



土木工程拓展署  
Civil Engineering and  
Development Department

香港高爾夫球會  
HONG KONG GOLF CLUB

北區醫院  
NORTH DISTRICT  
HOSPITAL

合約編號 CE17/2019(CE)

粉嶺高爾夫球場用地  
局部發展技術研究-  
可行性研究

環境影響評估行政摘要



## 環境影響評估行政摘要

### 目錄

	Page
<b>1. 簡介</b>	<b>1</b>
1.1 項目背景	1
1.2 本行政摘要的目的	1
<b>2. 項目說明</b>	<b>2</b>
2.1 項目概況	2
2.2 項目需求	2
2.3 對現有環境的評價	2
2.4 指定工程項目	3
2.5 項目效益和環境倡議	3
2.6 項目發展時間表	4
<b>3. 環境影響評估 (EIA) 研究的重點發現摘要</b>	<b>5</b>
3.1 空氣質素影響	5
3.2 噪音影響	6
3.3 水質影響	8
3.4 污水收集和污水處理影響	9
3.5 廢物管理影響	9
3.6 土地污染影響	10
3.7 生態影響	11
3.8 漁業影響	12
3.9 景觀及視覺影響	12
3.10 文化遺產影響	13
3.11 環境監測和審核 (環監) 要求	14
<b>4. 總結</b>	<b>15</b>
4.1 概述	15

### 圖表

圖 2.1	-	工程位置圖
圖 2.2	-	分區 1 至分區 4 分界圖

## **1. 簡介**

### **1.1 項目背景**

1.1.1 土地供應專責小組於 2018 年就各土地供應選項進行公眾諮詢後，於同年 12 月 31 日建議政府優先研究及考慮收回香港高爾夫球會粉嶺高爾夫球場粉錦公路以東 32 公頃用地作房屋發展。政府於 2019 年 2 月 20 日宣布全面接納土地供應專責小組建議優先推行的八個土地選項（包括粉嶺高爾夫球場用地部份發展）。

1.1.2 政府亦宣布將發展粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東 32 公頃用地作房屋用途（公營房屋為重點），並就此於 2019 年下半年開展詳細技術研究，確立在短中期內最多可提供的房屋單位數目；支援此發展所需的基建設施；找出在環境、生態及其他方面所面對的限制，制定緩減措施將所有已知的影響減至可接受的程度；以及制定執行計劃，當中包括落實時間表及所需成本。

### **1.2 本行政摘要的目的**

1.2.1 是次環境影響評估已針對粉嶺高爾夫球場部分用地發展的潛在環境影響進行評估，本行政摘要將概述環境影響評估研究報告的重點資訊及結果。

## 2. 項目說明

### 2.1 項目概況

2.1.1 具發展潛力區佔地約 32 公頃，如圖 2.1 所示，其東北面以丙岡路為界，北面以保健路為界，西北面與西面以粉錦公路為界，東面是丙崗一帶的鄉村居所，東南面和南面則為大龍實驗農場和一個綠色小丘。

2.1.2 出於技術評估的目的，具發展潛力區分為四個區域，如圖 2.2 所示：分區 1 位於該區最北端，一直延伸至毗鄰粉嶺原水抽水站的林地邊緣；分區 2 以上述林地及通往安圍的道路為界；分區 3 以北面現時通往安圍的道路和毗鄰大龍實驗農場的窄邊為界；分區 4 以分區 3 的南面邊緣和具發展潛力區的邊界為界。

2.1.3 評估了各種發展方案後，建議只在分區 1 進行房屋發展，可容納人口數目約為 33,600。相關研究結果將在以下章節作進一步闡述。

### 2.2 項目需求

2.2.1 房屋短缺是其中一個香港正在面對的急切問題。增加土地供應作房屋發展一直是過去幾年施政報告的重點之一。正如 2021 年 10 月公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（香港 2030+）研究報告提到，預計長遠的房屋用地短缺為 510 至 680 公頃。

2.2.2 2018 年 12 月 31 日，土地供應專責小組報告指出，短期內有 108 公頃房屋用地短缺。在進行廣泛的公眾討論後，土地供應專責小組建議應優先研究和收回粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東的 32 公頃土地用於房屋發展，以緩解短中期的土地短缺，並同時平衡體育發展需求。

2.2.3 隨著粉嶺高爾夫球場粉錦公路以東 32 公頃土地的地契於 2020 年 8 月屆滿，以及額外三年的特別過渡安排至 2023 年 8 月結束，預計該土地將於 2023 年 9 月歸還政府。此具發展潛力區的發展可在短中期內緩解嚴重的土地短缺問題。

### 2.3 對現有環境的評價

2.3.1 考慮到具發展潛力區中部及南部的現有運輸基礎設施、交通連接性、鄉村環境以和細長地形，預料分區 2 至 4 的房屋發展潛力將受到限制。

2.3.2 本環評已根據建議的發展方案，考慮及評估方案帶來相關的環境影響。

2.3.3 分區 1 的生態價值相對低於分區 2 至分區 4。分區 2 和分區 3 有包括豹貓和小印度靈貓等具存護重要性哺乳類動物的記錄分區 4 有許多具存護重要性的植物/動物物種。分區 4 還存在受保護的物種土沉香和大量在國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄上的瀕危物種水松。因此，分區 4 被評為具有中至高的生態價值。

2.3.4 顯然，附近現有的生態棲息地，包括分區 2 北端的生態走廊、分區 3 北端靠近安圍的林地，以及分區 4 的沼澤和沼澤林地，為各分區建造了珍貴生態連繫環

境。根據建議的發展方案，由於分區 2 至 3 只進行小型工程及不在分區 4 進行工程，具發展潛力區內的生態敏感區域可以受到最大程度的保護。

## 2.4 指定工程項目

2.4.1 具發展潛力區的研究面積約為 32 公頃，涵蓋於《環境影響評估條例》附表 3 的第 1 項，即「研究範圍包括 20 公頃以上或涉及總人口超過 100,000 人的市區發展工程項目的工程技術可行性研究」，因此屬「指定工程項目」而需要進行環境影響評估。

