恐龍坑臨時貨倉規劃綱領

PLANNING STATEMENT

根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條提交
擬議臨時貨倉存放五金及建築材料
及相關填土工程（為期三年）

申請人：香港新利貿易有限公司

獲授權申請人：萬盛行（合和）有限公司

新界恐龍坑（Hung Lung Hang）
丈量約份第 86 約地段第 169 號、第 170 號、
第 172 號部分及第 173 號，
丈量約份第 87 約地段第 306 號及第 307 號，
以及毗鄰政府土地

2026 年 9 月 15 日

1. 引言

香港新利貿易有限公司（下稱「申請人」）現申請為期三年的臨時貨倉，用作存放五金及建築材料，並進行相關填土工程。本申請由萬盛行（合和）有限公司以獲授權申請人身份，代表申請人辦理。申請人的原有業務位於丈量約份第 125 約地段第 674 號，因洪水橋及廈村新發展區工程而需要搬遷。本申請為該業務安排重置地點，以維持五金及建材的儲存和供應。[11][2]

前次申請 A/NE-HLH/93 未獲批准後，申請人重新劃定申請邊界並調整布局。申請面積現為約 3,431 m²，其中約 46 m²為政府土地；貨倉由兩座減為一座，佔地約 1,000 m²。入口、裝卸及迴轉所需硬鋪面集中於約 319 m²，其餘約 2,112 m²為綠化部分。[1][12]

本申請按搬遷業務的需要、替代地點的考察結果，以及場地的歷史用途和周邊環境安排發展。1998 年航照與舊廠房圖顯示，所選位置早已有建築及人工使用背景。方案將貨物儲存及車輛活動集中於指定範圍，佔全場約 61.6%的土地則作綠色種植，減少硬鋪面並改善貨倉與鄰近景觀的銜接。[1][13]

2. 申請地點及周邊環境

2.1 位置及通道

申請地點位於新界恐龍坑（Hung Lung Hang），涵蓋丈量約份第 86 約地段第 169 號、第 170 號、第 172 號部分及第 173 號，以及丈量約份第 87 約地段第 306 號及第 307 號內的申請範圍，連毗鄰政府土地。場地經現有鄉間小路接駁 Kong Nga Po Road，申請邊界見 Annex 1 及 Annex 2 紅線。[1]

本次申請納入第 86 約第 170 號及第 172 號部分，並剔除前案的第 174 號及第 177 號地段。前後兩次申請的面積按各自紅線計算；本次工程位置及範圍以本申請圖則為準。

2.2 規劃背景

申請地點及周邊涉及恐龍坑的「綠化地帶」（「GB」）及「農業」（「AGR」）地帶。本申請會考慮兼顧自然景觀、植被的隔離作用，以及土地和土壤資源。各地帶的分界及其與貨倉、硬鋪和種植區的關係，以本次申請邊界與法定圖則的疊圖為準。[3][4]

2.3 周邊土地用途及景觀

現況照片顯示，附近已有鄉間道路、貨倉及存放設施，與樹群及植被交錯分布（照片 1）。較廣範圍亦設有香港警察學院綜合訓練中心（照片 3）。警務處公開資料確認，綜合訓練中心第一期已落成，並於 2026 年 1 月啟用。場地的景觀評估反映周邊已有的建築、道路及綠化狀況。[5]

現況照片記錄上述設施與樹群、斜坡及植被的位置，供評估本申請的景觀背景。第 5.7 節另列相關規劃批准個案，說明其用途、地帶及可供參考的審批考慮。

本方案將工作範圍集中於貨倉及入口，並在北端、貨倉側邊及東南端配置種植區。入口附近的種植須保留道路；其餘位置以喬木、竹類及灌木填充，强化周邊綠化。

2.4 現況、歷史用途及改善基準

1998 年 5 月 7 日恐龍坑航照（影像編號 CN19617，Annex 11）在標示位置已可辨認一組建築屋面，以及毗鄰的接駁道路和局部淺色地面。這張同期影像記錄了該位置在1998 年已存在的建築及通道。[13]

