



長春社 Since1968

The Conservancy Association

會址：香港九龍大角咀道 38 號新九龍廣場 9 樓 910 室
Add.: Unit 910, 9/F, New Kowloon Plaza, 38 Tai Kok Tsui Road,
Kowloon, H.K.
網址 Website: www.cahk.org.hk

立法會

立法會發展事務委員會

電郵： panel_dev@legco.gov.hk

長春社對土地共享先導計劃的意見

發展局剛公佈土地共享先導計劃的細節，當中提及為了「平衡發展與保育的需要」，一些生態敏感地帶會列為「禁區」，不符合參加先導計劃資格，當中包括了大家十分關注的郊野公園、「十二個須優先加強保育地點」、具特殊科學價值地點、自然保育區等，事實上這些地方從來都應該保育優先，禁絕發展是理所當然。然而長春社認為當中仍有漏網之魚，包括綠化地帶、后海灣一帶的濕地緩衝區、「農業」地帶等，再加上政府在《新農業政策》下建議的「農業優先區」仍無落實細節，一些仍未受破壞的優質農地無任何保護，我們十分擔心發展商仍有機會「偷雞」成功，把具有生態及農業價值的土地納入土地共享先導計劃發展。

1. 綠化地帶

早在兩年前《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》公眾諮詢時，不少團體已發現諮詢文件並未有把「綠化地帶」納入保育地帶及生態敏感地區之內。再看看近兩年政府主動改劃不少「綠化地帶」，「綠化地帶」的價值在整個規劃過程似乎已被「降格」，甚至被政府默認非發展障礙。

一直以來，城規會對於「綠化地帶」的規劃指引有詳細的解說，其規劃意向，主要是「促進自然環境保育，以及防止市區式發展滲入該地帶，設立的目的包括保存現有自然景觀、作為各市區之間的緩衝地帶、提供更多靜態康樂用地，一般推定是不准進行發展」。我們認為在土地共享先導計劃下，政府必須重申「綠化地帶」促進自然保育及不作發展的規劃意向，以免再一次向發展商發出錯訊息，認為劃作「綠化地帶」的土地仍有希望發展。

2. 后海灣一帶的濕地緩衝區

發展局表明「十二個優先保育地帶」不符合申請先導計劃的資格，當中包括「拉姆薩爾濕地」及「拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地」，涵蓋了后海灣大部分的濕地，不過如果再仔細觀察城規會規劃指引 12C 的「濕地緩衝區」界線時，仍有部分荒廢魚塘或農地現時沒有充分的保護，特別是南生圍以南，近蠔洲路以及近榮基村一帶的地方，發展商近年積極地向城規會申請發展，我們擔心發展商將借解決住屋問題為



名，再把發展項目改頭換面，進一步推高濕地緩衝區的發展密度。

3. 「農業」地帶及「農業優先區」

劃作「農業」地帶的私人地，一直都是發展商最期待發展的地方。我們以往曾經監察過不少在「農業」地帶的規劃申請，例如南丫島東澳、大埔社山村、上水丙崗、元朗下白泥、沙頭角下禾坑等（見下表一），本來已有不少農地及魚塘，而且有紀錄到具生態價值的物種，無論是環團甚至是政府內的技術部門，都指出這些申請無法提出充分理據，證明發展對生態無影響。這些本身具有生態價值而劃作「農業」地帶的土地，如果獲開綠燈發展，將會成極壞先例。

地點	地帶	改劃地帶	改劃年份	住宅單位
1 南丫島東澳	農業、自然保育區及海岸保護區	綜合發展區(1) (包括東澳灣)	2011, 2013	156 幢共 900 個私人單位
2 大埔社山村	農業	其他指定用途 (綜合發展暨生態改善區)	2013	不少於 267 個私人單位
3 大埔洞梓	綠化地帶	綜合發展區(2)及綜合發展區(3)	2017	2,705 個單位，包括 1,700 私人單位及 1,005 資助房屋
4 上水丙崗	農業	綜合發展區	2013	200 幢洋房
5 上水蕉徑	農業	住宅(丙類)6	2015, 2017	270 幢洋房
6 元朗下白泥	農業	其他指定用途 (鄉郊用途)	2007, 2008, 2010	最多 170 幢共 170 個私人單位

表一：過往部分位處具生態價值農地及魚塘的改劃申請

我們也非常關注「農業優先區」的研究進度，早在 2016 年的《新農業政策》，政府已提出「物色及指定具較高農業活動價值的『農業優先區』的可行性及優點，以便這些農地用作長遠農業用途」，然而直至 2018 年 6 月，政府才就「農業優先區」的研究報告進行招標工作，我們擔心「農業優先區」的工作未完成，有不少具潛力成為「農業優先區」的農地卻已被納入土地共享先導計劃。

最後，我們重申政府應先制訂全面農地保護政策及規劃，如禁絕優質農地作非農用發展，以及全優先重新規劃棕地，而非立即討論土地共享先導計劃的執行細節。

2020 年 1 月 3 日