## 2.5 項目效益和環境倡議

### 項目效益

2.5.1 項目旨在緩解房屋發展的迫切需求。擬建發展區將規劃一個均衡的社區，優化利用珍貴的土地資源來滿足迫切的房屋需求，並為社區提供各種設施。

- **紓緩房屋需求** - 項目將提供約 12,000 個房屋單位，實際供應數量視乎公共房屋和資助出售房屋的比例而定，預計可容納約 33,600 人，以緩解房屋供應短缺，。
- **建立康樂保育區** - 以保護環境為理念，分區 2 至 4 將改建為康樂保育區，供市民休閒娛樂。分區 2 至 4 將只提供對現有場地改建/作最少改動的新休憩設施和附屬設施。
- **社區改善** - 將在擬建發展地點為預算的人口和附近社區提供商業和零售設施，並將在丙岡路附近設置公共運輸交匯處、行人通道和單車徑，供附近的村民和居民使用。
- **政府、機構和社區 (G/M/C) 設施** - 擬建發展區計劃提供各種教育設施，包括幼兒園，社區會堂以及社福設施，包括長者鄰舍中心、安老院和日間護理中心、幼兒中心、日間活動中心、嚴重弱智人士宿舍、中度弱智人士宿舍、弱智人士輔助宿舍，綜合職業康復服務中心和嚴重肢體傷殘人士宿舍。

### 綠色環保措施

2.5.2 項目的願景是創造一個可持續、綠色和宜居的社區，提供基礎配套設施，配合未來發展需要。環境因素的考慮是為具發展潛力區制定發展規劃的關鍵一環。在整個發展規劃中，我們對有意推行的環保措施進行了評估，既可以保護現有的環境資源，在情況許可下更可在各個方面改善和提升環境。本項目提供的主要綠色和環保措施概述如下。

2.5.3 近年公眾對可持續發展的意識不斷提高。本項目充分考慮了城市規劃、都市設計、交通運輸和藍綠基礎設施的可持續策略，以創建一個可持續的社區，在設計具發展潛力區時亦應用了綠色建築設計、節能特色和可再生能源技術。

2.5.4 除綠色交通管理外，項目亦建議興建包括污水收集、排水和水資源基礎設施在內的綜合水資源管理系統。項目考慮了藍綠基礎設施和可持續園景設計，包括零灌溉、窪地和雨水花園，又探究了使用再造水沖廁，以促進水資源的可持續使用。

- 2.5.5 項目將盡可能保留分區 2 至 4 的各種具存護重要性動植物的棲息地，以保持地區特色和城鄉邊緣。此外，會考慮在分區 1 裝置平台和屏風種植以淡化建築結構。
- 2.5.6 在固體廢物管理方面，可通過現場廢物管理計劃，包括有機廢物就地回收、玻璃就地回收用以生產建築磚塊，和垃圾源頭分類，以盡量減少都市固體廢物的產生和處置量。此外，將研究採用自動垃圾收集系統，以減少廢物運輸的燃料使用、氣味和噪音。
- 2.5.7 項目會適時採用綠色節能，措施包括鼓勵採用節能建築設計和材料、推廣綠建環評（BEAM Plus）認證或其他同等認證、研究於開放空間和康樂區興建社區花園以促進綠色生活、配置太陽能熱水系統等節能裝置等。

## 2.6 項目發展時間

- 2.6.1 執行時間表總結於表 2.1。預計分區 1 擬建發展項目的施工及所需基建配套完成時間分別為 2024 年和 2029 年。

表 2.1 暫定實施方案概要

階段	工作	時間線
1	<u>分區 1 的公共房屋發展</u> <ul style="list-style-type: none"><li>場地清理和工地平整工程</li><li>內部道路建設</li><li>管道工程和公用事業工程</li><li>建造公共房屋</li><li>建設公共運輸交匯處（PTI）和巴士總站</li></ul>	2024 - 2029
2	<u>分區 1 的學校發展</u> <ul style="list-style-type: none"><li>場地清理和工地平整工程</li><li>內部道路建設</li><li>管道工程和公用事業工程</li><li>建設特殊學校</li></ul>	2024-2028
3	<u>具發展潛力區以外的相關道路工程</u> <ul style="list-style-type: none"><li>保健路/丙岡路的路口改善工程</li><li>丙岡路小型道路改善工程</li></ul>	2024-2029
4	<u>具發展潛力區以外的相關基礎設施工程</u> 管道工程和公用事業工程	2024-2029
5	<u>分區 2 至 4 的康樂及保育範圍</u>	有待進一步檢討

### 3. 環境影響評估 (EIA) 研究的重點發現摘要

#### 3.1 空氣質素影響

##### 主要評估範圍和主要準則

3.1.1 本環評對擬建項目的施工和運作階段相關的潛在空氣質素影響進行評估。空氣質素影響評估是根據《環境影響評估程序技術備忘錄》(《環評技術備忘錄》) 附件 4 和附件 12 的要求以及環評研究概要 (ESB-318/2019) 附錄 B 的技術要求進行。

##### 施工階段

3.1.2 工地清理、工地平整、打樁、管綫和道路改進等工程會產生潛在建築塵埃影響。本環評對相關的建築塵埃進行了定量評估。與擬建項目同期進行的主要發展項目包括清曉路發展項目、大頭嶺發展項目、北區醫院擴建、北區雨水排放系統改善工程、粉嶺公路擴闊工程、寶石湖路行車天橋工程、丈量約份第 91 約地段第 4076 號發展項目、上水及粉嶺再造水供應工程和掃管埔交匯處改善工程。

3.1.3 通過實施《空氣污染管制 (建造工程塵埃) 規例》所指定的緩解措施及各項建議的塵埃控制措施, 包括使用 3 米高直立工地圍板及每小時在工地和運料通道灑水等, 預測在具代表性空氣敏感受體承受的累積懸浮粒子、可吸入懸浮粒子及微細懸浮粒子濃度將符合《空氣質素指標》和《環評技術備忘錄》規定的標準。實施緩解措施後的主要具代表性污染物預測濃度的總結見於表 3.1。

表3.1 預測累積建築塵埃影響總結 (實施緩解措施後)

