主辦單位

協力單位 長春社

活農活現

北部都會區農地調查報告及農業優先區建議

2024・AUG

北部都會區農地調查報告及農業優先區建議

作者：葉子林、鄭竣稀、曾妍、伍美琴、陳劍青、劉海龍

研究顧問（魚塘）：劉兆強

主辦單位：嘉道理農場暨植物園、香港中文大學香港亞太研究所城市創新中心、本土研究社、世界自然基金會香港分會

協力單位：長春社、香港觀鳥會

行政摘要

研究背景

現有官方公開資料中的農地空間數據未能反映實際土地使用狀況、粗疏而欠全面，使現時北部都會區前期規劃階段系統性忽略農地的潛在價值，有礙實現北部都會區所追求的「城鄉共融」的規劃策略。

研究目標

本研究希望於規劃前期全面檢視北都主要區內現有的農地資源的現況，為香港農地未來的功能及發展策略，提供更具體的分析及想像。透過探究各區農地的農業活動、周遭環境、土地使用等狀況，配合擬於**2024**年內開始的「農業優先區」的諮詢，提供具備數據支持的政策建議。

研究貢獻

希望透過匯聚學界、關注農業團體、環團及研究團體的民間研究團隊，著手建立香港首份有關北都農地現況的普查報告，揭示農地上不同類別的農業活動分佈，綜合回顧新界農地政策的挑戰與出路，為未來關鍵農業研究設立議題。

研究範圍及方法

主要調查範圍包含北部都會區規劃發展範圍內的濕地保育區、濕地緩衝區、未來新市鎮新發展區及其他重要農業地帶和濕地。於2023年7月至2024年2月間，專家團隊以衛星及航攝地圖作為基礎，配合不同農區的實地考察，識別農地分屬的類別。

主要發現

研究得出整個北都研究區內現時最少有近**500**公頃 **(493.4**公頃**)** 的可耕農地資源，當中活躍耕地有約**186**公頃，大致佔全港活躍耕地的四分之一，每日平均的農產品出產量，可達10噸以上。於農業用途 (AGR)內的閒置農地有265公頃，主要位處於打鼓嶺、上水丙崗及蕉徑，農地較完整而具相當可觀的復耕潛力。

	活躍耕地	閒置農地	園藝用地	溫室／棚架種植	棕地	其他*
面積（公頃）	186.4	264.9	13.6	13.3	701.3	15.2

*「其他」包括三項：(1) 漁農自然護理署大龍實驗農場4.0公頃；(2) 農業園一期11.0公頃；(3) 馬草壟特殊農地農耕計劃0.2公頃。

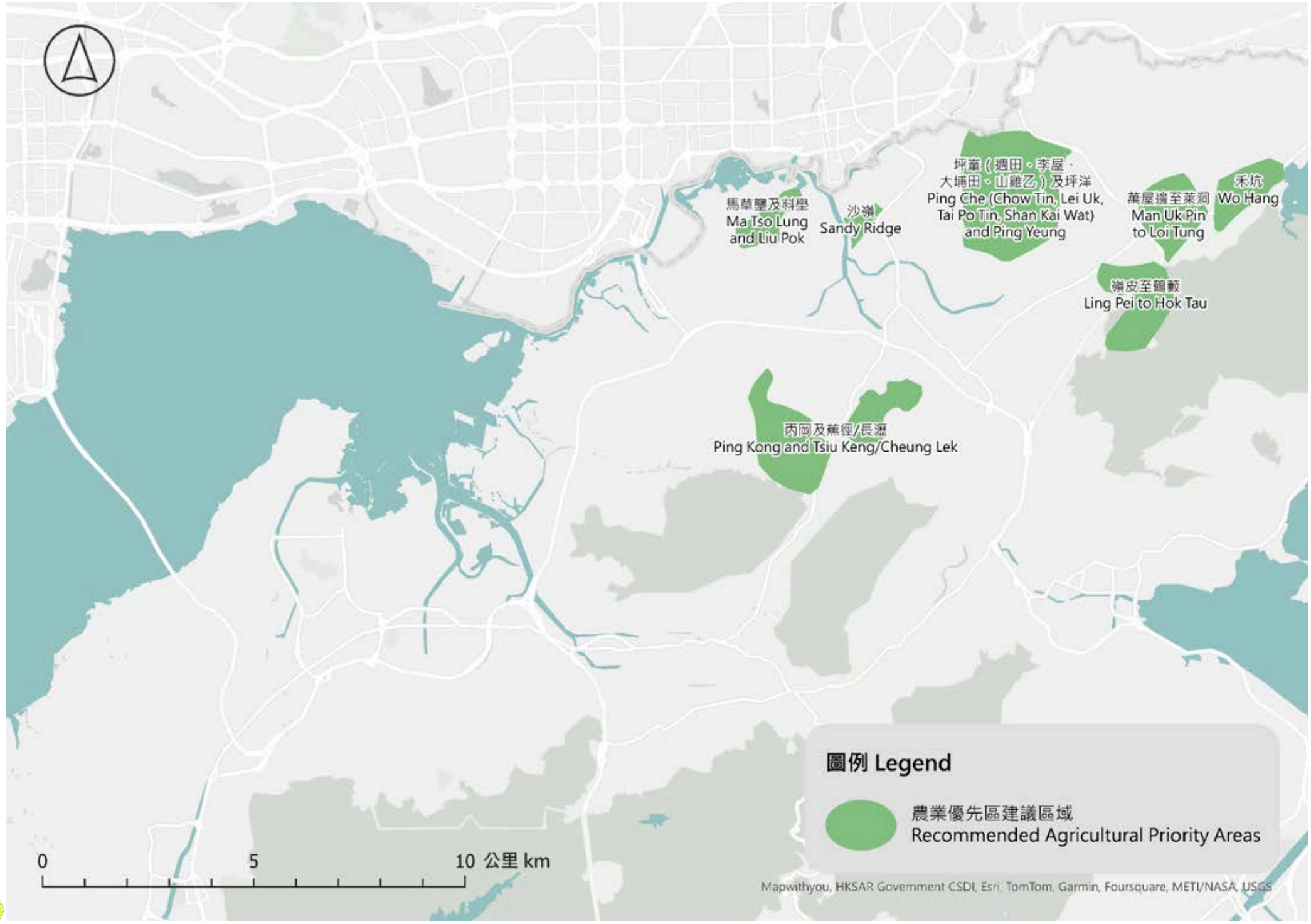
研究報告按北都各農區進行綜合描述：

1. 打鼓嶺及文錦渡：雖然棕地佔多，但閒置農地及活躍耕地面積都是各區之冠；
2. 上水（丙岡及蕉徑）：活躍耕地及閒置農地面積相若，佔地最多；
3. 上水（馬草壟及料壆）：閒置農地較多，亦有一些活躍耕地；
4. 粉嶺及沙頭角：有不少棕地，但閒置農地亦有相當面積，及有不少活躍耕地；
5. 新田及牛潭尾：農地絕大部分已成棕地，但亦包含了最大的園藝用地面積；
6. 逢吉及大江埔：棕地佔多，是其餘農地的超過三倍面積；
7. 流浮山至白泥：棕地佔多，只有其約五份一的面積是活躍耕地。

政策建議

現時北都的前期規劃，應先正視區內近500公頃大片、完整、宜耕，具較高的保育價值及復耕潛力的活躍耕地及閒置農地。未來「農業優先區」的制定應以考慮「地域相對大片及完整」、「耕種程度活躍或具良好復耕潛力」、「良好水土資源」、「種植環境未被棕地化嚴重破壞」幾項條件，不應忽略北都區內的重要農區。

本研究提出北都範圍內7大農業優先區的建議區域（見以下地圖），包括位於打鼓嶺及文錦渡的 (1)「坪輋（週田、李屋、大埔田、山雞乙）及坪洋」，(2)「沙嶺」，位於沙頭角及粉嶺的 (3)「禾坑」，(4)「萬屋邊至萊洞」，(5)「嶺皮至鶴藪」，以及位於上水的 (6)「丙岡及蕉徑／長瀝」和 (7)「馬草壟及料壆」。各區域中共有約340公頃的已調查耕地資源，可令原有農業活動得以持續及拓展，達至北都城鄉共融的發展目標。


馬草壘及料壆
Ma Tso Lung and Liu Pok
沙嶺
Sandy Ridge
坪輋（週田、李屋、大埔田、山雞乙）及坪洋
Ping Che (Chow Tin, Lei Uk, Tai Po Tin, Shan Kai Wat) and Ping Yeung
萬屋邊至萊洞
Man Uk Pin to Loi Tung
禾坑
Wo Hang
嶺皮至鶴藪
Ling Pei to Hok Tau
丙岡及蕉徑/長瀝
Ping Kong and Tsiu Keng/Cheung Lek
圖例 Legend
農業優先區建議區域
Recommended Agricultural Priority Areas
0
5
10 公里 km
Mapwithyou, HKSAR Government CSDI, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, METI/NASA, USGS

從規劃上需從整全農區角度出發保護農地資源，而非零散化設立如「農業園」建設項目。政府亦需考慮位處於未來新發展區規劃內的各種農地，如何從未來規劃上盡量保存這些農地環境，繼續為北都發揮獨特城市景觀功能，以提升市民的身心健康和社區幸福感。

▼完整空間數據可於本土研究社「地理資訊空間資料庫」中查閱▼

一、研究背景

北部都會區農地調查報告及農業優先區建議

一、研究背景

1.1　拓展農地的多元價值

農地的基本定義是可以進行農業活動的土地，而農業則是透過與土地、環境互動而收穫食物的一個產業。隨着都市發展，農地在現今的價值並不局限於初級生產。聯合國的《新城市議程》[1] 及糧食及農業組織 (FAO) 的《城市糧食議程》[2] 等重要文件皆有強調，都市周邊農地能保障鮮活食品供應；整全的農業地景可為我們帶來更宜居的生活空間，甚至發展農業生態旅遊；利用生態友善的耕種模式，更能確保生物多樣性。

在全球暖化及極端氣候影響下，農地扮演的角色變得更為重要。豐富有機質的農地表土，有助保存水份、舒緩乾旱，反過來也能吸納暴雨時的過量洪水。而透過堆肥、護根等方法改善農田土質，將碳從空氣固定到土壤裡，也是緩解氣候變化的一道良方。

隨着世紀疫情及戰火打擊國際糧食供應鏈，不少城市人感受到保育農地的需要，甚或親身進入鄉村耕作，以不同模式利用可耕農地環境。在疫情阻斷食物系統運作、封城措施影響人們身心健康時，有研究指出，家庭菜園 (Home garden) 和都市農業 (Urban agriculture) 讓人們更易獲取營養，增加食物系統安全和韌性；農耕活動提供社交、接觸

[1] 聯合國（2016年10月20日）。公約與宣言：新城市议程。https://www.un.org/zh/documents/treaty/A-RES-71-256

[2] 聯合國糧食與農業組織。城市糧食議程。https://www.fao.org/urban-food-agenda/zh/

自然環境的機會，也能達到凝聚社群，療癒身心等功能。[3]香港有關都市廢物徵費的政策討論，更是一個契機，讓全城重新認識農地能夠消化有機物質等功能；藉着社區與農場合作，以堆肥等農耕活動消化廚餘，促進食物系統的物質資源循環。由此亦可見，保育農地不單讓農夫受惠，更能實現食農教育、身心健康、社群凝聚、幸福感和生態持續發展等多元價值，改善社會不同人士與物種的生活環境，建造一個更有韌性的香港。

"今日的香港農地帶栽種上數百年，但破壞土地只需一下子。"

本研究肯定農業的多元價值，並提出以多元政策對應各項價值，建立整全的農業價值拓展框架（見圖一）。舉例農業有助建立社區關係，政策層面可循保存鄉村、支援社區網絡、安置及復耕安排上配合；身心健康方面，可將應用農耕的園藝治療納入醫療體制，亦可支援本地作物營養檢測；科技方面，政策應鼓勵更符合在地需要的適切科技研究；生態方面，可全面規劃水土管理法規；文化方面，可加強教育、研究和推廣與本地農業連結的飲食習慣、鄉村風俗等；康樂方面，可共同檢視農業生產與休憩場所設計政策；經濟方面，可在政策上鼓勵農業相關產業研究，確保地權穩定性，提供農用的適切基建支持；景觀方面，可循在地環境知識研究入手，保存民間累積的在地知識，建構切合在地環境和居民實際需要的景觀。

[3] Lal, R. (2020). Home gardening and urban agriculture for advancing food and nutritional security in response to the COVID-19 pandemic. *Food Sec, 12*, 871–876 . https://doi.org/10.1007/s12571-020-01058-3

註：第一環為農業的多元價值，第二環為對應各價值的多元政策方向

圖一：基於上述討論，拓展農業多元價值及政策框架的概念圖

1.2 尋找位置：香港農地規劃及空間數據

香港的農業耕種活動已有至少數百年歷史，主要集中在香港北部及西部，即現時元朗、北區及大埔一帶。適合耕種的資源條件主要有兩項，第一是相對肥沃、有機質豐富的表土層（農地表土層一般厚於20厘米），第二是附近能引入足夠且供應穩定的淡水作為灌溉用途。經過政府的測量和規劃，已開耕作農地的土地多已劃定為「農業」(AGR) 地帶。農業地帶的規劃意向「主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地」[4]。農業地帶以外，農地也可能坐落於「鄉村式發展」(V-zone)、康樂 (REC)、綠化地帶 (GB)、自然保育區 (CA) 等經常准許農業活動的土地用途劃定地帶內。因應不同土地用途的規劃意向和規限，農地可能面對不同的保育和發展處境。

在香港2021年的土地用途規劃數字中，規劃署顯示全港共有約49平方公里（即約4,900公頃）的農地；其二是在法定規劃系統下的分區計劃大綱圖中，農業活動在「農業」(AGR)、「鄉村式發展」(V zone) 和「綠化地帶」(GB) 的土地用途地帶上，均屬經常准許的用途。整理公開數據後，2022年「農業」地帶有3,193公頃，「鄉村式發展」地帶有3,388公頃，「綠化地帶」更有16,779公頃，即規劃發展意向包括農業的地帶起碼有23,359公頃，佔全港土地面積超過兩成。然而官方並未有直接數據，全面指出現存農地分屬各土地利用類別的面積。

主理農業的漁農自然護理署（下稱漁護署）描述了農地的使用情況，包括作物種類、規模和「荒置農地」的範圍。根據其最新的2021至2022年年報及網頁記錄，2021年全港農地有361公頃種植蔬菜、126公頃種植花卉、7公頃種植雜糧作物及269公頃種植果樹，同時有3,314公頃荒置農地，合共4,077公頃，[5]但公開資料中並未見各種植情況的地理分布。而有關農地所在位置，根據多年前立法會的資料，發展局規劃地政科曾答覆稱，截至 2014 年 3 月中，並沒有法定圖則上被劃作「農業」的用地中，耕作或閒置的具體統計資料。[6]

漁護署在2024–25年度開支預算審核中，對應過去三年（2021–2023）農地、常耕農地及可用

[4] 城市規劃委員會 (2023)，法定圖則註釋總表修訂本 - 農業 https://www.tpb.gov.hk/tc/forms/Schedule_Notes/msn_agr_c.pdf

[5] https://www.afcd.gov.hk/misc/download/annualreport2022/tc/agriculture

[6] 財務委員會 審核二零一四至一五年度開支預算 管制人員的答覆 局長：發展局局長 第 9 節會議：答覆編號DEVB(PL)286。https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_881/DEVB(PL)-2-c1.pdf

於耕作土地的地點和面積的提問時，只能循地區分類說明「用作常耕農地的估計面積」。[7]當中以北區及元朗面積最廣，大埔分別僅次其後。[8]各區2021年到2023年的常耕農地面積變化，北區由272公頃跌至252公頃，元朗從263公頃跌至250公頃，大埔則大致平穩，僅由91公頃跌至90公頃[9]。然而，漁護署表示對於農地估計面積的調查，「並沒有就相關土地的界線提供資料作位置圖的編制」。[10]由此反映有關當局一直沒有備存可作分析及規劃決策用途的整全農地空間數據資料。

在2023-24年度開支預算審核中，發展局經諮詢環境及生態局後，回應北部都會區工程對於農業的機遇和衝擊時，只能說明範圍內「初步估計」有約200公頃用作生產蔬菜的耕地受到影響，卻未能提供相關農地的具體位置、分布、集中程度和生產蔬菜以外的各類農地等關鍵資料。[11]同年，亦有議員就新發展規劃及填海工程事宜詢問各發展規劃中農業用途土地、綠化地帶、常耕農地面積。[12]然而，相關部門（發展局、運輸及物流局、文化體育及旅遊局）僅僅對發展階段較後期的規劃地區有較多數據掌握。有關「規劃範圍內將會（繼續）作農業用途」的土地面積及綠化地帶面積，政府僅能回答已進行第一階段工程的「古洞北/粉嶺北新發展區」，及已開始第三期發展研究的「元朗南新發展區」兩個發展項目的數字。即使大部分發展項目皆有統計「改劃作非農業用途」的農地及常耕農地面積，但並沒有提供所涉農地的地理分佈，亦沒有閒置農地及其他農地類別的相關數據。

環境保護署於2022年開放中央環境數據庫，集結以往環評報告收集的基線調查數據，其中部分環評涉及農地相關調查，因此數據庫中亦能呈現部分農地分布。然而，部分報告於多年前發佈，有關數據不但已經過時，亦無法呈現同一時期的農地地理狀況；加上資料是按照特定時間和地點的環評而積累，項目細碎，並未能提供更廣泛而全面地區的農地數據（見圖

[7] 財務委員會 審核二零二四至二五年度開支預算 管制人員的答覆：管制人員：漁農自然護理署署長（答覆編號 EEB(F)145），487–488。https://www.legco.gov.hk/yr2024/chinese/fc/fc/w_q/eeb-f-c.pdf

[8] 同上。

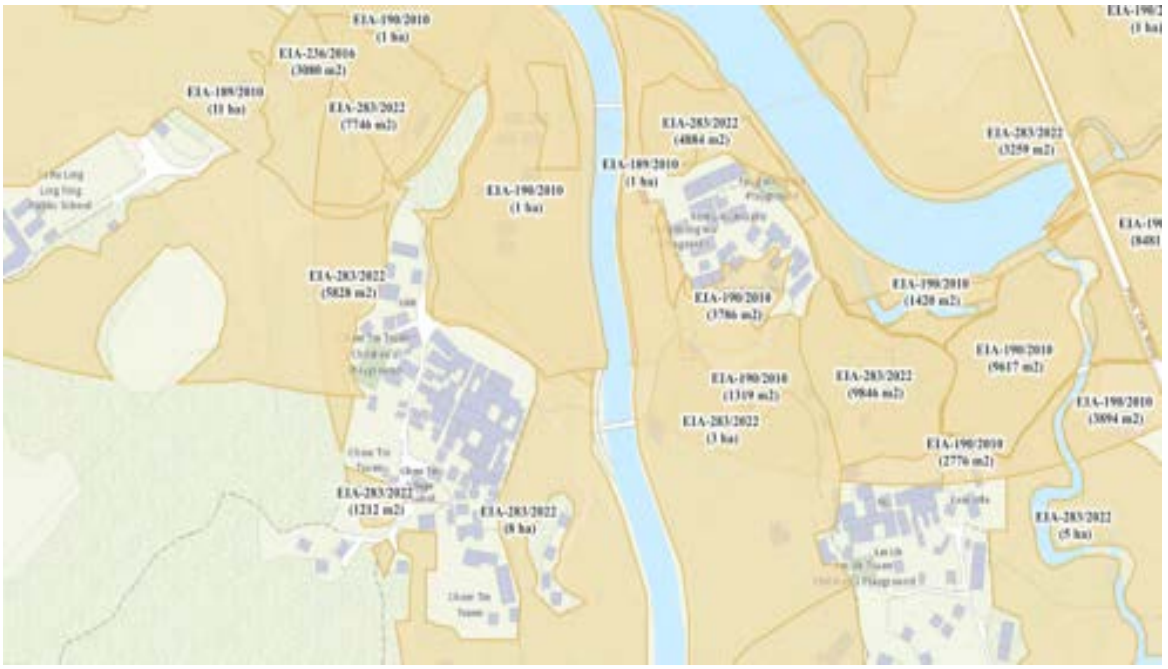
[9] 同上。

[10] 同上。

[11] 審核二零二三至二四年度開支預算 管制人員對立法會議員初步問題的答覆：審核2023-24年度 開支預算 管制人員的答覆（答覆編號 DEVB(PL)021），頁46。
https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_1333/DEVB(PL)-1-c1.pdf

[12] 審核二零二三至二四年度開支預算 管制人員對立法會議員初步問題的答覆：審核2023-24年度 開支預算 管制人員的答覆（答覆編號 DEVB(PL)112），252–259。
https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_1333/DEVB(PL)-1-c1.pdf

二)。



圖二：中央環境數據庫位於週田村一帶資料截圖 [13]

由政府部門及公私營機構提供資訊的「空間數據共享平台」中，涉及農業的空間數據並未有在分類中凸顯，較相關的是「持牌禽畜農場資料」[14]和「登記作物農場資料」[15]。然而兩者皆以定點作為標示，未知農場之範圍。較廣泛反映農地地理分佈的，散見於不

[13] 環境保護署。環評中央數據目錄庫。擷取於2024年5月27日，https://cedmap.epd.gov.hk/en/Map

[14] 數據提供機構: 漁農自然護理署(2023年6月19日)。持牌禽畜農場資料。https://portal.csdi.gov.hk/geoportal/#metadataInfoPanel

[15] 數據提供機構: 漁農自然護理署(2023年6月19日)。登記作物農場資料。https://portal.csdi.gov.hk/geoportal/#metadataInfoPanel

同資料數據中的農業土地圖層。[16]然而該圖層並未有進一步說明農地測量的時間和研究方法，以近年衛星圖與該圖層標示為農地的地點對照，部分範圍現已是一片密林，難見農田痕跡，估計該農地數據應來自非常久遠之前的測量結果。

上述的官方公開資料及政府部門對農地相關提問的回應，都顯示現存農地空間數據之粗疏和欠全面，存在不少資料缺口（見表一）。然而，對現存農地狀況之掌握，應是農地規劃及保存的重要參考和基礎；因此，現時任何涉及或影響到農地的規劃發展，都有可能對農地的潛在價值視而不見。香港農地現存的官方數據不足，研究動機和方法侷限，正是本研究團隊以民間力量進行調查，補足現有農地資訊缺口的重要因由。

表一：現有農地空間數據及資料缺口

相應單位	現有農地空間數據	資料缺口
規劃署	農業相關土地用途規劃面積	未全面指出現存農地分屬各土地利用類別的面積
漁護署	農地中按作物種類、荒置農地分類面積	未見各種植情況的地理分布
漁護署	過去三年（2021–2023）按地區的常耕農地估計面積	並沒有就相關土地的界線提供資料作位置圖的編制
環境及生態局	北部都會區工程對生產蔬菜的耕地影響面積初步估計	未有相關農地的具體位置、分布、集中程度和生產蔬菜以外的農地資料
發展局	新發展規劃及填海工程事宜詢問各發展規劃中農業用途土地、綠化地帶、常耕農地面積	僅對發展階段較後期的受影響規劃地區有較多數據掌握，並沒有在規劃前期提供所涉農地的地理分佈，亦沒有閒置農地及其他農地類別的數據
中央環境數據庫（環境保護署）	過往環評報告收集的基線調查數據，包括農地分布	無法呈現近期，或同一時期的農地地理狀況；資料是按特定時間和地點的環評而積累，未能提供更全面地區的數據

[16] 數據提供機構: 漁農自然護理署（2021年）。全港性陸地生境地圖。
https://portal.csdi.gov.hk/geoportal/#metadataInfoPanel

