

将优质农地界定为「农业优先区」的建议

目的

为了推动本地农业整体可持续发展及产业多元化，政府建议将一些优质农地透过行政措施界定为「农业优先区」，以达致鼓励有关用地作常耕用途的政策目标；同时推出支援措施，以促进「农业优先区」作长期耕种用途。本文件向议员简介有关建议及支援措施。

背景

2. 环境及生态局在 2023 年底公布《渔农业可持续发展蓝图》，阐述多项推动本地农业升级转型，以及迈向现代化和可持续发展的措施。其中一项措施是界定「农业优先区」，长远鼓励保留优质农地作常耕用途。我们已于 2024 年 12 月就有关建议谘询立法会食物安全及环境卫生事务委员会，并会陆续向相关持份者作出简介。

3. 《农业优先区顾问研究》（顾问研究）工作较早时已开展，由环境及生态局和发展局共同成立的督导委员会负责监督。除了检视本港农地情况外，顾问研究亦参考了内地和海外相关经验。在撇除已有发展计划的土地¹后，顾问研究根据十项筛选准则²，就「农业优先区」的位置和范围提出了具体建议。

¹ 建议的「农业优先区」一般不涉及位于新发展区的土地，亦不影响包括新界小型屋宇等乡郊发展。

² 十项筛选准则包括农地总面积；具有一定面积的常耕地；土壤适合耕作；土地平坦程度；道路连接农地的情况；电力供应配套；灌溉供应配套；受棕地影响的程度；土地是否具生态价值；以及农地的分布情况。

「农业优先区」的建议

4. 根据渔农自然护理署（渔护署）的农地滚动调查，截至2023年底，全港共有约4 000公顷曾经或现时用作耕种的农地，其中约730公顷为常耕农地。顾问研究根据上述的筛选准则，建议界定37个「农业优先区」，共涉及约980公顷土地，其中约760公顷拟用作农耕，约220公顷为支援农耕的现有道路和农业配套设施等。建议的「农业优先区」选址分别位于北区、元朗、大埔及离岛，皆是传统上一直有耕种活动的地区，有关位置见附件。在上述的760公顷农地中，约80公顷属政府土地，另外约680公顷则属私人土地；当中包括位于分区计划大纲图上划为「农业」、「绿化地带」等用途地带的农地，在上述地带内，农业用途属经常准许的用途，换言之，是次将优质农地界定为「农业优先区」的建议并不涉及规划制度下任何的土地用途改划程序。有关37个「农业优先区」的资料已上载到渔护署网页³。

5. 为落实「农业优先区」建议，政府拟发布「政策声明」，以行政方式阐明政府界定「农业优先区」以保留优质农地作长远农业发展的政策目标及相关土地位置，让公众知悉政府在有关用地上「农业优先」的政策，为日后政府和私人在考虑有关土地用途提供指导方向。

6. 按现时的城市规划机制，渔护署一般会就其纪录上私人拥有的农地（包括常耕及荒置农地）作非农业用途而提出的规划申请，因应个别情况，向城市规划委员会（城规会）提出反对意见。在落实「农业优先区」建议后，渔护署会按个别情况考虑，包括政府界定「农业优先区」的「政策声明」及生态保育的角度等，就涉及「农业优先区」的私人土地拟作非农业用途的规划申请，向城规会提出反对意见。政府一般亦不会在「农业优先区」的政府土地上建议或进行非农业发展。而涉及位于「农业优先区」以外的农地作非农业用途的规划申请，渔护署一般不会从农业角度提出反对意见。

³ 渔护署网页：<<https://www.afcd.gov.hk/apa>>

支援措施

7. 顾问研究亦建议推出以下支援措施，以促进「农业优先区」作长期耕种用途：

- (i) 政府农地租赁计划：政府会设立「政府农地租赁计划」，让渔护署把「农业优先区」内合适的政府土地租予有意从事商业农作物生产的农民，包括受政府发展项目收地影响的农民；
- (ii) 专属「农业复耕及配对计划」：私人土地方面，渔护署会设立专属「农业复耕及配对计划」，为有意租用「农业优先区」内私人土地作农业用途的农民与土地业权人进行配对，以促成租赁安排；以及
- (iii) 农业持续发展基金特别计划：政府设有为数 10 亿元的农业持续发展基金。渔护署会运用基金现有资源设立特别计划，为「农业优先区」的农业活动提供财政及技术支援，包括资助复耕所需的改善基础设施工程（例如灌溉系统和田间通道等）。

考虑因素

农业可持续发展及产业多元化

8. 政府落实「农业优先区」将提高农业政策的确定性，让农业界更有信心长远投放资源兴建现代化农场及应用农业科技，从而促进行业的可持续发展及提升本地农业的生产量和价值，亦有助推动香港多元经济发展。

平衡农业和私人土地发展

9. 界定「农业优先区」并非强制性限制私人土地用途。即使私人土地位处「农业优先区」，业权人仍可按既定程序提出规划申请，再由城规会综合考虑相关的因素、各政府部门（包括渔护署）和公众人士的意见，然后作出决定。由于业权人预先知悉政府就「农业优先区」的政策声明和取态，应有助其作出较为实际可行的部署，免却不必要的疑虑。至于

位处「农业优先区」以外的私人土地，业权人可按其需要，考虑将农地作其他合适的非农业发展，并透过现有机制处理。虽然界定「农业优先区」没有改变现有的规划申请审批制度，但它表明了政府在有关用地上「农业优先」的意向，为长远发展提供了指导方向。此安排既可提高施政的透明度和可预期性，亦可在私人土地发展和农业发展之间取得适当平衡。

协助受政府项目影响的农户

10. 渔护署会透过「政府农地租赁计划」及专属「农业复耕及配对计划」等支援措施，尽量协助及策略性引导受政府发展项目收地影响的农户在可长期保留的「农业优先区」继续作业，长远而言有助善用农地资源，改善乡郊环境及保护生态，亦有利农业可持续发展，对社会整体的平衡发展带来裨益。

推动都市农业

11. 除透过界定「农业优先区」保留优质农地作常耕用途外，我们亦会把握北部都会区及其他新发展区提供的契机推动都市农业，让种植耕作以不同形态展现，以配合推动农业可持续发展的政策，同时促进城市与农业的融合发展。其中，城规会早前已修订「休憩用地」的法定图则词汇释义，以涵盖「都市农场」用途，允许在合适的「休憩用地」地点（例如位处市区及新发展区的公园和户外公共休憩空间）设置以商业形式运作的都市农场，更好结合农业发展和都市生活。同时，我们会考虑在新发展区规划阶段引入都市农业元素，善用北部都会区及其他新发展区的都市空间（如已规划作公园／公共空间的地方）作有关用途，多管齐下发展都市农业。

12. 除了上述的户外空间外，政府亦会物色合适的政府建筑物和公众街市天台，包括正在兴建的天水围街市及已获拨款兴建的古洞北新发展区街市，设置现代化水耕农场暨摊档供业界申请营运，推广「现耕现卖」的概念。

13. 此外，为鼓励商企在策划有商业元素的发展项目时加入都市农业的元素，渔护署正在与「香港绿色建筑议会」及

「建筑环保评估协会」，积极探讨将都市农业设定为绿色建筑指标之一，例如纳入绿建环评的评估系统，让农业融入都市生活，同时提升香港在可持续建筑方面的发展和水平。

征询意见

14. 请各位议员就上述建议提出意见。

环境及生态局
渔农自然护理署
2024年12月