

土地供應專責小組

《私人遊樂場地契約》和佔地廣闊的康樂設施

目的

本文件旨在就《私人遊樂場地契約》(《契約》)用地和一些佔地廣闊的康樂設施¹，向成員提供相關的背景資料，以便土地供應專責小組探討把這些用地轉作其他用途或整合用地上的設施，是否屬於一個值得慎重考慮以增加土地供應的方案。

《契約》用地

背景資料和現行政策

2. 由於香港過去嚴重缺乏公共體育及康樂設施，因此政府透過《契約》以免地價或象徵式地價批出土地，供社區組織和私人體育會興建體育及康樂場地。在該等用地上提供的體育設施，主要由相關組織／體育會會員出資興建和營運。這項安排已實施多年，而部分《契約》用地更已營運多時，長逾一個世紀²。

3. 現時有關《契約》審批和續約事宜的政策，主要是以 1979 年由當時的總督會同行政局所通過的政策為依據。地政總署在政

¹ 就本文件而言，「佔地廣闊」的體育及康樂場地一般是指那些每幅佔地三公頃或以上，並由康樂及文化事務署(康文署)管理的場地。有關詳情請參閱附註 7。

² 一些私人體育會早於十九世紀末和二十世紀初開始營運，例如香港遊艇會(1849 年)、香港木球會(1851 年)、香港哥爾夫球會(1889 年)和香港足球會(1886 年)。

策上得到民政事務局的支持，根據獲授權力以免地價或象徵式地價批出《契約》，最初為期 21 年，其後每次或可續期 15 年³。2011 年，行政長官會同行政會議根據於 1979 年訂立的政策，批准以象徵式地價為於 2011 年和 2012 年到期的《契約》續期，但在續期租契中修訂了一些契約條件，加入「進一步開放設施」的規定⁴。2014 年，行政長官會同行政會議考慮過審計署署長在有關「免地價或以象徵式地價直接批出土地予私人體育會所」的報告中所提出的各項建議後，同意准許那些本身所持《契約》於 2013 年、2014 年和 2015 年到期的承租人，根據「暫緩」安排繼續使用該等用地，直至《契約》政策及相關事宜的檢討工作完成為止。有關的政策檢討工作已接近完成階段。

由社區組織持有的《契約》用地

4. 現時本港共有 66 幅《契約》用地⁵(位置圖載列於附件 A)，當中 39 幅已批予社會福利機構、制服團體、體育總會、地區體育會等社區組織和公務員團體使用。該 39 幅用地共計佔地約 67 公頃，均以「半公共」性質的模式營運，即收取低廉費用，而當中設施亦沒有規定要入會才可使用；即使要入會，會費亦通常低廉，而會員人數亦相對較多。有關該 39 幅用地的地點、面積和主要設施等資料載列於附件 B。這些用地的典型用途包括由慈善團體／宗教團體／青年組織營運的營地和青年旅舍、由體育總會和地區體育會管理的體育設施，以及制服團體和兩個公務員工會／職員會⁶在此開設的總部／辦事處。鑑於這些機構負有社會使

³ 根據 1979 年的《契約》政策，現有的《契約》倘符合以下條件，通常會獲續期：(a)該土地跟土地用途分區圖則所訂的用途並非不相協調；(b)該土地無須作公共用途；(c)承租人並無抵觸契約條件；以及(d)承租人所採取的會籍政策不帶歧視成分。

⁴ 根據進一步開放設施的規定，《契約》承租人須向「合資格外界團體」開放其體育設施，每個月最少 50 小時。「合資格外界團體」包括：根據《教育條例》註冊的學校、正接受社會福利署經常資助金資助的非政府機構、正接受民政事務局經常資助金資助的制服團體和青年組織，以及各體育總會和政府部門。

⁵ 該 66 幅用地不包括由 The Post Office and Cable & Wireless Recreation Club 持有位於加路連山道的用地。由於該幅用地預計會重新發展，因此現時會按季續期。

⁶ 該兩個公務員工會／職員會是指香港政府華員會和文康市政職員遊樂會。除上文第 4 段所述為社區組織持有的《契約》用地外，另有三幅用地亦獲納入

命，而相關的《契約》用地亦有指定用途，加上他們實施開放會籍的政策，以及受惠者眾(指會員和設施使用人)和收費低廉，這些設施或多或少可視為供廣大市民使用的社區設施。

由私人體育會持有的《契約》用地

5. 其餘 27 幅《契約》用地由私人體育會持有，共計佔地約 341 公頃。有關該 27 幅用地的位置、面積和主要設施等資料，列載於附件 C。現時正在進行的政策檢討工作，正是以這些《契約》用地為主要的檢討對象。

6. 民政事務局在考慮應否收回任何該 27 幅由私人體育會持有的《契約》用地作其他用途時，認為極需考慮到這些私人體育會在協助政府達致體育「普及化」、「精英化」、「盛事化」等政策目標方面所作的貢獻。關於這點，以下為須考慮的相關因素：

- (a) *該等體育會是否正提供一般非由政府提供的體育設施* — 許多私人體育會均提供現時非由康文署提供予公眾使用的體育設施，例如板球場、曲棍球場、高爾夫球場、草地滾球場、保齡球道、賽帆／賽艇和水上活動的設施。根據行政長官會同行政會議在 2011-12 年度通過的「進一步開放設施」規定，相關的體育會在續約後，既須向會員開放體育設施，亦須准許合資格的外界團體(例如學校、制服團體、青年組織、體育總會和政府部門)使用該等設施；
- (b) *該等體育會是否正向合資格的外界團體「開放」體育設施或體育活動以紓緩公共體育設施的壓力* — 有關在 2011 年和 2012 年到期的《契約》，承租人須在續約後進一步開放其設施至每個月 50 小時或以上，供合資格的外界團體使用。事實上，許多承租人已承諾開放其體育設施，並超出最低規定。一些私人體育會亦已與鄰近

這個類別，包括由南華體育會(南華會)持有的兩幅用地和由香港賽馬會(馬會)持有的跑馬地馬場用地。南華會收取低廉的會費(年費 120 元)，並採取開放的會籍政策(約有 67 000 名會員)，而跑馬地馬場則在賽馬日向公眾開放，並收取低廉的入場費(十元)。

的非政府機構和學校建立良好關係，並為這些機構和學校提供場地，以供定期舉辦體育賽事、活動和進行練習。私人體育會向會員(及其親朋)和合資格的外界團體提供體育及康樂設施，或多或少紓緩了公眾對熱門體育設施需求的壓力。舉例來說，很多私人體育會均設有網球場、羽毛球場和乒乓球設施，這些體育設施均有助紓緩相關體育會附近地方對同類公共體育設施需求的壓力；

- (c) *該等體育會是否正為各體育總會提供重要的訓練基地和正於社區推廣體育* — 對各種體育項目或各體育總會來說，有些私人體育會是他們的重要訓練基地。舉例來說，私人體育會讓相關體育總會使用其草地滾球場、板球場、高爾夫球場和網球場，以舉辦代表隊訓練和各種聯賽賽事。一些體育會亦與體育總會合辦活動，藉此向社區(特別是青年人)推廣某些特定的體育項目(例如帆船活動)；以及
- (d) *該等體育會是否正提供重要設施以供舉辦本地和大型國際體育賽事* — 很多私人體育會均設有高質素而香港現時又缺乏的體育設施，可供舉辦多項大型國際體育賽事，當中顯著的例子是香港高爾夫球公開賽，這是一項國際高爾夫球賽事，由 1959 年起在香港哥爾夫球會的粉嶺高爾夫球場舉行。這項一年一度的盛事同時獲得亞洲巡迴賽和歐洲巡迴賽認可，屬亞洲區內最受歡迎的國際高爾夫球錦標賽之一，每年吸引超過四萬名觀眾。有些私人體育會為地區和國際體育賽事(例如國際草地滾球賽、香港六人板球賽及各項划艇比賽)提供比賽場地，而有關賽事亦吸引不少本地和海外參加者與觀眾。此外，有些體育會則為大型體育活動(即「M」品牌活動)如香港七人欖球賽、香港壁球公開賽和香港網球公開賽提供必要的配套設施(例如熱身設施和後備場地)。

體育及康樂與發展對立？

7. 66 幅《契約》用地佔地共約 408 公頃，當中 39 幅由社區組織持有，佔地約 67 公頃，其餘 27 幅由私人體育會持有，佔地約 341 公頃。部分社會人士認為應釋出這些私人體育會佔用的土地作房屋發展。如此斬釘截鐵的建議，或許低估了個別私人體育會的貢獻及／或高估了有關用地的發展潛力。政府及社會應以較審慎的態度，在具備充分資訊的前提下作出選擇。當認為有合理需要容讓一個私人體育會（及其體育/康樂設施）繼續營運，但同時相關《契約》用地有需要用作其他發展用途時，政府或需考慮遷置相關體育會（及其設施）到另一用地，然後才可釋放該《契約》用地作發展用途。由於遷置、覓地及所需的可行性研究需時，可能需要一段較長時間才可釋放這些《契約》用地作其他發展。

8. 在不影響《契約》政策的檢討工作的前提下，我們希望引用粉嶺高爾夫球場項目作為例子，以說明需就有關事宜作出合理的決定及發展所需時間。我們以此為例的原因，是基於公眾已就釋放部分或全部 172 公頃粉嶺高爾夫球場用地作房屋或其他用途的可行性作廣泛討論。我們在附件 D 列出粉嶺高爾夫球場的歷史及對體育發展的貢獻。附件 E 則列出政府所聘請的研究顧問在《發展新界北部地區初步可行性研究》下就粉嶺高爾夫球場兩個發展方案的粗略評估。

佔地廣闊的康樂設施

9. 就本節而言，「佔地廣闊」的體育及康樂場地一般指那些每幅佔地三公頃或以上，並由康文署管理的場地⁷。現時歸類為

⁷ 根據《香港規劃標準與準則》，為受歡迎的康樂活動如籃球、足球、網球和游泳等「主流康樂活動」而設的康樂設施，供應多寡乃依據每區已規定的人口標準而定。有關供舉辦主流康樂活動的設施，其所需土地的面積通常在三公頃以下，例如一個設有草地球場和田徑設施標準運動場需地二至三公頃，而一個標準體育館需地約一公頃。至於那些用於滿足全港需要的康樂設施，其所需土地的面積可能超過三公頃，例如香港大球場(5.85 公頃)及維多利亞公園(19.3 公頃)。

