

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

Audrey Hiu Tung SOO/PLAND

寄件者: 陳灝然
寄件日期: 2025年09月08日星期一 13:08
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Audrey Hiu Tung SOO/PLAND
主旨: A/NE-FTA/266補充資料
附件: Form No. S.16-III_Sep 2023.pdf; 場地設計圖.pdf; 申請理由.pdf
類別: Internet Email

敬啟者

就上述檔案，現提交補充資料。

申請理由

申請由時富倉務發展有限公司提出，申請地點總面積約 4800 平方米，已包括約 340 平方米的政府土地，總樓面面積為 5234 平方米，位於新界上水華山丈量約份第52約地段第189號A分段、第189號B分段、第189號C分段及第189號餘段和毗連政府土地，發展作擬議臨時物流倉庫(為期3年)。

申請地點位於虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18 內的「其他指定用途」註明「港口後勤用途」及「農業」地帶，申請地點涉及四幅私人土地及約 340 平方米政府土地。申請地點地型不規則，地勢平坦並已平整，擬議發展屬臨時性質，設施簡單容易還完。場地共設 4 個構築物，編號 TS1 - TS5。

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度 (米)	層數	建築物料	用途
TS1	2880.8	5211.8	14	2	金屬搭建	物流貨倉 (包括簷篷面積 約274.9平方米)
TS2	4.4	4.4	3	1	金屬搭建	電錶房
TS3	12.9	12.9	3	1	金屬搭建	泵房
TS4	4.9	4.9	3	1	金屬搭建	洗手間
TS5	50	100	6	2	金屬搭建	辦公室

餘下面積約 1847 平方米的土地會用作流動空間。流動空間可供給車輛及行人行駛，具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

在營運性質方面，場地會由外國知名電器品牌租用作貯存高價家庭電器。所存放的高價家庭電器主要轉口到外地，部分會在香港出售。由於有部分貨物會在香港出售，所以發展包括物流中心連貯物貨倉，不過物流用途比例偏低。物流工作主要將部份貨物由貨車運走，分發予港九大型百貨公司。

場地出入口設於場地南邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 10 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁文錦渡路，透過文錦渡路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，可供駕駛者安全使用。

行車通道實況照片



文錦渡路實況照片



申請地點開放時間，為星期一至星期六，每日早上八時至下午八時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 5 個重型貨車上落貨車位及 3 個貨櫃車上落貨車位，作運送貨物之用。

由於儲存貨物涉及貴重物品，基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，進入申請地點的車輛都會在進場前由職員預約通知，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。申請地點有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對附近交通構成壓力。

總括而言，申請地點的運輸工作並無迫切性，運輸工作可按交通情況靈活調配，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

	星期一至六				
	重型貨車		貨櫃車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	0	0	0	0	0
09:00 - 10:00	1	0	1	0	2
10:00 - 11:00	1	2	0	0	3
11:00 - 12:00	1	0	0	1	2
12:00 - 13:00	0	0	0	0	0
13:00 - 14:00	1	1	1	1	4
14:00 - 15:00	0	1	0	0	1
15:00 - 16:00	0	0	0	0	0
16:00 - 17:00	1	0	1	1	3
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
18:00 - 19:00	0	1	0	0	1
19:00 - 20:00	0	0	0	0	0

以上數字為預算車輛進出場地記錄，
假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。

按規劃署記錄，在申請地點所在的同一「其他指定用途」註明「港口後勤用途」，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

- 檔案編號：A/NE-FTA/189，臨時物流倉庫（為期3年），於17/05/2019在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/NE-FTA/211，臨時物流倉庫（為期3年），於04/03/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/NE-FTA/236，臨時物流倉庫（為期3年），於26/01/2024在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/NE-FTA/261，臨時危險品倉庫（第2至9類危險品）連附屬辦公室及相關填土工程（為期3年），於15/08/2025在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/NE-FTA/252，關設貨倉(危險品倉庫除外)，於10/01/2025在有條件下批給臨時性質的許可；

此申請地點已遞交過三次規劃申請，全都申請作臨時物流倉庫（為期3年），城規會已批給過三次規劃申請（A/NE-FTA/189、A/NE-FTA/189、A/NE-FTA/236），全都被撤銷，詳情如下：

規劃申請：A/NE-FTA/189，用途：臨時物流倉庫（為期3年），於17/05/2019批給至17/10/2021被撤銷，因未能完成附帶條件：設置排水設施、落實消防裝置及滅火水源建議。

在這段期間，當時的申請人因新冠疫情而未能順利進行的落實渠務及消防工程，讓人感到無奈。疫情導致人手短缺，許多員工包括受委託的渠務及消防顧問公司，因健康考量無法上班，同時經濟壓力也隨之增加。企業供應鏈中斷、運輸成本上升，進一步影響場地的運營。儘管，管理層努力尋找解決方案，但面對社會政策及環境的挑戰，所有的努力顯得不太足夠。場地的規劃申請被撤銷，團隊亦十分無奈。

規劃申請：A/NE-FTA/211，用途：臨時物流倉庫（為期3年），於04/03/2022批給至04/12/2023被撤銷，因未能完成附帶條件：設置排水設施、提供滅火水源及設置消防裝置。

疫情過後，當時其公司的營運狀況有好轉，亦有意做好規劃申請，因此再次提交有關文件。由於申請人時間管理不善，未能合理安排工作進度，導致渠務工程延誤未能趕上進度。至於落實消防裝置方面，申請人當時已安裝大部份消防裝置，更於2023年3月向水務署遞交相關的水錶申請，但一直都未批給，因此規劃申請被撤銷。

規劃申請：A/NE-FTA/236，用途：臨時物流倉庫（為期3年），於26/01/2024 批給至26/07/2025 被撤銷，因未能完成附帶條件：提交排水設施建議、設置排水設施、提交滅火水源及消防裝置建議、落實滅火水源及消防裝置建議。

此規劃申請，其團隊已盡力完成有關附帶條件，但結果未如理想。此案的附帶條件需重新再做，包括渠務建議及消防建議。其團隊曾嘗試沿用過往曾批給的建議計劃書，有關部門皆不接納，因此他們需尋找顧問公司完成。顧問公司亦積極修改有關建議，但渠務署及消防處仍有意見需作回應，因此規劃申請又被撤銷。

現時申請人為場地新租客，與 A/NE-FTA/189、A/NE-FTA/189、A/NE-FTA/236 的申請人不同，他們是舊租客。申請人時富倉務發展有限公司定會尋找更合適的顧問公司完成所有附帶條件，並加緊跟進消防水錶的申請，並盡快向消防處報完工，申請人承諾是次申請會履行所有附帶條件。

此申請獲通過後，申請人承諾會向地政署遞交短期豁免書及租用政府土地的申請。擬議發展地點基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開關工作。申請地點不會有員工留宿、不會安裝霓虹燈光管招牌、不會有晚間照明裝置、不會產生光害滋擾。發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何影響。

申請人會委託專業管理公司進行管理，對附帶條件工程設備提供維修及保養，包括渠道系統、消防裝置及現有的邊界圍欄等。管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。申請人會遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響。

申請地點內不會存放易燃物品，發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開關土地帶來方便，發展項目簡單，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸。倘若政府有意發展此區，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。