

評估公私營界別合作建議

(I) 梅子林及茅坪

評估準則	評估
1. 建議項目對加強保育有關地點，以及評估公私營界別合作措施成效的實際裨益	<ul style="list-style-type: none"> • 擬設立的自然保護區有助長期保育梅子林及茅坪。不過，倡議者仍未提供適當措施，長期加強保育茅坪。 • 倡議者應具體說明，如何擁有相對有限的土地（實際上並無擁有任何茅坪的土地），卻可有效地提高整個地點的保育價值，特別是在茅坪生態較易受破壞的地方。
2. 建議發展項目會否對環境有潛在的不良影響	<ul style="list-style-type: none"> • 建議興建的長者屋會佔用 1.7 公頃具中至高生態價值的樹林，而通往茅坪的建議重置小徑非常接近一條自然溪澗。這可能會對生態及環境有不良影響，特別是在施工階段。 • 建議的發展規模過大，對於旨在提高有關地點的保育價值的項目來說並不相稱。
3. 建議項目可否持續進行，包括項目所涉及的經常開支，以及倡議者對長期保育的承擔	<ul style="list-style-type: none"> • 並未提供詳細撥款機制及財務可行性評估。 • 沒有資料顯示倡議者就建議的信託基金注入種子基金和確保財政上可長期維持這些保育措施等方面，作出具體承擔。
4. 倡議者的過往表現、能力和信譽	<ul style="list-style-type: none"> • 並無資料顯示倡議者具有與保育有關的經驗。不過，倡議者委聘了本地環保團體長春社，應有助實行這項目。
5. 建議項目是否成熟	<ul style="list-style-type: none"> • 由於倡議者只擁有梅子林 70% 的私人土地，並無在茅坪的擁有土地，設立建議的自然保護區和有效推行擬議保育及管理計劃的整個概念成疑。 • 建議的自然保護區內有村落，可能會與其管理及保育目標有所抵觸。對小型屋

評估準則	評估
	宇的潛在需求，以及茅坪鄉村區的可能擴建等事宜，尚待解決。
6. 會否對政府資源有影響	<ul style="list-style-type: none"> 預料對政府的資源沒有重大影響。

(II) 沙羅洞

評估準則	評估
1. 建議項目對加強保育有關地點，以及評估公私營界別合作措施成效的實際裨益	<ul style="list-style-type: none"> 發展生態保護區的換地建議，可長遠地保護沙羅洞山谷。透過場地管理、遊客管制和教育，建議項目會為山谷的生境和物種提供長遠保護。
2. 建議發展項目會否對環境有潛在的不良影響	<ul style="list-style-type: none"> 二零零七年完成的環境研究顯示，若全面落實環境研究所建議的設計特點和緩解措施，擬議的多元文化教育靜修院及靈灰閣和沙羅洞路改善工程，在建造及營運階段對環境造成的影響，將符合既定的標準和指引。
3. 建議項目可否持續進行，包括項目所涉及的經常開支，以及倡議者對長期保育的承擔	<ul style="list-style-type: none"> 倡議者會為信託基金注入可觀款項，以資助擬建生態保護區的長遠運作。倡議者所承擔的款項，預期足以確保保護區在財政上長遠維持下去。
4. 倡議者的過往表現、能力和信譽	<ul style="list-style-type: none"> 自一九七零年起，倡議者開始購入沙羅洞的土地。倡議者現擁有沙羅洞約 96% 的私人土地。 倡議者委聘了本地環保團體綠色力量，應有助實行這項目。
5. 建議項目是否成熟	<ul style="list-style-type: none"> 搬遷墳墓和骨灰甕等事宜或會涉及敏感問題。村民是否支持建議項目，會影響項目的推行。項目倡議者已就推行有關項目取得大多數村民和大埔鄉事委員會的支持。 推行建議項目，須符合其他法定要求，包括根據《城市規劃條例》申請改劃土地用途地帶。

評估準則	評估
6. 會否對政府資源有影響	<ul style="list-style-type: none"> • 建議交換的用地，毗鄰將要交還的土地。該地位於綠化地帶，因此不會在市場公開競投。日後若批地，將須收取十足的市價。 • 倡議者並無要求政府承擔發展生態保護區和道路改善工程的建設費用，但會為信託基金注入足夠款項，以資助生態保護區的長期開支。