業主確認，航照所標示的是舊磚廠位置。Annex 10把歷史構築物輪廓與本申請紅線繪於同一底圖，並標明歷史建築面積約 980 m²。兩份資料分別提供當年的影像及廠房位置、面積記錄，可與 Annex 1 的擬議貨倉布局一併對照。[1][13]

歷史航照與現況照片反映不同時期的土地情況：前者可見建築及道路，現況照片 2 則呈現人工地面與現有植被的交界。本申請因此同時考慮舊廠房的使用背景和現時人工控制下可改善的景觀，將營運範圍集中，並在外圍安排實土種植。

約 2,112 m²綠化區將維持種植及保養用途。工程會保留狀況良好的現有植被，按種植需要處理不適宜的鋪面及物料，改善土壤和排水，改善申請地點的景觀。

2.5 周邊環境照片

照片 1　周邊貨倉及存放設施

拍攝日期：2026 年 9 月 15 日。周邊多處貨倉建築、存放設施及接駁道路與樹群交錯分布，共同構成申請地點較廣範圍的景觀背景。

照片 2　申請地點的道路及人工地面與植被交界

拍攝日期：2026 年 9 月 15 日。接駁道路、人工地面及周邊植被的交界清晰可見，為集中操作區及配置外圍實土種植提供現況依據。申請界線以 Annex 1 及 Annex 2 為準。

2.5 周邊環境照片 續

照片 3　綜合訓練中心及周邊景觀

拍攝日期：2026 年 9 月 15 日。綜合訓練中心的建築、道路及鋪設場地與鄰近樹群並存，反映較廣範圍已形成的人工設施與鄉郊綠化交錯環境。

現況與景觀布局的關係

三張照片共同呈現場地周邊已發展設施與現有綠化的關係。照片 1 的貨倉及存放設施、照片 2 的道路及人工地面，以及照片 3 的綜合訓練中心，均距離申請地段十分接近。

本申請把貨倉與入口操作集中布置，並以北端、側邊及東南端的實土種植處理建築與外圍環境的交界。西南及南側的朱槿灌木群，以及東南端的喬木和竹類組團，可增加種植的層次。相關位置及數量見 Annex 8 及 Annex 9。

2.6 擬議發展景觀合成圖

擬議景觀以 Annex 1、Annex 8 及 Annex 9 所示的貨倉位置、種植分區及植物配置為基礎。

圖 1　擬議種植區景觀合成圖

北端以花喬木及竹類組成種植區，西南及南側設較寬的灌木群，東南端以喬木及竹類增加綠化縱深。灰色部分表示貨倉及入口操作範圍；本圖為擬議景觀示意，尺寸及數量以圖則為準。

2.6 擬議發展景觀合成圖 續

圖 2　擬建貨倉位置及場地布局合成圖

一座約 1,000 m²、高不超過 7 m 的貨倉，入口操作區約 319 m²。圖中兩個紅色 P 標示輕型貨車上落貨位，配置按 Annex 1；外圍綠化按 Annex 8 及 Annex 9。本圖為擬議發展示意。

3. 擬議發展

3.1 發展 詳情

本申請的主要發展詳情列於下表。貨物存放集中於室內，實土種植區維持綠化用途，與營運範圍分開。[1]

項目	本次申請
申請用途及期限	擬議臨時貨倉存放五金及建築材料及相關填土工程，為期三年
總申請面積	約 3,431 m²
政府土地	約 46 m²，佔申請面積約 1.3%
貨倉數量及規模	一座；20 m × 50 m；高度不超過 7 m
貨倉佔地	約 1,000 m²，佔全場約 29.1%
入口、裝卸及迴轉硬鋪	約 319 m²，佔全場約 9.3%
混凝土範圍合計	約 1,319 m²，佔全場約 38.4%
混凝土厚度	Annex 3 標示 0.4 m
實土綠化及種植區	約 2,112 m²，佔全場約 61.6%
出入口	西側一個，闊 6 m
輕型貨車上落貨位	兩個，每個 7 m × 3.5 m，設於入口附近
種植數量	喬木 60 株、竹類 72 個種植單位、灌木 110 株
營運時間	星期一至五上午 9 時至下午 5 時；星期六、日及公眾假期不營運

