



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

漁農自然護理署

農業分署

電郵: mailbox@afcd.gov.hk

長春社對「農業優先區」顧問研究的建議（摘要）

- 原則上同意利用「農業優先區」，確定「農業優先」、「農地農用」的指導方向
- 「農業優先區」下的「政策聲明」屬行政性質，不涉及城規等法例的修訂，故有必要密切監察落實情況，如安排未能阻止「農業優先區」被開發的風險，日後應作出調整
- 為「農業優先區」內的農戶提供基建配套的整體規劃，加強對區內現有及新入行的農戶的技術支援。為避免日後在「農業優先區」內進行改善工程時對農地表土、水質等造成影響，應持續與環保團體、農民緊密溝通
- 樂見建議的「農業優先區」已包括了不少傳統農區，區內部分已平整或已荒置多時的農地日後如需重新開荒，政府需提供協助
- 建議擴大「農業優先區」面積，包括打鼓嶺／坪輦連同附近文錦渡地區、丙崗村以南一帶、馬草壟信義新村以南、川龍現時劃作「農業」用途的土地、梅窩白銀鄉東及南面等
- 規管日後「農業優先區」內優先鼓勵的「農業用途」，「農業優先區」內的農業模式，應同時兼顧保育土壤的目標，一些不需大多依賴土壤質素的農業模式，應盡量維持在已平整、土壤質素較差的農地；休閒農場應有適度規管，確保區內休閒農場除了推動康樂，亦能兼顧農耕活動
- 強烈建議漁護署應該為非「農業優先區」的土地把關，按現時城規制度的安排下，維持評估對各規劃申請對農業的影響，並反對任何影響長遠農地保護及農業可持續發展的申請



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

- 推動都市農業可參考塋原自然公園模式，把當地活躍農業活動保留，同時注入生態保育、休憩空間、綠化等元素
- 加強對「農業優先區」內農地的保護，如優先處理位處「農業優先區」內違例發展、對被破壞的農地恢復原狀亦應有更嚴謹要求



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

長春社對「農業優先區」顧問研究的建議

為了推動本地農業可持續發展，政府建議將一些優質農地透過行政措施界定為「農業優先區」，以達致鼓勵有關用地作常耕用途的政策目標；同時推出支援措施，以促進「農業優先區」作長期耕種用途。長春社歡迎漁農自然護理署公布「農業優先區」政策，期望該政策不但長遠能推動「農業優先區」內農業發展，也可藉此帶動改善周邊農地的狀況。

對於「農業優先區」顧問研究提出的建議，長春社的意見如下：

1. 政策聲明

為落實「農業優先區」建議，政府擬發布「政策聲明」，以行政方式闡明政府界定「農業優先區」，讓公眾知悉政府在有關土地上「農業優先」的政策。我們原則上同意利用「農業優先區」，確定「農業優先」的指導方向。

以「政策聲明」這種行政方式落實「農業優先區」，將不涉及城規等法例的修訂，故不能限制私人土地持有人在「農業優先區」提出任何的規劃申請。文件雖指「在落實『農業優先區』建議後，漁護署會按個別情況考慮……就涉及『農業優先區』的私人土地擬作非農業用途的規劃申請，向城規會提出反對意見」，然而沒有法規支持的「農業優先區」，加上部門只按個別情況就規劃申請提出反對，是否能為「農業優先區」有效把關，仍然有待觀察。漁護署以及其他部門有必要密切監察落實情況，如安排未能阻止「農業優先區」被開發的風險，日後應作出調整，包括考慮修改城規條例，限制「農業優先區」改作非農業用途。

2. 支援措施

由2021至2023年，漁護署推行農地復耕計劃，輪候名單上的申請宗數分別為525、516及479宗，而平均輪候時間則分別為2.8、5.3及5.3年¹，可見復耕仍有不少進步空間。我們歡迎顧問研究建議的政府農地租賃計劃及專屬「農業復耕及配對計劃」，惟仍需設法解決地主因不同原因（如一心待價而沽、害怕農地出租易收回難等）而拒絕租出農地的問題，如考慮確立過渡性補貼機制，私人農地如能順利租出，地主可獲資補貼；由漁護署或其他支援團體作中介，統籌及協調空置農地租賃問題。

