

二零二三年十月二十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

黃幸怡女士

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

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／交通工程(新界東)  
王國良先生

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

侯智恒博士

蔡德昇先生

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

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

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林芬佑女士

1. 會議於二零二三年十月二十日下午十二時二十分恢復進行。

### 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 1303 次(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)會議記錄

---

[此議項以廣東話進行。]

3. 第 1303 次會議(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)的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目2

[閉門會議]

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)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分

4. 秘書表示已於進一步申述的聆聽會上匯報委員所申報的利益，並記錄在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涉及直接利益，他們因事未能出席會議；而黃令衡先生、蔡德昇先生、呂守信先生、黃傑龍先生、侯智恒博士、伍穎梅女士、羅淑君女士、黃煥忠教授和陳振光教授亦因事未能出席會議。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、意見及／或進一步申述的委員，委員同意他們應獲許參與會議。秘書亦表示，所有參與商議部分的委員，在為期三天的聆聽會期間均有出席全部或部分會議，以及委員應透過閱讀會議前向他們傳閱的會議記錄了解在為期三天的聆聽會期間(尤其是委員沒有出席的那些聆聽會部分)有關人士所表達的意見。

5. 秘書報告，一名進一步申述人(F1086)在出席二零二三年十月六日的聆聽會後，於二零二三年十月十九日向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交進一步資料。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6D(1)條，就城規會根據條例第 6B(8)條對草圖所作的建議修訂而作出的進一步申述，需在建議修訂供公眾查閱的期間的首三個星期內提出。由於該名進一步申述人(F1086)於二零二三年十月十九日(即在建議修訂的為期三星期的展示期屆滿後)才提交進一步資料，根據條例第 6D(3)(a)條，應視為不曾作出，城規會亦不應考慮有關資料。儘管如此，有關進一步申述人和相關申述人(包括 F1086)仍獲得機會向城規會作口頭陳述，他們的意見已妥為記錄在向委員傳閱的會議記錄內，以供委員在就進一步申述進行商議前作出考慮和確認。

6. 主席表示，考慮有關進一步申述的聆聽會已在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。相關聆聽會的會議記錄已透過議程項目 1 獲得確認。會議現將就進一步申述進行商議。主席接着請秘書扼要重述《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」)的背景、有關考慮就該圖提出的申述和意見後建議作出的修訂、進一步申述人在其書面和口頭陳述中提出的主要意見和理由、和相關政府部門(包括規劃署)的回應，以及規劃署的建議。

7. 秘書借助投影片扼要重述以下在進一步聆聽會議提及的要點：

#### 背景

- (a) 二零二二年六月三十日，規劃署把分區計劃大綱草圖展示予公眾查閱，該草圖涵蓋先前粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)東部位於粉錦公路以東的32公頃土地(下稱「規劃區」)，而在擬備這份分區計劃大綱草圖時，已參考了土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的《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」)(當中已包括環境影響評估報告)所提出的建議；
- (b) 規劃區範圍包括(i)一幅位於最北部佔地約9.54公頃的用地(下稱「用地」)。用地涵蓋區域1的一大部分，在分區計劃大綱草圖下劃為「住宅(甲類)」地帶，主要用以興建公營房屋，提供約12000個單位；以及(ii)在區域2至4和區域1的一小部分共佔地約21.65公頃的土地，該處已劃為「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，以及提供空間作與保育意向相容的靜態康樂用途；
- (c) 城規會就分區計劃大綱草圖收到6787份申述和51份意見，絕大多數表示反對分區計劃大綱草圖；
- (d) 二零二三年五月十一日，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在附加一系列批准條件下批准有關環境影響評估報告(下稱「有關決定」)，而在二零二三年七月二十一日，香港哥爾夫球會就有關決定申請司法覆核；
- (e) 二零二三年七月二十四日，城規會決定建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶(下稱「擬議修訂」)，以局部接納78份就擬議公營房屋發展項目的布局設計及／或視覺方面提出關注的申述。擬議