兩個上落貨位合共 49 m²，已包括在約 319 m²露天硬鋪範圍內。裝卸、迴轉及停車均限於指定範圍，實土種植區維持綠化用途。

3.2 貨倉用途及營運安排

貨倉營運限於五金及非危險性建築材料的室內儲存、分類、檢貨和搬運，不進行製造、維修、拆解、焊接、噴漆、廢物處理或露天焚燒，亦不設公眾零售、貨櫃場或重型車輛營運。送貨採預約方式，由場內人員協調車輛進出及裝卸。

3.3 填土及鋪面工程

Annex 3 所示混凝土範圍包括約 1,000 m²貨倉佔地及約 319 m²入口裝卸區，厚度為 0.4 m。圖示厚度屬鋪面構造。

混凝土鋪面集中於貨倉及車輛操作區，其餘約 2,112 m²作實土種植，土層下不設連續混凝土底層。種植區不作施工平台或露天作業場。申請人將按批准的工程範圍處理不適宜種植的物料、改善土壤及排水，提供植物生長所需的實土空間。

3.4 綠化方案

綠化布局見 Annex 8，植物規格及數量見 Annex 9。方案包括 60 株喬木、72 個竹類種植單位及 110 株灌木。喬木及竹類的最低栽植高度為 2.75 m，朱槿為 0.60 m；各品種數量列於下表。[1]

類別	名稱	學名	數量
喬木	洋紫荊	Bauhinia × blakeana	30 株
喬木	細葉榕	Ficus microcarpa	30 株
竹類	青皮竹	Bambusa textilis	36 個種植單位
竹類	青竿竹	Bambusa tuldoides	36 個種植單位
灌木	朱槿	Hibiscus rosa-sinensis	110 株

北端以洋紫荊配合青皮竹，東北側的狹長種植帶亦安排青皮竹。西南及南側沿邊界種植喬木，內側配置朱槿，形成高低層次；東南端則以細葉榕及青竿竹組成較深的種植區，銜接貨倉末端與外圍景觀。

種植放樣將按可保留植被、植物成熟尺寸、種植帶寬度及根域空間調整，並留出車輛視線、轉向及消防通道所需空間。申請人將落實圖示種植數量，並在施工時核對土壤、排水及實際株距，確保植物有足夠生長空間。

4. 搬遷背景及選址

4.1 原有業務及搬遷需要

申請人原有業務位於丈量約份第 125 約地段第 674 號，總營運面積約 1,300 m²，其中有蓋貨倉約 800 m²。該處的五金及建材儲存業務因洪水橋及廈村新發展區工程而需要搬遷，本申請將在新址延續該項業務。[11][2]

申請人於 2026 年 8 月 25 日的信件說明，搬遷涉及尋找經營場所、重設設施、搬運存貨，以及維持供應和員工工作。合適的臨時重置地點可減少營運中斷，讓企業在配合政府發展工程搬遷期間繼續服務客戶。[2]

申請人將以政府搬遷文件、原址地址及差餉資料支持搬遷需要，並以原有平面圖、業務資料及照片說明原址營運規模。2026 年 8 月 25 日致規劃署的信件亦列明尋址情況，並就重置安排尋求政策支持。

4.2 原址及歷史廠房與本次方案的比較

比較項目	原址或歷史面積	本次方案
原址總營運面積	約 1,300 m²	總申請面積約 3,431 m²
原址有蓋貨倉	約 800 m²	約 1,000 m²
貨倉較原址增幅	以 800 m²計算	增加 200 m²，約 25%
新址歷史磚廠廠房	約 980 m²	本次 1,000 m²，增加 20 m²，約 2.0%
本次建築及露天硬鋪	原址 1,300 m²為總營運面積	合共約 1,319 m²
本次專用實土綠化	原址總營運範圍見上列	約 2,112 m²，不作營運

