

致立法會發展事務委員會  
(電郵：panel\_dev@legco.gov.hk)

## 綠田園基金 就「土地共享先導計劃」的回應

2020年1月7日

發展局於去年 11 月，就「土地共享先導計劃」(「計劃」)向立法會提交文件，公佈細節，並顯示政策的目標針對的是農地。但十分遺憾，一份針對農地的政策文件，卻完全沒有提及對本地農業的影響評估或補償機制，亦沒有向業界進行諮詢。綠田園基金認為這樣絕對不利於有效規劃利用香港已經十分緊張的土地資源，更不利於香港過渡至一個可持續的社會。

### 不應病急亂投醫

土地是有限的資源，它的規劃利用，應該根據客觀資料，以地區的整體以及長遠利益來作考量，以期能讓社會可持續地發展。其中，農地因為一經破壞，便很難恢復作耕種用途，所以更應仔細規劃，而絕不該就一時需要，便藥石亂投，隨便將農地改變用途，作出難以挽回的決定。

### 香港需要農業

農地是農業的主要載體。而農業是一種多功能的產業，它除了會生產糧食之外，亦可以穩定食物價格、成為不同生境之間的生態走廊、保育傳統文化、保護郊野景觀、為城市人提供接觸自然的機會、滿足市民對可持續生活的需求、減低香港人的食物里程、累積及儲存二氧化碳，從而緩和全球氣候轉變，……等等。

聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)已於 2018 年發出最後警報，人類必須在 2050 年前(即 30 年內)達至碳中和，否則將引爆氣候和生態環境災難，只可惜香港政府並未將這個目標列入政策之內。我們已經剩下不多的時間去大力改變生活方式和行為，以達致這個目標，方向之一，就是儘可能地保留農地，鼓勵本地有機農業，鼓勵消費者購買本地農產品，減低食物里程。

## **本地農業困境**

雖然農業對香港有眾多益處，但本地農業及業者卻一直在掙扎中求存。根據漁護署的年報（2017-2018 年度），香港目前有 4,400 公頃農地，當中大約 700 公頃（即 16%）屬常耕地，其餘差不多 3,700 公頃（或 84%）荒廢。

儘管香港有大量的農地被棄置，但本地農夫卻難以租地耕作，經常提心吊膽，擔心自己耕種中的農地會被收回。目前，在漁護署的「農地復耕計劃」中登記排隊輪候農地復耕的人士已經有四、五百人，至今才輪候到 2016 年申請的人士。

即使有地可耕，農夫仍然要面對租期不斷縮短、租金不斷增加的困擾。一般的租期，已經由過往的五年、七年，逐漸演變至近年的兩、三年，而一年，甚至不立約（方便隨時停租）的比例亦不斷增加。每次續約時租金的增幅，去到以倍計的，也時有聽聞。

凡此種種，都是因為農地可以不分優次，隨便改變用途所致。

## **偏頗的發展方向**

香港房屋的貴、細、擠問題，本應多管齊下地去解決，但現在政府卻只集中發展農地。逾 300 公頃的私人遊樂場契約用地，政府只收回粉嶺高球場的一小部分（32 公頃）；本來對周邊環境、生態及健康造成負面影響，一旦發展便可帶來不少直接及間接裨益的棕地，卻仍有約 700 公頃<sup>1</sup>，未被納入任何發展計劃中。

不論是私人遊樂場契約用地，抑或棕地，政府在發展之前，都會有一個個的研究報告、政策檢討，或者公眾諮詢來評估。但對農地，政府卻只有一個拖延三年，最近才緩慢開展的農業優先區顧問研究，預計要研究數年才可完成。但「共享」農地的「計劃」卻沒有等到研究完成，便已經預告今年年初可以開始申請。

在未對農業的影響有充分評估，未對農地有充分研究及完整政策保護的前題下，無序地去發展，可以預期將會浪費本地優質的農地資源，並威脅農夫生計。

故此我們要求：

1. **優先落實「農業優先區」**：在新農業政策下的「農業優先區」，會為優質農地提供誘因，以活化或修復優先區內的農地，促使荒置農地恢復作長遠農業用途，以支援本地農業發展。故此，為了保護本地珍貴的優質農地，「農業優先區」必須儘快落實；並且，為免浪費香港的土地資源，在未落實優先區前，不應讓「計劃」偷步開展。
2. **農地分級制**：所有農地都應該經過一個客觀、合理且得到業界及社會認可的評估機制，將農地分級。只有已經被破壞，難以復原的土地（如棕地）才適合作「發展」用。這類農地分級機制所根據的都是一些客觀的資料，英美加澳都有自己的農地分

---

<sup>1</sup> 「新界棕地使用及作業現況研究」立法會 CB(1)160/19-20(06)號文件，2019 年 11 月 26 日

類系統，香港也應該發展適合本地情況的分級制度。同時，所有評估資料都應該公開，讓本地業界及社會亦可藉政府提供的數據參與討論，評估結論是否合理。

3. **未受破壞的優質農地及常耕地都應該納入「地域限制」範圍內**：由於目前未有機制保護農地，或未為農地分級，為免浪費土地資源，未受破壞的優質農地應該納入「計劃」的「地域限制」範圍內。而目前的常耕地因為農業配套都已經就位，故此也應納入「地域限制」範圍內，以保護香港難得的農業資源，包括人材、土地、器材、網絡等。
4. **補償機制**：
  - (a) 農地補償：萬一要發展級別低的、受破壞的農地，也應該有一個補償機制，將一些中級的農地提升至優質。
  - (b) 農戶補償：按發展局的文件，「計劃」的申請者須參照現行政府的相關補償和安置安排，向現有佔用人提供適當的補償或滿足他們的合理要求。我們要求這類補償包括對申請範圍內的農戶，給他們提供搬遷農場的選項，以及復耕的支援，而且所提供的新農地都應在優質農地範圍內，以免日後他們有機會又再面對因發展而要再次被迫遷的困境。
5. **吸納農業界的意見**：我們期望政府在這項對農業界有深遠影響的政策落實前及過程中，均廣泛地諮詢並吸納農業界的意見，以避免對本地貢獻良多的農業造成不可逆轉的影響。

~ 完 ~