長春社 since 1968
The Conservancy Association
會址： 香港九龍青山道 476 號百佳商業中心 1 樓 102 室
Add.: Unit 102, 1/F, Park Building, 476 Castle Peak Road, Kowloon, Hong Kong
電話 Tel.: (852)2728 6781 傳真 Fax.: (852) 2728 5538

長春社對新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與的意見

就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與，長春社的意見如下：

1. 古洞北

i. 保育塱原

現時政府的建議是把塱原其中 37 公頃劃作「自然生態公園」，並會向業權人回購土地作保育，而塱原南北的土地(約 40 公頃)則保留作「農業」用途。我們原則上支持政府收購塱原土地作生態保育用途，並認為此舉是長遠保育塱原生態的合適途徑，但我們對於執行的細節，有強烈意見。我們認為要妥善保育塱原的生態，應把塱原及其北部一帶的農地劃作「生態農業保護區」（OU(eco-agriculture protection) ），而不是「自然生態公園」，詳細意見如下：

A 規劃意向應兼備生態、農業

長春社認為塱原的規劃意向應該是保育塱原生態及保存當地農業，因為塱原的生態價值，在於其農業活動所創造出的豐富生態環境，而多元化的生境吸引不同的動物，如水田濕地，魚塘、水滋塘、灌溉水道能吸引大型水鳥如鷺鳥、涉禽如鴴和鷸，旱作開闊農地生境能吸引鵪等極多元化的鳥種。顧問公司與環保團體的會議上[1]曾表示，為了「提升」塱原整體生態價值，未來會把現時塱原的旱田改為濕地，補償新發展區內損失的十公頃濕地，這種純生境管理的模式，只會破壞塱原生境多樣性以及當地農耕兩大特色，絕不可取。以長春社（及香港觀鳥會）過去 7 年在塱原進行保育管理經驗所得，實踐「生態農業」才能有效增強塱原的生態價值。我們認為保育塱原，必須結合多元化的耕作模式。

B 塱原北部一帶的農地應該納入為「生態農業保護區」

會議上，顧問公司也展示塱原以北的農地及魚塘的生態價值為「中至高」，而河上鄉鷺鳥林的雀鳥飛行路線也包括塱原以北的魚塘。根據長春社及香港觀鳥會在塱原長期進行的生態研究結果顯示，塱原北部一帶的農地記錄了超過 140 種雀鳥，而且位於河上鄉鷺鳥林的雀鳥飛行路線上，地理位置上更連接了塱原與邊境濕地的生態

[1] 會議日期為 2012 年 7 月 23 日。

區，這裡的農地一旦被發展，餘下的塱原將成為孤島，大大削弱塱原的生態價值。我們認為塱原北部一帶的農地應納入為「塱原生態農業保護區」。現時的「農業」用途安排，根本不能提供足夠保障，早前的非法傾倒建築廢料事件以及村屋發展正在入侵那裡的農地（見附圖 1）。

C　不接受以大眾旅遊包裝塱原

顧問公司初步建議將塱原分為四部分（見附圖 2），包括有遊客中心、遊客區、公眾開放區及限制進入區。由於塱原面積細小，不能承受長期且大量的人流干擾，建議的分區管理並不合適，建議的遊客區及「公眾開放區」「已是塱原保育的核心保育地帶，在核心地帶內標明設立遊客區及「公眾開放區」，我們擔心是變相是鼓勵更多人流，未必保護生態區的完整性。遊客區及「公眾開放區」應該剔除，遊客中心應改作「生態農業教育中心」，情況類似米埔把生態教育放在首位。

我們認為將來塱原是應該提供生態教育的機會，但不應以傳統的觀念作分區管理，，而所有教育活動應以導賞形式進行，限制人流及可到達的地方，保留管理的彈性，避免遊客自由於保護區內活動。

在第二階段公眾諮詢期間，長春社已十分關注雙魚河旁一塊建議作「商業，研究與發展」用途的土地，我們擔心工程或會引起截流及污染河道等問題，影響塱原濕地，惟至今規劃依舊不變。諮詢文件現時建議在塱原附近建立 16 層高地標，「位於東面靠近塱原自然生態公園的用地，可作酒店用途，為商務及到訪自然生態公園的旅客提供服務」，周邊配套跟一般大眾旅遊無疑，塱原生態旅遊如以生態及人文元素作主導，這些元素必須徹底剔除。政府亦應該詳細研究訪客人數的上限，以免對當地生態環境產生負面影響。