本次貨倉較原址增加約 200 m²，即約 25%，供業務擴充及室內分類、檢貨、搬運和通行。前案原擬較原址增加 400 m²；本次將增加幅度減半，以較緊湊的布局容納業務需要，減少建築佔地。

本次貨倉及入口操作硬鋪合共約 1,319 m²，與原址約 1,300 m²總營運範圍相差 19 m²，約 1.5%。這項比較反映地面使用規模；實際車流及操作安排另見第 5.9 節。新申請面積中的約 2,112 m²專供綠化，因此場地總面積的增加主要用於種植及景觀過渡。

4.3 替代地點的考察記錄

2026 年 8 月 25 日信件列出十個已考察地點及未採用原因，涵蓋不同約份及土地用途地帶。下表的地帶名稱和選址限制按該信件的考察記錄列示。[2]

編號	已考察地點	信件記錄地帶	當時未採用原因
1	D.D.87 Lot 332 S.A	農業	交通運輸設施配套不足
2	D.D.87 Lot 358	農業	面積不足
3	D.D.129 Lot 6	海岸保護區	規劃限制
4	D.D.82 Lot 1118	農業	面積不足
5	D.D.86 Lot 72	農業	面積不足
6	D.D.90 Lot 669	農業	沒有適合道路
7	D.D.87 Lot 266	農業	面積不足
8	D.D.90 Lot 664 S.A	農業	面積不足
9	D.D.118 Lot 1691	露天存放	面積不足
10	D.D.107 Lot 1875 S.C ss.3	工業（丁類）	面積不足

十個地點中，兩個受道路或交通條件限制，七個面積不足，一個受規劃限制。當中第 9 及第 10 項在信件中分別列為露天存放及工業（丁類）地帶，亦因可用面積不足而未被採用。

4.4 本次選址及布局的合理性

申請人在信件中指出，物流用地持續受收地影響，其他受影響業務亦在錦田、恐龍坑及文錦渡尋找重置地方，可選場地因而減少。上述十個地點的考察記錄，列明申請人在尋址時遇到的面積、通道及規劃限制。[2]

選址需要容納貨倉、場內裝卸、迴轉、排水及綠化。本方案把貨倉減為一座，並將露天操作集中於入口，降低營運所需的鋪設面積；北端、側邊及東南端則留作實土種植。申請人藉調整業務布局，使重置安排同時提供足夠的綠化空間。

5. 規劃理據

5.1 綠化地帶的規劃考慮

城規會規劃指引第 10 號一般不鼓勵在綠化地帶內進行新發展，並要求就發展需要、規模、景觀相容性、植被及基礎設施等方面提出充分理據。本申請須按這些考慮，說明臨時貨倉在本地點的需要及其環境處理。[3]

申請人因政府工程需要搬遷，曾考察不同地區的十個替代地點，並在選定場地後進一步縮減貨倉及硬鋪範圍。新布局將約 61.6%的土地劃作實土種植，營運只限於貨倉及入口操作區。這些安排既保留業務所需空間，也為場地外圍提供較完整的綠化，構成本案請求個別考慮的主要理由。

5.2 前案意見及本申請的回應

前案關注全面硬鋪、車輛流轉空間及景觀處理，本次按以下措施調整布局。[12]

規劃關注	本次具體回應
綠化地帶意向及發展侵入	貨倉集中為一座；限定操作範圍；其餘用地專供實土種植；不把外圍綠化作營運後備。
全面硬鋪及車輛流轉空間	混凝土由前案約 4,615 m²降至約 1,319 m²；露天操作鋪面控制於約 319 m²，與兩個裝卸位及入口相連。
單一樹種及種植基底	改為喬木、竹類及灌木組合；提供約 2,112 m²實土空間，配合土壤處理、分層種植及持續保養。
周邊環境及景觀相容性	照片 1 至 3 呈現已有人工設施與現有植被；Annex 8 及 Annex 9 表達擬議種植配置；以建築尺度、景觀縱深及對外視線論證相容性。
重置需要、選址及個案差異	結合原址營運規模、十個候選地點記錄和本次縮減方案；區分 AGR 附近個案與其他地區的 GB 批准個案。

