球道、果嶺和發球台。作為公園時，市民可在草坪遛狗和進行其他活動。蘇格蘭聖安德魯林克斯高爾夫球場舊場每逢星期天會開放作公共公園。把粉嶺高球場用作高爾夫球場兼公園，做法可行。香港哥爾夫球會會長郭永亮先生(F841、F842、F1068 及 F1074 的代表)補充指，基於香港可供打高爾夫球的土地資源稀缺，有需要加以平衡，讓更多人可使用粉嶺高球場。假如只在賽事舉行期間才允許在規劃區打高爾夫球，而年中其餘時間則不可，那麼規劃區的土地便沒有得到善用。他有信心，即使把規劃區同時用作高球場兼公園，香港哥爾夫球會仍可保持粉嶺高球場的狀況良好。

#### *在用地興建公營房屋對主辦國際高爾夫球賽事的影響*

55. 同一名委員提問，倘用地用作興建公營房屋，粉嶺高球場會否不再適合用作主辦國際高爾夫球賽事。郭永亮先生(F841、F842、F1068 及 F1074 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 國際高爾夫球賽事主辦機構考察過粉嶺高球場的布局後，普遍要求使用全部三個高爾夫球場來舉辦賽事和活動。這些高球場應予保持完好；

- (b) 正在舉辦的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽屬大型國際活動，明年舉行的 LIV 高爾夫球賽規模甚至更大。伊甸場和新場組成的複合球道已用作沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽的賽場，並將用於香港高爾夫球公開賽。在該等賽事進行期間，舊場會劃定多個場區，指定供傳媒、高爾夫球手、公眾、貴賓接待處和觀眾使用，以及用於舉辦不同的公眾參與活動。最近舉行的「2023 粵港澳青少年高爾夫球巡迴賽·香港」亦在舊場舉行。保持三個高爾夫球場完好無缺會增加粉嶺高球場與其他地方競爭的機會，獲國際高爾夫球賽事主辦機構垂青。舉例說，沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽可在粉嶺高球場舉行，因為賽場範圍以外有足夠地方設置附屬設施和舉辦相關活動。當局不要誤會粉嶺高球場餘下的 140 公頃土地已足夠主辦大型高爾夫球活動；以及
- (c) 公營房屋發展對粉嶺高球場會造成負面影響，有關的技術原因如陽光減少、影響草坪保養、排水問題等，專家已在之前的聆聽會議上解釋過。該等影響會直接影響主辦機構就粉嶺高球場是否仍然適合舉辦國際高爾夫球賽事的評估。

#### *有關墳墓的資料*

56. 侯志強先生(F1063)回應一名委員詢問有關用地範圍內祖墳數目及所涉原居氏族和祖先數目，要點如下：

- (a) 他是原居村民；
- (b) 侯氏、廖氏、鄧氏、彭氏及文氏為新界(特別是北區)五大氏族。侯氏有超過 1 000 年歷史，逾 10 000 人屬北區侯氏；
- (c) 雖然他沒有統計祖墳的確切數目，但根據他在清明節和重陽節掃墓時的估算，相信規劃區至少有三至四個侯氏祖墳；

- (d) 新界村民非常重視風水，例如蕉徑有多個河上鄉祖墳，因為昔日村民會委託風水師為祖墳選擇風水地；
- (e) 若祖墳受政府項目影響，可能需要遷移，但要從良好風水角度作考慮的話，通常村民難以同意祖墳的遷移地點；以及
- (f) 政府收回規劃區後，他們不知道應向哪個政府部門取得批准，讓村民(人數每每數以百計)前往規劃區內掃墓。

57. 侯念明女士(F391、F853、F1071、F1072、F1073、F1078、F1095、F1103及F1104的代表)借助一些照片作出補充，表示據有關村代表提供的照片和資料顯示，用地內至少有11個涉及五大氏族的墳墓。

58. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出陳述，表示根據技術研究的墳墓調查所得，確認區域1內有一個建於清代的祖墳。顧問溫衛強先生補充，在對規劃區進行環評時，顧問首先向香港哥爾夫球會取得有關規劃區範圍內墳墓的位置和數目的資料，然後其文化遺產專家以實地視察方式加以核實墳墓資料，而該等資料已全部納入文物遺產影響評估之中。有關研究顯示，區域1內有一個建於清代的祖墳；區域2內亦有一些祖墳，其中一個可追溯至明代，並不會受擬議發展項目影響。

59. 規劃署署長鍾文傑先生請侯念明女士(F391、F853、F1071、F1072、F1073、F1078、F1095、F1103及F1104的代表)粗略指出其找到的墳墓的位置。侯念明女士回應表示，她的資料是從有關村代表收集所得，僅供一般參考。查明祖墳的確實位置屬政府及其顧問的職責。侯志強先生(F1063)補充，根據他過往到訪粉嶺高球場的觀察所得，他相當肯定舊場1號至3號球洞四周至少有10個墳墓。

60. 主席表示，政府有責任收集規劃區墳墓的準確資料。儘管如此，由於後人過往一直就掃墓安排與香港哥爾夫球會聯繫，因此相信香港哥爾夫球會擁有的墳墓資料應相當完備。香

港哥爾夫球會總經理 Ian Paul Gardner 先生 (F814、F842、F1068 及 F1074 的代表) 應主席邀請回應，表示他在過去九年均居於粉嶺高球場，多次在場內打高爾夫球，並經常步行穿過粉嶺高球場，包括高爾夫球區以外地方。粉嶺高球場四周有許多墳墓，有些被草叢和樹木覆蓋，後人可能不會定期前往這些墳墓。他觀察到用地內應該不止一個墳墓，而且規劃區其餘地方應該有更多墳墓。

### 掃墓

61. 一名委員詢問，若用地改劃為「未決定用途」地帶，村民是否有權前往祖墳，而康文署有否採取任何措施，以釋除村民在有關方面的疑慮。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時表示，掃墓不會受分區計劃大綱草圖的規劃管制影響。規劃區由九月中旬至十一月中旬出租予香港哥爾夫球會舉辦國際高爾夫球賽事。康文署表示，村民在這段期間可以他們過往的方式接觸香港哥爾夫球會安排掃墓事宜。規劃區在二零二三年十一月中旬後歸還康文署時，掃墓人士可與民政事務總署北區民政事務處聯絡。他會與北區民政事務處和康文署聯絡，以相應地知會相關村代表和原居民代表。

62. 關於這段期間規劃區的管理方面，Ian Paul Gardner 先生 (F814、F842、F1068 和 F1074 的代表) 表示，根據租約，香港哥爾夫球會只可使用規劃區進行與賽事有關的活動，而土地管理、保安和進入規劃區等事宜則仍受康文署而非香港哥爾夫球會所管轄。他舉例說明，提及過往由香港哥爾夫球會負責管理規劃區時，他們為村民的安全起見，協助修剪毗鄰丙崗村的樹木，以維持沿丙崗路一帶的視野清晰，但香港哥爾夫球會現已不再獲准進行上述工作，而保安和市民大眾進入規劃區等事宜亦不受香港哥爾夫球會管轄。若使用規劃區作與賽事無關的目的，須取得康文署批准。

63. 主席表示，康文署、香港哥爾夫球會和村民之間在關注掃墓的事宜上應有更好的溝通。鑑於重陽節臨近，有關方面在會後會採取跟進行動。如規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員所表示，他會就上述事宜與康文署和北區民政事務處聯絡。相關村代表將於稍後獲告知有關安排。

### 涉及墳墓的收地事宜

64. 兩名委員詢問涉及墳墓的收地事宜。土拓署總工程師／北王仲邦先生在回應時表示，根據過往落實公營房屋項目的經驗，若無可避免必須移除墳墓，政府會根據現行政策和既定程序，就移除墳墓一事與有關後人聯絡。若可保留墳墓，一般行政做法是當局會為後人提供通道前往墳墓。

