

To: "panel\_dev@legco.gov.hk" <panel\_dev@legco.gov.hk>

From: CHAN Chak Hong <[REDACTED]>

Date: 18/12/2019 03:54PM

Subject: 「以公私營合作開發農地」公眾諮詢

## 個人意見

一直以來，城規會對於「綠化地帶」的規劃指引有詳細的解說，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」。本人認為應將「綠化地帶」納入「受地域限制的地區」。

以往在「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，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「農業」地帶如果獲開綠燈，就是開極壞先例。本人認為應將「農業地帶」納入「受地域限制的地區」。

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，特別是南生圍近蠔洲路以及近榮基村一帶的地方。本人認為應將「濕地緩衝區」納入「受地域限制的地區」。

香港過去新市鎮的成功全賴「先規劃後興建」的高階全盤計劃，現在所謂「土地共享」則由地產商代行政府的決策權，指定在甚麼地方「發展」，完全沒有全局觀，沒有管治指導思想，不經科學客觀的城市規劃，沒有全盤配套，沒有居民就業構想，沒有交通運輸策略，總之地產商「我地在此」便是「發展」的「原因」，政府反過來被地產商指揮，政府部門被動地做配合的工作，政府不再是市民的公僕，變成地產商的「私僕」。「土地共享」是暗渡陳倉的「土地供應控制權政變」，政府必須清楚認識「土地共享」代表香港管治權向地產商拱手相讓的重大政治意義，事關重大。本人反對推行「土地共享先導計劃」。

施政報告強調新界有大量地產商持有的農地，但只是「由於基建配套不足、規劃考慮因素或地區人士反對」，令農地閒置未能釋放。我認為這種說法具誤導性。地產商持有的農地，除了包括一些因囤積而荒廢的可耕地和因破壞而成的棕地，更包括一些活躍農地，甚至位於后海灣一帶的魚塘和濕地。政府似乎有意無意淡化農地（包括魚塘）的價值、功能和原有規劃意向，試圖推行土地供應政策以改變市民對農地的認知，將農地視為可供任意買賣的土地商品。

后海灣一帶的魚塘早於 1997 年已被政府確立其高生態及保育價值，更被劃為「濕地保育區」和「濕地緩衝區」以管制區內的發展規模。我擔心「土地共享先導計劃」會合理化發展商一直在農地及魚塘提出的發展項目，導致更多農地及魚塘被破壞及開發。政府聲稱設有「公平、公開和透明」的申請機制，並須向城市規劃委員會（城規會）提交改劃申請等「法定程序及土地行政機制」。可是，鑒於政府以往改劃綠化地帶的經驗，由於有政策支持及社會「需求」，城規會往往便能順理成章批准發展在仍有緩衝功能及生態價值的綠化地帶進行。我擔憂推行「土地共享先導計劃」時將會出現類似的情況，進一步破壞現行規劃審批的機制。

先導計劃之下，發展私人農地的申請，將交由土地及建設諮詢委員會考慮，但委員會有不少成員和發展商有關，令土地發展的主導權仍然在於發展商，將令人懷疑有利益輸送，可能會導致官商勾結。