

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2

引言

在二零二四年二月六日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**，應根據《城市規劃條例》(第 131 章)(條例)第 9(1)(a)條，核准《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1A》。該圖現重新編號為 S/FSSE/2，並載於附件 A。

A

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖

2. 二零二二年二月十八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據緊接二零二三年九月一日之前有效的條例(原有條例)指示城市規劃委員會(城規會)擬備一份分區計劃大綱圖，涵蓋範圍為粉錦公路以東當時由粉嶺高爾夫球場(粉嶺高球場)舊場東部所佔的 32 公頃土地(規劃區)¹。二零二二年六月三十日，城規會根據原有條例第 5 條展示《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。

3. 政府於二零一九年年初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(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》(技術研究)，當中涵蓋規劃區，並包括環境影響評估(環評)，以確定規劃區在短至中期最多可供應的住屋單位數量。

¹ 粉嶺高球場設有三個 18 洞高爾夫球場(包括建於一九一一年的舊場)，而規劃區所佔範圍則為舊場 18 個洞的其中八個球洞。

4. 根據技術研究所提出的建議，規劃區的整體規劃意向是發展最北部的土地以興建公營房屋，同時保育餘下南部地方，把發展減至最少。在規劃區內已劃定兩個土地用途地帶：

公營房屋發展

- (a) 技術研究所涵蓋規劃區佔地約 9.54 公頃的最北端部分(用地)(即區域 1 的主要部分)，劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率為 7.0 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 170 米，用以興建公營房屋，最多提供約 12 000 個單位，並闢設一間特殊學校；以及

保育及康樂用途

- (b) 技術研究所涵蓋佔地約 21.65 公頃的餘下南面部分(即區域 2 至 4 和小部分區域 1)，劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以保育現有天然景觀及生態特色，以及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。

就相關環評提出的司法覆核

5. 二零二二年五月二十日，技術研究的環評報告根據《環境影響評估條例》展示，以供公眾查閱。二零二三年五月十一日，環境保護署署長(環保署署長)批准有關的環評報告，但附帶有一系列的批准條件(有關決定)。環評的附帶批准條件要求，土拓署作為項目倡議人須跟進一些可能會改變擬議公營房屋發展的適當布局和發展參數的事宜。當城規會就分區計劃大綱草圖完成討論後，土拓署將立即展開檢視工作，預計需時約 12 個月。

6. 二零二三年七月二十一日，香港哥爾夫球會申請暫緩執行有關決定(案件編號 HCAL 1258/2023)，等待司法覆核的裁決。原訟法庭於二零二三年七月二十五日批出司法覆核申請許可，實質申請的聆訊排期在二零二四年五月進行。二零二三年八月二十四日，原訟法庭決定批准香港哥爾夫球會提出的申請，暫緩執行有關決定²，等待司法覆核申請的裁決，但表明土拓署可根據有關決定的要求開展檢視工作(即

² 有關原訟法庭批准暫緩執行有關決定的詳情載於：

https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/ju/loadPdf.jsp?url=https://legalref.judiciary.hk/doc/judg/word/vetted/other/en/2023/HCAL001258A_2023.doc&mobile=N

原訟法庭的判詞中所指「豁免」於暫緩執行令的影響)。不過，土拓署的檢視工作須建基於一些規定，當中包括不會涉及在用地進行任何建築工程，而且完全不會對環境造成任何破壞。

7. 儘管原訟法庭的判決認同城規會所處理的事項屬另一法定機制，獨立於司法覆核程序中的各方，向城規會(及其他人士)釐清概念非常重要，不應假定有關決定是神聖不可違背且不可能被推翻。城規會(及其他人士)得悉該資訊後的取態當然屬其內務，但在原訟法庭批准暫緩執行有關決定下，城規會在作出任何決定時如以有關決定是有效正確這一因素作為依據，應小心謹慎。經考慮法律意見後，政府認為雖然城規會應小心謹慎處理上述事宜，但暫緩執行令在法律上無阻城規會繼續進行法定規劃程序。

規劃區的狀況

8. 政府與香港哥爾夫球會簽訂的短期租約於二零二三年八月三十一日屆滿後，規劃區已在二零二三年九月一日交還給政府，交由康樂及文化事務署(康文署)負責管理。二零二三年九月四日至十日期間，區域 1 已開放予公眾作公園之用；規劃區的其餘部分將於較後階段逐步開放作與該區的保育意向相容的靜態康樂用途。二零二三年九月十一日至二零二三年十一月十五日期間，規劃區出租予香港哥爾夫球會，以供在粉嶺高球場舉辦兩場國際高爾夫球賽事。

申述和對申述的意見

9. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會共收到 **6 787** 份³有效的申述。城規會在二零二二年九月三十日公布申述的內容，以供公眾查閱，其間收到 **51** 份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年六月十二日、十四日、十九日、二十六日和二十九日及七月二十四日的會議上考慮了有關的申述及意見。

表示支持的申述(完全或部分支持) (249 份)

10. 在 249 份表示支持的申述(完全或部分支持)中，13 份由一個關注組(R10)及 12 名個別人士(R1 至 R5、R7、R8、R11 至 R14 及 R6551)提交，支持分區計劃大綱草圖、「住宅(甲類)」地帶及／或關

³ 城規會原本收到 6 788 份申述。二零二三年六月二十九日，城規會決定根據原有條例第 6(3)條視申述編號 R4470 為不曾作出處理。

設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；三份由個別人士提交(R15(部分)至 R17(部分))，僅支持「住宅(甲類)」地帶；以及 233 份由香港哥爾夫球會(R242(部分))、馬車會所有限公司(R19(部分))、香港亞洲之友(R6707(部分))、三間公司(R18(部分)、R20(部分)及 R21(部分))及 227 名個別人士(R6(部分)、R9(部分)、R22(部分)至 R241(部分)、R243(部分)、R244(部分)及 R246(部分)至 R248(部分))提交，僅支持闢設「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。主要理據及建議撮述如下—

擬議公營房屋發展

- (a) 分區計劃大綱草圖在各項需求之間取得平衡，並符合土地供應專責小組的建議，而在土地供應專責小組進行公眾諮詢期間，社會已就局部發展粉嶺高球場一事達成普遍共識；
- (b) 局部發展粉嶺高球場是一個可行及有效的方法，可在相對較短的時間內作房屋發展。擬議公營房屋對達成 10 年期房屋供應目標及紓緩香港房屋短缺問題至為關鍵；
- (c) 該區適合發展為新市鎮擴展區。擬議用途與周邊地區互相協調；
- (d) 擬議公營房屋發展對環境和生態引起的負面影響，以及對粉嶺高球場運作的影響有限；

保育及康樂

- (e) 規劃區可發展為動植物公園及／或生態公園，或用作興建康樂設施；
- (f) 應維持現況，該處應繼續劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，作高爾夫球場之用，並繼續由香港哥爾夫球會管理；以及
- (g) 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，適合作保育及／或靜態康樂用途，可考

慮把該處劃為郊野公園、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」。

表示反對的申述／意見(完全或部分反對) (6 773 份)

