



荒廢魚塘欠管理 嚴重浪費土地資源

「濕地」在香港彷彿神聖不可侵犯，多年來只要被冠上濕地一詞，即使「濕地緩衝區」土地亦只能曬太陽或以極低密度發展。在面對香港土地嚴重短缺，面積超過1,200公頃的濕地緩衝區，是否存在進一步發展的空間，令保育與發展共融，社會近年有不少議論。專家認為，現時濕地緩衝區容許建屋的地積比率只為約0.4倍，浪費珍貴土地資源，建議適度提升至2倍，也有更大設計彈性減低對濕地的影響。



香港文匯報記者 顏倫樂

規劃師杜立基

如果香港沒有人口增長或土地問題，濕地緩衝區完全可以任其自然自滅，但現在情況明顯並非這種。香港文匯報記者 攝

魚塘不能「無為而治」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港不少濕地其實屬於「人工」，魚塘就是一例。魚塘除可養殖魚類，還甚具生態價值，相鄰的魚塘可形成大片濕地，供水鳥和其他野生生物棲息。但近年隨着漁業衰退，已嚴重影響濕地生態。

據政府資料，本港魚塘大部分集中在新界西北一帶，早在上世紀三四十年代已經有基圍和魚塘運作。及至五六十年代，後海灣的魚塘養殖業開始蓬勃，元朗成為香港最大的魚塘區。八十年代進入全盛期，在1986年，香港魚塘面積約達2,130公頃，養殖淡水魚的產量達每年近6,000公噸的高峰。

其後，內地淡水魚供應造成競爭，加上城市發展和水質污染的影響，香港魚塘養殖業在九十年代開始萎縮。到2019年，香港內陸魚塘的面積只有約1,131公頃，淡水魚產量2,278公噸，不少魚塘經營者年紀老邁，新一代經營者鳳毛麟角，即使政府近年設立基金資助牟利機構鼓勵養魚戶維持傳統魚塘管理，但仍未能延緩漁業衰退的現實。

生態價值 逾20年無檢討

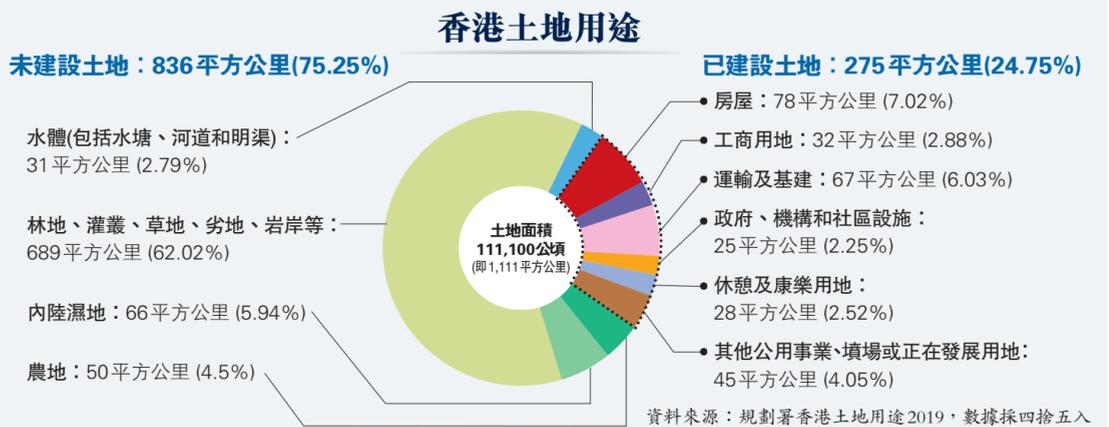
隨着漁業式微，許多細碎的魚塘因缺乏管理和規模所限，難以發揮重要濕地作用。去年香港濕地保育協會主席劉惠寧就直指，單計濕地保育區內已有約200公頃魚塘被荒廢，目前僅剩約600至700公頃魚塘作業。更甚者，不少荒廢魚塘有污水流入，布滿野草及外來入侵植物，生態價值下降。而緩衝區內不少魚塘則被填平，淪為露天貨倉，環境日趨惡化。

魚塘為後海灣地區濕地生態不可或缺的部分，佔「濕地保育區」約六成土地，但只佔「濕地緩衝區」不足5%。然而1997年完成的「後海灣地區魚塘生態價值研究」報告至今已超過20年，從未作出檢討。港人經常以保育為由禁止觸碰濕地，但城市持續發展下，「不作為」不僅無助濕地生態改善，甚至會造成反效果，如何解決問題需要官商共同努力。



