

規劃和執法並重 加快土地開發

特區政府強調多元覓地解決「上樓」難，而分布於新界、面積達1500多公頃的棕地正好派上用場。不過，棕地業權複雜而分散，更涉及各種違例用地亂象，有些已是歷史遺留問題，要有效整合如此龐大土地並不容易。特區政府需要有迎难而上的非凡勇氣，一方面拆牆鬆綁，簡化拓土程序，一方面有法必依，打擊違例亂象。必須打破阻礙發展的各種利益藩籬，才能真正實現安居樂業的夢想。

其實早在一九九七年，特區政府就規劃發展棕地。上屆特區政府任內展開土地大辯論，發展棕地這一選項得到九成公眾支持。但說是一回事，做是另一回事，現時有900多公頃的棕地被分割無序發展，有的被違法用作露天貨櫃場長達20多年，有關部門始終束手無策。其中，鄰近邊境禁區的上水恐龍坑一帶，面積約17公頃，政府於2013年有意發展為住宅，但根據2017年核准的恐龍坑分區計劃大綱草圖，這區域被劃入「農業」地帶，整體規劃意向是保育自然景觀，利用天然環境作為市區和近郊地區的緩衝地帶。

但真相如何呢？事實是，恐龍坑一帶被違規用作露天貨櫃場，大型鏟泥車來來往往，塵土飛揚。大公報記者從現場航拍相片發現，貨櫃疊成一幢幢，排列有序，一直深入到山谷，估計場內有至少900多個貨櫃。鄰近這個貨櫃場的一塊農地，面積更大，也有鏟泥車在施工，建成類似鐵皮屋的單層臨時建築物；而在貨櫃場的左側，同樣有一幅正在施工的土地，有臨時鐵皮辦公屋及大型吊臂車，有些地方鋪上了厚厚的灰色石屎，這與建築署核准圖顯示的「綠油油」的綠化地帶形成強烈諷刺。

名為農地，實則被違規用作貨櫃場或臨時停車場，有關部門不知道嗎？當然不是。規劃署在答覆記者查詢時承認，有關土地被違規使用，建築署於今年5月根據城市規劃條例，向有關人士發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展。如果違例發展未有中止，建築署考慮採取進一步管制及檢控行動。但顯而易見的是，有關土地仍在違規使用，規劃署的通知書變成一紙空文。

恐龍坑土地問題並非孤立個案，被違規發展牟利的情況在新界大量存在，

可謂人所共知的事實。有些問題積重難返，尾大不掉，由於問題太普遍，幾乎形成了一種法不責眾的情況。嚴峻的現實，凸顯香港土地問題的真相：香港並非沒有土地可供發展，而是大量土地可望而不可及，珍貴資源要麼被投閒置散，要麼被違例使用，另一邊廂是無數無殼蝸牛望樓興嘆！

冰凍三尺，非一日之寒。歷屆特區政府都將拓土建屋列為重中之重，甚至提出寸土必爭、見縫插針的口號，奈何衝不破各種利益的交纏和阻力，空有雄心壯志，結果是房屋問題愈演愈烈，成為長期困擾香港、影響深遠的重大深層次問題，甚至衍化為政治問題。

現在，問題留到新一屆政府手中。抓住機遇，抱定「不負人民」的宗旨，行政長官李家超表達了解決土地房屋問題的決心，強調要「提速、提效、提量」。有了方向目標，最重要的是行動，該改劃的土地改劃，該收回的土地收回，該簡化的流程簡化，該打破的禁區打破。我們相信新一屆政府既有克服重重困難的勇氣，也有解決複雜問題的策略和措施。

濫發「免針紙」的背後

一個月內，兩名西醫涉嫌濫發「免針紙」被警方拘捕。政務司司長陳國基嚴辭譴責涉案西醫「無良」、「唯利是圖」、助長病毒傳播、危害市民健康，亦間接妨礙香港復常，強調政府一定追究到底。

特區政府推動「疫苗通行證」政策，打齊兩針才能進入指定處所，日後將提升至打齊三針。一些身體不適合打針的人，可由醫生開具俗稱「免針紙」的新冠疫苗接种豁免證明書。不料免針紙政策淪為無良醫生的生財工具。案件中，醫生向每位求診者收取4000至5000元的費用，未經檢測就開出免針紙，雙方可謂心照不宣，一方為了謀財，一方旨在規避疫苗通行證政策。

