

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10902 號

供城市規劃委員會於 2023 年 6 月 12 日考慮

《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/FSSE/1 R1 至 R6791 及  
意見編號 TPB/R/S/FSSE/1 C1 至 C51

城市規劃委員會文件第 10902 號  
考慮日期：2023 年 6 月 12 日

《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》  
考慮申述編號 TPB/R/S/FSSE/1-R1 至 R6791 及  
意見編號 TPB/R/S/FSSE/1-C1 至 C51

| 申述事項                                                                             | 申述人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數： <del>6</del> 7886 787                                                             | 提意見人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：51                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 支持粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)、在「住宅(甲類)」地帶內進行擬議公營房屋發展，以及／或劃設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶 | <p><u>總數：13</u></p> <p><u>關注團體 (1)</u><br/>R10：公屋聯會</p> <p><u>個別人士 (12)</u><br/>R1 至 R5、R7、R8、R11 至 R14 及 R6551</p> | <p><u>總數：35</u></p> <p><u>關注團體 (10)：支持分區計劃大綱草圖</u><br/>C1：香港社區組織協會<br/>C2：長者房屋關注組<br/>C3：基層房屋關注組<br/>C4：非長者單身人士房屋組<br/>C5：租務管制關注組<br/>C6：香港露宿權益協會<br/>C7：香港老人權益聯盟<br/>C8：兒童權利關注會<br/>C9：低收入在職家庭關注會<br/>C10：新移民互助會</p> <p><u>個別人士 (25)：支持分區計劃大綱草圖</u><br/>C17、C25、C33 及 C34 支持 R1<br/>C11 至 C16、C18 至 C24、C26 至 C32，以及 C35</p> |
| 支持在「住宅(甲類)」地帶內進行擬議公營房屋發展，但反對劃設「其他指定用途」註「保育暨康樂」地帶                                 | <p><u>總數：3</u></p> <p><u>個別人士 (3)</u><br/>R15 至 R17</p>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| 申述事項                                                    | 申述人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：6 7886 787                                                                                                                                                                                                                       | 提意見人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>支持劃設「其他指定用途」註「保育暨康樂」地帶，但反對在「住宅(甲類)」地帶內進行擬議公營房屋發展</p> | <p><b>總數：233</b></p> <p><b>R242</b>：香港哥爾夫球會</p> <p><u>高爾夫球／體育相關組織(2)</u></p> <p><b>R19</b>：馬車會所有限公司</p> <p><b>R6707</b>：香港亞洲之友</p> <p><u>公司(3)</u></p> <p><b>R18、R20 及 R21</b></p> <p><u>個別人士(227)</u></p> <p><b>R6、R9、R22 至 R241、R243、R244 及 R246 至 R248</b></p> | <p><b>總數：3</b></p> <p><b>C36</b>：香港哥爾夫球會(亦為<b>R242</b>) 提出進一步意見，以及就 <b>R1 至 R5、R7 至 R8、R10 至 R17、R24、R42、R144、R160、R242、R250、R255、R256、R297、R320、R383、R387、R388、R389、R408、R448、R499、R506、R523、R524、R556、R562、R600、R604、R605、R623、R624、R648、R659、R683、R684、R686、R737、R3378、R3461、R5816、R6713、R6728、R6754、R6758、R6773 及 R6783</b> 提出意見</p> <p><u>高爾夫球／體育相關組織(1)</u></p> <p><b>C37</b>：北區足球康樂會支持 <b>R242</b></p> <p><u>個別人士(1)</u></p> <p><b>C42(亦為 R383)</b> 提出進一步意見，以及就 <b>R2、R3、R10、R13 及 R14</b> 提出意見</p> |

| 申述事項                                                       | 申述人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：6-7886 787                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 提意見人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 反對分區計劃大綱圖，在「住宅(甲類)」地帶內進行擬議公營房屋發展，以及／或劃設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶 | <p><u>總數：6-5316 530</u></p> <p><u>高爾夫球／體育相關組織</u><br/>(28)</p> <p><b>R252</b>：Royal Harare Golf Club</p> <p><b>R253</b>：香港單車協會</p> <p><b>R275</b>：China Hong Kong Innovation Industry Golfers Society</p> <p><b>R387</b>：The European Tour Group</p> <p><b>R389</b>：Asian Tour</p> <p><b>R466</b>：The 1872 Golf Society</p> <p><b>R501</b>：Little Sai Wan Golfing Society</p> <p><b>R580</b>：Travel Industry Golf Association of Hong Kong</p> <p><b>R582</b>：香港耆英高爾夫協會</p> <p><b>R583</b>：香港中華游樂會</p> <p><b>R670</b>：中港菁英女子高爾夫球協會</p> <p><b>R675</b>：The Wednesday Afternoon Golf Society</p> <p><b>R676</b>：The Indian Golfing Society</p> <p><b>R677</b>：The Kellett Golf Society</p> <p><b>R679</b>：清水灣鄉村俱樂部</p> <p><b>R681</b>：香港教師高爾夫聯會</p> <p><b>R682</b>：Telant Golf Club</p> | <p><u>總數：10</u></p> <p><u>高爾夫球／體育相關組織(3)</u></p> <p><b>C38</b>：北區清河足球會反對分區計劃大綱圖，並就 <b>R242</b> 提出意見</p> <p><b>C39</b>：金錢村何東幼稚園反對分區計劃大綱圖，並就 <b>R242</b> 提出意見</p> <p><b>C46</b>：Asian Tour(亦為 <b>R389</b>)就 <b>R242</b> 提出進一步意見和意見</p> <p><u>高爾夫球手 (1)</u></p> <p><b>C43</b>(亦為 <b>R327</b>) 提出進一步意見，以及就 <b>R1</b> 至 <b>R5</b>、<b>R6</b> 至 <b>R11</b>、<b>R14</b>、<b>R250</b>、<b>R297</b>、<b>R383</b>、<b>R387</b>、<b>R389</b>、<b>R684</b>、<b>R3378</b> 及 <b>R6773</b> 提出意見</p> <p><u>個別人士 (6)</u></p> <p><b>C40</b>(亦為 <b>R529</b>)提出進一步意見</p> <p><b>C41</b>(亦為 <b>R102</b>)提出進一步意見</p> <p><b>C44</b>(亦為 <b>R406</b>)就 <b>R1</b> 提出意見</p> <p><b>C47</b>(亦為 <b>R1383</b>)反對 <b>R9</b>，並就 <b>R4</b>、<b>R7</b> 及 <b>R11</b> 提出意見</p> <p><b>C48</b> 就 <b>R254</b> 提出意見</p> <p><b>C51</b>(亦為 <b>R6774</b>)提出進一步意見</p> |

| 申述事項 | 申述人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：6-7886 787                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 提意見人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：51 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|      | <p><b>R1380</b> : Discovery Bay Residents Golf Society</p> <p><b>R2276</b> : The Hong Kong Japanese Golfing Society</p> <p><b>R3265</b> : The Hong Kong University Golfing Society</p> <p><b>R3353</b> : PGA Development Center-Waterfall</p> <p><b>R6517</b> : Hong Kong Medical Golfers Association Ltd.</p> <p><b>R6696</b> : 香港足球會</p> <p><b>R6718</b> : Bonnie Doon Golf Club</p> <p><b>R6726</b> : Royal Wimbledon Golf Club Limited</p> <p><b>R6727</b> : 石澳鄉村俱樂部</p> <p><b>R6730</b> : The Hong Kong Professionals Association Limited</p> <p><b>R6754</b> : 香港高爾夫球總會</p> <p><u>環保團體 (4)</u></p> <p><b>R388</b> : 海下之友</p> <p><b>R476</b> : 國際可持續發展學院</p> <p><b>R499</b> : 香港鄉郊基金</p> <p><b>R687</b> : The Hong Kong Gardening Society Limited</p> |                                      |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p><u>區議會／鄉事委員會／地區代表 (9)</u></p> <p><b>R250</b>：丙崗村公所</p> <p><b>R254</b>：香港福建社團聯會<br/>(新界北分會)</p> <p><b>R255</b>：龍躍頭鄉公所</p> <p><b>R256 及 R684</b>：北區區議員</p> <p><b>R556</b>：鄉議局</p> <p><b>R683</b>：上水區鄉事委員會</p> <p><b>R685</b>：沙頭角區鄉事委員會</p> <p><b>R686</b>：粉嶺區鄉事委員會</p> <p><u>非牟利組織 (1)</u></p> <p><b>R678</b>：幼吾幼慈善基金有限公司</p> <p><u>高爾夫球手 (111)</u></p> <p><b>R245、R249、R286、R314、R320、R327、R328、R400、R403、R408、R418、R419、R421、R423、R425、R429、R431、R437、R446、R447、R451、R459、R463、R477、R480、R481、R484、R507、R514、R516、R523、R526、R532、R538、R542、R544、R551、R565、R592、R595、R596、R606、R614、R621、R624、R626、R633、R640、R642、R644、R659、R661、R1280、R1354、R1379、R1385、R1428、R1946、R1948、R1963、R1999、R2296、R2329、R2437、R2472、R3279、R3303、R3310、R3311、R3314、R3335、R3350、R3393、R3394、R3402、R3429、R3439、R3441、R3455、</b></p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 申述事項 | 申述人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：6-7886 787                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 提意見人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：51 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|      | <p>R3470、R3496、R3527、<br/>R3991、R4008、R4280、<br/>R4342、R4343、R4350、<br/>R6002、R6573、R6580、<br/>R6585、R6590、R6614、<br/>R6702、R6703、R6708、<br/>R6713、R6714、R6734、<br/>R6737、R6738、R6746、<br/>R6752、R6753、R6755、<br/>R6768、R6770、R6771、<br/>R6775 及 R6785</p> <p><u>個別人士 (6-3786 377)</u><br/>R251、R257 至 R274、R276<br/>至 R285、R287 至 R313、<br/>R315 至 R319、R321 至<br/>R326、R329 至 R332、R334<br/>至 R386、R390 至 R399、<br/>R401、R402、R404 至 R407、<br/>R409 至 R417、R420、R422、<br/>R424、R426 至 R428、R430、<br/>R432 至 R435、R436、<br/>R438-R445、R448 至 R450、<br/>R452 至 R458、R460 至<br/>R462、R464、R465、R467 至<br/>R475、R478、R479、R482、<br/>R483、R485 至 R498、R500、<br/>R502 至 R506、R508 至<br/>R513、R515、R517 至 R522、<br/>R524、R525、R527 至 R531、<br/>R533 至 R537、R539 至<br/>R541、R543、R545 至 R550、<br/>R552 至 R555、R557 至<br/>R564、R566 至 R579、R581、<br/>R584 至 R591、R593、R594、<br/>R597 至 R605、R607 至</p> |                                      |