佔地廣闊的康文署體育及康樂場地共有 95 個，這些場地大致可分為四類：(a)運動場和體育館；(b)公園；(c)度假營、郊遊區和水上活動中心；以及(d)戶外游泳池和康樂體育中心。

遷置設施的可行性

10. 這 95 個體育及康樂場地一般廣為公眾使用，且大多數毗鄰住宅或商業區，以便市民享用，因此可供遷置（並將相關已發展地帶的土地釋出作其他發展）的機會不大。事實上，倘建議遷置這些設施，亦很可能遭到公眾強烈反對。雖然如此，若遷置個別設施對公眾而言並非不可接受，政府願意就這些個別個案作出探討。舉例而言，有意見指佔地 12.5 公頃的屯門康樂體育中心設施(包括一個高爾夫球練習場、一間騎術學校、一個射箭場和一個歷奇公園)，可遷置到其他無須發展的用地上。

上蓋發展的可行性

11. 倘考慮到這些設施本身的性質，實在不難理解為何該 95 個體育及康樂設施很多都要設計成戶外設施。不過，有建議指，對於那些可在室內提供的設施而言，或可考慮在設施上蓋作發展，而此舉須對相關活動的性質不會構成重大影響，例如在室內游泳池場館的上方興建住宅。舉例來說，佔地三點五公頃的屯門游泳池於 1986 年啟用，共提供七個露天泳池，是屯門區內的游泳熱點，2017 年的入場人次為 283 660 人。與近年建成的同類游泳設施比較，屯門游泳池的規模更廣更大。該游泳池或可重建為一個設有一些室內泳池的多層綜合場館，以便地盡其用。

活化已關閉的堆填區作康樂用途

12. 當考慮遷置現時位於市區或較好並具可改劃作其他用途潛力的地段的體育及康樂設施時，有人提出可考慮活化已關閉的堆填區作此用途。關於這一點，我們於附件 F列出當中涉及的考慮事項，包括「活化已修復堆填區資助計劃」的資料。

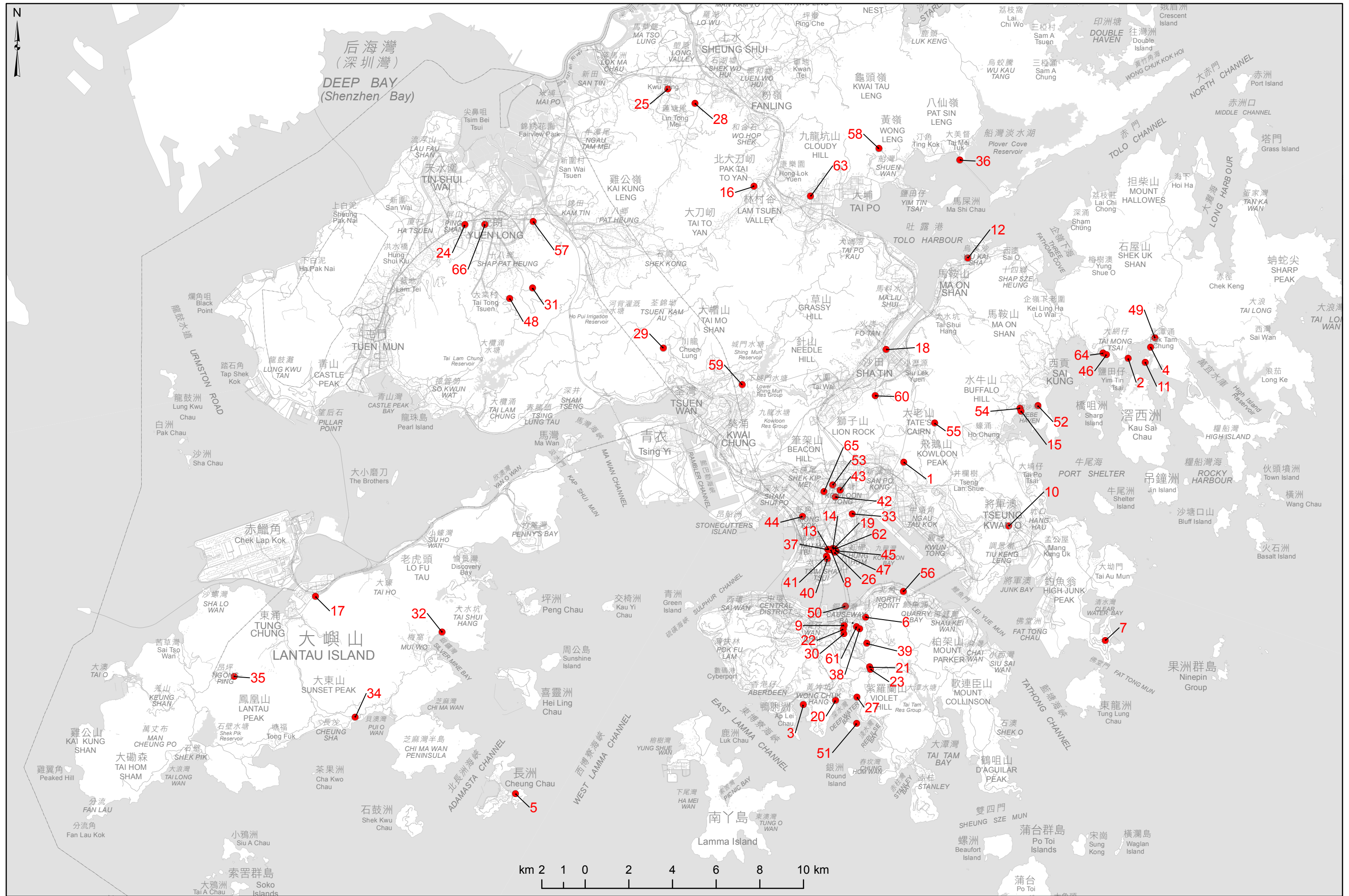
民政事務局

發展局

2018 年 2 月

Location of Private Recreational Leases (PRL) 私人遊樂場地契約用地位置圖

附件 A



Legend

圖例

No. 號碼	Name of Lessee 承租人名稱	Lot no. and Location 地段編號及地點
1	Area Committee of the Hong Kong Sea Cadet Corps 香港海事訓練隊分區委員會	NKIL 6535, Fung Shing Street, Diamond Hill 新九龍內地段第 6535 號 鑽石山豐盛街
2	Area Committee of the Hong Kong Sea Cadet Corps 香港海事訓練隊分區委員會	Lot 719 in DD 256, Tsam Chuk Wan, Sai Kung 丈量約份第 256 約地段第 719 號 西貢斬竹灣
3	Aberdeen Boat Club Limited 香港仔遊艇會有限公司	AIL 454, Shum Wan Road, Brick Hill 香港仔內地段第 454 號 南朗山深灣道
4	Boys' and Girls' Clubs Association of Hong Kong 香港小童群益會	Lot 676 in DD 257, Wong Yi Chau, Sai Kung 丈量約份第 257 約地段第 676 號 西貢黃宜洲
5	Catholic Diocese of Hong Kong 天主教香港教區	Lot 1870 in DD, Cheung Chau 長洲丈量約份地段第 1870 號 長洲
6	Chinese Recreation Club, Hong Kong 香港中華游樂會	IL 9040, Tung Lo Wan Road 內地段第 9040 號 銅鑼灣道
7	Clearwater Bay Golf and Country Club 清水灣鄉村俱樂部	Lot 269 in DD 241, Po Toi O, Sai Kung 丈量約份第 241 約地段第 269 號 西貢布袋澳
8	Club de Recreio 西洋波會	KIL 11221 九龍內地段第 11221 號
9	Craigengower Cricket Club 紀利華木球會	IL 9031, No. 188 Wong Nai Chung Road 內地段第 9031 號 黃泥涌道 188 號
10	Directors of the Chinese Young Men's Christian Association of Hong Kong 香港中華基督教青年會董事	Lot 195 SD5, Mau Wu Tsai, Hang Hau 測量約份第 5 約地段第 195 號 坑口茅湖仔
11	Directors of the Chinese Young Men's Christian Association of Hong Kong 香港中華基督教青年會董事	Lot 76 in DD 254, Wong Yi Chau, Sai Kung 丈量約份第 254 約地段第 76 號 西貢黃宜洲
12	Directors of the Chinese Young Men's Christian Association of Hong Kong 香港中華基督教青年會董事	STTL 366, No. 2 On Chun Street, Shatin 沙田市地段第 366 號 沙田鞍駿街 2 號
13	Directors of the Young Men's Christian Association of Hong Kong 香港基督教青年會董事	KIL 11219, Off Gascoigne Road, King's Park 九龍內地段第 11219 號 京士柏加士居道側
14	Filipino Club 菲律賓會	KIL 11222, Wylie Road 九龍內地段第 11222 號 衛理道
15	Hebe Haven Yacht Club Limited 白沙灣遊艇會有限公司	Lot 1208 in DD217, Pak Sha Wan 丈量約份第 217 約地段第 1208 號 白沙灣

No. 號碼	Name of Lessee 承租人名稱	Lot no. and Location 地段編號及地點
16	Hong Kong Award for Young People 香港青年獎勵計劃	TPTL 220, Hang Ha Po, Tai Po 大埔市地段第 220 號 大埔坑下莆
17	Hong Kong Buddhist Association 香港佛教聯合會	Lot 175 in DD4, Cheung Tung Road, Tung Chung, Lantau Island 丈量約份第 4 約地段第 175 號 大嶼山東涌翔東路
18	Hong Kong, China Rowing Association 中國香港賽艇協會	STTL 573, Yuen Wo Road, Sha Tin 沙田市地段第 573 號 沙田源禾路
19	Hong Kong Chinese Civil Servants' Association 香港政府華員會	KIL 11224, No. 8 Wylie Road 九龍內地段第 11224 號 衛理道 8 號
20	Hong Kong Country Club 香港鄉村俱樂部	RBL 1195, No. 188 Wong Chuk Hang Road 鄉郊建屋地段第 1195 號 黃竹坑道 188 號
21	Hong Kong Cricket Club 香港木球會	IL 9019, No. 137 Wong Nai Chung Gap Road 內地段第 9019 號 黃泥涌峽道 137 號
22	Hong Kong Football Club 香港足球會	IL 9033, No. 3 Sports Road, Happy Valley 內地段第 9033 號 跑馬地體育路 3 號
23	Hong Kong Girl Guides Association 香港女童軍總會	IL 9034, No. 141 Wong Nai Chung Gap Road 內地段第 9034 號 黃泥涌峽道 141 號
24	Hong Kong Girl Guides Association 香港女童軍總會	Lot 1754 in DD 122, Ping Shan, Yuen Long 丈量約份第 122 約地段第 1754 號 元朗屏山
25	Hong Kong Girl Guides Association 香港女童軍總會	Lot 2544 in DD 92, Hang Tau Road, Kwu Tung South, Sheung Shui 丈量約份第 92 約地段第 2544 號 上水古洞南坑頭路
26	Hong Kong Girl Guides Association 香港女童軍總會	KIL 10734, Junction of Gascoigne Road and Wylie Road 九龍內地段第 10734 號 加士居道及衛理道交界處
27	Hong Kong Golf Club 香港哥爾夫球會	RBL 1194, Deep Water Bay 鄉郊建屋地段第 1194 號 深水灣
28	Hong Kong Golf Club 香港哥爾夫球會	Lot 942 RP in DD 94, Sheung Shui 丈量約份第 94 約地段第 942 號餘段 上水
29	Hong Kong Gun Club 香港槍會	TWTL 419, Chuen Lung, Tsuen Wan 荃灣市地段第 419 號 荃灣川龍

