



民主黨立法會議員秘書處  
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

CB(1)969/09-10(01)

中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319  
傳真Fax 2537 4874

香港  
中區皇后大道 8 號  
立法會大樓  
立法會發展事務委員會主席  
劉皇發議員

劉主席：

要求於下次發展事務委員會會議加入議程

近日本地傳媒報導發現政府在去年十一月提出的《新界東北新發展區規劃及工程研究》內，提出將部分的塋原濕地劃為「綜合發展及自然保育改善區」，然而，過去塋原濕地被評為擁有極高的生態價值，若該地一旦劃為綜合發展區，或會對其生態價值造成影響。因此，本人謹希望閣下能考慮盡快聯同環境事務委員會召開聯合會議，跟進上述事項，讓政府就此事項提交文件，以及邀請相關政策局及部門出席，回答委員的提問，謹附上傳媒就有關事項的報導，以供參考。

謝謝閣下對此事的垂注！

李永達

發展事務委員會委員李永達 謹啓

二零一零年一月二十二日

## 林超英函政府促停發展壟原 指「有勢力人士」逼政府同意濕地建屋

發展保育問題近年屢起爭議，高鐵事件更引爆反對浪潮。本身是觀鳥迷、已卸任半年的前天文台長林超英亦開腔質疑政府的古洞北發展計劃，指發現有「有勢力人士」逼政府部門同意，以「綜合發展」為名於壟原濕地建屋，遂以市民身分上書規劃署提出至少5點質疑，要求終止計劃（見表）。發展局強調未有定案，亦不會偏袒土地業權人。明報記者古治雄、何嘉敏

林超英在給規劃處的信件表示，針對「發展」觀念，近年社會面臨一場不易察覺但極重要的革命，由天星、皇后碼頭至灣仔社區及近日的高鐵事件，顯示本港社會更重視持續發展、文化等人文價值，對抗把發展視為純粹多建閃亮大廈、商場等，若政府不在轉變價值中重新定位，將可能出現更多嚴重社會衝突。

批評借「綜合發展」之名入侵

壟原濕地是本港重要生態環境之一，港府在去年11月提出《新界東北新發展區規劃及工程研究》，提及「保育壟原濕地的同時，必須顧及土地業權人的權益」，並要「平衡發展及保育需要，私人提出並參與可融合大自然生態環境的低密度發展建議如低密度住宅、生態旅舍等，可獲考慮」。

林超英上周二撰寫網誌，文首即表示「退休後本來決定絕足時事」，但偶爾發現有「有勢力人士」計劃以「發展」之名入侵壟原濕地，且「靜悄悄地成功迫使政府部門，把壟原規劃成一種以前從未有過但帶着『綜合發展』四個字的地區」。

林超英批評，2000年前九鐵興建落馬洲支線時，已裁決壟原有極高生態價值，連重要基建亦要讓步鑽入地底避開，如今竟容許建屋，「以前講的道理都不用管，荒謬啊！」

他更狠批「有人」受壓，亦忽略社會部分聲音，「據稱有人說受到土地業權人的重大壓力，請大家諒解。但是為什麼熱愛香港和珍惜自然與傳承的人就不會給他壓力呢……中間顯示的傾斜，也許說明為什麼香港出現不斷的紛爭。」

政府強調壟原土地業主擁有發展權利，但林超英反駁指按法例農地根本不容建屋；又批評壟原的「綜合發展及自然生態保育區」概念，在規劃上未有定義，易惹爭拗，應予撤銷等（見表）。

發展局：未有定案不偏袒地主

規劃署助理署長黃偉民接受本報查詢時表示，「綜合發展及自然保育改善區」佔地84公頃，現只屬初步建議，當中26公頃劃為「核心地帶」會避免發展。但他解釋，維持現狀未必能保育濕地，「情況視不同農作物而定，若最終土地變成荒地，更不能保育」。他指曾考慮把該地劃為「自然保育區」，「但初步諮詢當地居民，他們表示想發展」，又認為該地面積大，未必全部有高生態價值，故引入新模式既提升保育價值，又不剝奪發展機會。

黃舉例指米埔濕地亦有土地劃為「綜合發展及濕地改善區」，城規會就此訂立嚴格要求，如要有保育計劃保證生態價值不會下跌，「只有少數申請符合要求，城規會的保育要求不低」。他又否認受壓，「壟原的規劃意向不是純發展亦非純保育，而是保育主導地發展，很難但要試」。

