



長春社 Since1968

The Conservancy Association

通訊地址: 九龍深水埗欽州街西 26 號賽馬會-長春社綠滿林廊

Add.: Jockey Club - The Conservancy Association Urban Forestry Green

Hub, 26 Yen Chow Street West, Sham Shui Po, Kowloon

網址Website: www.cahk.org.hk

電話Tel.:(852)2728 6781 傳真Fax.:(852)2728 5538

電子郵件 E-mail:cahk@cahk.org.hk

北拓展處
土木工程拓展署

全港規劃處
規劃署
電郵：info@nm-ntnorth.hk

長春社對新界北新市鎮和馬草壟發展的意見

長春社對新界北新市鎮和馬草壟發展的意見如下：

1. 體現城鄉共融

2021年《北部都會區發展策略》及2023年《北部都會區》行動綱領，「城鄉共融」分別是規劃原則及發展目標之一，故此新界北新市鎮及馬草壟兩區發展應以「城鄉共融」作規劃指導原則之一，在日後建議大綱圖中實現。要在規劃上達致城鄉共融的目標，一方面政府要促進鄉村文化的傳承及交流，讓城市不同世代的人都能理解、尊重鄉村的文化及特色，另一方面亦能協助鄉村改善配套及設施。

政府已展開顧問研究，就整個北部都會區的發展如何進一步推動「城鄉共融」制定指引，除了依據該指引外，政府亦須因應兩個研究區生態、環境、歷史文化的獨特性，去制訂合適的措施，令發展日後在規劃或城市設計上達致「城鄉共融」。

保留文化遺產資源

政府應對研究範圍的鄉村和文化歷史資源進行基線調查，然後審視兩區的文化歷史特色，為具歷史價值的建築物及文物，包括未有評級的建築物及文物、鄉村神龕、風水林/樹，以至區內傳統節慶活動（如打鼓嶺坪源天后誕、沙嶺竹園村孟蘭勝會），探討合適的保育建議，例如融入日後的詳細設計、活化再利用等。

以往可持續大嶼辦事處在大嶼山多地（如東涌至大澳沿岸；貝澳、水口、梅窩等）進行過不少鄉村文化及歷史研究，透過進行基線調查，識別傳統文化及特色，以及探討合適的保育建議¹。我們建議可參考類似的做法。

¹ 可持續大嶼辦事處 — 大嶼山鄉村的文化和歷史研究

<https://www.lantau.gov.hk/tc/our-projects/conservation-initiatives/cultural-studies/index.html>



長春社 Since1968

The Conservancy Association

通訊地址: 九龍深水埗欽州街西 26 號賽馬會-長春社綠滿林廊

電話Tel.:(852)2728 6781 傳真Fax.:(852)2728 5538

Add.: Jockey Club - The Conservancy Association Urban Forestry Green

電子郵件 E-mail:cahk@cahk.org.hk

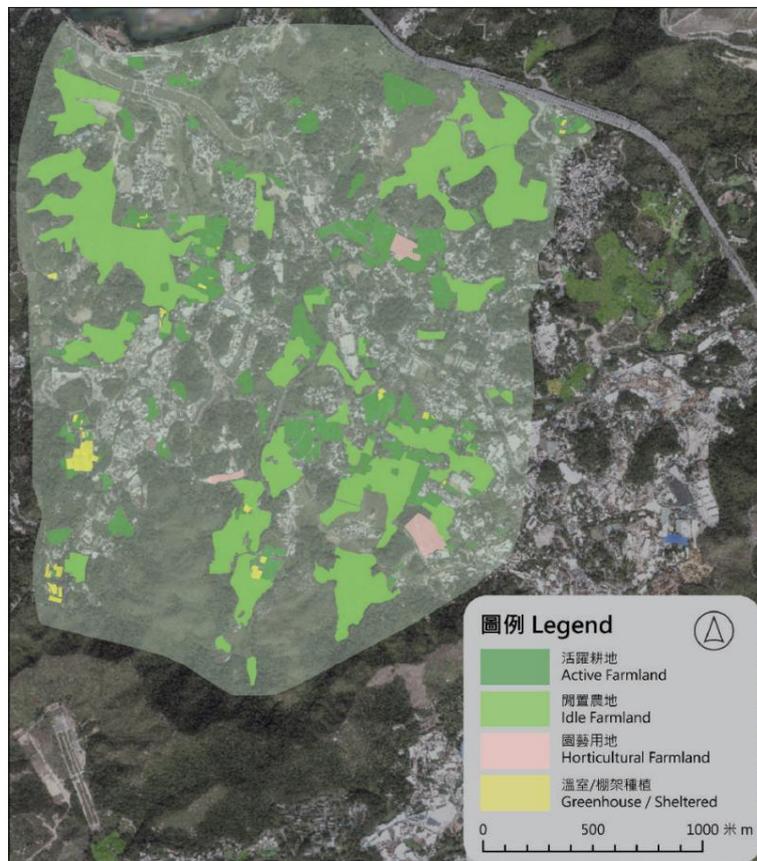
Hub, 26 Yen Chow Street West, Sham Shui Po, Kowloon