濕地保育區內目前僅剩約600至700公頃魚塘作業。香港文匯報記者 攝

濕地規劃落後 專家倡寬緩衝區地積比



專家認為現時濕地緩衝區容許建屋的地積比率浪費珍貴土地資源。香港文匯報記者 攝



任香港規劃師學會副會長的杜立基在接受香港文匯報訪問時，認為緩衝區原意並非不准發展，只要規劃得當，應該有「鬆綁」空間：「如果我們每次講到緩衝區就等同於保育區，什麼都不許發展，那就不應該叫緩衝區，但在環保人士角度，他們不會想緩衝區有任何發展，覺得魚塘即使荒廢都有其荒廢的價值，這個看法我有保留，魚塘無管理不會更好。」

規劃師：以設計遷就生態環境

他表示，環保人士對於濕地緩衝區內的發展，主要是擔心光害或樓宇高度影響到濕地生態，但其實這些都可以用設計來作出遷就，例如一些特製玻璃窗能夠減少室內燈光射室外，而物業亦可以梯級發展，向濕地一方較低矮，向馬路一方則可以較高，盡量做到減少對濕地的影響。

他認為，現時緩衝區內只容許約0.4倍的低密度地積比率，即類似錦繡花園那種密密的建築物，站在規劃角度，難以做到一個好的設計去幫助濕地保育。「如果我們由科學角度入手，緩衝區是否只能建別墅仔呢？但現在不少綠色團體的態度是連0.4倍都不准發展。」杜立基說。

杜立基認為，緩衝區內的地積比率應該放寬至2倍，樓高可至8至10多層，這樣反而有更

大設計彈性，例如留出一條通風廊等，對發展商而言也有更大誘因讓他們去協助保育。但他坦言，現時社會對發展商信任度低，輿論偏向綠色團體，該範圍內的發展項目都未能順利開展。杜立基說：「如果香港沒有人口增長或土地問題，濕地緩衝區完全可以任其自然自滅，但現在情況明顯並非這種。」

促港府重新審視濕地管理

建築、測量、都市規劃及園境立法會議員謝偉銓接受香港文匯報訪問時表示，濕地緩衝區規模達過千公頃，應該要更好利用，除檢視發展密度外，亦需檢視範圍是否過大，令香港可以有更多可用土地的同時，又不會影響濕地保育。他又指不少濕地正缺乏管理，被非法改變用途而影響生態，政府應積極思考如何維持或提升這些土地的生態價值。

謝偉銓認為，社會在討論利用濕地緩衝區土地時，亦要將目光放到整個新界區，整個規劃都要重新審視，並加快基建發展，尤其是在大灣區發展大方向下，當深圳邊境已高速發展，新界亦不應再停留在過去發展及低人口密度的狀況，這顯然已不合時宜。

市場上亦不乏反對開發濕地緩衝區的聲音。其中普華永道會計師及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典認為，本港濕地

價值高，緩衝區本身有其存在價值，相比發展濕地緩衝區，政府應研究發展郊野公園邊陲。他又認現時濕地魚塘有荒廢現象，但認為主因在於政府未有積極參與保育所致。

泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚亦指，濕地與濕地緩衝區本身是相關連，保育區與人類活動範圍必須有一定區隔，因此其發展受到限制可以理解。他認為觸碰這類與濕地保育相關土地，必然會引起環保人士反對，社會必須對如何發展凝聚共識才可。

新地人工濕地重現生機

事實上，近年有發展商嘗試實行人工管理濕地，以證明發展與保育共存。新地在錦田住宅項目Park YOHO旁邊一幅5公頃農地，試行香港首個私人管理濕地。必須說明的是，該項目所處位置在保育緩衝區以外，故較容易通過城規申請。而發展商最終成功人工重現濕地生態。

據了解，項目自2014年展開工程，兩年後完成，不僅修復荒廢農地變作自然鹹淡水濕地，種植蘆葦及紅樹，記者近日實地觀察，並向發展商方面了解，濕地至今已錄得逾180個物種，包括屬近危級別的蜻蜓「廣瀨妹蟻」，並定期有人員監察濕地，令濕地生機盎然。而濕地佔住宅管理費用不多，只約1%，發展商明言希望為日後其他同類項目起示範作用。