No. 號碼	Name of Lessee 承租人名稱	Lot no. and Location 地段編號及地點
30	Hong Kong Jockey Club 香港賽馬會	IL 8847, No. 1 Sports Road and Wong Nai Chung Road 內地段第 8847 號 體育路 1 號及黃泥涌道
31	Hong Kong Model Engineering Club Limited 香港機械模型會有限公司	Lot 2416 in DD 118, Tai Tong, Yuen Long 丈量約份第 118 約地段第 2416 號 元朗大棠
32	Hong Kong Playground Association 香港遊樂場協會	Lot 739 in DD 2, Mui Wo, Lantau Island 丈量約份第 2 約地段第 739 號 大嶼山梅窩
33	Hong Kong Softball Association 香港壘球總會	KIL 11226, Tin Kwong Road 九龍內地段第 11226 號 天光道
34	Hong Kong Young Women's Christian Association 香港基督教女青年會	Lot 752 in DD 332, Cheung Sha, Lantau Island 丈量約份第 332 約地段第 752 號 大嶼山長沙
35	Hong Kong Youth Hostels Association 香港青年旅舍協會	Lot 240 in DD Ngong Ping, Ngong Ping 昂坪丈量約份地段第 240 號 昂坪
36	Hong Kong Youth Hostels Association 香港青年旅舍協會	TPTL 133, Tai Mei Tuk 大埔市地段第 133 號 大美督
37	India Club, Kowloon 九龍印度會	KIL 11223, Gascoigne Road 九龍內地段第 11223 號 加士居道
38	Indian Recreation Club 印度遊樂會	IL 9039, No. 63 Caroline Hill Road, So Kon Po 內地段第 9039 號 掃桿埔加路連山道 63 號
39	Jardine's Lookout Residents' Association 香港渣甸山居民協會	IL 8895, No. 2 Creasy Road, Jardine's Lookout 內地段第 8895 號 渣甸山祈禮士道 2 號
40	Kowloon Bowling Green Club 九龍草地滾球會	KIL 11217, Austin Road 九龍內地段第 11217 號 柯士甸道
41	Kowloon Cricket Club 九龍木球會	KIL 11216, Cox's Road 九龍內地段第 11216 號 覺士道
42	Kowloon Tong Club 九龍塘會	NKIL 6528, No. 113A Waterloo Road, Kowloon Tong 新九龍內地段第 6528 號 九龍塘窩打老道 113A 號
43	Kowloon Tsai Home Owners Association 九龍仔業主會	NKIL 6529, No. 10A Cambridge Road 新九龍內地段第 6529 號 劍橋道 10A 號
44	Mong Kok District Cultural, Recreational & Sports Association Limited 旺角區文娛康樂體育會有限公司	KIL 11165, J/O Ivy Street & Beech Street 九龍內地段第 11165 號 埃華街及櫟樹街交界處

No. 號碼	Name of Lessee 承租人名稱	Lot no. and Location 地段編號及地點
45	Municipal Services Staff Recreation Club Limited 文康市政職員遊樂會有限公司	KIL 11225, Wylie Path, King's Park 九龍內地段第 11225 號 京士柏衛理徑
46	Outward Bound Trust of Hong Kong Limited 香港外展信託基金會有限公司	Lot 718 in DD 256, Tai Mong Tsai, Sai Kung 丈量約份第 256 約地段第 718 號 西貢大網仔
47	Pakistan Association of Hong Kong, Limited 巴基斯坦協會香港有限公司	KIL 11220, Princess Margaret Road 九龍內地段第 11220 號 公主道
48	Po Leung Kuk 保良局	Lot 2419 DD 118, Tai Tong, Yuen Long 丈量約份第 118 約地段第 2419 號 元朗大棠
49	Po Leung Kuk 保良局	Lot 675 in DD 257, Pak Tam Chung, Sai Kung 丈量約份第 257 約地段第 675 號 西貢北潭涌
50	Royal Hong Kong Yacht Club 香港遊艇會	ML 709, Kellett Island 海旁地段第 709 號 奇力島
51	Royal Hong Kong Yacht Club 香港遊艇會	RBL 1181, Middle Island 鄉郊建屋地段第 1181 號 熨波洲
52	Royal Hong Kong Yacht Club 香港遊艇會	Lot 341 and Extension in DD 212, Che Keng Tuk 丈量約份第 212 約地段第 341 號及其增批部分 輦徑篤
53	Scout Association of Hong Kong 香港童軍總會	NKIL 6530, No. 11 Rutland Quadrant 新九龍內地段第 6530 號 律倫街 11 號
54	Scout Association of Hong Kong 香港童軍總會	Lot 1207 in DD 217, Pak Sha Wan, Sai Kung 丈量約份第 217 約地段第 1207 號 西貢白沙灣
55	Scout Association of Hong Kong 香港童軍總會	STTL 592, Sha Tin 沙田市地段第 592 號 沙田
56	Scout Association of Hong Kong 香港童軍總會	IL 8961, Mansion Street, North Point 內地段第 8961 號 北角民新街
57	Scout Association of Hong Kong 香港童軍總會	Lot 131 in DD 60, Au Tau, Yuen Long 丈量約份第 60 約地段第 131 號 元朗凹頭
58	Scout Association of Hong Kong 香港童軍總會	TPTL 190, Tung Tsz, Tai Po 大埔市地段第 190 號 大埔洞梓
59	Scout Association of Hong Kong and Hong Kong Girl Guides Association 香港童軍總會及香港女童軍總會	KCTL 511, No. 308 Wo Yi Hop Road, Kwai Chung 葵涌市地段第 511 號 葵涌和宜合道 308 號

No.	Name of Lessee	Lot no. and Location
60	Scout Association of Hong Kong and Hong Kong Girl Guides Association 香港童軍總會及香港女童軍總會	STTL 591, Shui Chuen Au Street, Sha Tin 沙田市地段第 591 號 沙田水泉坳街
61	South China Athletic Association 南華體育會	IL 9041, No. 88 Caroline Hill Road, So Kon Po 內地段第 9041 號 掃桿埔加路連山道 88 號
62	South China Athletic Association 南華體育會	KIL 11218, Wylie Path 九龍內地段第 11218 號 衛理徑
63	Tai Po Sports Association Limited 大埔體育會有限公司	TPTL 216, On Cheung Road, Tai Po 大埔市地段第 216 號 大埔安祥路
64	Victoria Recreation Club 域多利遊樂會	Lot 316 in DD 252, Sai Kung 丈量約份第 252 約地段第 316 號 西貢
65	Yau Yat Chuen Garden City Club Limited 又一村花園俱樂部有限公司	NKIL 6508, No. 7 Cassia Road, Yau Yat Chuen 新九龍內地段第 6508 號 又一村高槐路 7 號
66	Yuen Long District Sports Association Limited 元朗區體育會有限公司	YLTL 520, Yuen Long 元朗市地段第 520 號 元朗

由社區組織、公務員工會/職員會及香港賽馬會所持有的私人遊樂場地契約一覽表

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
1	香港海事訓練隊分區委員會	新九龍內地段第 6535 號 鑽石山豐盛街	2,462	總部大樓	2027 年 6 月 30 日
2	香港海事訓練隊分區委員會	丈量約份第 256 約地段第 719 號 西貢斬竹灣	1,858	操場及活動室	2027 年 6 月 30 日
3	香港小童群益會	丈量約份第 257 約地段第 676 號 西貢黃宜洲	9,250	營舍設施(可容納 112 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
4	天主教香港教區	長洲丈量約份地段第 1870 號 長洲	6,744	營舍設施(可容納 84 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
5	香港中華基督教青年會董事	測量約份第 5 約地段第 195 號 坑口茅湖仔	13,300	營舍設施(可容納 102 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
6	香港中華基督教青年會董事	丈量約份第 254 約地段第 76 號 西貢黃宜洲	29,400	營舍設施(可容納 120 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
7	香港中華基督教青年會董事	沙田市地段 366 號 沙田鞍駿街 2 號	111,690	營舍設施(可容納 1,140 人作宿營之用)	2047 年 6 月 30 日
8	香港基督教青年會董事	九龍內地段第 11219 號 京士柏加士居道側	4,843	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 曲棍球練習場 ➤ 攀石場 ➤ 3 個網球場 	2026 年 12 月 25 日
9	香港青年獎勵計劃	大埔市地段第 220 號 大埔坑下莆	7,200	營舍設施(可容納 88 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
10	香港佛教聯合會	丈量約份第 4 約地段第 175 號 大嶼山東涌翔東路	4,877	營舍設施(可容納 50 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
11	中國香港賽艇協會	沙田市地段第 573 號 沙田源禾路	2,475	賽艇中心	2027 年 6 月 30 日