從表面證據看，雙方皆涉及行使虛假文書罪。資深大律師湯家驊指出，根據刑事罪行條例，如果一份文件表面上是證明一件事，但實際上並不是，那就是虛假文件。

醫生是專業人士，享有崇高社會地位，收入也高，理論上並不缺錢，有必要為了謀取一時之暴利而甘冒身敗名裂的代價嗎？

事出反常，必有妖孽！疫情爆發兩年多來，有人質疑疫苗無用；有人刻意逃避強檢；有人確診後仍然周圍走，故意播毒；有醫護人員煽動罷工；有人找各種藉口抗拒內地支援香港抗疫，陰陽怪氣。記者更發現，一些出高價取得假免針紙的人高呼黑暴時期的標誌性口號……

一切匪夷所思現象的背後，有一個明晰的脈絡，就是破壞特區政府抗疫大計，阻礙香港早日復常和通關，這與近年出現的一些「戀殖」醜態，以及近期有食肆公然推出「辱華」餐單等事件，可謂如出一轍。修例風波遠去，街頭暴力不再，但樹欲靜而風不止，「軟對抗」形形色色，成為香港維繫長治久安的最大隱患！

龍眠山

農地申改用途被拒 疑非法建屋

規劃署：轉介個案予相關部門跟進



香港有不少具發展潛力的棕地，惟部分被人違規改用途興建建築物。一幅位於粉嶺小坑新村的用地，2016年申請臨時露天存放建築材料被拒，但今天該農業「棕地」上有一間有上蓋的構築物，並設有冷氣機，疑似有人居住。

大公報記者 施文達（文）
凱 楊（圖）

上接A1



▲小坑新村一幅農業「棕地」上，建有一座構築物，設有門窗、冷氣機，疑似有人居住。



▲恐龍坑有棕地違規變成露天貨櫃場。

專家之言

香港浸會大學生物系系主任、浸大嘉漢林業珠三角環境應用研究中心主任黃煥忠教授表示，農地是城市與郊外的緩衝區，但恐龍坑違規棕地是明知下仍繼續違法，政府執法不嚴。黃教授指恐龍坑尚有農地做有機農場，他亦收過「農友」投訴，地主不續租地而鋪上石屎違法起屋，黃煥忠指恐龍坑多個地段違例發展棕地作業，部分做回收業或工業的工序，污水有機會滲入泥土，有些貨櫃車停泊或換機油，受污染的棕地已難以復原。

籲重新規劃恐龍坑大綱圖

地政署前署長、房協人力資源委員會委員劉勵超則指出棕地擴張與1983年「生發案」的裁決，農地擺放非永久性物件，沒有違反地契用地條款，令地政總署「無法」可執法，造就80年代大量荒廢農地用作擺放建築物料、泥頭車，綠地轉為棕地作業。但從規劃用途有城規條例可規範，「規劃署可以用城規條例執法，而罰款係咪咁高？做生意好似違例泊車，我一個月收兩張『牛肉乾』，好過我租車位繼續做，你（政府）繼續罰，當罰款為營運成本，我記得我做地政署時，恐龍坑已是違例棕地的『黑點』」。

劉勵超認為時移易易，恐龍坑的法定大綱圖須重新規劃，將嚴重破壞難以復原的「農地」或「綠化地帶」重新規劃，改變土地用途符合現實所需。劉勵超指出規劃署過去幾年有做綠化地帶的檢討，相信規劃署正研究相關資料。



▲劉勵超認為應該把恐龍坑的法定大綱圖重新規劃。大公報記者馬丁攝

一幅位於粉嶺小坑新村、在恐龍坑分區計劃大綱核准圖規劃為「農業」及「鄉村式發展」的用地，2016年申請為期兩年規劃許可臨時露天存放建築材料，同年10月城規會拒絕申請，理由是申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響。但今天該幅「農業」用地有鐵閘上鎖，被圍欄包圍，沿欄種植高樹，外人看不到圍欄內的情況。不過從高空圖顯示，該農業「棕地」上有一座構築物，設有門窗、冷氣機及抽氣扇，屋外設有洗手盆及洗手液等，疑似有人居住。

另一幅位於打鼓嶺，面積1845平方米的違例棕地，根據恐龍坑分區計劃大綱核准圖，該用地規劃為農業地帶，2019年及2020年4月申請規劃許可臨時露天存放建築物料及機械、辦公室、員工休息室和儲物室，為期3年；2020年1月3日城規會拒絕申請，並於6月提供拒絕申請的詳細資料，理由是該申請即使屬臨時性質亦不符合農業地帶的規劃意向，有違規劃該地段復耕及作其他