| 申述事項 | 申述人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：6 7886 787                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 提意見人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：51 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|      | <p>R613、R615 至 R620、R622、<br/>R623、R625、R627 至 R632、<br/>R634 至 R639、R641、R643、<br/>R645 至 R658、R660、R662<br/>至 R696、R671 至 R674、<br/>R680、R688 至 R1279、R1281<br/>至 R1353、R1355 至 R1378、<br/>R1381 至 R1384、R1386 至<br/>R1427、R1429 至 R1945、<br/>R1947、R1949 至 R1962、<br/>R1964 至 R1998、R2000 至<br/>R2275、R2277 至 R2295、<br/>R2298 至 R2318、R2320 至<br/>R2328、R2330 至 R2436、<br/>R2438 至 R2471、R2473 至<br/>R3264、R3266 至 R3278、<br/>R3280 至 R3302、R3304 至<br/>R3309、R3312、R3313、<br/>R3315 至 R3334、R3336 至<br/>R3349、R3351 至 R3352、<br/>R3354 至 R3392、R3395 至<br/>R3401、R3403 至 R3428、<br/>R3430 至 R3438、R3440、<br/>R3442 至 R3454、R3456 至<br/>R3469、R3471 至 R3495、<br/>R3497 至 R3526、R3528 至<br/>R3390、R3392 至 R4007、<br/>R4409 至 R4279、R4281 至<br/>R4341、R4344 至 R4349、<br/>R4351 至 R4469、R4471 至<br/>R6001、R6003 至 R6516、<br/>R6518 至 R6550、R6552 至<br/>R6572、R6574 至 R6579、<br/>R6581 至 R6584、R6586 至<br/>R6589、R6591 至 R6613、<br/>R6615 至 R6695、R6697 至</p> |                                      |

| 申述事項                                                                      | 申述人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：6 7886 787                                                                                                                                                                                                   | 提意見人<br>(編號TPB/R/S/FSSE/1-)<br>總數：51                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | R6701、R6704至R6706、<br>R6709至R6712、R6715至<br>R6717、R6719至R6725、<br>R6731至R6733、R6736、<br>R6739至R6741、R6743至<br>R6745、R6747至R6751、<br>R6756至R6758、R6760至<br>R6767、R6769、R6772至<br>R6774、R6776、R6777、<br>R6779至R6782、R6784、<br>R6786至R6789及R6791 |                                                                                                                                                      |
| 就分區計劃大綱圖、「住宅<br>(甲類)」地帶內的擬議公營<br>房屋發展，以及／或「其他<br>指定用途」註明「保育暨康<br>樂」地帶提出意見 | <u>總數：7</u><br><br><u>環保團體 (3)</u><br>R6728：環保觸覺香港有限<br>公司<br>R6729：嘉道理農場暨植物<br>園<br>R6783：長春社<br><br><u>高爾夫球手 (2)</u><br>R6735 及 R6742<br><br><u>個別人士 (2)</u><br>R6759 及 R6778                                                               | <u>總數：3</u><br><br><u>環保團體 (1)</u><br>C45：長春社(亦為 R6783)<br>提出進一步意見，以<br>及就 R6729 提出意見<br><br><u>個別人士 (2)</u><br>C49 提出意見<br>C50(亦為 R6759)支持<br>R6783 |
| <u>沒有表達任何意見</u>                                                           | <u>總數：1</u><br><br><u>個別人士</u><br>R6790                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 II。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_FSSE\\_1.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_FSSE_1.html)，以及存放於規劃署位於北角及

沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

- 1.1 2022年6月30日，《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」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 ~~6-788-6~~ 787 份有效的申述。2022年9月30日，城規會公布申述的內容，為期3個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到51份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023年5月12日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 2023年5月12日，城規會同意根據條例第8(2)條，向行政長官申請延長法定期限，把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由2023年5月30日延長6個月至2023年11月30日。2023年5月20日，行政長官同意延期。
- 1.5 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 II。申述用地於圖 H-1 顯示。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

## 2. 背景

- 2.1 政府一直採取多管齊下的方式建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。土地供應專責小組於2018年年中就不同土地供應選項進行公眾諮詢後，於2018年建議政府應優先考慮8個短中期土地供應選項，包括考慮收回粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)位於粉錦公路以東的32公頃土地(下稱「該區」)。

- 2.2 政府於 2019 年年初宣布接納土地供應專責小組的建議，包括局部發展粉嶺高球場作房屋發展用途，尤其是公營房屋。為落實土地供應專責小組的建議，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委託進行《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究－可行性研究》(下稱「技術研究」)，當中包括環境影響評估，以確定該區在短至中期最多可供應的住屋單位數量。
- 2.3 根據技術研究，由於環境影響評估指該區最北端部分被劃為「住宅(甲類)」地帶的土地(即技術研究下的區域 1)(圖 H-2a)的生態價值較低，建議用作發展高密度公營房屋和興建一所特殊學校。餘下南面部分劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的土地(即區域 2 至 4)有具保育價值的動植物品種，建議基於生態方面的考慮予以保存，把發展減至最少。
- 2.4 區域 1 的擬議公營房屋發展和特殊學校的主要發展參數撮述於下文，而擬議發展項目初步布局則載於圖 H-8。

| 區域 1 的發展項目                    |                                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地盤總面積(公頃)(大約)                 | 11                                                                                               |
| 地盤淨面積(公頃)(大約) <sup>(1)</sup>  | 8                                                                                                |
| 住用地積比率                        | 6.5                                                                                              |
| 住用總樓面面積(平方米)(大約)              | 520 000                                                                                          |
| 單位平均面積(平方米)                   | 43 <sup>(2)</sup>                                                                                |
| 最高單位供應量(大約)                   | 12 000 <sup>(2)</sup>                                                                            |
| 平均住戶人數                        | 2.8                                                                                              |
| 預計的計劃人口                       | 33 600                                                                                           |
| 住宅樓宇數目                        | 12                                                                                               |
| 按主水平基準計算的建築物高度和層數             | 主水平基準上 127 米<br>至 170 米<br>37 至 48 層                                                             |
| 社會福利及社區設施<br>(總樓面面積)(平方米)(大約) | 26 000 <sup>(3) 及 (4)</sup><br>(暫定包括長者鄰舍中心、<br>安老院、幼兒中心、<br>日間展能中心、傷殘人士<br>宿舍、職業康復服務中心<br>及社區會堂) |
| 公共運輸交匯處<br>(總樓面面積)(平方米)       | 8 600 <sup>(4)</sup>                                                                             |

| 區域 1 的發展項目                     |                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公眾停車場(車位數目)                    | 300 <sup>(4)</sup>                                                                              |
| 非住用地積比率<br>擬議非住用總樓面面積<br>(平方米) | 不多於 0.5 <sup>(4)</sup><br>不多於 40 000 <sup>(5)</sup><br>(主要包括零售設施、<br>設有 24 班的幼稚園，<br>以及其他非住用設施) |
| 最早目標完工日期                       | 2029 年                                                                                          |
| 學校用地                           |                                                                                                 |
| 用地面積(公頃)(大約)                   | 1                                                                                               |

註釋

- (1) 不包括特殊學校所需的 1 公頃土地及沿粉錦公路預留作道路擴闊(如有需要)之用的 2 公頃土地。
- (2) 公營房屋類別(例如租住公屋、資助出售房屋)會在詳細設計階段決定。經房屋署同意，技術研究假設租住公屋的單位平均面積為 40 平方米，而資助出售房屋的單位平均面積則為 50 平方米。假設租住公屋／資助出售房屋的比例為 70:30，擬議發展項目的單位平均面積則假設為 43 平方米。
- (3) 社會福利設施的總樓面面積相等於住用總樓面面積的 5%。社會福利署(下稱「社署」)會在進行公營房屋項目的詳細規劃時，考慮實際提供的設施。
- (4) 政府規定須設置的公共交通設施、公眾停車場和政府、機構或社區設施(包括社會福利設施)的樓面面積，豁免計算在地積比率內。
- (5) 非住用設施的擬議總樓面面積將涵蓋本地零售、幼稚園及其他非住用設施。

*有關《環境影響評估條例》的事宜*

2.5 2022 年 5 月 20 日至 2022 年 6 月 18 日，技術研究的環境影響評估報告根據《環境影響評估條例》展示，以供公眾提出意見。環境諮詢委員會於 2022 年 8 月 8 日及 2022 年 8 月 19 日審議環境影響評估報告，並向環境保護署署長(下稱「環保署署長」)轉達其意見。經考慮環境諮詢委員會的意見後，環保署署長於 2022 年 8 月 31 日致函項目倡議人，即土拓署，要求就環境影響評估報告提交附加資料。2023 年 5 月 3 日，環境諮詢委員會考慮了土拓署於 2023 年 4 月 18 日所提交的附加資料<sup>1</sup>。土拓署於 2023 年 5 月 4 日正式向環保署署長提交該附加資料。考慮到在 2022 年 5 月 20 日至 2022 年 6 月

<sup>1</sup> 獲批准的環境影響評估報告(包括土拓署提交的附加資料)載於環保署網頁：  
[https://www.epd.gov.hk/eia/tc\\_chi/register/aeiara/all.html](https://www.epd.gov.hk/eia/tc_chi/register/aeiara/all.html)

18 日的公眾查閱期內收到的公眾意見、2022 年 8 月 24 日收到的環境諮詢委員會意見、土拓署提交的附加資料，以及環境諮詢委員會於 2023 年 5 月 3 日會議上所提出的意見，環保署署長在 2023 年 5 月 11 日批准有關的環境影響評估報告，惟須附帶一系列的批准條件(環保署署長信函載於**附件 III**)。