(III) 大蠔

評估準則	評估
1. 建議項目對加強保育有關地點，以及評估公私營界別合作措施成效的實際裨益	<ul style="list-style-type: none"> • 換地建議可長遠地保護具重要生態價值的大蠔谷，特別是屬於“具特殊科學價值地點”的大蠔河集水區。設立建議的生態公園，可保護谷內生境、管理遊客活動及管制發展，從而加強對大蠔谷的保育。
2. 建議發展項目會否對環境有潛在的不良影響	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者建議暫停在大蠔興建任何新的小型屋宇。新的村屋日後會在大蠔谷外圍的白芒以西興建。擬在白芒以西興建的新村屋須審慎規劃，以免有機會影響大蠔的生態系統。
3. 建議項目可否持續進行，包括項目所涉及的經常開支，以及倡議者對長期保育的承擔	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者將成立信託基金，以支付建議生態公園的經常營運開支。倡議者所承擔的數額，預計足以確保生態公園在財政上可長期持續運作。
4. 倡議者的過往表現、能力和信譽	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者在進行涉及村民的複雜住宅發展項目方面，具備經驗。 • 倡議者尚未獲得任何環保團體答允擔任建議生態公園的管理機構。
5. 建議項目是否成熟	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者與村民就小型屋宇未來發展權所訂立的私人協議是否有效，會影響項目的推行。 • 倡議者目前只擁有建議生態公園約 66%

評估準則	評估
	<p>的私人土地。由於申請人並非擁有全部土地，或會影響生態公園未來的有效管理。</p>
<p>6. 會否對政府資源有影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者沒有要求政府在計算發展用地的地價時，考慮生態公園的建設成本及注入信託基金的款項。 • 雖然倡議者同意支付建議交換土地的十足市價，但要求用作交換的土地並不接近交還的土地，而且可透過公開拍賣方式出售。這情況令換地一事複雜，短期內難以實行。

(IV) 烏蛟騰

評估準則	評估
<p>1. 建議項目對加強保育有關地點，以及評估公私營界別合作措施成效的實際裨益</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 未能肯定建議能如何加強保育該地點。部分建議的保育措施，例如闢設濕地生境，只是紓減發展項目造成的影響，並非加強保育有關地點。
<p>2. 建議發展項目會否對環境有潛在的不良影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 會影響該地點生態易受破壞的部分，包括林地、沼澤、香港鬥魚的生境，以及一條最早發現為罕有蜻蜓新品種(賽芳閩春蜓)棲息地的溪澗。 • 由於建議發展項目影響的範圍甚廣，造成的生態及環境影響未必可以接受。倡議者表示可能調整其建議發展項目的規模。所以，未就其發展項目的規模及範圍作確實承諾。
<p>3. 建議項目可否持續進行，包括項目所涉及的經常開支，以及倡議者對長期保育的承擔</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 並無足夠資料說明財政上能長遠維持，以支持自然保育工作。
<p>4. 倡議者的過往表現、能力和信譽</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 關於倡議者的資料有限，亦不清楚倡議者實施有關建議的過往表現、能力及可靠程度。

評估準則	評估
	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者尚未物色參與項目的環保團體伙伴。
5. 建議項目是否成熟	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者聲稱擁有約 40%的私人土地，而收地工作仍在進行。由於項目地點的土地業權頗為分散及複雜，令人懷疑建議能否在短期內推行。 • 有關地點附近現時未有政府污水渠系統。未能肯定倡議者屬意的排污方案與政府為烏蛟騰提供的污水渠計劃／安排是否配合。
6. 會否對政府資源有影響	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者建議政府應進行污水收集系統工程，提升烏蛟騰一帶的供水系統。

(V) 榕樹澳

評估準則	評估
1. 建議項目對加強保育有關地點，以及評估公私營界別合作措施成效的實際裨益	<ul style="list-style-type: none"> • 建議項目提供的發展及自然保育詳情不多，也沒有顯示能如何加強保育榕樹澳。
2. 建議發展項目會否對環境有潛在的不良影響	<ul style="list-style-type: none"> • 建議指出，項目在施工和運作期間，可能影響企嶺下紅樹林具特殊科學價值地點的水質。 • 沒有提供資料說明建議發展對生態及環境可能造成的影響。
3. 建議項目可否持續進行，包括項目所涉及的經常開支，以及倡議者對長期保育的承擔	<ul style="list-style-type: none"> • 並未提供建議項目的財務及行政安排資料。
4. 倡議者的過往表現、能力和信譽	<ul style="list-style-type: none"> • 倡議者為裕景集團旗下私營公司。裕景集團參與零售商場及物業發展，並無資料顯示該集團具有與保育有關的經驗。

評估準則	評估
5. 建議項目是否成熟	<ul style="list-style-type: none"> • 建議項目並無就概念規劃、土地業權、自然保育策略及生境管理計劃提供足夠資料。 • 建議項目指出多項發展限制，例如對企嶺下紅樹林具特殊科學價值地點水質的影響、現有公用設施容量(水、電及污水渠)、車輛進出的單程路不合標準、水浸風險等。但沒有說明會如何處理這些問題。 • 建議項目並無處理榕樹澳現有鄉村與建議發展的關係，也沒有說明如何處理原居民日後的發展權益。
6. 會否對政府資源有影響	<ul style="list-style-type: none"> • 沒有提供資料。