



## 綠田園基金

就 2018 年 9 月 19 日立法會發展事務委員會特別會議

# 「香港土地供應的規劃」的意見

### 反對動用農地

1. 土地供應專責小組（下稱小組）在《增闢土地 你我抉擇》（下稱《增闢》）文件中，一直強調現時香港市民面對「貴」、「細」、「擠」的住屋問題，需要找尋更多土地解決。故此，小組在《增闢》內提出的 18 個土地選項中，便包括不少於 1,000 公頃由大型發展商擁有的私人新界農地，以公私合營方式興建私人住宅及可負擔房屋。但本會認為此議絕不可取。

### 發展農地並非為解決香港人的居住問題

2. 首先，香港 8 年內短缺的住宅（包括公營及私營房屋）用地，只有 108 公頃，到 2046 年，都總共只欠 230 公頃。單從數字上看，已經可以見到發展不少於 1,000 公頃的農地，並不是為了解決香港人的住屋問題。那是為了炒賣圖利？抑或為了作其他用途？如屬前者，政府應該壓抑，以降低房屋負擔；如屬後者，不是說其他用途不應處理，只是小組在《增闢》中不斷強調要用農地來「滿足市民的住屋需要」，似有含混之嫌。

### 農業、農地具有其他產業不能替代的價值

3. 更重要的是，無論是國際社會，還是香港政府，都已經認同農業是一種具有多種功能的產業。香港政府在 2016 年的施政報告內亦指出「農業的價值並不限於對經濟的貢獻。發展本地農業可以增加市民對食物產地的選擇，亦有助善用土地資源，改善鄉郊環境、衛生及保護生態。」
4. 農地及農業（特別是有機農業）所衍生的生態系統服務，還包括在泥土內累積及儲存二氧化碳、緩和全球暖化、維持區域生態平衡、涵養水源、為野生物種提供生境、創造優美的風景，提供教育、精神和文化方面的價值等等。
5. 這些價值，絕非其他產業所能取代，亦超越土地大辯論所強調的發展思考框架。保留農地，讓農業可持續地發展，是任何一個城市的地球公民應有的責任。

### 現時有田無人耕，亦有人無田耕

6. 近年，有機農業興起，市民對本地有機菜的需求與日俱增。不少希望擴大農場面積增加生產規模的農場，以及想入行從事耕作的人士，均找不到農地。在漁護署「農業復耕計劃」中排隊輪候合適農地的，已有差不多 300 人。
7. 香港有大量農地荒廢的同時，卻有不少人找不到耕地，這其實與農地被私人發展商囤積，不再與耕作中的農戶續約，任令農地閒置有關。而且越來越多農地被非法棄置工商業或建築廢物，政府部門未能有效執法，令農戶被逼遷、農地不能再耕作。
8. 故此，政府應該貫徹在 2017 年 10 月施政報告內提及的：「制定政策和措施促使荒置農地恢復農業用途及遏止破壞農地或將農地改作不相配的用途。」建議措施包括：改革城規條例，確保農地農用、有效懲罰違法破壞農地行為，同時考慮徵收閒置農地稅、為生態系統服務付費、補助並支援復耕等等。

### 保護農地政策未落實，現時不宜隨便動用農地

9. 香港政府原本在新農業政策中，計劃進行農業優先區的研究，以探討這項措施的可行性和優點，並研究實施的詳情。這項措施可以積極活化並修復農地，增加本港的常耕農地，農業界對此抱有厚望。只可惜，該計劃尚未開展，加上未有有效遏止農地被破壞的措施，在保護農地政策未落實前，實不應隨便動用農地。

### 應採納其他合宜的土地發展方案

10. 香港實在還有不少其他合宜的土地發展選擇，根本毋須動用珍貴的農地，包括：
  - 重新規劃棕地
  - 利用市區重建土地興建公共房屋
  - 善用空置官地、校舍，興建過渡性房屋
  - 減少賣地建私營房屋，增加興建公營房屋
  - 充分利用粉嶺高爾夫球場 172 公頃土地
  - 充分利用小蠔灣車廠上蓋約 30 公頃土地（推算可興建至少 14,000 個公營房屋單位）
11. 2046 年之後，香港住戶數量見頂，需求會逐漸下降。香港農地珍貴，開發了用來建屋、建路，便難以再用來耕種，故此，土地規劃應該十分小心，以免日後破壞了便回不了頭。

綠田園基金

2018 年 9 月 10 日

~ 完 ~