網址Website: www.cahk.org.hk

保育農地

a. 新界北新市鎮

打鼓嶺及文錦渡地區擁有一些農地，研究指無論是閒置以及活躍農地的面積，均屬各區之冠。實地觀察所見，區內活躍耕地以蔬菜種植為主，以文錦渡／沙嶺、李屋村、大埔田、昇平等地區為核心。尤其在沙嶺、大埔田及上/下山雞乙，是北部都會區範圍現存最大農田區域之一，當地的耕種模式與近的水土種植資源互相吻合，糧食生產、生態環境兩方面同具甚高價值，為本地農區所罕見。去年8月，我們曾協力發佈的《活農活現：北部都會區農地調查報告及農業優先區建議》²，已建議把打鼓嶺及文錦渡一帶農地，例如坪輦（週田、李屋、大埔田、山雞乙）及坪洋及沙嶺納入「農業優先區」（圖一、二）。



圖一：位於坪輦（週田、李屋、大埔田、山雞乙）一帶農地，曾建議納入農業優先區

² 《活農活現：北部都會區農地調查報告及農業優先區建議》

https://www.kfbg.org/images/download/KFBG_nm_farmland_survey_report_chi.pdf



長春社 Since1968

The Conservancy Association

通訊地址: 九龍深水埗欽州街西 26 號賽馬會-長春社綠滿林廊

電話Tel.:(852)2728 6781 傳真Fax.:(852)2728 5538

Add.: Jockey Club - The Conservancy Association Urban Forestry Green

電子郵件 E-mail:cahk@cahk.org.hk

Hub, 26 Yen Chow Street West, Sham Shui Po, Kowloon

網址Website: www.cahk.org.hk



圖二：位於沙嶺一帶農地，曾建議納入農業優先區

不少農地位處日後「優先發展區」及其他發展區內，但我們期望透過詳細園景設計，把農地保留或融入發展，如區內休憩用地，豐富未來新界北新市鎮景致，同時亦可讓日後社區了解區內農業歷史。