	污染物濃度 (微克/立方米)					符合 相關 指標
	總懸浮粒子	可吸入懸浮粒子		微細懸浮粒子		
	最高的 1 小時 濃度	第 10 高的 24 小時濃度	全年平均 濃度	第 19 高的 24 小時濃度	全年平均 濃度	
現存空氣敏 感受體	188 - 444	65 - 84	27 - 40	36 - 40	16 - 18	是
《空氣質素 指標》/ 《環評技術 備忘錄》準 則	500	100	50	50 (容許超標 次數 35)	25	--

##### 運作階段

3.1.4 擬建項目的運作階段, 評估範圍內主要現存、規劃中及已落實的空氣污染源為現有道路的開放路段、擬建道路及擬建路口改善工程所產生的車輛廢氣。在評估範圍內的背景污染物濃度、北區醫院的煙囪排放及位於項目範圍、清河邨和太平邨的公共運輸交匯處排放, 預期會對具代表性的易受空氣污染影響受體帶

來累積空氣質素影響。主要的具代表性空氣污染物包括二氧化氮、可吸入懸浮粒子和微細懸浮粒子。

- 3.1.5 本環評就擬建項目相關及現有道路車輛廢氣排放、擬建項目範圍內的工業排放，以及現存和擬建的公共運輸交匯處和擬建的停車場排放對擬建項目的運作階段影響進行了定量空氣質素評估。評估結果預測在運作階段中具代表性空氣敏感受體承受的累積空氣質素影響將符合《香港空氣質素指標》。對 2029 年預測的空氣污染物濃度總結於表 3.2。

表 3.2 運作期間具代表性污染物的預測濃度總結 (2029 年)

	污染物濃度 (微克/立方米)						符合 相關 指標
	二氧化氮		可吸入懸浮粒子		微細懸浮粒子		
	第 19 高的 1 小時 濃度	全年平均 濃度	第 10 高的 24 小時 濃度	全年平均 濃度	第 19 高的 24 小時 濃度	全年平均 濃度	
現存易受空氣污染影響受體	99 - 144	13 - 35	65 - 88	27 - 43	36 - 36	15 - 16	是
已規劃易受空氣污染影響受體	105 - 139	14 - 35	65 - 67	27 - 29	36 - 37	16 - 17	是
《空氣質素指標》/ 《環評技術備忘錄》準則	200	40	100	50	50	25	--

## 3.2 噪音影響

### 主要評估範圍和主要準則

- 3.2.1 本環評對擬建項目的施工和運作階段相關的潛在噪音影響進行評估。噪音影響評估是按照《環評技術備忘錄》附件 5 和附件 13 的要求以及環評研究概要 (ESB-318/2019) 附錄 C 的技術要求進行。

### 施工階段

- 3.2.1.1 本環評已就使用機動設備於不同建築階段所產生的建築噪音進行評估。通過實施切實可行的緩解措施，包括良好的工地管理措施、採用較寧靜的施工方法、使用可移動隔音屏障和隔音罩，以及使用較寧靜的設備，建築噪音對所有鄰近易受噪音影響的住宅用途場所的影響將被控制在可接受的範圍內水平。已建議



在學校考試期間學校與關鍵工作區域之間的最短分隔距離，以減輕考試期間潛在的不良建築噪音影響。

- 3.2.1.2 在實施有效的緩解措施後，所有具代表性的易受噪音影響地方，的建築噪音影響，都符合相關標準。

### 運作階段

#### 路面交通噪音

- 3.2.2 本環評已就於擬建項目及鄰近地方的現有和已計劃的具代表性的易受噪音影響地方的路面交通噪音影響進行評估。為緩解路面交通噪音對現有和已計劃的易受噪音影響地方的影響，本環評建議直接和額外的噪音緩解措施組合，包括：i) 於部分項目道路和其他道路的路段採用低噪音路面物料；ii) 為擬議公營房屋提供減音窗；iii) 採用標準學校工程項目類別評估。預測在實施緩解措施後的道路交通噪音影響見於表 3.3。

表3.3預測道路交通噪音影響總結

用途	預測經緩解的整體交通噪音 L10 1 小時分貝 (A)	噪音標準 L10 1 小時分貝 (A)	符合相關指標
住宅樓宇	55 - 70	70	是
教育機構	-	65	是

- 3.2.3 在實施有效的緩解措施後，預期路面交通噪音對所有已規劃的易受噪音影響地方均能符合相應的噪音標準，亦預期不會產生剩餘影響。

#### 固定噪音源

- 3.2.3.1 本環評已對所有現有和已規劃的固定噪音源進行了固定噪音源影響評估。通過對噪音源實施噪音緩解措施，擬建項目中的已規劃固定噪音源（即擬建公共運輸交匯處的通風扇）的噪音影響可得到有效緩解。採用建議的最大允許聲功率級後，於具代表性的易受噪音影響地方，預計噪音水平將符合相關噪音標準，亦預計不會產生不良的固定噪音影響。

- 3.2.3.2 公共運輸交匯處將會設計成封閉式，並避免與易受噪音影響地方直視。公共運輸交匯處的設計和通風扇的建議最大允許聲功率級將在詳細設計階段與最終設計一併覆檢。

#### 飛機噪音

- 3.2.3.3 本環評已就飛機噪音對具發展潛力區分區 1 內已計劃的易受噪音影響地方的影響進行評估，同時也考慮了所有將在三跑道系統運行及靠近項目的離場飛行路線。在三跑道系統運行下，擬建項目與香港國際機場的飛機噪音預測(NEF)25 等

量線距離 15 公里以上，因此預期不會因三跑道系統運行而受到負面的飛機噪音影響。

- 3.2.3.4 本環評已就石崗機場營運相關的飛機噪音影響進行評估。具發展潛力區與石崗機場的距離約為 5.3 公里。鑑於擬建項目與石崗機場有一定距離，預期不會因石崗機場的運作而受到負面的飛機噪音影響。根據最新資料，飛機的進場及離場操作將與具發展潛力區保持足夠的間隔距離。因此，預期飛機噪音不會對具發展潛力區造成不良影響。

#### 直昇機噪聲

- 3.2.3.5 本環評已就直昇機噪音對具發展潛力區分區 1 內已計劃的易受噪音影響地方的影響進行評估。根據最新資料，直升機的飛行路線會與具發展潛力區分區 1 內的易受噪音影響地方保持足夠的距離。因此，預期直升機噪音不會對具發展潛力區造成不良影響。