緩衝區建屋規劃標準混亂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)拉姆薩爾濕地佔地約1,500公頃，是本港最重要且佔地最廣的國際重要濕地。1999年城規會在後海灣一帶劃設濕地保育區(WCA)和濕地緩衝區(WBA)，其後範圍在2014年隨邊境禁區開放而延伸至蠔殼圍及馬草壟一帶，現時濕地保育區佔地約1,784公頃，濕地緩衝區則主要覆蓋保育區以外的500米範圍，佔地約1,200公頃。

項目須經生態影響評估

濕地保育區內一般不容許進行新發展項目，而濕地緩衝區則是為了令濕地保育區的生態環

境保持完整，以及防止在保育區外進行的工程對該區造成負面影響，開發項目須進行生態影響評估，以證明負面影響可予緩解。

現時港府於考慮後海灣地區的濕地發展時，主要根據「不會有濕地淨減少」原則。不少發展商於該一帶持有地盤，好像新地、恒地、長實，最著名的案例包括南生園發展、豐樂園發展等，但都因保育問題而未能發展，甚至遭司法覆核。新地與聖公會福利協會合作的「同心村過渡性房屋」，涉及30萬呎，提供約1,600伙，亦位於緩衝區範圍。

值得注意的是，目前濕地緩衝區內，規劃標準其實相當混亂，私人發展項目往往只容

許0.2至0.4倍地積比率，但同樣位於「濕地緩衝區」內，政府於2014年出售的天水圍第112區及第115區，地積比率卻能達到1.5倍，最近已落成Wetland Seasons Park系列出售。

緩衝區並非毫無建築物

而位置被保育區包圍的落馬洲河套區，由於政府打算將其發展為樓面達1,200萬方呎的創新科技園，未納入保育區或緩衝區範圍，造成整個區域規劃不一。

另外，所謂500米緩衝區內亦並非毫無建築物，元朗工業部就有部分範圍與濕地緩衝區重疊，錦繡花園及加洲花園甚至毗鄰保育區，另有不少村落如山貝村、攸美新村都坐落緩衝區範圍。

港土地運用率低 僅及星洲一半

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港土地面積達1,111平方公里，已建設土地有24.7%，數量看似挺多，但細究當中土地用途，用作房屋發展的用地只佔7%，對比其他發達城市如新加坡(14%)、倫敦(33%)、紐約(34%)都少得多。而人均居住面積本港更只得161方呎，與其他亞洲主要城市如東京、新加坡、上海、深圳相比，敬陪末座。

香港從來不缺乏土地，只在於有否善加利用。根據規劃署《香港土地用途2019》，顯示香港1,111平方公里的總土地面積中，已建設土地佔24.7% (約275平方公里)，包括房屋(7%)、運輸及

基建(6%)、工商用地(2.85%)、政府和社區設施(2.3%)及休憩用地(2.5%)等等。另外有4%則屬於其他公用事業、墳場或正在發展用地。

人均居住面積161呎包尾

至於未建築土地則高達75.2%，多達836平方公里(83,600公頃)，包括農地、草地、郊野公園、濕地、水塘、魚塘、灌叢等。值得注意的是，香港房屋用途的土地只得7%，對比之下，新加坡房屋發展用地高達14%，倫敦和紐約更高達33%及34%，香港於房屋土地的運用上顯然有更大空間，如何於保育與發

展中取得平衡，需要香港人重新作出審視。

由於只有極少土地用作房屋發展，本港人均居住面積一直大幅落後於其他大城市。政府近年公布，香港人均居住面積只得161方呎，對比亞洲主要城市，例如東京的210方呎、上海260方呎、新加坡270方呎、深圳300方呎，香港房屋面積之少顯然與國際城市身份不相稱。

政府有目標 市民才有希望

坊間不少聲音要求政府訂立人均居住面積的指標，並制定政策以長遠改善市民居住環境，但多年來政府均束之高

閣。發展局局長黃偉綸曾就此回應，指改善居住空間不能單靠制訂硬指標，更重要的是持續增加土地供應，當日後土地緊絀情況改善時，社會才有條件探討相關議題。

對此謝偉銓不敢苟同，他指設立指標才會向目標前進，社會有憧憬，即使最後不達標，大家再研究原因並解決問題，市民亦可以知道如果要達標該如何作出配合或支持等等。

政府統計處近期公布香港最新人口推算，估算人口仍會不斷增長，由2019年的751萬人增至2041年的811萬人，之後人口會達頂峰，並回落至2069年的735萬，未來50年平均每年增長率為0.4%，房屋土地短缺問題可謂刻不容緩，改善居住環境亦是未來一個重要課題。

住宅用地佔土地面積