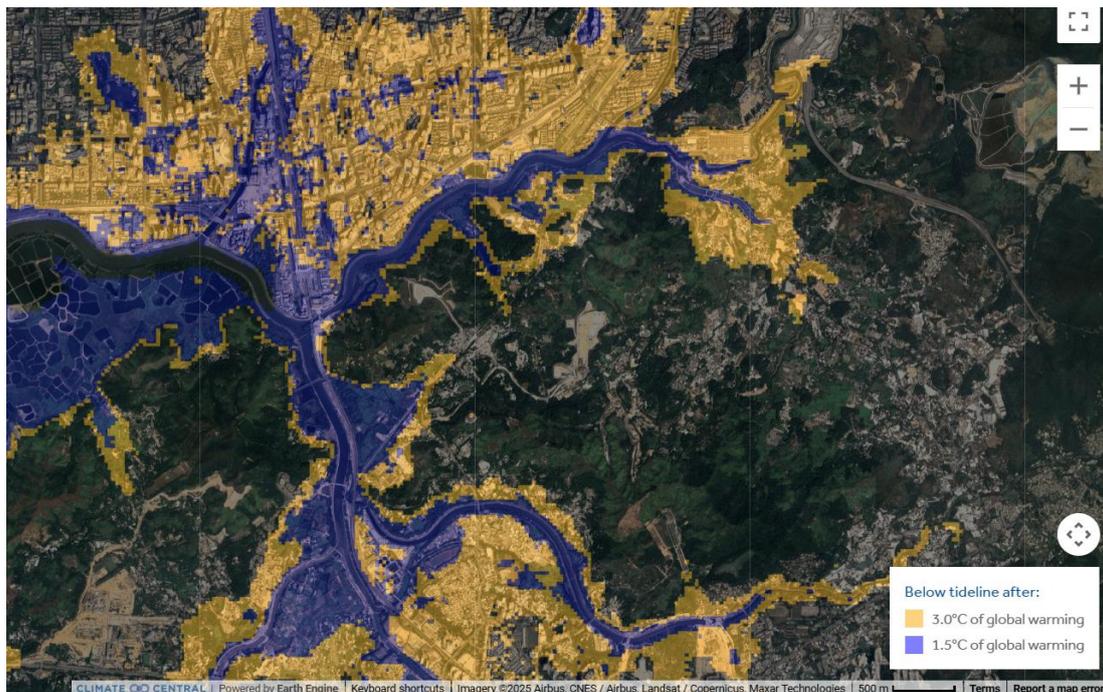
b. 馬草壟

我們歡迎發展建議避開濕地緩衝區，成功保護馬草壟大部分農地。

區內一幅屬「特殊農地復耕計劃」下的農地，將建議作公共設施，我們關注有關安排將令該計劃下的農戶再度需要覓地復耕，浪費了早年投放在復耕農地的資源。政府有責任著手保護復耕計劃下的農地，免受發展計劃影響，同時協助農民改善灌溉、排水系統、農場通道等，令受影響農戶長遠在農地上恢復耕作。

2. 有效應對極端天氣

隨氣候變化加劇，極端天氣出現頻率增加，在開發新發展區時應及早考慮該區如何具備應對極端天氣的抗禦力。不少農地及濕地本具有防洪功能，天氣惡劣時可暫時儲存洪水，降低水流的排放量及流速，減低低窪地區泛濫的機會，從而減少人命及財物損失。根據Climate Central數據³，在全球暖化1.5度及3度情況下（圖二及三），兩區的部分發展範圍都會被淹浸，我們認為發展時，必須避免減低發展區以及毗鄰發展區的氣候變化抗禦力。



圖三 新界北新市鎮在全球暖化1.5度及3度情況下，部分發展範圍都會被淹浸

³ Climate Central - Comparison: Long-term Sea Level Outcomes
<https://shorturl.at/R6ST7>