11. 在 6 773 份表示反對的申述／意見(完全或部分反對)中，有 6 530 份由 28 個與高爾夫球／體育有關組織(R252、R253、R275、R387、R389、R466、R501、R580、R582、R583、R670、R675 至 R677、R679、R681 至 R682、R1380、R2276、R3265、R3353、R6517、R6696、R6718、R6726 至 R6727、R6730 及 R6754)、四個環保團體(R388、R476、R499 及 R687)、九名區議會／鄉事委員會／地區代表(R250、R254 至 R256、R556、R683 至 R686)、一個非牟利團體(R678)、111 名高爾夫球手(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、R3470、R3496、R3527、R3991、R4008、R4280、R4342、R4343、R4350、R6002、R6573、R6580、R6585、R6590、R6614、R6702、R6703、R6708、R6713、R6714、R6734、R6737、R6738、R6746、R6752、R6753、R6755、R6768、R6770、R6771、R6775 及 R6785)及 6 377 名個別人士(R251、R257 至 R274、R276 至 R285、R287 至 R313、R315 至 R319、R321 至 R326、R329 至 R332、R334 至 R386、R390 至 R399、R401、R402、R404 至 R407、R409 至 R417、R420、R422、R424、R426 至 R428、R430、R432 至 R435、R436、R438 至 R445、R448 至 R450、R452 至 R458、R460 至 R462、R464、R465、R467 至 R475、R478、R479、R482、R483、R485 至 R498、R500、R502 至 R506、R508 至 R513、R515、R517 至 R522、R524、R525、R527 至 R531、R533 至 R537、R539 至 R541、R543、R545 至 R550、R552 至 R555、R557 至 R564、R566 至 R579、R581、R584 至 R591、R593、R594、R597 至 R605、R607 至 R613、R615 至 R620、R622、

R623、R625、R627 至 R632、R634 至 R639、R641、R643、R645 至 R658、R660、R662 至 R696、R671 至 R674、R680、R688 至 R1279、R1281 至 R1353、R1355 至 R1378、R1381 至 R1384、R1386 至 R1427、R1429 至 R1945、R1947、R1949 至 R1962、R1964 至 R1998、R2000 至 R2275、R2277 至 R2295、R2298 至 R2318、R2320 至 R2328、R2330 至 R2436、R2438 至 R2471、R2473 至 R3264、R3266 至 R3278、R3280 至 R3302、R3304 至 R3309、R3312、R3313、R3315 至 R3334、R3336 至 R3349、R3351 至 R3352、R3354 至 R3392、R3395 至 R3401、R3403 至 R3428、R3430 至 R3438、R3440、R3442 至 R3454、R3456 至 R3469、R3471 至 R3495、R3497 至 R3526、R3528 至 R3390、R3392 至 R4007、R4409 至 R4279、R4281 至 R4341、R4344 至 R4349、R4351 至 R4469、R4471 至 R6001、R6003 至 R6516、R6518 至 R6550、R6552 至 R6572、R6574 至 R6579、R6581 至 R6584、R6586 至 R6589、R6591 至 R6613、R6615 至 R6695、R6697 至 R6701、R6704 至 R6706、R6709 至 R6712、R6715 至 R6717、R6719 至 R6725、R6731 至 R6733、R6736、R6739 至 R6741、R6743 至 R6745、R6747 至 R6751、R6756 至 R6758、R6760 至 R6767、R6769、R6772 至 R6774、R6776、R6777、R6779 至 R6782、R6784、R6786 至 R6789 及 R6791)提交，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；三份由個別人士(**R15(部分)至 R17(部分)**)提交，表示只反對「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶；另有 233 份由香港哥爾夫球會(**R242(部分)**)、馬車會所有限公司(**R19(部分)**)、香港亞洲之友(**R6707(部分)**)、三間公司(**R18(部分)**、**R20(部分)**及 **R21(部分)**)及 227 名個別人士(**R6(部分)**、**R9(部分)**、**R22(部分)**至 **R241(部分)**、**R243(部分)**、**R244(部分)**及 **R246(部分)**至 **R248(部分)**)提交，表示只反對「住宅(甲類)」地帶。此外，有七份申述由三個環保團體(**R6728**、**R6729** 及 **R6783**)、兩名高爾夫球手(**R6735** 及 **R6742**)及兩名個別人士(**R6759** 及 **R6778**)提交，就分區計劃大綱草圖、「住宅(甲類)」地帶及／或「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶提出意見。主要的理由／意見／建議撮述如下—

房屋供應需要

- (a) 不應挑選粉嶺高球場作短中期土地供應選項，因為沒有可能於二零二九年前在用地有單位落成；

- (b) 因應《北部都會區發展策略》，當局應優先考慮其他土地供應選項，並檢視是否有需要局部發展粉嶺高球場；

高爾夫球運動發展

- (c) 粉嶺高球場是香港主辦世界級國際高爾夫球賽事的唯一場地。倘若分區計劃大綱草圖獲批，香港哥爾夫球會目前沒有可行的解決方法，可舉辦任何大型國際高爾夫球賽事；
- (d) 粉嶺高球場擁有重要的國際地位，備受國際認可。減少粉嶺高球場的面積會令其宣傳香港的地位動搖，並影響香港的國際聲譽；
- (e) 粉嶺高球場是高爾夫球運動員的重要訓練場地，亦是各類與高爾夫球無關的活動及慈善活動的場地。減少舊場的球洞數目會影響香港代表隊及其他高爾夫球手的訓練，妨礙香港的高爾夫球／運動發展，亦會影響舉辦其他與高爾夫球無關的活動或慈善活動；

文物及文化保育方面

- (f) 用地的發展會令舊場永久殘缺不全，使現存具超過 110 年歷史的文物消失；
- (g) 古物諮詢委員會(古諮會)經投票後決定評估整個粉嶺高球場的文化和文物價值，而城規會如決定同意分區計劃大綱草圖，會妨礙古諮會的評級過程；
- (h) 規劃區內的現有墳墓(特別是明代墳墓)和風水會受到影響；

環境、景觀、生態、交通及技術方面

- (i) 環評報告錯漏百出，而且並非完全符合《環境影響評估條例技術備忘錄》的規定；
- (j) 當局未有就用地的擬議發展的透水能力和地下水的水文進行妥善評估。用地可能會發生水浸；

- (k) 當局尚未妥善評估人工照明的光線眩光對生境造成的影響；
- (l) 所進行的環境影響評估低估了區域 1 的生態價值；擬議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；
- (m) 在區域 2 及 3 種植樹木，對極度瀕危的水松所造成的影響未明；
- (n) 擬議發展會對周邊地區的空气、噪音及景觀方面造成負面影響；
- (o) 擬議的多層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。此外，該發展項目會引致屏風效應，對周邊地區的空气流通造成負面影響，而有關發展所造成的陽光遮擋，亦會對粉嶺高球場餘下部分的草坪帶來負面影響；
- (p) 土拓署就擬議公營房屋發展所進行的交通及運輸影響評估是建基於錯誤的假設，因而低估了基礎交通數據，所以評估結果令人存疑，最終會對交通造成負面影響，並會使通往北區醫院的緊急車輛通道受到影響；
- (q) 有需要為北區進行全面的交通檢視，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；
- (r) 擬議發展會在排水、土力、排污、供水等方面造成負面影響；

其他

- (s) 政府、機構及社區和配套設施不足以應付額外人口的需要；

- (t) 擬議發展會導致粉嶺高球場的就業機會減少；
- (u) 就擬議發展所作的公眾諮詢不足；

建議

- (v) 「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」地帶或「綠化地帶」，以對該地帶內的發展施加更嚴格的限制。「高爾夫球場」用途應屬於須取得城規會規劃許可的用途，而不是無須取得城規會規劃許可的經常准許的用途；
- (w) 應修訂「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的規劃意向，以便更優先處理保育；以及
- (x) 規劃區應維持現況，作高爾夫球場之用。用地應由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，或作其他支持保育的地帶。