相應單位	現有農地空間數據	資料缺口
空間數據共享平台	「登記作物農場資料」的定點位置標示	農業的空間數據並未有在分類中凸顯，未知農場之範圍
空間數據共享平台	農業土地圖層	未有進一步說明農地測量的時間和研究方法

1.3 漫長的策劃：落實香港農地相關政策

現時香港可耕農地的保育和規劃政策，目標與現實存有不少落差。例如，政府在農業地帶的條文中僅列明「因耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土」，以之規範填土行為。[17]然而不傾倒超過1.2米物料的個案在處理層面上則存在灰色地帶，農田先被倒入建築廢料破壞農地表土，後變棕地，再甚改變土地用途作發展，此威脅一直未有消失。[18]根據2015年多個團體參與的「沒有農地，哪有農業？ 團體倡改革農地規劃保護農地」[19]聯署，官方數字顯示，農業地帶申請丁屋規劃的成功率有62%；在2008至2013年的5年間，農業地帶內的違例發展個案共1,325宗。未來，隨着北部都會區的開發，若沒有全面的農地規劃目標與政策配套，將對現有農地及未來農地的多元潛力帶來影響。

面對過往香港農地的不同規劃問題，2016年的新農業政策提出以「農業優先區」(Agricultural Priority Area) 模式保育優質及較大面積的農地，透過制定合適政策和措施，提供誘因促使荒置農地長遠復耕，遏止農地破壞或改作不相配的用途，以支援本地農業發展。[20]2024年3月，審計署就「漁農自然護理署為農業提供的支援措施」之審計

[17] 香港特別行政區政府規劃署（2016年10月）。香港的農業用途規劃。https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/hk2030plus/TC/document/Planning%20for%20Agricultural%20Uses%20in%20Hong%20Kong_Chi.pdf

[18] 詳見於《棕須一變：香港棕地的過去、現在與未來》第五章法規地景，如頁134所述的天水圍泥頭山案例。本土研究社（2022）。棕須一變：香港棕地的過去、現在與未來。本土研究社。

[19] https://www.cahk.org.hk/zh-hant/media/186/

[20] 食物及衞生局、漁農自然護理署、土木工程拓展署、地政總署（2018 年 1 月 ）。立法會食物安全及環境衞生事務委員會 新農業政策的主要措施進度（立法會 CB(2)721/17-18(01)號文件）。地22、23項。https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/fseh/papers/fsehcb2-721-1-c.pdf

報告中，更提及農業優先區自2018年展開顧問研究，原先協議於2022年8月完成，現已延遲了近兩年。[21]漁護署回應顧問研究延遲完成的原因為，北部都會區的新發展區邊界落定，接近元朗和北區的潛在新發展區和潛在農業優先區地群，被排除作農業優先區考慮，因而影響了農業優先區的研究範圍。[22]農業優先區公佈和諮詢的時期一再拖沓，同時間已有多個新發展區及土地共享等政策出爐，佔用了多片優質農地，可見農業優先區的劃定未能落實及優先保護優質農地，並恐已讓路予其他規劃發展。

官方於2023年12月最新發布的《漁農業可持續發展藍圖》較集中追求「高科技」及「產量」作為香港農業發展的目標，對於農地所發揮的上述各種「可持續」多元價值著墨甚少，[23]可見在發展觀念及政策配套上仍有很大改進空間。正值未來北部都會區即將以「城鄉共融」的規劃原則發展現存的大量農地，本研究希望於規劃早期全面檢視區內現有農地資源的現狀，為香港農地未來的功能及發展策略提供更具體的分析及想像。

[21] 香港特別行政區審計署（2024年3月）。環境及生態局 漁農自然護理署：漁農自然護理署為農業提供的支援措施。頁v。https://www.aud.gov.hk/pdf_ca/c82ch06.pdf 漁農自然護理署為農業提供的支援措施。

[22] 同上，頁25。

[23] 環境及生態局、漁農自然護理署（2023年12月）。漁農業可持續發展藍圖。https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/Blueprint/files/AFBlueprint_Chi.pdf

1.4 研究目標

以上數據反映了香港其實享有豐富的農業資源，在環境、社會、經濟上可以貢獻多元價值。然而官方多年以來未有整合農地的具體數據，使農地在非法破壞、發展規劃當中常處於受到威脅的弱勢。要建立以農地為主的規劃方向，應先掌握現時的農地狀況。本研究希望以民間的有限資源，結合專家團隊對農地的政策規劃與實踐知識，對面臨北部都會區大規模發展的香港主要農業地帶，進行有關農地管理、使用及環境狀況的基線研究，以期達成以下兩項目標：

目標一：回應北部都會區發展計劃

香港政府於2021年10月發表北部都會區（下稱北都）發展策略報告書，主要發展區域包括北區和元朗區。[24]該區向為香港農地的集中區域，可以預期的是，北都發展計劃會為區內的農地帶來巨大變數。呼應北都報告書內提出的首個原則——「城鄉共融」，現今的規劃應避免以「城」作為單一的思維準則，而要兼顧「鄉」在香港的獨特價值和角色。農地作為連結農業生產活動及構成鄉村生活的空間，在北都的規劃中應佔重要的一環，而非將農地或農業優先區的規劃從北部都會區的發展計劃中剔除。過往香港對於鄉郊農業的認識與想像較為缺乏，本調查希望在政府落實北都具體規劃之前，為政府和社會各界提供客觀數據、分析及專業建議，因應各區農地的管理狀況和環境特性，討論及判斷適切的農業用途規劃。

目標二：為農業優先區提供政策建議基礎

農業優先區的構思源自80年代初，至今超過四十年。當時，土地發展政策委員會（Lands Development Policy Committee，已於1994年解散）計劃將未有發展規劃而適合耕作的土地辨認出來，制定為具有法定地位的農業優先區，以鼓勵農業生產活動[25]。在2016年施政報告中，政府提出「新農業政策」，宣布為農業優先區進行調查研究。七年後，政府於2023年表示會在翌年展開諮詢工作。本研究透過初步調查，探究各區農地的農業活動狀況和形態，以

[24] 中華人民共和國香港特別行政區（2021年10月6日）。北部都會區發展策略報告書。https://www.policyaddress.gov.hk/2021/chi/pdf/publications/Northern/Northern-Metropolis-Development-Strategy-Report.pdf

[25] 香港政府檔案處.（1986年8月22日至1988年1月8日）. Agricultural Policy（案卷 HKRS 934-10-15）.

及周遭環境的農業資源和土地使用情況，從而在農業優先區政策諮詢時，得以就選址原則、面積分布等項目，提供具備數據支持的實務建議。

為實現以上目標，是次研究希望建立首份香港民間不同農區的現況普查，深入揭示農地上不同類別的農業活動分佈，透過整理不同空間數據及實地的田野考察，不僅更深入提供北部都會區內的各種農地數據，更能視覺呈現北都農地的實況景象。按此最新空間數據，更具體地提供農業優先區政策框架，以全新多元價值框架重新想像北部都會區發展，綜合回顧新界農地政策的挑戰與出路，與及為未來關鍵農業研究設立議題。

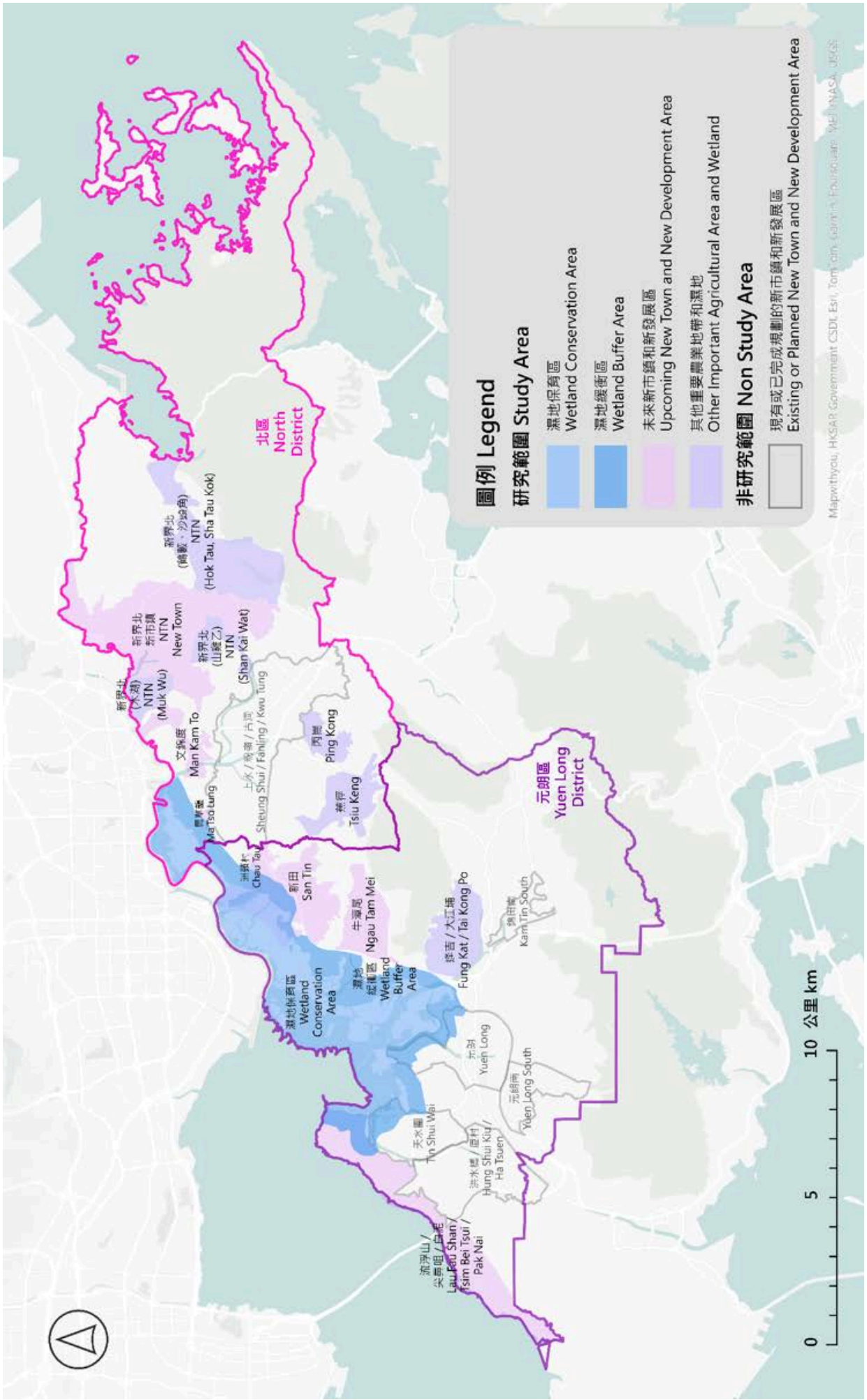
二、研究方法

二、研究方法

2.1 研究範圍

本研究的主要調查範圍包含北部都會區規劃發展範圍內的濕地保育區、濕地緩衝區、未來新市鎮新發展區及其他重要農業地帶和濕地。而現有或已完成規劃的新市鎮和新發展區則不包括在是次研究範圍。其地理分佈可參閱下圖（地圖一）：

地圖一：北部都會區界線及調查範圍界線



北部都會區發展計劃的發展邊界，大抵沿襲現時北區（面積約16,800公頃）及元朗區（面積約14,430公頃）範圍[26]。研究團隊集中研究北都發展重點區域、農地集中區域及較大發展威脅區域三大方面作基線調查，以下是納入研究範圍的主要考慮因素：

1. 北都發展重點區域：
例如「新界北新市鎮」及周邊範圍、文錦渡／沙嶺、「新田科技城」範圍。相反，錦田南一帶雖然農地不少，但由於不屬北都計劃焦點區域，暫未包括入調查範圍。

2. 農地集中區域：例如打鼓嶺坪輋、上水丙岡及蕉徑，屬有大片農地連綿的區域。

3. 較大發展威脅區域：例如棕地情況嚴重的新田、打鼓嶺區域。至於塱原、鹿頸、荔枝窩等地區，雖屬於北區，但由於短期發展機會較低，暫不納入本調查範圍。

有關研究範圍分屬「未來新市鎮和新發展區」、「現有濕地保護區」及「其他重要農業地帶和濕地」三種區域。本調查循該區發展規劃圖及相關新聞，初步掌握各區所面對的發展狀況，詳見下表（表二）。另外，各區發展所帶來的發展詳情，詳列於附錄一綜合規劃文件與相關報導而見的機遇與挑戰。

[26] 北部都會區發展策略報告書，頁12。

表二：研究範圍各分區之未來發展狀況

研究範圍	面積（公頃）	未來發展狀況
未來新市鎮和新發展區		
新界北新市鎮	1,226	北部都會區規劃中的新發展區[27]
文錦渡	169	北部都會區規劃中的新發展區[28]
馬草壟	9	古洞北新發展區擴展部分[29] 落馬洲河套地區發展 – 東面連接道路[30]
新田	664	新田科技城[31]、北環綫鐵路[32]

[27] 中華人民共和國香港特別行政區政府發展局北部都會區統籌辦事處（2024年4月15日）。北部都會區：口岸商貿及產業區。https://www.nm.gov.hk/tc/boundary-commerce-and-industry-zone#c1；發展局、規劃署、土木工程拓展署（2016年10月）。《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略：新界北發展－初步概念》，頁22。https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/hk2030plus/TC/document/NTN_TC.pdf

[28] 北部都會區：口岸商貿及產業區；《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略：新界北發展－初步概念》，頁25。

[29] 新聞公報（2022年7月13日）。立法會二十二題：新界新發展區的基建項目。https://www.info.gov.hk/gia/general/202207/13/P2022071300307p.htm；發展規劃見：「北部都會區」四大區域介紹https://www.nm.gov.hk/tc/boundary-commerce-and-industry-zone#c3

[30] 工程項目簡介見：土木工程拓展署（2024年2月）。《落馬洲河套地區發展－東面連接道路：工程項目簡介》。https://www.epd.gov.hk/eia/chi/register/profile/latest/cesb364/cesb364.pdf

[31] 香港特別行政區政府新聞公報（2024年3月8日）。新的新田科技城分區計劃大綱草圖刊憲及修訂兩份分區計劃大綱核准圖。https://www.info.gov.hk/gia/general/202403/08/P2024030800199.htm；發展圖見：《北部都會區行動綱領2023》頁22，亦見新田科技城網頁：https://nm-santintech.hk/tc/land-use-proposal/rodp/

[32] MTR（2023）。北環綫 連繫未來：新田。https://mtrnorthernlink.hk/tc/san-tin-station

研究範圍	面積（公頃）	未來發展狀況
牛潭尾	317	牛潭尾地區發展[33]、北環綫鐵路[34]
流浮山 / 尖鼻咀 / 白泥	880	洪水橋／厦村新發展區的擴展部分[35]
現有濕地保護區		
濕地保育區	1,897 [36]	新田科技城[37]
濕地緩衝區	1,232 [38]	
其他重要農業地帶和濕地		
新界北（鶴藪、沙頭角）	721	邊境禁區逐步開放[39]
新界北（木湖）	138	受新界北新市鎮、文錦渡發展影響
新界北（山雞乙）	146 [40]	受新界北新市鎮發展影響

[33] 發展規劃圖見S/YL-NTM/13 - 牛潭尾 https://www.ozp.tpb.gov.hk/?page=search&searchType=AdvSearch&type=plan&caseNo=S%2FYL-NTM%2F13&layers=ozp-1&lang=tc

[34] MTR(2023)。北環綫 連繫未來：牛潭尾。https://mtrnorthernlink.hk/tc/ngau-tam-mei-station

[35] 立法會發展事務委員會(2024年2月27日)。流浮山／尖鼻咀／白泥一帶 的發展建議(立法會CB(1)228/2024(03)號文件)。https://www.legco.gov.hk/yr2024/chinese/panels/dev/papers/dev20240227cb1-228-3-c.pdf

[36] 其中約156公頃與新田發展範圍重疊

[37] 香港特別行政區政府新聞公報(2024年2月2日)。新田科技城公眾參與活動報告及環評報告。https://www.info.gov.hk/gia/general/202402/02/P2024020200581.htm

[38] 其中約291公頃與馬草壟、流浮山和新田發展範圍重疊

[39] 中華人民共和國香港特別行政區,《北部都會區行動綱領2023》, 頁37–39。https://www.nm.gov.hk/downloads/NM_Chi_Booklet_Web.pdf;立法會內務委員會北部都會區發展事宜小組委員會(2024年2月27日)。北部都會區旅遊發展機遇[立法會CB(1)223/2024(01)號文件]。https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/hc/sub_com/hs03/papers/hs0320240227cb1-223-1-c.pdf

[40] exclude NTN

研究範圍	面積（公頃）	未來發展狀況
蕉徑	301	農業園一期及二期發展[41]
丙岡	141	城規會放寬農地改劃作棕地申請[42]
洲頭村	8	受新田／落馬洲發展樞紐影響[43]
逢吉 / 大江埔	368	城規會放寬農地改劃作棕地申請[44]

[41] 北區區議會土地發展、房屋及工程委員會(9/2021-12/2023)(2023年9月18日)。在古洞南設立農業園以新模式有序推展農業園第二期的發展計劃。https://www.districtcouncils.gov.hk/north/tc_chi/meetings/committees/dc_committee_meetings_doc.php?year=2023&meeting_id=22675&committee=527

[42] 明報專訊(2023年4月30日)。改劃鬆綁 最完整優質農地或變棕地 環團質疑規劃失當 局方:徵詢相關部門沒接反對。https://news.mingpao.com/pns/港聞/article/20230430/s00002/1682790904741/改劃鬆綁-最完整優質農地或變棕地-環團質疑規劃失當-局方-徵詢相關部門沒接反對

[43] 土木工程拓展署(2021年5月)。新田／落馬洲發展樞紐:工程項目簡介。https://www.epd.gov.hk/eia/chi/register/profile/latest/cesb340/cesb340.pdf

[44] 陳萃屏(2023年5月11日)。「特赦」棕地 ｜城規改指引前 近六成可改劃地已被發展 逢吉鄉農地變棕土記錄。https://thecollectivehk.com/「特赦」棕地-｜城規改指引%E3%80%80近六成可改劃地已「/

2.2 遠近透視：民間調查方式

調查以衛星及航攝地圖作為基礎，並利用政府和民間團體各自的棕地資料，初步識別各類土地的位置及管理狀況。熟悉香港農業和土地狀況的民間團體成員籌組成專家團隊，憑藉對農業活動、從業人員和各區網絡的了解，綜合衛星圖識別、實地考察和會議交流的方法，從多方訊息來源核對資料，作出對調查資料的判斷。

研究小組透過兩個階段，以識別研究範圍內的各類農地和棕地。

2.2.1 第一階段：地圖識別

研究小組先憑藉專家團隊對本地種植型態的了解，制定在衛星圖中識別各農地類型的準則和方法。第一階段的地圖識別工作在2023年7月至10月期間大致完成。以下列四類衛星及航攝地圖，是識別農地的資料基礎：

- Google Earth Pro 的衛星圖（2000至2023年）
- 香港地圖服務2.0的航空照片（1960至1970年代、2021年和2022年）
- Google Map 的街景服務相片和資訊
- 香港特區政府「地理資訊地圖」的地圖和影像地圖

棕地方面則主要參考了政府於2019年公布的數據，以及本土研究社與綠色和平於2021年聯合發布的《失棕罪——香港棕地現況報告2021》之棕地資料。

2.2.2 第二階段：實地考察

超過一半農地範圍能夠在航攝及衛星圖片中分辨，但在以下情況，地圖識別存在局限：

- 活躍耕地中，菜田較容易在地圖上識別，果園則較困難，因果樹的影像容易與其他樹木混淆。
- 花場及園藝公司可在溫室或棚架內作業，較難單憑航攝或衛星圖判斷溫室或棚架內是否進行園藝種植活動。
- 部份溫室及種植棚在地圖識別時容易與其他建構物混淆。

未能在第一階段確定類別的個案約有200個。研究小組於2023年11月至2024年2月期間展開約20次實地考察，以確認其類別。除了確認農地類別，研究小組成員也透過於各農業地區進行實地考察，以更深入了解以下資料：

- 現場核對相關農地數據
- 實地了解農地的質素，尤其閒置農地
- 棕地擴張的實際情況
- 農場運作情況（與個別單位負責人交談）
- 農場與鄰近環境的互動

2.3 農地分類方法

本調查作為規劃和保育優質農地作適當農耕用途的基線研究，提出按照農地在各區的用途、管理、農地資源及環境狀況綜合而成的分類方法及相應定義，分別有六個類別：「活躍耕地—菜田、果園」、「閒置農地」、「園藝用地」、「溫室／棚架種植」、「棕地」及「其他」。分類簡介如下：

一、「活躍耕地—菜田、果園」（簡稱AF, Active Farmland）：

「活躍耕地—菜田、果園」是有持續管理的優質農地區域，主要包括菜田、果園的可食用作物產區，以及一些鄉村房屋附近的耕種區域。由於技術上考慮到菜田經常連結果樹，如果劃分兩區，執行上會非常困難，非這階段的研究人手可以承擔，因此會一併計算。活躍耕地不管是菜田還是果園，都是受干擾程度較低的農地，較能保存自然的農地資源狀態。

圖三：落馬洲村的活躍耕地（研究小組攝）

圖四：麒麟村的活躍耕地（研究小組攝）

二、「閒置農地」（簡稱IF，Idle Farmland）：

「閒置農地」為曾經作為耕地，而現時沒有農作生產活動的土地。其土壤情況依然適宜耕種，是具備良好復耕潛力的優質農地。出於技術層面的考量，本調查只會計算農業地帶的閒置農地，主要原因是閒置農地沒有可以鑒別的種植活動，且與其他自然地景有不規則的邊界連結，無論是航攝、衛星圖或現場考察，都較難有可靠的判別準則。必須補充的是，雖然農業地帶列出大部分農地，但在實際環境中，其他規劃用途的地帶也有機會出現適合復耕的閒置土地。例如研究小組在進行實地考察時，發現馬草壟、料壆、落馬洲村等不少狀態良好、可以復耕優質農地均屬於鄉村發展用地。換言之，現實環境的閒置農地總面積會較本調查所列的更大。

圖五：丙岡村的閒置農地（研究小組攝）

三、「園藝用地」（簡稱HF, Horticultural Farmland）：

「園藝用地」主要包括「花場」及「提供園藝服務」兩大類場所，並非栽種可食用作物。在香港，種植花卉和蔬果大體上是兩個不同的行業。現時，香港的花場主流是栽種年花或切花（劍蘭、百合、菊花等），而園藝公司則主要為市區的屋邨和商場提供各種園藝產品或服務。與菜／果園相比，這兩類營運者的數目較少，交集機會（同一單位兼營兩類業務）卻較高，因此在本調查中合併為一類。

另外，部分園藝用地對農地表土的非種植活動干擾遠遠高於活躍耕地，主要種植觀賞類作物時，長年使用較重劑量的化合肥料和藥物，可能有損土壤健康；有些用地更未保留農地表土，而以較難逆轉的物料和方式（例如水泥）鋪設路面，以方便植栽運輸和儲藏，而致與棕地作業相若。因此，長年用作園藝用地的農地，如果表土受過破壞，未必適

合轉換為種植蔬果。以此為原則，在同一塊農地上輪流或交錯種植花類與蔬果作物的農地，在本研究中分類為「活躍農地」而非「園藝用地」（如圖六）。

圖六：農場中觀賞類的劍蘭（左、右）與蔬菜（中）混種
（研究小組成員提供照片，攝於上水，*2023*年）

四、「溫室／棚架種植」（簡稱GS, Greenhouses/ Sheltered Planting）：

「溫室／棚架種植」是**設置上蓋的種植區域**，包括溫室、網屋、防雨棚等種植模式。GS是針對建築物的種植範圍。由於本研究是利用航攝圖來分辨農地類型，而蔬菜及花卉兩者的種植都可能運用到溫室／網屋，因此研究小組未有將其再作細緻分類，會於AF、HF兩個類別之外將其獨立歸類。