長春社 Since1968

The Conservancy Association

通訊地址: 九龍深水埗欽州街西 26 號賽馬會-長春社綠滿林廊

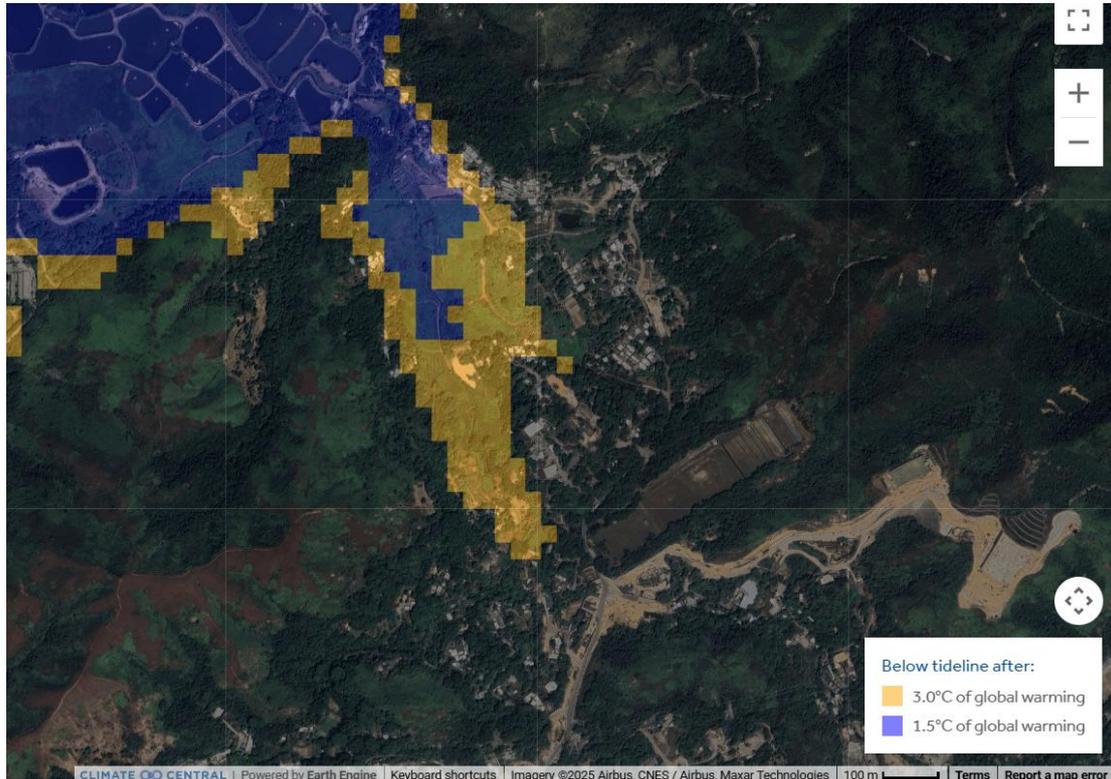
電話Tel.:(852)2728 6781 傳真Fax.:(852)2728 5538

Add.: Jockey Club - The Conservancy Association Urban Forestry Green

電子郵件 E-mail:cahk@cahk.org.hk

Hub, 26 Yen Chow Street West, Sham Shui Po, Kowloon

網址Website: www.cahk.org.hk



圖四 馬草壟在全球暖化1.5度及3度情況下，部分發展範圍都會被淹浸

我們初步關注以下幾點：

- 聯合國政府間氣候變化專門委員會（IPCC）或其他機構曾就氣候變化帶來的海平面上升發表報告，應交代現時發展是建基於甚麼的預測情況而設計
- 需評估風暴潮如何加劇發展區毗鄰的水浸風險，以及根據評估提出相關的應變計劃以及改善措施
- 兩區發展大幅度把農地、魚塘等改變為石屎地後，會如何改變區內及毗鄰的都市氣候，如熱負荷、風向、風速等，針對以上的情況應有應對方案，緩和城市熱島效應
- 諮詢文件提及新界北新市鎮將會建設成為「宜居、智慧和綠色的碳中和社區」，新界北新市鎮將如何詳細估算碳排放，達致碳中和目標？



長春社 Since 1968

The Conservancy Association

通訊地址: 九龍深水埗欽州街西 26 號賽馬會-長春社綠滿林廊

電話Tel.:(852)2728 6781 傳真Fax.:(852)2728 5538

Add.: Jockey Club - The Conservancy Association Urban Forestry Green

電子郵件 E-mail:cahk@cahk.org.hk

Hub, 26 Yen Chow Street West, Sham Shui Po, Kowloon

網址Website: www.cahk.org.hk

3. 締造高景觀及生態價值的公共空間

新界北新市鎮：河谷綠廊

建議的河谷綠廊長約8公里，由「東江水綠道」及「中央河谷」組成，同時亦有多條向外延伸的文化、自然和康樂紐帶，這些紐帶覆蓋不少優質農地，特別是文錦渡／沙嶺、李屋村、大埔田等地區，這些農地極有潛力發展為都市農業。

塋原自然生態公園去年11月正式開幕，獲發展局及不少立法會議員正面肯定，環境及生態局和發展局分別指塋原自然生態公園，「不但能更好保育塋原，更可以達致生態仔與農耕相輔相成的目標」，以及「引證政府致力把『城市與鄉郊融合、發展與保育並存』」⁴，我們認為可參考塋原模式，把河谷綠廊毗鄰的農地保留，同時注入生態保育、休憩空間、綠化等元素，發揮一地多用的優勢，令發展保育兼容。