就申述提出的意見(51份)

12. 在 51 份意見中⁴，有 35 份由 10 個關注團體及 25 名個別人士提交，表示支持分區計劃大綱草圖；有三份由香港哥爾夫球會(C36)、一個體育相關組織及一名個別人士提交，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；有 10 份由三個高爾夫球／體育相關組織、一名高爾夫球手及六名個別人士提交，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；另有三份由一個環保團體及兩名個別人士提交，就分區計劃大綱草圖、「住宅(甲類)」地帶及／或「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶提出意見。提意見人所提出的主要理由／建議與申述所提出的相若，所補充的理由主要關注(i)可運用創新方法(例如興建簡約公屋)增加房屋供應，因此擬議公營房屋發展項目對達成房屋供應目標並非至為關鍵；(ii)應借助建築信息模擬技

⁴ 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。

術提供三維影像，讓市民大眾更了解有關建議；以及(iii)應採取措施讓富戶騰出公營房屋單位。

城規會的決定

13. 城規會在考慮有關申述和意見後，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)**的支持意見，並決定局部順應 **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**，建議修訂分區計劃大綱草圖，把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，並修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》的相應段落。

14. 城規會亦決定不接納 **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、R4471 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，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，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中期土地供應選項。此建議是土地供應專責小組進行公眾諮詢後提出，並於二零一九年獲政府接納。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所作的決定，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) 雖然政府將會於二零二三年九月一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九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。由於土拓署有需要就發展密度、布局設計及建築物高度進行檢討，有見及此，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、機構及社區設施大致上足以應付粉嶺／上水新市鎮(包括規劃區)的規劃人口需求。當局會在擬議房屋發展項目內提供合適的政府、機構及社區設施，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、機構及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嚴重影響；

- (f) 規劃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。

進一步申述

15. 二零二三年八月四日，上文第 13 段所述的擬議修訂(即把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以及相應地刪除有關的建築物高度限制(修訂項目 A)，並對分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》所作修訂)根據原有條例第 6C(1)條供公眾查閱。在展示期的首三個星期內，城規會共收到 **1 903** 份⁵進一步申述。城規會在二零二三年十月三、五、六及二十日的會議上考慮這些進一步申述。

⁵ 城規會原本收到 1 907 份進一步申述。城規會於二零二三年九月二十一日藉傳閱的方式，同意四份進一步申述(即 F152 及 F180 至 F182)應根據原有條例第 6D(3)條視為不曾作出。

表示支持的進一步申述(完全或部分支持)(31 份)

16. 在城規會所收到的 31 份表示支持的進一步申述(完全或部分支持)中，23 份由個別人士提交，這些進一步申述(**F1** 至 **F19**、**F502**、**F596**、**F615** 及 **F961**)表示支持修訂項目 A 及／或《註釋》的修訂；五份由個別人士提交的進一步申述(**F20(部分)**至 **F23(部分)**及 **F501(部分)**)表示僅支持修訂項目 A；三份由個別人士提交的進一步申述(**F24(部分)**、**F25(部分)**及 **F1032(部分)**)表示僅支持《註釋》的修訂。主要理由／意見撮述如下—

- (a) 房屋供應量應該增加，以紓緩香港的房屋短缺問題。建議在用地興建的公營房屋可善用土地資源。應容許有更多土地用途選項，以促進各類發展；
- (b) 擬議公營房屋發展的發展密度可以降低；
- (c) 用地極具歷史和生態價值，應保留作高爾夫球場／用作公園，供市民使用，以免破壞環境；以及
- (d) 對北區的交通容量提出關注。

表示反對的進一步申述(完全或部分反對)(1 880 份)

17. 在 1 880 份表示反對的進一步申述(完全反對或部分反對)中，1 872 份由香港哥爾夫球會(**F26**)、一個其他體育相關組織(**F33**)、新界鄉議局(**F27**)、五間公司(**F28** 至 **F32**)及 1 864 名個別人士(**F34** 至 **F151**、**F153** 至 **F179**、**F183** 至 **F500**、**F503** 至 **F595**、**F597** 至 **F614**、**F616** 至 **F960**、**F962** 至 **F1031** 及 **F1033** 至 **F1907**)提交，表示反對修訂項目 A 及／或《註釋》的修訂；五份由個別人士提交的進一步申述(**F20(部分)**至 **F23(部分)**及 **F501(部分)**)僅反對《註釋》的修訂；另有三份由個別人士提交的進一步申述(**F24(部分)**、**F25(部分)**及 **F1032(部分)**)僅反對修訂項目 A。由於建議修訂只是關於把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，而須由城規會決定的是應否把用地改劃為「未決定用途」地帶，因此在進一步申述中所提

出與「未決定用途」地帶是否合適的相關理由⁶，才是主要考慮事項。大部分進一步申述的理由／建議與擬議公營房屋發展相關，並要求把規劃區保留作高爾夫球場。這些理由和建議與在申述階段提出的理由／建議類似，而規劃署已於城規會文件第 10902 號中作出回應。與劃設「未決定用途」地帶是否合適和高爾夫球運動發展相關的主要理由／意見撮述如下－

司法覆核的含義

- (a) 原訟法庭批給暫緩執行令，代表准許把規劃區維持現況；
- (b) 城規會不應假定有關決定是神聖不可違背且不可能被推翻；
- (c) 城規會根據有關決定的批准條件把用地改劃為「未決定用途」地帶。由於有關決定正面對司法覆核申請，以及法庭已批准暫緩執行有關決定，城規會應重新考慮是否仍展開法定規劃程序。環評報告不應作為改劃土地用途地帶及進行擬議公營房屋發展的依據；

高爾夫球運動的發展

- (d) 粉嶺高球場是香港唯一可供主辦大型國際高爾夫球賽的場地，也是高爾夫球手的重要訓練場地，從香港高爾夫球手最近在第十九屆亞洲運動會取得佳績便可顯而易見；
- (e) 舊場是唯一適合在夏季舉辦大型高爾夫球賽事的場地；
- (f) 用地應維持現狀，作高爾夫球場之用，而「未決定用途」地帶則應予刪除，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而代之；

擬議「未決定用途」地帶

- (g) 根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，在分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地(包括有關「未決定用途」地帶)上，由政

⁶ 村民聲稱在規劃區所享有的權利(包括打高爾夫球、掃墓及行人通道等)，以及一些進一步申述人提出的水浸問題，均與擬議的「未決定用途」地帶無關，因為有關問題並不屬於城規會的職權範圍，應透過現有機制與相關各方合力解決，或這些問題與海綿城市概念有關，將會在土拓署進行檢視時予以考慮。

府統籌或落實的公共工程及為期不超過五年的臨時用途，均屬經常准許的用途，無須取得城規會的規劃許可。有意見關注到，一些發展和用途(包括臨時公營房屋或公營房屋發展的建築前期工程)無須取得城規會的規劃許可；此外，一些准許的發展或用途可能對例如粉嶺高球場的特色和價值等造成負面影響。「未決定用途」地帶的《註釋》說明頁不足以達到保育的目的；