修訂亦可作為權宜安排，為土拓署提供一個緩衝期，以就擬議公營房屋發展項目檢視適當的布局和發展參數，從而符合有關決定所附帶的條件；

- (f) 二零二三年八月二十四日，如香港哥爾夫球會所申請，原訟法庭裁定對有關決定批出暫緩執行令，以待司法覆核裁決，並清楚表明，土拓署可進行有關決定所要求的檢視工作。原訟法庭的判決確認，雖然城規會處理的有關事宜屬另一個法定制度，並獨立於司法覆核程序的各方，但向城規會(及其他人士)釐清以下概念是非常重要的，就是不應假定有關決定是神聖不可違背且不可能被推翻。同時，城規會(及其他人士)如何看待有關資訊則屬他們的取態，但在原訟法庭批出暫緩執行令後，城規會在作出任何決定時，如是依據有關決定是有效而正確並繼續視之為有效而正確的話，則應小心謹慎。政府在考慮法律意見後，認為法律上並無阻城規會進行法定規劃程序的過程，包括進一步申述的聆聽，以及提交分區計劃大綱草圖供行政長官會同行政會議考慮；
- (g) 規劃區於二零二三年九月一日交還給政府，並由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理。區域 1 由二零二三年九月四日至二零二三年九月十日以公園形式開放予公眾使用(下稱「公眾公園」)，而規劃區餘下部分稍後將會分階段開放作與該區保育意向相容的靜態康樂用途。為方便在粉嶺高球場主辦兩場國際高爾夫球賽事，公眾公園由二零二三年九月十一日至二零二三年十一月十五日暫時關閉，並連同規劃區餘下部分出租給香港哥爾夫球會；

#### *擬議修訂及所收到的進一步申述*

- (h) 把用地劃作「未決定用途」地帶屬臨時安排，沒有在現階段承諾把用地作任何長遠用途或發展，可讓土拓署有時間進行檢視，同時留有彈性，讓政府應對司法覆核可能引致的結果；

- (i) 為了確保在過渡期內提供足夠的規劃管制，分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁訂明，除一些由政府落實或統籌的公共工程及一些與規劃區布局相協調的現有及可能出現的康樂／支援用途外，「未決定用途」地帶內的所有用途或發展必須向城規會申請規劃許可。那些與規劃區布局相協調的康樂／支援用途包括高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)，這些在「未決定用途」地帶均屬經常准許的用途；
- (j) 二零二三年八月四日，城規會展示擬議修訂，以供公眾查閱。城規會共收到 1 903 份進一步申述，當中 23 份表示支持項目 A(即把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶)及／或《註釋》說明頁的修訂；五份表示支持項目 A 但反對《註釋》說明頁的修訂；三份表示支持《註釋》說明頁的修訂但反對項目 A；另有 1 872 份進一步申述反對項目 A 及／或《註釋》說明頁的修訂。大部分的反對理由均與擬議公營房屋發展有關，而非涉及擬議修訂(即「未決定用途」地帶的劃設)。在先於二零二三年六月就聆聽申述和意見舉行的五天會議中，申述人已提出過這些反對理由，並在會上予以討論；
- (k) 進一步申述的聆聽會議於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。雖然在考慮進一步申述時應集中討論擬議修訂及背後的理據，但進一步申述人及相關申述人所作的口頭陳述中，有大量意見都大致與擬議公營房屋發展有關，只有一些意見與擬議的「未決定用途」地帶有關；

*表示支持的進一步申述*

- (l) 主要理由是：

- (i) 房屋供應量應該增加，以解決香港的房屋短缺問題。擬議公營房屋發展可善用土地資



源，讓香港整體受惠。應容許香港有更多土地用途選項，以促進各類發展；

- (ii) 擬議公營房屋發展的發展密度可以降低；
  - (iii) 用地極具歷史和生態價值，因此應保留作高爾夫球場／用作公園供市民使用，以免破壞環境；以及
  - (iv) 對北區的交通容量提出關注；
- (m) 相關政府部門的主要回應如下：
- (i) 備悉表示支持的意見；
  - (ii) 如上文第 7(g)段所提及，規劃區已於二零二三年九月一日交還給政府。區域 1 一直開放予公眾作公園用途，並交由康文署管理，直至在二零二三年九月十一日至二零二三年十一月十五日出租予香港哥爾夫球會舉辦國際高爾夫球賽事；以及
  - (iii) 根據技術研究下進行的交通及運輸影響評估，在加入所建議的緩解措施後，預計擬議公營房屋發展項目不會對周邊地區造成重大的負面交通影響。運輸署署長已接納有關的交通及運輸影響評估；

