

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

From: Doug Marshall <[REDACTED]>

Sent: Tuesday, April 28, 2026 2:51 PM

To: [REDACTED] TPB Submission/PLAND

<tpbsubmission@pland.gov.hk>

Cc: [REDACTED]

Subject: 回覆A_SK-TMT_84 的附件

致有關執事人員：

就申請編號A/SK-TMT/84、西貢浪徑第216約地段，有關申請營運康體文娛高爾夫球推杆訓練場及附屬設施之規劃覆核申請，接獲城規附來信要求再度補充資料及回覆查詢，現謹呈上完整、客觀、事實俱全嘅書面回覆。本函同時呈交行政長官辦公室及政府各部門高層親閱，期望上級長官能夠看清整件事實全貌，公平原則客觀審視。

就水務署一直以不同擔憂如廁所排污、環境影響作為憂慮，藉此多方留難，本人在此鄭重、明確澄清：

本項目成功申請後將由政府官方認可ESS公司專業排污機構全權處理流動廁所及化糞設施，會每星期兩次定期到場，以密封儀器全面抽吸、運走所有污水及糞便，整個排污流程完全符合政府法定標準，絕不會出現滲漏、滲入泥土或污染集水區嘅情況，有關環境風險早已經百分百徹底解決。

倘若此類密封式環保廁所真的會危害水源、破壞生態，政府絕不會全港山徑、郊野公園、行山熱點、墳墓週邊，或大型活動。政府會廣泛大規模設置同款公眾廁所。本地段位處鄉郊墳墓週邊，我哋採用嘅排污配套規格，甚至比政府一般公眾設施更為嚴謹，打除水務署現時所持嘅憂慮。

水務署過去打壓反對申請是欺凌請的 以上欺壓行為。客觀事實有目共睹：我哋絕對唔係破壞環境、危害水閘嘅一方，反而係主動發現問題、協助政府補救失職、拯救集水區、改善整體水質衛生嘅重要功臣。自從我哋進場打理、平整荒地、定時恆常清潔之後，有效阻隔山上垃圾、雜物被雨水沖落水道，無形之中長期幫水務署分擔龐大環境壓力，減輕日後清理負擔，默默修補過去二十年管理疏失所遺留嘅爛攤子。

本人必須向特首及各政府高層，如實揭露集水區過去二十年從不妥善管理、冇恆常清潔、甚小或零巡查維護、如有積極巡查就不可能出現先前我們相片的面貌。每逢打風、落大雨，山邊各式垃圾、雜物、樹木殘枝廢物，全部被雨水不斷沖落水道；更為惡劣嘅係，長年以來水底長期淤積腐爛雜物、豬羊禽畜死屍，甚至首發現蟒蛇死屍，衛生環境極度惡劣、惡臭滋生，暗藏大量蟲鼠及衛生危機。

殘酷又真實嘅環境問題，一直漠視、置之不理。如果不是我們入場，親眼目睹一片不堪入目的環境亂況，持續主動向各部門反映、投訴、堅持跟進，這一堆堆累積二十年嘅垃圾、腐物、動物屍體，時至今日當然無人清理、無人處理，繼續污染整個水閘集水區。

正正因為我們不斷主動爭取、不管將會被水務署打壓申請，仍然勇敢揭發長年隱藏嘅問題，先逼使相關部門出動超過二十多輛泥頭車，大規模全面清運積存多年垃圾，同時安排專業潛水員落水，深入水底打撈檢腐爛廢物，先得以清理二十幾年累積嘅環境禍害。當時所有泥頭車清運紀錄、現場實