五、「棕地」（簡稱BF, Brownfield）：

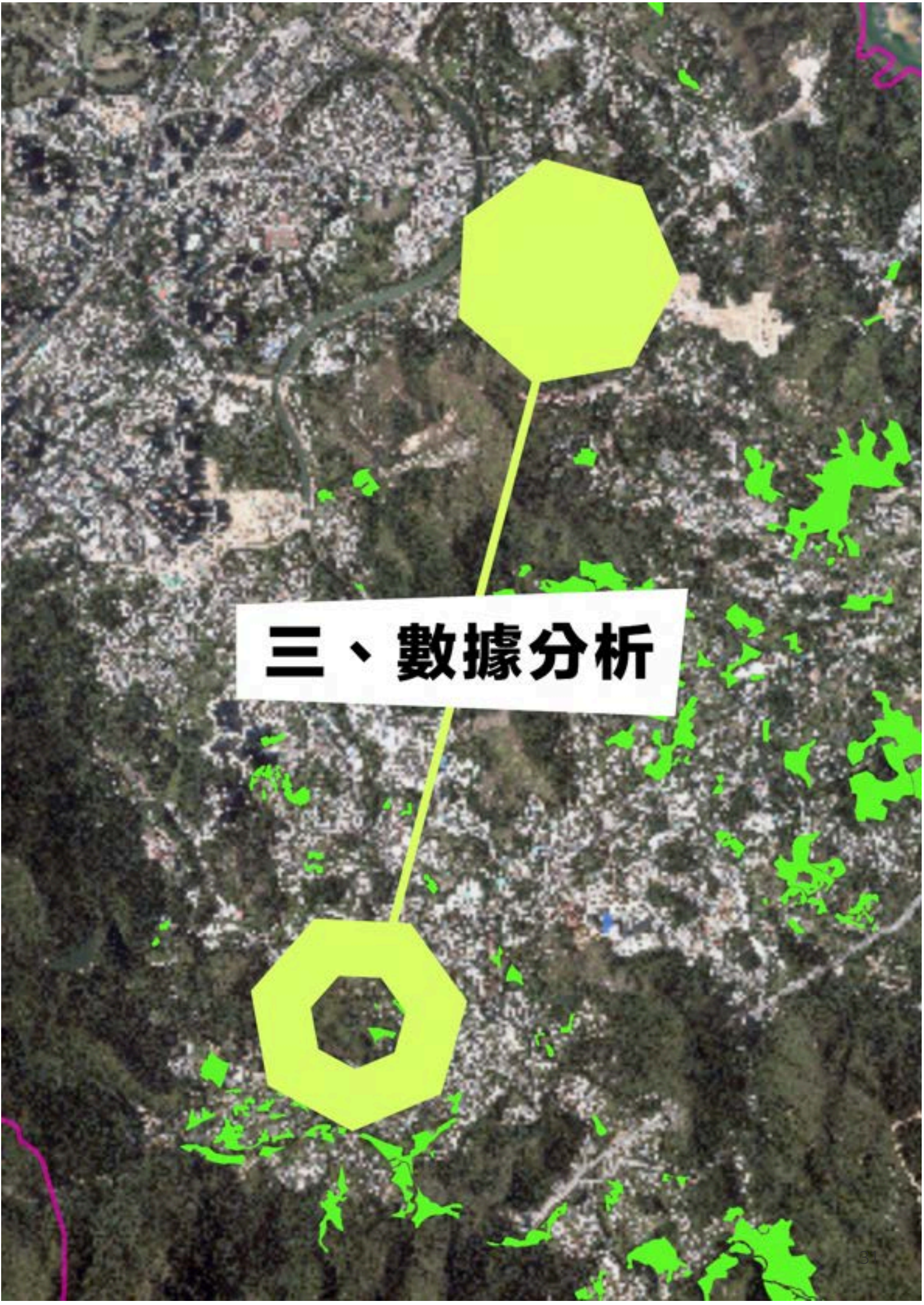
無論農地或是魚塘，近年都深受棕地擴張威脅。表土地貌和農業資源受非規劃用途嚴重干擾的區域，例如農地及被填平的魚塘，都會被納入棕地一類。

圖七：沙頭角禾坑的閒置農地，發生倒泥頭情況（研究小組攝）

六、「其他」：

其他與農業相關的特殊用地，包括大龍實驗農場（簡稱GE），已開展的農業園第一期工程範圍（簡稱PK），及特殊農地復耕計劃農地（簡稱SS），均被列入「其他」一類。

圖八：馬草壟村的特殊農地復耕計劃（研究小組攝）


三、數據分析

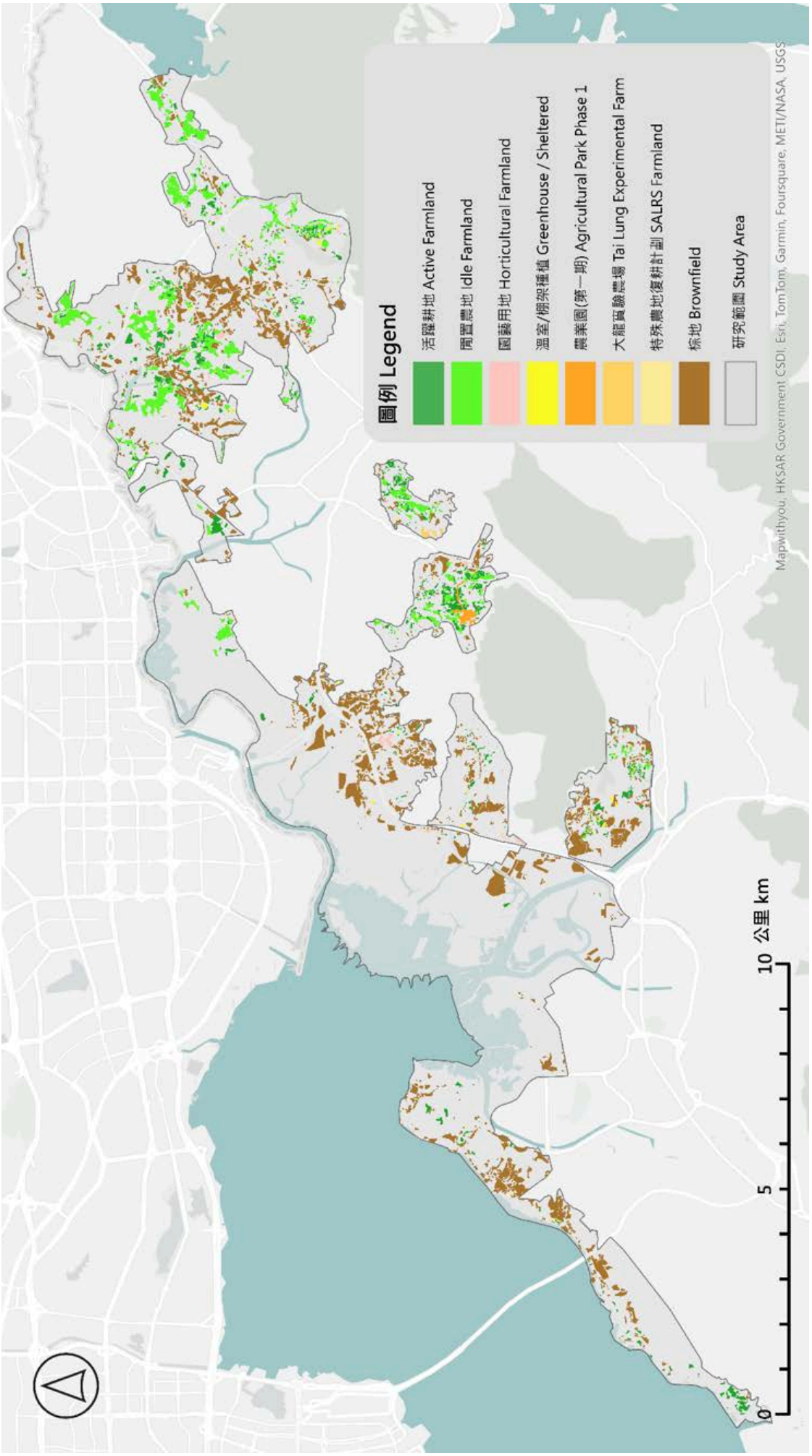
三、數據分析

3.1　研究範圍各農地類別狀況

3.1.1 各農地類別之整體情況

地圖二顯示了調查範圍中各農地類別的地理分布和面積。

地圖二：調查範圍中各農地類別之地區分布



研究範圍內各農地類別面積(見表二)，撇除佔最大面積而已非作農業用途的棕地(701.3公頃)，佔地最多的是極具復耕潛力的優質「閒置農地」264.9公頃。研究更發現186.4公頃活躍耕地，每日平均的農產品出產量，可達10噸以上，大致佔全港活躍耕地的四分之一。其餘類別佔地較小，園藝用地和溫室/棚架種植分別只有13.6公頃及13.3公頃。其他項目包括：(1) 漁農自然護理署大龍實驗農場(4.0公頃)；(2) 農業園一期(11.0公頃)；(3) 馬草壟特殊農地農耕計劃(0.2公頃)，共15.2公頃。

表二：研究範圍內各農地類別之面積

	活躍耕地	閒置農地	園藝用地	溫室／棚架種植	棕地	其他*
面積（公頃）	186.4	264.9	13.6	13.3	701.3	15.2

*「其他」包括三項：(1) 漁農自然護理署大龍實驗農場4.0公頃；(2) 農業園一期11.0公頃；(3) 馬草壟特殊農地農耕計劃0.2公頃。

3.1.2 活躍耕地的面積、分布及種植模式

調查範圍內活躍耕地的總面積為186.4公頃，其中約8成（143.8公頃，約77%）皆位於現時規劃作農業用途 (AGR) 的土地上，位於非農業地帶的只有42.6公頃（約23%），當中主要包括下列三種耕作模式（由多至少順序排列）：

一、蔬菜種植：

用作蔬菜種植的農地管理密度最高，最貼近商業運作模式，主要農區包括打鼓嶺、沙頭角、丙岡、蕉徑、逢吉／大江埔等。

圖九：攝於大埔田

二、果園：

本調查僅計算仍保持持續管理之果園（零散果樹、荒廢或已融入樹林的不作計算）。果園的管理密度一般較蔬菜種植為低。分布方面，各個農區均有一些果園，當中，新界西部的白泥、流浮山等地方，果園面積較菜田為大。

圖十：攝於白泥

三、家庭式果園或菜田：

部分鄉村旁邊（寮屋為主）有分布零散的果樹及菜田，面積細小，相對不規則，商業運作成分較低，所佔比例應少於總活躍耕地面積的5%。

圖十一：攝於白泥

由此可見，現有的農業土地用途規劃對維持活躍的農業活動和管理，有一定的保障和便利作用。透過進一步施行農業優先區等以農業活動作為主體的規劃政策，將對保持和擴展活躍耕地面積有更正面的影響。

3.1.3 閒置農地的面積、分布情況

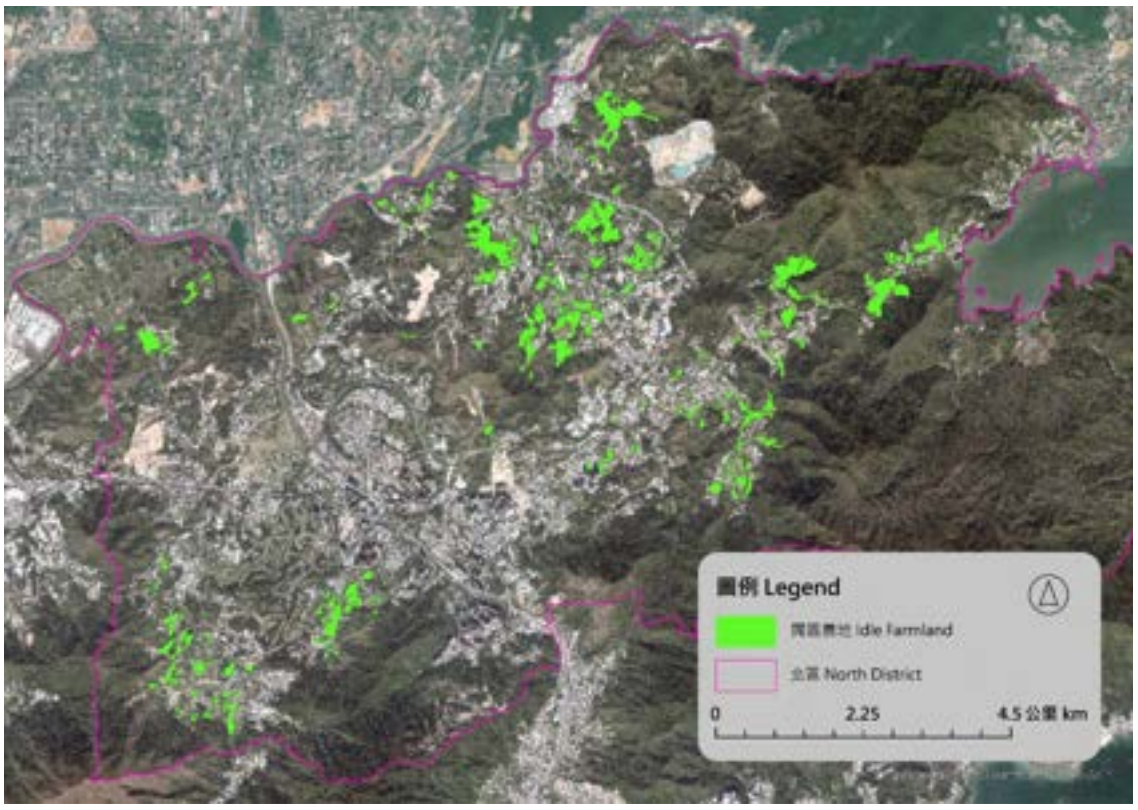
調查範圍內的閒置農地面積為264.9公頃。研究小組採用較嚴格的農地標準，只計算農業發展潛力相對較高的農地。以下三項為本研究劃定「閒置農地」所採納的標準：

- 相對完整、大片的農地
- 規劃用途屬農業地帶
- 土地環境未受棕地作業顯著影響

在本研究範圍內，閒置農地的分布有明顯的地區偏向性。農業用地位於北區和元朗區研究範圍的面積和比例分別為1219.6公頃 (80.5%) 及295.1公頃(19.5%)，而閒置農地則分別為260.3公頃 (98.3%) 及4.6公頃 (1.7%)（見表三）。由此可見，閒置農地(98.3%)比起農業用地(80.5%)有更大的傾向集中於北區。從本研究的空間數據中可見，北區的閒置農地尤其集中在打鼓嶺及文錦渡一帶，共124公頃（見地圖三）。農地閒置原因不僅因為「農業式微」，牽涉地權、鄉郊規劃、租賃穩定性、社區關係、硬件及軟件基建配套等複雜因素，至於為何閒置農地大部分位於北區而較少位於元朗區，則有待未來研究近一步查考。

表三：研究範圍內農業用地及閒置農地分屬北區及元朗區的面積及佔比

	農業用地面積（公頃）及分屬佔比(%)	閒置農地面積（公頃）及分屬佔比(%)
北區	1219.6 (80.5%)	260.3 (98.3%)
元朗區	295.1 (19.5%)	4.6 (1.7%)



地圖三：研究範圍中北區的閒置農地分布圖

是次研究討論的閒置農地只涵蓋劃定為農業用地範圍以內的部分。事實上，實際的農業活動不止限於農業用地，在其他土地用途上，如綠化地帶、鄉村發展等用地，亦有曾經開耕作農田而後閒置的農地範圍。然而，這些並不在農業用地上的閒置農地面臨不同的規劃狀態和改劃條件，與位於農業用地上的閒置農地處境不同。有關不同的規劃狀態值得未來作進一步研究。

3.1.4 園藝用地

園藝用地主要包括「花場種植」和「園藝服務」兩大類別，也有公司會兼營兩者。這部分用地較難透過衞星或航攝圖片辨認，超過一半位置須要作出實地覆核。

根據實地觀察，在活躍耕地或閒置農地，泥土資源狀況一般較佳，園藝用地情況則較為複雜。本港至今仍保持一定數量的花場，產出包括桃花及其他切花（常見品種有百合、劍蘭、菊花、向日葵等）。在地栽種的園藝用地，表土情況與菜田、果園大致相同。部分農場的盆栽年桔或園藝植物等產品大多進口自中國內地，農場用地主要用作作物後期護理、加工或臨時貯倉，表土未必會受到保護；又或者花場或園藝公司將部分農地填平，作為停車處。實地所見，部分這類別的農場經歷相當規模的土地平整，表土受到嚴重干擾，程度與棕地相距不遠。[45]

由於農場之間的差異程度相當大，不容易歸納出主流營運模式。不過，本調查中「園藝用地」的總面積佔農地總面積（活躍耕地 + 閒置農地 + 園藝用地 + 溫室／棚架）不到3%，相信對調查的整體分析結果不會產生嚴重偏差。單憑「園藝用地」屬性，未能演繹農地表土質素的優劣狀態。地域分布方面，園藝用地的位置相對零散，各區都有小量，較集中的地區是在粉嶺鶴藪。

圖十二：花場切花種植（攝於蕉徑）

[45] 有關本地花農及花業運作情況，有賴吳卓恆先生慷慨提供資料。

圖十三：園藝服務公司（攝於粉錦公路）

3.1.5 溫室／棚架種植

蔬菜或花卉種植均有機會使用到溫室、棚架等硬件設置。一般而言，小型農場會直接在農田上修建簡單雨水棚，對表土狀態的影響較小（見圖十四）。然而，種植棚的類別非常多，難以一概而論，部分是由傳統豬舍改建而成；也有一些花場的種植棚，底部是英泥地面而非泥土。由於個案性質差異甚大，單憑「溫室／棚架種植」屬性，未能得出表土質素優劣的結論。不過，由於本調查中「溫室／棚架種植」的總面積佔農地總面積不到3%，相信對調查的整體分析結果同樣不會產生嚴重偏差。

圖十四：農場中的種植棚（攝於鶴藪）

另外，值得注意的是，就觀察所得，部分溫室棚恐怕是在表土狀態被干擾後興建（見下圖）。對於對表土造成難以逆轉的影響之硬件設施，如水耕、混凝土底部種植棚等，究竟是否適合在農地上興建，值得商榷。

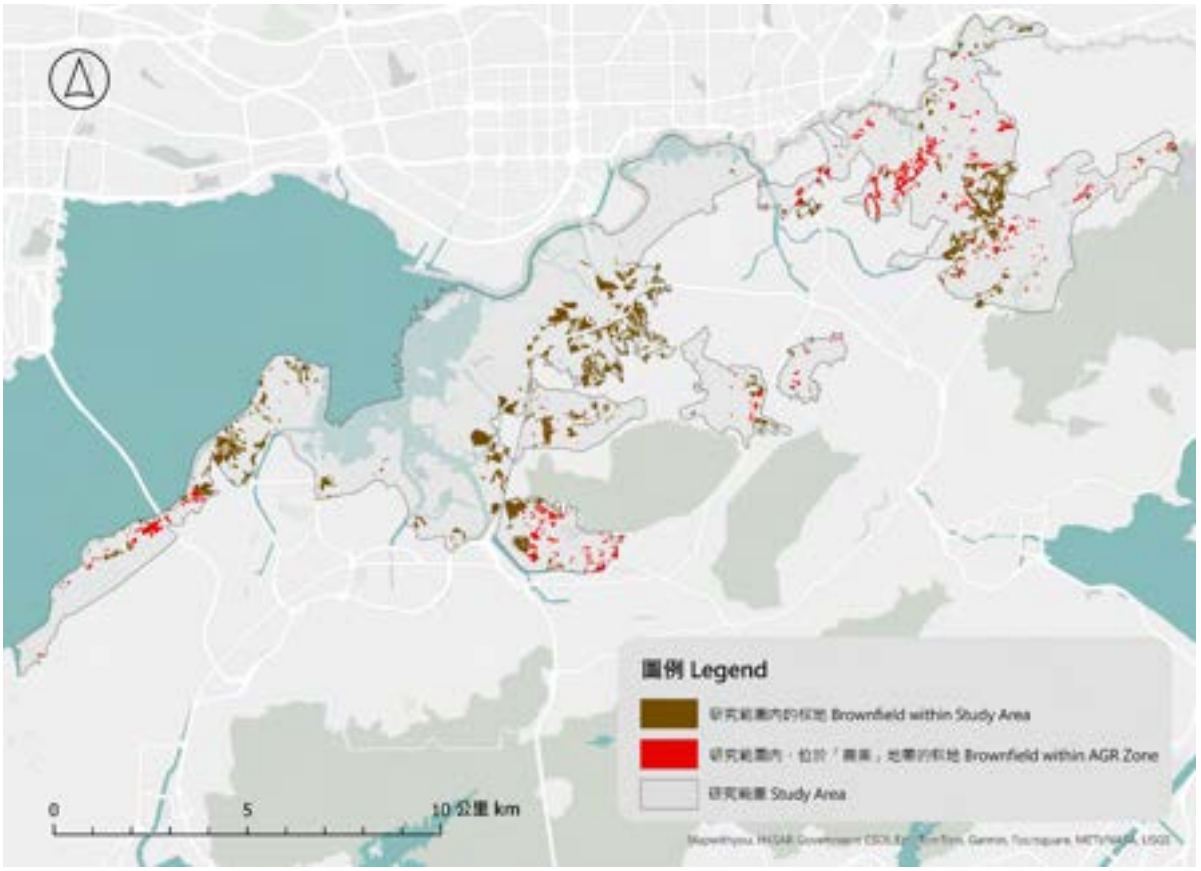
圖十五：攝於坪輋

分布方面，溫室及種植棚的位置比較零散，各農區都有一些。大多數園藝服務公司或花場都連結着一些種植棚硬件設施；部分種植蔬菜的農場也有相關硬件，但密度較低。另外，有很少數的種植棚是以水耕或魚菜共生的方式營運。

3.1.6 棕地

無可置疑，棕地擴展已對農地狀態構成嚴重威脅。棕地大多數經過壓土平整、填泥，甚至被堆上建築廢料或污染物，難以恢復為活躍耕地或閒置農地，最多僅能轉變為園藝用地或溫室／棚架種植，所帶來影響是不能逆轉的。

調查範圍內的棕地面積共701公頃，較諸區內所有農地分類共493公頃還要高得多。單單計算農業地帶內的棕地，也有176公頃（見地圖四），情況嚴峻。



地圖四：研究範圍內棕地及農業地帶內棕地的分布圖

在實地考察的過程中，我們發現棕地化的情況仍然持續。例如，於Google Earth追查時發現、大概佔0.5公頃的一片粉嶺虎地排閒置農地，在12月實地調查時已經淪為棕地。另外，也有發現聲稱為有機農場的農地出現嚴重棕地化及表土破壞，情況令人憂慮。以下四個為較近期的個案：

表四：農地棕地化個案

例一

攝於粉錦公路

原址為園藝服務公司，表土受干擾後已出現棕地化，復耕潛力大減。

例二

攝於沙嶺

農地近年被填平及堆置雜物。

例三

攝於文錦渡

農地被開闢為有機農場，表土反而受到嚴重干擾。

例四

攝於虎地排

具復耕潛力的閒置農地植被被剷除，已成為棕地。

分布方面，調查範圍內的所有農區皆面對棕地化威脅，只是程度上有所差別。最嚴重的是新田、逢吉地區，農地被棕地重重包圍。在打鼓嶺的坪輋／沙嶺、沙頭角公路兩旁、牛潭尾等地區，棕地擴展影響農地的問題也日益嚴重。