*表示反對的進一步申述／相關申述*

#### 司法覆核的影響

- (n) 主要理由是：
- (i) 原訟法庭批出暫緩執行令，代表准許把規劃區維持現狀，包括其景觀和環境，以及作為高爾夫球場的功能；

- (ii) 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；以及
  - (iii) 環境影響評估報告不應作為改劃土地用途地帶及擬議公營房屋發展的根據；
- (o) 相關政府部門的主要回應如下：
- (i) 把用地劃作「未決定用途」地帶屬臨時安排，做法恰當謹慎，因為此舉並不以有關決定為依據，在現階段亦不影響用地的長遠用途或發展；以及
  - (ii) 把用地劃作「未決定用途」地帶，可讓政府有彈性去應對由司法覆核結果引致的不同情況，不論法庭維持或推翻有關決定；

「未決定用途」地帶的規劃管制

- (p) 主要理由是：
- (i) 根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，在分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地(包括有關「未決定用途」地帶)上，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均屬經常准許的，無須取得城規會的規劃許可；
  - (ii) 用地應由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以保育文化遺產；
  - (iii) 「未決定用途」地帶的《註釋》說明頁不足以達到保育的目的；以及
  - (iv) 分區計劃大綱草圖的《說明書》仍指「未決定用途」地帶的整體規劃意向是把規劃區最北部的土地發展為公營房屋。《說明書》應

說明規劃區具有極高的文物、生態及社會價值，值得永久受保護；

- (q) 相關政府部門的主要回應如下：
- (i) 政府已在不同場合作出承諾，指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；
  - (ii) 把用地劃作「未決定用途」地帶屬臨時安排，而且亦作出了適當的規劃管制，以待決定用地的長遠用途及發展；
  - (iii) 由政府統籌或落實的公共工程獲經常准許，此乃標準條款，適用於分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所載的大部分土地用途地帶；
  - (iv) 臨時用途雖屬經常准許的用途，但應遵從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；以及
  - (v) 政府的意向仍然是在用地提供公營房屋，惟仍須視乎土拓署的檢視和司法覆核程序的結果而定。日後進一步改劃用地土地用途地帶的任何事宜將按照條例規定交由城規會審議及處理，而公眾亦有機會提出申述；

#### 高爾夫球運動發展

- (r) 主要理由是：
- (i) 粉嶺高球場是唯一可供舉行國際高爾夫球賽事(例如沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽及LIV高爾夫球賽)的場地，而主辦此類大型體育活動可提升香港形象、吸引外國旅客，以及與國際社會保持聯繫；以及

(ii) 舊場(即規劃區)的八個球洞對香港高爾夫球運動的發展舉足輕重。舊場是夏季唯一適合舉辦大型高爾夫球賽事的場地，而且一旦伊甸場或新場因惡劣天氣以致不適宜用作比賽，亦可使用舊場解決場地問題。此外，舊場亦提供地方，設置配套設施，以及供精英高爾夫球運動員訓練之用；

(s) 相關政府部門的主要回應如下：

(i) 規劃區歸還政府，並不影響覆蓋粉嶺高球場 140 公頃土地的另外 46 個球洞。由於仍有 140 公頃土地可供使用，培育年輕精英高爾夫球運動員的工作該不會受影響；以及

(ii) 政府會與香港哥爾夫球會保持溝通，並在有需要時按適當情況協助香港哥爾夫球會舉辦國際賽事；

### 文物保育

(t) 主要理由是：

(i) 《古物及古蹟條例》清楚訂明任何地方或地點可因具有歷史、考古或古生物學意義獲宣布為古蹟、歷史建築物、考古或古生物地點／構築物；以及

(ii) 古物諮詢委員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，而評估工作尚在進行中，並無具體時間表。經過五年仍無法完成文物評估是不合理的；

(u) 相關政府部門的主要回應如下：

(i) 粉嶺高球場既不是建築物，也不是構築物。由於現時的文物評級制度一般適用於建築物

及構築物，因此古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)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。古蹟辦尚在評估這宗個案；以及

- (ii) 粉嶺高球場內已評級的歷史建築均位於粉錦公路以西(即規劃區範圍外)，不會受影響；

### 古樹名木

- (v) 主要理由是：

- (i) 規劃區共有 222 棵屬 24 個品種的樹木已獲提名列入《古樹名木冊》；以及

- (ii) 此等潛在古樹名木列入《古樹名木冊》後，相關的樹木保護區及位於區域 1 中心的 0.39 公頃林地會根據環評的附帶批准條件予以保留，用地顯然不適合作公營房屋發展；