D　顧及和保障個體經營農民的生計

政府過去對本地農業缺乏有效支持，農夫艱苦經營。政府在發展新市鎮的同時，應顧及和保障農民生計，為他們提供足夠的協助，並推動生態農業在塱原及河上鄉的發展，讓現有農夫可以原地耕作或作其他選擇，同時積極鼓勵其他個體經營的農夫新加入到塱原建立可持續的生態農業模式。

E　反對以塱原補償其他區域的生態及農業損失

為補償三個新發展區損失共十公頃的濕地，政府建議只在塱原作濕地功能補償，又見新發展區直接損失不少農地，又指「我們亦會研究一項新措施，讓農戶將來有機會在政府的管理下，按有關的要求和指引，在擬議塱原自然生態公園內耕種」[2]。

---

[2] 見 2012 年 8 月 16 日「規劃署和土木工程拓展署就新界東北新發展區規劃及工程研究回應」http://www.info.gov.hk/gia/general/201208/16/P201208160691.htm

長春社完全不接受政府借保育塱原為名，無視粉嶺北及坪輋/打鼓嶺新發展區內的濕地、農地的損失。前者的補償把旱田改成水景，我們之前已解釋這是忽視生態、農業合一的問題，後者的補償無視現實情況，塱原是活躍農業帶，荒地數量有限，不足以讓三個新發展區內所有受影響的農戶復耕，要容許農戶復耕，方法就只有遷走所有現時在塱原的農民，這變相是迫走另一班農民，我們不應該單以保育塱原一片農地來支持本土農業。

ii. 保育私人古蹟

古洞的文化遺產除了來自河上鄉或燕崗等鄉村的圍村文化之外，亦有如楊園、仁華廬等將獲評級的私人古蹟。它們有些現時坐落於不同規劃發展的區域，不過，從這些用途分區上並未能反映古蹟的實際保育情況，古蹟會否因發展而無聲無息中犧牲？我們再次呼籲政府應先主動接觸該地受影響的業主，為古蹟制訂適當措施及方案，不應輕言拆卸。

2. 粉嶺北

i 利用「社區支持農業」建立永續、低碳社區

農業關乎食物自主和糧食安全，為城市保存完整的綠色環境，農地能吸納廚餘轉化成堆肥，塱原的經驗證明生態與農業互惠互利，而馬屎埔村近年由村民發展出社區農場，在粉嶺區內尋找廚餘堆肥，定期舉辦農墟，拉近農業與社區內消費者的關係，重塑城鄉社區互相支持的模式，也符合減低食物里程、社區凝聚及社區經濟等追求綠色永續生活的趨勢不謀而合。

長春社建議這種「社區支持農業」（Community Support Agriculture）的概念，可在粉嶺北規劃中繼續彰顯，把永續、低碳社區（sustainable and low-carbon community）完完整整地實踐出來。政府不應表面上改回以官方收地的方式發展新發展區，卻仍只懂承襲傳統新市鎮發展的方程式，把農地保育、社區經濟等概念拒諸門外。與其千篇一律規劃綠色休憩用地，倒不如利用官方收地的契機，由政府批回土地，容許受影響的人士，特別是當地非原居民村在粉嶺北繼續農耕活動，保住粉嶺北一連片的綠化地帶，給現有農戶除上樓以外多一項選擇。

ii 保存歷史文化景觀[3]

現時的馬屎埔在馬適路以北和梧桐河以南，但直到八十年代新市鎮發展之前，馬適路以南、聯和墟以東（聯和墟在成立之前，也是馬屎埔的一部分）和沙頭角公路以北也是馬屎埔的範圍，地理上就在龍躍頭旁邊。

---

[3]見長春社《保育香港歷史筆記》第二期：馬屎埔百年農業區和龍躍頭聯和墟的關係
http://www.cahk.org.hk/heritage/conservation_note/201209V02a_updated.pdf

