



中華人民共和國香港特別行政區政府總部食物及衛生局
Food and Health Bureau, Government Secretariat
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region
The People's Republic of China

本局檔號： FH CR 1/1/2526/12
來函檔號： CB2/PL/FE

電話： 3509 8927
傳真： 2136 3281

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓 903 室
朱凱迪立法會議員辦事處
朱凱迪議員

朱議員：

立法會工務小組委員會
農業園相關事宜

你於3月28日的來信收悉。我們就查詢農業園的事項回應如下。有關農業園以外所查詢的資料屬發展局的政策範疇，發展局將另行回覆。

農業園道路走線

答（1）：

2. 我們於 2017 年 7 月至 10 月期間就擬建道路（包括興建道路的必要性、其走線及設計）進行多次公眾諮詢。最初的走線建議在 2017 年 7 月 27 日諮詢了北區區議會（見北區區議會文件第 34/2017 號）。我們其後考慮了諮詢期間蒐集所得的意見，並詳細審視技術可行性後，我們將第一期擬議行車道走線作輕微修改，將受影響的構築物數目由 5 個減少至 3 個，以進一步減少對私人土地及現有社區的影響，並將有關方案（即現時的道路走線）於 2017 年 10 月再次諮詢北區區議會（見北區區議會文件第 48/2017 號）。現時的道路走線獲業界代表及北區區議會的支持。

3. 此外，蕉徑長瀝關注組在 2018 年 10 月 5 日，向立法會提交了農業園內道路的建議走線。在諮詢顧問的意見及作出實地考察後，我們認為該建議走線未能連接農業園東面大部分用地，未

能配合農業園租戶將來實際的需要。此外，走線將要佔用鄉村範圍的土地，涉及收回蕉徑村鄉村範圍的私人土地及影響附近居民和環境。為配合農業園長遠發展需要及達至鄉村道路的設計標準，有關建議會涉及擴闊該段蕉徑路為 7.3 米雙線不分隔行車道，估計因此會影響 8 個構築物，較我們建議的方案所影響的構築物數目（3 個）為多。走線部分彎位的迴轉半徑為 44 米及 20 米，這也不合乎運輸署《運輸策劃及設計手冊》(Transport Planning and Design Manual)的鄉村道路(Rural Road)彎位迴轉半徑最低為 88 米的道路使用設計標準。我們已在 2018 年 11 月 13 日就有關方案的評估回覆立法會（見立法會文件 CB(2)255/18-19(01)號）。

4. 在諮詢期間，我們亦曾收到其他道路走線建議。經實地考察和審視建議後，這些建議均未能達到有關要求，因此顧問未有進一步研究會涉及收回私人土地和現有構築物的數目、額外建造時間或費用等，亦未有就這些道路繪製地圖。

答（2）：

5. 單線行車道未能符合農業園營運需要。農業園在全面啟用後，將會復耕現時區內約 50 公頃的荒置農地，令整體可耕作的農地面積大大提升，對交通運輸的需求會較現時為高。為配合農業園的長遠運作目標及道路安全需要，我們接納顧問建議的方案，擬建一條 7.3 米闊的雙線不分隔車道，以連接農業園至蕉徑路和粉錦公路。在農業園第二期啟用後，該新道路會接駁至第二期並成為整個園內道路網絡系統的其中一部分。該條道路會供兩期的租戶使用及會開放予公眾和訪客，進行與農業相關的教育、交流與體驗活動。

6. 預計農業園所產生的車流量不會對現有蕉徑路、粉錦公路和其他主要道路網的交通構成不可接受的影響。建議興建的雙線行車道附設行人路，路面面積佔地約 1 公頃。由於興建單線行車道仍然需要附設行人路和避車處，路面面積佔地預計約為 0.8 公頃。

基礎建設：留宿設施

答（一）-（四）：

7. 農業園會提供必需的基建及設施以支援租戶，當中包括基本留宿設施，為作業的農戶及工人提供短暫休息的地方，以及在

他們於有需要時逗留在農場附近照顧其農作物，但並非作長期住宿用途。農業園第一期將提供約 40 間面積約 15 平方米的臨時留宿設施，每間可以容納約 2-3 人留宿，可滿足農戶的農耕需要。顧問會審視農戶的實際運作需要，在第二期建立永久性留宿設施。第二期永久性留宿設施的實際數目等細節有待顧問在完成研究後作出建議。

8. 租戶可因應實際運作情況，安排工人於有關設施休息，以便照顧其農作物。漁護署會負責巡查以確保有關設施只會供農戶及其工人使用。

9. 符合農業園租約條款及從事商業作物生產的租戶可獲提供基本留宿設施。我們初步考慮，每名租戶（以農場為單位，其耕作生產面積需達三斗種或以上）可根據租約獲分配一個留宿設施的單位。租戶需在租約期滿時交還該設施。

10. 農業園所提供的基本留宿設施及農耕貯物設施將由漁護署管理，並由其他部門包括建築署和機電工程署提供保養維修服務。有關租金收費，我們初步傾向參考設施的經常性開支計算。就受農業園計劃或同期政府土地發展計劃影響而須搬遷並接受農業園租約條款的農戶，租用設施的每年租金，分別應不多於 5,000 和 3,000 元，實際租金有待公佈。