¹ 審核二零二四至二五年度開支預算 管制人員對立法會議員初步問題的答覆 - 問題編號3489 https://www.lcgc.gov.hk/yr2024/chinese/fc/fc/w_q/ceb-f-c.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

我們亦建議需為日後「農業優先區」內的農戶提供基建支援，例如適度改善道路及行人徑、灌溉、排水、排污貯物、堆肥、冷藏設施等，署方亦可按各「農業優先區」的特色，容許農戶共享部分重型農業機械。以往在農業園規劃時亦討論到農機車的使用，署方在部分「農業優先區」推廣使用農機車時，可提供更多支援，例如如何支援農夫取得農機車牌照、引進合適的農機車型號等。對農區配套作整體規劃，不單更具成本效益，也有條件把「農業優先區」的效益擴大到毗鄰農地，長遠也令農區發展面貌更成熟，更有效推動農地保育。

在落實農業園第一期時，曾引起社會關注，包括規劃雙線雙程行車路將原本農區一分為二、車路在農地上鋪上石料作工程車的臨時車路、在農地上堆高石料（圖一）、在天然河流中進行工程，為避免日後在「農業優先區」內進行改善工程時對農地表土、水質等造成影響，在規劃及落實相關農業基礎設施時要汲取經驗，並持續與環保團體、農民緊密溝通。

政府亦應借「農業優先區」的建立，加強對區內現有及新入行的農戶的技術支援，如病蟲害防治、施肥、堆肥、節水灌溉方法等，做好以上支援，亦是推動現代化農業的基本元素，提升整體本地農業水平。

3. 選址

我們樂見37個建議的「農業優先區」納入不少傳統農區，例如錦田南、八鄉、林村等，這些農區內農地較為集中，面積較大而完整，同意有更好的保護。同時，我們留意到部分劃作「農業優先區」的農地，現時已被平整，或有棕地作業、停車場等活動，這些地方的表土或受不同程度的干擾，又有一些「農業優先區」的農地荒置多時，已演替成林地、濕地等，以上的「農業優先區」如要再重新開荒，事前要花費一定功夫，政府要提供協助。

現時建議的「農業優先區」面積應該再擴大。「農業優先區」已撇除了已有發展計劃的土地，例如打鼓嶺坪輦連同附近的文錦渡，然而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。尤其在沙嶺及大埔田，當地的耕種模式與鄰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，有足夠條件成為「農業優先區」²。

² 有關建議見《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 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

以下幾個選址的農地亦值得關注，應納入「農業優先區」：

- 丙崗：現時劃入「農業優先區」的農地，主要集中在丙崗村以東，丙崗村以南一帶的活躍及荒置農地面積較大（圖二），完整而未有大量非農業用途。該處與大隴實驗農場相連，有潛力產生農業協同效應
- 馬草壟：馬草壟信義新村以南一帶農地，不少位於濕地緩衝區，活躍耕地雖不多，唯仍保存大片相對完整的閒置農地，棕地化程度較低。根據最近馬草壟初步發展建議（圖三），項目面積比之前縮細，避開了濕地緩衝區農地，這些農地在撇除已有發展計劃的情況下，有條件納入「農業優先區」
- 川龍：川龍位處大帽山下，現時已有不少劃作「農業」用途的土地（圖四），同時，區內現時仍有完整的西洋菜田（圖五、六），川龍西洋菜多年來享負盛名，更為當時其他產區提供菜種。近年新界西洋菜田的面積逐漸減少，更應好好保護現存的西洋菜田產區
- 梅窩：梅窩最主要、完整大片的農地，例如白銀鄉東及南面，資源非常優異，表土豐沃、農地大片而完整、水資源亦佳，可惜這些農地未納入「農業優先區」（圖七）