### **3.3 水質影響**

#### 主要評估範圍和主要準則

- 3.3.1 擬建項目已就施工和運作階段相關的潛在水質影響已作出評估。水質影響評估是按照《環評技術備忘錄》附件 6 和附件 14 的要求，以及環評研究概要（ESB-318/2019）第 3.4 條的要求進行，並建議採取適當的緩解措施，以盡量減少對水質的潛在影響。

#### 施工階段

- 3.3.2 施工階段對水質影響包括一般建築活動相關的工地徑流、意外泄漏、受污染地區的地下水，地下水位/水文/流態的影響及建築工人產生的污水等。本環評建議根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則 1/94》（ProPECC PN 1/94）「建築工地的排水渠」及環境運輸及工務局的技術通告（工務）第 5/2005 號「保護天然河溪免受建造工程影響」的施工標準以減少建築活動對水質的影響。本環評亦建議實行適當的工地管理及良好的工地作業守則，確保建築廢料及其他相關建築物料不會進入附近水道。擬建項目亦會在工地提供臨時衛生設施，以妥善收集由工人所產生的污水。在施工期間將會定期巡查工地，以確保建議的緩解措施得以適當實施。
- 3.3.3 在施工期間實施建議的緩解措施後，建築工程將不會對水質構成不可接受的影響。

#### 運作階段

- 3.3.4 在運作階段，擬建項目所產生的所有污水與廢水將會得到妥善收集及排放到公共污水收集系統，並運送到石湖墟污水處理廠處理。經由石湖墟污水處理廠處理後排放的污水，並不會對后海灣水質管制區的水質造成不良影響。

3.3.5 應制定管理計劃，詳細說明農藥的種類、劑量、頻率、施用說明等內容。使用肥料或除害劑需要依照康樂及文化事務署通行的實務守則和遵守《除害劑條例》（第 133 章）的常規做法，以使肥料或除害劑相關的不利水質影響降至最低。

3.3.6 適當地實施建議的緩解措施後，預期不會對水質造成不可接受的影響。

### 3.4 污水收集和污水處理影響

#### 主要評估範圍和主要準則

3.4.1 現有和已規劃的污水收集基礎設施的容量已根據最新資料進行覆檢，模擬計算亦採用了擬建項目的最新發展規範資料。

3.4.2 建議連接擬建污水渠至現有的新運路沿線的污水幹渠。預計只會對下游污水管產生可控的影響。

#### 施工階段

3.4.3 施工階段現場工人產生的污水將會以化學廁所收集，並於工地外處理。因此，在施工階段，預計項目現場不會對現有污水收集系統產生影響，而不需要對污水收集系統進行環境監測和審計。

#### 運作階段

3.4.4 為滿足不引致后海灣污染物淨增加的要求，應考慮以下一般緩解措施：

- 從現場收集的污水將運送到石湖墟污水處理廠按照適合回收的標準進行處理，用於非飲用水用途，包括沖廁和灌溉。
- 提升污水處理系統以將污水排入石湖墟污水處理廠或提供其他污水處理/處置設施，以確保有足夠的能力應付發展項目增加的污水流量；和
- 提供適當的措施，以盡量減少未經處理的污水緊急排放的風險，並確保及時修復。

### 3.5 廢物管理影響

#### 主要評估範圍和主要準則

3.5.1 本環評已識別擬建項目在施工及運作階段所產生的廢物種類。這些廢物對環境的潛在影響評估是按照《環評技術備忘錄》附件 7 及附件 15，以及《環評研究概要》（ESB - 318/2019）第 3.4.7 條和附錄 F 的準則和指引進行。

#### 施工階段

3.5.2 在擬建項目的施工階段中產生的主要廢物種類包括拆卸及建造物料、化學廢物、一般垃圾及含石棉物料。項目預計將產生 95 萬立方米的拆建材料，其中包括 62 萬立方米的惰性拆建材料及 33 萬立方米的非惰性拆建材料、每月數百升化學廢

物、每日約 182 公斤的一般垃圾及一些含石棉物料。為減少產生廢物，項目已定下抑減措施，包括盡量於項目施工階段中重用拆建物料。

- 3.5.3 擬建項目會盡量把所產生的惰性和非惰性拆建物料重用於本項目或其他同時進行的項目。例如，在工地清理、工地平整和基礎設施工程期間，預計有 50,000 立方米的惰性拆建材料將適合在本項目下作為回填材料在現場重用，而 570,000 立方米的惰性拆建材料將被運往其他同時進行的項目和／或公眾填料接收設施（屯門第 38 區填料庫）供重用。56,000 立方米非惰性拆建材料（清潔土壤）預計將在現場重用，而 66,000 立方米非惰性拆建材料應在場外處置前回收，208,000 立方米非惰性拆建材料應在堆填區（新界東北堆填區）處置。並已覓得地方用作暫時存放可在項目中重用的拆建物料。只要使用經認可的方法處理、運輸和棄置廢物，預計項目將不會對環境造成不可接受的影響。

### 運作階段

- 3.5.4 在擬建項目的運作階段中產生的主要廢物種類包括一般垃圾、醫療廢物和化學廢物。據估計，項目於運作階段每天將會產生 34 噸一般垃圾、每人每天 0.002 公斤醫療廢物和每月約 5 公升化學廢物，主要來自道路的維修工作，以及冷卻、電力和油漆等設備的維修工作。擬建項目產生的一般垃圾會先運往垃圾收集站，然後再運往具發展潛力區外的新界東北堆填區。擬建項目亦將推廣回收概念及提供回收箱，以盡量減少在堆填區處置的一般垃圾的數量。擬建項目在運作階段產生的廢物只要妥善處理、運輸和處置，預期將不會對環境造成不可接受的影響。