3.2 分區農地情況

研究小組將研究範圍的主要位置分為七個地區，以便作出更深入及具針對性的局部分析。分區包括：(1) 打鼓嶺及文錦渡，(2) 上水（丙岡及蕉徑），(3) 上水（馬草壟及料壆），(4) 粉嶺及沙頭角，(5) 新田及牛潭尾，(6) 逢吉及大江埔，與(7) 流浮山至白泥。各區位置分布如下（地圖五）：

地圖五：研究範圍的七個主要農區

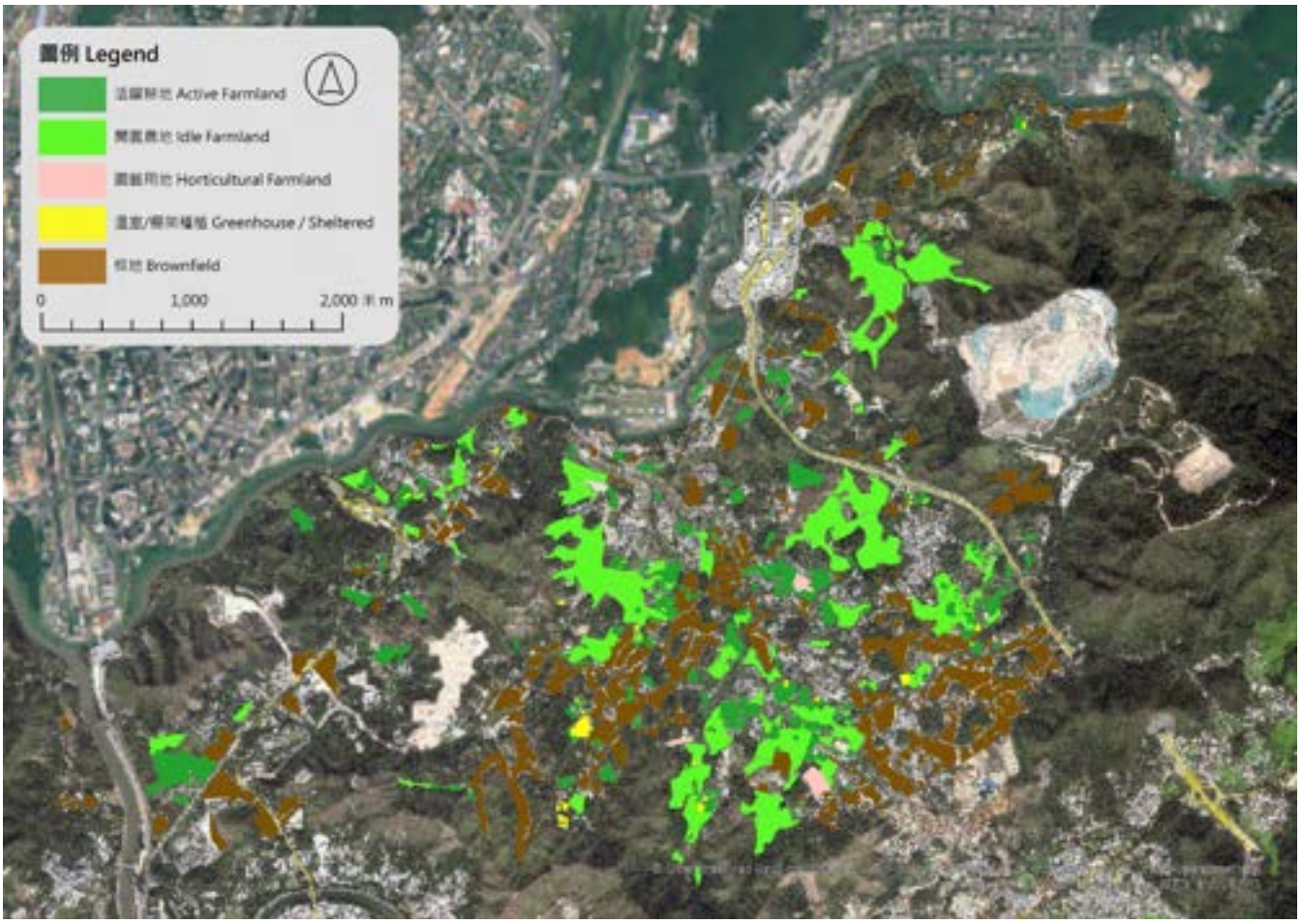
下表(表五)則是各分區在不同農地類別的面積大小之概覽，各區的農地種類分佈和面積有不同偏向。(1)「打鼓嶺及文錦渡」雖然棕地佔多，但閒置農地及活躍耕地面積都是各區之冠。(2)「上水(丙岡及蕉徑)」的活躍耕地及閒置農地面積相若，佔地最多。(3)「上水(馬草壟及料壆)」的閒置農地較多，亦有一些活躍耕地。(4)「粉嶺及沙頭角」有不少棕地，但閒置農地亦有相當面積，及有不少活躍耕地。(5)「新田及牛潭尾」的農地絕大部分已成棕地，但亦包含了各區中最大的園藝用地面積。(6)「逢吉及大江埔」的棕地佔多，是其餘農地的超過三倍面積。(7)「流浮山至白泥」同樣棕地佔多，只有其約五份一的面積是活躍耕地。

表五:各區不同農地種類之農地面積

分區	農地面積 (公頃)				
	活躍耕地	閒置農地	園藝用地	溫室／棚架種植	棕地
1. 打鼓嶺 及 文錦渡	61.3	124.2	3.1	3.4	150.7
2. 上水 (丙岡及蕉徑)	47.4	42.7	0.8	0.9	26.0
3. 上水 (馬草壟及料壆)	2.1	11.8	0.2	0	1.1
4. 粉嶺 及 沙頭角	29.9	81.6	2.6	3.5	98.9
5. 新田 及 牛潭尾	8.9	0	5.9	1.5	179.7
6. 逢吉 及 大江埔	14.5	4.6	0.3	3.1	70.5
7. 流浮山 至 白泥	20	0	0	0.7	105.6
總數	184.1*	264.9	12.9	13.1	632.5

* 約2.3公頃的活躍農地未能包括在以上7大分區，例如處於濕地緩衝區及河套以南的農地，總計186.4公頃。

3.2.1 打鼓嶺及文錦渡



地圖六：打鼓嶺及文錦渡地區各農地類別的分布

表六：打鼓嶺及文錦渡地區各農地類別之面積

農地類別	面積（公頃）	佔總數面積 (%)
活躍耕地—菜田、果園	61.3	17.9
閒置農地	124.2	36.2
園藝用地	3.1	0.9
溫室／棚架種植	3.4	1.0
棕地	150.7	44.0
總數	342.7	

打鼓嶺及文錦渡地區為研究範圍內規模最大的農區。在打鼓嶺及文錦渡區域，最多的農地現

時已成棕地，但是農業用途內的閒置農地亦不少，有124.2公頃。至於活躍耕地有61.3公頃，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。[46]

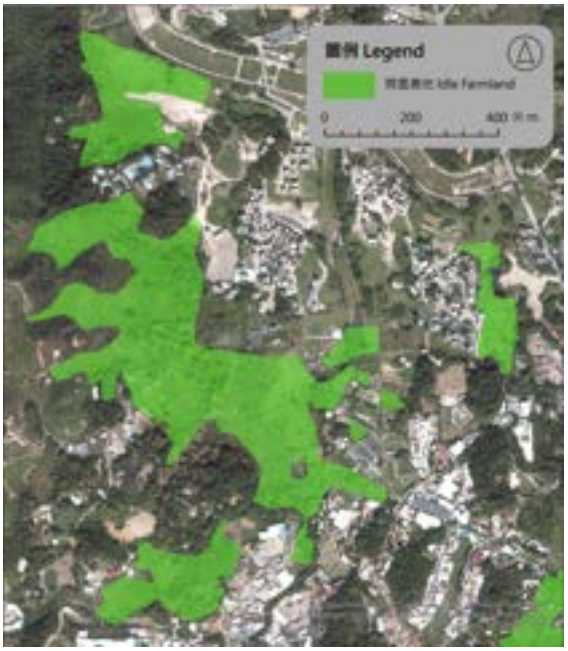
圖十六：文錦渡／沙嶺農田

圖十七：大埔田農田

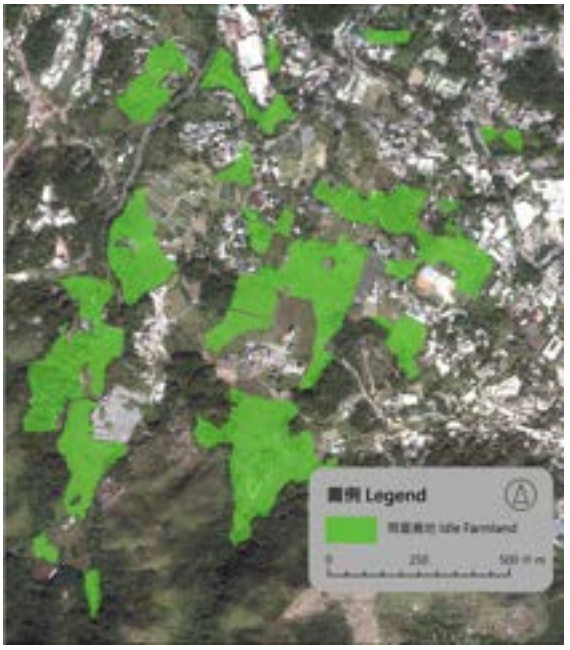
閒置農地方面，「打鼓嶺及文錦渡」有兩組完整、未被嚴重棕地化的優質農田，第一組位於週田至李屋村一帶，面積超過25公頃；另一組位於大埔田至上／下山雞乙，面積超過29公頃（地圖七）。此外，坪洋及下香園也分別擁有超過15公頃完整的閒置農地，唯土質、水文等種植資源相對較為遜色。

[46] 有關北都農地的生態調查，可參閱嘉道理農場暨植物園 (KFBG)「被遺忘的綠洲」的研究報告。連結：https://storymaps.arcgis.com/stories/6a7d1ae6b8174b1d8378208d00d1abb9

地圖七 *(a)*：優質閒置農地（一）：
週田村至李屋村一帶



地圖七 *(b)*：優質閒置農地（二）：
大埔田至上／下山雞乙

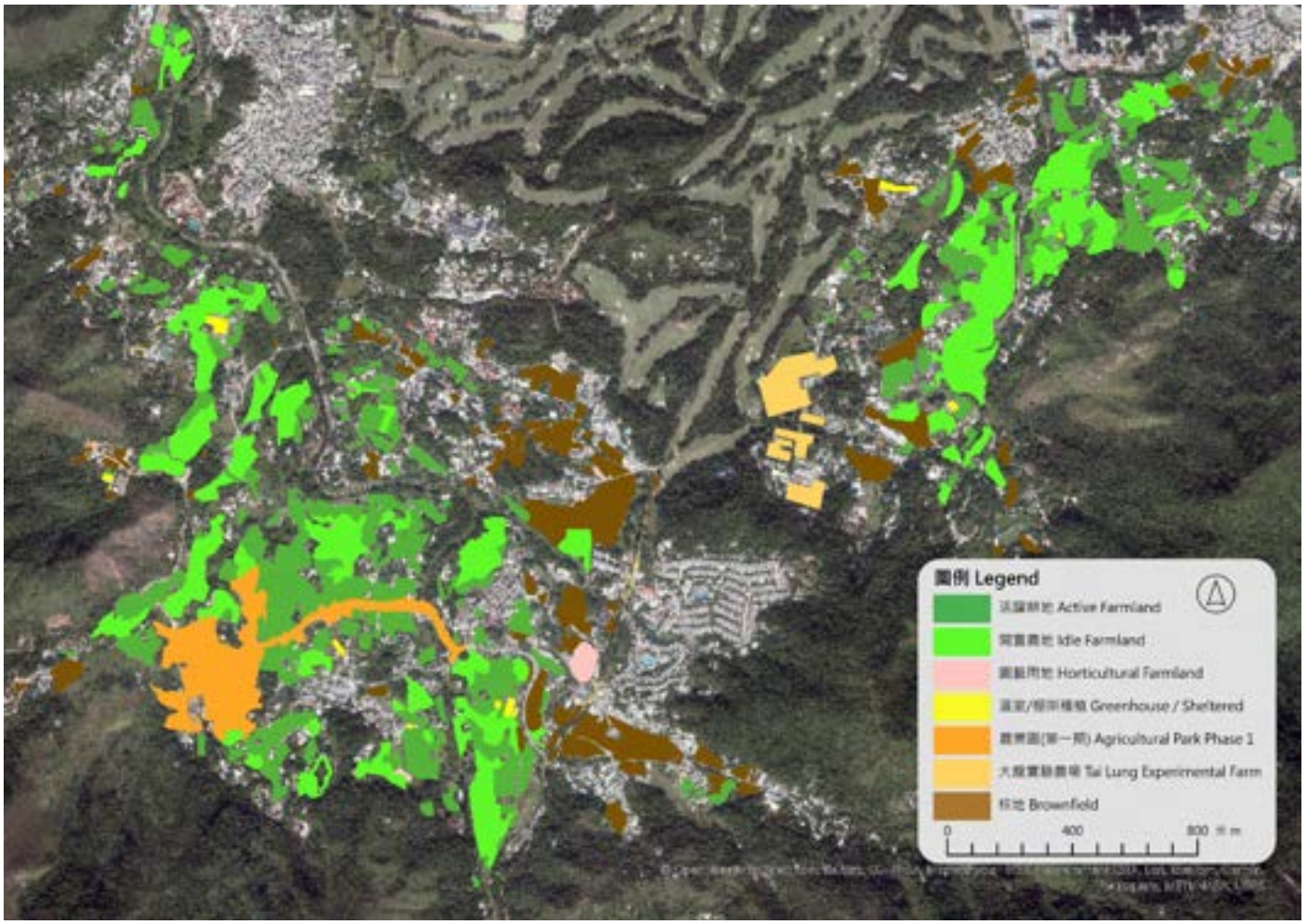


然而，區內棕地問題亦漸趨嚴重，坪輋路李屋村入口至恐龍坑一帶存在不少棕地作業，部分棕地甚至與活躍耕地、閒置農地「梅花間竹」呈現，農業規劃狀況相當不理想。

地圖八：打鼓嶺李屋村一帶之*AF*、*IF*、*BF*及*GS*分布

打鼓嶺李屋村一帶，深綠色部分為活躍耕地，淺綠部分為閒置農地，土黃底色為棕地。發展欠缺規劃下，棕地與農地交錯連結，農地受破壞或污染的威脅大大增加。

3.2.2　上水（丙岡、蕉徑／長瀝)



地圖九：丙岡、蕉徑／長瀝地區各農地類別的分布

表七：丙岡、蕉徑／/長瀝地區各農地類別之面積

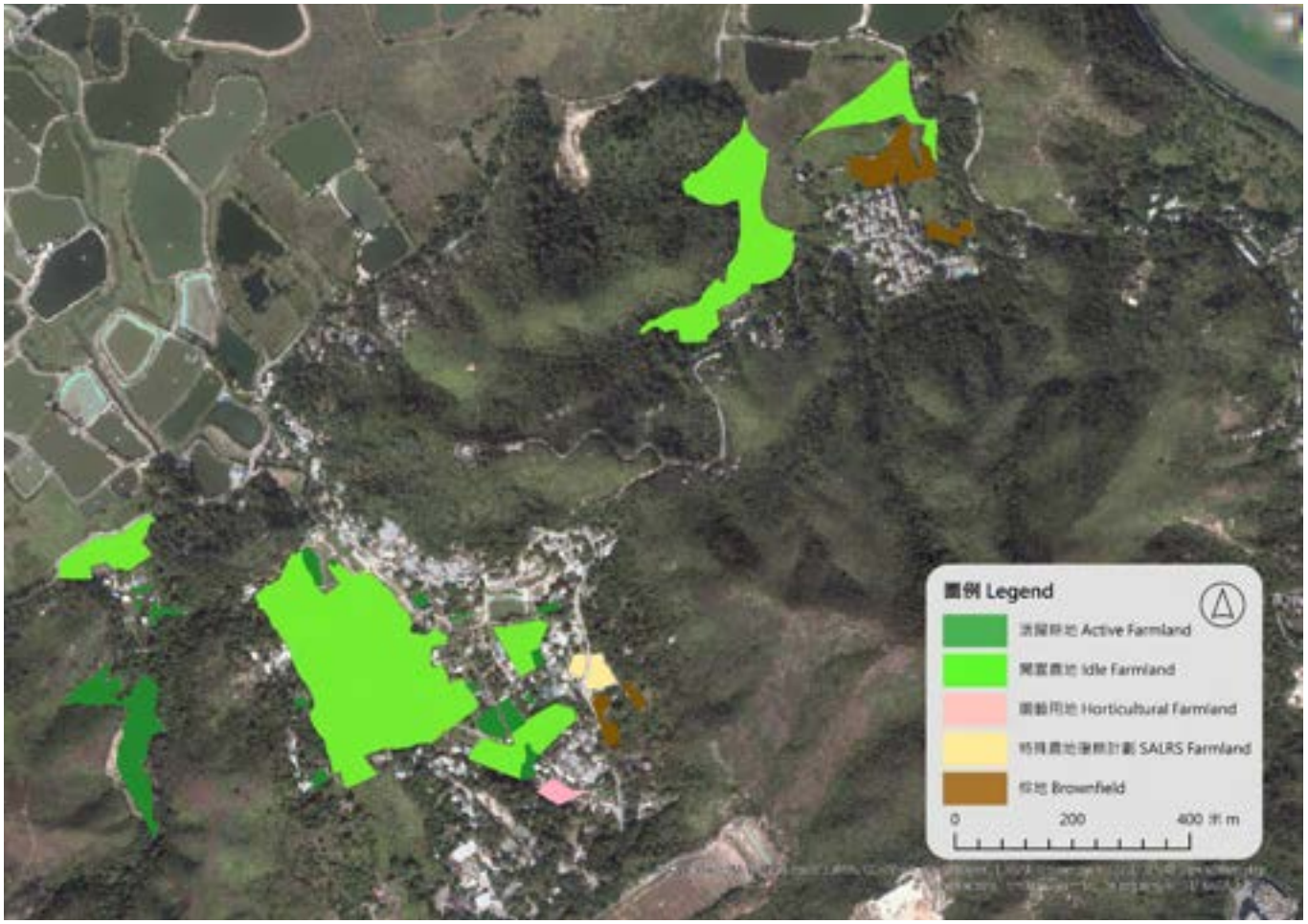
農地類別	面積（公頃)	佔總數面積 (%)
活躍耕地—菜田、果園	47.4	35.7
閒置農地	42.7	32.2
園藝用地	0.8	0.6
溫室／棚架種植	0.9	0.7
農業園 (第一期)	11.0	8.3
大龍實驗農場	4.0	3.0
棕地	26.0	19.6
總數	132.8	

丙岡、蕉徑／長瀝的活躍耕地 (47.4公頃)、閒置農地 (42.7公頃) 面積僅次於打鼓嶺及文錦渡，農田土質優良，棕地化程度低，且位於相對邊緣的位置，保存相當高的農業發展潛力。此外，丙岡農地與政府大龍實驗農場相連，而蕉徑／長瀝農田亦與和農業園一、二期相近，具備農業發展的協同效應潛力。

圖十八：丙岡之閒置農地

3.2.3 馬草壟及料壆

此區內活躍耕地不多，約2.1公頃。唯兩村仍保存大片相對完整的閒置農地，棕地化程度較低，面積達11.8公頃。

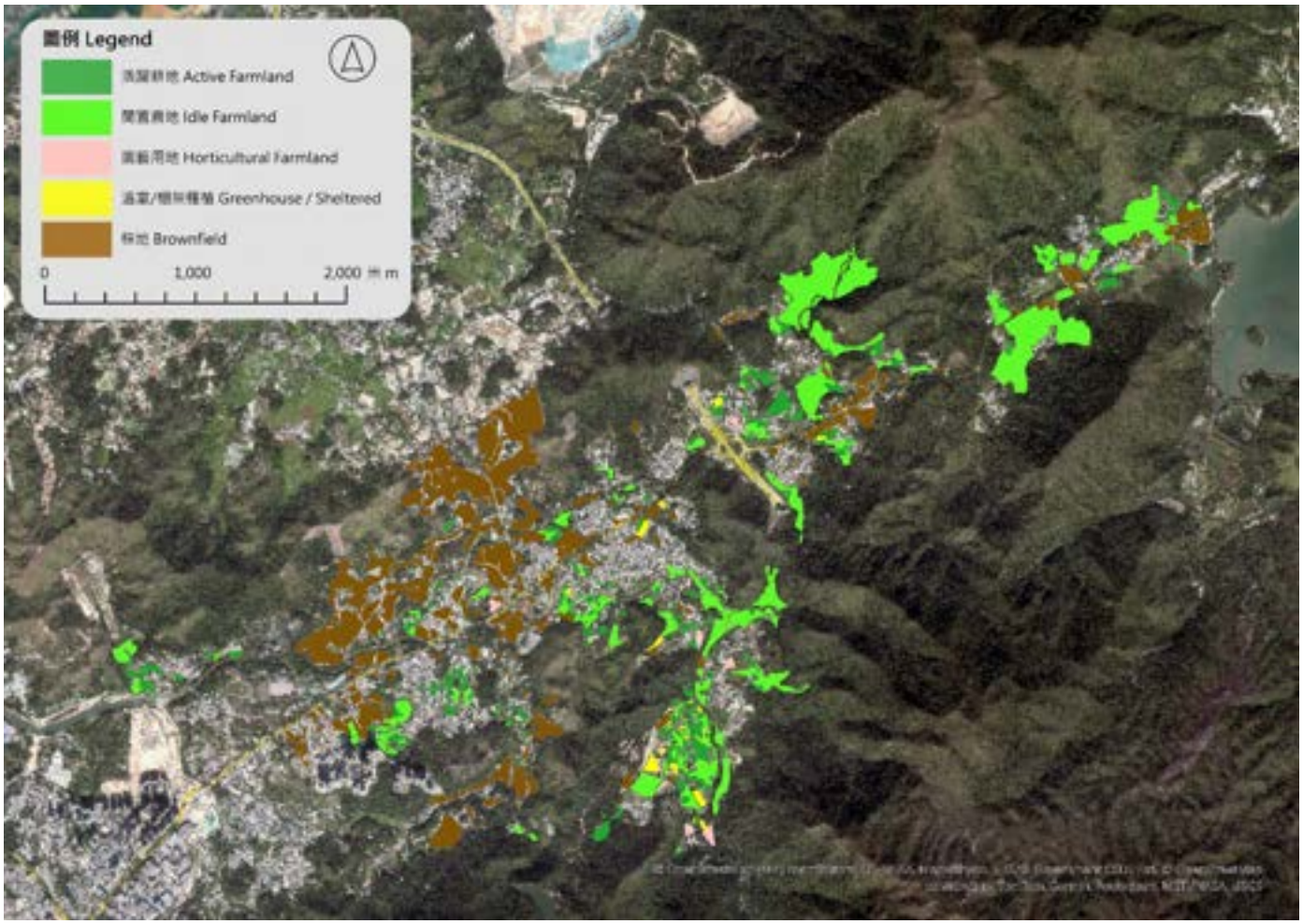


地圖十：馬草壟及料壆地區各農地類別的分布

表八：馬草壟及料壆地區各農地類別之面積

農地類別	面積（公頃）	佔總數面積 (%)
活躍耕地—菜田、果園	2.1	13.7
閒置農地	11.8	76.6
園藝用地	0.2	1.0
特殊農地復耕計劃	0.2	1.6
棕地	1.1	7.0
總數	15.4	

3.2.4 粉嶺及沙頭角



地圖十一：粉嶺及沙頭角地區各農地類別的分布

表九：粉嶺及沙頭角地區各農地類別之面積

農地類別	面積（公頃）	佔總數面積 (%)
活躍耕地—菜田、果園	29.9	13.8
閒置農地	81.6	37.7
園藝用地	2.6	1.2
溫室／棚架種植	3.5	1.6
棕地	98.9	45.7
總數	216.5	