4. 農業模式

我們認為有需要規管日後「農業優先區」內優先鼓勵的「農業用途」。現時城規會詞彙釋義「農業用途」下涵蓋的農業模式廣泛，包括園藝、水產養殖、種植水果、培植種子、果菜園、哺育場、乳品業、繁殖和飼養禽畜、放牧場、草場、魚塘及稻田³，當中一些農業模式與土壤耕作無關。

土壤適合耕作是現時「農業優先區」顧問研究十項篩選準則之一，故此「農業優先區」內的農業模式，理應同時兼顧保育土壤的目標，一些不需大多依賴土壤質素的農業模式，例如依賴進口園藝作物的花場、需大幅度平整農場的水耕場等，應盡量維持在已平整、土壤質素較差的農地。

關於休閒農場，近年香港不少休閒農場的重點放在「休閒」、「康樂」，涉及農耕的部分極少，部分更涉及更改河道、大規模清除植被、填塘等行為，嚴重破壞農地生態

³ 見詞彙釋義「農業用途」（Agricultural Use）

https://www.tpb.gov.hk/tc/resources/definition/dot_revised_index_ptoz.html#agricultural



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

環境。因此，「農業優先區」內的休閒農場應有適度規管，確保區內休閒農場除了推動康樂，亦能兼顧農耕活動。例如台灣《休閒農業輔導管理辦法》，對休閒農場的「農業」與「非農業」用地有一套限制，農場內的農業用地面積，不得低於總面積的 90%，亦不得小於 0.5 公頃。

「農業優先區」內部分農地或荒置多年，或經天然演替成為林地，有條件推廣兼顧生態保育的農業模式，例如在多年生喬木或灌木下試行農林間作（Agroforestry），甚至結合養蜂、池塘等，創造多元生產，提升整體產量，政府應該增加資源，在「農業優先區」推廣相關研究及應用。

5. 保護「農業優先區」外的農地

文件透露「『農業優先區』以外的農地的非農業申請，漁護署一般不會從農業角度提出反對意見」。我們擔心此舉將引來大量規劃申請，嘗試向非「農業優先區」，特別是現時劃作「農業」用途的土地闖關。同時，即使發展申請位於非「農業優先區」，一些問題如發展改變農區整體水文，增加部分「農業優先區」水浸風險；發展填平河道，影響毗鄰「農業優先區」供水等，最終都會影響「農業優先區」的農業活動。因此，涉及「農業優先區」外農地的非農業申請，漁護署作為推動本地農業的專業部門，仍有需要從農業角度，評估規劃申請。

我們強烈建議漁護署應該為這些非「農業優先區」的土地把關，按現時城規制度的安排下，維持評估對各規劃申請對農業的影響，並反對任何影響長遠農地保護及農業可持續發展的申請。

6. 推動都市農業

我們歡迎政府把握北部都會區及其他新發展區提供的契機推動都市農業，促進城市與農業的融合發展。

文件提及「我們會考慮在新發展區規劃階段引入都市農業元素，善用北部都會區及其他新發展區的都市空間（如已規劃作公園／公共空間的地方）作有關用途，多管齊下發展都市農業」。塋原自然公園去年11月正式開幕，獲發展局及不少立法會議員正面肯定，對於座落於新發展區的農地來講，也可參考塋原模式，把當地活躍農業活動保留，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，這亦是推動都市農業應該參考的方向。



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

7. 打擊農地上違例發展破壞

以往新界農地的一些規劃申請的申請人，或會鋌而走險進行「先破壞後申請」，未獲城規會批出許可前已大規模平整農地。現時《城規條例》有條文處理違例發展的情況，對執管的詳情，如處理個案的先後次序、恢復原狀等工作亦有一定的指引，我們建議農地如劃作「農業優先區」，應有更強的保護，如優先處理位處「農業優先區」內違例發展、對被破壞的農地恢復原狀亦應有更嚴謹要求。