## 3.6 土地污染影響

### 主要評估範圍和主要準則

- 3.6.1 土地污染評估已按照《環評估研究概要》（ESB - 318/2019）第 3.4.8 節和附錄 G，以及《環評技術備忘錄》附件 19 列出的準則及指引進行評估。
- 3.6.2 土地污染評估檢查了擬建項目場地內具潛在污染的土地用途及它們對將來的土地用途的潛在影響。對項目潛在土地污染的評估是根據場地評核，包括到現場進行場地視察、覆檢過往的空中拍攝鳥瞰照片和地圖、過去出現泄漏或滲漏的記錄，以及覆檢具發展潛力區之前進行的場地勘察記錄。
- 3.6.3 根據已有資料及具發展潛力區的大小共提出了 149 個採樣點。根據案頭研究和現場調查，具發展潛力區大部分已被用作高爾夫球場，小部分被用作停車場、網球場、員工宿舍和私人住宅區。有關場地的潛在土地污染源頭主要來自以往和現時在高爾夫球場上使用肥料、殺蟲劑和除草劑。因此，這些場地的潛在土地污染應集中在草坪區。
- 3.6.4 在具潛在污染的場址內有可能發現的受關注的化學品包括環保署《使用指引》中列明的 54 種受關注的化學品，以及殺蟲劑和除草劑建議名錄。這些受關注的

化學品能以於本地整治土地經驗中已確立的技術處理。在實施有效的整治措施後，具發展潛力區內發現的任何受污染土壤都可在施工／發展前完成清理。

- 3.6.5 建議的修復工程不僅可以最大限度地減少未來住戶因接觸受污染的土壤和/或地下水而造成的健康風險，還可以提供機會將處理後的受污染材料重新用作回填材料，從而最大限度地減少進入香港日益枯竭的堆填區的廢物量，實現更加可持續的發展。
- 3.6.6 鑑於具發展潛力區仍在運作，現階段不太可能進行場地勘測，在土地歸還政府後方能展開。在土地歸還政府及工地清理後，須重新評估及提交一份涵蓋整個評估區的補充污染評估計劃書，以取得環保署的許可。場地調查和實驗室分析應在環保署批准補充污染評估計劃書後才能展開。
- 3.6.7 污染評估報告將闡述場地勘測工作的結果。倘若土壤和/或地下水確認受到污染，應根據獲環境保護署批准的整治計劃書進行整治工作，並在整治工作完成後提交整治報告以供環境保護署批核。在整治報告獲得批准前，有關場地不可進行任何建築或發展工程。
- 3.6.8 土地污染評估和整治工作應在項目發展前完成。如有必要，應在可能擾亂地面的建築工程開始前對受污染場地進行整治。在任何情況下，污染土壤的整治、處理或處置都必須以無害環境的方式進行管理，包括遵守所有相關法例和政府要求。
- 3.6.9 補充污染評估計劃書、污染評估報告和/或整治計劃書的建立和實施將最大限度地減少土地污染和場地整治活動對環境產生的潛在不利影響。預計項目的施工和運作不會產生殘餘影響。

### 3.7 生態影響

- 3.7.1 生態影響評估是根據《環評技術備忘錄》附件 8 和附件 16、《環評研究概要》第 3.4.9 節和附錄 H、環境影響評估條例指南（6/2010、7/2010 和 10/2010）和其他相關法規及指引的要求進行。生態影響評估範圍主要包括項目地點邊界 500 米以內的區域。
- 3.7.2 根據建議的發展方案，相關的生態影響已被考慮及評估。擬建發展項目將避開生態價值較高的區域，即分區 2 至 4（生態價值中等或中至高等），僅開發生態價值相對較低（低至中等）的分區 1，預計不會對大多數重要棲息地，例如擁有非常罕見的水松（*Glyptostrobus pensilis*）的沼澤林地，和具存護重要性的物種產生直接影響。此外，預計擬建的發展項目不會對水文造成破壞，亦不會對沼澤林地的水文造成潛在影響。將來在分區 2 至 4 實施的管理計劃，會以保護重要棲息地和具存護重要性的物種為目標，使分區 2 至 4 的生態條件將得到存護甚至改善。

3.7.3 因分區 1 擁有林地及混合林地，為了減少因棲息地損失（即 4.11 公頃的林地及混合林地）和工地平整工程所造成的影響，建議採取實施相對的緩解措施，即補償林地種植（約 5.1 公頃，大於 4.11 公頃的林地損失）和研究在林地損失前先行補償林地種植，並盡量保留或移植分區 1 錄得的具存護重要性的植物物種。由於項目分區 2 至 3 只提供康樂設施及附屬配套設施，而且沒有提議在分區 4 進行工程，因此預計項目不會對分區 2 至 4 的生態產生不利的影響。

3.7.4 在將來的分區計劃大綱圖中，分區 2 至 4 擬劃為“其他指定用途（康樂及保育）”。分區 2 至 4 將會受到保護，並會制定管理計劃，以管理在分區 2 至 4 的人為活動，保護生態敏感的棲息地和避免干擾具存護重要性的物種。在將來實施管理計劃後，可以進一步減少對分區 2 至 4 內的重要棲息地和附近的其他棲息地以及具存護重要性的物種的潛在間接干擾影響（例如噪音、交通和人為干擾）。為了評估管理策略的有效性，管理計劃將包括監控計劃。

3.7.5 隨著緩解措施的實施，擬議發展導致的生態剩餘影響被認為是可以接受的。

### 3.8 漁業影響

3.8.1 本部分根據《環評技術備忘錄》附件 9 和附件 17 中所述的漁業影響評估準則和指引，主要基於現有信息，對 500 米的評估範圍內的池塘養殖漁業資源和活動作出研究和評估。

3.8.2 擬議發展項目將在項目地點內進行，並預計不會對運作中或荒廢的魚塘造成損失。在實施於水質影響章節所建議的控制水質影響緩解措施後，本項目不會在施工階段和運作階段對魚塘或為魚塘供水的水道造成任何不可接受的水質影響。

### 3.9 景觀及視覺影響

#### 景觀影響

3.9.1 擬建項目將無可避免地產生一些景觀和視覺上的影響。由於受到大比例範圍感染，預計高爾夫球場的高爾夫俱樂部大樓和停車場將受到最大的影響。由於高爾夫球場的天然林地、次生林地和草地佔較大總面積，這些場地也將受到影響。在施工和運作階段，不可能完全減輕與樹木和其他植被損失有關的所有景觀影響。然而，有關影響將通過盡量減少建築和臨時工程區域，輔以施工控制、結合美學景觀和建築設計以及在發展項目和相關基礎設施工程周圍提供更多綠化得以減少。當擬議的緩解措施全面生效時，對景觀資源和具景觀特色的地方的剩餘影響將在第 10 年對景觀提供適度及輕微的有利影響。