各村農地也受到不同程度的棕地化影響。一般而言，鄰近沙頭角公路兩側的棕地化較為嚴重（尤其公路以南）。

此區的活躍耕地及優質閒置農地主要集中在以下三個地方：最大幅為嶺皮至鶴藪，其次是禾坑一帶，第三幅是篠洞至萬屋邊一帶。農地分布和面積情況如下（表十）：

表十：粉嶺及沙頭角地區的主要活躍耕地及優質閒置農地分布

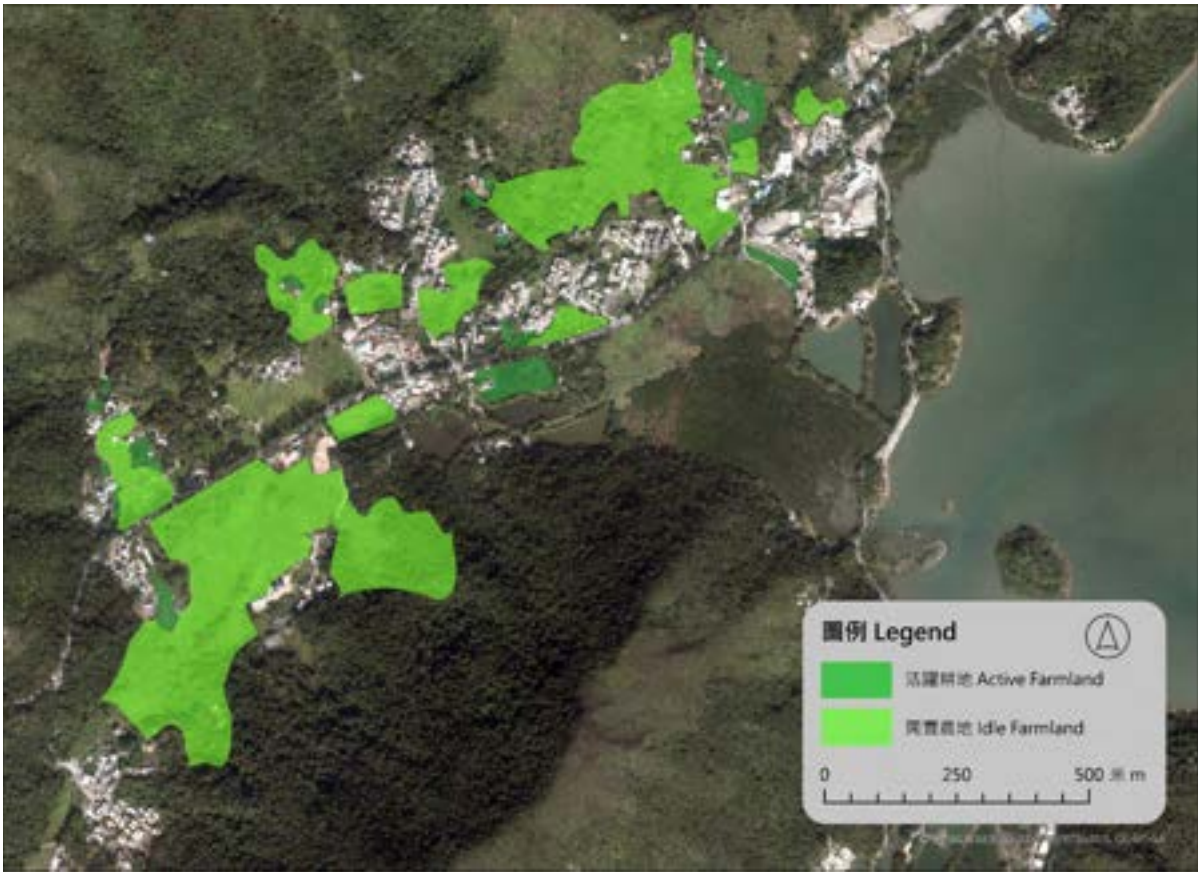
	活躍耕地（公頃）	閒置農地（公頃）	園藝用地（公頃）
禾坑	2.7	25.2	/
嶺皮 至 鶴藪	12.4	22.7	1.9
篠洞 至 萬屋邊	7.0	25.4	0.4

禾坑農田（閒置農地）

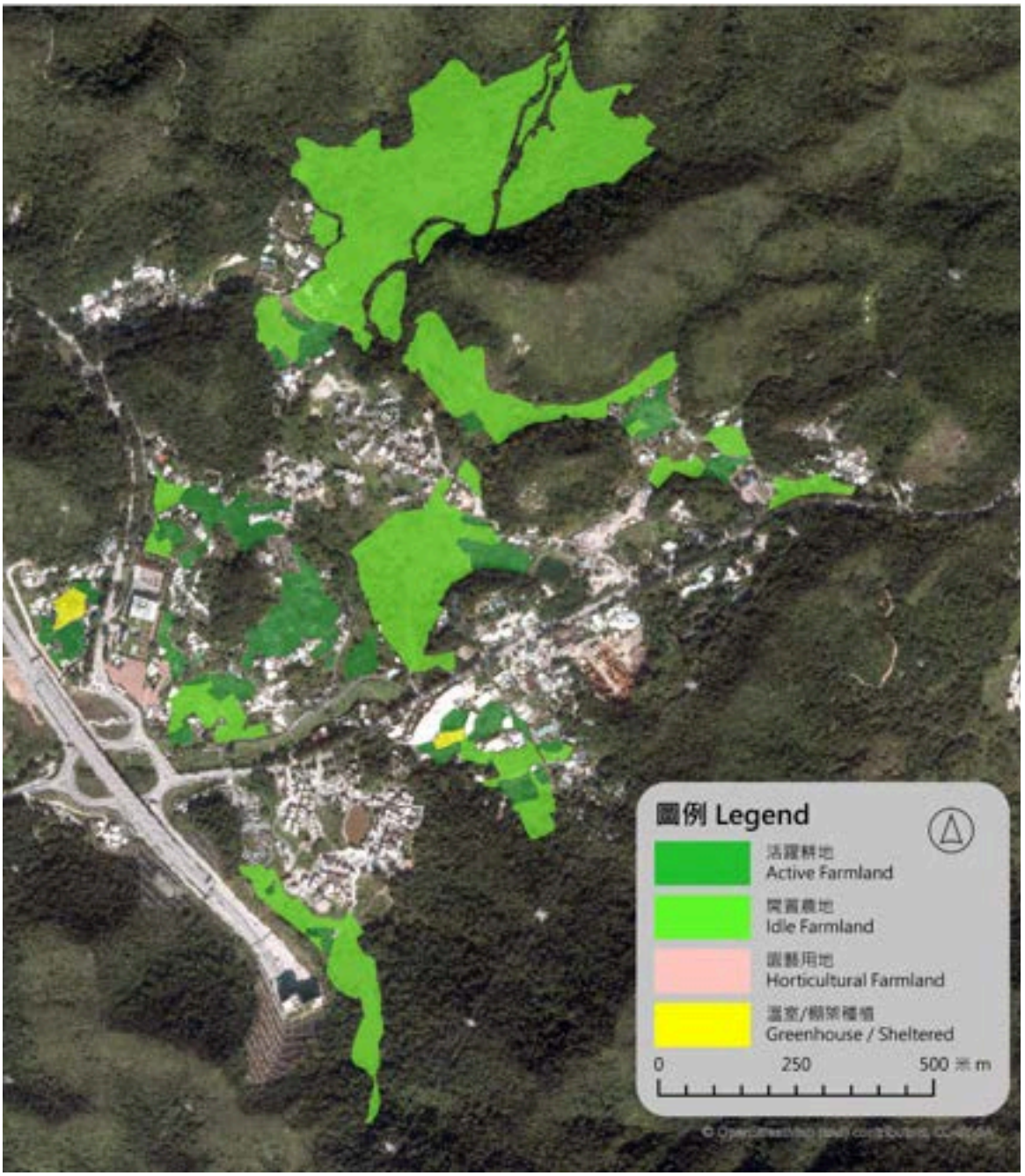
近萬屋邊農田（活躍耕地）

鶴藪農田（閒置農地）

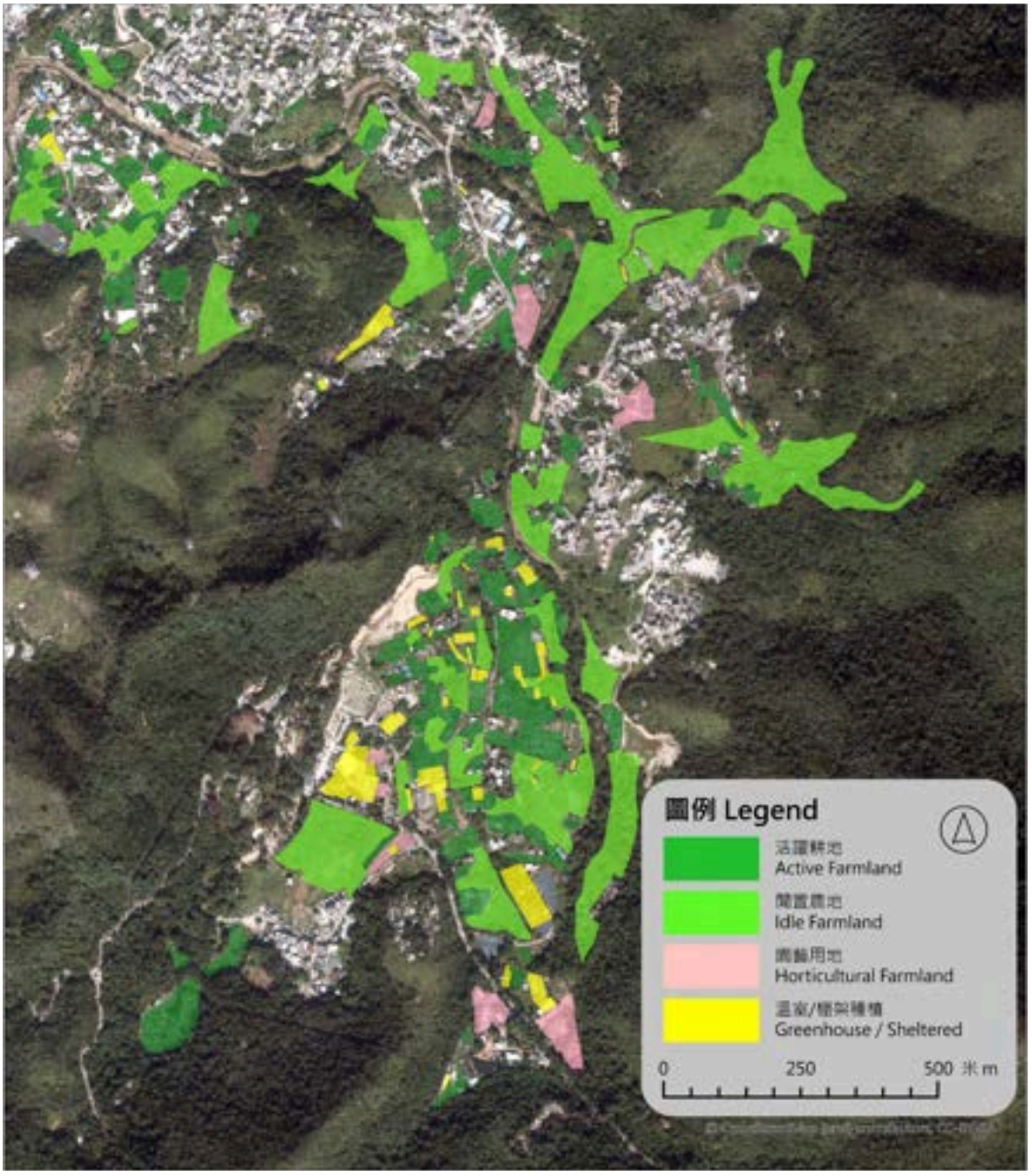
地圖十二：粉嶺及沙頭角區全部農地類別的分布，分區為 *(a)*禾坑 、*(b)* 策洞至萬屋邊及 *(c)* 嶺皮至鶴藪



(a) 禾坑

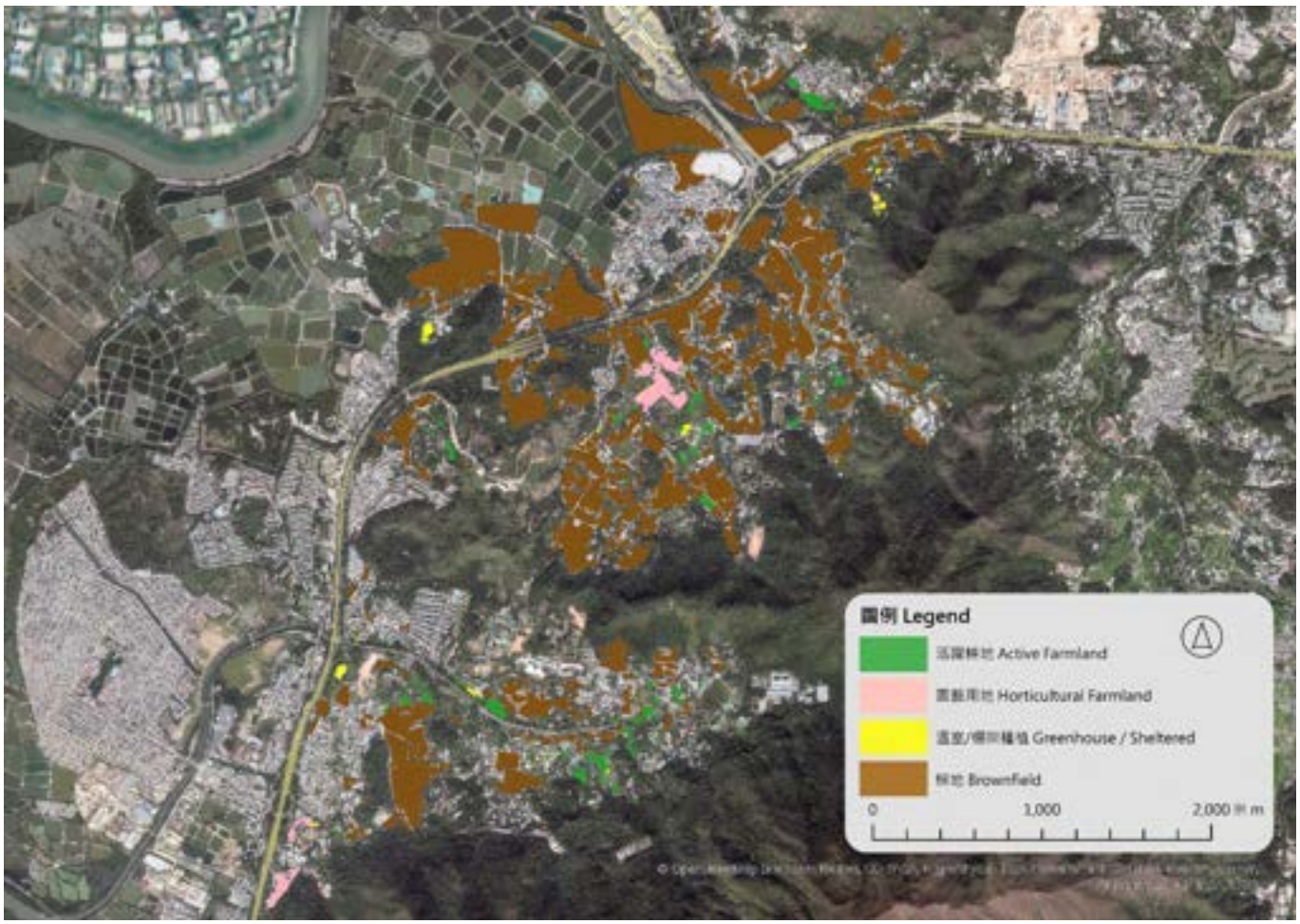

圖例 Legend
活躍耕地
Active Farmland
閒置農地
Idle Farmland
園藝用地
Horticultural Farmland
溫室/棚架種植
Greenhouse / Sheltered
0
250
500 米 m

(b) 策洞至萬屋邊


圖例 Legend
活躍耕地
Active Farmland
閒置農地
Idle Farmland
園藝用地
Horticultural Farmland
溫室/簡架種植
Greenhouse / Sheltered
0
250
500 米 m

(c) **嶺皮至鶴藪**

3.2.5 新田及牛潭尾



地圖十三：新田及牛潭尾地區各農地類別的分布

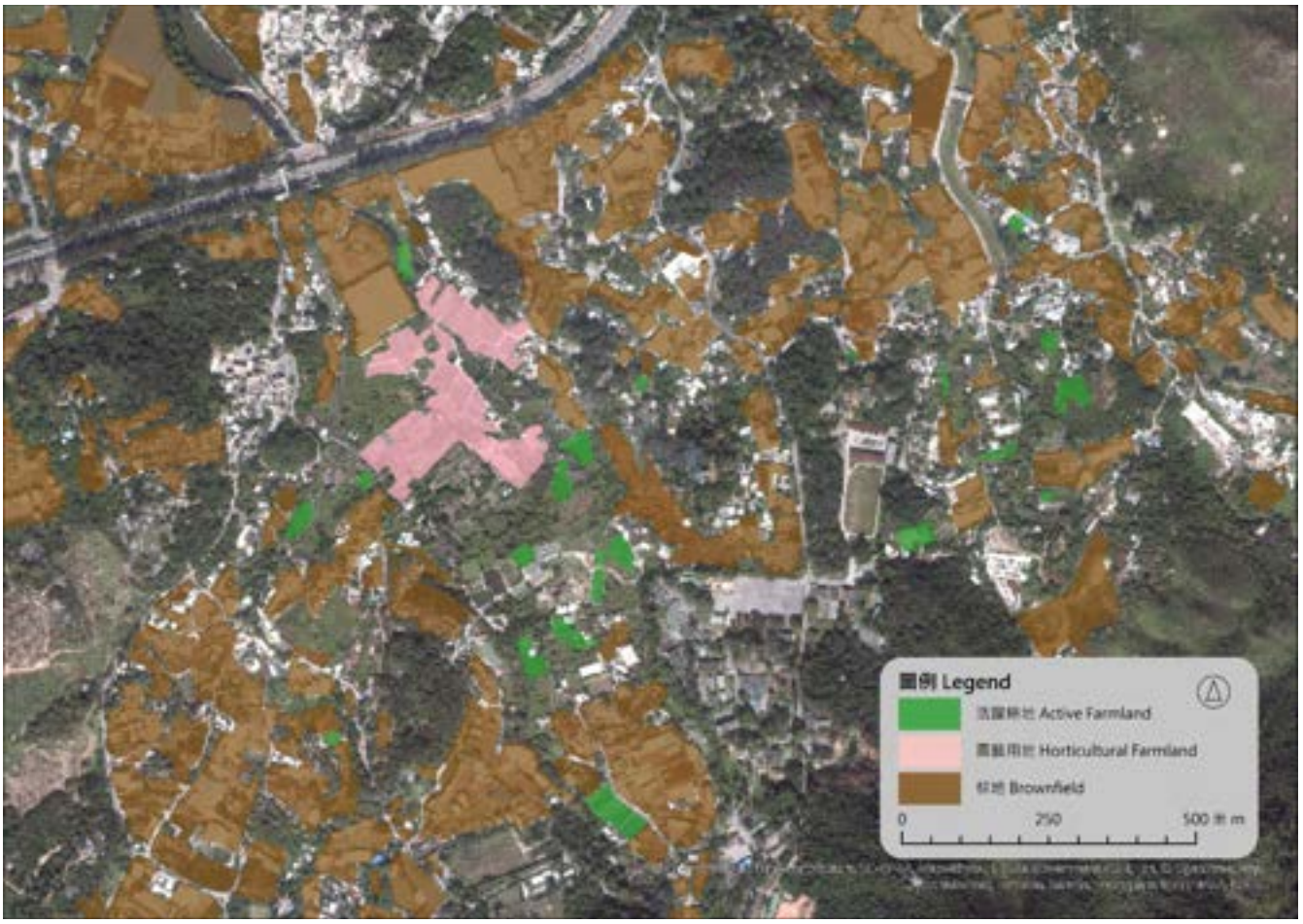
表十一：新田及牛潭尾地區各農地類別之面積

農地類別	面積（公頃）	佔總數面積 (%)
活躍耕地—菜田、果園	8.9	4.5
園藝用地	5.9	3.0
溫室／棚架種植	1.5	0.8
棕地	179.7	91.7
總數	196.0	

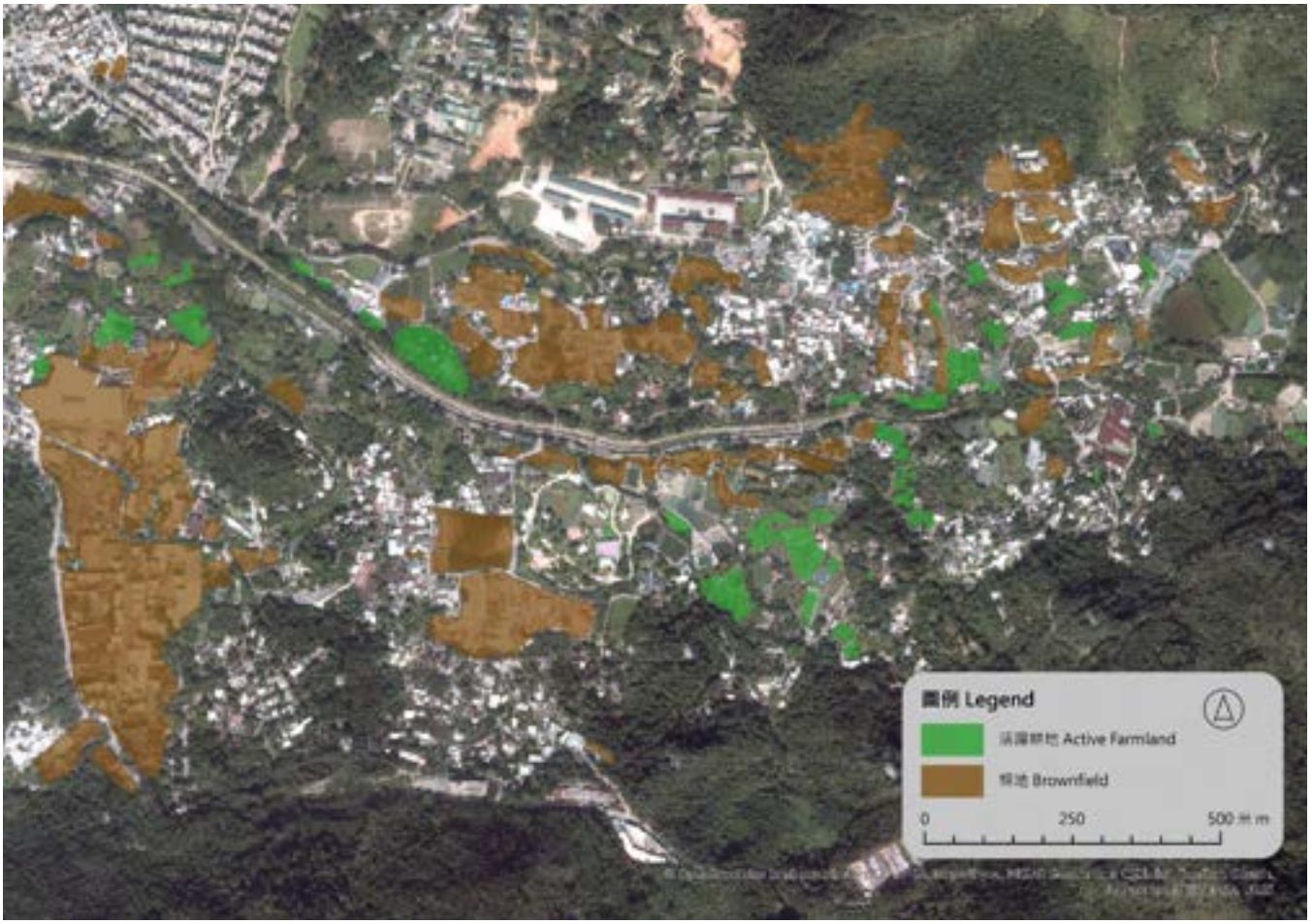
除了活躍耕地，新田及牛潭尾一區域亦存在一些花場，屬園藝用地。主要包括新田一帶的信