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

況相片、潛水員工作片段、環境前後對比證據，本人全部妥善保存、證據齊全，隨時可以全數提交上級部門查核驗證。

與此同時，樹木辦人員已親身到場實地視察，清楚確認現場大量樹木已被白蟻、蛀蟲嚴重侵蝕腐爛，部份樹木結構鬆散脆弱，破壞自然和危害行人生命。

我哋並非摧毀大自然，反而係將一塊長期荒廢、雜草叢生、滿佈垃圾、暗藏衛生及安全隱患嘅荒地，重新整理、平整、清潔、美化，讓荒廢土地得以善用。

在此亦懇請水務署、城規會及各級政府高層，能夠用心明白我哋內心嘅感受：
我哋今次用詞較為直接、立場較為堅強，絕對唔係有心挑戰政府，亦絕對唔係心存報復。

只係我們默默忍受住超過二十多年長期不公平嘅對待，長期被部門忽視、無理留難、申請不斷被無故卡關。幾十年累積落嚟嘅委屈、壓抑、無奈同金錢心力損耗，我哋一直選擇忍讓、配合、體諒各部門工作，可惜一路忍讓換來嘅，只係不斷被挑剔、被針對、被無限拖延。時至今日，實在已經忍無可忍，先逼使我哋必須坦白講出所有事實，如實表達水務署其身不正的劣行。

反觀今次我們一班哥爾夫球教練申請此地段打造嘅高爾夫球訓練場，意義深遠、對社會百利而無一害：

一班專業的哥爾夫球教練在落成的訓練場之後，提供一片安靜、低噪音、低污染、有益身心嘅戶外運動空間，推廣正向康體活動，培育青少年自律專注嘅良好品格；項目會採用太陽能低碳設施，日常有專人管理、定時清潔、嚴格管控環境衛生，絕對不會隨意遺留垃圾、破壞週邊生態。

比起現時地段容許大量人士無規管隨意紮營露營、隨意棄置垃圾、肆意破壞郊鄉環境，我哋係合法規劃、有制度、有管理、愛護環境嘅良性發展，對水閘集水區、週邊環境只會有保護及改善作用，完全不存在任何負面影響，同時更可以帶動西貢地區體育及旅遊經濟，造福地區民生。

多年以來，無論城規會抑或水務署、環保部門、樹木辦等相關單位，每一次要求補件、提交報告、遞交數據、修改圖則，我哋都百分百全力配合，從不拖泥帶水，十幾年間遞交無數文件、評估報告、技術方案及現場證明。

今日收到貴會再度要求回覆及補充資料，坦白講，本人實在已經完全不清楚，究竟仲有什麼文件、什麼數據、什麼資料需要我哋額外補充。

所有能夠提交或上次見面也講得很清楚、能夠證明嘅內容，已經全數遞交、一應俱全，實在再無任何額外文件可以補充。

你們不停向我們發問問題！今次可以調轉角度，由各部門正面回應我哋一個好簡單、好合乎人性、好合乎常理嘅問題：

問題1)用人性和社會福子考量，相比你們看見從前集水區的惡劣情況加從前野草還生惡劣環境後，我們的圖則規劃，不值支持申請？

2)水務處過去長達二十年，完全未有認真維護、打理、清潔極為DD216地段集水區或水閘範圍，任由環境持續惡化、垃圾淤塞、衛生危機處處，點解今日仍然可以大義凜然，時刻打住「保護水閘區、守護集水區」的崇高名義，不斷藉故刁難、無限挑剔、層層阻撓我哋呢個合法、良性、有益社會嘅土地申請？

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

3) 地段多步大型泥頭車，曾進入集水區運載垃圾 清理現場，他們進入集水區範圍，還畀我們主路入農地範圍狹窄，他們也可進入，那麼消防車救護車可由主路進入嗎？還有我們主路長期有大型八噸十噸車進入。那麼認為救護車或火燭車會產生困難進入營救嗎？

本人真心懇求各位官員，能夠放下部門立場，用人性、道理去客觀思考整件事件，水務處 不要再閉門再繼續採用隻手遮天、瞞天過海嘅處事方式，連來已經其身不正，一邊高談闊論保護水閘區嘅大道理，一邊刻意回避自身二十年嚴重管理失職、放任環境惡化嘅鐵一般事實。