發展局發言人指新發展區規劃未有定案，不同意「有人說受到土地業權人的重大壓力」，亦不會偏袒土地業權人。

林超英及規劃署就壟原規劃的論點

林超英質疑和建議

「有勢力人士」迫使政府把壟原規劃成「綜合發展」區建屋

壟原土地屬於農地，根據法例，發展物業的「物業權」並不存在

「綜合發展及自然生態保育區」並無清晰定義，會引起土地擁有者的錯誤發展期望及社會爭議

由天星、皇后碼頭到近日的高鐵事件，顯示社會價值觀變更，由建屋發展變成注重環保、文化等人文價值觀，忽略這些會失去社會支持

建議政府放棄私人發展濕地、放棄「綜合發展及自然生態保育區」概念及負責收回壟原土地

助理規劃署長黃偉民回應

有村民認為政府應保障他們的發展權，政府只是收集意見，並沒受壓

政府不應完全剝奪塱原的發展機會

過往曾於新田加入「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」用途，城規會將嚴格要求，如要先進行1年的生態研究，確保發展不影響該地生態價值，最終眾多申請只有少數符合資格

塱原規劃意念並非純發展，亦非純保育，而是保育主導的發展，亦正進行公眾參與吸納公眾意見

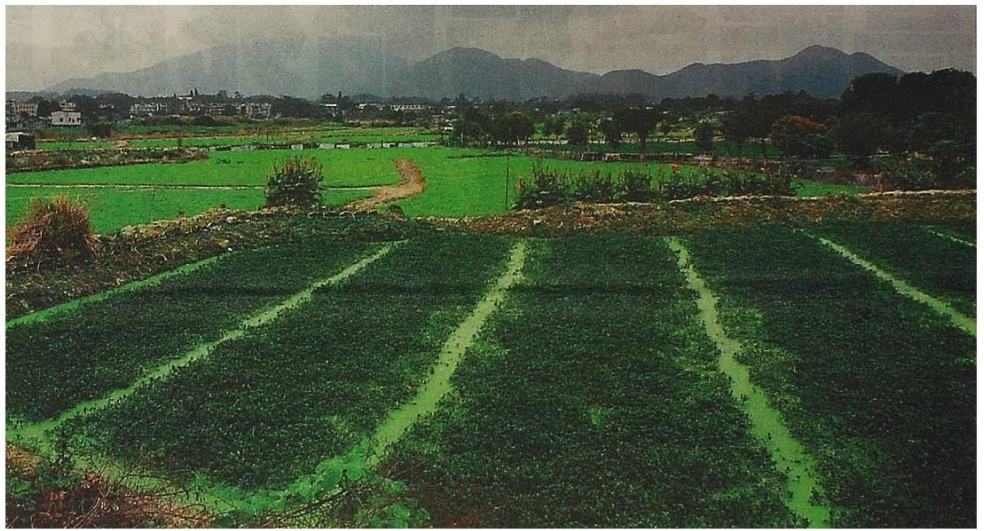
政府正收集意見，未有定案

# 林超英函政府促停發展塱原

## 指「有勢力人士」逼政府同意濕地建屋



發展保育問題近年屢起爭議，高鐵事件更引爆發反對浪潮。本身是觀鳥迷、已卸任半年的前天文台長林超英亦開腔質疑政府的古洞北發展計劃，指發現有「有勢力人士」逼政府部門同意，以「綜合發展」為名於塱原濕地建屋，遂以市民身分上書規劃署提出至少5點質疑，要求終止計劃（見表）。發展局強調未有定案，亦不會偏袒土地業權人。 明報記者 古治雄、何嘉敏



繼10年前的落馬洲支線後，塱原擬劃為「綜合發展及自然保育改善區」再引起爭議，前天文台長林超英在網誌上質疑，為何過往多年社會捍衛的塱原濕地，會首次被加上「綜合發展」的規劃意念。

林超英在給規劃處的信件表示，針對「發展」觀念，近年社會面臨一場不易察覺但極重要的革命，由天星、皇后碼頭至灣仔社區及近日的高鐵事件，顯示本港社會更重視持續發展、文化等人文價值，對抗把發展視為純粹多建閃亮大廈、商場等，若政府不在轉變價值中重新定位，將可能出現更多嚴重社會衝突。