芯園；牛潭尾的農田零散分布於真善路南北兩面，西南邊沿位置有較大規模的花場。由於新田及牛潭尾一區沒有任何規劃作「農業用途」的土地，因此並無閒置農地的統計資料。

整體而言，這一地區的棕地（179.7公頃）作業影響相當嚴重，尤其在新田，農田都被棕地作業重重包圍，農耕潛力大受影響。牛潭尾方面，真善路以北及西面的棕地化情況已相當明顯，東面及南部農地情況則相對較佳。

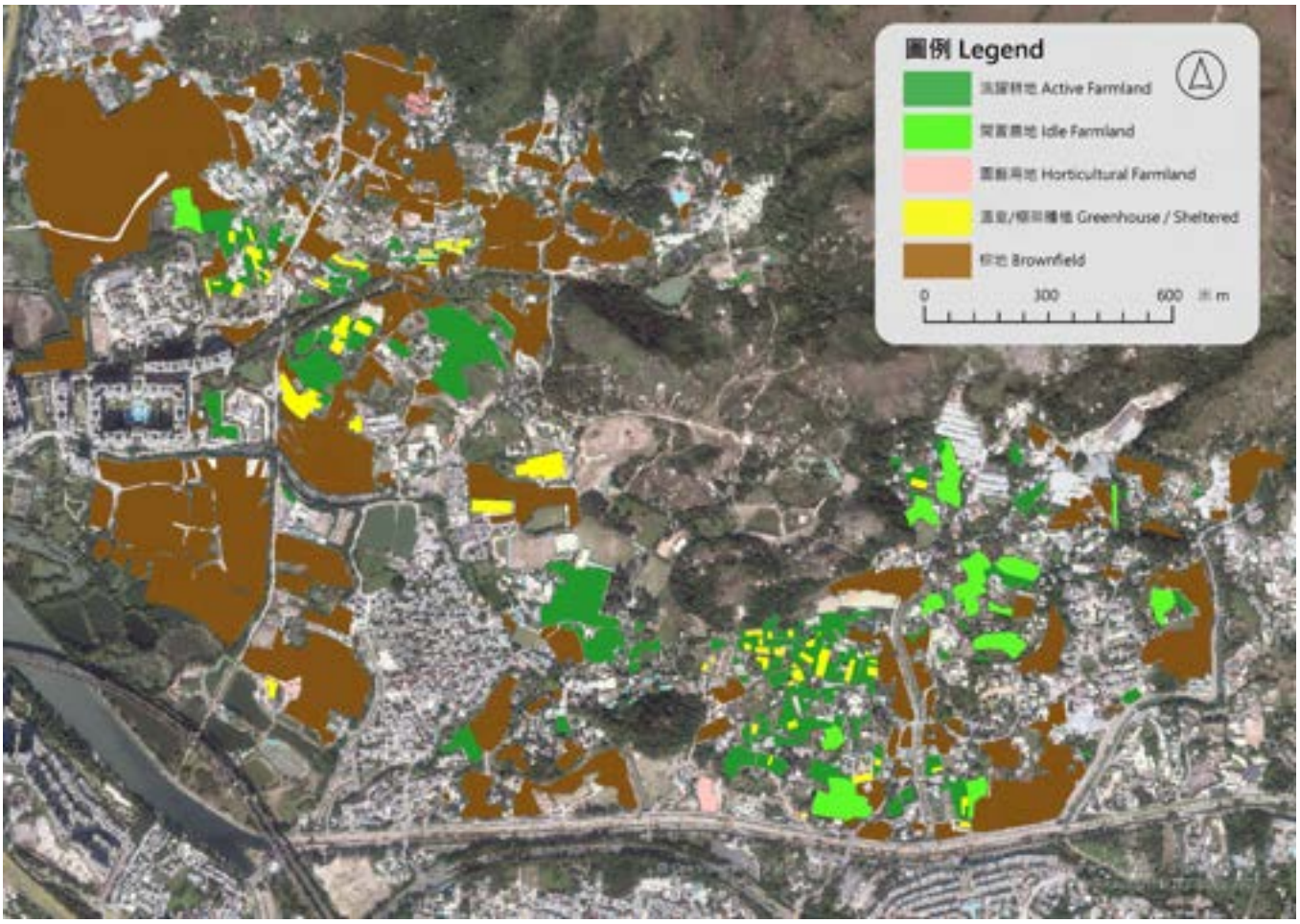


地圖十四：新田的農地類別分布，活躍耕地多已被棕地包圍



地圖十五：牛潭尾的活躍耕地和棕地分布

3.2.6　逢吉及大江埔



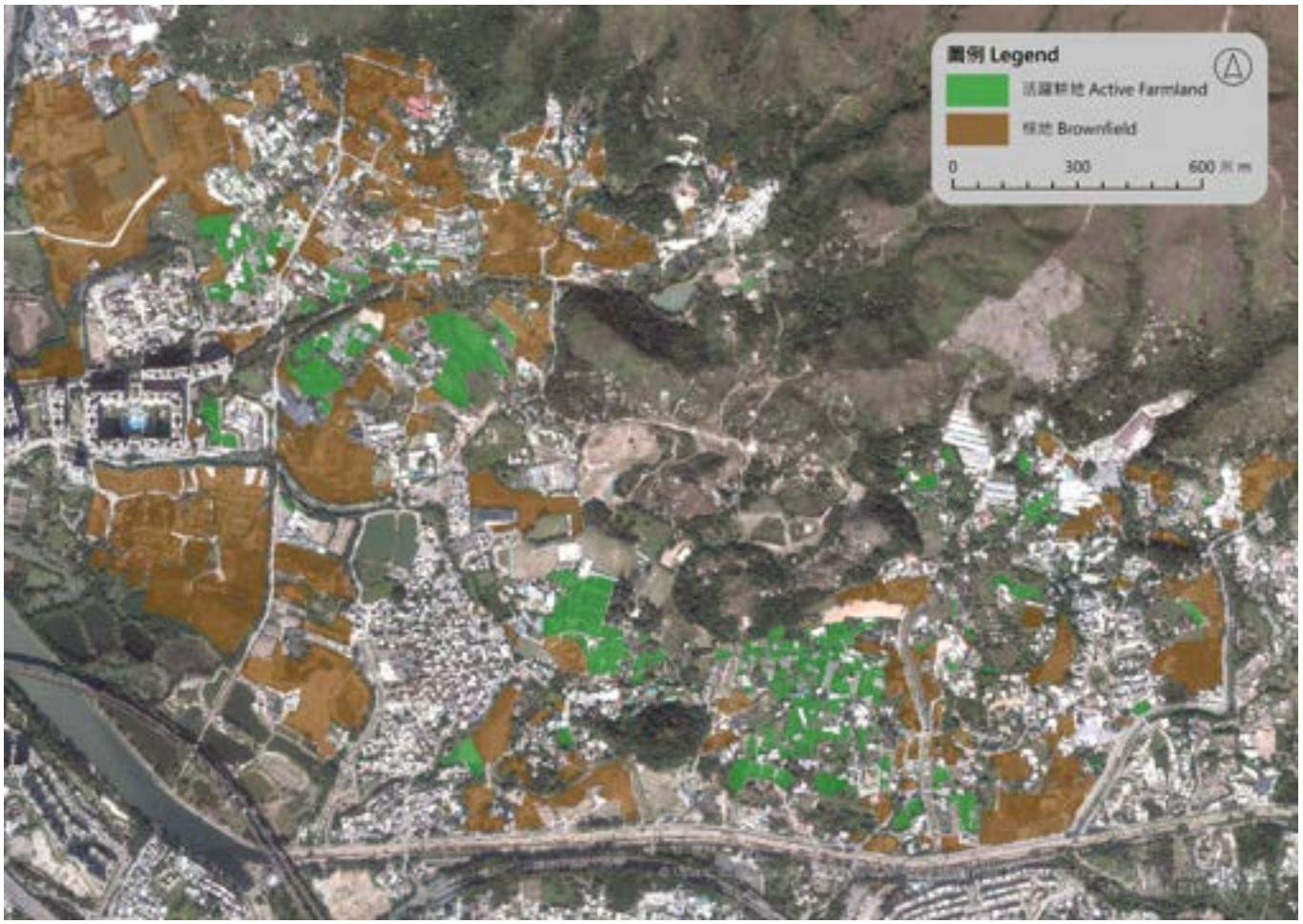
地圖十六：逢吉及大江埔地區各農地類別的分布

表十二：逢吉及大江埔地區各農地類別之面積

農地類別	面積（公頃）	佔總數面積 (%)
活躍耕地—菜田、果園	14.5	15.6
閒置農地	4.6	5.0
園藝用地	0.3	0.4
溫室／棚架種植	3.1	3.4
棕地	70.5	75.7
總數	93.0	

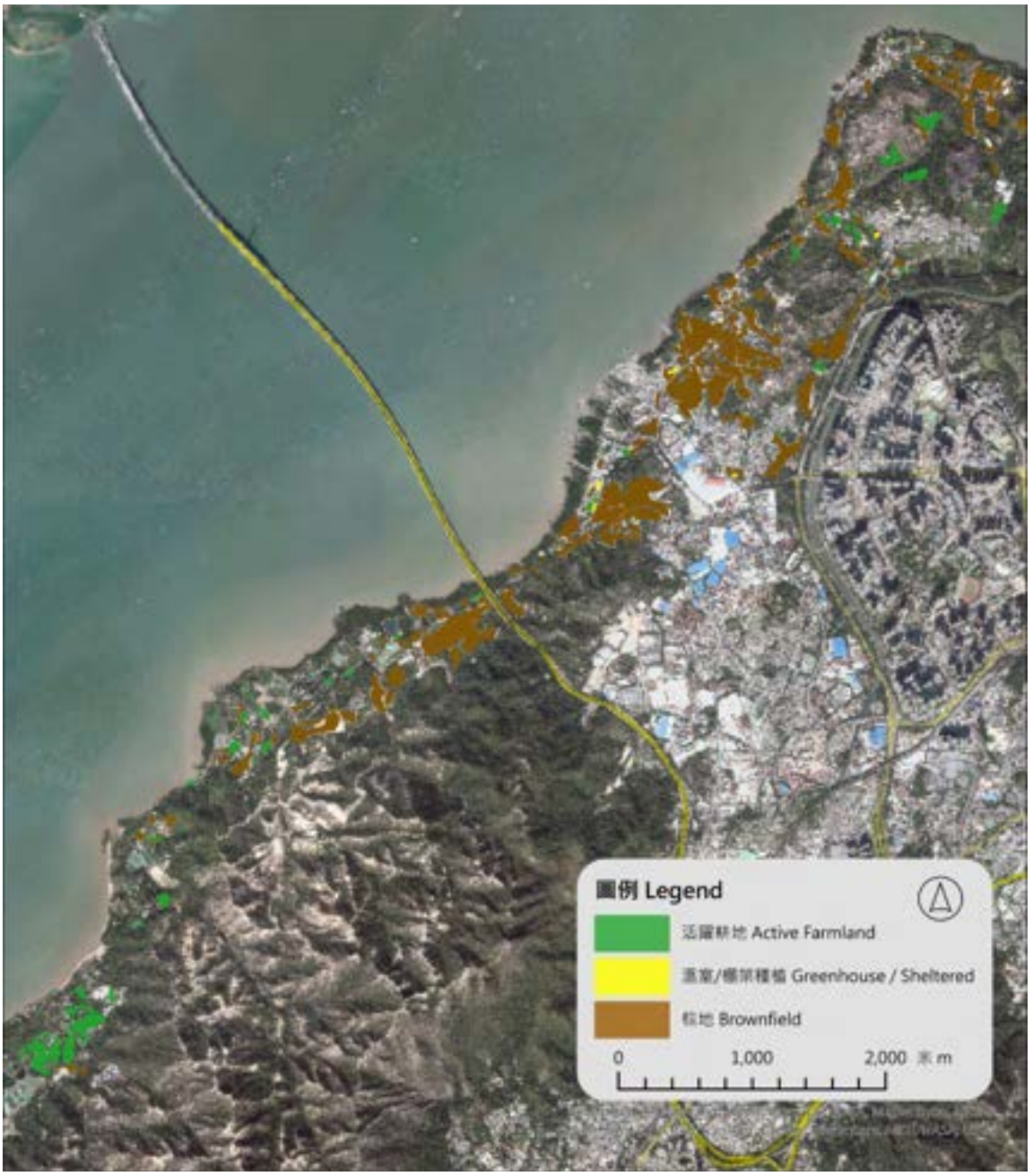
逢吉及大江埔有約14.5公頃的活躍耕地，具一定面積，當中仍保存不少活躍的蔬菜種植農場，商業運作程度高，甚具保留價值。閒置農地則相對甚少，僅4.6公頃。

此區棕地化相當嚴重，尤其逢吉鄉已呈現棕地包圍農地的狀況，且不少棕地仍持續擴展。



地圖十七：逢吉／大江埔的活躍耕地和棕地分布

3.2.7 流浮山至白泥



地圖十八：流浮山至白泥各農地類別的分布

表十三：流浮山至白泥地區各農地類別之面積

農地類別	面積（公頃）	佔總數面積 (%)
活躍耕地—菜田、果園	19.9	15.8
溫室／棚架種植	0.7	0.6
棕地	105.7	83.7
總數	126.3	

流浮山至白泥地區的活躍耕地約20公頃，面積不小。唯這區的農業操作模式與其他地方大相逕庭，蔬菜種植比例較低，大多數的活躍耕地都是管理密度較低的舊果園。深灣路兩側有不少果園，下白泥更是果園的集中地。下白泥的棕地化程度較低，保留價值也較高。

四、研究總結及建議

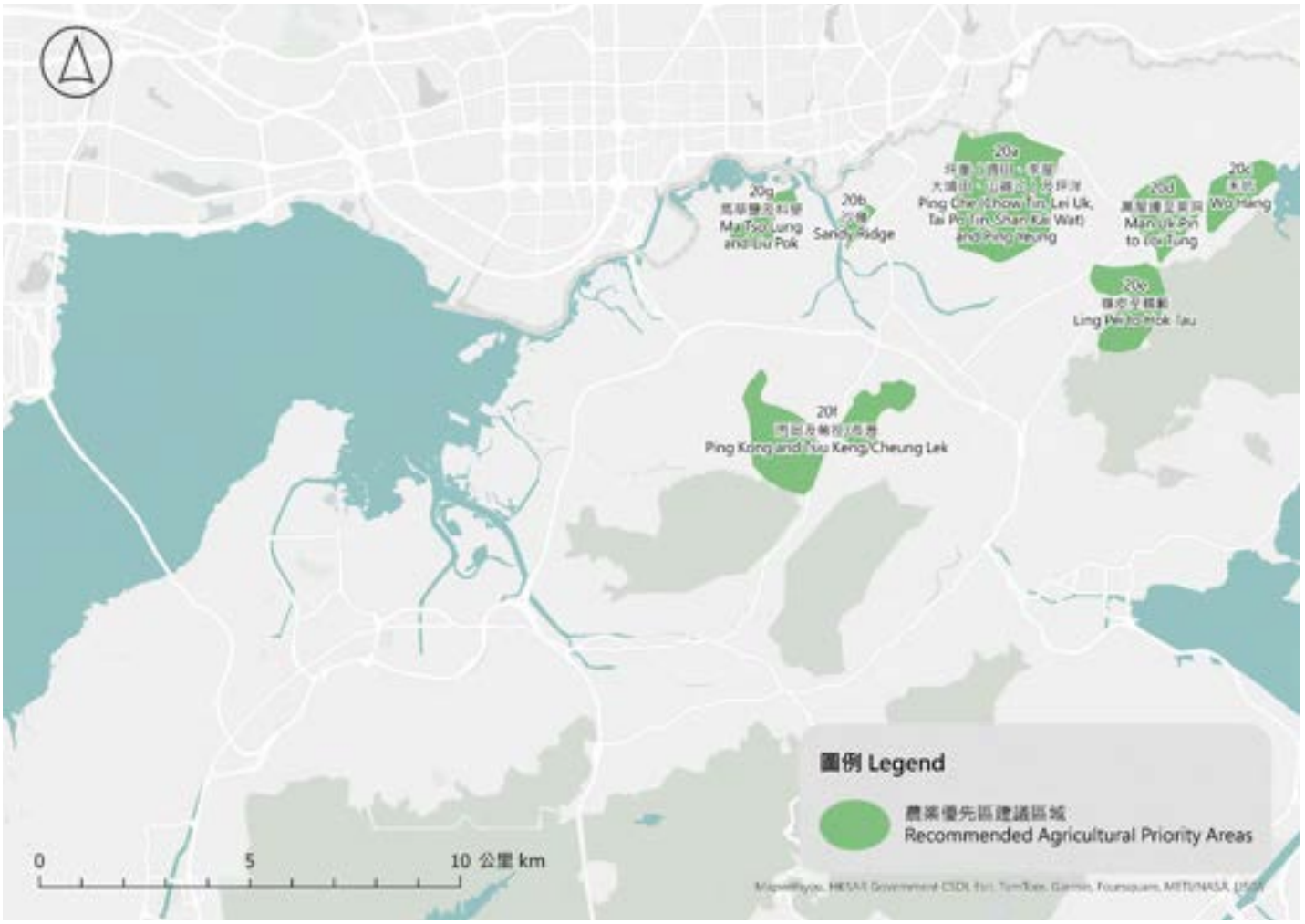
四、研究總結及建議

4.1 農業優先區建議區域

政府多年前提出「農業優先區」方案，本研究認同當中保護優質農地、促進農業發展屬正確方向。遺憾的是，有關政策提出至今超過40年，仍未有落實時間表；這段時間已經讓大量優質農地在沒有足夠的政策保障下蒙受破壞。直到近年，「農業優先區」方案因「新農業政策」而重提，卻被審計署批評多年來未有如期落實。

是次研究調查所得的農地現況數據資料，為制定農業優先區的重要參考。按照現階段的調查結果歸納農區資料，可看到活躍耕地及大片完整的閒置農地均具較高的保育價值。本研究倡議農業優先區的制定應考慮符合「良好水土資源」、「耕種程度活躍或具良好復耕潛力」、「地域相對大片及完整」、「種植環境未被棕地化嚴重破壞」幾項條件。基於這些條件，並參照以上各區的農地類別狀況分析，可見 (1) 打鼓嶺及文錦渡，(2) 上水（丙岡及蕉徑），(3) 上水（馬草壟及料壆），及 (4) 粉嶺及沙頭角四區的農地狀況較為理想。

本研究建議此四大區當中農地較為集中的七個區域，應列為農業優先區。各農區分別是位於打鼓嶺及文錦渡的 (1)「坪輋（週田、李屋、大埔田、山雞乙）及坪洋」，(2)「沙嶺」，位於粉嶺及沙頭角的 (3)「禾坑」，(4)「萬屋邊至萊洞」，(5)「嶺皮至鶴藪」，以及位於上水的 (6)「丙岡及蕉徑／長瀝」和 (7)「馬草壟及料壆」。各區域中，共有約340公頃的耕地（見地圖十九、二十及表十四）。



地圖十九：農業優先區建議區域位置

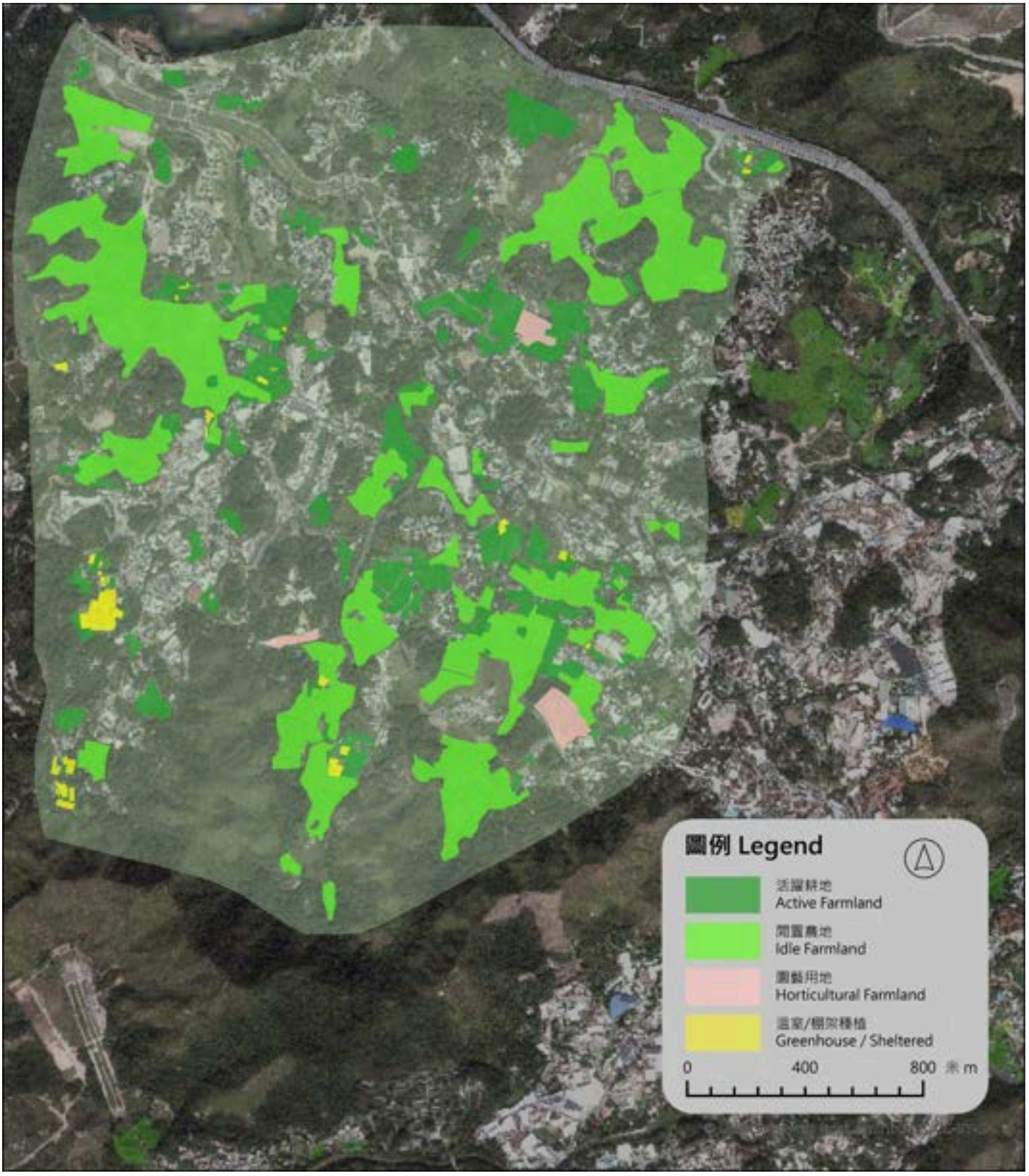
表十四：農業優先區建議區域位置及面積

地區	農區位置	農地面積[47]
打鼓嶺及文錦渡	坪輋（週田、李屋、大埔田、山雞乙）及坪洋（地圖二十a）	共124.6公頃（35.7公頃活躍耕地、83.1公頃閒置農地、3.1公頃園藝用地、2.7公頃溫室／棚架種植）
	沙嶺（地圖二十b）	共8.9公頃（6.8公頃活躍耕地、2.1公頃閒置農地）
粉嶺及沙頭角	禾坑（地圖二十c）	共27.9公頃（2.7公頃活躍耕地、25.2公頃閒置農地）
	萬屋邊至萊洞（地圖二十d）	共33.2公頃（7.0公頃活躍耕地、25.4公頃閒置農地、0.4公頃園藝用地、0.4公頃溫室／棚架種植）
	嶺皮至鶴藪（地圖二十e）	共39.6公頃（12.4公頃活躍耕地、22.7公頃閒置農地、1.9公頃園藝用地、2.6公頃溫室／棚架種植）
上水	丙岡及蕉徑／長瀝（地圖二十f）	共91.2公頃（46.8公頃活躍耕地、42.7公頃閒置農地、0.8公頃園藝用地、0.9公頃溫室／棚架種植）
	馬草壟及料壆（地圖二十g）	共14.1公頃（2.1公頃活躍耕地、11.8公頃閒置農地、0.2公頃園藝用地）
		合共：339.4 公頃