- (h) 該「未決定用途」地帶應改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以保育文化遺產和生態，以及保護用地，使其無須用作發展。倘城規會決定不會把用地改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，則建議修訂《註釋》，規定除了水道和墳墓的保養或修葺工程、高爾夫球場、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)外，「未決定用途」地帶內所有用途或發展均須向城規會申請規劃許可；以及
- (i) 「未決定用途」地帶未有排除日後發展公營房屋，亦有意見指分區計劃大綱草圖的《說明書》仍列明，「未決定用途」地帶的整體規劃意向是把規劃區最北部的土地發展為公營房屋，而劃設「未決定用途」地帶暗示已得到准許在該處進行公營房屋發展，影響城規會的決定，以致必須批准其後就興建公營房屋所作出的土地用途地帶修訂。

城規會的決定

18. 城規會在考慮有效的進一步申述後，備悉 **F1** 至 **F19**、**F20**(部分)至 **F25**(部分)、**F501**(部分)、**F502**、**F596**、**F615**、**F961** 及 **F1032**(部分)表示支持的意見，並決定不接納 **F20**(部分)至 **F25**(部分)、**F26** 至 **F151**、**F153** 至 **F179**、**F183** 至 **F500**、**F501**(部分)、**F503** 至 **F595**、**F597** 至 **F614**、**F616** 至 **F960**、**F962** 至 **F1031**、**F1032**(部分)及 **F1033** 至 **F1907**，認為應按擬議修訂項目對該分區計劃大綱草圖作出修訂，理由如下—

- (a) 雖然技術研究的結果顯示區域1適宜作公營房屋發展，以應付殷切的房屋需求，但留意到有關決定正面對司法覆核申請。雖然法庭批准暫緩執行有關決定，但明確准許土拓署進行檢視以修訂有關計劃，以及就視覺、景觀、空氣流通、空氣質素、噪音和交通等多方面進行適當評估，以支持修訂計劃，以及為其

後向城規會提交的改劃土地用途地帶建議提供證明；

- (b) 雖然政府的意向仍然是在用地提供公營房屋，但當局明白，就有關決定提出的司法覆核申請可能會影響用地的適當長遠用途和所劃設的土地用途地帶。因此，在現階段把用地改劃為屬臨時土地用途地帶的「未決定用途」地帶，以允許土拓署進行檢視工作，和應對由司法覆核結果，無論維持有關決定與否，引致的一系列可能的情况，實屬恰當。在考慮土拓署進行的檢視及司法覆核申請的結果後，當局會就用地的長遠用途提交改劃建議，並附上所須理據和技術評估作為證明，以供城規會考慮。日後進一步改劃用地土地用途地帶的任何事宜將按照條例規定交由城規會審議及處理，讓公眾有機會提出申述。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，「未決定用途」地帶內的所有發展必須向城規會申請規劃許可，但當中所載列的數個用途除外。《說明書》內的相關段落已予修訂，以反映最新的規劃意向及情況；以及
- (c) 進一步申述的其他理由包括主辦國際高爾夫球賽、空氣流通、交通及運輸、排水、土力、排污、供水及其他技術方面的事宜、政府、機構或社區設施的供應、用地的文物價值、就業機會及公眾諮詢。這些理由大部分與公營房屋發展有關而並非針對「未決定用途」地帶，而且城規會在先前考慮申述及意見時，已考慮這些理由及作出回應。一如上文第(a)及(b)項所載，把用地劃為「未決定用途」地帶的做法合適。

建議的影響

19. 核准《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1A》本身對經濟、財政、性別及公務員議題沒有影響，理由是《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1A》主要反映規劃區現時的情況。至於核准該圖對環境、可持續發展和家庭方面的影響則載於下文。

20. 關於對環境方面的影響，規劃區的南面部分劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，旨在保育該處現有的天然景觀及生態特色，而把用地劃為「未決定用途」地帶則屬臨時安排，現時並無為用地承諾任何長遠用途或發展。現時，因應環保署署長批准《粉嶺／

上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1A》的環評報告所作決定，正進行司法覆核。把用地劃為「未決定用途」地帶的目的，是為用地作出適當的規劃管制，讓土拓署有時間進行檢視，以便可彈性應對司法覆核可能產生的結果。用地會維持現狀，直至當局於稍後階段決定其長遠用途為止。

21. 關於可持續發展方面的影響，《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1A》為規劃區提供一個附有適當土地用途地帶和規劃管制的規劃大綱。特別是，當中劃設的「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，有助保育現有天然景觀及生態特色，以及作靜態康樂用途。

22. 關於對家庭方面的影響，在過渡期內，或可在「未決定用途」地帶作靜態康樂用途。長遠來說，在「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶亦可作靜態康樂用途，以提供新增的康樂用地，並讓市民有更多機會家庭同樂。保養和管理「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的天然景觀、生態特色和靜態康樂用途，或可創造就業機會，從而有助個別人士積累家庭資產。

公眾諮詢

23. 上水區鄉事委員會及北區區議會均反對局部發展粉嶺高球場，主要理由是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；可能會對區內道路網絡的交通造成負面影響，導致交通嚴重擠塞；以及擬議發展項目可能會對排水造成負面影響。北區區議會於二零二二年六月十四日通過動議，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。

宣傳安排

24. 《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

25. 《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2》載於附件 A 供議員參閱。附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 附錄 II 載有分區

A, A-I
A-II

計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

26. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二四年二月

《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱圖編號 S/FSSE/2》

附件 A — 《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2》

附錄 I : 《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2》的《註釋》

附錄 II : 《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2》的《說明書》



圖例
NOTATION

- | | | |
|-----------------------------|-------|--------|
| ZONES | | 地帶 |
| OTHER SPECIFIED USES | OU | 其他指定用途 |
| UNDETERMINED | U | 未決定用途 |
| MISCELLANEOUS | | 其他 |
| BOUNDARY OF PLANNING SCHEME | — • — | 規劃範圍界線 |

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
OTHER SPECIFIED USES	21.65	69.41	其他指定用途
UNDETERMINED	9.54	30.59	未決定用途
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	31.19	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2024年2月6日 根據城市
規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
6 FEBRUARY 2024

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
FANLING / SHEUNG SHUI EXTENSION AREA - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/FSSE/2

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/F/SSE/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及路旁車位外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (9) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展、高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/F SSE/2

土地用途表

頁次

其他指定用途

1

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「保育暨康樂」

郊野學習／教育／遊客中心	食肆
高爾夫球場	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途
自然教育徑	娛樂場所
公園及花園	康體文娛場所
野餐地點	運動場
公廁設施	公用事業設施裝置
野生動物保護區	公眾停車場(貨櫃車除外)
	商店及服務行業
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，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，以服務公眾。

備註

在首份分區計劃大綱圖編號 S / F S S E / 1 的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號S/FSSE/2

說明書

說明書

	<u>目錄</u>	頁次
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	規劃區	2
6.	策略性規劃環境	3
7.	人口	3
8.	發展機會及限制	4
9.	整體規劃意向	6
10.	土地用途地帶	
	10.1 「其他指定用途」註明「保育 暨康樂」	7
	10.2 「未決定用途」	7
11.	運輸及交通	8
12.	公用設施	9
13.	文化遺產	10
14.	規劃的實施	11

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/FSSE/2》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 二零二二年二月十八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條指示城規會為粉嶺／上水擴展區擬備分區計劃大綱圖。