### 批評借「綜合發展」之名入侵

塱原濕地是本港重要生態環境之一，港府在去年11月提出《新界東北發展區規劃及工程研究》，提及「保育塱原濕地的同時，必須顧及土地業權人的權益」，並要「平衡發展及保育需要，私人提出並參與可融合大自然生態環境的低密度發展建議如低密度住宅、生態旅舍等，可獲考慮」。

林超英上週二撰寫網誌，文首即表示「退休後本來決定絕足時事」，但偶爾發現有「有勢力人士」計劃以「發展」之名入侵塱原濕地，且「靜悄悄地成功迫使政府部門，把塱原規劃成一種以前從未有過但帶着「綜合發展」四個字的地區」。

林超英批評，2000年前九鐵興建落馬洲支線時，已裁決塱原有極高生態價值，連重要基建亦要讓步讓入地底避開，如今竟容許建屋，「以前請的道理都不管用，荒謬啊！」

他更狠批「有人」受壓，亦忽略社會部分聲音，「據稱有人說受到土地業權人的重大壓力，請大家諒解。但是為什麼熱愛香港和珍惜自然與傳承的人就不會給他壓力呢……中間顯示的傾斜，也許說明為什麼香港出現不斷的紛爭。」

政府強調塱原土地業主擁有發展權利，但林超英反駁指按法例農地根本不容建屋；又批評塱原的「綜合發展及自然生態保育區」概念，在規劃上未有定案，易惹爭拗，應予撤銷等（見表）。

### 發展局：未有定案 不偏袒地主

規劃署助理署長黃偉民接受本報查詢時表示，「綜合發展及自然生態保育改善區」佔地84公頃，現只屬初步建議，當中26公頃劃為「核心地帶」會避免發展。但他解釋，維持現狀未必能保育濕地，「情況視不同農作物而定，若最終土地變成荒地，更不能保育」。他指會考慮把該地劃為「自然保育區」，「但初步諮詢當地居民，他們表示想發展」，又認為該地面積大，未必全部有高生態價值，故引入新模式既提升保育價值，又不剝奪發展機會。

黃舉例指米埔濕地亦有土地劃為「綜合發展及濕地改善區」，城規會就此訂立嚴格要求，如要有保育計劃保證生態價值不會下跌，「只有少數申請符合要要求，城規會的保育要求不低」。他又否認受壓，「塱原的規劃意向不是純發展亦非純保育，而是保育主導地發展，很難但要試」。

發展局發言人指新發展區規劃未有定案，不同意「有人說受到土地業權人的重大壓力」，亦不會偏袒土地業權人。

### 塱原保育區位置圖



圖中灰色(紅色線)被劃為「綜合發展及自然保育改善區」，面積84公頃；政府表示將以「保育主導發展」；當中26公頃土地劃為「核心地帶」(綠色地帶)，會避免發展

林超英全文  
code.mingpao.com  
搜尋碼 1222

### 林超英及規劃署就塱原規劃的論點

林超英質疑和建議	助理規劃署長黃偉民回應
「有勢力人士」迫使政府把塱原規劃成「綜合發展」區建屋	有村民認為政府應保障他們的發展權，政府只是收集意見，並沒受壓
塱原土地屬於農地，根據法例，發展物業的「物業權」並不存在	政府不應完全剝奪塱原的發展機會
「綜合發展及自然生態保育區」並無清晰定義，會引起土地擁有者的錯誤發展期望及社會爭議	過往曾於新田加入「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」用途，城規會將嚴格要求，如要先進行1年的生態研究，確保發展不影響該地生態價值，最終眾多申請只有少數符合資格
由天星、皇后碼頭到近日的高鐵事件，顯示社會價值觀變更，由建屋發展變成注重環保、文化等人文價值觀，忽略這些會失去社會支持	塱原規劃意念並非純發展，亦非純保育，而是保育主導的發展，亦正進行公眾參與吸納公眾意見
建議政府放棄私人發展濕地、放棄「綜合發展及自然生態保育區」概念及負責收回塱原土地	政府正收集意見，未有定案

建落馬洲支線激起保衛塋原

塋原的發展紛爭早於10年前發生，九鐵早年籌劃落馬洲支線時建議興建高架天橋穿越塋原，引起環保團體強烈反對，環保署長更否決九鐵環評報告，九鐵不服上訴卻敗訴，最後要重新擬定使用隧道方案。