#### 樹木處理

3.9.2 具發展潛力區和可能受擬議工程影響的鄰近地區共記錄了 4411 棵樹木，於分區 1 有 1255 棵，而分區 2 至 4 有 3090 棵。就分區 1 所記錄的 1255 棵（包括 70 棵

受關注樹木<sup>1</sup>)，267 棵建議保留，954 棵建議移除，34 棵建議移植。於分區 1 的珍稀和受保護物種不建議砍伐。

- 3.9.3 於分區 2 至 4 透過大範圍樹木調查發現的約 3090 棵現有樹木，因擬議項目對現有樹木沒有直接影響，所有相關樹木都建議保留。在具發展潛力區以外的相鄰地區所記錄的 66 棵現有樹木中，建議保留 24 棵。由於 7 棵銀合歡 (*Leucaena leucocephala*) (不良物種) 和 35 棵現有樹木與擬建工程有直接衝突，這 42 棵樹木建議移除。在具發展潛力區以外的鄰近地區的珍稀和受保護的物種不建議砍伐。為補償 996 棵樹木的損失，建議在具發展潛力區內的分區 2 至 3 或其他適合位置種植 996 棵樹作為補償性樹木。

### 視覺影響

- 3.9.4 本環評的易受視覺影響受體定於對視覺和景觀環境變化具有相似敏感性的個人或群體。觀景點是在施工或運作階段受擬建項目影響的主要公眾觀景點，並選為集成照片的代表性視點。
- 3.9.5 擬建項目運作至第 10 年，殘留的視覺影響預計會減少，範圍從極微到嚴重程度，受到嚴重程度影響的易受視覺影響受體當中只有少數。在實施緩解措施實施後，擬議的交錯建築及對建築外部飾面的處理和設計，連同場地內和周邊的景觀處理、平台花園、所保留的成齡樹及具有高美化市容價值的樹木，可緩減部分易受視覺影響受體的視覺影響，並提高擬議公共房屋發展項目內居民的視覺質素。為進一步提升視覺質素，具發展潛力區的分區 2 至 3 將進行景觀處理和額外種植。
- 3.9.6 總括而言，通過實施緩解措施，很大程度上的景觀和視覺影響可以消除和減少，整體景觀和視覺影響被認為是可以接受的。

## 3.10 文化遺產影響

- 3.10.1 建議發展方案將間接影響三座已評級的歷史建築，包括評為一級的行政長官粉嶺別墅、評為二級的香港高爾夫球會會所，以及評為三級的香港哥爾夫球會小食亭及六座氏族墳墓。一個氏族墳墓 (G-01) 將需要搬遷。對已建成遺產的緩解建議包括可能需要對兩座已評級的歷史建築提供綠化屏障，具體取決於項目的最終位置、設計和高度；在建造階段，可能需要採取進一步措施，例如狀態調查、監測、在氏族墳墓實施緩衝區和確保公眾安全出入。緩解措施將在詳細設計階段的建築遺產影響評估中確定。對以上所有已評級的歷史建築，沒有評級的歷史建築及氏族墳墓而言，總體上對上述建築的影響是在可接受水平至有緩解措施下的可接受水平。
- 3.10.2 案頭覆檢表明，與高爾夫球場的建設和保養相關的現有影響將影響分區 1 大部分地區的考古潛力。林區中的三個小區域被確定為原始地貌，並為暫獲建議進

<sup>1</sup> 「受關注樹木 (Trees of particular interest)」定義根據發展局《樹木風險評估及管理安排詳細指引》(第九版，2020 年 4 月 1 日更新)

行考古實地調查。分區 2 至 4 內的小型發展可能同樣影響原始地形的數個地帶，但分區 1 和分區 2 至 4 內的發展程度尚未明確。

- 3.10.3 此外，在分區 1 以東的擬建的排水及小型道路升級工程範圍或與分區 2 至 4 相關的小型工程範圍仍存在一定考古潛力。根據將在後期（及詳細設計階段之前）進行詳細考古影響評估（或排水和小型道路改善工程的細節），如工程在現有道路和排水渠以外的區域受到影響，則需要進行考古實地調查（在施工階段之前），或如工程在現有道路和排水渠等現有影響區域內，則需要進行考古觀察（在施工階段期間）。在進行其他調查（包括地面調查、土地污染調查等）之前，應先對分區 1 和分區 2 至 4（相關）工程進行考古影響覆檢，以免干擾現場。
- 3.10.4 如果確定發展，在分區 1 及分區 2 至 4 內的選定區域需要進行詳細的考古影響評估，包括考古實地調查的實地掃描、螺旋測試和探坑挖掘。要求的考古調查和考古影響評估應在地面調查、土地污染調查等其他調查之前進行，以免干擾現場和考古現場調查。
- 3.10.5 香港高爾夫球會粉嶺高爾夫球場是有待古物諮詢委員會評估的新項目(N340)。取決於古物諮詢委員會對新項目的評估結果，如有需要，將會向古物古蹟辦事處提議進一步研究及緩解措施與尋求同意。

### 3.11 環境監測和審核（環監）要求

在施工和運作階段將實施環境監測和審計計劃，以定期監測對鄰近易受影響受體的環境影響，另外又建議實施在施工和／或運作階段所需的任何行動。本環評已就空氣質素、噪音、水質、污水收集及污水處理、廢物影響、土地污染、生態、漁業、景觀及視覺和文化遺產提出建議。施工階段將定期進行現場檢查和審核，以確保適當實施建議的緩解措施。環監規定詳述於環監手冊。



## 4. 總結

### 4.1 概述

4.1.1 項目涵蓋粉錦公路以東粉嶺高爾夫球場的 32 公頃土地，其整體環境成效概述如下。在擬議土地用途的規劃過程中，環境因素已得以考慮。

4.1.2 本環評研究已根據現階段可得的工程設計資料，對項目施工及運作相關的潛在環境影響作出評估，當中亦包括《環境影響評估條例》附表 3 指定工程項目的特定評估。