本次申請的邊界、建築數量及地面安排均已改變。尤其是約 2,112 m²土地專供實土種植，與前案全面硬鋪的布局有明顯分別。申請人懇請委員會按本次圖則及管理承諾，重新評估發展對周邊景觀的影響。

5.3 發展規模及鋪面範圍

比較項目	A/NE-HLH/93 前案	本次方案	數量變化
申請面積	約 4,615 m²	約 3,431 m²	減少 25.7%
政府土地	約 140 m²	約 46 m²	減少約 94 m²
貨倉	兩座，共約 1,200 m²	一座，約 1,000 m²	減少 16.7%
混凝土合計	約 4,615 m²	約 1,319 m²	減少 71.4%
貨倉以外露天混凝土	約 3,415 m²	約 319 m²	減少 90.7%
本次實土種植	前案擬全面硬鋪	約 2,112 m²	佔新場地 61.6%

貨倉由兩座減為一座，佔地減少約 200 m²；倉庫以外的露天混凝土則由約 3,415 m²減至約 319 m²，減幅約 90.7%。由於申請面積同時縮減，貨倉覆蓋率由約 26.0%變為約 29.1%，但建築及鋪面的絕對面積均有所減少。車輛活動集中於入口，可縮減行車範圍並保留外圍種植空間。[1][12]

兩次方案的混凝土鋪設面積相差約 3,296 m²。本次工程以約 1,319 m²為限，其餘約 2,112 m²指定作實土種植；涉及既有鋪面移除及土壤改善的實際範圍，將按地面調查及種植需要落實。這項安排把可供營運及必須維持綠化的用地清楚劃分。

5.4 歷史工業用途及選址理據

1998 年 5 月 7 日航照為選址提供了有明確日期的歷史依據。影像在申請人指出的舊址可見狹長建築屋面、接駁道路及局部已受人工使用的地面。配合申請人確認的磚廠用途及 Annex 10 所示構築物輪廓，可見該位置的建築及人工使用背景，早於本次業務搬遷安排。[1][13]

這段歷史與綠化地帶的評估有直接關係。就舊廠房所在部分而言，場地曾由建築及相關人工使用佔用，與四周仍有植被的土地具有不同的使用背景。評估本申請時，宜按舊廠房、現有人工地面及植被各自的位置，衡量擬議工程和綠化安排對場地的影響。

Annex 10 與 Annex 1 顯示，歷史構築物與擬議貨倉均沿場地中部的長向分布。申請人選擇具有舊廠房背景的位置重置業務，並把貨倉、裝卸及車輛活動集中安排，讓北端、側邊及東南端有空間進行種植。新舊建築輪廓各自載於圖則，具體工程以本申請布局為準。

舊廠房約 980 m²，新貨倉約 1,000 m²，僅增加約 20 m²，約 2.0%，佔地規模基本相若。另一方面，申請人原址有蓋貨倉約 800 m²，本次增加 200 m²，以配合業務擴充及倉內分類、搬運和通行需要。前一項比較說明場地的歷史建築尺度，後一項則說明業務所需的重置空間。[1][11]

本申請亦藉重置改善土地分配。混凝土只設於貨倉及入口操作區，合共約 1,319 m²，較前案減少約 71.4%；其餘約 2,112 m²專供實土種植。Annex 8、Annex 9 及圖 1 所示的喬木、竹類與灌木，將在外圍形成有縱深的種植區，並由申請人持續保養。

因此，本次選址既有舊工業場地及接駁道路的歷史基礎，也提出了建築規模接近舊廠、減少露天硬鋪及擴大實土種植的安排。申請人懇請委員會將這些與本地點直接相關的情況一併考慮，支持受政府工程影響業務的臨時重置。