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
12	香港政府華員會	九龍內地段第 11224 號 衛理道 8 號	3,090	總部辦事處、禮堂、網球場及康樂室	2026 年 12 月 25 日
13	香港女童軍總會	內地段第 9034 號 黃泥涌峽道 141 號	4,418	營舍設施(可容納 40 人作宿營之用)	2026 年 12 月 25 日
14	香港女童軍總會	丈量約份第 122 約地段第 1754 號 元朗屏山	2,076	營舍設施(可容納 60 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
15	香港女童軍總會	丈量約份第 92 約地段第 2544 號 上水古洞南坑頭路	2,831	營舍設施(可容納 60 人作宿營之用)	2018 年 6 月 30 日#
16	香港女童軍總會	九龍內地段第 10734 號 加士居道及衛理道交界處	2,357	總部大樓	2056 年 12 月 25 日
17	香港賽馬會	內地段第 8847 號 體育路 1 號及黃泥涌道	92,000	馬場 (註：每逢賽馬日該馬場會以每次十元的低入場費開放予公眾入場觀賞賽馬運動)	2034 年 6 月 23 日
18	香港遊樂場協會	丈量約份第 2 約地段第 739 號 大嶼山梅窩	14,983	營舍設施(可容納 120 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
19	香港壘球總會	九龍內地段第 11226 號 天光道	8,360	➤ 擊球器 ➤ 壘球場	2026 年 12 月 24 日
20	香港基督教女青年會	丈量約份第 332 約地段第 752 號 大嶼山長沙	10,780	營舍設施(可容納 176 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
21	香港青年旅舍協會	昂坪丈量約份地段第 240 號 昂坪	7,300	旅舍設施(可容納 34 人作住宿之用)	2027 年 6 月 30 日
22	香港青年旅舍協會	大埔市地段第 133 號 大美督	1,000	旅舍設施(可容納 72 人作住宿之用)	2018 年 6 月 19 日#

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
23	旺角區文娛康樂體育會有限公司	九龍內地段第11165號 埃華街及櫟樹街交界處	234	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 健身中心 ➤ 3張乒乓球枱 ➤ 羽毛球場 ➤ 壁球場 ➤ 2張美式桌球枱 	2018年9月9日
24	文康市政職員遊樂會有限公司	九龍內地段第11225號 京士柏衛理徑	4,402	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 乒乓球場 ➤ 網球場 	2026年12月25日
25	香港外展信託基金會有限公司	丈量約份第256約地段第718號 西貢大網仔	23,800	歷奇設施(包括可容納126人作宿營之用的設施)	2027年6月30日
26	保良局	丈量約份第118約地段第2419號 元朗大棠	129,573	營舍設施(可容納460人作宿營之用)	2026年11月5日
27	保良局	丈量約份第257約地段第675號 西貢北潭涌	48,261	營舍設施(可容納388人作宿營之用)	2027年6月30日
28	香港童軍總會	新九龍內地段第6530號 律倫街11號	420	地區總部大樓	2026年12月25日
29	香港童軍總會	丈量約份第217約地段第1207號 西貢白沙灣	2,405	營舍設施(可容納168人作宿營之用)	2027年6月30日
30	香港童軍總會	沙田市地段第592號 沙田	36,191	營舍設施(可容納240人作露營之用)	2027年6月30日
31	香港童軍總會	內地段第8961號 北角民新街	471	地區總部大樓	2018年6月25日#
32	香港童軍總會	丈量約份第60約地段第131號 元朗凹頭	65	地區總部大樓	2024年1月18日
33	香港童軍總會	大埔市地段第190號 大埔洞梓	30,200	營舍設施(可容納311人作宿營之用)	2025年6月24日

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
34	香港童軍總會 及香港女童軍總會	葵涌市地段第 511 號 葵涌和宜合道 308 號	690	辦公室、有蓋操場、禮堂、活動室、會議室、多用途活動室、舞蹈及健身室	2027 年 6 月 30 日
35	香港童軍總會 及香港女童軍總會	沙田市地段第 591 號 沙田水泉坳街	9,549	營舍設施(可容納 50 人作宿營之用)	2027 年 6 月 30 日
36	南華體育會	內地段第 9041 號 掃桿埔加路連山道 88 號	32,480	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 保齡球中心 ➤ 戶外人造草場 ➤ 桌球中心 ➤ 戶外足球場 ➤ 健身中心 ➤ 3 個室內運動館 ➤ 體能訓練室 ➤ 30 個射擊靶道 ➤ 2 個室內游泳池 ➤ 室外游泳池 ➤ 7 個壁球場 ➤ 乒乓球室 ➤ 51 條高爾夫球發球道 	2026 年 12 月 25 日
37	南華體育會	九龍內地段第 11218 號 衛理徑	5,309	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 6 個室外網球場 	2026 年 12 月 25 日
38	大埔體育會有限公司	大埔市地段第 216 號 大埔安祥路	3,051	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 個健身室 ➤ 綜合運動場(可作為羽毛球場、籃球場及壁球場之用) 	2027 年 6 月 30 日
39	元朗區體育會有限公司	元朗市地段第 520 號 元朗	1,163	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 體操武術樓 ➤ 健身中心 	2031 年 10 月 18 日

暫緩函件是土地在契約期滿至續期手續完成前的過渡安排。

由私人體育會所持有的私人遊樂場地契約一覽表

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
1	香港仔遊艇會有限公司	香港仔內地段第 454 號 南朗山深灣道	2,277	該會主要提供水上運動的儲存及配套設施。	2021 年 12 月 25 日
2	香港中華游樂會	內地段第 9040 號 銅鑼灣道	16,490	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 室外網球場 (15 個) ➤ 室內網球場 (2 個) ➤ 乒乓球枱 (2 張) ➤ 壁球場 (2 個) ➤ 高爾夫球發球道 (5 條球道) ➤ 羽毛球場 (2 個) ➤ 桌球枱 (3 張) 	2026 年 12 月 25 日
3	清水灣鄉村俱樂部	丈量約份第 241 約地段第 269 號 西貢布袋澳	1,256,765	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 羽毛球場 (2 個) ➤ 9 洞高爾夫球場 (1 個) ➤ 18 洞高爾夫球場 (1 個) ➤ 壁球場 (3 個) ➤ 乒乓球室 (1 個) ➤ 網球場 (室內及室外) (7 個) 	2027 年 6 月 30 日

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
4	西洋波會	九龍內地段第 11221 號	23,095	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 羽毛球場 (1 個) ➤ 網球場 (8 個) ➤ 曲棍球場 (1 個) ➤ 草地滾球場 (室外) (6 條球道) ➤ 草地滾球場 (室內) (6 條球道) 	2026 年 12 月 25 日
5	紀利華木球會	內地段第 9031 號 黃泥涌道 188 號	12,203	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 羽毛球場 (2 個) ➤ 草地滾球場 (15 條球道) ➤ 乒乓球枱 (2 張) ➤ 網球場 (8 個) ➤ 桌球室 (1 個) ➤ 壁球場 (2 個) ➤ 高爾夫球發球道 / 木球發展中心 (6 條球道) 	2026 年 12 月 25 日
6	菲律賓會	九龍內地段第 11222 號 衛理道	2,819	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 草地滾球場 (6 條球道) 	2026 年 12 月 25 日
7	白沙灣遊艇會有限公司	丈量約份第 217 約地段第 1208 號 白沙灣	19,796	該會主要提供水上運動的儲存及配套設施。	2027 年 6 月 30 日

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
8	香港鄉村俱樂部	鄉郊建屋地段第 1195 號 黃竹坑道 188 號	21,090	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 網球場 (7 個) ➤ 壁球場 (1 個) ➤ 桌球室 (1 個) ➤ 保齡球場 (4 條球道) ➤ 籃球場 (1 個) ➤ 美式桌球枱 (1 張) 	2027 年 4 月 3 日
9	香港木球會	內地段第 9019 號 黃泥涌峽道 137 號	18,448	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 板球場 / 草地滾球場 (1 個 : 可用作板球場或 4 條草地滾球球道) ➤ 壁球場 (4 個) ➤ 保齡球中心 (4 條球道) ➤ 桌球室 (1 個) ➤ 高爾夫球模擬器 (2 個) ➤ 板球中心 (3 個網) ➤ 多用途運動場 (1 個 : 可用作 2 個羽毛球場) ➤ 網球場 (3 個) 	2023 年 6 月 30 日
10	香港足球會	內地段第 9033 號 跑馬地體育路 3 號	29,537	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 網球場 (6 個) ➤ 室內草地滾球場 (6 條球道) ➤ 壁球場 (7 個) ➤ 保齡球場 (4 條球道) ➤ 足球 / 欖球場 (1 個) ➤ 曲棍球場 (1 個) ➤ 室外草地滾球場 (6 條球道) ➤ 多用途訓練場 (1 個) ➤ 羽毛球場 (8 個) 	2026 年 12 月 25 日

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
11	香港哥爾夫球會	鄉郊建屋地段第 1194 號 深水灣	66,500	➤ 9 洞高爾夫球場 (1 個)	2026 年 12 月 25 日
12	香港哥爾夫球會	丈量約份第 94 約地段第 942 號餘段 上水	1,706,106	➤ 18 洞高爾夫球場 (3 個)	2020 年 8 月 31 日
13	香港槍會	荃灣市地段第 419 號 荃灣川龍	64,900	➤ 多向飛靶射擊場 (15 部靶機) ➤ 雙向飛靶射擊場 (2 部靶機) ➤ 25 米射擊場 (4 部靶機) ➤ 50 米射擊場 (6 個)	2027 年 6 月 30 日
14	香港機械模型會 有限公司	丈量約份第 118 約地段第 2416 號 元朗大棠	34,955	➤ 固定翼飛機跑道 (1 條) ➤ 直升機停機坪 (1 個)	2024 年 11 月 3 日
15	九龍印度會	九龍內地段第 11223 號 加士居道	3,656	➤ 網球場 (2 個) ➤ 羽毛球場 (1 個) ➤ 板球訓練場 (1 個)	2026 年 12 月 25 日
16	印度遊樂會	內地段第 9039 號 掃桿埔加路連山道 63 號	11,855	➤ 草地滾球場 (6 條球道) ➤ 網球場 (4 個) ➤ 羽毛球場 (1 個)	2026 年 12 月 25 日

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
17	香港渣甸山居民協會	內地段第 8895 號 渣甸山祈禮士道 2 號	12,406	➤ 網球場 (3 個)	2018 年 4 月 25 日 #
18	九龍草地滾球會	九龍內地段第 11217 號 柯士甸道	7,311	➤ 草地滾球場 (12 條球道) ➤ 網球場 (1 個)	2026 年 12 月 25 日
19	九龍木球會	九龍內地段第 11216 號 覺士道	25,203	➤ 保齡球場 (4 條球道) ➤ 壁球場 (4 個) ➤ 高爾夫球模擬器 (1 個) ➤ 多用途運動場 (羽毛球用途) (1 個) ➤ 板球場 (1 個) ➤ 草地滾球場 (12 條球道) ➤ 網球場 (3 個)	2026 年 12 月 25 日
20	九龍塘會	新九龍內地段第 6528 號 九龍塘窩打老道 113A 號	8,886	➤ 羽毛球場 (1 個) ➤ 桌球枱 (2 張) ➤ 保齡球場 (4 條球道) ➤ 高爾夫球發球道 (2 條球道) ➤ 乒乓球枱 (4 張) ➤ 網球場 (6 個)	2026 年 12 月 24 日
21	九龍仔業主會	新九龍內地段第 6529 號 劍橋道 10A 號	5,716	➤ 網球場 (6 個) ➤ 籃球場 (1 個) ➤ 乒乓球枱 (1 張)	2026 年 12 月 25 日