基礎建設：貯物設施

答（1） - （4）：

11. 農業園第一期將提供約 80 間面積約 7.5 平方米的臨時農耕貯物設施。這些設施將分散於農田附近，方便農戶就近放置農耕工具。這些設施佔用的土地面積則會盡量減至最少，以減少使用耕地。顧問會審視農戶的實際運作需要及第二期的具體農地劃分，就第二期設施的實際數目及位置等細節作出建議。我們會適時就第二期計劃進行諮詢，包括諮詢農戶、業界及相關持份者的意見。

12. 我們初步考慮，每名租戶（以農場為單位，不論其耕作生產面積大小）可根據租約獲分配一個位於其農田附近的農耕貯物設施，每個面積大小均相同。租戶需在租約期滿時交還該設施。漁護署將會成立「農業園管理諮詢委員會」（委員會），就農業園

的管理和發展，包括農地及設施的分配等提供意見。委員會將全面審視租戶個別的實際營運需要(包括租用面積、耕作模式、設施的使用情況等)，就設施的分配作出考慮。

答 (5) :

13. 見上文第 10 段。

農場建設

14. 農業園大部分範圍會用作耕作用途，餘下部分則會用作興建基礎設施和道路，以配合農業園的運作。農業園內的現有常耕農地會盡量保留作農業用途，另外約有 50 公頃荒置農地將被復耕。

15. 漁護署會負責管理租約及監督日常運作。農業園的租戶必須嚴格遵守租約條款，包括不得將農地用作農業生產以外的用途，或破壞農地。租戶在取得相關批准後，只可興建與其農業活動直接有關的構築物，例如溫室和防雨棚。由於園內大部分農地將會保留作農業生產，因此並無需要就「石屎化」面積制訂上限。

農田租金及分配

答 (1) - (4) :

16. 園內的農地主要供公開申請。設立農業園前已在該處耕作的農戶和受同期發展計劃影響而有意復耕的農戶，可獲優先考慮申請租用農業園。

17. 農業園第一期總面積佔地約 11 公頃，當中可提供農地面積約 7 公頃。農業園第一期足以容納現時在該範圍作業的全部農戶復耕，而估計剩餘的農地亦足夠容納受同期新發展區影響的農戶，包括受古洞北及粉嶺北新發展區首階段影響的農戶。如有剩餘農地，則會接受公開申請。

18. 我們初步估計農業園第一期可容納約 40 個農場，每個農場簽訂一份租約。確實數目及個別農場佔地面積視乎多個因素，包括上述的受影響農戶會否選擇在農業園內復耕，以及公開申請的反應等。

19. 所有園內作業的租戶均須簽訂租約，同意接受並履行農業園租約的條款和條件。租約內將具體說明有關的條款和條件，包括五年的標準租期、租金及調整機制、農地及有關設施的使用及限制等。為配合農業園的整體目標和達到合理的生產量，租戶需提交年度生產計劃，以供漁護署評估。漁護署會提供相關指引及協助租戶準備年度生產計劃，亦會盡量簡化相關的程序及提供技術意見協助租戶達到合理的生產量。

20. 現時在農業園範圍內耕作的農戶如提供有效的租約或相關證明，可按該租約原訂的租金和租約期限來訂定農業園首次的租約，以五年為上限。期滿後該農戶需與其他租戶一樣簽訂以五年為期的標準租約。

21. 在釐定農業園農地的租金時，我們初步考慮參考現時該區附近的作物農場租用農地作耕種用途的租金中位數。初步估計現時該區的農耕地租金中位數大約為每年每一斗種（相等於約 675 平方米）接近一千元。

22. 漁護署每年主要透過電話訪問收集本港各區農地的租金資料。就釐定農業園的租金，漁護署歸納出約二百多個位於上水古洞一帶農戶（包括上水、古洞南、粉嶺等面積介乎 1 至 15 斗種的作物農場）的租金數據。有關調查並沒有收集受訪問農場的確切地點的資料。

應對受農業園影響及受新界東北等發展影響的農夫的措施

答（1） - （4）：

23. 農業園將透過租賃農地和向農戶提供相關的農業設施進行商業生產，以協助培育農業科技和管理現代化農場方面的知識。所有租戶均須繳交租金，及支付使用的電力及食水費用（如有的話）。農戶可按自己的實際運作需要而決定是否租用臨時留宿及農耕貯物設施。

24. 農業園範圍內的私人土地將分別按《收回土地條例》（第 124 章）和《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）收回為政府土地。現時在該範圍的設施會被清拆及根據既定原則賠償。農

業園會另外提供農戶相關園內設施包括基本留宿和農耕貯物設施，以方便農戶照顧農作物的需要。租戶亦可在取得批准後，興建與其農業活動直接有關的構築物，例如溫室和防雨棚等等。