- (w) 相關政府部門的主要回應如下：

- (i) 發展局樹木管理辦事處及康文署正評估獲提名的樹木是否合資格列入《古樹名木冊》；以及

- (ii) 土拓署在其檢視工作中會將有關評估潛在古樹名木及保留 0.39 公頃林地的最新進展納入考慮；

### 交通方面

- (x) 主要理由是：

- (i) 交通及運輸影響評估低估了基線交通狀況和擬議公營房屋發展可能造成的交通影響；

- (ii) 現有道路和迴旋處的交通狀況會因擬議公營房屋發展而進一步惡化；以及
  - (iii) 北區醫院的緊急車輛通道會受到影響；
- (y) 相關政府部門的主要回應如下：
- (i) 運輸署署長經考慮北區醫院及其擴建部分的適當通道安排後，接納交通及運輸影響評估；
  - (ii) 過往並無發現在粉嶺高球場舉辦活動而產生重大的交通問題；以及
  - (iii) 土拓署進行檢視時會適當檢視及更新交通及運輸影響評估；

#### 排水方面

- (z) 主要理由是：
- (i) 粉錦公路沿路的現有排水道十分狹窄，排水渠殘舊失修，並經常被附近的新住宅地盤所產生的建築廢料阻塞，導致在暴雨期間出現嚴重水浸；
  - (ii) 假如擬議公營房屋發展予以落實，規劃區會因為失去草地，無法把地面徑流的雨水留住，導致水浸問題加劇；以及
  - (iii) 當局應就擬議公營房屋發展採取海綿城市的概念，以保持用地的排水表現；
- (aa) 相關政府部門的主要回應如下：
- (i) 擬議公營房屋發展內的排水網絡改善工程會有助緩解區內的水浸問題；以及

- (ii) 土拓署的檢視會考慮海綿城市的概念；

村民的權利

- (bb) 主要理由是：

- (i) 村民有關規劃區的權利(例如通行權、打高爾夫球和掃墓)不應受到影響；
- (ii) 規劃區內的祖墳(至少 10 個)不應受到影響；以及
- (iii) 關於掃墓安排，村民並無相關各方的聯絡資料；

- (cc) 相關政府部門的主要回應如下：

- (i) 雖然根據分區計劃大綱草圖，行人出入及掃墓在「未決定用途」地帶屬經常准許的用途，但有關安排屬城規會職權範圍外的管理事宜，因此會交由相關的政府部門(例如康文署)跟進；
- (ii) 村民在粉嶺高球場打高爾夫球的權利，是香港哥爾夫球會與相關村民之間訂立的協議。政府並無參與有關協議；
- (iii) 根據在技術研究下進行的墳墓調查，用地內有一個清代祖墳，而位於規劃區餘下範圍的其他墳墓不會受到影響；
- (iv) 倘無可避免須遷移墳墓，政府會在收回土地的過程中，根據現行政策及既定程序處理有關事宜；以及
- (v) 關於掃墓的事宜，村民在二零二三年九月月中至十一月月中期間可聯絡香港哥爾夫球會，因為規劃區在該段期間出租予香港哥爾

夫球會，以舉辦國際高爾夫球賽事。當規劃區在二零二三年十一月月中交還給康文署後，村民可與北區民政事務處聯繫；以及

#### *規劃署的建議*

(dd) 考慮到進一步申述人及相關申述人表示支持及反對的意見，以及相關政府部門所提出的意見及回應，規劃署建議城規會：

- (i) 備悉表示支持的意見；
- (ii) 不接納其餘的進一步申述，以及應按擬議修訂對分區計劃大綱草圖作出修訂；以及
- (iii) 同意分區計劃大綱草圖連同經修訂的《註釋》及《說明書》適合呈交行政長官會同行政會議核准。

8. 村民在進一步聆聽會上提出了兩項關於規劃區的管理事宜。就此，秘書亦報告了相關部門就有關事宜所作出的澄清，以供城規會參考。秘書指出，那些管理事宜與擬議修訂無關，亦非城規會須就擬議修訂所考慮的因素，而委員亦備悉這點。