- 2.6 環境影響評估附帶的批准條件要求，土拓署作為項目倡議人須跟進一些可能會改變房屋發展的佈局及發展參數(例如地積比率及建築物高度)的事宜。土拓署的跟進工作包括透過調整房屋的覆蓋範圍、排列布局及發展密度，以檢視及修訂發展藍圖，務求減少需砍伐樹木的數目，以盡量保育位於區域 1 中央地帶的 0.39 公頃林地(圖 H-2a)。土拓署亦須提交詳細的景觀和視覺設計圖，當中包括就建築物高度所作檢討，以及採用建築物高度由北向南遞降的梯級式建築物高度輪廓，務求減少覆蓋範圍，同時盡量減少對周邊的鄉郊環境所造成的視覺影響。土拓署亦須盡量減少砍伐區域 1 內的樹木，以減低視覺上的影響。此外，土拓署應利用樹木及林地營造自然景觀及屏障，以盡量減低燈光對周邊鄉郊環境所造成的影響。另外兩項條件則關乎維持區域 1 的水力表現，以及擬備在區域 2 及 3 補種樹木的樹木管理計劃。環保署署長進一步要求，在項目的相關階段展開工程前，須提交經修訂的發展藍圖及詳細的景觀和視覺設計圖，以供審批。環保署署長亦明確要求，在提交發展藍圖／景觀和視覺設計圖及獲得批准前，土拓署須檢討現時就區域 1 的擬議房屋發展的發展參數是否仍然有效，以及考慮在區域 1 興建高密度及多層發展項目的建議是否恰當。
- 2.7 於環保署署長作出決定後，發展局於 2023 年 5 月 11 日的新聞公報中重申，雖然公營房屋的布局及發展參數須再作檢討，但於區域 1 發展公營房屋仍然是政府的意向。土拓署會按照環境影響評估附帶的批准條件，檢視擬議發展的布局設計、建築物高度及發展密度，並會在展開發展工程前，就擬議修訂的布局設計，以及樹木保育、景觀和視覺等方面向環保署署長提交報告，以供審批。此外，土拓署會與相關政府部門合作，跟進環保署署長所提出的要求，並會向城規會作出匯報。發展局於 2023 年 5 月 12 日的新聞公報進一步澄清，待完成履行環境影響評估附帶的批准條件及考慮分區計劃大綱草圖(包括確定法定土地用途及發展參數)後，有關發展便會展開。

- 2.8 在有關的環境影響評估報告於 2023 年 5 月 11 日獲得批准後，城規會須於在已延長的法定期限(即 2023 年 11 月 30 日)前完成整個制訂圖則程序，當局已作出有關安排，開始有關該份分區計劃大綱草圖的申述／意見的法定程序。

### *有關契約的事宜*

- 2.9 粉嶺高球場擁有過百年歷史，由 3 個 18 洞球場(分別是建於 1911 年的舊場、建於 1931 年的新場及建於 1970 年的伊甸場)組成。該區涵蓋舊場的其中 8 個球洞，其中最北端部分預留作公營房屋發展的範圍內有 3 個球洞，南邊部分作保育暨康樂的範圍內有 5 個球洞。換句話說，舊場的 10 個球洞，以及新場及伊甸場各 18 個球洞(合共 46 個球洞)不會受影響。
- 2.10 香港哥爾夫球會一直以私人遊樂場地契約持有粉嶺高球場。整個粉嶺高球場簽訂的上一份契約的獲批年期為 21 年，由 1999 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日止。該份契約屆滿後，粉錦公路以西地方的租約年期獲延長至 2027 年 6 月 30 日，而其餘部分(即該區)則訂立為期三年的特別過渡安排，通過短期租約形式批予至 2023 年 8 月 31 日止。政府表示，該短期租約屆滿後，該區將按照計劃於 2023 年 9 月 1 日交還給政府。自此，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)將負責該區(包括預留作公營房屋發展的最北端部分)的管理和維修保養工作，直至該區交付予土拓署開展工程為止。康文署將另行公布有關該區管理及開放的詳細安排。如香港哥爾夫球會日後舉辦大型賽事，臨時需要額外土地以作支援，相關政府部門亦會在可行情況下提供適切協助。

## **3. 地區諮詢**

### *把分區計劃大綱草圖提交城規會前的諮詢*

- 3.1 規劃署把分區計劃大綱草圖提交城規會考慮前，分別於 2022 年 6 月 8 日及 2022 年 6 月 14 日就局部發展粉嶺高球場及分區計劃大綱草圖諮詢上水區鄉事委員會和北區區議會。
- 3.2 上水區鄉事委員會和北區區議會反對局部發展粉嶺高球場，主要原因如下：(1)該高爾夫球場是香港唯一符合國際標準的

高爾夫球場，對香港的高爾夫球運動發展有很大的貢獻。擬議發展項目對高爾夫球場的運作可能會造成負面影響，或會影響粉嶺高球場舉辦本地及國際高爾夫球賽事的能力；(2)可能會對區內道路網絡的交通造成負面影響，導致繁忙時間的交通嚴重擠塞；以及(3)擬議發展項目可能會對排水造成負面影響。北區區議會於2022年6月14日通過動議，基於排水、交通擠塞及土地權益方面的理由反對局部發展粉嶺高球場。

### *分區計劃大綱草圖在刊憲後的諮詢*

3.3 2022年6月30日，分區計劃大綱草圖根據條例第5條刊憲，以供公眾查閱。北區區議員和上水區鄉事委員會委員同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的分區計劃大綱草圖向城規會秘書提交書面申述。城規會共收到8份申述，由鄉議局、北區區議員、上水區鄉事委員會、粉嶺區鄉事委員會、沙頭角區鄉事委員會、龍躍頭鄉公所及丙崗村公所提交。這些申述基於與上文第3.2段所載的相似理由，反對分區計劃大綱草圖及擬議公營房屋發展項目。

## 4. 分區計劃大綱草圖(圖 H-1)

### 4.1 規劃區

4.1.1 規劃區佔地約32公頃，屬粉嶺高球場舊場的部分範圍，位於粉嶺／上水新市鎮的西南面。有關規劃區呈狹長形，長約1.89公里，闊度由54米至最闊358米不等。該區屬一幅相對平坦的土地，北面末端的一般斜度為主水平基準上21.8米，南面地區的一般斜度為主水平基準上23.3米，與分布不一且面積細小的山地(由主水平基準上29米至39米不等)互相交錯。

4.1.2 該區由北面的丙崗路及保健路(圖 H-2b)一直伸延至東南端的大龍實驗農場，西臨粉錦公路，東接丙崗村。該區東面越過丙崗路為公共屋邨(祥龍圍邨及清河邨)和數間學校(東華三院馬錦燦紀念小學、香海正覺蓮社佛教正慧小學和風采中學)，東北面越過保健路為北區醫院及其擴建部分(圖 H-2a)。

- 4.1.3 該區覆蓋 8 個球洞和高爾夫球球道，當中夾雜長有樹木羣的自然景觀地區。現場所見，該處有一些現有樹木為成齡樹(部分屬受關注的樹木)，另有一些樹木羣連濕地和河道元素，具有重要的自然生態價值。當中，在區域 4 沼澤林地發現一羣水松，屬中國一級受保護的品種，亦屬全球極度瀕危物種(圖 H-2a、H-2b 及 H-4g)。水松生長周圍的生境要求十分特別，必須保存沼澤林地和水文環境。

#### 4.2 整體規劃意向

- 4.2.1 該區的整體規劃意向是發展最北部的土地以興建公營房屋，同時保育餘下南部整體上有實質及生態連繫及具較高生態價值的地方。該區餘下南部地方的規劃意向，主要是保育現有的天然景觀和生態特色，供社區欣賞。南部地方亦旨在提供空間作與該區的保育意向相容的靜態康樂用途，以服務公眾。一些保育及／或康樂用途的配套設施，如向城規會申請規劃許可，或會獲得批准。

#### 4.3 個別地帶

- 4.3.1 「住宅(甲類)」地帶(約 9.54 公頃)主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 4.3.2 「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶(約 21.65 公頃)主要是保育現有天然景觀及生態特色，並提供空間作與保育意向相容的靜態康樂用途，以服務公眾。

### 5. 申述和就申述提出的意見

#### 5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 ~~6-7886~~ 787 份申述，其中 13 份表示支持分區計劃大綱圖、「住宅(甲類)」地帶及／或「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；三份表示支持「住宅(甲類)」地帶，但

反對「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；233份表示支持「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，但反對「住宅(甲類)」地帶；~~6-5316~~ 530份表示反對分區計劃大綱草圖、「住宅(甲類)」地帶及／或「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；另有七份提出意見；以及一份由一名個別人士提交且沒有表達任何意見的申述。

5.1.2 13份表示支持的申述由一個關注團體(**R10**)及多名個別人士提交。

5.1.3 三份表示支持「住宅(甲類)」地帶但反對「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的申述由個別人士提交。

5.1.4 233份表示支持「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶但反對「住宅(甲類)」地帶的申述由香港哥爾夫球會(粉嶺高球場的營運者)(**R242**)、兩個高爾夫球／體育相關組織(**R19**及**R6707**)、三間公司(**R18**、**R20**、**R21**)及277名個別人士提交。

5.1.5 在~~6-5316~~ 530份表示反對的申述中，28份由高爾夫球／體育相關組織(**R252**、**R253**、**R275**、**R387**、**R389**、**R466**、**R501**、**R580**、**R582**、**R583**、**R670**、**R675**至**R677**、**R679**、**R681**、**R682**、**R1380**、**R2276**、**R3265**、**R3353**、**R6517**、**R6696**、**R6718**、**R6726**、**R6727**、**R6730**及**R6754**)提交、四份由環保團體(**R388**、**R476**、**R499**、**R687**)提交、一份由鄉議局(**R556**)提交、兩份由北區區議員(**R256**及**R684**)提交、三份由上水區鄉事委員會、沙頭角區鄉事委員會及粉嶺區鄉事委員會(**R683**、**R685**及**R686**)提交、一份由丙崗村公所(**R250**)提交、一份由龍躍頭鄉公所(**R255**)提交、一份由香港福建社團聯會(新界北分會)(**R254**)提交，另有一份由非牟利機構(**R678**)提交。在其餘~~6-4896~~ 488份由個別人士提交的申述當中，有111份由高爾夫球手提交。

5.1.6 七份提供意見的申述由三個環保團體(**R6728**、**R6729**及**R6783**)，以及個別人士(包括兩名高爾夫球手)提交。

5.1.7 申述提出的主要理由、意見及申述人的建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於附件 IV，並撮述於下文第 5.2.2 至 5.3.12 段。