現時最應該做嘅，並非不斷搵各式各樣藉口去留難我們、阻撓良性發展，而係虛心反省過往常年失管嘅責任，認真檢討改善日後集水區管理，真心實意與地區人士合作保護水閘，而非繼續以環保、水務為藉口，無限拖延、刻意打壓、報復式留難。

我哋一心只希望將荒廢多年嘅土地好好利用，建設一片全港獨有、有益身心、安全整潔嘅高爾夫運動訓練場，為市民提供優質康體活動，同時持續協助政府保護及美化水閘週邊環境。本人及團隊耗盡多年心血、金錢、人力同物力，一路堅持只為一個公道、一個合法合理嘅發展機會，從無意破壞、從無意製造矛盾。

最後，我們再次懇請城市規劃委員會全體委員、各政府部門高層以至行政長官，體諒我哋多年嘅委屈與艱辛，正視所有客觀事實放下成見、停止無理刁難，以公平公正嘅態度，盡快審理並正式批出是次土地申請，讓呢個造福市民、有益身心、美化環境、帶動地區效益嘅高爾夫球訓練場，能夠早日動工建造、落成營運。

本人必定繼續嚴格遵守香港所有法例規範，用心管理、愛護環境、配合政府監管，與各部門一同守護水閘集水區，共建整潔、安全、健康嘅鄉郊環境。

此致
城市規劃委員會
水務署
行政長官辦公室
各相關政府部門

代申請人：Kathy Marshall Lam
日期：28 April 2026

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/A/SK-TMT/84

郵遞及電郵函件

Marshall Lam Yui Ming

先生 / 女士：

擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第 216 約多個地段
闢設康體文娛場所(高爾夫球推桿場)連附屬設施，
以及進行相關的填土及挖土工程
(申請編號 A/SK-TMT/84)

我曾於二零二六年三月十三日就上述事宜發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮你的覆核文件
後，於二零二六年三月二十日決定按你的要求，延期就這宗覆
核申請作出決定，以待你提交進一步資料。城規會同意，這宗
覆核申請須在收到你的進一步資料當日起計三個月內提交城規
會考慮。倘你所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較
短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考
慮。城規會亦同意告知你，你有兩個月時間準備將要提交的進
一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

隨函附上二零二六年三月二十日城規會會議記錄的相關
摘錄，以供參閱。

Kary Ka Wai HO/PLAND

From: Doug Marshall <[REDACTED]>

Sent: Tuesday, April 28, 2026 7:24 PM

To: [REDACTED] TPB Submission/PLAND

<tpbsubmission@pland.gov.hk>

Cc: [REDACTED]
Subject: Re: 回覆A_SK-TMT_84 的附件

致城市規劃部 補充函

就是次農地申請事宜，我方今日與高爾夫球教練開會商討，我們確認是次為最終補充資料。本函客觀陳述事實後，不作多餘論述，懇請貴部門加快審批程序，盡快進行我們的申請批核。

過去十多年，我們各農地一直持續提交相關申請。期間環保署、民政署、運輸署、園藝及樹木辦等多個部門均接納及備悉有關申請，多年以來，只有水務署長期不接納本申請。

上月多個部門一同到現場實地視察及了解環境後，整體均對本申請沒有反對意見。多年來唯一持續提出憂慮、並不斷要求額外補件的部門，只有水務署，主要就集水區範圍作出關注。

樹木辦已於上星期完成地段全面樹木點算工作，僅提醒現場個別樹木受白蟻侵蝕需要留意；地段範圍內完全沒有具生態價值、保育價值或受保護樹木，外界對此地段的生態疑慮並不成立。

針對水務署最為關注的廁所排污及衛生問題，我們明確作出承諾，將會採用政府認可之環保廁所，妥善規劃排污處理及環境衛生安排，主動化解部門在環境及衛生層面的所有憂慮。

過往集水區周邊民居發生水浸問題，並非由我們的農地使用所導致，根本主因為集水區周邊渠道長期淤塞、保養失修。數個月前水務署完成清理現場渠道後，近數場大雨過後，農地及周邊範圍暫時再沒有出現水浸情況。