25. 在收回土地後，我們會要求承辦商盡快展開平整荒置農地和改良土壤等工作。土地平整工程包括清理土地，進行翻土和改良土壤等工作，亦會提供灌溉系統和設備，設置臨時留宿和農耕貯物設施等。我們會盡力安排受道路工程影響的農戶遷移至園內其他農地作業後，才會開展道路及其他的建造工程，以盡量減少對農戶的影響。漁護署亦會提供技術支援，協助農戶遷移後盡快復耕。

答（5） - （6）：

26. 有關農業園第一期資料表列如下：

受影響 常耕農地面 積	農戶數目及耕作模式	
	總數	耕作模式
約 3 公頃	16	除了 1 個農戶以溫室生產外，其餘均為常規耕作。

27. 發展局會稍後另行提供其餘有關資料。

答（7）：

28. 政策上，政府會將受新發展區和農業園影響的農戶的「居住」和「復耕」需要分開處理，及按既定機制處理因公共用途而收回私人土地及清理政府土地的事宜，包括對合資格的業權人和住戶作出安置及補償。

29. 農業園會提供基本留宿設施，為作業的農戶及工人提供短暫休息的地方，以及在他們於有需要時逗留在農場附近照顧其農作物，但並非作長期住宿用途。

生產指標及租約

答（1） - （3）：

30. 漁護署估計農業園第一期每日可生產約 1 公噸的農產品。個別農場的產量會視乎作物的品種及生產模式而定，因此並無適用於所有農場的劃一生產目標。農戶須向漁護署提交年度生產計劃和目標，漁護署會審視有關生產計劃是否合理，以制定租約。漁護署會定期巡視農場，以確保租戶履行合約及地盡其用，亦會向有關租戶提供技術支援，以協助其採取可持續發展的模式達致生產目標。同意接受並能履行農業園租約的條款和條件的租戶均可獲考慮續租。漁護署會考慮租戶個別的實際情況，包括天氣影響等不同因素。

31. 嚴重違反租約條款（例如分租農地或有關設施，或在缺乏合理原因下長期荒置農地）的相關個案會被提交到委員會作考慮。相關的租戶可能會被終止租約或不獲續租。

答（4） - （5）：

32. 發展局會稍後另行提供有關資料。

水源

答（1） - （5）：

33. 除使用農業園附近的河流及古洞灌溉水塘作水源外，我們會興建儲存灌溉用水的水池。第一期的儲水池可存水約 8,000 立方米，以備於乾旱季節時提供灌溉水，確保於第一期農業園耕作的農戶將來有足夠灌溉水供應耕作之用。

34. 現有的水耕／水坑田耕種方式，一般缺乏水質管理和用水量控制，使水資源分配不均。農業園會提供適合的灌溉設施引水至農田，以及為租戶提供噴灌設施以鼓勵農戶採用比較節約用水及效率較高的噴灌方式灌溉。漁護署亦會提供技術支援，協助農戶適當運作和維修灌溉設施，及避免濫用和浪費用水。

35. 顧問會建議為有機耕作及非有機耕作的農場提供不同的灌溉水源。

管理架構

答（1） - （3）：

36. 我們一直有和不同持份者，包括農戶、業界代表、農業組織、當地村民及村代表等保持溝通，聆聽農戶和相關持份者對農業園運作及管理的意見。有關農業園的諮詢工作見立法會工務小組委員會討論文件（PWSC(2018-19)43 號第 14 至 17 段）。我們亦會繼續聽取並適當考慮相關持份者就農業園整體設計的意見。

37. 如上文第 12 段所指，漁護署將成立委員會就農業園的管理提供意見。委員會由不同界別的獨立人士所組成，包括專業人士、學者及業界代表等。該委員會將於 2020 年成立，有關細節尚在考慮當中。

農業園收地範圍的準則

答（1） - （2）：

38. 在釐定農業園範圍過程中，我們會以有關土地是否適合用於耕種或復耕用途為首要考慮，並以善用範圍內的政府土地及影響最少構築物和環境為原則，同時亦會充分考慮現有構築物的分佈情況及對現有社區環境的影響。同樣的原則亦會應用於發展農業園第二期。

39. 有關 DD100 lot332 S.A.的土地，我們經現場考察後，發現該幅土地長期被用作居住用途及範圍細小，其復耕潛力甚低，因此根據上述收地原則，從徵收範圍剔除了該地段。

40. 在農業園範圍內的私人農地及政府土地上的農作物均須清除，構築物亦要清拆。合資格的受影響人士會獲發適用的特惠津貼。

食物及衛生局局長

（王國彪



代行）

2019 年 4 月 8 日

副本送：

立法會工務小組委員會秘書處

(經辦人：盧慧欣女士)

傳真：2978 7569

發展局局長

(經辦人：盧玉敏女士)

傳真：2868 4530

財經事務及庫務局局長

(經辦人：蒙瑋裕先生)

傳真：2147 5240

漁農自然護理署署長

(經辦人：黎宇匡先生)

傳真：2736 5393

土木工程拓展署北拓展署署長

(經辦人：馬靄雪女士)

傳真：3743 0260

運輸署署長

(經辦人：許家駿先生)

傳真：2381 3799