長春社

2025年2月28日



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

圖一 在落實農業園第一期時，農地曾鋪上石料作工程車的臨時車路，部分農地上亦堆高石料，對農地表土、水質等造成影響





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

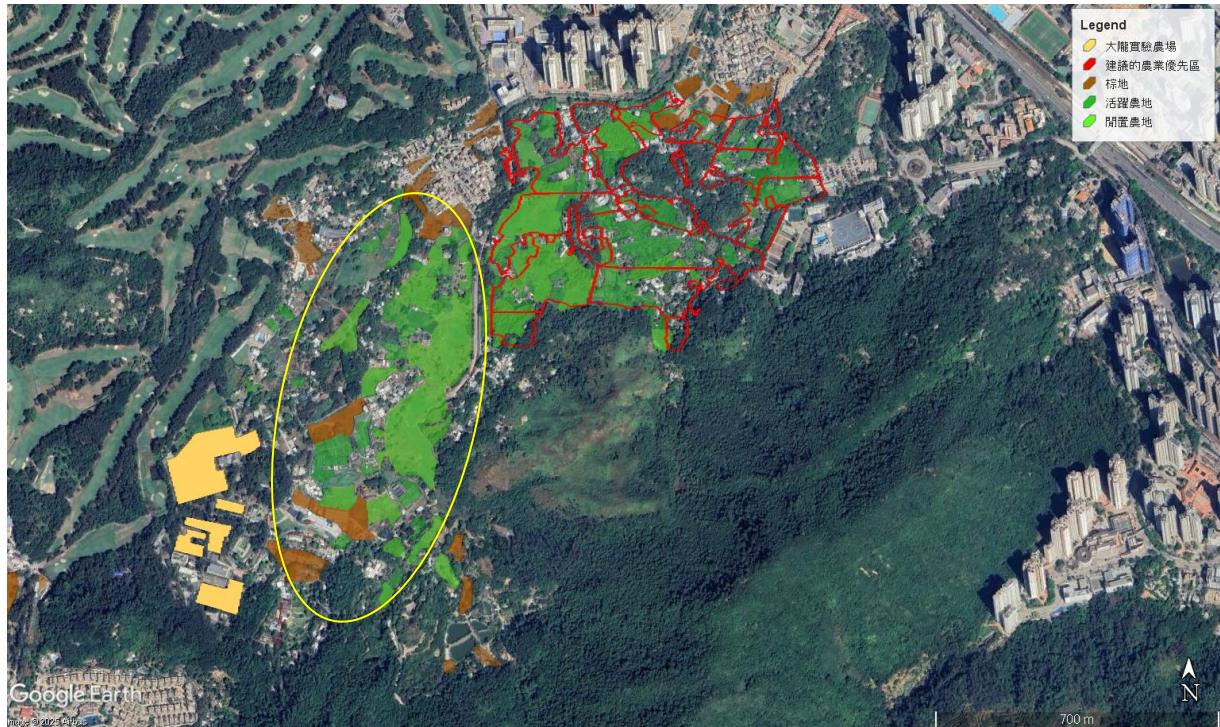
Add.: Jockey Club - The Conservancy Association Urban Forestry Green

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

圖二 丙崗現時劃入「農業優先區」的農地，主要集中在丙崗村以東，丙崗村以南一帶的活躍及荒置農地面積較大（黃圈示），完整而未有大量非農業用途





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

圖三 馬草壟信義新村以南一帶農地，不少位於濕地緩衝區，活躍耕地雖不多，唯仍保存大片相對完整的閒置農地，棕地化程度較低





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 川龍現時已有不少劃作「農業」用途的土地（綠色示）未被納入「農業優先區」





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

圖五、六

區內現時仍然有完整，以旱田及水田方式種植的西洋菜田





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

圖七 梅窩最主要、完整大片的農地，例如白銀鄉東及南面，資源非常優異，表土豐沃、農地大片而完整、水資源亦佳，可惜這些農地未納入「農業優先區」