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
22	巴基斯坦協會香港有限公司	九龍內地段第 11220 號 公主道	2,236	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 壁球場 (2 個) ➤ 曲棍球及板球練習場 (1 個) 	2026 年 12 月 25 日
23	香港遊艇會	海旁地段第 709 號 奇力島	18,738	該會主要提供水上運動的儲存及配套設施。	2056 年 2 月 19 日
24	香港遊艇會	鄉郊建屋地段第 1181 號 熨波洲	2,940	該會主要提供水上運動的儲存及配套設施。	2021 年 5 月 24 日
25	香港遊艇會	丈量約份第 212 約地段第 341 號及其增批部分 峯徑篤	11,820	該會主要提供水上運動的儲存及配套設施。	2018 年 3 月 8 日#
26	域多利遊樂會	丈量約份第 252 約地段第 316 號 西貢	14,100	該會設有賽艇和風帆用的浮橋碼頭。	2018 年 5 月 31 日#

編碼	契約持有人	地段編號及地點	佔地面積約 (平方米)	主要設施	契約/暫緩函件# 屆滿日期
27	又一村花園俱樂部有限公司	新九龍內地段第 6508 號 又一村高槐路 7 號	5,917	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 羽毛球場 (2 個) ➤ 壁球場 (1 個) ➤ 網球場 (3 個) ➤ 乒乓球枱 (3 張) ➤ 桌球枱 (2 張) ➤ 足球場 (1 個) ➤ 多用途活動室 (1 個: 跳舞、瑜伽、跆拳道及普拉提用途) 	2026 年 12 月 25 日

暫緩函件是土地在契約期滿至續期手續完成前的過渡安排。

粉嶺高爾夫球場的歷史和對體育發展的貢獻 補充文件

目的

本文件旨在提供資料，講述粉嶺高爾夫球場(粉嶺高球場)的歷史和說明粉嶺高球場對體育發展的貢獻。

粉嶺高球場的歷史

2. 粉嶺高球場由香港哥爾夫球會(香港哥球會)負責管理。香港哥球會成立於 1889 年，是現今世上(除蘇格蘭外)歷史最長的高爾夫球會之一。粉嶺高球場共有三個 18 洞高爾夫球場，分別是於 1911 年建成的舊場、於 1931 年建成的新場和於 1970 年建成的伊甸場。

3. 粉嶺高球場除設有數個高爾夫球場外，還建有多座歷史建築物，包括粉嶺會所(二級歷史建築物)、粉嶺高球場小食亭(三級歷史建築物)和粉嶺別墅(一級歷史建築物)。至於舊場，這是現今英國以外第二最古老的球場，僅次於印度皇家加爾各答高爾夫俱樂部(Royal Calcutta Golf Club)的球場。此外，粉嶺高球場內亦種植有約三萬株樹木，當中不少樹木可望列入《古樹名木冊》內，另外還有 100 多個祖墳和金塔。

對體育發展的貢獻

4. 香港哥球會在粉嶺高球場提供的體育設施，主要有三個 18 洞高爾夫球場和一個設有 32 條球道的發球練習場，而在公共

體育場地中，一般不會提供這類設施。過去多年，香港哥球會一直透過以下方式，為協助香港推廣高爾夫球體育項目，作出重大貢獻。該會曾進行的工作如下：

(a) 在社區推廣高爾夫球體育項目

5. 香港哥球會為在社區推廣高爾夫球體育項目，開放轄下設施供市民和合資格的外間團體(例如學校、體育機構和社會福利機構)使用 - 於2017年，在粉嶺高球場進行的球局當中，有超過四成(即十二萬個球局中的五萬多個)乃供非會員參與。持有香港身分證者須繳付的果嶺費為每局1,300元，而黃昏果嶺費(在下午三時後開賽)則為每局600元。香港哥球會在一年內會安排六次，讓香港身分證持有人以每局僅125元的果嶺費在球場打球。根據香港哥球會最初成立時訂定的協議安排，粉嶺區內的村民可免費使用舊場打球。粉嶺高球場的發球練習場，每逢星期一至五晚上六時至十時開放給公眾進行練習，此舉有助紓緩香港發球練習場短缺的問題。香港哥球會亦向鄰近的學校推廣高爾夫球體育項目，讓中小學生能以獲大幅資助的優惠收費使用轄下的設施。

(b) 培訓精英運動員

6. 粉嶺高球場是發展精英體育項目的重要基地，並為香港代表隊隊員提供訓練和比賽場地與設施，以助他們出戰本地聯賽和國際錦標賽。香港哥球會曾在舊場舉辦香港女子高爾夫球公開賽，這項賽事同時獲得女子亞洲高爾夫巡迴賽和台灣女子職業高爾夫協會認可，並為香港年輕優秀的業餘選手提供平台，讓她們與來自全球的亞洲區專業選手作賽。本地高爾夫球手陳芷澄曾勝出 2016 年的香港女子高爾夫球公開賽賽事，是項成績更助她取得 2016 年里約熱內盧奧林匹克運動會的參賽資格。最近，陳芷澄更成為首名取得女子職業高爾夫球巡迴賽參賽資格的本地球手。在 2016 年和 2017 年(截至 2017 年 9 月止)，香港哥球會向負責高爾夫球體育項目的體育總會開放設施的總時數，分別為 13 081 小時和 9 096 小時。

(c) 把香港打造成大型體育活動中心

7. 粉嶺高球場的三個高爾夫球場是香港唯一可供舉辦頂級專業高爾夫球錦標賽的場地。粉嶺高球場經常舉辦大型國際高爾夫球賽，特別是香港高爾夫球公開賽，藉此推廣香港使成為國際體育盛事中心。香港高爾夫球公開賽同時獲得亞洲巡迴賽和歐洲巡迴賽認可，是亞洲最受歡迎的國際高爾夫球標賽之一，也是亞洲其中一項舉辦最久的國際體育賽事。這項一年一度的賽事於1959年首辦，至今已連續舉辦59年，共吸引四萬多名觀眾參與。

民政事務局

2018年2月

粉嶺高爾夫球場用地發展方案

背景

為了探討新界北部地區的發展潛力，政府開展《發展新界北部地區初步可行性研究》（《新界北研究》）。在《新界北研究》下，政府所聘請的研究顧問亦已從技術層面，探討粉嶺高爾夫球場用地的發展潛力。以下的評估和發展方案，純粹是研究顧問提出的建議，政府並未決定是否或如何採用該等建議。

粉嶺高爾夫球場和其周邊環境

2. 粉嶺高爾夫球場土地現時正以私人遊樂場地契約持有，該契約將於 2020 年屆滿。該球場佔地 172 公頃，包括三個 18 洞高爾夫球場。粉嶺高爾夫球場現時並未納入任何分區計劃大綱圖的範圍。上水/粉嶺新市鎮位於粉嶺高爾夫球場東北面及較遠的北面，兩者相隔粉嶺公路。粉嶺高爾夫球場在上水港鐵站以西，最近距離為 800 米。粉嶺高爾夫球場北面和西面有不少相對低密度的住宅發展項目，而東北面則毗鄰高密度的公共房屋發展項目(清河邨)。粉嶺高爾夫球場東面和南面多為未發展的常耕農地和鄉郊活動為主的土地。

3. 粉錦公路是連接上水和石崗的主要道路，並把粉嶺高爾夫球場分為兩部分。粉錦公路為郊區幹道，兩旁廣植樹木，東江水水管置於其下。粉錦公路實是一條雙線行車狹窄公路，提供雙向行車，沿路不設行人道、行人小徑或單車徑。

4. 發展粉嶺高爾夫球場作其他用途，需要考慮多方面的因素：

- (a) 粉嶺高爾夫球場內現存有歷史建築群組，包括粉嶺高爾夫球場會所(二級歷史建築)、粉嶺高爾夫球場小食亭(三級歷史建築)及行政長官粉嶺別墅(一級歷史建築)。此外，粉嶺高爾夫球場內散佈多個墳墓及金塔；
- (b) 粉嶺高爾夫球場內約有 30 000 棵樹木，包括約 160 棵可能為古樹名木和受保護品種；
- (c) 若要擴闊粉錦公路，須大量砍伐樹木和遷移東江水水管；及

- (d) 自一九五九年起，粉嶺高爾夫球場每年均舉辦國際高爾夫球賽(香港公開賽)。香港唯一一個規模與粉嶺高爾夫球場相若的高爾夫球場位於滙西洲，但滙西洲位置不易到達，因此限制其舉辦國際賽事。

粉嶺高爾夫球場的發展方案

5. 《新界北研究》就粉嶺高爾夫球場探討了兩個發展方案。局部發展方案建議發展粉嶺高爾夫球場東部(32 公頃) 即粉錦公路以東的土地，當中假設保留餘下部分的高爾夫球場土地(140 公頃)，以舉辦國際高爾夫球賽。高密度住宅發展建議設於毗鄰現時上水新市鎮的東北部，而粉錦公路遠離上水新市鎮的位置則建議作低密度住宅發展。這個方案可提供 4 600 個住宅單位，容納約 13 000 人。建議載於附錄 A。

6. 全面發展方案建議發展整個粉嶺高爾夫球場作房屋、商業、政府、機構或社區、休憩用地，以及旅遊／消閒用途。建議的高中密度住宅發展會位於粉嶺高爾夫球場北部和東北部，毗鄰上水新市鎮。除了低密度住宅發展外，粉嶺高爾夫球場南部和西部亦會容納商業和旅遊／消閒用途的土地。這個方案可提供 13 200 個住宅單位，容納約 37 000 人。商業和旅遊／消閒項目則可提供約 12 000 個就業機會。建議載於附錄 B。

7. 兩個方案的主要發展參數比較見下表：

	部分發展方案	全面發展方案
	粉嶺高爾夫球場內 32公頃土地 (騰出粉錦公路 以東的全部範圍)	整個粉嶺 高爾夫球場 (騰出 172 公頃土地)
人口	13 000	37 000
就業職位	840	12 000
住宅單位	4 600	13 200