## 5.2 表示支持的申述所提出的主要理由、意見及建議和回應

### 分區計劃大綱草圖及「住宅(甲類)」地帶

5.2.1 有 16 份申述表示支持分區計劃大綱草圖及／或「住宅(甲類)」地帶(R1 至 R5、R7、R8、R10 至 R17 及 R6551)，當中提出的主要意見撮述於下文。

#### 5.2.2 房屋供應的需求

| 主要理由 |                                                                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 分區計劃大綱草圖需要在殷切的房屋需求、環境和文物、保育及體育發展方面之間取得平衡。                                                                                   |
| (2)  | 分區計劃大綱草圖的內容符合土地供應專責小組的建議。有關建議已獲政府通過，並得到土拓署進行的技術研究支持。擬議公營房屋發展已回應公眾的期望，並履行政府在增加公營房屋供應方面的承諾。                                   |
| (3)  | 由於粉嶺高球場(東部)的契約已於 2020 年 8 月屆滿，而為期三年的過渡安排亦將於 2023 年 8 月屆滿，局部發展粉嶺高球場用地是一個可行及有效的方法，可在相對較短的時間內騰出一大幅土地作房屋發展，亦不會與其他土地供應選項及發展相互排斥。 |
| (4)  | 擬議公營房屋將提供 12 000 個單位，預計於 2029 年或之前落成；對達成 10 年期房屋供應目標及紓緩香港房屋短缺問題至為關鍵。鑑於土地資源匱乏，沒有其他用地可以使用，並於 2029 年或之前提供 12 000 個單位。          |
| (5)  | 在土地供應專責小組進行公眾諮詢期間，社會已達成普遍共識，認為局部發展粉嶺高球場是短中期的                                                                                |

|           |                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
|           | 土地供應選項。分區計劃大綱草圖及擬議公營房屋是根據公眾的意見擬訂，符合大眾期望。城規會應對劏房居民進行調查，並在作出決定時考慮他們的意見。 |
| <b>回應</b> |                                                                       |
| (a)       | 備悉表示支持的意見。                                                            |

### 5.2.3 土地用途兼容性

| <b>主要理由</b> |                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)         | 該區位於粉嶺／上水新市鎮邊緣，而擬議公營房屋發展毗鄰有兩個公共屋邨(即祥龍圍邨和清河邨)、醫院及學校。該區適合發展為新市鎮擴展區，以發揮協同效應。擬議用途與周邊地區互相協調。 |
| (2)         | 該區的基礎設施會因擬議公營房屋發展而得以加強，對周邊地區有利。                                                         |
| <b>回應</b>   |                                                                                         |
| (a)         | 備悉表示支持的意見。                                                                              |

### 5.2.4 對粉嶺高球場的影響

| <b>主要理由</b> |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| (1)         | 擬議發展只涉及粉嶺高球場的部分範圍，對粉嶺高球場運作的影響有限。 |
| <b>回應</b>   |                                  |
| (a)         | 備悉表示支持的意見。                       |

#### 5.2.5 環境及生態角度

| 主要理由 |                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------|
| (1)  | 劃為「住宅(甲類)」地帶的地方主要為露天停車場及員工宿舍，生態價值不高，擬議公營房屋發展對環境及生態引起的負面影響有限。 |
| (2)  | 雖然支持劃設「住宅(甲類)」地帶的建議，但認為現有的高爾夫球場用途是不環保的土地用途。                  |
| 回應   |                                                              |
| (a)  | 備悉表示支持的意見。                                                   |

#### 5.2.6 交通角度

| 主要理由 |                                                                                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 應闢設公共運輸交匯處，以鼓勵日後居民使用公共交通工具，從而減輕對北面的寶石湖路交匯處(圖 H-7)造成的影響。                                                              |
| (2)  | 應在公營房屋發展的位置增設車輛出入口，連接保健路、太平邨及北區醫院，以減輕粉錦公路的交通負荷。                                                                      |
| 回應   |                                                                                                                      |
| (a)  | <p>備悉表示支持的意見／建議。</p> <p>關於上文(1)及(2)：</p> <p>正如上文第 2.4 段所述，已建議在公營房屋發展計劃內闢設公共運輸交匯處(圖 H-8)。當局會在詳細設計階段進一步考慮是否闢設車輛通道。</p> |

### 5.2.7 其他意見

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 應把整個粉嶺高球場交還給政府，以便分階段興建公營房屋及發展新市鎮，或在粉嶺高球場或其他合適機構的管理下開放給市民享用。                                                                                                                                                                                                                            |
| (2)  | 為回應失去的 9 公頃高爾夫球場用地，以及推廣高爾夫球運動，建議撥用竹篙灣第二期內 18 公頃的土地作替代方案。此外，建議在竹篙灣第二期闢設高爾夫球發球練習場。                                                                                                                                                                                                       |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (a)  | <p>關於(1)及(2)：</p> <p>雖然粉嶺高球場在粉錦公路以東的 32 公頃土地會於 2023 年 9 月 1 日被政府收回，但政府沒有計劃改變粉嶺高球場在粉錦公路以西的餘下 140 公頃土地(共有 46 個球洞)的用途，有關土地可繼續用作主辦國際高爾夫球公開賽及訓練高爾夫球手。現有契約會持續至 2027 年 6 月 30 日。因此，文化體育及旅遊局會按局方適用於私人遊樂場地契約的現行政策，處理粉嶺高球場該 140 公頃土地的續約事宜。將該 32 公頃土地交還給政府並不會引致任何重置的安排。因此，沒有必要考慮使用竹篙灣用地作擬議目的。</p> |

### 「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶

5.2.8 表示支持闢設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的 246 份申述(R1 至 R14、R18 至 R244、R246 至 R248、R6707 及 R6551)的主要意見撮述於下文。

5.2.9 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的地方的日後用途

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 該區可發展為動植物公園及／或生態公園，以便保存其生態價值及提供園景美化區，並有可能成為北部都會區的地標。                                                                                                                                                                |
| (2)  | 該區應用作興建康樂設施，例如高爾夫球場、高爾夫球訓練中心及其他合適的體育設施等，並應開放給市民使用。                                                                                                                                                                  |
| (3)  | 應將該區維持現況，繼續用作高爾夫球場及由香港哥爾夫球會營運，並開放給市民使用，因為粉嶺高球場在推動本港的高爾夫球發展，以至支持香港成為「亞洲國際都會」方面，均扮演舉足輕重的角色。粉嶺高球場亦是最古老的高爾夫球場之一，極具歷史及文物價值。                                                                                              |
| (4)  | 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的地方甚具生態價值，而且適合作保育及／或靜態康樂用途。                                                                                                                                                                    |
| (5)  | 從環境保育的角度而言，支持擬議的「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。不過，現有的高爾夫球場用途其實是不環保的土地用途。                                                                                                                                                       |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                                     |
| (a)  | <p>關於(1)至(5)：</p> <p>根據生態影響評估的結果，區域 2 至 4 主要是高爾夫球球道、樹羣，並有動植物棲息。這些地方將加以保護和優化，以作合適的靜態康樂用途，配合社區所需。此舉可保存該區的生態價值，故從生態角度而言屬可以接受。</p> <p>一如上文第 2.10 段所述，該區將會於 2023 年 9 月 1 日交還給政府，並由康文署負責管理。康文署在考慮提供合適類別的康樂用途，以及長遠的管理和</p> |

|  |                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 運作模式時，會顧及區域 2 至 4 的生態價值及社區對靜態康樂設施的需要，並會在兩者之間取得平衡。康文署將另行宣布有關的管理事宜及詳細的開放規定。倘粉嶺高球場日後臨時需要額外土地作支援，以舉辦大型活動，相關政府部門會在可行情況下提供適切協助。 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 5.2.10 替代方案

| 建議  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (i) | 雖然從環境保育角度而言支持劃設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，但鑑於其生態價值，劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的地方應改為劃作郊野公園、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，以加強保護區域 2 至 4。                                                                                                                                                                                             |
| 回應  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (a) | <p>「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的規劃意向主要是保育現有天然景觀及生態特色，並提供空間作與保育意向相容的靜態康樂用途，給公眾享用。政府會致力保育天然生境，並確保不會對生態／環境造成負面影響。現時劃設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的做法合適，因為此舉可反映有關意向，即在提供保育的同時，容許一些互相協調的靜態康樂用途(例如公園和花園)。當局不支持把區域 2 至 4 劃為郊野公園、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」的建議，因為這些用途地帶主要用作保育，在用途方面訂有較多的限制。</p> <p>關於區域 2 至 4 日後的用途，請參閱上文第 5.2.9(a) 段的回應。</p> |

### 5.3 表示反對的申述提出的主要理由、意見及建議，以及規劃署所作的回應

5.3.1 城規會共收到 ~~6-7746~~ **773** 份就劃設「住宅(甲類)」地帶、劃設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶及／或分區計劃大綱草圖的事宜表示反對或提供意見的申述(**R6、R9、R15 至 R332、R334 至 2296、R2298 至 R2318、R2320 至 R4469、R4471 至 R6550、R6552 至 R6789 及 R6791**)。這些表示反對的申述提出的主要意見／替代方案撮述如下。