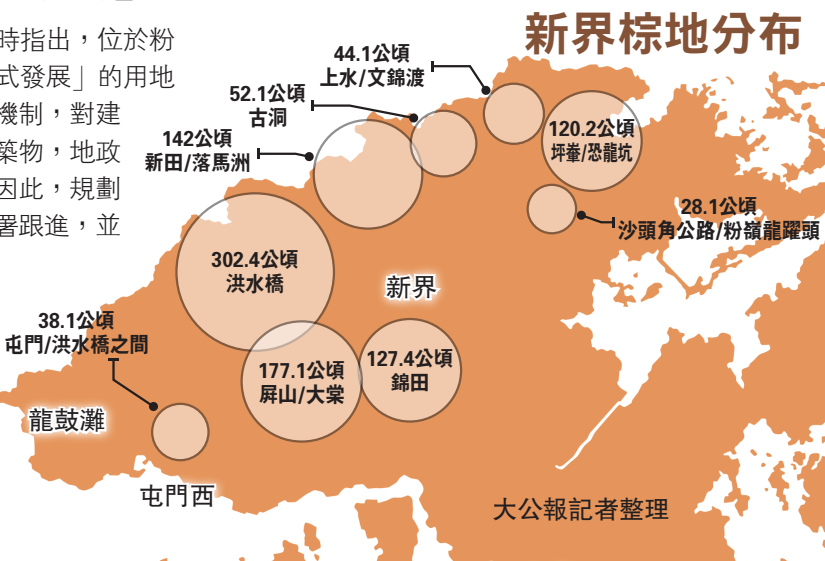
農業用途方面具有良好潛力的休耕農地，並且有政府部門提出負面意見，以及區內人士提出反對，申請者亦未能證明不會對周邊地區的交通造成負面影響。

違規被控後 打鼓嶺地還原用途

規劃署回覆《大公報》查詢時指出，位於粉嶺小坑新村的「農業」及「鄉村式發展」的用地懷疑有居住的構築物，根據現行機制，對建於私人土地上違反土地契約的構築物，地政總署會採取執行契約條款行動。因此，規劃署已把個案轉介地政總署和屋宇署跟進，並監察有關地點的詳細使用情況。

規劃署續指，至於打鼓嶺私農業用地，曾涉及《條例》下的違例貯物用途（包括放置貨櫃）及工場用途。該署曾於2019年10月及2021年4月根據《條例》向有關

人士發出強制執行通知書及恢復原狀通知書，並於2021年1月向有關人士作出檢控。其後，由於相關的通知書已獲遵辦，該署已分別於2021年4月及12月發出完成規定事項通知書。規劃署近期的視察顯示，有關地段為空置植被地。



80年代「生發案」判決後 農地變儲物場急增

棕地肆意違法擴張，與案例裁決令規管變無牙老虎有關。政府在70年代引用集體官批地契條款，管制舊批農地，當年農地作任何非農業用途包括露天貨倉等，需向地政署申請豁免書並繳交年費。但在1981年2月2日的「生發案」，令有關的規管鬆綁。「生發地產投資有限公司」以兩年短租約在掃管笏的棄耕農地的地段擺放建築用的鋼枝，政府拒絕該地段更改土地用途的申請，生發公司遂訴訟至高等法院原訟庭，在1982年5月18日，時任高院法官李柏檢指出，在有關土地上存放鋼枝的時期只是兩年，即使鋼枝是用作建屋用途，但並非用作在該土地上建屋，故裁決沒有違契。

「生發案」的裁決，造就露天車場和儲物場的數目大幅增加，由1983年露天儲物場586個，面積共276公頃，到1993年增加至1453個，面積共362公頃，到2017年至2018年，規劃署委託顧問公司統計新界共有7373個營運棕地，面積共1414公頃。

城規條例未能遏止違規

1990年時任規劃環境地政司班禮士公布修訂條例草案，授權城規會制定發展審批地區圖，在這些圖則覆蓋的範圍內違規發展，罰款為最高50萬及入獄1年，若違規發展持續，罰款每日1萬元。有關修訂城規條例在1991年1月23日三讀通過，並在同年7月生效。

但城規條例仍未有效阻止農地被違規破壞改作棕地使用，2003年發生社山村10公頃農地被用作建築廢料傾倒區，持續兩年之久，直至2004年6月1日當時的環境運輸及公務局向立法會呈交文件，建議把面積大於兩公頃及深度高於1.2米的堆填地區納入環評條例的附表內，須向環保署長申領環境許可證，但有關建議未獲通過，直至2005年8月通過修訂26份分區規劃大綱圖農業地帶的註釋，規定除了為耕種而鋪上不超過1.2米高的泥土外，在未取得城規會的批准，不得進行填土工程。

違例棕地至今比比皆是，去年有團體揭發至少35個總面積20公頃的棕地工場涉違法儲存或拆解「四電一腦」或處置有毒電子廢物。