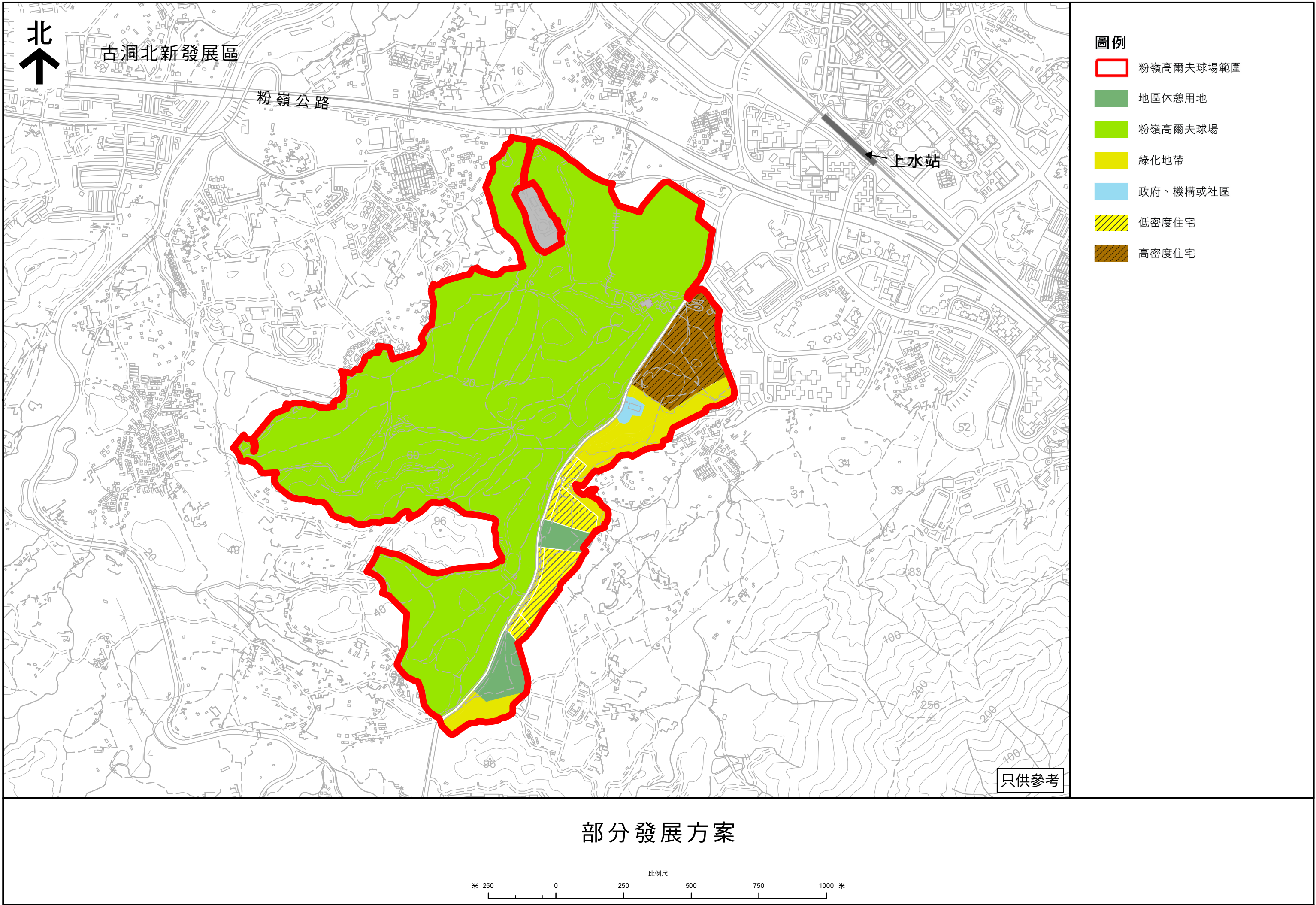
8. 研究顧問已就兩個方案進行技術評估。部分發展方案可以獨立進行，無需配合新界北新市鎮發展，只須改善道路交匯處、污水系統、排水系統及食水供應各項基礎設施。如推行全面發展方案，由於需要改善策略交通網絡，只可以配合新界北新市鎮同時發展。故此，部分發展方案較全面發展方案的落實時間為

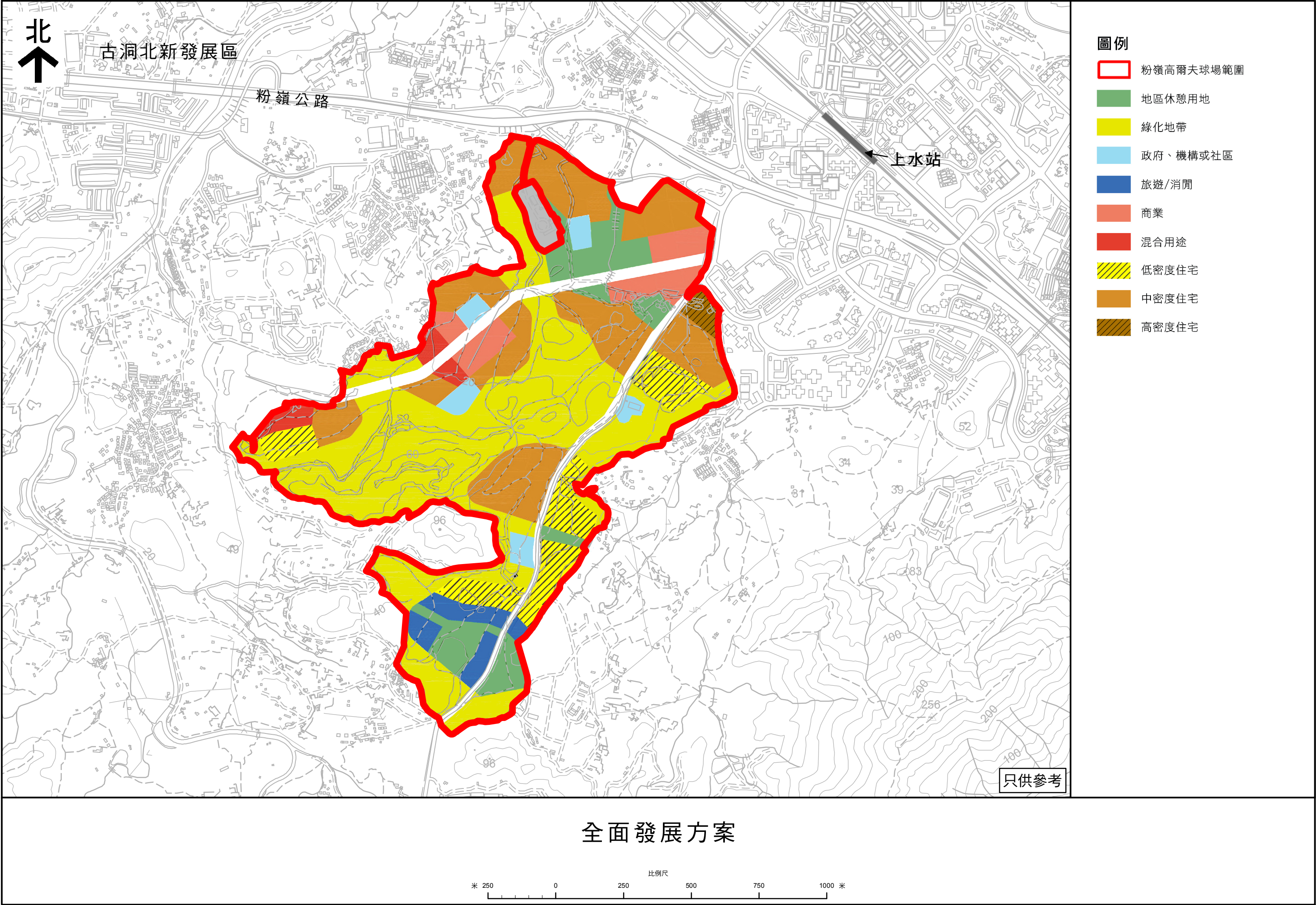
短。但在全面發展方案下，落實時間會很大程度視乎是否需要重置全部或部分的粉嶺高爾夫球場用地。

9. 以上只屬就發展潛力的初步和粗略評估。不論任何方案，當局仍需就所定方案進行詳細規劃及工程可行性研究。

發展局

2018 年 2 月





活化已關閉的堆填區作康樂用途

全港共有 13 個已關閉的堆填區。為了減少這些堆填區對環境可能帶來的影響，並令它們適合發展作其他有利的修復後用途，環境保護署（環保署）在 1997 年至 2006 年間在這些已關閉的堆填區進行了修復工程。在完成修復工程後，環保署需要繼續維護和監察這些已修復堆填區，以確保它們安全並符合環境標準，可作合適的修復後用途。至今，其中六個已修復堆填區¹已發展成不同種類的康樂設施，例如佐敦谷公園和晒草灣遊樂場。

發展已修復堆填區的考慮

2. 社會上有建議認為平地面積相當大的已修復堆填區應考慮作發展或其他用途，例如重置休憩用地、康樂或社區設施，以騰出有關現有土地作其他更具效益或高密度用途。有關「調置用途」事實上亦是倡議多管齊下的土地供應策略，明智地善用土地資源增加發展容量，以應付各項發展需要的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究下建議的措施之一。

3. 然而，在已修復堆填區上發展要面對多種技術限制。由於已修復堆填區下的廢物（主要為都市固體廢物）會進行分解並展現不同的土力特性，堆填區的表面只能承受有限的重量，並且容易出現不平均沉降。為了確保地下修復設施的完整性，已修復堆填區內不容許進行打樁工程，而擬建設施亦不可影響堆填區維護和常規環境監察工作。

4. 已修復堆填區一般缺乏適當的行車通道，而發展倡議人亦需要安排接駁各種公用設施。此外，已修復堆填區一般位於「綠化地帶」、「康樂」或「休憩用地」地帶，故擬議的修復後用途需要符合有關的規劃和土地使用要求，並與四周土地用途相配合。基於有關技術限制，已修復堆填區一般只適合作低密度發展，例如下述的社區康樂及用途。

活化已修復堆填區資助計劃

5. 為加快把其餘七個已修復堆填區²發展作有利用途，政府在 2014 年的施政報告公布設立「活化已修復堆填區資助計劃」（資助計劃），並預留 10 億元資助非牟利機構或體育總會在已修復堆填區發展康樂設施或其他合適的創新用