#### 5.3.2 高爾夫球／體育／康樂方面

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 粉嶺高球場在國際上具重要價值，亦享有高度評價，有助提升香港作為亞洲國際都會在地區及全球的重要性。減少粉嶺高球場的面積會改變其宣傳香港的定位，以及影響香港的國際聲譽。該區應維持其作為高爾夫球場的現況。                                                                                                                                         |
| (2)  | 粉嶺高球場是香港唯一可供主辦大型國際高爾夫球賽(包括但不限於香港高爾夫球公開賽和香港女子高爾夫球公開賽)的場地。舉辦香港高爾夫球公開賽與否並非取決於香港哥爾夫球會，而是由相關的國際高爾夫球協會決定。鑑於舊場的草坪種類及獨特的排水系統，香港女子高爾夫球公開賽只會在舊場而非粉嶺高球場的其他部分進行。若分區計劃大綱圖獲批，香港哥爾夫球會便無法主辦任何大型國際高爾夫球賽。事實上，粉嶺高球場一直由香港哥爾夫球會妥善管理，因此高爾夫球場應繼續由香港哥爾夫球會負責管理及維修保養。 |
| (3)  | 擬議房屋發展項目會妨礙香港的高爾夫球／體育發展，因為香港代表隊超過 80%的訓練是在粉嶺高球場進行。擬議房屋發展項目會妨礙香港的高爾夫球／體育發展。此外，香港的高爾夫球設施不足。減少高爾夫球球洞會影響香港代表隊及其他非會員的訓練。此舉不符合政府的體育發展政策。                                                                                                          |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (4)       | 粉嶺高球場不僅是高爾夫球，亦是其他非高爾夫球活動(例如越野、足球、攀樹、自然導賞團、夜行等)和慈善活動的主要場地。每年由非會員球手參與的回合總數約為 40%，高於政府要求須開放 30% 的規定。減少粉嶺高球場的面積對社會和慈善團體是一個損失。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>建議</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (i)       | 該區應維持現況，作高爾夫球場之用。此外，應刪除「住宅(甲類)」地帶，或以「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶或其他支持保育的地帶取代。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>回應</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (a)       | <p>關於(1)至(4)：</p> <p>雖然政府將會於 2023 年 9 月 1 日收回粉嶺高球場位於粉錦公路以東的 32 公頃土地，但只有北面部分約 9 公頃範圍(佔粉嶺高球場面積約 5%)涉及 3 個球洞，將用作興建公營房屋和特殊學校，而南面部分的 5 個球洞將被保留用作保育暨康樂。粉嶺高球場位於粉錦公路以西的其餘 140 公頃土地，合共 46 個球洞將不受影響，可繼續用作主辦國際高爾夫球賽事、培訓高爾夫球手，以及舉辦各類與高爾夫球無關的社區康樂及體育活動。有關建議已在有需要發展公營房屋及支持香港高爾夫球發展之間作出平衡。</p> <p>正如政府先前提及，如香港哥爾夫球會日後舉辦大型賽事，臨時需要額外土地以作支援，相關政府部門亦會在可行情況下提供適切協助。</p> <p>此外，該區南面部分劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的部分亦可用作提供空間作與保育意向相容的靜態康樂用途，給公眾享用。政府在考慮區域 2 至 4 作合適類別的康樂用途和長遠的管理及營運模式時，會顧及生態價值和社區對靜態康樂設施的需要，並在兩者之間取得平衡。請參閱上文第 5.2.9(a)段的回應。</p> |

|     |                                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (b) | <p>關於(i)：</p> <p>鑒於上述因素，以及區域 1 的生態價值相對較低，該區適合用作住宅用途以應付殷切的房屋需求，因此不適合改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶或其他保育地帶。關於該區的管理和日後的用途，請參閱上文第 5.2.9(a)段的回應。</p> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5.3.3 土地供應及選址

| 主要理由 |                                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | <p>土地供應專責小組選擇粉嶺高球場作為短中期土地供應選項是個錯誤。在最北端部分可以展開工程之前，須進行大量跟進工作(例如進一步的考古調查、土地除污等)。政府的勘查研究、設計及建造研究的顧問招標文件指，預計地盤平整工程將於 2026 年第一季展開，單位不可能於 2029 年落成。因此，這並非短中期土地供應選項。</p> |
| (2)  | <p>公營房屋的發展密度高，偏離獲土地供應專責小組接納約 4 000 個單位供應的建議和鄉郊發展的原則。</p>                                                                                                         |
| (3)  | <p>與其推展局部發展粉嶺高球場，當局不如優先考慮其他土地供應選項，包括棕地、交椅洲人工島、空置的政府土地／處所、邊境地區、濕地、郊野公園邊陲地帶、市區重建、填海、空置的工業大廈、綠化地帶，以及增加發展密度等。</p>                                                    |
| (4)  | <p>因應《北部都會區發展策略》，政府應根據新界北部的整體發展，檢視是否有需要局部發展粉嶺高球場。新界北部應作整體規劃，而當中的粉嶺高球場可作為「優質戶外生態康樂／旅遊空間」，並採取「積極保育」的措施。分區計劃大綱圖未有把《北部都會區發展策略》考慮在內。</p>                              |
| (5)  | <p>在「住宅(甲類)」地帶，興建低層私人房屋較擬議公營房屋更為合適。</p>                                                                                                                          |

| 回應  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | <p>關於(1)、(2)、(4)及(5)：</p> <p>根據土地供應專責小組於 2019 年獲接納的建議，短中期的土地供應選項有可能在約 10 年間提供額外土地。土地供應專責小組的初步評估顯示可供應約 4 000 個單位，並非一個限制，單位數目可根據進一步的技術研究的結果而有所增加。為推展土地供應專責小組的建議，土拓署委聘顧問進行技術研究，結論是擬議公營房屋發展的總地積比率達 7.0 倍，可興建 12 000 個房屋單位，在技術上可行。</p> <p>考慮到環境影響評估附帶的批准條件要求，包括上文第 2.6 段提及須檢視擬議公營房屋發展的發展密度、布局和建築物高度，因此，於 2029 年完成相關發展的時間表有可能須要調整。</p> <p>土拓署估計有關檢討可能需時約 12 個月才能完成，因為需要時間制訂及評估不同的佈局方案、對經修訂的房屋發展計劃及發展參數進行技術評估、擬備經修訂的發展藍圖及詳細的景觀和視覺設計圖，以及諮詢相關政府部門。在行政長官會同行政會議按城規會的建議而作出決定後，土拓署才展開各項檢討，因此預計須在 2024 年年底左右才會得出檢討結果，供環保署署長考慮。</p> <p>土拓署及相關部門會在可行的情況下盡最大的努力彌補所損失的時間，旨在完成發展，可在 2031 年讓居民入伙。政府的目標仍然是在 10 年期內(直至 2032-33 年度)提供預計的單位數量。</p> |
| (b) | <p>關於(3)：</p> <p>政府一直採取多管齊下方式建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。為配合殷切的房屋需求，政府以全面形式同時積極探討多個土地供應選項，包括局部發展粉嶺高球場及申述人提出的多項建議。當局認為該區最北端部分適宜作房屋用途，這個結論已顧及技術研究結果，亦與已獲政府接納的土地</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 供應專責小組建議一致。該地區涉及政府土地，沒有回收私人土地的需要，並只需要極少的清拆工作。局部發展粉嶺高球場是土地供應專責小組其中幾項短中期土地供應選項之一，亦已獲政府接納。 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|

#### 5.3.4 文物及文化保育角度

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 擬議公營房屋發展會使現存具 110 多年歷史的文物消失。失去 8 個球洞會使舊場永久不完整。                                                                                                                                                                                |
| (2)  | 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)於 2018 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。粉嶺高球場的文物評級尚在進行中。城規會的決定會妨礙古諮會的評級過程。粉嶺高球場曾根據古諮會採用的六大準則進行文物價值評估，結果顯示如舊場失去某部分，其歷史和文物價值亦將永久受損。                                                                              |
| (3)  | 粉嶺高球場內的現有墳墓(特別是建於明代的墳墓)將因擬議發展而被破壞，風水亦會因而受影響。                                                                                                                                                                                  |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                                               |
| (a)  | <p>關於(1)及(2)：</p> <p>在粉嶺高球場的範圍內，僅 9 公頃用地並涉及該區最北端部分的 3 個球洞，建議用作公營房屋發展及特殊學校，而這些地方現時主要建有員工宿舍、球場和露天停車場，佔地僅為粉嶺高球場面積（面積共 172 公頃）約 5%。其餘位於南面部分的 5 個球洞將被保留用作保育暨康樂。因此，當局預計整個粉嶺高球場的整體文物價值應不會受到重大影響。此外，有關建議亦可在殷切的房屋需求和文物保育可能性之間取得平衡。</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (b) | <p>關於(3)：</p> <p>由於位於區域 1 的清代祖墳(圖 H-2a)與擬議公營房屋發展位置鄰接，可能須予遷移，但有待當局在詳細設計階段作進一步研究後方可確定。根據現有的土地行政政策，以及按照《土地徵用(管有業權)條例》(第 130 章)訂明的既定程序，相關政府部門會就合適的遷移和補償安排確認和聯繫祖墳的後人。除了上述位於區域 1 的祖墳外，其他位於區域 2 及 3 的祖墳(包括建於明代最古老的祖墳)均會被保留。</p> |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5.3.5 環境、景觀及生態方面

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | <p>環境影響評估報告錯漏百出，而且並非完全符合《環境影響評估條例技術備忘錄》的規定。環境影響評估所得結論，是建基於不足的數據，而且並非基於科學原則(不論是直接還是非間接)的點算方法或普查方法，以識別野生生物的種類及數量。環境諮詢委員會於 2022 年 8 月審議環境影響評估報告後，決定要求土拓署提交進一步資料，當中包括就雀鳥、飛蛾及蝙蝠進行的額外生態調查、樹木補償計劃、詳細發展藍圖、水文影響的分析、對樹木造成的阻光影響，以及位於區域 1 內的現有墳墓。</p> |
| (2)  | <p>當局沒有就滲透能力及地下水流進行定量評估。在區域 2 及 3 種植樹木，對生長於區域 4 而且瀕臨絕種的水松所造成的影響未明。</p>                                                                                                                                                                    |
| (3)  | <p>所進行的環境影響評估低估了區域 1 的生態價值。擬議公營房屋發展會引致砍伐大量樹木，當中包括有潛質列為古樹名木的樹木。區域 1 內共有 29 棵胸徑為 1 000 毫米或以上的成齡樹，這些樹木均有潛質列為古樹名木，但政府建議砍伐其中 11 棵。雖然部分有潛質列為古樹名木的樹木得以保留／移植，但這些樹木能否存活，令人存疑，因為這些樹木的根部或會受到護土構築物所影響，而且這些樹木的</p>                                     |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 根球可能較大。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (4)       | 在「住宅(甲類)」地帶進行擬議的公營房屋發展，會對周邊發展的空氣質素、噪音及景觀方面造成負面影響。根據香港具景觀價值地點研究的評級，粉嶺高球場的景觀價值獲得高評級，而該處也是香港的重要景觀。                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (5)       | 當局尚未妥善評估人工照明的光線眩光對區域 1 附近生境(尤其是夜間野生生物)造成的影響。環境影響評估指人工照明的光線眩光對區域 1 附近生境所造成的影響輕微，但這種說法失實，因為沒有進行定量評估。                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (6)       | 分區計劃大綱草圖與香港生物多樣性策略及行動計劃(2016-21)背道而馳。該計劃旨在致力保育現有保護區以外具重要生態價值的生境。                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>回應</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (a)       | <p>關於(1)至(5)：</p> <p>當局已按照《環境影響評估條例》的規定，在技術研究下進行全面的環境影響評估，包括生態影響評估和景觀及視覺影響評估。環境影響評估報告的結論指，倘實施所建議的緩解措施(例如保留現有的植物、在擬議公營房屋發展項目內採取適當的美化環境措施、在林地補償種植、保存並移植具保育價值的品種，以及其他良好的用地管理措施和噪音緩解措施)，擬議發展在施工及運作階段，均不會對環境造成重大的負面影響。</p> <p>根據生態影響評估，擬議發展會避開生態價值較高的區域 2 至 4(生態價值屬中等或中至高等)，並只會在生態價值較低的區域 1(生態價值屬低至中等)發展公營房屋及特殊學校。生態影響評估的結論是，倘實施緩解措施，擬議發展的剩餘生態影響應屬可以接受。</p> |

