

第七屆元朗區議會

第七次會議

有關「關注北部都會區的土地發展問題」

發展局的跟進回覆

北部都會區的發展與保育

特區政府正全力推進北部都會區（北都）發展。作為香港未來土地供應的主要來源，北都可提供約 3 000 多公頃新發展土地。為達致「城市與鄉郊結合、發展與保育並存」的目標，並非所有位處於北都內的農地均會被收回作發展。根據目前的規劃，北都內有約 160 公頃位處策略位置或須與其他土地整合作綜合發展的常耕農地會被納入新發展區發展範圍。作為參考，目前位於北都（即元朗區和北區）範圍內的「農業」地帶及「康樂」地帶分別有約 2 640 公頃和 360 公頃。

倘若新發展區內情況許可，我們亦會盡量保留常耕農地以提供空間予農業活動繼續進行。舉例來說，塱原儘管位處古洞北新發展區，但我們建造了約 37 公頃的自然生態公園，並通過將部分旱田、荒廢的農田或生態價值相對較低的農地復修為不同的濕地生境，將塱原原來約 14 公頃的濕地增加至 22 公頃，把農耕作業、濕地保育與自然教育結合於一身。古洞北／粉嶺北新發展區內亦有約 50 多公頃的「農業」

地帶用地，可作農業用途。我們亦已另外預留用地促成業界發展多層式水耕農場，引進先進科技和環保設施以栽種高產值蔬果，鼓勵農業可持續發展。此外，由政府出資興建的農業園第一期已於 2022 年年底起分階段啓用，而當局亦正籌備農業園第二期的發展工作。

相關政策局和部門會持續檢視各類土地用途的長遠土地需求及未來市場需求的變化。倘若有需要考慮進一步將北都內的「農業」地帶及／或「康樂」地帶改劃作其他用途，發展局及相關部門會作適當配合和部署，包括進行相關的可行性研究及技術評估，並適時諮詢相關區議會、居民和其他持份者。

北部都會區的城鄉共融

在進行發展的同時，我們亦會致力締造融合鄉郊景觀的都會環境，透過適當的規劃，令城鄉共融成為北都未來的特獨景觀，同時令現有的居民受惠於發展後便捷的交通配套、完善的基建（包括供水、排污、排水等）和社區休憩設施，以及新的多元化就業機會。另一方面，就保留的現有鄉村，我們會適當地把當中特別具歷史價值的建築串連起來，設立文物徑，並從城市設計方面入手確保新發展能夠和鄉村環境融合。為此，政府已經展開相關顧問研究，目標是就落實城鄉共融制定具體的落實建議。

北部都會區的收地補償安排

政府一般會在新發展區的發展計劃確定後盡快進行清拆前登記，目的是蒐集發展範圍內當前的使用情況和現有構築物的狀況資料。倘若日後政府須移除任何構築物及遷置構築物內的使用人以進行擬議發展項目，所得的資料會作為評估安置及／或發放特惠津貼（如適用的話）的其中一項資格準則基礎。

地政總署已有清晰政策，限定受政府發展清拆行動影響的業務經營者，必須符合以下資格才可獲發露天／戶外業務經營者的特惠津貼：

- (a) 其業務經營在緊接清拆前登記日期前，已在私人農地上營運最少達兩年，並且沒有違契情況；
- (b) 其業務經營在緊接清拆前登記日期前，已獲地政總署發出短期土地文書（例如短期豁免書、修訂租賃許可證和批准書），核准佔用該私人農地經營最少達兩年，並且沒有違反短期土地文書條件的業務運作；或
- (c) 其業務經營在緊接清拆前登記日期前，以距離首次批出日期最少達兩年的短期租約（按簡易招標程序出租的土地除外）／政府土地牌照佔用政府土地營運業務，並且沒有違反該等租約／牌照條

件；及

(d) 沒有其他人士就同一用地／構築物同時提出其他特惠補償及／或安置申索。

即使有上述規定，受政府發展清拆行動影響的業務經營者，如未符合上述的資格準則，仍可以在現行政策下就土地被收回而造成的損失，根據有關條例向當局提出法定補償申索。

再次感謝議員對北都發展的關注。

發展局

2025 年 3 月