¹ 即醉酒灣、佐敦谷、馬草壟、牛池灣、晒草灣和船灣堆填區。

² 即馬游塘中、馬游塘西、牛潭尾、望后石谷、小冷水、將軍澳第一期和將軍澳第二／三期堆填區。

途。附錄一和二分別提供資助計劃下七個已修復堆填區的技術資料及平面圖。

6. 為推展資助計劃，政府成立了一個督導委員會，就資助計劃的運作安排向政府提供意見，並協助評審申請和監察獲批項目。

最新進展

7. 第一期資助計劃包括馬游塘中堆填區、望后石谷堆填區及將軍澳第一期堆填區，並於 2015 年 11 月 27 日至 2016 年 4 月 29 日接受申請。其間環保署共收到 27 份申請（包括馬游塘中及望后石谷堆填區各 7 份申請，及 13 份有關將軍澳第一期堆填區的申請）。

8. 在考慮了相關政策局、部門和區議會對各申請的意見，及按既定評審程序及準則詳細審視了所有申請後，督導委員會認為東華三院和基督教家庭服務中心的申請方案最為合適，並邀請他們分別就活化將軍澳第一期堆填區及馬游塘中堆填區制訂詳細建議。東華三院建議把將軍澳第一期堆填區活化為營地及環保教育中心（主要設施包括露營場地、環保教育展覽及活動設施、迷宮花園及戶外康樂活動平台等），而基督教家庭服務中心則建議於馬游塘中堆填區發展綜合社區活動中心（主要設施包括戶外歷奇體驗區、農圃、園藝治療花園、綜合教育活動室、多用途小禮堂及公眾休憩用地等）。如督導委員會滿意這兩家機構提交的詳細建議，環境局局長在接納督導委員會的建議後，會給予有關機構原則上批准以推行建議項目。

9. 至於望后石谷堆填區，基於接獲的申請普遍未能充分考慮該堆填區的發展限制，督導委員會認為當中沒有合適的申請。環保署會檢視該堆填區的發展限制，並考慮有否改善之處，以便利該堆填區日後作合適的發展。

10. 當有關機構獲得原則上批准時，環保署會與被選的機構緊密合作，盡快推展資助計劃第一期的項目。督導委員會亦已決定分期推出資助計劃下可供發展的已修復堆填區，以便從中汲取經驗，從而不斷優化資助計劃的運作安排。為此，環保署會先檢討資助計劃第一期的運作細節，以及向督導委員會建議可作出改善的運作細節，然後才推出資助計劃第二期供相關團體申請。

環境保護署
2018 年 2 月

活化已修復堆填區資助計劃下的七個已修復堆填區

已修復堆填區	可發展的平地面積	現時狀況	堆填區的限制 / 備註
第一期資助計劃下的已修復堆填區			
馬游塘中 (觀塘)	1.6 公頃	<ul style="list-style-type: none"> 非牟利機構正制訂詳細活化建議 	<ul style="list-style-type: none"> 可載重量為 43 kPa, 因此只能興建輕型構築物
將軍澳第一期 (西貢)	2.3 公頃	<ul style="list-style-type: none"> 非牟利機構正就地段 B 制訂詳細活化建議 在第一期資助計劃下地段 A 沒有接獲合適的申請 	<ul style="list-style-type: none"> 平地由三塊不相連的土地組成：地段 A - 0.4 公頃；地段 B - 0.7 公頃+1.2 公頃 可載重量 (5 / 15 kPa) 非常有限，一般而言興建大型構築物並不可行
望后石谷 (屯門)	4.5 公頃	<ul style="list-style-type: none"> 在第一期資助計劃下沒有接獲合適的申請 	<ul style="list-style-type: none"> 可載重量為 60 kPa, 因此只能興建輕型構築物 現有通道途經青山練靶場，由中國人民解放軍駐香港部隊管轄，不對外開放
其餘在資助計劃下的已修復堆填區			
馬游塘西 (觀塘)	少於 1 公頃	<ul style="list-style-type: none"> 尚未接受申請 	<ul style="list-style-type: none"> 平地由兩塊不相連的土地組成 可載重量為 43 kPa, 因此只能興建輕型構築物
將軍澳第二／三期 (西貢)	1.5 公頃		<ul style="list-style-type: none"> 平地由兩塊或數塊不相連的土地組成 可載重量 (5 kPa) 非常有限，一般而言興建大型構築物並不可行
牛潭尾 (元朗)	1 公頃		
小冷水 (屯門)	少於 1 公頃		

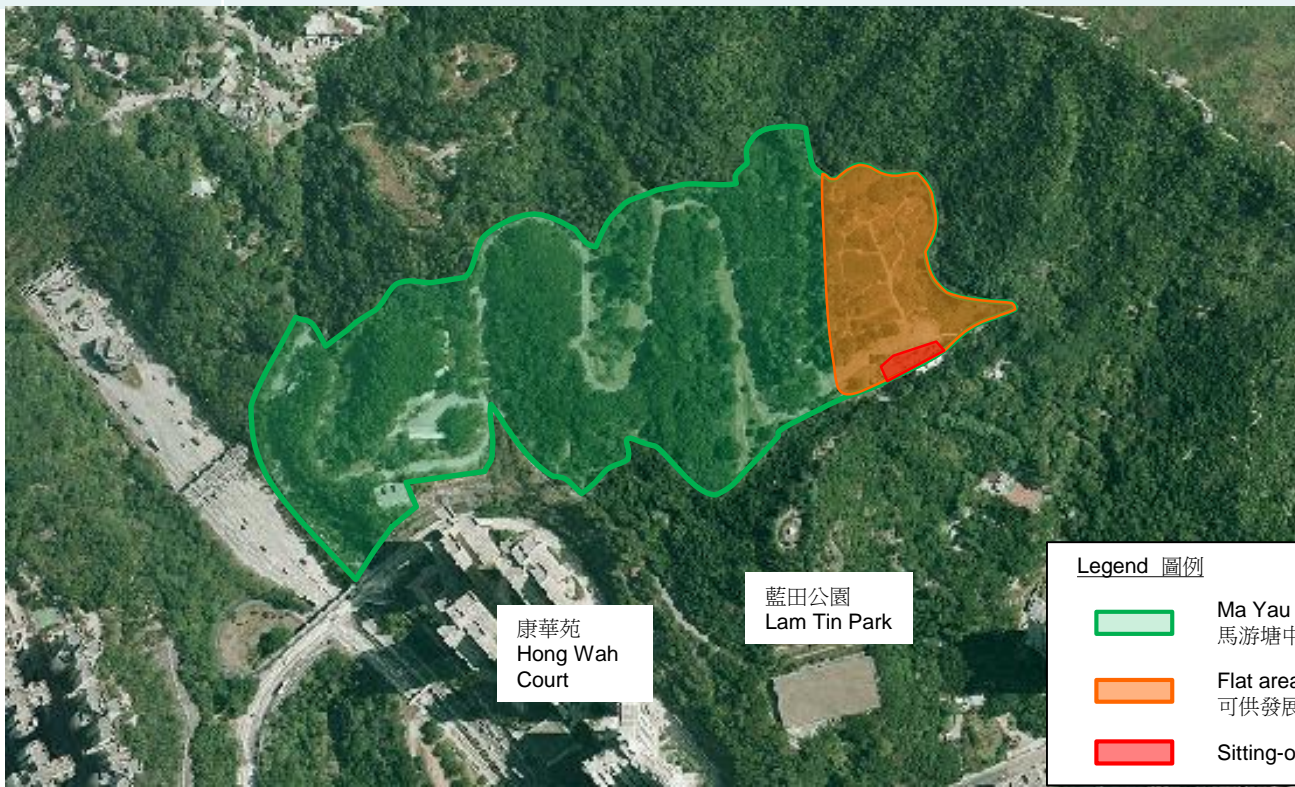
Site plans of 7 Restored Landfills
under the Restored Landfill Revitalisation Funding Scheme

「活化已修復堆填區資助計劃」下的
7個已修復堆填區的平面圖

Restored Ma Yau Tong Central Landfill

已修復馬游塘中堆填區

District 地區	Kwun Tong 觀塘		
Completion of Restoration Works 堆填區修復工程完成年份	1998		
Land Use Zoning 土地用途	Open Space / Green Belt 休憩用地/綠化地帶		
Flat Area (approx.) available for development 可發展的平地面積 (約)	1.6 ha (1.6 公頃)		
Current Status 現時狀況	<ul style="list-style-type: none"> ● A sitting out area [about 0.1 hectare of flat area] has been developed at the landfill and open for public use by LCSD since January 2011. ● 康樂及文化事務署已發展部份用地 [平地約0.1公頃] 為休憩處，並於2011年1月開放予公眾使用。 ● Flat area [about 1.6 hectares] is available for development of compatible uses. ● 平地 [約1.6公頃] 可作合適及相容用途發展。 		



Legend 圖例

- Ma Yau Tong Central Landfill
馬游塘中堆填區
- Flat area available for development
可供發展的平地
- Sitting-out area 休憩處

Restored Ma Yau Tong West Landfill

已修復馬游塘西堆填區

District 地區	Kwun Tong 觀塘
Completion of Restoration Works 堆填區修復工程完成年份	1998
Land Use Zoning 土地用途	Open Space / Green Belt 休憩用地/綠化地帶
Flat Area (approx.) available for development 可發展的平地面積 (約)	Less than 1 ha (少於1 公頃)
Current Status 現時狀況	<ul style="list-style-type: none"> ● A sitting out area [about 0.1 hectare of flat area] has been developed at the landfill and open for public use by LCSD since September 2011. ● 康樂及文化事務署已發展部份用地 [平地約0.1公頃] 為休憩處，並於2011年9月開放予公眾使用。 ● Flat area [less than 1 hectare] is available for development of compatible uses. ● 平地 [少於1公頃] 可作合適及相容用途發展。



Legend 圖例

- Ma Yau Tong West Landfill
馬游塘西堆填區
- Flat area available for development
可供發展的平地
- Sitting-out area 休憩處

Restored Ngau Tam Mei Landfill

已修復牛潭尾堆填區

District 地區	Yuen Long 元朗
Completion of Restoration Works 堆填區修復工程完成年份	2000
Land Use Zoning 土地用途	Green Belt 綠化地帶
Flat Area (approx.) available for development 可發展的平地面積 (約)	1 ha (1 公頃)
Current Status 現時狀況	Flat area [about 1 hectare] is available for development of compatible uses. 平地 [約1公頃] 可作合適及相容用途發展。