一如上文第 2.5 段所述，於 2023 年 5 月 4 日已就環境影響評估報告正式向環保署署長提交附加資料，以供考慮。有關資料包括就雀鳥和飛蛾進行的進一步調查，再次確定環境影響評估所進行的相關調查是否具代表性。額外的水文影響的分析重申區域 4 內沼澤林地的主要水源，並非來自區域 1 至 3。此外，區域 1 的擬議房屋發展及在區域 3 補種樹木，不會對區域 4 內沼澤林地的地面水水源造成影響。進一步調查及有關分析重申環境影響評估結論的有效性和穩健性，同時沒有低估該區的生態價值。需要注意的是 2023 年 5 月 11 日有關環保署署長就環境影響評估報告作出決定的新聞公報，環保署署長身為審批人員，認為該報告符合環境影響評估研究概要及技術備忘錄的規定。

環保署署長在考慮公眾意見、環境諮詢委員會的意見及土拓署提交的附加資料後，在 2023 年 5 月 11 日批准環境影響評估報告，惟須附帶一些批准條件，包括透過調整房屋的覆蓋範圍、排列布局及發展密度，以檢視及修訂發展藍圖，務求盡量減少需砍伐樹木的數目，以及盡量保育位於區域 1 中央地帶的 0.39 公頃林地(圖 H-2a)。土拓署亦須提交發展藍圖及景觀和視覺設計圖，務求減少覆蓋範圍，同時回應多個有關視覺問題的關注。關於眩光影響的問題，當局會在詳細設計階段探討制訂相關措施，例如使用不反光窗，如有需要，亦可在土拓署的檢討加入減輕眩光影響的措施。

一如上文第 2.7 段所解釋，土拓署會按照環境影響評估附帶的批准條件，檢視擬議發展的布局設計、建築物高度及發展密度，並會與相關政府部門合作，以便跟進環保署署長所提出的要求，以及向城規會作出匯報。在土拓署完成檢討前，有需要考慮一個土地用途上的過渡安排。整體評估載於下文第 7 段。

|     |                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| (b) | <p>關於(6)：</p> <p>生態影響評估指出，區域 1 的生態價值相對較低，故在區域 1 內進行發展，不會妨礙香港實踐生物多樣化的目標。請參閱上文第(a)項的回應。</p> |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5.3.6 視覺、天然光線及空氣流通方面

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | <p>擬議的多層公營房屋發展項目與周邊的鄉郊環境及粉嶺高球場餘下的 140 公頃部分並不協調，最終會在視覺方面造成負面影響。視覺影響評估沒有考慮到粉嶺高球場使用者在視覺方面所受到的影響。</p>                                                                                                                                       |
| (2)  | <p>草坪需要有 6 至 8 小時充足陽光照射。多層建築物會減少陽光照射的時數，尤其是在隆冬舉行香港高爾夫球公開賽期間。擬議公營房屋發展項目造成的陽光遮擋，會對粉嶺高球場餘下部分的草坪造成負面影響。在空氣較為不流通的地方，陽光遮擋將加重所帶來的影響。</p>                                                                                                       |
| (3)  | <p>擬議公營房屋發展項目會引致屏風效應，以及對空氣流通造成負面影響。大範圍的清理地盤工作和砍伐樹木會產生熱島效應，並繼而削弱現有樹羣調節溫度的能力。</p>                                                                                                                                                         |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                                                         |
| (a)  | <p>關於(1)至(3)：</p> <p>該區位於粉嶺／上水新市鎮的邊緣，其北面和東面為現有／已規劃的高密度多層發展項目(建築物高度由主水平基準上 118 米至 140 米不等)，包括祥龍圍邨、清河邨、清曉路及大頭嶺已規劃的公營房屋發展項目、青山公路—古洞段及粉錦公路路口已規劃的私人房屋用地，以及北區醫院的擴建部分。擬議發展項目自然成為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，而擬議的最高建築物高度為主水平基準上 170 米，在新市鎮的多層發展環境中並非不相協調。</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>在擬議發展的概念布局，會保留共 5 個建築物間距／建築物後移作為通風走廊(闊度由 15 米至 30 米不等)，以便通風。景觀及視覺影響評估和空氣流通專家評估的結論是，在加入適當的緩解措施後(例如保存現有植物、在擬議發展項目內進行適當的美化環境措施、設置通風／視覺走廊等)，預計對周邊地區在視覺及空氣流通方面不會造成嚴重的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境接納景觀及視覺影響評估和空氣流通專家評估所得的結果，並認為擬議的緩解措施恰當。</p> <p>此外，空氣流通專家評估建議，應在詳細設計階段進行空氣流通評估初步研究，以便優化有關計劃的設計，以及／或評估上述建議緩解措施的效用。</p> <p>如上文第 5.3.5(a)段闡述，土拓署會檢視擬議發展的布局設計，並向環保署署長提交經修訂的布局設計圖和詳細的景觀及視覺設計圖，以供審批。至於有關視覺方面的各項關注可在檢討過程中作出評估。</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 5.3.7 交通及運輸方面

| 主要理由 |                                                                                                                                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 交通及運輸影響評估是根據錯誤的假設而進行，因而低估了基礎交通數據。該項評估亦沒有包括公共運輸交匯處所產生的車流量，也沒有就進行大型活動時出現的泊車需求(每天 3 000 至 5 000 架車輛)作出回應。考慮到交通及運輸影響評估中數項遺漏之處，寶石湖路迴旋處的設計行車量／容車量比率(0.95)應會在 2032 年或以前超過 1。 |
| (2)  | 公營房屋發展項目會對交通造成負面影響，並會阻塞保健路的入口，因而影響緊急車輛前往北區醫院的通道。                                                                                                                      |
| (3)  | 交通配套設施(包括泊車位)不足以支援粉嶺高球場的使用和主辦國際賽事。                                                                                                                                    |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (4)       | 因應《北部都會區發展策略》，有需要為北區進行一個全面的交通檢討，以解決現時的交通擠塞問題，以及應付北區的已規劃發展項目所帶來的額外交通流量。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>回應</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| (a)       | <p>關於(1)及(2)：</p> <p>交通及運輸影響評估已根據技術研究進行。該項評估所採用的方法和假設均按照既定標準制訂，並已獲運輸署同意。往返該區的主要通道主要是經丙崗路、保健路、粉錦公路及寶石湖路迴旋處往粉嶺公路。交通及運輸影響評估建議在附近的相關路口進行改善工程，以配合目標人口為 33 600 人的擬議發展項目，當中包括以下的路口改善工程：</p> <p>(i) 寶石湖路迴旋處(圖 H-6b)：包括擴闊粉嶺公路西行的行車路、在粉錦公路北行的行車路闢設一條新的左轉專用行車線，以及擴闊粉錦公路北行和南行的行車路；</p> <p>(ii) 青山公路－古洞段／粉錦公路(圖 H-6b)：進行交通燈控制路口改善工程，並在粉錦公路和青山公路－古洞段／粉錦公路北行和南行的行車路，以及青山公路－古洞段西行和東行的行車路新增一條行車路；</p> <p>(iii) 粉錦公路／保健路(圖 H-6a)：把現有優先通行路口升級為迴旋處；以及</p> <p>(iv) 保健路／丙崗路(圖 H-6a)：把現有優先通行路口升級為交通燈控制路口，並擴闊丙崗路北行和南行的行車路；</p> <p>附近所有現有和已規劃的發展項目(包括北區醫院擴建計劃)已在交通及運輸影響評估中予以考慮。倘能落實各項路口道路改善方案(圖 H-6a 及 H-6b)，預計擬議發展項目不會對該區的道路網和北區醫院的運作造成重大的負面影響，因此從交通工程的角度</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>而言，擬議發展項目屬可以接受。在特別活動／賽事進行期間，當局會在有需要時實施臨時交通安排及管理措施。</p> <p>從交通角度而言，運輸署署長已接納有關的交通及運輸影響評估，而且原則上不反對擬議發展項目。</p>                                                                                                                                                   |
| (b) | <p>關於(3)：</p> <p>建議在公營房屋發展內闢設可提供 300 個泊車位的公眾停車場。考慮到該區現時泊車位的供應，擬議的 300 個泊車位應可滿足在粉嶺高球場附近舉辦本地及國際體育活動時所產生的公眾泊車位的需求。在施工期間，倘粉嶺高球場要求額外土地作泊車用途，以舉辦主要賽事，相關政府部門會在可行情況下提供適切協助。</p>                                                                                         |
| (c) | <p>關於(4)：</p> <p>除了於《北部都會區發展策略》中建議的北環線東延外，政府已開展《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》，研究旨在前瞻性地制訂遠至 2046 年及以後的香港未來主要運輸基建發展藍圖，以確保策略性鐵路及主要幹道基建的規劃能拉動發展甚或預留容量，以滿足新發展區，尤其是北部都會區等香港長遠發展的需要。根據《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》的初步結果，研究建議興建三條策略性鐵路和三條主要幹道，其中中鐵線、北都公路、沙田繞道預計將可大大改善北區的交通情況。</p> |

#### 5.3.8 其他技術方面

| 主要理由 |                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | <p>擬議發展項目會在排水、土力、排污、供水等方面造成負面影響。排水影響評估未有就滲透能力和地下水的水文進行評估，亦因而沒有評估可能發生的水浸問題。</p> |

| 回應  |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | <p>為確定擬議發展項目在技術上可行，技術評估已根據技術研究進行(包括排水影響評估、地質及土力評估、排污影響評估、供水影響評估等)，以評估擬議發展項目可能造成的影響。該些評估的結論是，在加入所建議的緩解措施(例如加強雨水排放網絡、鋪設新的食水管、安裝新的接駁喉管並接駁至現有沖廁水水管等)後，擬議發展項目不會造成無可克服的技術問題。</p> <p>從排水、土力、排污及供水的角度而言，渠務署總工程師／新界北、土拓署土力工程處處長、環保署署長和水務署總工程師／建設原則上不反對擬議發展項目。</p> |