5.5 景觀改善及周邊相容性

約 2,112 m²實土種植區的面積超過貨倉佔地兩倍，分布於北端、側邊及東南端。這些位置讓種植有足夠的面積和縱深，並將場內作業與外圍環境分隔。綠化區的界線會按圖則落實，營運期間不得用作停車、堆貨或擴倉。

北端的洋紫荊與竹類形成入口附近的綠化背景，東北側竹類沿貨倉布置，西南及南側則以喬木配合較寬的朱槿灌木群。東南端的細葉榕與青竿竹另成一組，增加建築末端的綠化。圖 1 及圖 2 顯示各種植區與貨倉及入口操作範圍的關係；隨植物生長，樹冠、竹叢及灌木將從不同高度柔化貨倉外觀。

申請人將保留可持續的現有植被，並為新種植物提供合適的土壤、根域及排水條件。灌溉、修剪及補植由指定人員或園藝承辦商負責。貨倉採用低反光外牆，照明朝向場內，配合外圍種植減少對鄰近環境的視覺影響。

照片 1 至 3 呈現周邊建築、道路、人工地面與樹群交錯的現況。照片 2 的人工地面與植被交界，亦說明外圍種植在本地點的作用：在保留倉儲及裝卸空間的同時，以實土綠化處理作業範圍與鄉郊環境之間的過渡。具體布局及植物配置見 Annex 8、Annex 9 及圖 1。

5.6 農業資源及復原安排

農業地帶的土地資源亦包括有復耕潛力的休耕地。本申請將配合土壤、排水及植被條件處理地面工程，保留未鋪砌部分的土壤及日後調整用途的空間。[4]

約 2,112 m²種植區不設連續混凝土底層，亦不用作堆貨、停車、迴轉或施工物料場，避免土壤受重車壓實。雖然本申請的園景種植並非復耕，但與全面鋪砌相比，可減少人工鋪面對土地及土壤的限制。

許可屆滿或用途終止時，申請人將按批准要求移除臨時貨倉、相關填料及硬鋪，整理地面、恢復適當土層並植草。可持續的綠化按主管部門接納的復原安排保留，工程次序則配合實際鋪面及排水設施處理。[4][6]

5.7 同類申請的參考

以下五宗申請均曾獲三年附條件批准。恐龍坑的 AGR 個案提供同區倉儲及存放用途的審批背景；另兩宗 GB 個案則涉及受政府工程影響的業務重置，可供比較其尋址、現況及景觀安排。各案仍須遵守本身的批准條件。[6]至[10]

申請及批准日期	地帶及用途	可參考之處及差異
A/NE-HLH/82 2025 年 9 月 5 日	AGR；恐龍坑第 87 約第 396 號地段；臨時貨倉及附屬設施。	受古洞北新發展區影響的業務重置，獲政策支持；可參考其重置安排及與周邊用途的關係。
A/NE-HLH/89 2026 年 2 月 6 日	AGR；第 87 約第 173 號部分及第 175 號餘段部分；貨倉及露天存放。	經鄉間道路接駁 Kong Nga Po Road，評估涉及周邊混合用途及景觀。該案地段屬第 87 約，與本申請地段不同。
A/NE-HLH/91 2026 年 7 月 24 日	AGR；恐龍坑第 87 約多個地段；貨倉、物流、貨櫃、維修及存放等綜合臨時用途。	提供同區綜合臨時用途的審批背景；用途種類及作業範圍較本申請廣。
A/TM-LTYY/506 2026 年 2 月 27 日	GB；屯門；臨時貨倉及相關填土。	受北環線工程影響，具尋址記錄及政策支持。場地原已平整硬鋪，景觀部門無負面意見。
A/YL-HTF/1211 2026 年 5 月 22 日	GB；元朗廈村；臨時貨倉連附屬設施及相關填土。	同受洪水橋及廈村新發展區第二期影響，具政策支持、尋址及綠化方案。場地位於 GB 邊緣，須按其植被及位置條件比較。