4.1.3 此次技術評估展示了環評研究概要 (No. ESB-318/2019) 和《環評技術備忘錄》中的所有法定要求均已得到遵守。

- 空氣質量影響；
- 噪音影響；
- 水質影響；
- 污水收集和污水處理的影響；
- 廢物管理影響；
- 土地污染影響；
- 生態影響；
- 漁業影響；
- 景觀和視覺影響； 和
- 文化遺產影響。

4.1.4 本環評研究的結果預測了項目建設和運作產生的環境影響的可能性質和程度。在環評過程中，已提出納入項目的規劃和設計的環境緩解措施，令項目在建設和運作階段完全符合環境法規和標準。

4.1.5 本環評已根據建議的發展方案，考慮及評估方案帶來相關的環境影響。該發展方案會對環境有以下好處：

#### 避免對具存護價值的植物物種的直接影響

4.1.6 研究初期已考慮避免對稀有／受保護植物物種的影響。為盡量減少項目建設對現有稀有和受保護植物物種的影響，擬議的公營房屋發展將坐落於項目分區 1。在分區 1 中錄得的 70 棵受關注樹木，當中包括 24 棵胸徑等於或大於 1000 毫米的成齡樹和 46 棵稀有／受保護植物物種，其中 11 棵成齡樹得以原址保留，2 棵成齡樹將移植到具發展潛力區附近的接收地點，以及 11 棵成齡樹由於靠近擬議

的建築佈局，將被移除。該 32 棵稀有/受保護植物物種都建議將之移植到附近合適的接收地點。

- 4.1.7 此外，分區 2 至 4 錄得 395 棵受關注樹木，其中 41 棵胸徑等於或超過 1000 毫米的成齡樹和 80 棵稀有/受保護植物物種土沉香 (*Aquilaria sinensis*) (共 43 棵)、水松 (*Glyptostrobus pensilis*) (共 30 棵)，紫薇 (*Lagerstroemia indica*) (共 2 棵) 和大花紫薇 (*L. speciosa*) (共 5 棵)。<sup>2</sup>

#### 避免侵佔認定為具存護價值的地點

- 4.1.8 項目已避開所有具有存護重要性的認可地區，包括具特殊科學價值地點、郊野公園、保護區及塋原自然生態公園。該等地區將不會被本項目下的任何發展工程所侵佔。

#### 避免影響重要棲息地

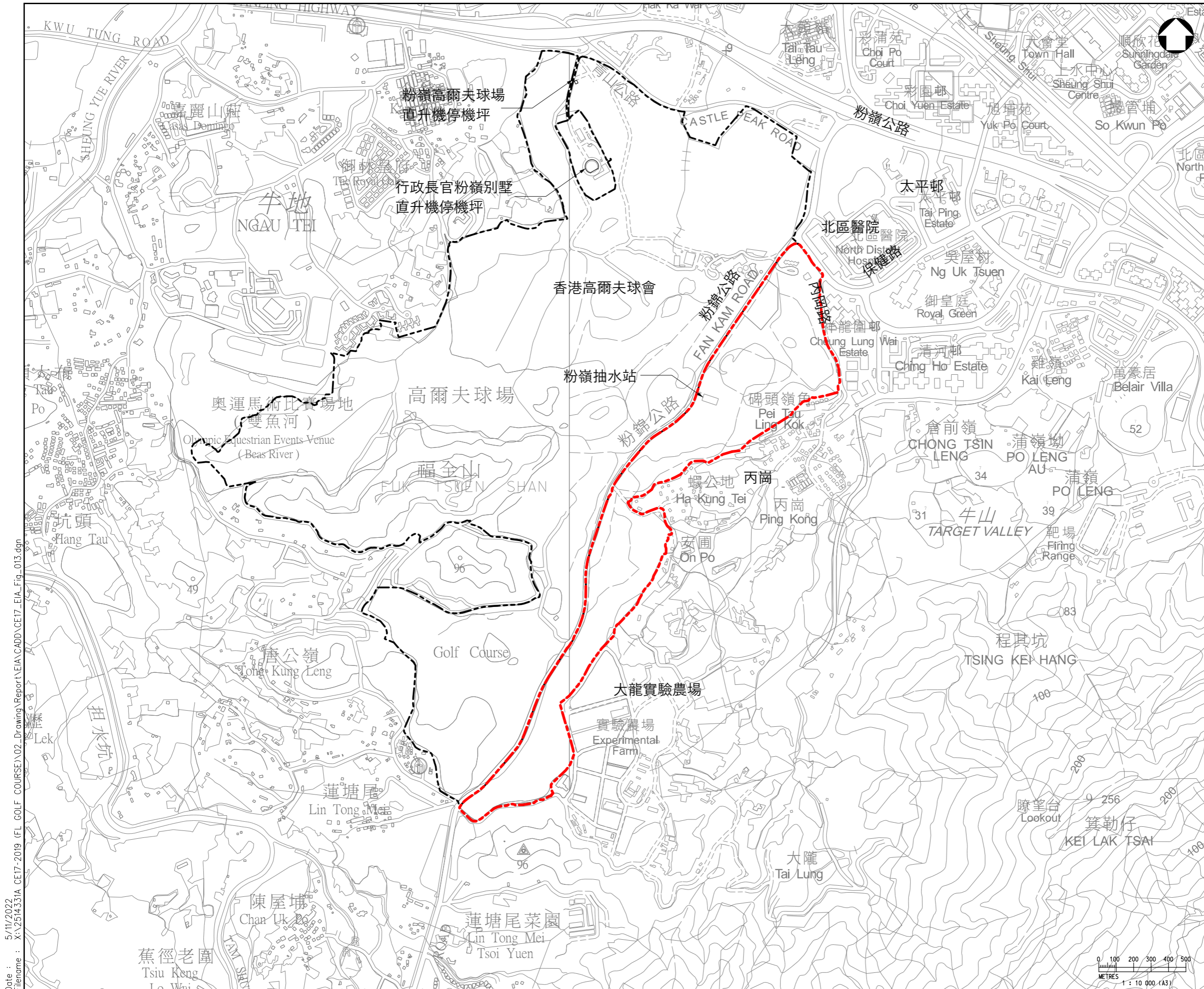
- 4.1.9 項目外的重要棲息地包括風水林和鷺鳥林不會受到影響。項目內，具有中等或以上生態價值的棲息地生境類型（例如沼澤林地和沼澤）都被排除發展範圍之外。