#### 5.3.9 政府、機構或社區和配套設施的供應

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 政府、機構或社區和配套設施不足以應付額外人口的需要。尤其是人口增加會導致醫院病床供應不足，影響醫療服務。                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (a)  | <p>根據《香港規劃標準與準則》的規定、規劃人口，以及相關政府部門的規定，粉嶺／上水新市鎮(包括該區)的政府、機構或社區設施的規劃供應大致上足以應付需求，詳情載於<b>附件 VI</b>，但以下各項除外：</p> <p>(i) 康復、幼兒及安老設施會有不足。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂的規定屬長遠目標，社署經考慮設施的分布、土地供應，以及人口增長和人口變化所帶動的服務需求等多個因素後，會根據較大地區範圍來處理有關設施的供應事宜。規劃署與相關政府部門會緊密合作，確保社署要求提供的額外政府、機構或社區設施，會納入粉嶺／上水新市鎮和該區已規劃的政府、機構或社區設施和住宅發展項目內；以及</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(ii) 粉嶺／上水新市鎮範圍的已規劃地區休憩用地不足，尚欠大約 7.4 公頃，但已規劃的鄰舍休憩用地則過剩，多出大約 29.72 公頃。休憩用地的整體供應大致上足以應付規劃人口的需求。</p> <p>擬議房屋發展項目須撥出不少於 5% 的住用總樓面面積，提供多項社會福利及政府、機構或社區設施，包括長者鄰舍中心、安老院舍、幼兒中心、弱智人士及肢體傷殘人士宿舍、綜合職業康復服務中心、社區會堂，以及在該區的擬議公營房屋範圍內提供 33 600 平方米的鄰舍休憩用地。社會福利及政府、機構或社區設施和鄰舍休憩用地的供應詳情，會在詳細設計階段確定。</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 5.3.10 其他方案

| 建議   |                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (i)  | 鑑於該區生態價值較高，「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶應改劃為「自然保育區」地帶／「具特殊科學價值地點」地帶／「綠化地帶」，以規限該區的發展。                                |
| (ii) | 為更優先處理保育，建議參考塋原的「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，修訂「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的規劃意向，並應把「高爾夫球場」用途從第一欄移至第二欄用途，以助辨識及評估可能出現的生態影響。 |
| 回應   |                                                                                                           |
| (a)  | <p>關於(i)及(ii)：</p> <p>請參考上文第 5.2.10(a)段的回應。</p>                                                           |

### 5.3.11 就業職位減少

| 主要理由 |                                                                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 粉嶺高球場為附近的村民提供就業機會。近 70%粉嶺高球場職員都是來自附近鄉村和社區。擬議發展會導致減少就業機會。                                                                                    |
| 回應   |                                                                                                                                             |
| (a)  | 粉嶺高球場大部分範圍（共涉及 140 公頃土地及 46 個球洞）不會受影響，並會繼續用作哥爾夫球運動。該區的日後用途可提供新的就業機會，包括公營房屋發展內商業、住宅及社區用途所帶來的職位，以及在「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶內保養和管理自然景觀、生態特色及靜態康樂用途。 |

### 5.3.12 公眾諮詢

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 就擬議發展所作的公眾諮詢不足。當局沒有諮詢受影響人士，包括香港哥爾夫球會會員、香港高爾夫球手，以及對高爾夫球活動和文物保育有興趣的個別人士。                                                                                                                                   |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                          |
| (a)  | <p>局部發展的方案與其他土地供應選項都是由土地供應專責小組進行了廣泛的公眾諮詢後而制定的。</p> <p>當局已妥為遵照法定及行政程序，就分區計劃大綱草圖諮詢公眾。當局在提交分區計劃大綱草圖予城規會考慮之前，已諮詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會，詳情請參閱上文第 3 段。此外，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《條例》下法定諮詢程序的一部分。</p> |

## 6. 對申述的意見

6.1 對申述提出的意見共有 51 份，分別由香港哥爾夫球會(C36)、4 個與體育相關的機構(C37 至 C39 及 C46)、一個環保團體(C45)、十個關注團體(C1 至 C10)、一名高爾夫球手(C43)和數名個別人士提交。當中，C36、C40、C41、C42、C43、C44、C45、C46、C47、C50 及 C51 本身亦是申述人，分別是 R242、R529、R102、R383、R327、R406、R6783、R389、R1383、R6759 及 R6774。

6.2 C1 至 C16、C18 至 C24、C26 至 C33 及 C35 支持「住宅(甲類)」地帶，而 C17、C25 及 C34 則支持 R1。這些意見支持「住宅(甲類)」地帶／R1，理由是擬議公營房屋發展項目可應付本港殷切的房屋需求，同時亦可在體育發展和自然保育的需要，以及主張利用粉嶺高球場部分範圍作短中期房屋供應的公眾共識之間取得平衡。餘下的意見主要反對「住宅(甲類)」地帶、支持表示反對的申述，以及／或就表示支持的申述提出意見／反對。現把上述意見撮述於下表：

| 提意見人                                                  | 性質                      | 備註                                            |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|
| C36(亦為 R242)、C42(亦為 R383)、C43(亦為 R327)及 C47(亦為 R1383) | 反對「住宅(甲類)」地帶，並就多項申述提出意見 | 與上文第 5.3.2 至 5.3.8 段所提出的理由相若。                 |
| C37 至 C39                                             | 反對「住宅(甲類)」地帶，並支持 R242   | 粉嶺高球場為多個機構提供場地作各項社區體育用途，對社區貢獻良多。              |
| C40(亦為 R529)                                          | 反對「住宅(甲類)」地帶            | —                                             |
| C41(亦為 R102)                                          | 反對「住宅(甲類)」地帶            | 就上文第 5.3.2 至 5.3.11 段及下文第 6.3(2)段所述的各項理由提出意見。 |

| 提意見人                 | 性質                               | 備註                                                                                   |
|----------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C44(亦為 R406)</b>  | 就支持分區計劃大綱圖的 <b>R1</b> 提出意見       | <b>R1</b> 所述有關擬議公營房屋與港鐵上水站之間的距離失實，而擬議公營房屋發展項目施工年份的資料亦不準確。此外，政府已推行其他房屋供應措施，以加快房屋供應。   |
| <b>C45(亦為 R6783)</b> | 就 <b>R6729</b> 提出意見              | 重申其在載於上文第 5.3.11(2) 段的申述所提出的替代建議，即參考「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，修訂「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的規劃意向。 |
| <b>C46(亦為 R389)</b>  | 反對「住宅(甲類)」地帶，並支持 <b>R242</b>     | 重申其在載於上文第 5.3.2(1) 段的申述 ( <b>R389</b> ) 所提出的看法，即有關發展對在粉嶺高球場主辦國際賽事所帶來的影響。             |
| <b>C48</b>           | 反對「住宅(甲類)」地帶，並就 <b>R254</b> 提出意見 | 如上文第 5.3.6、5.3.8 及 5.3.10 段所述，從交通、醫療服務、環境及生態的角度反對「住宅(甲類)」地帶。                         |
| <b>C49</b>           | 就分區計劃大綱草圖提出反對意見                  | 如上文第 5.3.2、5.3.4 及 5.3.5 段所述，擬議發展會對粉嶺高球場的歷史和文                                        |

| 提意見人                 | 性質              | 備註                                        |
|----------------------|-----------------|-------------------------------------------|
|                      |                 | 物價值帶來負面影響，並影響本港的高爾夫球發展。應在其他用地而非粉嶺高球場進行發展。 |
| <b>C50(亦為 R6759)</b> | 支持 <b>R6783</b> | 支持有關「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶用途的建議。            |
| <b>C51(亦為 R6774)</b> | 反對「住宅(甲類)」地帶    | 提出進一步意見，詳載於下文第 6.3(1)及 6.3(2)段。           |

6.3 意見所提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應載於**附件 IV**。除了在第 5 段所述的主要理由／看法／意見外，意見提出的其他主要理由撮述於下文：

| 反對在「住宅(甲類)」地帶作公營房屋發展的其他主要理由 |                                                                                                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)                         | 若當局運用創新方法增加房屋供應，例如興建簡約公屋，可在未來 10 年得到 3 280 公頃的可發展土地。因此，當局聲稱擬議公營房屋發展項目可帶來約 12 000 個單位，並因此滿足 10 年期內的房屋供應目標至為重要的說法，並不正確。 |
| (2)                         | 當局應借助建築信息模擬技術，提供多個瞭望點的三維影像(包括鳥瞰圖)，讓市民大眾更了解有關建議。                                                                       |
| (3)                         | 當局應採取措施，讓富戶騰出公營房屋單位，以及防止出現年輕人「躺平」以取得入住公營房屋資格的情況。                                                                      |

| 回應  |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | <p>關於(1)及(3)：</p> <p>請參閱上文第 5.3.3(b)段的回應。</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (b) | <p>關於(2)：</p> <p>根據城市規劃委員會規劃「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」(城規會規劃指引編號 41)，當局在技術研究之下的景觀及視覺影響評估中，已製備從多個觀景點看到景觀的電腦合成照片(圖 H-9a 至 H-9f)，並已納入景觀及視覺影響評估內。有關觀景點是將會受到擬議公營房屋發展項目影響的主要公眾觀景點，當中包括主要行人樞紐，以及熱門的公眾地方，可供市民進行康樂活動、休息、休憩、作休憩處、散步、觀光和作為著名旅遊路線。當局是按人體視線水平進行評估，以定出觀景點。有關電腦合成照片已充分展現出擬議發展所帶來的視覺影響。</p> |

## 7. 整體評估

7.1 如上文第 2.6、2.7 及 5.3.5(a)段所提及，環保署署長於 2023 年 5 月 11 日作出決定，要求土拓署與相關政府部門就多方面展開跟進工作，當中包括(i)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；(ii)檢討並修訂發展藍圖；以及(iii)製備詳細的景觀及視覺設計圖，以回應有關視覺及景觀的關注。土拓署預計，為履行環保署署長提出的條件所作的檢討，可能需時約 12 個月才能完成，因為需要時間制訂和評估各個不同的布局方案、就經修訂的房屋發展計劃和發展參數進行技術評估、擬備經修訂的發展藍圖及詳細的景觀和視覺設計圖，以及徵詢相關部門。在行政長官會同行政會議按城規會的建議就分區計劃大綱圖作出決定後，土拓署才展開各項檢討，會屬較審慎的做法，因此預計須在 2024 年年底左右才會得出檢討結果，供環保署署長考慮。