2.2 二零二二年六月三十日，城規會根據條例第 5 條展示《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」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 6 787 份申述。二零二二年九月三十日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的三個星期內，收到 51 份意見。二零二三年七月二十四日，城規會考慮有關申述及意見後，決定修訂分區計劃大綱草圖，把區域 1 的大部分範圍由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，及修訂該圖的《註釋》的相關部分，以局部順應 78 份申述。二零二三年八月四日，城規會根據條例第 6C(1)條，公布擬議修訂，以供公眾提出進一步申述。在該等建議修訂供公眾查閱期間的首 3 個星期內，城規會共收到 1 903 份進一步申述。二零二三年十月二十日，城規會考慮有關進一步申述後，決定按擬議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖。根據緊接二零二三年九月一日前有效的條例第 6H(1)條¹，分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂的草圖而理解。

2.3 二零二四年二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖。圖則其後重新編號為 S/FSSE/2。二零二四年二月二十三日，《粉

¹ 儘管自二零二三年九月一日起，《城市規劃條例》已按照《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》予以修訂，但是在緊接二零二三年九月一日前有效的《城市規劃條例》中第 6H(1)條適用於分區計劃大綱草圖。該等條文依據《城市規劃條例》第 29(1)條及第 29(3)條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

嶺／上水擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S / F S S E / 2》(下稱「該圖」)根據條例第 9D(2)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示粉嶺／上水擴展區概括的土地用途地帶，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示該區概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區和個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第16條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為<http://www.tpb.gov.hk/tc/>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約32公頃，位於新界粉嶺／上水新市鎮南面及西南面，距離上水港鐵站約800米。有關規劃區呈狹長形。長約1.89公里，闊度由最窄約54米至最闊358米不等，由北面的丙岡路及保健路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。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區位於粉錦公路東面，曾屬粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)舊場東部。該區已於二零二三年九月一日交還給政府。粉嶺高球場佔地140公頃，位於該區以西粉錦公路對面。
- 5.3 該區範圍過去主要為高爾夫球球道，當中夾雜長有樹木羣的自然景觀地區。現場所見，有一些現有樹木(部分屬受關注的樹木)為成齡樹，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。現有的水務署粉嶺抽水站坐落於粉錦公路以東該區北部附近，建議原址保留這個抽水站，以配合當地的供水需要。

- 5.4 該區的北面及東北面為粉嶺／上水新市鎮的都市化地區，有多個多層、高密度住宅發展羣(包括祥龍圍邨及清河邨)，附近一帶亦有多項政府、機構及社區和公共交通設施，例如清河邨公共運輸交匯處、北區醫院及其擴建部分、佛教正慧小學及風采中學。該區的東面為丙崗一帶地區，富有鄉郊環境特色。最少有四條鄉村位於此處，這些鄉村目前主要從事飼養禽畜及種植蔬菜，以及存放建築材料、器材、汽車和貨櫃。大龍實驗農場位於該區的東南面。在該區南面及西南面為蓮塘尾菜園(目前建有兩個主要的低矮、低密度住宅發展，即歌賦嶺及邁爾豪園)，以及長瀝和蕉徑地區(為一幅低窪平地，當中包含多幅大型常耕農地，並夾雜多條認可鄉村)。該區以西粉錦公路對面是粉嶺高球場(面積約140公頃)，以及三座已評級的歷史建築物(粉嶺會所、粉嶺高球場小食亭及粉嶺別墅)。

6. 策略性規劃環境

- 6.1 土地供應專責小組(下稱「專責小組」)於二零一八年年中就不同土地供應選項進行公眾諮詢之後，建議政府在眾多選項中，應優先研究並收回粉嶺高球場在粉錦公路以東的32公頃土地，以舒緩短至中期的土地短缺問題。政府於二零一九年年初宣布，接納專責小組建議的土地供應選項，當中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。
- 6.2 其後，政府委聘顧問公司進行詳細技術研究(有關技術研究名為《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」)，以確定粉嶺高球場在粉錦公路以東的32公頃土地在短至中期最多可供應的住屋單位數量(特別是公營房屋)。該技術研究已於二零二二年五月完成。根據技術研究，該區最北端面積為9.54公頃的土地(下稱「用地」)建議用作發展公營房屋和興建一所學校，而該區餘下南部的土地則建議基於生態方面的考慮予以保存，把發展減至極少。

7. 人口

該區內現時沒有人口。至於該區最北端擬議公營房屋發展，則有待土木工程拓展署(下稱「土拓署」)作進一步檢視和就環境保護署署長(下稱「環保署署長」)就環境影響評估報告的決定(下稱「有關決定」)提出的司法覆核結果(請參閱下文第8.2.7和8.2.8段)。

8. 發展機會及限制

8.1 發展機會

8.1.1 該區絕大部分地方屬政府土地。區內的土地大致平坦，現時設有車輛通道進出。該區無須另外進行收地／清拆和大規模的地盤平整工程，亦無須闢設大型基礎設施，因此，建議的公營房屋發展可在該區適合的部分迅速展開，而有關發展仍有待土拓署的檢視和司法覆核程序的結果。

8.1.2 該區位於粉嶺／上水新市鎮已建區的南面和西南面，古洞北／粉嶺北新發展區則在該區北面較遠處。這些地區現有和已規劃提供的主要政府、機構及社區設施、公共休憩用地、公共交通設施，可支援在該區進行的擬議發展。

8.2 發展限制

8.2.1 技術研究揭示，生態、交通和運輸基礎設施的承受能力，是影響該區發展是否可行和規模大小的主要限制條件。由於該區過往被用作高爾夫球場，該區有大量樹木，主要環繞前高爾夫球場的球道。應盡可能保留具特別保育及景觀價值的樹木或擁有大樹木胸徑的成齡樹。

生態方面的考慮因素

8.2.2 根據技術研究所作的生態影響評估，該區可劃分為四個區域，即區域 1 至區域 4 (圖 1)。

8.2.3 區域 1 位於該區最北部，東面靠近祥龍圍邨和清河邨兩個公共屋邨。目前區域內有一個現存的露天停車場，以及粉嶺高球場的前職員宿舍構築物。根據生態影響評估，在此區域錄得的動物品種較少。在此區域錄得具保育重要性的動植物，如東亞家蝠、土沉香及一些受關注的樹木，例如以樹木胸徑計算大於一米的樹木。基於生態影響評估的結果，有需要把該區的發展局限在此區域內。

8.2.4 區域 2 和區域 3 位處區域 1 以南，區域內的林地生境組成生態走廊，與區域 4 相接。在這兩個區域的林地，外來與土生植物品種混雜，而其他生境(包括植林區、草坪和池塘)則屬人造環境。在這兩個區域都曾錄得具重要保育價值的動植物品種，包括東亞豪豬、赤麂、豹貓、小靈貓、赤腹松鼠、果子狸以及土沉香。