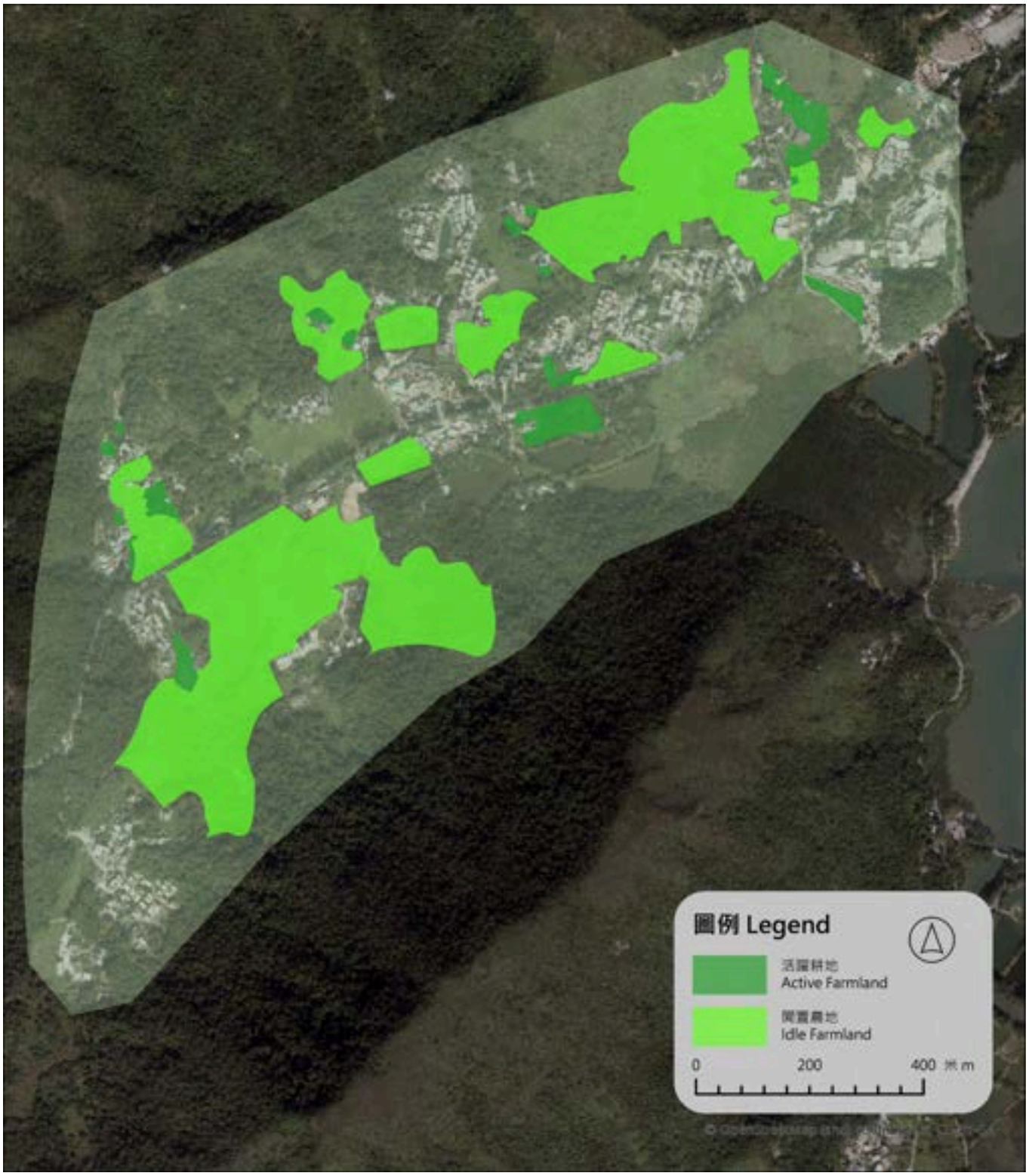
註：以上建議僅包括本調查的覆蓋範圍。研究範圍以外但同屬北都的農區，例如錦田南、大棠、河背和塱原，並未計算在內。

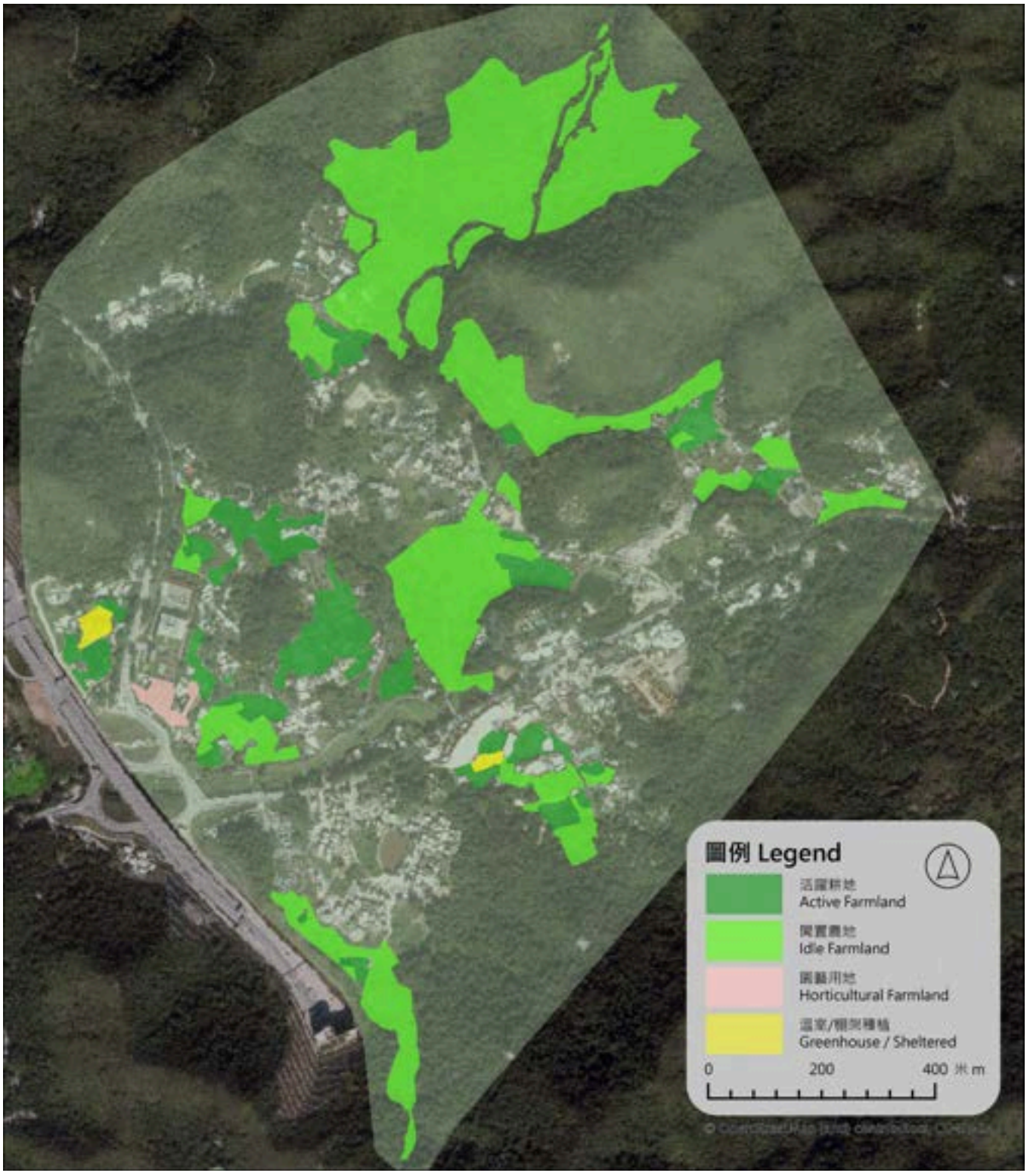
[47] 僅包括此次研究範圍內之面積，尤其注意閒置農地在研究方法所限，只包括位於農業用地上的區域。

地圖二十*a*：坪輋（週田、李屋、大埔田、山雞乙）及坪洋

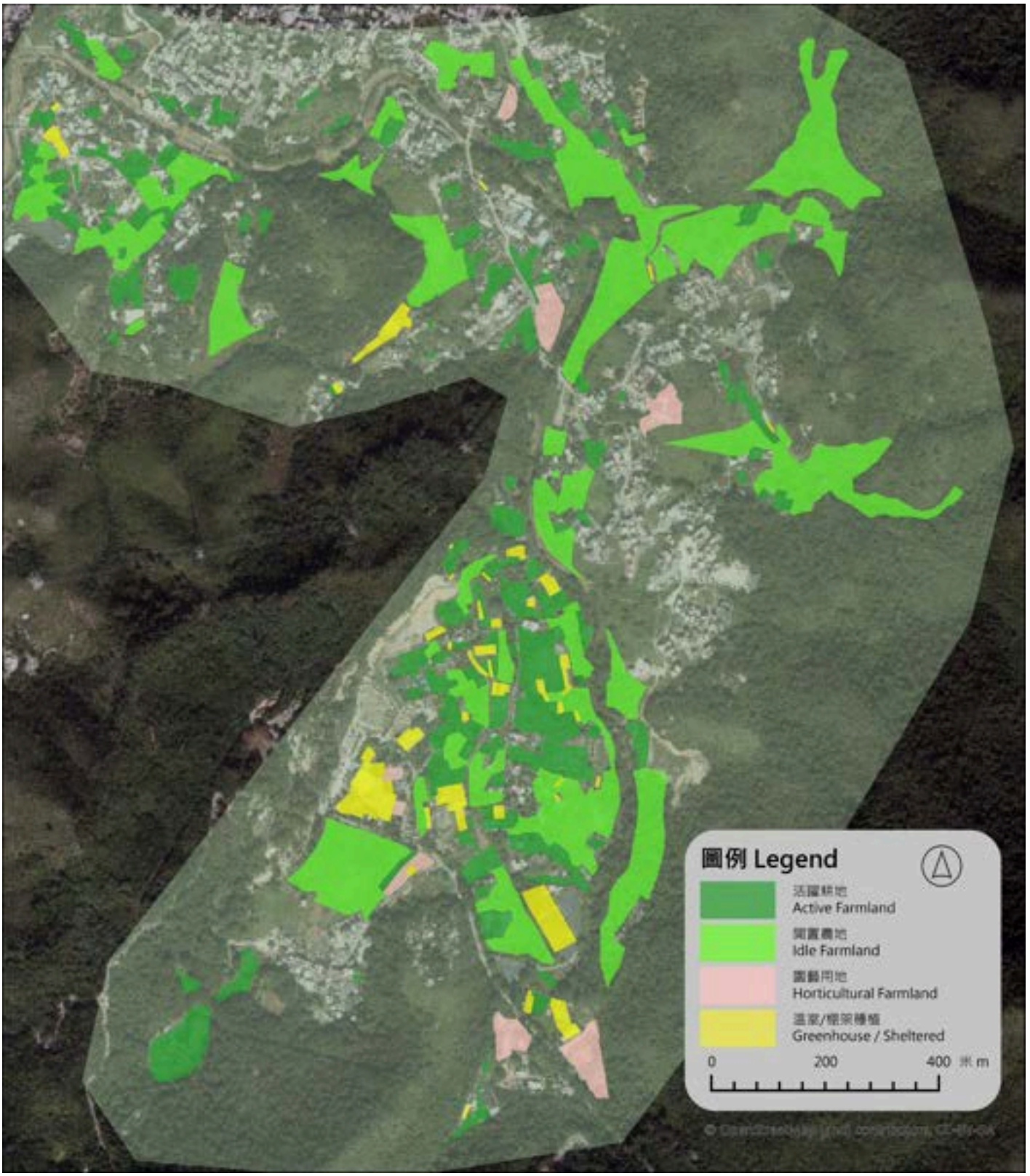


圖例 Legend
活躍耕地
Active Farmland
閒置農地
Idle Farmland
0
120
240 米 m

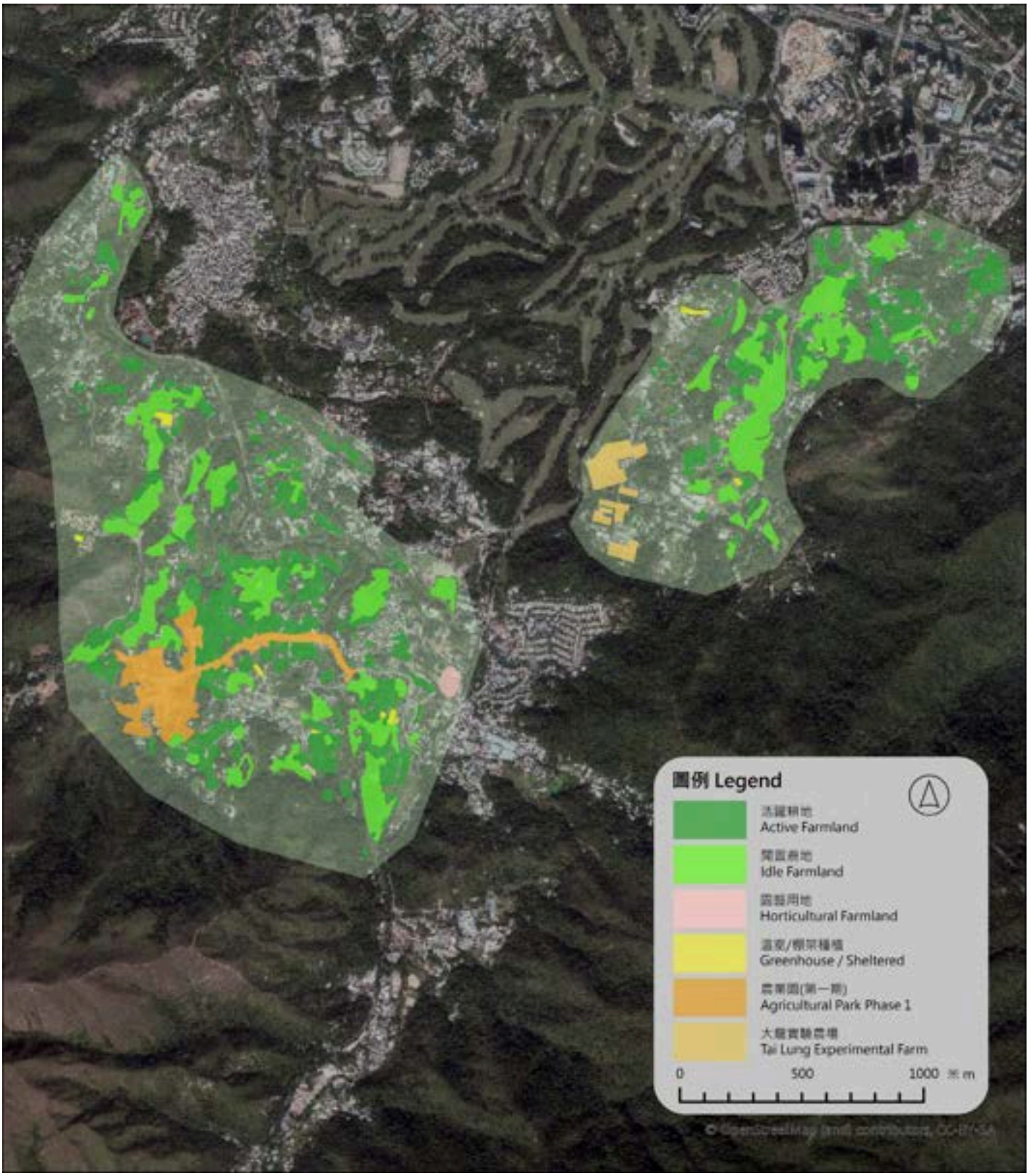

圖例 Legend
活躍耕地
Active Farmland
閒置農地
Idle Farmland
0
200
400 米 m

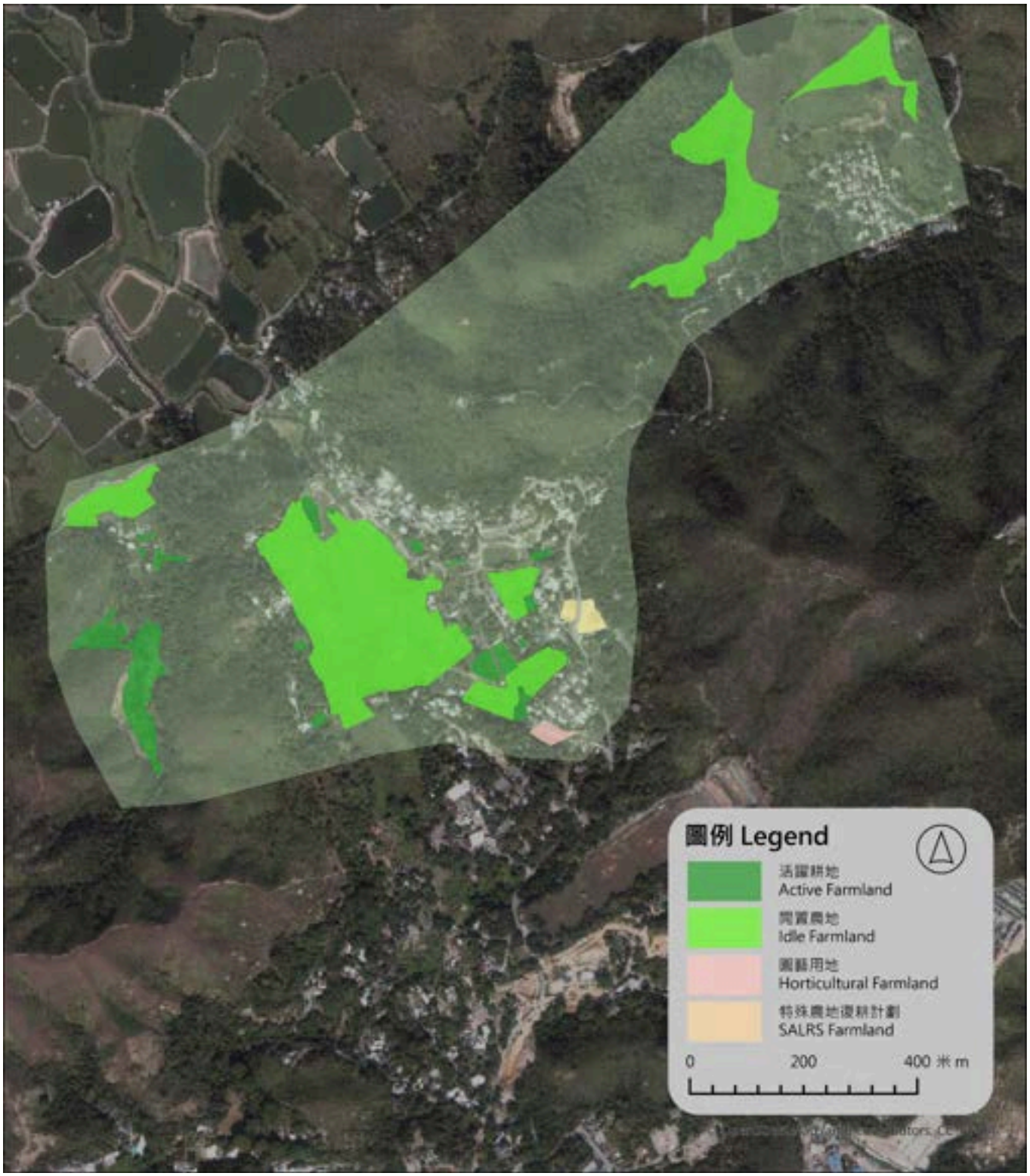

圖例 Legend
活躍耕地
Active Farmland
閒置農地
Idle Farmland
園藝用地
Horticultural Farmland
溫室/網罩種植
Greenhouse / Sheltered
0
200
400 米 m

地圖二十e: 嶺皮至鶴藪


圖例 Legend
活躍耕地
Active Farmland
閒置農地
Idle Farmland
園藝用地
Horticultural Farmland
溫室/棚架種植
Greenhouse / Sheltered
0
200
400 米 m

地圖二十*f*: 丙岡及蕉徑／長瀝




圖例 Legend
活躍耕地
Active Farmland
閒置農地
Idle Farmland
園藝用地
Horticultural Farmland
特殊農地復耕計劃
SALRS Farmland
0
200
400 米 m

須注意的是，本報告建議納入農業優先區的339.4 公頃，是特選區域中分散的農地面積總和。由於土地及水文條件不能夠割裂處理，保護農業資源必需從整全農區角度出發，兼顧農業資源的保存狀況、農區活躍程度、區域完整性、農地質素、農地表土質素、灌溉水源供應、鄰近地點的棕地化影響情況等多個因素。政府在農地位置附近進行鄉郊發展規劃，亦需考慮農地環境所構成的潛在影響。

至於未被建議納入的地區，例如新田及逢吉，主要原因是棕地化已經嚴重侵蝕當地的水土資源。遺憾的是，曾幾何時這兩區都擁有相當不俗的種植條件，但在農地欠缺保障的情況下，耕種潛力拾級而下。如果政府未能妥善處理棕地化和農地保育問題，類近情況會繼續在其他僅存的農區繼續發生。至於牛潭尾未被建議納入農業優先區，除了棕地化影響，另一原因是這一帶的農地分布相對零散，不及打鼓嶺、上水般完整。

未建議納入農業優先區的地域並非就沒有農業保存價值，例如以下兩個未建議納入農業優先區的農產區域亦有其獨特之處：

- 大江埔：農田整體面積不算大，但耕種活動非常活躍，並具備許多優秀、高商業價值的農場，甚具保存價值。
- 下白泥：雖然商業運作程度較低，但有密集果園，農區地段非常完整，棕地問題相對輕微，具備良好的農業轉型潛力。

根據調查結果，諸如新田、流浮山等未來的新發展區內，亦夾雜活躍和優質農田。政府在發展過程中，可秉持北部都會區「城鄉共融」的原則，因地制宜，了解區內農戶實際需要，以適切的分區和土地用途規劃等不同手段保留這些農田，兼顧農業與城市發展，讓各類型種植活動能真正融入社區，並營造一個親近自然、促進市民身心靈健康市空間。

新界西北部為香港農地的集中區域，可惜在棕地無序擴張、未能貫徹農地農用的景況下，愈來愈多優質農田承受的破壞達到無法修復的程度。調查範圍的各區農田之中，除了受棕地化破壞最嚴重的新田及逢吉，其他農區如打鼓嶺、丙岡、蕉徑／長瀝、沙頭角，也受到不同程度的威脅，保護農地刻不容緩。

4.2 農地保育的政策建議

除了面積與選址，「農業優先區」政策也須切合農業需要的配套工作。研究小組建議落實以下原則：

- 列明農業優先區只批准農業發展項目，杜絕其他佔用農地的作業。
- 「農業用途」須具更清晰定義，引入「生態服務給付」(payment for ecosystem services，PES) 原則。符合自然水土資源的種植模式應加以鼓勵；休閑農業模式宜加以規範；至於水耕等與自然資源隔絕的無土種植方法，應該排除於農地規劃之外，在廠廈或棕地等地方發展。
- 政府在農業優先區範圍記錄、研究及保育現有農業水利系統，維護現有適合鄉村環境及能滿足農業需要的道路運輸設施。
- 制定指引保育農地表土，農戶若須興建影響農地的硬件建設，須經申請及審批。