7.2 雖然政府仍然有意向於該區推動房屋發展，但分區計劃大綱圖的土地用途地帶所列明的規劃參數，須有確實的理據支持，

而這些理據亦須有相關決策局和政府部門認同的技術評估所支持。在土拓署完成有關檢討，並由環保署署長批核經修訂的發展藍圖和詳細的景觀及視覺設計圖前，要確定原本建議的發展參數作公營房屋發展是否可行，實屬言之尚早。由於待土拓署進行檢討後，預計發展參數可能會有改變，而規劃署最遲須於 2023 年 11 月 30 日把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議作出決定，如在分區計劃大綱草圖中保留一個住宅用途地帶允許高密度發展，是不合適的。有鑑於此，審慎的做法是，在此過渡期內把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，作為有待土拓署完成檢討的權宜安排，以便靈活應對土拓署的檢討結果和環保署署長的相應決定。

- 7.3 規劃署備悉，共有 78 份申述反對區域 1 的「住宅(甲類)」地帶，原因是關於布局設計、景觀及／或視覺方面，亦與土拓署將進行的跟進工作有關(如上文第 7.1 段所述)。在過渡期內，擬議的「未決定用途」地帶可局部順應這些申述的要求。
- 7.4 在土拓署完成有關檢討並由環保署署長批核經修訂的發展藍圖和詳細的景觀及視覺設計圖，以及確定合適的發展參數後，政府將會啟動所需程序，把區域 1 改劃作其他合適的土地用途並制訂合適的發展參數，以准許住宅用途。其後會根據條例就經修訂的改劃用途地帶諮詢公眾。在過渡期內，「未決定用途」地帶的《註釋》會提供靈活性，讓區域 1 可作有利民生的用途，並與「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的用途(例如康樂用途、公眾停車場及休憩用地)互相協調。分區計劃大綱圖的圖則、《註釋》和《說明書》的擬議修訂分別載於附件 VII 至 IX。
- 7.5 土拓署與相關政府部門會盡力把因計劃延誤而可能對房屋發展帶來影響減至最低。這些事情必會推後原定於 2029 年的房屋供應目標。土拓署及相關部門會在可行的情況下盡最大的努力彌補所損失的時間，旨在完成發展，可在 2031 年讓居民入伙。政府的目標仍然是在 10 年期內(直至 2032-33 年度)在該區提供一個合適規模的公營房屋。

## 8. 諮詢政府部門

8.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段或附件 IV。

- (a) 發展局局長；
- (b) 文化體育及旅遊局局長；
- (c) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (d) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (e) 房屋署署長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 環境保護署署長；
- (h) 地政總署北區地政專員；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 路政署總工程師／新界東；
- (k) 渠務署總工程師／新界北；
- (l) 水務署總工程師／建設；以及
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8.2 以下決策局／部門對有關申述及意見並無意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 消防處處長；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (e) 機電工程署署長；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 社會福利署署長；
- (h) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (i) 政府產業署署長；以及
- (j) 警務處處長。

## 9. 規劃署的意見

9.1 備悉 R1至R5、R6(部分)、R7、R8、R9(部分)、R10至R13、R14(部分)至R244(部分)、R246(部分)至R248(部分)、R6551及R6707(部分)表示支持的意見。

9.2 基於上文第 5 及 7 段的評估，規劃署認為應局部順應 **R568、R1478、R1498、R1507、R1574、R1723、R2362、R2366、R2480、R2656、R2680、R2687、R2751、R2842、R3618 至 R3620、R4024、R4026、R4034 至 R4036、R4057、R4058、R4065、R4078、R4096、R4097、R4105、R4107、R4112、R4124、R4130、R4131、R4135 至 R4138、R4148 至 R4150、R4152、R4154 至 R4156、R4164 至 R4169、R4174 至 R4177、R4188、R4189、R4200、R4214、R4215、R5191、R5194、R5197、R5208、R5234、R5291、R5406、R5588、R6069、R6074、R6081、R6386、R6393、R6394、R6424、R6557、R6656 及 R6657** 而對分區計劃大綱圖作出修訂，即如上文第 7 段所述，把區域 1 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶。

9.3 規劃署不支持 **R6(部分)、R9(部分)、R15(部分)至 R244(部分)、R245、R246(部分)至 R248(部分)、R249 至 R332、R334 至 R567、R569 至 R1477、R1479 至 R1497、R1499 至 R1506、R1508 至 R1573、R1575 至 R1722、R1724 至 R2296、R2298 至 R2361、R2363 至 R2365、R2367 至 R2318、R2320 至 R2479、R2481 至 R2655、R2657 至 R2679、R2681 至 R2686、R2688 至 R2750、R2752 至 R2841、R2843 至 R3617、R3621 至 R4023、R4025、R4027 至 R4033、R4037 至 R4056、R4059 至 R4064、R4066 至 R4077、R4079 至 R4095、R4098 至 R4104、R4106、R4108 至 R4111、R4113 至 R4123、R4125 至 R4129、R4132 至 R4134、R4139 至 R4147、R4151、R4153、R4157 至 R4163、R4170 至 R4173、R4178 至 R4187、R4190 至 R4199、R4201 至 R4213、R4216 至 R4469、R4470 至 R5190、R5192、R5193、R5195、R5196、R5198 至 R5207、R5209 至 R5233、R5235 至 R5290、R5292 至 R5405、R5407 至 R5587、R5589 至 R6068、R6070 至 R6073、R6075 至 R6080、R6082 至 R6385、R6387 至 R6392、R6395 至 R6423、R6425 至 R6550、R6552 至 R6556、R6558 至 R6655、R6658 至 R6706、R6707(部分)、R6708 至 R6789 及 R6791**，理由如下：

#### 「住宅(甲類)」地帶

- (a) 局部發展粉嶺高球場是土地供應專責小組所建議的短期土地供應選項。此建議是土地供應專責小組進行公眾諮詢後提出，並於 2019 年獲政府接納。考慮到技術研究的結果，當局認為區域 1 適宜作公營房屋發展，以應付殷切的房屋需求。考慮到環保署署長最近的規

定，政府會進行檢討，就擬議發展項目確定合適的發展密度／參數、布局和設計；

- (b) 雖然政府將會於 2023 年 9 月 1 日收回粉嶺高球場位於粉錦公路以東的 32 公頃土地，但只有最北端部分的 9 公頃範圍將用作興建公營房屋和特殊學校，粉嶺高球場位於粉錦公路以西的其餘 140 公頃土地將繼續用作主辦國際高爾夫球賽事、培訓高爾夫球手，以及舉辦各類與高爾夫球無關的社區康樂及體育活動。如香港哥爾夫球會日後舉辦大型賽事，臨時需要額外土地以作支援，相關政府部門亦會提供適切協助；
- (c) 已進行的技術研究覆蓋環境、視覺及景觀、生態、交通、空氣流通、排水、排污、供水、土力及其他相關方面，結果確定在實施緩解措施後，把區域 1 用作公營房屋發展在技術上可行。為顧及土拓署有需要就發展密度、布局設計及建築物高度進行的檢討，建議把區域 1 改劃為「未決定用途」地帶；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的評估，除了一些社會福利設施外，已規劃的政府、機構或社區設施大致上足以應付粉嶺／上水新市鎮(包括該區)規劃人口的需求。當局會在擬議房屋發展項目內提供合適的政府、機構或社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構或社區設施和休憩用地的供應，以配合公眾所需；
- (e) 位於區域 1 的擬議公營房屋發展項目佔地僅為粉嶺高球場面積約 5%。因此整個粉嶺高球場的整體文物價值不會受到影響；
- (f) 該區的日後用途可提供不同類型的就業機會(包括商業及服務業工種)。此外，附近的粉嶺／上水新市鎮範圍亦有不少就業機會。

### 「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶

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

### 分區計劃大綱草圖

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

## 10. 請求作出決定

- 10.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 10.2 倘城規會決定順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，相關修訂將根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。尤其是，請委員同意上文第 7.4 段所述分區計劃大綱草圖的圖則、《註釋》和《說明書》的擬議修訂，有關修訂分別載於附件 VII、VIII 及 IX。
- 10.3 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 11. 附件

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| 附件 I          | 《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》(縮圖)  |
| 附件 II         | 申述人和提意見人名單                         |
| 附件 III        | 環境保護署署長就環境影響評估報告所作決定的信函(只提供英文版)    |
| 附件 IV         | 申述、意見和規劃署的回應的摘要                    |
| 附件 Va         | 2022 年 6 月 17 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄 |
| 附件 Vb         | 2022 年 6 月 22 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄 |
| 附件 VI         | 粉嶺／上水新市鎮的主要政府、機構或社區設施及休憩用地供應       |
| 附件 VII        | 就分區計劃大綱草圖所作的修訂                     |
| 附件 VIII       | 分區計劃大綱圖的《註釋》的擬議修訂                  |
| 附件 IX         | 分區計劃大綱圖《說明書》的擬議修訂                  |
| 圖 H-1         | 申述用地的位置圖                           |
| 圖 H-2a        | 標示各區域範圍及周邊現有土地用途的主要圖則              |
| 圖 H-2b        | 平面圖                                |
| 圖 H-2c        | 棲息地和具有保育價値物種的位置                    |
| 圖 H-2d        | 樹木處理方案的摘要                          |
| 圖 H-3         | 航攝照片                               |
| 圖 H-4a        | 航拍機在區域 1 至 4 拍攝的照片                 |
| 圖 H-4b 至 H-4g | 實地照片                               |
| 圖 H-5         | 現有自然景觀、生境及土地用途                     |
| 圖 H-6a 及 H-6b | 路口改善措施                             |
| 圖 H-7         | 周邊現有／已規劃發展項目的地積比率、建築物高度和層數         |
| 圖 H-8         | 位於區域 1 的擬議發展項目的初步布局                |
| 圖 H-9a 至 H-9f | 擬議發展項目的電腦合成照片                      |
| 圖 H-10        | 區域 1 內具特別價值的樹木                     |
| 圖 H-11        | 概念景觀圖及景觀緩解措施                       |

規劃署

2023 年 6 月