- 8.2.5 區域 4 位於該區最南端的地方，有相對天然的沼澤林地、林地和沼澤。這區域內亦可見人造草坪。區域 4 與區域 2 及 3 有生態功能上的聯繫。根據生態影響評估，沼澤林地在生態上尤其重要，當中錄得具有重要保育價值的動植物品種，包括赤麂、果子狸、以及鎌刀束腰蟹。同時，土沉香、18 棵樹木胸徑為 1 米或以上的樹，以及一群水松(屬中國一級受保護的品種，亦屬全球極度瀕危物種)亦被錄在沼澤林地範圍內。若要保護水松，必須保存沼澤林地和區域 2 至 4 的水文環境。此外，雖然沒有記錄曾在區域內發現育幼／繁殖場地，但區內的沼澤有潛力成為可作繁殖的生境。生態影響評估強調保存沼澤林地的重要性，因為有關林地存在已久，實難以再造。
- 8.2.6 生態影響評估得出的結論是應該保育整個區域 2 至 4，以及其他發展應盡量少。此外，項目應該考慮確保不會對區域 2 至 4 的生態敏感範圍造成負面的生態影響。生態影響評估內的生境地圖附在圖 2。根據生態影響評估，位於區域 2 至 4 的重要生境，包括樹林(涵蓋形成生態走廊的樹林)、水道，以及最重要的長有水松樹的沼澤樹林，都應該予以保存。
- 8.2.7 二零二三年五月十一日，環保署署長批准環境影響評估，包括生態影響評估，惟須附帶一系列批准條件(下稱「有關決定」)。環境影響評估的批准附帶條件列明，土拓署作為項目倡議人須檢討公營房屋發展的布局設計、建築物高度和發展密度，務求盡可能保育位於房屋用地內中的林地，以及盡量減少並把房屋發展對樹木保育、景觀及視覺方面所造成的影響。土拓署須在展開公營房屋發展前，就布局設計、園境及視覺等方面提交報告，以供環保署署長審批。由於有關的發展參數在項目倡議人進行檢討後可能會有變更，須待項目倡議人進行檢討才能確定，因此須在過渡期內把區域 1 改劃，作為一項權宜安排，以便靈活應對檢討結果和環保署署長的相應決定以及司法覆核程序。
- 8.2.8 二零二三年七月二十一日，法庭接獲一宗就有關決定提出的司法覆核申請。原訟法庭把該宗司法覆核申請的聆訊日期定於二零二四年五月。二零二三年八月二十四日，原訟法庭決定，在該宗司法覆核申請未有裁決前，暫緩執行有關決定。

交通及運輸基礎設施容量

- 8.2.9 寶石湖路交匯處、青山公路－古洞段／粉錦公路，以及保健路／粉錦公路均為重要路口，可支援該區擬議發展所帶來的新增交通流量。現時，寶石湖路交匯處的交通流量已接近飽和。為解決這個重要路口的交通容量問

題，以配合區內各項已計劃興建的房屋發展，當局現正就擬議的寶石湖路行車天橋進行技術可行性研究。該項技術可行性研究目標為讓南行車流量繞過寶石湖路交匯處，並在不需進入寶石湖路交匯處的情況下，直接與粉嶺公路連接。按照該項技術可行性研究，寶石湖路行車天橋落成後，周邊道路將會有道路容車餘量容納周邊額外的房屋發展，包括位於用地內的擬議公營房屋發展。

8.2.10 粉錦公路位於該區西面邊陲，道路容量問題嚴重，限制了該區的發展潛力。故此，建議把進出該區車輛通道設於丙岡路而非粉錦公路。為支持在該區進行擬議發展，或須沿丙岡路進行道路改善工程。

8.2.11 當局已進行交通影響評估，以評估該區擬議公營房屋發展可能會造成的交通及運輸影響，並提出建議的緩解措施，以確保周邊地區的道路網絡和路口有足夠容量應付交通及運輸需求。

其他基建及土力限制

8.2.12 有關用地當中有高低不平的天然山坡，或會因天然山坡可能發生山泥傾瀉災害而受到影響。在進行地盤平整／建造工程前，如發現有需要，或須進行天然山坡災害研究，以評估可能出現災害的規模，以及擬訂適當的災害緩減措施。

9. 整體規劃意向

9.1 政府在考慮技術研究的結果後，有意把該區最北部的土地發展為公營房屋。然而，鑑於有關發展的實際長遠用途及發展參數有待土拓署進行進一步檢視，加上涉及司法覆核程序，因此當局在過渡期內把最北部的土地劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署進行檢視及等候司法覆核程序的結果。在相關的檢視工作及司法覆核程序結束後，當局會就有關用地合適的長遠用途，提出修訂有關用地的土地用途地帶。

9.2 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。保育及／或康樂用途的某些配套設施，如向城市規劃委員會申請規劃許可，或會獲得批准。

10. 土地用途地帶

10.1 「其他指定用途」註明「保育暨康樂」：總面積 21.65 公頃

10.1.1 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的土地，涵蓋該區的南部地方。根據技術研究所作的生態影響評估，該處的生態價值較高。此地帶覆蓋區域 2 至 4(約 20.59 公頃，佔 95%)，同時亦包括一小部分位於明德臺及「未決定用途」地帶之間的區域 1 內，用作保護屬生態走廊一部分的現有綠化山丘(約 1.06 公頃，佔 5%)。此地帶的規劃意向，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，以服務公眾。由於大部分劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的地方均屬政府土地，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。

10.1.2 考慮到劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的地方具生態價值，當局會充分顧及保留生態走廊、水文環境、具保育價值的動植物品種、受關注的樹木，以及盡量減低人為滋擾對生態環境的影響。位於區域 4 的沼澤林地(圖 1)的生態價值尤其高，應予保留。當局有需要考慮採取緩解措施，包括管制訪客人數及活動、營運時間及在具重要保育價值的地方實施出入管制，以確保妥善保育和管理該處，並保存上述具重要生態價值的的地方。由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近的環境及生態造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

10.2 「未決定用途」：總面積 9.54 公頃

10.2.1 鑑於有關用地的實際用途及發展參數有待土拓署進一步檢討，加上涉及司法覆核程序，因此現時把該區最北部的土地劃為「未決定用途」地帶，可在司法覆核程序有結果及土拓署進行檢討前提供臨時規劃管制。為確保作出合適的管制，此地帶的《註釋》說明頁訂明，所有用途及發展必須向城規會申請規劃許可，但一些由政府落實或統籌的公共工程，以及一些相容的康樂／支援用途除外。待相關檢討工作及司法覆核程序結束後，當局會就有關用地合適的長遠用途，提出修訂有關用地的土地用途地帶。

11. 運輸及交通

11.1 道路網絡

11.1.1 該區的東面以丙岡路為界，北臨保健路，西接粉錦公路，南面則以通往大隴的連接路為限。粉錦公路的北端直達寶石湖路交匯處，而該交匯處連接粉嶺公路，作跨區交通之用。根據現有的道路網絡，進出擬議發展項目的車輛將主要使用丙岡路、保健路及粉錦公路以連接粉嶺公路。

11.1.2 粉嶺公路是一條雙程三線/雙程四線分隔快速公路，東連吐露港公路，西達新田公路。粉嶺公路與寶石湖路交匯處和掃管埔交匯處相連接，該兩個交匯處為粉嶺公路兩側及北區提供跨區及區內的交通連接。寶石湖路交匯處與新田公路之間的一段粉嶺公路已計劃擴闊為雙程四線分隔快速公路。當局擴闊粉嶺公路後，會在白石凹和古洞加設交匯處。此外，亦會在進行粉嶺公路擴闊工程時，同步興建一條跨越寶石湖路交匯處上方的行車天橋（寶石湖路行車天橋），把寶石湖路（南行）直接連接至粉嶺公路（西行）。