65. 主席表示會在下一階段進一步研究上述事宜。政府一向在切實可行的情況下會避免影響發展用地範圍內的墳墓。若無可避免必須移除墳墓，地政總署在收地過程中會依照現行政策和既定程序處理。政府會與有關後人商討並提供補償，而不會物色用地以遷移墳墓。正進行多項公共工程的北部都會區內，受影響墳墓的後人普遍願意遷移／移除墳墓。至於用地範圍內的清朝祖墳，由於所在位置在環評附帶批准條件建議保留的0.39公頃林地附近，土拓署在檢視過程中會仔細研究有關墳墓可否與林地一併保留。

### 途經規劃區的行人通道

66. 鑑於一些出席者要求政府容許村民如過往獲容許般步行穿過規劃區回家，一些委員提出以下問題：

- (a) 容許村民繼續進入／途經規劃區是否可行；
- (b) 可否提供有多少條鄉村的村民須途經規劃區／舊場的資料；以及
- (c) 關於在發展過程中提供行人通道或重置現有的行人通道，當局有否制訂一般規劃指引。

67. 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) 一些村民習慣行經規劃區內的行人路穿過規劃區(自北向南或南向北)而並非使用粉錦公路。正如一些進一步申述人所述，粉錦公路相當狹窄而且不設行人

路，加上交通繁忙，因此引起行人安全方面的關注；

- (b) 由於手頭上沒有依賴規劃區出入的鄉村數目資料，他會向康文署傳達村民希望獲准繼續經規劃區出入的要求；以及
- (c) 在新發展區或擬議公營房屋發展用地的規劃過程當中，會研究其中現有的連接路／行人路使用的情況。一般而言，項目倡議人或須在發展用地內預留出入口，讓人繼續進出。倘用地作公營房屋發展用途，當局會就出入口方面的問題作出類似的考慮。

68. 侯志強先生(F1063)表示，有最少來自 10 條鄉村的村民(例如蕉徑村、營盤村、長瀝村、蓮塘尾及唐公嶺)須要穿過粉嶺高球場回家。

#### 擬議「未決定用途」地帶

69. 一名委員提出以下問題：

- (a) 「未決定用途」地帶有什麼准許用途，是否容許踢足球；以及
- (b) 「未決定用途」地帶是否能容納香港哥爾夫球會代表所建議把用地保留作一項活古蹟和一個高爾夫球場的可能性。

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

- (a) 根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(9)段，在「未決定用途」地帶之中，除《註釋》說明頁第(7)段所載的指定用途或發展，以及高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)外，所有用途或發展必須申請規劃許可。雖然「未決定用途」地帶有其准許的土地用途，但規劃

區的實際土地用途仍將由政府(作為土地擁有人)決定。政府現時無意將其作為高爾夫球場營運；

- (b) 關於鄧東發先生(F1014)提出的關注，康文署表示，用地內的兩個五人足球場正進行翻新工程，將於二零二三年十二月竣工。根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，足球場屬於「康體文娛場所」，是「未決定用途」地帶的經常准許用途；
- (c) 他注意到一些進一步申述人曾要求在規劃區安排更多康樂活動。就此，政府收回規劃區後，便於九月上旬把佔用大部分區域 1 範圍的用地對公眾開放了一小段時間。隨後便把用地借予香港哥爾夫球會舉辦國際高爾夫球賽事，借用期為二零二三年九月十一日至二零二三年十一月十五日。因此，規劃區從未空置。根據康文署，規劃區在十一月中旬交還康文署之後，區域 2 至區域 4 或不會完全開放予公眾使用。市民可能只可以透過參加康文署在其中舉辦的活動，例如生態遊、保育活動及其他靜態康樂活動，才可以進入該等區域。康文署的目的是保存區域 2 至 4 目前的狀態，以保護其生態及自然環境；以及
- (d) 當局建議在過渡期間把用地劃為「未決定用途」地帶，是為了讓土拓署檢視布局設計，並為二零二四年五月進行的司法覆核的裁決所造成的情況預留彈性。此舉只屬具備彈性的權宜安排，而「未決定用途」地帶並不包含其長遠用途。因此，在分區計劃大綱圖的《說明書》列明「永久保留」、「活古蹟」等並不恰當。