#### 避免對氏族墳墓的直接影響

- 4.1.10 除一個單一墳墓外，項目對具發展潛力區邊界內氏族墳墓的開發和直接影響都得以避免。

完

<sup>2</sup> 備註：將可能在分區 2 建築一幢一層高建築物及相關道路，此擬議布局可能影響現有抽水站附近的 2 棵受關注樹木 (T33 及 T61)。然而，現有布局旨在於現階段展示康樂設施的可能外形作初步評估。該幢擬議的一層高建築物及相關道路的確切布局將再作覆檢，並將避開分區 2 至 4 的現有樹木。



- 圖例:
- 工程界限
  - - - 香港高爾夫球場

版本	說明	By	日期



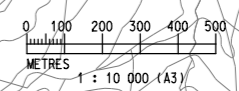
項目  
 合約編號 CE17/2019(CE)  
 粉嶺高爾夫球場用地  
 局部發展技術研究  
 - 可行性研究

圖紙名稱  
**工程位置圖**

圖紙編號	圖紙編號2.1	版本	-
繪圖	CAD	日期	10/12/19
此例	1:7500 (A3)	審核	SF
		狀況	-

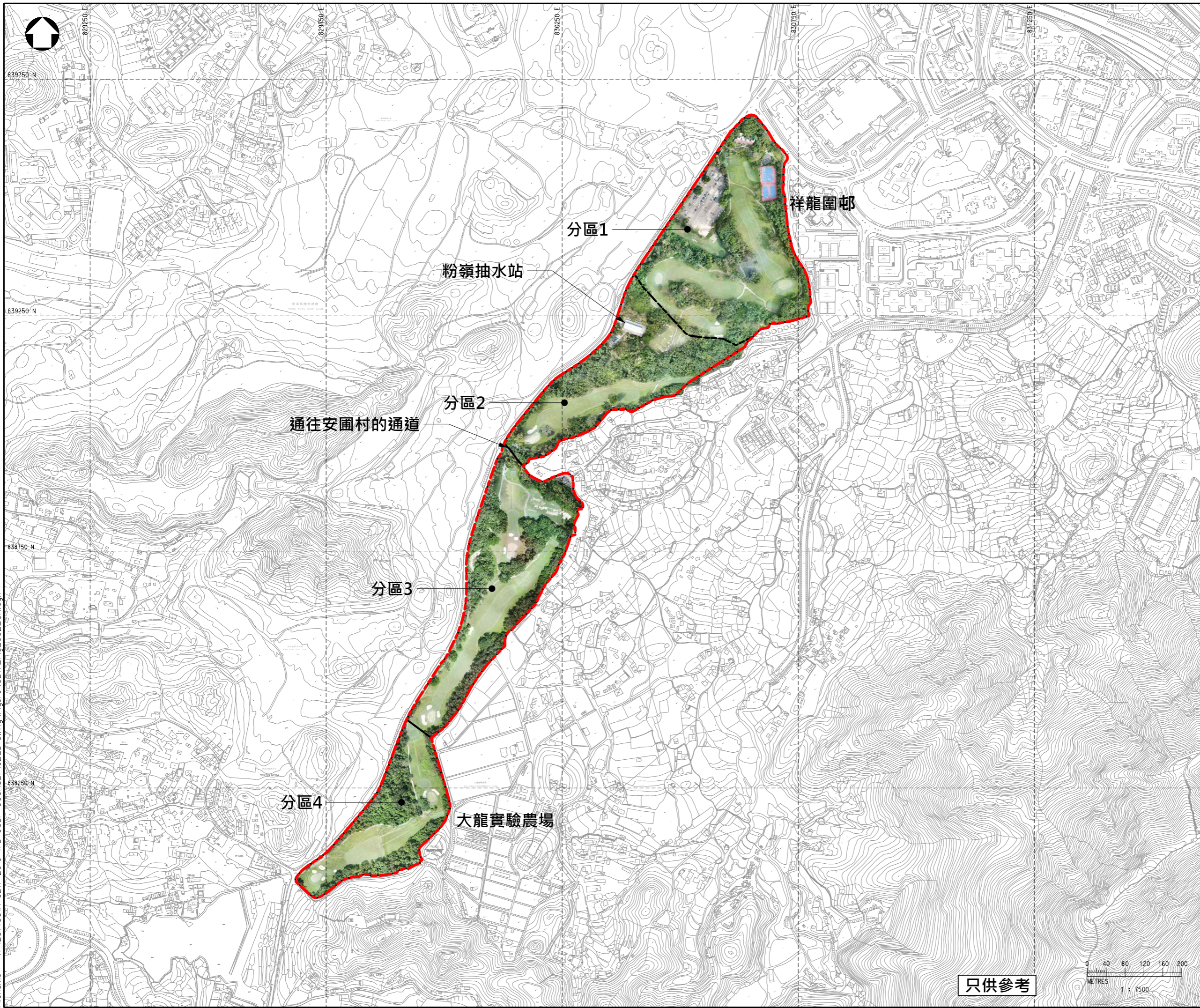
© 版權所有

土木工程拓展署  
 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT  
 DEPARTMENT  
 北拓展處  
 NORTH DEVELOPMENT OFFICE



Date : 5/11/2022  
 Filename : X:\2514\331A\_CE17-2019 (FL GOLF COURSE)\02\_Drawing\Report\EA\CADD\CE17\_EIA\_Fig\_013.dgn

Date : 4/21/2022  
 Filename : X:\2514\331A CE17-2019 (FL GOLF COURSE)\02\_Drawing\Figure\CE17\_Fig\_002\_CH.dgn



位置圖

圖例:

- 香港高爾夫球會粉嶺高爾夫球場
- - - 具發展潛力區

版本	說明	By	日期



項目  
 合約編號 CE17/2019(CE)  
 粉嶺高爾夫球場用地  
 局部發展技術研究  
 -可行性研究

圖紙編號 2.2				版本	-
繪圖	CAD	日期	10/12/19	審核	SF
此例	1:7500 (A3)	狀況	-	批准	-

© 版權所有



只供參考