11.1.3 粉錦公路是一條南北走向的雙線不分隔郊區公路，北端與寶石湖路交匯處、粉嶺公路及寶石湖路連接。粉錦公路目前仍是一條郊區公路，行車道的闊度比一般的闊度 7.3 米為窄（即是與標準行車道比較，車道容量有限），而且有斷續和狹窄的行人道。為支持日後在該區進行的發展，或須沿粉錦公路（包括沿著區域 1 西面的一段路）進行道路改善工程。

11.1.4 保健路是一條東西走向的雙線不分隔行車道，西連粉錦公路，東達百和路。丙岡路是一條雙線不分隔行車道，是丙崗村和祥龍圍邨經保健路前往粉錦公路和百和路的通道。

11.2 公共交通設施

11.2.1 該區的公共交通設施包括在附近道路網絡內行駛的專利巴士和綠色專線小巴。居民可使用上述服務及經現有的行人道往返港鐵上水站。

11.3 行人及單車設施

11.3.1 該區一帶現有的路旁行人道（特別是保健路及百和路沿途的路旁行人道）是往來現有公共交通設施（例如港鐵上水

站)的主要行人連接通道。另外，保平路與港鐵上水站、上水廣場及上水名都之間現時亦設有高架行人通道經彩園邨直接互通。

11.3.2 該區附近(特別是保健路及百和路沿路地方)現時建有單車徑，是連接該區與主要公共交通設施(例如港鐵上水站)的主要單車路線。透過現有的單車徑網絡，該區居民可以單車代步，輕易往來上水市鎮。當局將沿丙岡路闢設單車徑，以連接丙岡路／百和路沿路現有的單車徑網絡，從而再接通上水市鎮內現有全面的單車徑網絡。

12. 公用設施

12.1 供水

12.1.1 該區的食水會由桌山食水配水庫供應。現時，文錦渡路、馬會道、天平路及鳳南路沿路設有一條現有的食水輸送管。須在該區敷設一條新水管，在馬會道及寶石湖路交界處接駁至這條現有的食水輸送管，把食水輸送至該區。

12.1.2 至於該區的沖廁水供應，將會由擬議的粉嶺北再造水配水庫提供。現時粉錦公路沿路設有一條沖廁水管，與另一條設於保健路沿路的沖廁水管互為連接。因此，須在該區敷設一條新水管，以便在粉錦公路和保健路交界處接駁至這些水管。

12.2 排污

12.2.1 現時粉錦公路沿路設有一條污水渠，與彩蒲苑和彩園邨的污水渠連接，然後經新運路接駁至石湖墟污水處理廠。

12.2.2 由於粉錦公路和新運路沿路的現有污水渠未必有足夠的承載能力處理擬議發展所產生的額外污水，因此可能須在該區敷設新的污水渠，或改善現有的污水渠(視乎何者適用)，然後才把污水渠接駁至石湖墟污水處理廠。

12.3 排水

12.3.1 一般而言，現時來自該區的地面徑流會經丙崗村及清河邨附近的明渠收集。具體而言，來自該區北部的徑流會流至保健路沿路的雨水渠，而來自該區西面的徑流則會流至粉錦公路沿路的雨水渠。至於來自該區其他地方的

其餘雨水，會流至該區東南面的明渠，並排放到石上河。

12.3.2 根據渠務處的資料，該區或附近一帶並無水浸黑點。根據元朗及北區的雨水排放整體計劃檢討，該區的水浸風險較低。

12.3.3 當局須為用地日後的用途裝設新的排水系統，亦可能須視乎情況在該區興建新的終端沙井，以收集來自日後位於有關用地的發展的徑流。此外，亦須在丙岡路和保健路沿路敷設新的雨水渠，以輸送和排放所收集的徑流。

12.4 電力及煤氣

12.4.1 該區周圍有多個總變電站，足以為公用設施網絡和有關裝置提供電力。

12.4.2 該區會由位於青山公路－古洞段與粉錦公路交界的粉嶺西煤氣調壓站供應煤氣。

13. 文化遺產

13.1 粉嶺高球場始建於一百多年前。該區並無法定古蹟，亦無已獲評級的建築物或已記錄的具考古研究價值地點。該區亦有一些文化遺產項目，主要包括位於該區最北端的前女士會館(供女士使用的會所)。女士會館始建於一九一七年，但其後於一九八零年代中期改建為高級職員宿舍。此外，根據記錄，該區內亦有一些年代久遠的墳墓。

13.2 興建擬議公營房屋及相關基礎設施(須有待土拓署的檢視和司法覆核程序的結果)，可能會對用地的文化遺產造成直接及間接的負面影響。當局已為擬議發展進行技術研究，根據技術研究下的文化遺產影響評估，顯示該區不大可能會出現涉及廣泛範圍的古蹟文物。此外，進行挖掘工程、與地面工程相關的地基工程、建造公用設施及道路，亦可能會造成進一步影響。如任何發展須進行地盤平整工程而可能對粉嶺高球場及該區具考古潛力的地方造成負面影響，則必須先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

13.3 在進行地盤平整／建造工程前，會由合資格的考古學家進行詳盡的考古影響評估。考古影響評估須審視擬議工程對考古造成的影響。項目倡議人應根據考古影響評估的結果，並在諮詢古蹟辦後全面落實適當的緩解措施。