日後河道活化工程的詳細設計階段時，應與環保團體保持密切溝通，同時亦應就設計作公眾諮詢。

新界北新市鎮：自然花園

現時建議的自然花園位於沙嶺一帶農地，面積20公頃，有研究已指出沙嶺一帶濕地及農地仍有較高生態完整性，具有較高的保育價值⁵，如在該地設自然花園，該規劃和管理中，生態保育應為優先考慮，任何擬建的康樂及一些基礎設施（水管、電線、緊急車輛通道、停車場等），都不應輕易造成任何額外的濕地損失。

諮詢文件初步顯示，自然花園毗鄰土地將規劃為文錦渡口岸商住區，人流及車流增加會間接干擾自然花園內的生境，故需有詳細的環評研究。例如把沙嶺更多農地納入自然花園的緩衝區；在園內設保育核心區，禁絕人流出入等。

自然花園並非在「優先發展區」內，故距離正式開展仍有一段時間，然而附近濕地/農地已有土地平整工程進行，我們憂慮不少私人土地擁有人對區內的發展期望只會有增無減，未來或會積極改變濕地作其他用途，甚至有人借破壞降低濕地的生態價值，避免該地納入自然花園的範圍。面對這段過渡期，政府相關部門需加強執法，包括增加資源及人手，以便部門巡邏及監察違例發展個案，從而更迅速地採取適當的跟進或檢

⁴ 新聞公報（2024年11月9日）- 塋原自然生態公園開幕禮今日舉行（附圖）

<https://www.info.gov.hk/gia/general/202411/09/P2024110800644.htm>

⁵ 被遺忘的綠洲 擬建北部都會區內的高生態價值農地

<https://www.kfbg.org/images/download/kfbg%20northern%20metropolis%20bird%20report%20sept%202023%20chi.pdf>



長春社 Since1968

The Conservancy Association

通訊地址: 九龍深水埗欽州街西 26 號賽馬會-長春社綠滿林廊

電話Tel.:(852)2728 6781 傳真Fax.:(852)2728 5538

Add.: Jockey Club - The Conservancy Association Urban Forestry Green

電子郵件 E-mail:cahk@cahk.org.hk

Hub, 26 Yen Chow Street West, Sham Shui Po, Kowloon

網址Website: www.cahk.org.hk

控行動；針對已破壞地點，更應訂立嚴謹的恢復原狀準則及罰則，令涉事者承擔環境成本。

我們亦建議自然花園建造期間，應持續投放資源管理公園內各生境，維持甚至提升濕地生態價值。

紅花嶺郊野公園的连接

諮詢文件建議從日後的中央河谷，連接周邊的郊遊徑前往紅花嶺郊野公園，我們初步同意建議，惟以往在其他郊野建設行山徑時時有出現不少爭議，如建大上托行山徑基座時鋪設水泥，過度砍伐山徑旁的植被；在大嶼山的山徑鋪上含塑膠加工製成的塑木；大浪灣山徑塗上黃色油漆，被批評太人工化，有損自然環境。有鑑於此，日後就行山徑作詳細設計時，應充分諮詢環保團體及關注組織，確保建設相關設施時減低對環境的影響。

4. 減低對環境的影響

交通規劃

北都公路最終走線仍有待研究，然而從現時的諮詢文件中，北都公路將要穿過現劃為綠化地帶的山麓，甚至與部分華山軍路重疊。任何道路基建需避免對景觀及生態造成嚴重影響，例如把受影響林地面積減至最低、避免雀鳥碰撞隔音屏障、防止野生生物誤入道路而出現「路殺」(Roadkill)、減低光害對夜行性動物的干擾等。

規劃及建築設計

以現時公佈的土地用途概念圖及主要發展參數，暫未能精準掌握發展對生態、環境的影響，以及如何評估緩解措施的可行性。日後制訂分區計劃大綱圖《註釋》時，宜根據環評及可行性研究的結果而施加若干規劃及建築設計指引，如樓高限制、建築物間距、非建築用地、緩衝區等，緩解景觀、噪音、生態等干擾。

長春社

2025年3月15日