五、農業政策的挑戰及回應

五、農業政策的挑戰及回應

農地具有糧食生產、保存水份、創造生境等多項功能。聯合國糧食及農業組織多年以來，一直呼籲各界珍惜土地，因為95%的食物是從土壤中產出，維持生長植物的土壤——即農地的健康，能使作物生長得更好，以確保糧食安全；同時，農地所屬的土壤亦可提升生物多樣性，減少溫室氣體，潔淨水源，有助改善生計等。[48] 中華人民共和國國家主席習近平亦曾多次強調農地的重要性：「農田就是農田，而且必需是良田」。[49]反觀在商業主導的香港，農地的多元價值往往被忽視。專家團隊就著是次研究過程，對香港農業的規劃方向有以下觀察及意見。

5.1 農業規劃失序及基建落後

「農地農用」法規多年來都未能妥善落實，無論監察、執法，以至追究，均出現漏洞。調查考察過程中也發現到以下情況：

農業用途定義過於寬闊，無助保護農地，尤其對在耕種上扮演核心角色的表土層，關注嚴重不足。在沙嶺，一個農地的表土遭受嚴重破壞後，仍可被稱為有機農場；又或在填倒泥頭、破壞表土後，破壞者只須在當時在地面種植小量作物，政府部門便不再追究或要求恢復原貌。規劃用地方面，政府在2023年4月提出放寬多幅土地給棕地作業申請指引，當中竟包括農地完整且質素極高的丙岡，讓該區的表土承受難以逆轉的破壞風險，令人費解。

[48] Food and Agriculture Organization of the United Nations (May 12, 2017). Cherishing the ground we walk on: Why we should appreciate our soils. https://www.fao.org/newsroom/stories/Cherishing-the-ground-we-walk-on/en

[49]人民日報（2022年2月19日）。總書記牽掛的糧食安全：「農田就是農田，而且必須是良田」。https://wap.peopleapp.com/article/6526231/6406820

政府監察及檢控違規個案的力度不足。即使違規者在農地傾倒泥頭後遭受檢控，政府部門並無嚴格要求違規者清走堆置的雜物，恢復表土狀態。結果，即使當時人受到票控罰款，農地也無法恢復原有的土地資源。此外，農地業主並無足夠誘因落實農地農用，不少業主寧願任由農地荒廢，甚至違規發展，也不願將農地租給真正有志於參與農業的種植者。

至於農區方面的建設，往往也未能配合實際需要，部分農區如鶴藪等，不時出現灌溉水源不足的問題。蕉徑／長瀝農區的貯水池淤塞，多年來未有清理，減弱農區應有的貯水、防洪功能。

圖十九：攝於蕉徑

5.2 農業產業的舊傳統與新方向

研究中發現，各農地類別中，「閒置農地」最容易為人忽略。因為農地閒置時地主或租用人多疏於管理，遇到收地或破壞時，未必為人所留意。此外，地主若因應發展期望而不願將農地租出，往往也造成「無人耕田」的錯覺。事實上，任何行業需要持續發展，預留合適的土地都是必需條件。這一點對新晉農夫尤其重要，因為他們不像上兩代的傳統農夫，能透過繼承或鄉鄰關係等途徑物色合適的農地。政府在未來的農業和農地規劃中，必須顧及新一代有志參與農業的人士，讓他們有合理、公平的渠道接觸農地。

除了作為一項經濟產業，農業本身也發揮着營造郊野景觀、生態環境、鄉郊文化、康樂休閒、提升社會凝聚力等多元價值，對市民身、心、靈各方面帶來裨益。北部都會報告書中亦將城鄉共融列為首個規劃原則。而農地發展作為鄉村生活的一個特色，更應該予以重視和保護，與北部都會區的城市發展共存，方是真正實現城鄉共融。

近年，政府積極提倡水耕、多層種植等概念，視為農業現代化手段。然而，在城鄉共融的原則下，水耕種植的作物未能在開放空間惠及生態環境，亦與營造鄉郊綠色自然景觀相違；其高能源消耗以作環境控制等問題，也與碳中和及綠色教育的目標有所差距。故水耕操作雖可作科研產業的發展項目，但是決不能取締鄉郊農產作業。若在耕地上發展水耕，絕對是令優質農耕土壤白白損失的資源錯配選擇。政府可循品種培育、引進先進農業機械、改善基建等方向落實農業現代化，如此將更貼近農戶的真正需要，提供更善用香港已有優質農業資源的政策規劃。

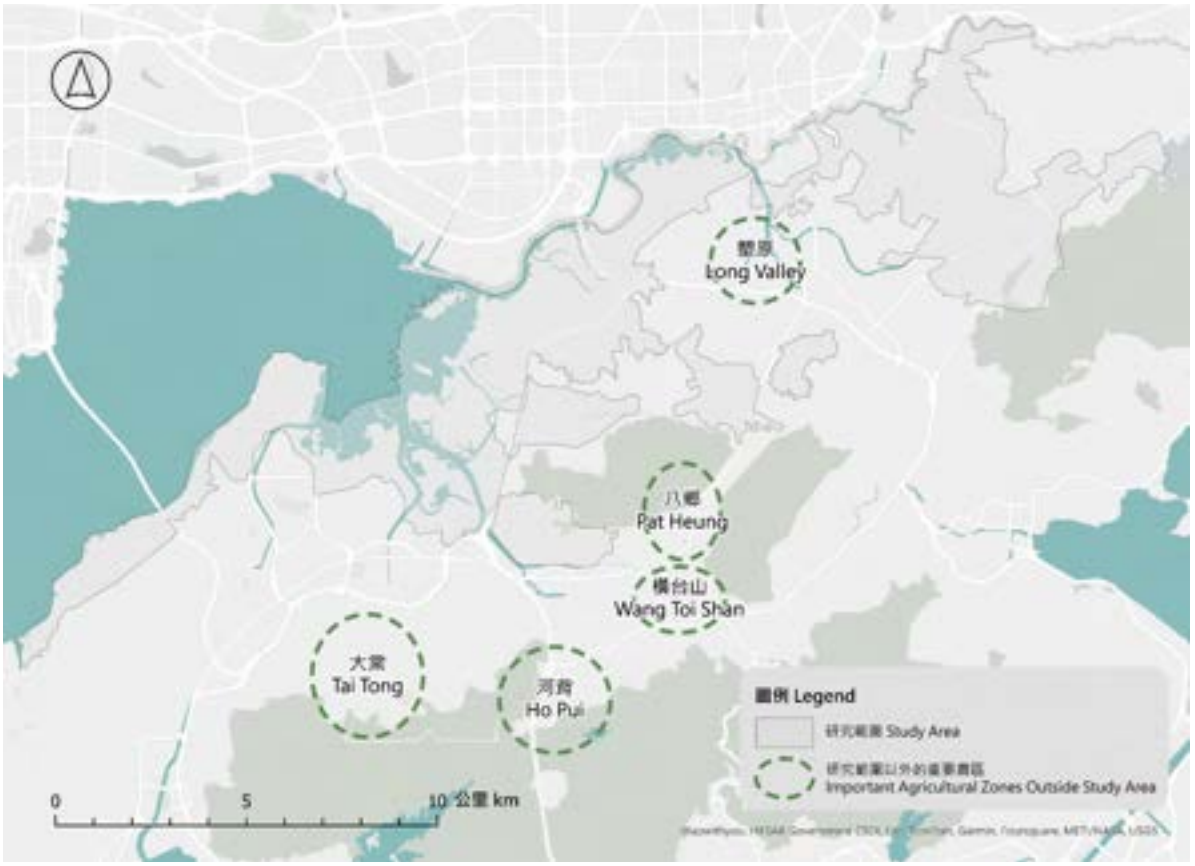
另外，調查考察期間，研究小組留意到部分地區仍存有不少管理密度較低的果園，以龍眼、荔枝舊樹為主，其中以下白泥最為集中。相關土地大多未受棕地化影響，有很大的農業發展潛力。然而，現時果樹種植模式的經濟價值偏低，政府可提供誘因，鼓勵農戶採取提高產值的轉型方案，例如舊果樹翻生（如梅窩現行案例），引入農林間種，咖啡栽種等新品種（如荔枝窩現行案例），以建立本地農產品牌。

六、限制與前瞻

六、限制與前瞻

6.1 調查的局限性

本研究範圍未包括北都全部地方，內容因此未及全面。其餘部分的農區狀態仍有待考查，包括塱原、大棠、河背、橫台山、八鄉等地，估計當中包括不少值得保育並納入農業優先區範圍的農地（地圖二十三）。



地圖二十一：研究範圍以外重要農區的位置

本調查集中分析農田的現況，未有觸及較深層次的問題，例如囤地和農田實際需求等情況。資源所限，調查未能就「活躍耕地」作出更細緻的分類，果園及菜地的管理模式雖截然不同，但調查中同歸一類。這是因為以衛星和航攝圖辨認菜田和閒置農田，準確度相當高；但對於區分果園及花場／園藝公司，辨識率相對較低，即使透過現場考察作大量修補，恐怕仍有所遺漏。

6.2 未來研究方向

透過本農地調查，研究小組發現相對於以耕種為主的農田環境，同屬農業用途、鄰近農地的魚塘濕地特性有甚大差異，而塘魚養殖的生產技術和產業運作模式也與農耕作業有所不同。未來的研究或可針對魚塘的管理狀況進行調查，以提出對應其環境特點與產業需求的魚塘濕地保育政策建議。

再者，未來的研究或可從廣度上延伸調查區域，覆蓋北都以至香港其餘範圍，為全港農地狀況進行更全面而持續的調查，以免遺留可能保存和應用農業資源的地點。未來亦可將現時不同土地用途規劃下的農田狀況進行對照，確切研究因應城市發展與城規條例的現況，農田正受到怎樣的保護和影響，以在現行法律和現實基礎上討論規劃框架，推動更能配合農地保存和應用的政策。

同時，民間研究更可以不同尺度深化對香港農地的理解。建基於是次農地調查的研究成果，未來研究可辨認出全香港活躍耕地和優質閒置農地的聚集之處，延伸至包括而不限於北部都會區的農業優先區選址建議。農業優先區的概念亦可透過以農區為尺度的研究，深度描繪該區不同農地資源與行動者如何在香港構成活躍的農區。在更細緻的尺度，未來亦可聚焦農場，探究其內部的空間規劃，如何配合周邊環境及適切科技的應用，以了解農業生產的實際運作方式及需求。

表十五：未來研究建議整理

主題	內容	效果
北都魚塘濕地	針對魚塘的管理狀況進行調查	將濕地保育及漁業結合，提出對應其生態環境特點與產業需求，可持續的魚塘濕地保育政策
全港農地	為北都及香港其餘範圍的農地狀況，進行更全面而持續的調查	在現行法律和規劃現況的基礎上，推動更能配合農地保存和應用的多元政策框架
農區	農區的深度描寫	掌握構成香港活躍農區的行動者與資源
農場	農場與環境配合的營運空間	探究滿足不同農業活動需求的設計和應用模式

附錄

補充表一：研究範圍各分區之未來發展機遇及挑戰

研究範圍	面積（公頃）	未來發展狀況
未來新市鎮和新發展區		
新界北新市鎮	1,226	北部都會區規劃中的新發展區 • 發展規劃圖見： https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/hk2030plus/TC/document/NTN_TC.pdf（27頁） ■ 機遇： o 吸納20-30萬人口，提供住宅用地，13萬就業機會 o 交通基建：北都公路（新界北新市鎮段）、北環線 o 提供科研及工業用地 o 塱原自然生態公園 ■ 挑戰： o 影響現有農地和本地鄉郊特色
文錦渡	169	北部都會區規劃中的新發展區 ■ 發展規劃圖見： https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/hk2030plus/TC/document/NTN_TC.pdf（25頁） ■ 機遇： o 發展物流中心 o 提供科研及工業用地 ■ 挑戰： o 影響沙嶺濕地及農地
馬草壟	9	古洞北新發展區擴展部分 ■ 發展規劃圖見： https://www.nm.gov.hk/tc/boundary-commerce-and-industry-zone#c3

研究範圍	面積（公頃)	未來發展狀況
		■ 機遇: o 建議納入古洞北新發展區範圍，成為港深創新及科技園和古洞北新發展區的連接交匯點。 ■ 挑戰: o 創科及交通用地 影響馬草壟特殊農業復耕地帶 落馬洲河套地區發展 – 東面連接道路 ■ 工程項目簡介: https://www.epd.gov.hk/eia/chi/register/profile/latest/cesb364/cesb364.pdf ■ 機遇: o 交通上將河套地區的東面部分與古洞北新發展區連接起來。 ■ 挑戰: o 部分工程項目範圍位於蠔殼圍濕地南面的魚塘，影響原有生態環境及棲地
新田	664	新田科技城、北環綫鐵路 ■ 發展規劃圖見: https://www.nm.gov.hk/downloads/NM_Chi_Booklet_Web.pdf (20頁); https://nm-santintech.hk/tc/land-use-proposal/rodp/ ■ 機遇: o 預計人口:147,000-159,000;預計就業機會:217,000 o 預計住宅單位數目:50,000-54,000;人才公寓:6,400 o 創新科技園區:300公頃創科用地、物流、貯物和工場用地

研究範圍	面積（公頃)	未來發展狀況
		o 交通發展：北環綫主線、北環綫支線、中鐵綫及北都公路、新皇崗口岸 o 新田市中心：公共和社區設施、商業及住宅用地等 o 擬建三寶樹濕地保育公園（338公頃) ■ 挑戰： o 三寶樹濕地保育公園魚塘面積永久損失35% o 影響現有土地風俗習慣和鄉村歷史承傳 o 水浸隱患
牛潭尾	317	牛潭尾地區發展、北環綫鐵路[50] ■ 發展規劃圖見： https://www.ozp.tpb.gov.hk/?page=search&searchType=AdvSearch&type=plan&caseNo=S%2FYL-NTM%2F13&layers=ozp-1&lang=tc ■ 機遇： o 興建連接新田科技城及現有新田公路的道路網絡、住宅、醫院和教育機構，配合新田科技城發展的用途 ■ 挑戰： o 造成陸地生境損失 o 影響具重要保育價值物種 o 影響文化遺產
流浮山 / 尖鼻咀 / 白泥	880	洪水橋／厦村新發展區的擴展部分[51] ■ 未來發展： https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/hc/sub_com/hs03/papers/hs0320240227cb1-223-1-c.pdf;

[50] MTR（2023）。北環綫 連繫未來：牛潭尾。https://mtrnorthernlink.hk/tc/ngau-tam-mei-station

[51] 新聞公報（2022年7月13日）。立法會二十二題：新界新發展區的基建項目。
https://www.info.gov.hk/gia/general/202207/13/P2022071300307p.htm

研究範圍	面積（公頃)	未來發展狀況
		https://www.legco.gov.hk/yr2024/chinese/panels/dev/papers/dev20240227cb1-228-3-c.pdf ■ 機遇： o 發展洪水橋／厦廈村新發展區的擴區 o 港深西部鐵路（洪水橋至前海）會在流浮山設站 o 旅遊發展 ■ 挑戰： o 居住人口和旅客上升，影響環境承載力 o 以數碼新海岸為規劃概念，部分建設與原土地用途規劃意向相左 + 潛在魚塘濕地損失 + 城規會放寬農地改劃作棕地申請
現有濕地保護區		
濕地保育區	1,897（其中約156公頃與新田發展範圍重疊)	新田科技城[52] ■ 未來發展：2021年公布的《北部都會區發展策略》提出建立一個多功能的濕地保育公園系統，涵蓋尖鼻咀、南生圍、豐樂圍、大生圍、三寶樹、蠔殼圍、沙嶺／南坑等一帶具保育價值的濕地和魚塘。 ■ 機遇： o 保育濕地生態價值及保障濕地系統完整 o 發展現代水產養殖業 o 推動養殖科研，協助漁農產業升級轉型 o 為市民提供生態教育及康樂設施 ■ 挑戰： o 新田科技城毀濕地保育區及緩衝區
濕地緩衝區	1,232（其中約291公頃與馬草壟、流浮山和新田發展範圍重疊)	

[52] 香港特別行政區政府新聞公報（2024年2月2日）。新田科技城公眾參與活動報告及環評報告。https://www.info.gov.hk/gia/general/202402/02/P2024020200581.htm

研究範圍	面積（公頃)	未來發展狀況
		o 傳統塘魚養殖業及其歷史文化價值受到影響 o 擴展範圍未做環評 o 選址鄰近深圳河增水浸風險
其他重要農業地帶和濕地		
新界北 （鶴藪、沙頭角)	721	邊境禁區逐步開放[53] ■ 未來發展： https://www.nm.gov.hk/downloads/NM_Chi_Booklet_Web.pdf (37-39頁) ■ 機遇： o 紅花嶺郊野公園（530公頃) o 沙頭角禁區（除中英街) 開放計劃 o 旅遊發展、促進本地經濟 ■ 挑戰： o 增加走私或內地旅客私自搭船離開沙頭角等風險 o 影響當地社區及自然環境 o 永久農地面積損失
新界北（木湖)	138	受新界北新市鎮、文錦渡發展影響
新界北（山雞乙)	146	受新界北新市鎮發展影響
蕉徑	301	農業園一期及二期發展[54]

[53] 立法會內務委員會北部都會區發展事宜小組委員會(2024年2月27日)。北部都會區旅遊發展機遇[立法會CB(1)223/2024(01)號文件]。https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/hc/sub_com/hs03/papers/hs0320240227cb1-223-1-c.pdf

[54] 北區區議會土地發展、房屋及工程委員會(9/2021-12/2023)(2023年9月18日)。在古洞南設立農業園 以新模式有序推展農業園第二期的發展計劃。https://www.districtcouncils.gov.hk/north/tc_chi/meetings/committees/dc_committee_meetings_doc.php?year=2023&meeting_id=22675&committee=527

研究範圍	面積（公頃)	未來發展狀況
		■ 未來發展及機遇： o 高新科技農業園 ■ 挑戰： o 農業園的現代化設計未必適合套用在蕉徑 o 對農地、泥土、生態造成破壞 o 農戶被迫遷 o 農業發展或變成為發展商儲存土地和開路的手段
丙岡	141	城規會放寬農地改劃作棕地申請[55] ■ 挑戰： o 城規會2023年4月同意將丙岡逾40公頃農地放寬予棕地用途申請。 o 建屋計劃：鄉議局倡政府考慮先發展高球場旁邊的丙岡村閒置農地為公營房屋單位，包括商場及公共交通設施 o 用地涉及大量私人土地，亦沒有車路連接 o 對農地影響
洲頭村	8	新田／落馬洲發展樞紐[56] ■ 未來發展及機遇： 鄰近土地被納入發展創新科技用途
逢吉 / 大江埔	368	城規會放寬農地改劃作棕地申請[57]

[55] 明報專訊（2023年4月30日）。改劃鬆綁 最完整優質農地或變棕地 環團質疑規劃失當 局方：徵詢相關部門沒接反對。
https://news.mingpao.com/pns/港聞/article/20230430/s00002/1682790904741/改劃鬆綁-最完整優質農地或變棕地-環團質疑規劃失當-局方-徵詢相關部門沒接反對

[56] 土木工程拓展署（2021年5月）。新田／落馬洲發展樞紐：工程項目簡介。
https://www.epd.gov.hk/eia/chi/register/profile/latest/cesb340/cesb340.pdf

[57] 陳萃屏（2023年5月11日）。「特赦」棕地 ｜城規改指引前 近六成可改劃地已被發展 逢吉鄉農地變棕土記錄。https://thecollectivehk.com/「特赦」棕地-｜城規改指引%E3%80%80近六成可改劃地已「/

各區發展狀況參考資料來源：

新界北新市鎮

- 星島網（2024年1月24日）。北部都會區｜丘卓恒：未來1年就3項目申請撥款動工。
- 星島網（2023年12月13日）。運輸基建「重北輕南」變陣布局迎發展。
- 星島環球（2023年11月2日）。初期规划容纳近60万居民，北部都会区蓝图里的"罗湖机遇"。
- 香港商報（2021年9月6日）。黃偉綸料新界北新市鎮容逾28萬人。
- 東方日報（2021年4月8日）。新界北兩發展區容納20萬人。
- 香港01（2021年1月26日）。打開改革的大門 發展新界北 讓香港重現曙光。

文錦渡

- 香港觀鳥會（2018年2月24日）。沙嶺濕地農地前路「亡亡」？
- 長春社（2017年4月13日）。唔需要等到2030，文錦渡沙嶺農地已淪陷。

新田

- Yahoo 新聞（2023年12月18日）。盤點新田科技城發展三大爭議 林超英憂增水浸危機：深圳河落大雨就浸過嚟。
- 獨立媒體（2024年3月13日）。被納新田科技城範圍 落馬洲下灣村土地誕或成歷史 發展局：無可避免。

牛潭尾

· 香港01（2023年11月10日）。牛潭尾發展料2028年動工　1/4屬綠化帶環評隻字不提被批忽視生態。

· 香港01（2022年7月15日）。北都發展｜九建牛潭尾百萬呎地皮　建50層高摩天大廈　涉6276伙。

濕地保育區與濕地緩衝區

· Yahoo 新聞（2023年12月18日）。盤點新田科技城發展三大爭議 林超英憂增水浸危機：深圳河落大雨就浸過嚟。

· 香港經濟日報（2023年11月2日）。【北部都會區】原定三地發展濕地保育公園僅剩一　發展局：只追求面積屬不智。

· 香港01（2023年10月28日）。施政報告｜北都3個濕地2個無影　甯漢豪：保育需撇除一換一思維。

· 香港01（2022年8月16日）。濕地緩衝區或「開刀」 環團憂后海灣「發展禁區」變豪宅趕絕候鳥。

· 香港濕地保協會（n.d.）。后海灣濕地保育危機？轉機？。

新界北（鶴藪、沙頭角）

· 香港01（2024年2月21日）。北部都會區｜擴大沙頭角旅遊發展　擬引戶外藝術裝置　辦特色活動。

· 香港01（2023年8月16日）。發展沙頭角成新旅遊中心　劉國勳倡設鐵路站及擴建公路作配套。

· 大公文匯網（2023年6月15日）。沙頭角新藍圖7｜北都突破點：活化中英街。

· 文匯網（2023年5月29日）。開放禁區　沙頭角發展倡議：打造旅遊合作區。

蕉徑

· 明周文化（2021年5月7日）。【農業園發展 最後的蕉徑】從自然農耕地，到一個農業園的規劃。

· 本土研究社（2023年1月13日）。【地權結界：農業園收地背後隱藏了什麼？】

丙岡

· 東網（2024年4月17日）。東方日報A1：力保高球場　鄉議局倡丙崗村建公屋。

· 香港仔（2023年6月7日）。鄉議局倡丙崗村建萬二伙公屋地勢平坦料較發展毗鄰高球場快 紓中短期供應。

· 東方日報（2023年6月7日）。力保高球場 丙崗村頂上。

洲頭村

· 灼見名家（2021年12月30日）。新田洲頭村原居民文効忠教授：港深經濟融合順理成章建綠色都會區保香港本色。

逢吉 / 大江埔

· 集誌社（2023年4月11日）。「特赦」棕地 ｜城規改指引前　近六成可改劃地已被發展　逢吉鄉農地變棕土記錄。

流浮山 / 尖鼻咀 / 白泥

· 香港01（2024年2月22日）。北都發展｜流浮山打造410萬呎數碼科技樞紐　容納15萬人居住。

· 獨立媒體（2024年2月22日）。流浮山擬變「數碼港」沿天水圍河大建住宅。