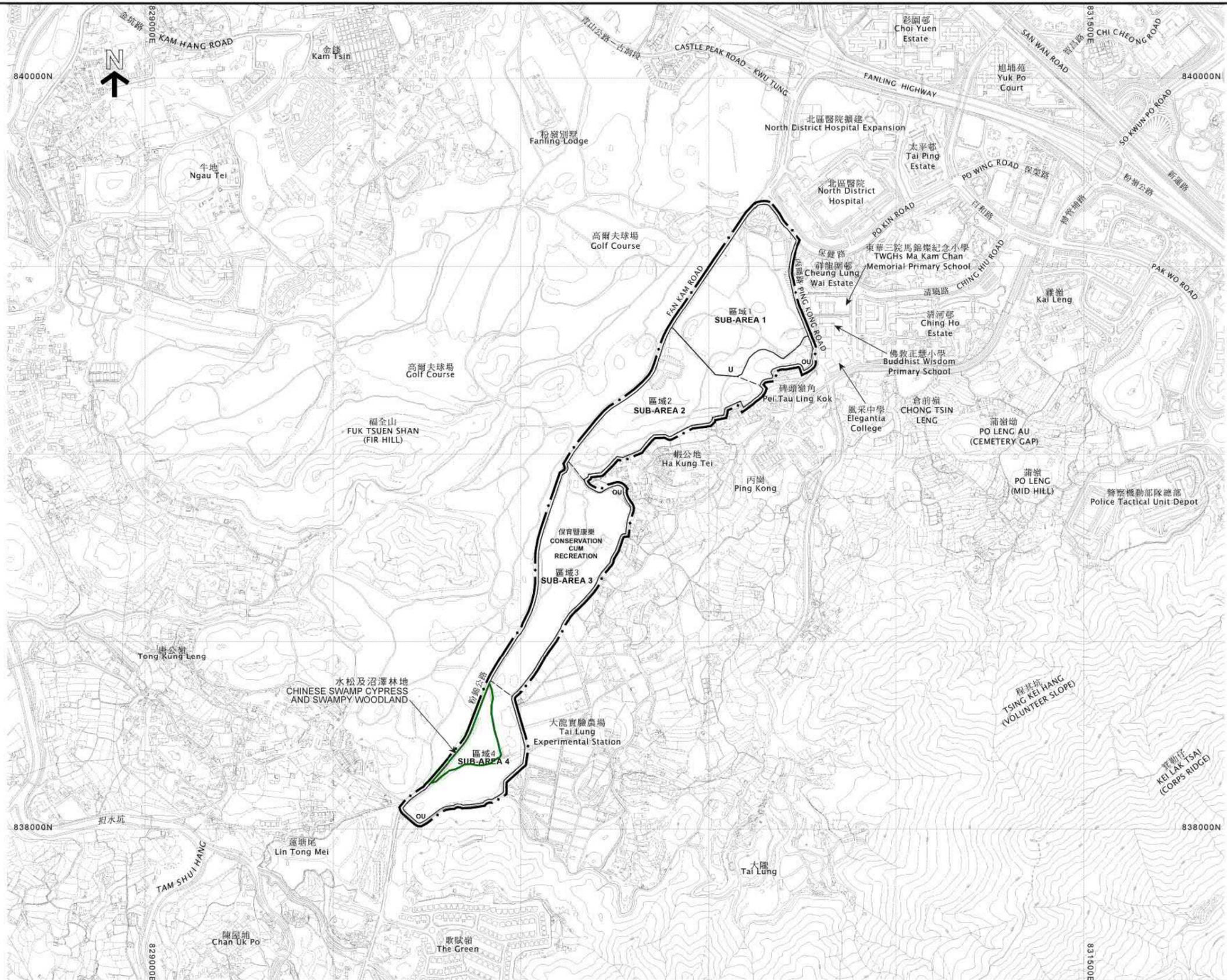
14. 規劃的實施

- 14.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 14.2 待土拓署的檢視和司法覆核程序有結果後，政府部門會制訂相關的落實時間表和安排。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括城規會所頒布的指引。該指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處以及規劃署專業事務部索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

附件

- 圖 1 顯示發展區內不同支區及附近現有用途的位置圖
圖 2 生境地圖

城市規劃委員會
二零二四年二月



粉嶺／上水擴展區 FANLING / SHEUNG SHUI EXTENSION AREA

顯示發展區內不同支區及附近現有用途的位置圖
Key Plan of the Area showing the sub-areas and the surrounding existing land uses

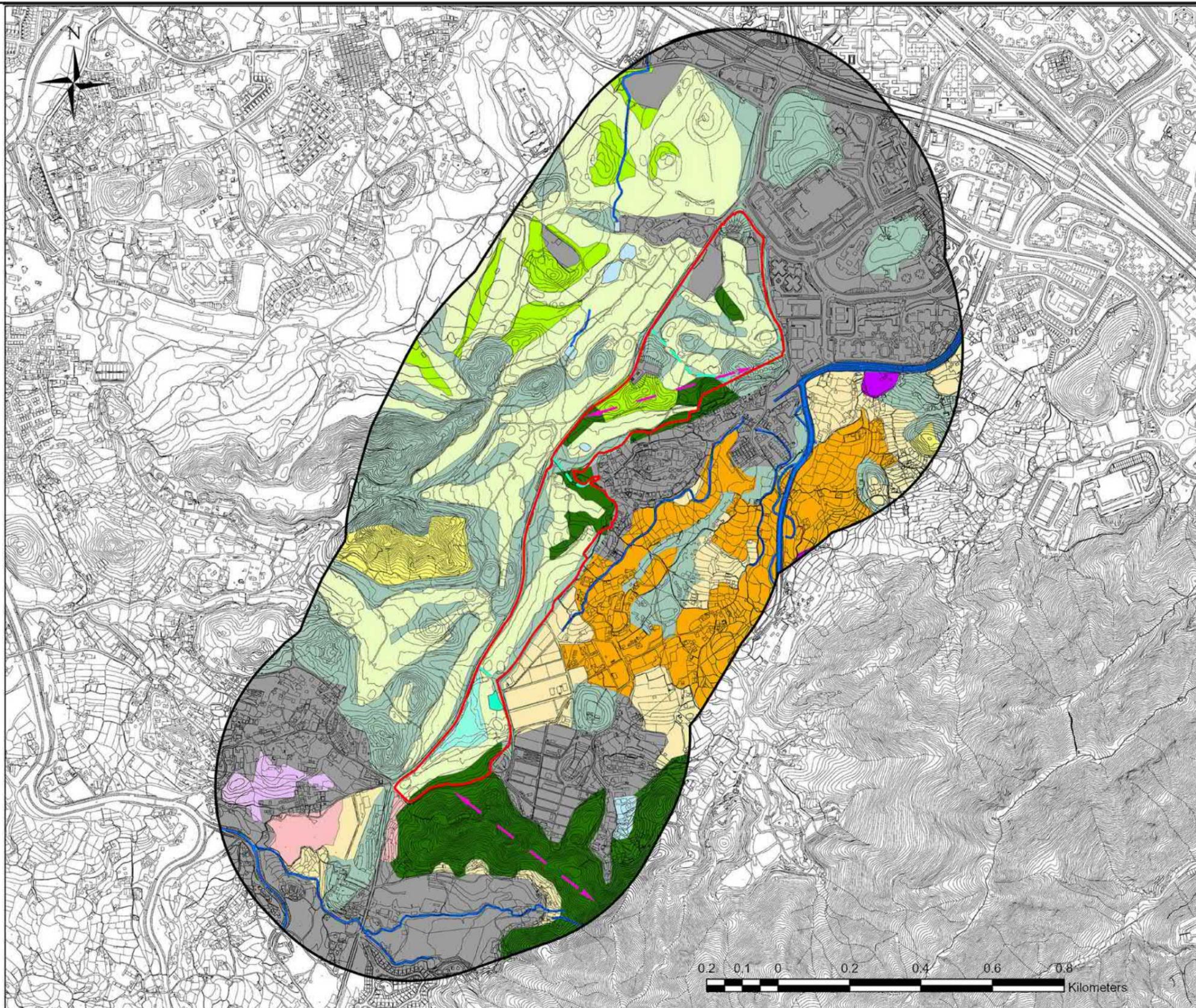
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/F/S/23/134

圖解 FIGURE
1

本摘要圖於2023年10月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2023



- Project Site 工程地盤
- Assessment Area 評估範圍
- Zone Boundary 分區界線
- Abandoned Agricultural Land 荒廢農地
- Active Agricultural Land 常耕農地
- Developed Area 已發展地方
- Fung Shui Wood 風水林
- Marsh 沼澤地
- Mixed Woodland 混合樹林
- Orchard 果樹林
- Plantation 植林
- Pond 池塘
- Ruderal Vegetation 雜草叢
- Shrubland/Grassland 灌木林/草地
- Swampy Woodland 沼澤樹林
- Turfgrass 球道草地
- Watercourse 水道
- Woodland 樹林
- Potential Ecological Corridor 潛在生態走廊

(資料來源：粉嶺哥爾夫球場用地局部發展技術研究-可行性研究
所作環境影響評估中的生態影響評估)
(Source: Ecological Impact Assessment of Environmental Impact Assessment under
the Technical Study on Partial Development of Fanling Golf Course Site -
Feasibility Study)



粉嶺／上水擴展區 FANLING / SHEUNG SHUI EXTENSION AREA

生境地圖
Habitat Map

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/23/134

圖解 FIGURE
2

本摘要圖於2023年10月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2023