

2025 年 1 月 14 日
討論文件

北區區議會
第 7 次會議
文件第 2/2025 號

將優質農地界定為「農業優先區」的建議

目的

為了推動本地農業整體可持續發展及產業多元化，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。本文件向議員簡介有關建議及支援措施。

背景

2. 環境及生態局在 2023 年底公布《漁農業可持續發展藍圖》，闡述多項推動本地農業升級轉型，以及邁向現代化和可持續發展的措施。其中一項措施是界定「農業優先區」，長遠鼓勵保留優質農地作常耕用途。我們已於 2024 年 12 月就有關建議諮詢立法會食物安全及環境衛生事務委員會，並會陸續向相關持份者作出簡介。

3. 《農業優先區顧問研究》（顧問研究）工作較早時已開展，由環境及生態局和發展局共同成立的督導委員會負責監督。除了檢視本港農地情況外，顧問研究亦參考了內地和海外相關經驗。在撇除已有發展計劃的土地¹後，顧問研究根據十項篩選準則²，就「農業優先區」的位置和範圍提出了具體建議。

¹ 建議的「農業優先區」一般不涉及位於新發展區的土地，亦不影響包括新界小型屋宇等鄉郊發展。

² 十項篩選準則包括農地總面積；具有一定面積的常耕地；土壤適合耕作；土地平坦程度；道路連接農地的情況；電力供應配套；灌溉供應配套；受棕地影響的程度；土地是否具生態價值；以及農地的分佈情況。

「農業優先區」的建議

4. 根據漁農自然護理署（漁護署）的農地滾動調查，截至2023年底，全港共有約4 000公頃曾經或現時用作耕種的農地，其中約730公頃為常耕農地。顧問研究根據上述的篩選準則，建議界定37個「農業優先區」，共涉及約980公頃土地，其中約760公頃擬用作農耕，約220公頃為支援農耕的現有道路和農業配套設施等。建議的「農業優先區」選址分別位於北區、元朗、大埔及離島，皆是傳統上一直有耕種活動的地區，有關位置見附件。在上述的760公頃農地中，約80公頃屬政府土地，另外約680公頃則屬私人土地；當中包括位於分區計劃大綱圖上劃為「農業」、「綠化地帶」等用途地帶的農地，在上述地帶內，農業用途屬經常准許的用途，換言之，是次將優質農地界定為「農業優先區」的建議並不涉及規劃制度下任何的土地用途改劃程序。有關37個「農業優先區」的資料已上載到漁護署網頁³。

5. 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」以保留優質農地作長遠農業發展的政策目標及相關土地位置，讓公眾知悉政府在有關用地上「農業優先」的政策，為日後政府和私人在考慮有關土地用途提供指導方向。

6. 按現時的城市規劃機制，漁護署一般會就其紀錄上私人擁有的農地（包括常耕及荒置農地）作非農業用途而提出的規劃申請，因應個別情況，向城市規劃委員會（城規會）提出反對意見。在落實「農業優先區」建議後，漁護署會按個別情況考慮，包括政府界定「農業優先區」的「政策聲明」及生態保育的角度等，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。政府一般亦不會在「農業優先區」的政府土地上建議或進行非農業發展。而涉及位於「農業優先區」以外的農地作非農業用途的規劃申請，漁護署一般不會從農業角度提出反對意見。

³ 漁護署網頁：<<https://www.afcd.gov.hk/apas>>

支援措施

7. 顧問研究亦建議推出以下支援措施，以促進「農業優先區」作長期耕種用途：

- (i) 政府農地租賃計劃：政府會設立「政府農地租賃計劃」，讓漁護署把「農業優先區」內合適的政府土地租予有意從事商業農作物生產的農民，包括受政府發展項目收地影響的農民；
- (ii) 專屬「農業復耕及配對計劃」：私人土地方面，漁護署會設立專屬「農業復耕及配對計劃」，為有意租用「農業優先區」內私人土地作農業用途的農民與土地業權人進行配對，以促成租賃安排；以及
- (iii) 農業持續發展基金特別計劃：政府設有為數 10 億元的農業持續發展基金。漁護署會運用基金現有資源設立特別計劃，為「農業優先區」的農業活動提供財政及技術支援，包括資助復耕所需的改善基礎設施工程（例如灌溉系統和田間通道等）。

考慮因素

農業可持續發展及產業多元化

8. 政府落實「農業優先區」將提高農業政策的確定性，讓農業界更有信心長遠投放資源興建現代化農場及應用農業科技，從而促進行業的可持續發展及提升本地農業的生產量和價值，亦有助推動香港多元經濟發展。

平衡農業和私人土地發展

9. 界定「農業優先區」並非強制性限制私人土地用途。即使私人土地位處「農業優先區」，業權人仍可按既定程序提出規劃申請，再由城規會綜合考慮相關的因素、各政府部門（包括漁護署）和公眾人士的意見，然後作出決定。由於業權人預先知悉政府就「農業優先區」的政策聲明和取態，應有助其作出較為實際可行的部署，免卻不必要的疑慮。至於

位處「農業優先區」以外的私人土地，業權人可按其需要，考慮將農地作其他合適的非農業發展，並透過現有機制處理。雖然界定「農業優先區」沒有改變現有的規劃申請審批制度，但它表明了政府在有關用地上「農業優先」的意向，為長遠發展提供了指導方向。此安排既可提高施政的透明度和可預期性，亦可在私人土地發展和農業發展之間取得適當平衡。

協助受政府項目影響的農戶

10. 漁護署會透過「政府農地租賃計劃」及專屬「農業復耕及配對計劃」等支援措施，盡量協助及策略性引導受政府發展項目收地影響的農戶在可長期保留的「農業優先區」繼續作業，長遠而言有助善用農地資源，改善鄉郊環境及保護生態，亦有利農業可持續發展，對社會整體的平衡發展帶來裨益。

推動都市農業

11. 除透過界定「農業優先區」保留優質農地作常耕用途外，我們亦會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，讓種植耕作以不同形態展現，以配合推動農業可持續發展的政策，同時促進城市與農業的融合發展。其中，城規會早前已修訂「休憩用地」的法定圖則詞彙釋義，以涵蓋「都市農場」用途，允許在合適的「休憩用地」地點（例如位處市區及新發展區的公園和戶外公共休憩空間）設置以商業形式運作的都市農場，更好結合農業發展和都市生活。同時，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。

12. 除了上述的戶外空間外，政府亦會物色合適的政府建築物和公眾街市天台，包括正在興建的天水圍街市及已獲撥款興建的古洞北新發展區街市，設置現代化水耕農場暨攤檔供業界申請營運，推廣「現耕現賣」的概念。

13. 此外，為鼓勵商企在策劃有商業元素的發展項目時加入都市農業的元素，漁護署正在與「香港綠色建築議會」及

「建築環保評估協會」，積極探討將都市農業設定為綠色建築的指標之一，例如納入綠建環評的評估系統，讓農業融入都市生活，同時提升香港在可持續建築方面的發展和水平。

徵詢意見

14. 請各位議員就上述建議提出意見。

環境及生態局
漁農自然護理署
2024年12月