今日遞交的兩份補充文件，為我方最後及完整的補充回應，日後不會再遞交任何額外文件，現階段只待貴部門正式回覆。有關農地範圍十多年以來，整體地貌、土地界線及使用狀況大致維持不變，除再沒野草橫生、樹木自然倒塌荒廢之外，並無任何人為改動；惟部門長期參考陳舊舊存檔文件審視是次個案，與現場實際狀況嚴重脫節。在絕大部份部門均沒有反對意見的情況下，個別部門仍持續要求重覆補充資料，我們實在難以理解。

客觀而言，過往多次需要補交文件，皆因個別部門單方面提出反對意見，我方才再額外補件回覆。若部門能夠按照現場實況客觀審批，不作無理反對，根本不需要持續遞交重覆資料；頻繁及不必要的重覆補件，只會拖慢行政審批流程，完全欠缺實質意義。

此外，可參考沙角尾網球場個案作合理對比：

該設施同樣為農地改劃用途申請，地處民居密集核心位置，周邊河道水道縱橫、環境相比本申請路段密集，最終亦順利獲批。當局曾經表明，一般農地更改用途申請流程相對簡易；唯獨我們的土地被劃為保育區後，便長期面對諸多額外限制與人為阻礙。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

本土地發展不會對周邊民居造成任何不良影響，同時已獲區議員、鄉長及鄉民大力支持，可惜仍無奈受制於集水區相關部門的刻意拒絕，阻撓申請進度。我方於上一封函件已清晰列明所有理據，絕不會認同水務署因我方過往作出合法投訴，便以不公手法、隻手遮天，持續針對及阻撓本申請，我們必定會繼續爭取合理權益，不會就此作罷。

我方要求有關部門必須公開交代，為何過去二十年來，從未對集水區範圍作出正式管理及維護，卻一直以保護集水區為名，以大義凜然的理由否決申請；相關部門亦從未仔細審視我方的土地改劃用途計劃，便直接否決，做法並不合理。

惟現實情況極度矛盾：

有關地段雖然被標示為保育區，但政府長期以來，從未於範圍內進行任何實質保育工作、日常管理及環境維護。

若保育區的劃設目的，是為保護稀有動植物、珍貴生態環境，避免發展項目造成物種傷害或生態破壞，我們完全理解，亦願意全面遵從相關限制規定。

但現時地段範圍內，並無任何高價值生態物種、稀有鳥類或獨特自然生態環境；

反之，我們是次申請，只會整理長期荒置土地、栽種綠化植物、優化現有地貌環境，屬於主動美化保育區，絕非破壞生態。

在地段沒有明確保育對象、亦完全不存在生態破壞風險的前提下，我們實在難以理解，當局劃設保育區，並藉此長期阻撓本土地申請的真正用意。

我們是次申請之土地用途，性質完全正面且利民，希望爭取於暑假前完成審批並開展前期工程，提供專屬空間予區內學生及年輕人使用，規劃設立戶外活動空間、輕量高爾夫推桿練習區及環保回收分類設施，讓年輕人於暑假期間，擁有合法、安全、健康的戶外活動場地，妥善善用這片長期荒置的農地資源。

土地長期間置荒廢多年，整體狀況多年不變，不應繼續被舊有土地標籤、僵化行政程序無限期拖延。

懇請貴部門以現場實況作為核心審核基礎，立即停止不必要的重覆補件要求，盡快安排正式會議，以獨立、客觀、公正的原則重新審視本申請。

如審查過程期間有任何實質查詢，敬請貴部門儘快正式聯絡我們；我方不接受閉門會議及不透明的行政運作模式，期望整個個案能夠以公開、公平、合理的程序處理。

盼貴部門體察地段實際情況及我方訴求，盡快完成審批工作，向我方回覆合理結果。

等待城規的回覆，謝謝！

代申請人：Kathy Msrshall Lam

28 April 2026