#### *在規劃區掃墓*

(a) 康文署指出，署方早前已向香港哥爾夫球會提出關於在規劃區出租予香港哥爾夫球會期間，讓村民在規劃區掃墓的安排。香港哥爾夫球會亦同意就過渡期(二零二三年九月月中至十一月月中)內的事宜(包括重陽節)與村民協調。儘管如此，康文署留意到有村民在進一步聆聽會上表達意見，指他們難以就掃墓安排聯絡適當人士。就此，康文署已聯絡相關的村代表(包括出席進一步聆聽會的村代表)及相關祖墳的聯絡人，以促進他們與香港哥爾夫球會之間的聯繫。當與香港哥爾夫球會的短期安排於二零二三年十一月月中屆滿後，康文署會就村民日後在清明



節及重陽節期間的供奉／紀念活動及相關安排(例如泊車)，與相關的村代表或聯絡人聯繫；以及

### *經規劃區的行人通道*

- (b) 康文署表示，當規劃區於九月初交還給政府後，署方已在公園的開放時間內於規劃區開放足夠的出入口及行人徑，讓附近村民從他們的鄉村經規劃區前往粉錦公路。其後於二零二三年九月月中，署方已向村民以至高爾夫球手開放規劃區所有的出入口，以便他們出入規劃區。因此，雖然一名進一步申述人於進一步聆聽會播放了一段影片，說明村民經規劃區往返粉錦公路所遇到的困難，但有關影片可能並不反映二零二三年九月月中之後的情況。

[何鉅業先生此時到席。]

9. 秘書簡介完畢，主席邀請委員提出意見。

### *一般*

10. 委員表示他們已充分考慮了進一步申述／相關申述的書面及／或口頭陳述中所提出的相關意見，以及相關政府部門的回應，並權衡了所陳述的相關問題和關注事項。委員普遍認為，除了少數新理由外(例如司法覆核的影響、「未決定用途」地帶的規劃管制、香港代表隊在第 19 屆亞洲運動會的成績、交通流量的更詳細數據和近期極端天氣狀況所引致的區內水浸問題)，進一步申述和相關申述所提出的大部分理由，已於二零二三年六月在關於分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆聽會議上提出過並已獲城規會考慮。一名委員亦指出，原訟法庭就司法覆核批准暫緩執行的判決，在法律上不妨礙城規會繼續進行有關的法定規劃程序，而為用地決定最合適的土地用途地帶，正正是城規會在條例下的法定職責和功能。

### *「未決定用途」地帶*

11. 大多數委員同意保留城規會先前把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的決定。他們認為把用地

劃為「未決定用途」地帶實屬恰當，因為這做法沒有在此時承諾用地會作任何特定長遠用途或發展，亦不會預先定調用地的長遠規劃，同時能讓土拓署有時間按照有關決定所載的附帶條件進行檢視，以及跟進在進一步申述聆聽會議上所提出的交通、排水等方面的一些技術問題／關注事項。此舉亦有助應對由司法覆核結果引致的一系列可能的情況，不論有關決定會維持還是被推翻。

12. 一些委員認為，把用地劃為「未決定用途」地帶可在過渡期間為其提供足夠的規劃管制。他們指出，分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁條款所容許進行的適當工程或發展，不會對用地的現有狀況造成不可逆轉的損害。最重要的是，政府已公開承諾，在確定長遠用途／土地用途地帶前，不會在用地進行擬議公營房屋發展的建築工程。日後進一步改劃用地土地用途地帶的任何事宜將按照條例規定交由城規會審議及處理，而公眾亦會有機會提出申述。因此無需修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁。

13. 一些委員表示，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，「高爾夫球場」是「未決定用途」地帶內准許的用途。關於這方面，他們注意到香港哥爾夫球會在用地於二零二三年九月一日交還給政府後，成功在「未決定用途」地帶舉辦近期的國際高爾夫球賽事，即沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽。

14. 關於分區計劃大綱草圖的《說明書》，一名委員有以下的觀點及意見：

- (a) 杜立基先生(F26 的代表)在進一步申述的聆聽會議上提出，用地與各分區計劃大綱圖上其他 13 個現有的「未決定用途」地帶不同，具有高保育及文物價值，而古物古蹟辦事處仍在進行評估，因此理應受到特別關注。杜先生建議修訂「未決定用途」地帶的《說明書》，訂明用地屬粉嶺高球場舊場的一部分，擁有極高的文物、生態及社會價值，值得保護。然而，倘持守不應預先定調用地長遠規劃的相同原則，在該主張獲得確立及獲相關當局同意前，便不應修訂《說明書》；以及