環團當年對落馬洲支線極大迴響，紛紛指出高架鐵路將嚴重破壞有甚多雀鳥出沒的塋原生境和地貌，即使九鐵形容竣工後會盡量回復當地原貌，亦不獲環團支持。環保署長於2000年參考環境諮詢委員會的意見後否決九鐵環評報告，成為自環評條例成立以來首宗遭否決的個案。

九鐵隨後提出上訴，經過8個多月審議、花耗6000多萬元訴訟費後，九鐵被判敗訴，需重新擬定方案。經研究及評估後，落馬洲支線最終以地底隧道形式穿過塋原。

到2004年，環境運輸及工務局宣布塋原及河上鄉是新自然保育政策中12個優先加強保育的地點之一，長春社及觀鳥會透過與土地擁有人簽訂管理協議，於塋原及河上鄉一帶清除薇甘菊、清掃垃圾及修復風水林等，並透過改善傳統農耕蒐集當地生境資料，提升塋原濕地的保育價值。

# 建落馬洲支線 激起保衛塋原

## 小資料

塋原的發展紛爭早於10年前發生，九鐵早年籌劃落馬洲支線時建議興建高架天橋穿越塋原，引起環保團體強烈反對，環保署長更否決九鐵環評報告，九鐵不

服上訴卻敗訴，最後要重新擬定使用隧道方案。

環團當年對落馬洲支線極大迴響，紛紛指出高架鐵路將嚴重破壞有甚多雀鳥出沒的塋原生境和地貌，即使九鐵形容竣工後會盡量回復當地原貌，亦不獲環團支持。環保署長於2000年參考環境諮詢委員會的意見後否決九鐵環評報告，成為自環評條例成立以來首宗遭否決的個案。

九鐵隨後提出上訴，經過8個多月審議、花耗6000多萬元訴訟費後，九鐵被判敗訴，需重新擬定方案。經研究及評估後，落馬洲支線最終以地底隧道形式穿過塋原。

到2004年，環境運輸及工務局宣布塋原及河上鄉是新自然保育政策中12個優先加強保育的地點之一，長春社及觀鳥會透過與土地擁有人簽訂管理協議，於塋原及河上鄉一帶清除薇甘菊、清掃垃圾及修復風水林等，並透過改善傳統農耕蒐集當地生境資料，提升塋原濕地的保育價值。

## 塱原地主：發展權應獲保障

「早於10年前，政府要建落馬洲支線時，村民已爭取保留其發展權，但最終鐵路建了，卻無補償發展機會。」古洞北村代表南少虎說，**塱原**一帶逾七成業權屬原居民，村民普遍不反對保育，但認為亦要體諒村民的發展權。

村民：不反對保育政策

南少虎指出，佔地約84公頃的**塱原**一帶土地業權主要屬燕崗村、河上鄉村、金錢村、丙崗村等原居民，大部分是祖堂地。身兼上水鄉事委員會總務的燕崗村代表侯慶全表示，村民並不反對保育政策，但認為土地業權人的權益應受保障。

倡政府先收地後保育

南少虎表示，村民早於10年前政府討論建落馬州支線時，已提出要保障他們的土地發展權益，「但最終無任何補償，鐵路在地底，因而令較少發展商提出洽購地皮，保育之餘也要公道，你說若這一大片土地，在市區有多值錢？」他建議政府先收地，再落實其保育意念。



規劃署助理署長黃偉民強調，擬議的塱原規劃並非純發展，亦非純保育，而是透過引入私人參與，實踐以保育主導的發展模式，會確保生態價值不減。  
(朱永倫攝)

## 塱原地主：發展權應獲保障

「早於10年前，政府要建落馬洲支線時，村民已爭取保留其發展權，但最終鐵路建了，卻無補償發展機會。」古洞北村代表南少虎說，塱原一帶逾七成業權屬原居民，村民普遍不反對保育，但認為亦要體諒村民的發展權。

村民：不反對保育政策

南少虎指出，佔地約84公頃的塱原一帶土地業權主要屬燕崗村、河上鄉村、金錢村、丙崗村等原居民，大部分是祖堂地。身兼上水鄉事委員會總務的燕崗村代表侯慶全表示，村民並不反對保育

政策，但認為土地業權人的權益應受保障。

倡政府先收地 後保育

南少虎表示，村民早於10年前政府討論建落馬州支線時，已提出要保障他們的土地發展權益，「但最終無任何補償，鐵路在地底，因而令較少發展商提出洽購地皮，保育之餘也要公道，你說若這一大片土地，在市區有多值錢？」他建議政府先收地，再落實其保育意念。