### 其他方面

#### 公眾高爾夫球場方案

71. 一名委員要求規劃署澄清，一些出席人士提及把規劃區用作公眾高爾夫球場的建議，是否屬於記錄在二零二三年六月舉行的城規會聆聽會會議記錄中的共識方案。規劃署粉嶺、上

水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，多名委員在二零二三年六月的城規會聆聽會議上表達了不同意見，當中有個別委員曾建議把規劃區用作公眾高爾夫球場。正如先前所解釋，政府現時無意把規劃區用作公眾高爾夫球場，而是打算將之用作公園，以供公眾享用。

72. 李冠洪先生(F1065)批評規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員一邊指「未決定用途」地帶並無既定用途，但同時又指規劃區不會用作公眾高爾夫球場。他的印象是當局早已預定用地日後的土地用途，並表示規劃署應保持開放態度，聆聽不同意見。主席回應說，委員在為期三日的進一步聆聽環節中，已聆聽進一步申述人、他們的代表及相關申述人的代表的意見，以及政府部門的代表所作出的回應。城規會尚未就劃設什麼土地用途地帶作出決定，有關決定將於稍後閉門商議。劃設「未決定用途」地帶屬權宜之計，是現階段的最佳安排，以便讓土拓署就布局設計進行檢討，並且應對司法覆核的不同結果。用地的長遠用途仍有待決定。政府需要更多時間應對日後可能出現的情況。此外，把用地用作公園的決定是由政府而非規劃署作出的。

### 公眾溝通

73. 一名委員備悉，政府收回規劃區的計劃早在數年前已經展開，遂提出以下問題：

- (a) 香港哥爾夫球會與政府及相關各方進行了什麼溝通；以及
- (b) 就政府對用地所作的計劃，香港哥爾夫球會收集了什麼公眾意見。

74. 郭永亮先生(F814、F842、F1068及F1074的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 自二零一八年起，香港哥爾夫球會已在不同層面與相關決策局／部門密切聯繫，包括上屆政府的民政事務局和現屆政府的文化體育及旅遊局。香港哥爾夫球會經常與文化體育及旅遊局、負責監督香港不



同體育項目的本地體育總會及其他高爾夫球體育會頻繁交流。除以上所述外，香港哥爾夫球會亦與北區民政事務處、多個北區社區機構及其他地區的民政事務處保持緊密聯絡，而且也曾舉辦多次粉嶺高球場的導賞團。他希望政府可以明白香港哥爾夫球會在推廣香港高爾夫球運動方面所扮演的角色，包括支援高爾夫球精英運動員、在社區推廣高爾夫球運動，以及維持香港作為舉辦大型國際高爾夫球賽事中心的地位；以及

- (b) 隨着近年香港哥爾夫球會與公眾的溝通及與相關各方的聯繫增多，市民對香港哥爾夫球會及其對香港社會和高爾夫球運動所作的貢獻亦加深了了解。基於以上所述，香港哥爾夫球會已取得更多公眾及社區人士的支持，而且球會也聆聽到有更多公眾意見指這個高爾夫球場不應用作公營房屋發展，而是可用作公眾高爾夫球場，讓高爾夫球手及非高爾夫球手均可享用球場。

[張李佳蕙女士在答問環節進行期間離開這節會議。]

75. 由於委員再無提問，主席表示所有聆聽環節已經完成。主席多謝進一步申述人、他們的代表、相關申述人的代表及政府部門的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知進一步申述人及相關申述人。進一步申述人、他們的代表、相關申述人的代表及政府部門的代表於此時離席。

76. 這節會議於下午五時五十分休會。