- (b) 温文儀先生(F206)在進一步申述的聆聽會議上表示，他對於《說明書》內關於政府有意在用地發展公營房屋的陳述反映的是城規會的集體決定還是純屬政府決定，感到困惑。事實上，《說明書》清楚說明，實際的長遠用途和發展參數要視乎土拓署的進一步檢視和司法覆核法律程序的結果而定。因此，並無必要就該問題修訂《說明書》。

15. 一些委員指出，雖然發展過程可能相當漫長，也要相關決策局／部門持續不懈地投入龐大人力物力，但一俟土拓署完成檢視，司法覆核的法律程序亦完結，政府便應隨即為用地敲定適當的用途地帶，不論用地將作公營房屋或其他用途亦然。這些委員強調，當局需要加快公營房屋或其他用途日後的改劃用途地帶工作和發展過程。一名委員亦作出提醒，指草坪在過渡期內應維持在優良的狀況，讓規劃區能一如過往般適宜舉行國際高爾夫球賽。

#### *擬議公營房屋發展項目*

16. 委員留意到，關於在用地進行擬議公營房屋發展項目，很多進一步申述人提出的問題在二零二三年六月進行聆聽會議時已經討論和考慮過。目前，有關建議要視乎土拓署的檢視和司法覆核法律程序的結果，以及為進一步改劃用地的用途地帶而進行的分區計劃大綱圖法定修訂程序。

17. 儘管委員提出了上述意見和贊同把用地劃作「未決定用途」地帶，他們大部分都表示支持在用地進行擬議房屋發展，要點如下：

#### 概況

- (a) 香港的房屋短缺問題嚴峻，弱勢社羣內很多人一直飽受各種房屋問題煎熬，例如可負擔的房屋供不應求；
- (b) 關於全港的整體房屋供應預測，雖然當局推算已物色足夠土地提供公營房屋單位，但所作的推算涉及變數和不確定因素，理由是很多選定的用地尚未通

過各項法定程序，故可能會隨着時間而有所改變。此外，另有其他房屋用地並非為不要在該用地發展公營房屋的充分理由。有鑑於此，不應輕易放棄在用地進行公營房屋發展的意向；

- (c) 政府作為用地的地主，應有權決定如何充分利用這幅政府土地，以應付社會的基本需要；

#### 用地

- (d) 用地位於粉嶺／上水新市鎮邊緣，並靠近數個現有的高層公共屋邨、配套設施和港鐵站。就地點而言，用地適宜用作公營房屋發展；
- (e) 擬議公營房屋發展與周邊已發展完備的地區相互協調，如此的區內環境實難以被其他用地取代；
- (f) 由於需要保育區域 1 的林地和盡量增加公營房屋單位數目，當局已促請土拓署在進行檢視時考慮剔出擬在用地闢設的擬議特殊學校等非要求特定地點的設施，以騰出更多空間作公營房屋發展，並盡量減少對用地範圍內現有樹木造成干擾。上述意見已於二零二三年七月聆聽會中的商議部分提出；

#### 技術方面

- (g) 由於政府會進一步檢視交通方面的情況，並落實適當的路口及道路改善工程，因此就交通影響而言，用地的擬議發展可以接受；
- (h) 正如一些進一步申述人所提出，土拓署應以客觀、深入及嚴謹的方式進行檢視，以處理多項技術問題，特別是道路網絡及迴旋處的交通容量；
- (i) 土拓署的檢視是確定用地的擬議公營房屋發展是否可行的關鍵部分。檢視的結果可讓城規會掌握更多資料，以便就訂定用地的適當長遠土地用途作出客觀的決定，從而就進一步改劃用地進行其後的法定

分區計劃大綱圖修訂程序。倘沒有進行徹底及嚴謹的評估，用地日後的土地用途方案在改劃甚至是落實階段均會受到質疑；

- (j) 雖然用地內有 200 多棵樹木獲提名列入《古樹名木冊》，但由於相關決策局／部門仍在進行評估，因此在現階段便決定會否如一些進一步申述人所提出，減少可供擬議公營房屋發展使用的可發展土地範圍，未免言之過早；以及
- (k) 一些進一步申述人所提出近期的極端天氣情況引起的水浸問題，與擬議「未決定用途」地帶或擬議公營房屋發展無關，因為用地還尚未進行發展。