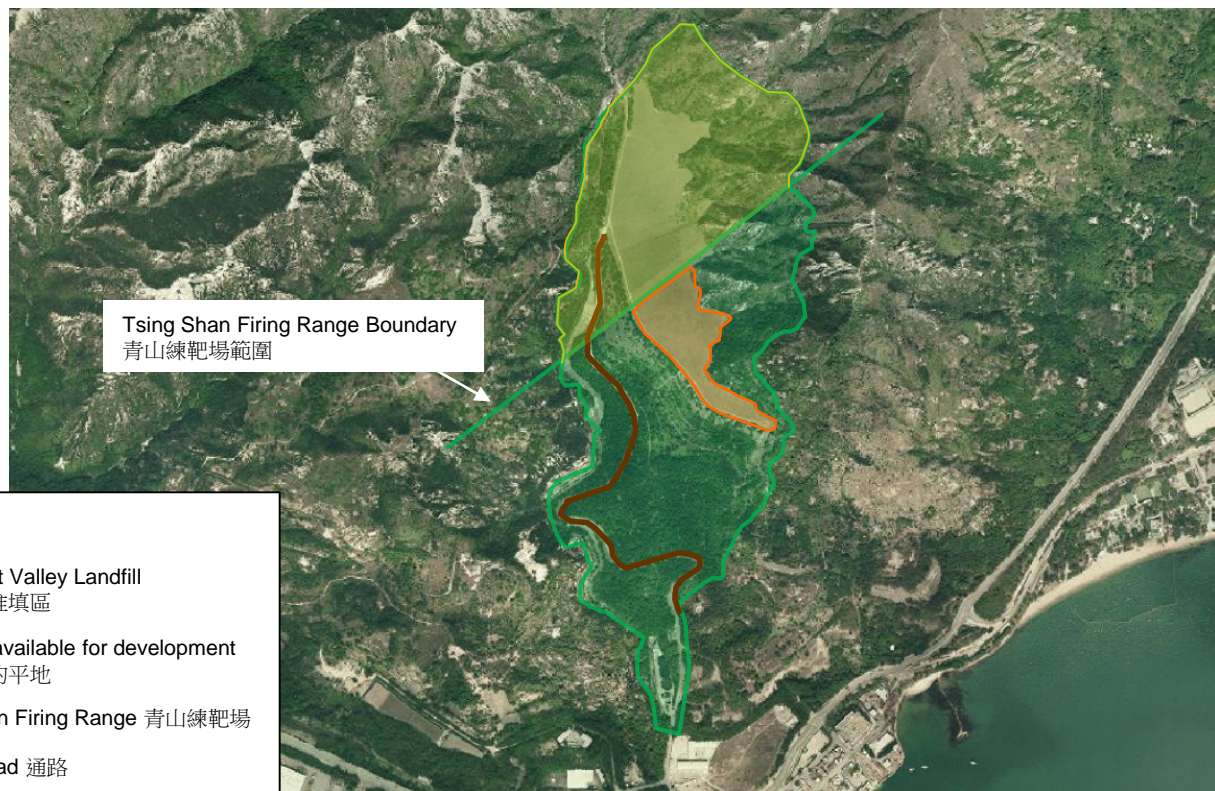
Legend 圖例

-  Ngau Tam Mei Landfill
牛潭尾堆填區
-  Flat area available for development
可供發展的平地
-  Narrow rural access road
狹窄鄉郊通道

Restored Pillar Point Valley Landfill

已修復望后石谷堆填區

District 地區	Tuen Mun 屯門
Completion of Restoration Works 堆填區修復工程完成年份	2006
Land Use Zoning 土地用途	Green Belt 綠化地帶
Flat Area (approx.) available for development 可發展的平地面積 (約)	4.5 ha (4.5 公頃)
Current Status 現時狀況	<ul style="list-style-type: none">• The Hong Kong Shooting Association is operating a temporary shooting range at the platform.• 香港射擊聯合總會正在平台上營運一個臨時射擊設施。• Flat area [about 4.5 hectares] is available for development of compatible uses.• 平地 [約4.5公頃] 可作合適及相容用途發展。



Legend 圖例

Pillar Point Valley Landfill
望后石谷堆填區

Flat area available for development
可供發展的平地

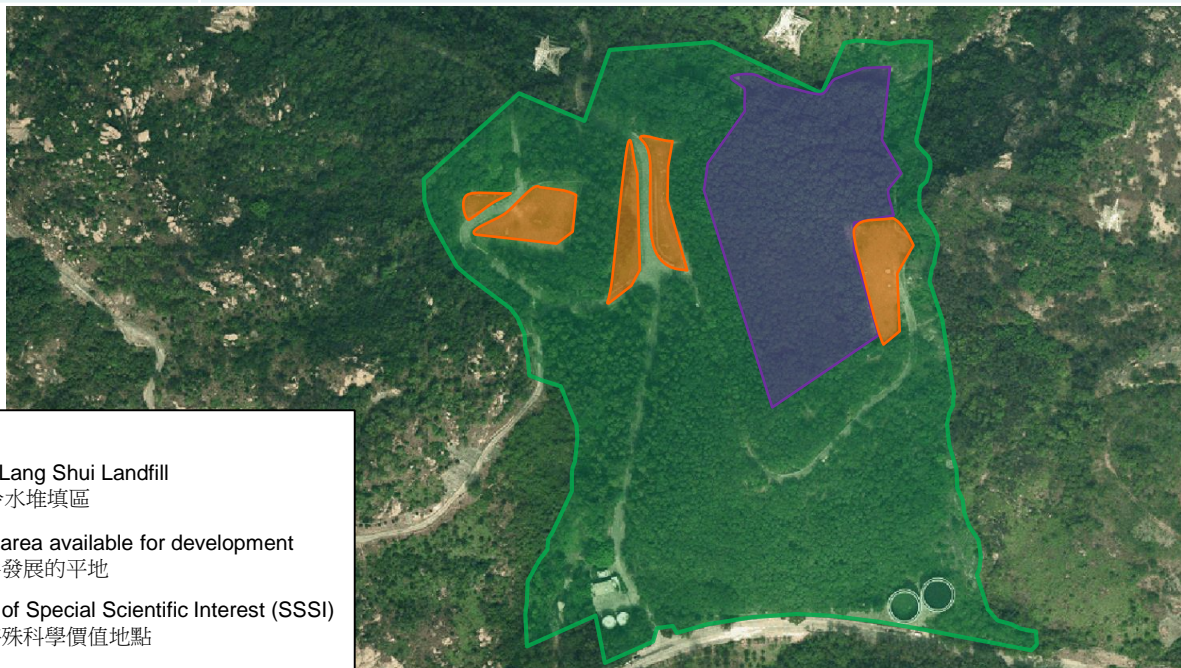
Tsing Shan Firing Range 青山練靶場

Access road 通路

Restored Siu Lang Shui Landfill

已修復小冷水堆填區

District 地區	Tuen Mun 屯門
Completion of Restoration Works 堆填區修復工程完成年份	2000
Land Use Zoning 土地用途	Mainly Green Belt, partly Site of Special Scientific Interest (SSSI) and small portion Government/ Institution/ Community 主要為綠化地帶，部分為具特別科學價值的地點，小部分為政府／機構／社區
Flat Area (approx.) available for development 可發展的平地面積 (約)	Less than 1 ha (少於1 公頃)
Current Status 現時狀況	<ul style="list-style-type: none"> • In view of the butterfly over-wintering phenomenon, Agriculture, Fisheries and Conservation Department designated part of the landfill [about 2.26 hectares] as SSSI in January 2008. • 由於斑蝶越冬現象，漁農自然護理署於2008年1月將部份堆填區 [約2.26公頃] 列為「具特殊科學價值地點」。 • Flat area [less than 1 hectare] is available for development of compatible uses. • 平地 [少於1公頃] 可作合適及相容用途發展。



Legend 圖例

- Siu Lang Shui Landfill
小冷水堆填區
- Flat area available for development
可供發展的平地
- Site of Special Scientific Interest (SSSI)
具特殊科學價值地點

Restored Tseung Kwan O Stage I Landfill

已修復將軍澳第一期堆填區

District 地區	Sai Kung 西貢
Completion of Restoration Works 堆填區修復工程完成年份	1999
Land Use Zoning 土地用途	Recreation 康樂
Flat Area (approx.) available for development 可發展的平地面積 (約)	2.3 ha (2.3 公頃)
Current Status 現時狀況	<ul style="list-style-type: none"> A cycle track cum pedestrian footpath and Wan Po Road Pet Garden have been developed and opened for public use since 2012 and 2013 respectively. A football training centre is also being developed at the flat area near the seafront. 已被發展成單車徑和海濱長廊，及環保大道寵物公園，並分別於2012年及2013年開放予公眾使用。另外，近岸平地現正發展作足球訓練中心。 Flat area [about 2.3 hectares] is available for development of compatible uses. 平地 [約2.3公頃] 可作合適及相容用途發展。



Legend 圖例



Tseung Kwan O Stage I Landfill
將軍澳第一期堆填區



Flat area available for development
可供發展的平地

Restored Tseung Kwan O Stage II/III Landfill

已修復將軍澳第二/三期堆填區

District 地區	Sai Kung 西貢
Completion of Restoration Works 堆填區修復工程完成年份	1999
Land Use Zoning 土地用途	Open Space 休憩用地
Flat Area (approx.) available for development 可發展的平地面積 (約)	1.5 ha (1.5 公頃)
Current Status 現時狀況	<ul style="list-style-type: none"> • The Hong Kong Air Cadet Corps has been granted an agreement to use the upper platform [about 0.8 hectare] as a model aeroplane training field. The platform is now jointly used as a training field of Unmanned Aerial Vehicle for land surveying. • 香港航空青年團獲發協議使用高層平台 [約0.8公頃] 作模型飛機訓練場。現時作土地測量用途的無人駕駛飛機亦以該平台作為訓練場地。 • The upper and lower platforms [about 1.5 hectares in total] are available for development of compatible uses. • 高層和低層平台 [共約1.5公頃] 可作合適及相容用途發展。



日出康城
Lohas Park

將軍澳工業邨
Tseung Kwan O
Industrial Estate

Legend 圖例

- Tseung Kwan O II/III Landfill
將軍澳第二/三期堆填區
- Flat area available for development
可供發展的平地