一塊位於樂天街和沙頭角公路交界的單車徑旁的石碑名為「重修大坡碑記」，記載著龍躍頭和馬屎埔重大關係。石碑上的「大坡」，應為「大陂」之誤。而這個大陂，就是指馬屎埔大陂。「陂」指用作灌溉的池塘。據立碑人彭樂三在 1934 年編的《香港新界龍躍頭崇謙堂村誌》，他墊出二千零九十元重修馬屎埔大陂。彭氏指出，龍躍頭一帶的村民多以農為業，而以馬屎埔的農田最多。重修大陂是為了解決馬屎埔的水利問題。據碑文所載，池塘曾經在 1908 年重修，換句話說，馬屎埔的農業最少有百多年歷史。

在 1940 年代聯和墟未建成之時，附近的農民已經直接把農作物和牲口拿到當時仍時是空地的臨時市集販賣，以避免繳付交到政府菜站所需的佣金，這正是聯和墟的前身。在 1960 年，馬屎埔的人口高達 750 人，可見當地農業的繁盛。

粉嶺曾經是香港的農業重鎮，農產品佔全新界的四成。而馬屎埔則是粉嶺的農業中心。馬屎埔的農業最少有過百年歷史，和龍躍頭有着密不可分的關係，而聯和墟的建立也有賴粉嶺，特別是馬屎埔出產的農作物。由龍躍頭、馬屎埔和聯和墟組成的地區，是香港少見仍然有跡可尋的文化景觀區（cultural landscape）。根據聯合國教科文組織的定義，文化景觀代表了自然和人類的共同工作，展示了人類社會和其住地，因自然環境和旳連續的外在和內在社會、經濟和文化力量影響之下的演進。長春社希望政府走出發展新市鎮時滅絕非原居民村和農地的模式，重新思考如何作出尊重鄉郊環境、社區關係和地區歷史的規劃。

3. 坪輋/打鼓嶺

i. 肯定當地農業的重要性

與粉嶺北情況相似，發展將完全剷走區內大片農地，根據長春社粗略估算，區內超過 50 公頃農地將完全消失，佔坪輋/打鼓嶺新發展區面積約三成二，也是三個新發展區中農地損失比率最高。

按漁農自然護理署的評級，該區的農地多屬優質農地，位於大埔田、下山雞乙以東一帶仍有大量常耕農地（附圖 3），當中的水田生境更媲美塱原，區內已註冊有機認證的農場也有數十個，現時卻全被劃作住宅用途。昇平村以北以乾農地、休耕農地及荒地為主，然而農地沒有嚴重割裂狀況，部分荒廢的農地不足一年（附圖 4），絕對有潛質復耕，規劃作非農業用途言不成理。

當地不少非原居民村村民對保護本土農業、耕住合一的訴求十分清晰，因此長春社要求重新肯定當地農業的重要性，還地於農。政府應提供優質農地及宜耕農地的數

字，而非回覆三個新發展區共有 22 公頃常耕農地[4]，令公眾低估新發展區侵蝕農地的程度。另外，我們更認為應改善當地農地狀況，如李屋村以南和下山雞乙以東的現有工業及露天貯物用途，應遷往別處，保存鄉郊特色之餘，也避免農地再受土地污染威脅。

香港的農地 20 年來已減少近三成，現時不足 6,000 公頃的農地中，更有約 4,000 公頃土地遭發展商囤積荒置，政府必須積極阻止農地數量下降趨勢。

ii. 重新規劃露天貯物用途

坪輋/打鼓嶺新發展區以外，仍有約 120 多公頃的露天貯物用途未納入規劃範圍內，政府應先考慮規劃附近露天貯物等棕土地帶。全港棕土地帶佔 800 公頃[5]，要滿足諮詢文件提及的房屋需求，也應優先規劃這些土地，而非開發農地。

另外，上一階段諮詢，我們曾詢問發展優質產業區，此舉是否代表政府集中處理零散的露天貯物用途土地，改善鄉郊環境，還是只做好取締功夫，但沒有考慮露天貨櫃場問題轉移到其他鄉郊地方？我們重申政府也應檢討現時預留作露天貯物及港口後勤用地是否足夠應付需求。

iii. 關注坪輋鷺鳥林

坪輋/打鼓嶺新發展區外有一鷺鳥林，有 10 對池鷺使用中，顧問公司指當地的休憩空間及建築高度會關顧到雀鳥飛行路線，然而究竟發展是否對這個鷺鳥林有影響，暫時難以掌握，長春社特別關注池鷺的會否飛到坪輋/打鼓嶺新發展區內一帶濕耕農地覓食，未來整體發展密度會否影響到它們飛行路線，我們要求政府必須提供更多理據。