#### *高爾夫球運動發展及主辦國際高爾夫球比賽*

18. 三名委員對於在用地進行公營房屋發展有所保留，並認為把用地保留作支援高爾夫球運動發展，更為恰當。他們的意見如下：

- (a) 雖然公眾可能仍然抱有高爾夫球運動主要是為特權階層而設的印象，但高爾夫球運動實應加以推廣，使之成為廣受歡迎的運動，而政府亦應致力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。在香港，公眾可使用的高爾夫球場仍非常有限，把舊場完整保留，可以提供更多場地予公眾享受高爾夫球運動；
- (b) 粉嶺高球場是培育精英高爾夫球手的重要訓練場地。隨着土生土長的高爾夫球手許龍一先生在第 19 屆亞洲運動會為香港贏得首面高爾夫球金牌，亦激發了推廣高爾夫球運動的願望；
- (c) 粉嶺高球場對於香港主辦世界級國際高爾夫球比賽十分重要，而主辦世界級國際高爾夫球比賽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。最近成功舉辦的國際高爾夫球比賽—沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽便是一個好例

子。沒有有力的理據去支持犧牲一個發展完善、已投入大量資金並獲悉心照料過百年的運動場地，用作興建若干公營房屋單位。不同的城市在主辦世界級賽事上各具優勢，而粉嶺高球場擁有文化遺產價值，是香港其中一項寶貴的資產，實在不應被奪走；以及

- (d) 用地屬粉嶺高球場舊場的一部分。在平衡房屋需要及考慮對舊場所造成的破壞後，用地實不適合用作房屋發展。

19. 另一方面，一些委員認為，從粉嶺高球場在二零二三年九月一日把規劃區交還政府之後仍能舉辦最近的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽，可見大部分粉嶺高球場不受影響，而且能繼續用作主辦國際高爾夫球賽事。此外，精英高爾夫球運動員的訓練可以安排在粉嶺高球場餘下的部分進行，根本不會受擬議修訂或分區計劃大綱草圖所影響。至於香港是否要在眾多其他類型的體育項目中，選擇推廣高爾夫球運動，則不屬於城規會職權範圍。

20. 一名委員進一步補充，表示社會意見存在分歧，一方要求利用用地的擬議公營房屋發展項目解決殷切的房屋需求，另一方則希望維持用地和規劃區作為高爾夫球場的功能，以在香港推廣高爾夫球運動和舉辦國際賽事，在兩者之間取得平衡是政府的職責所在。另一名委員認為，政府未就推廣高爾夫球運動和鞏固香港作為國際主要高爾夫球活動中心的地位方面推出政策，令城規會難以平衡各方不同的社會需要。倘若政府政策能在高爾夫球運動發展方面展示鮮明的立場，將有助城規會在接下來的改劃土地用途地帶工作中討論用地的長遠用途。

#### *規劃區日後的用途及管理*

21. 一名委員認為一名進一步申述人提出在上午把規劃區用作高爾夫球場，而下午則開放為公園的建議可取，因為能夠有效照顧不同持份者的需要；並認為可以把用地連同規劃區南部一併劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，進行符合保育意向的靜態康樂用途。關於委員的意見，主席澄清，是日的商議內容應圍繞擬議修訂，即把用地從「住宅(甲類)」地

帶改劃為「未決定用途」地帶，而委員已經就「未決定用途」地帶表達其意見。至於規劃區南部劃作「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶這點，已經在二零二三年七月獲城規會同意，而且並不屬於擬議修訂的一部分。

### *村民在規劃區的權利*

22. 一些委員認為村民就規劃區所聲稱享有的權利，包括在用地歸還政府後在其中打球、掃墓和出入等，與擬議修訂無關。該等事項不屬於城規會職權範圍，並應由有關方面按既定機制處理。至於現時負責管理規劃區的康文署，城規會建議該署就該等事項主動聯繫村民，尤其是關於掃墓方面。而曾根據短期租約安排管理規劃區的香港哥爾夫球會，亦同樣有責任在過渡期間與村民聯繫。

### *結論*

23. 由於委員再沒有意見要提出，主席感謝委員盡心盡力，出席漫長的聆聽會，提出合理和持平的意見，並就相關事宜作出充分討論，以促進決策過程。她撮述，大多數委員同意在現階段按擬議修訂(即把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶)而修訂分區計劃大綱草圖，以讓土拓署進行檢視，亦好讓政府應對由司法覆核的裁決(無論是否維持有關決定)引致的一系列不同可能的情況。等待司法覆核程序的結果的同時，土拓署將跟進檢視適當的布局和發展參數，以便遵照有關決定訂明的條件，並處理在進一步申述聆聽會上提出的各種事宜(例如交通)。考慮到客觀環境，包括原訟法庭批出暫緩執行令的判決，城規會按照擬議「未決定用途」地帶修訂分區計劃大綱草圖的決定屬合理，並非以有關決定作為依據。當條例規定須就該分區計劃大綱草圖進行的城市規劃程序完成後，土拓署將展開檢視工作，預計需時約 12 個月。另外，在二零二三年七月舉行的聆聽會上，委員在商議部分表達了對搬遷一間特殊學校的關注。當局已就此與教育局作進一步商討，預計會為特殊學校物色替代地點，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，同時更好發揮土地用途。

24. 主席總結，大多數委員支持按擬議修訂而修訂分區計劃大綱草圖，並不接納其餘反對的進一步申述。委員普遍認為城規會文件第 10928 號(下稱「文件」)所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在進一步申述聆聽會上所作出的陳述及答覆，已回應了有關進一步申述所提出的其他理由和建議。城規會亦同意，如文件所建議，按照擬議修訂而修訂的分區計劃大綱草圖連同《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)及 29(8)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生在商議部分的早段到席。張李佳蕙女士、徐詠璇教授及倫婉霞博士在商議部分的後段離席。]

25. 經商議後，城規會備悉 **F1 至 F19、F20(部分)至 F25(部分)、F501(部分)、F502、F596、F615、F961 及 F1032(部分)**表示支持的意見。

26. 城規會決定不接納 **F20(部分)至 F25(部分)、F26 至 F151、F153 至 F179、F183 至 F500、F501(部分)、F503 至 F595、F597 至 F614、F616 至 F960、F962 至 F1031、F1032(部分)及 F1033 至 F1907**，並認為應按建議修訂對分區計劃大綱草圖作出修訂，理由如下：

- 「(a) 雖然《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」)的結果顯示區域 1 適宜作公營房屋發展，以應付殷切的房屋需求，但當局明白，環境保護署署長批准有關的環境影響評估報告的決定(下稱「有關決定」)正面對司法覆核申請。雖然法庭批准暫緩執行有關決定，但法庭亦明確准許土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行檢視以修訂有關計劃，以及就視覺、景觀、空氣流通、空氣質素、噪音和交通等多方面進行適當評估，以支持修訂計劃，以及為其後向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的改劃土地用途地帶建議提供證明；



- (b) 雖然政府的意向仍然是在規劃區最北端的 9 公頃用地(下稱「用地」)提供公營房屋，但當局明白，就有關決定提出的司法覆核申請可能會影響用地的適當長遠用途和所劃設的土地用途地帶。因此，在現階段把用地改劃為屬臨時土地用途地帶的「未決定用途」地帶，讓土拓署可進行檢視工作，並妥善應對由司法覆核結果所引起的各種可能情況，不論結果是維持還是推翻有關決定，均屬恰當。在考慮土拓署的檢視結果和司法覆核申請程序後，當局會就用地的長遠用途向城規會提交改劃土地用途地帶建議，並附上所須理據和技術評估作為證明，以供考慮。日後如須就用地的土地用途地帶作任何進一步改劃將按照《城市規劃條例》規定交由城規會審議及處理，並須讓公眾有機會提出申述。根據《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》的《註釋》說明頁，「未決定用途」地帶內的所有發展必須向城規會申請規劃許可，但當中所載列的數個用途除外。《說明書》內的相關段落已予修訂，以反映最新的規劃意向及情況；以及
- (c) 進一步申述的其他理由包括主辦國際高爾夫球賽、空氣流通、交通及運輸、排水、土力、排污、供水及其他技術方面的事宜、政府、機構或社區設施的供應、用地的文物價值、就業機會及公眾諮詢。這些理由大部分與公營房屋發展有關而並非針對「未決定用途」地帶，而且城規會在先前考慮申述及意見時，已考慮這些理由及作出回應。一如上文第(a)及(b)項所載，把用地劃為「未決定用途」地帶的做法合適。」

27. 主席建議會後發出新聞稿，告知公眾有關城規會的決定及主要考慮因素。委員表示同意。

28. 城規會亦同意，粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(已按建議修訂而作出修改)連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

29. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。