---

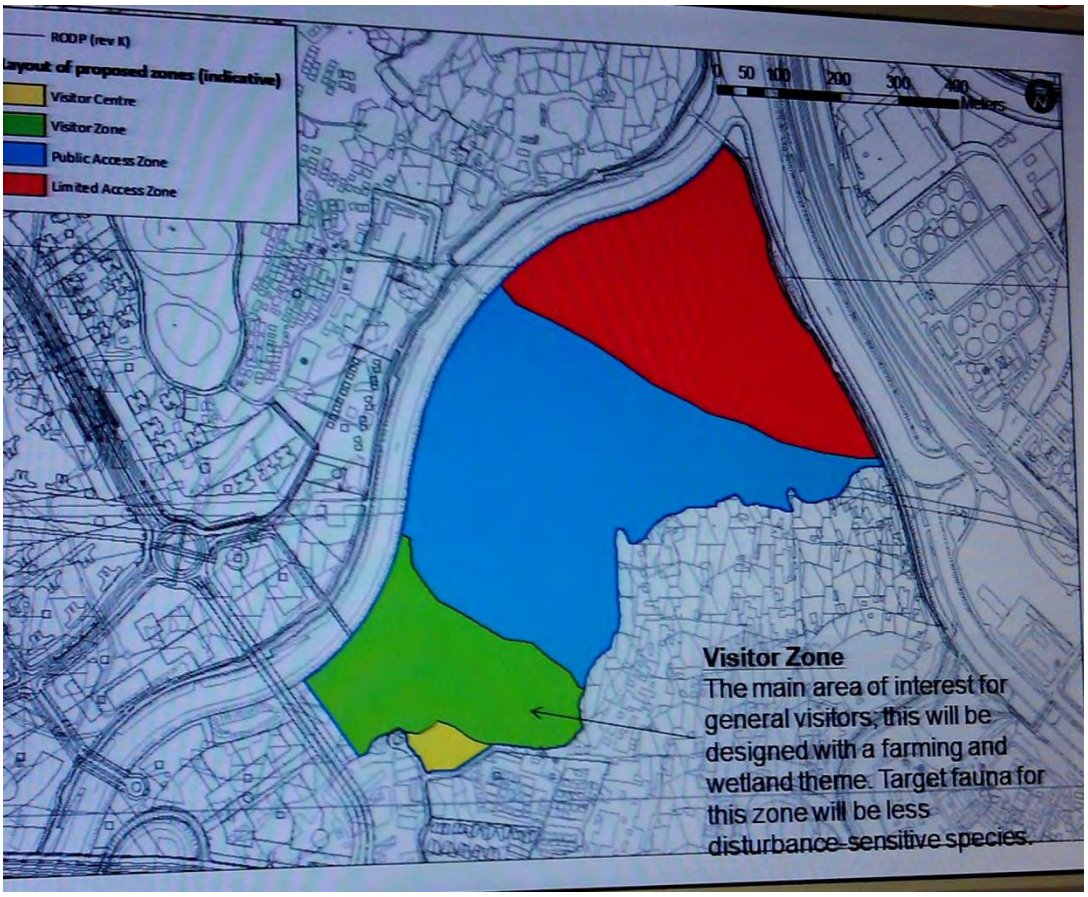
[4]見 2012 年 8 月 16 日及 8 月 29 日，規劃署和土木工程拓展署就新界東北新發展區規劃及工程研究回應
http://www.info.gov.hk/gia/general/201208/16/P201208160691.htm
http://www.info.gov.hk/gia/general/201208/29/P201208290579.htm

[5] 見公共專業聯盟《新界棕土研究與土地發展方略》
http://www.procommons.org.hk/wp-content/uploads/2012/03/20120307_brownfield_final1.pdf

附圖

1. 塱原以北劃作「農業」用途的土地，已批出不少丁屋發展

2. 顧問公司建議的塱原「自然生態公園」的管理概念，分別為「遊客中心」(黃色)、「遊客區」(綠色)、「公眾開放區」(藍色)及「限制進入區」(紅色)



3.　坪輋大埔田的常耕農地

4.　2011 年，部分昇平村以北的農地(紅圈)仍然在耕