A/YL-HTF/1211 及 A/TM-LTYY/506 亦載於申請人 2026 年 8 月 25 日的信件。兩案的評估均考慮了受工程影響的搬遷需要、尋址情況及場地現況。其中 A/YL-HTF/1211 同樣涉及洪水橋及廈村新發展區，對本案的重置背景尤其有參考價值。[2][9][10]

上述 GB 個案各有其土地及植被條件，本申請亦須按本地點的情況評估。申請人已提出十個候選地點的考察記錄，並大幅減少硬鋪、限定營運範圍及安排實土種植，懇請委員會在考慮搬遷需要時，同時衡量這些具體改善。

5.8 填土、排水及地形

約 1,319 m²混凝土集中於貨倉及入口操作區，縮減了前案兩座貨倉之間的連接作業鋪面。其餘約 2,112 m²維持實土，可減少連續不透水地面的範圍。雨水收集及排放將按屋面、鋪面和種植區各自的條件設計。

排水設計將配合現有及擬議標高，安排邊界截水、集水井、隔沙及所需排放設施，防止泥水或地面逕流流入毗鄰土地。工程圖則及剖面亦將標示場地高差、鋪面收口及排水坡度，並處理相關斜坡穩定要求。

5.9 交通及消防

兩個輕型貨車裝卸位均設於入口附近。送貨採預約及人員調度，裝卸、等候及迴轉均在指定範圍內進行，不佔用公共道路或實土種植區。營運時間為星期一至五上午 9 時至下午 5 時，星期六、日及公眾假期不營運。

Annex 4 至 Annex 7 以 Dennis Sabre Fire Tender（SWB）車型繪製轉向軌跡。實際輕型貨車的進出及裝卸安排，將另按使用車型、道路淨闊及場內操作空間核對，並配合消防通道要求。相關操作須在指定硬鋪範圍內完成，綠化區維持種植用途。[1]

申請人將按本次布局提交所需消防、排水及相關技術方案，並依主管部門要求實施，履行適用的法定及安全要求。

5.10 個案理據及用途控制

本申請涉及因洪水橋及廈村新發展區工程而需要搬遷的既有業務。原址面積、營運資料及十個替代地點的考察記錄，說明重置的實際需要；單一貨倉、集中硬鋪及大面積實土綠化，則將新址的營運範圍及景觀安排清楚劃分。申請人據此請求城規會按本案情況作有利考慮。

申請人將按批准圖則固定貨倉、混凝土及實土種植範圍。貨物限於室內存放，種植區不作倉儲、停車、道路或堆料用途，場內亦不設工場。三年使用期內，申請人將維持上述用途及範圍，持續保養綠化，並在許可屆滿或用途終止時履行復原責任。

6. 實施及管理安排

6.1 工程及土地安排

取得所需規劃許可及土地同意後，申請人將按批准圖則放樣，分隔混凝土與實土種植範圍。施工期間將保護種植基底，避免車輛輾壓及物料堆放，並維持綠化區的種植用途。

申請人將就約 46 m²政府土地的使用及通道安排，向地政部門辦理所需程序。涉及其他私人土地的通行或工程，亦將先取得相關土地同意，才進行佔用或施工。

6.2 綠化、巡查及營運控制

申請人將把土壤改善及種植納入場地工程，按合適種植季節及部門要求，在投入營運前落實。其後由指定人員或園藝承辦商負責灌溉、除草、土壤保養、修剪、病蟲害管理及惡劣天氣後巡查；未能成活或受損植物於合適季節補植。

營運期間將保存種植、巡查及補植記錄，並定期拍攝場地及綠化區，記錄植物生長及用地情況。巡查亦會核對有否堆貨、停車或擴鋪侵入種植區。排水設施定期清理，送貨按指定時段及場內空間安排。

申請人願意接受與本次固定用途、三年期限、營運時間、景觀實施及維護、交通管理、排水、消防和場地復原相應的批准條件，並按指定期限履行。

7. 結論

香港新利貿易有限公司因洪水橋及廈村新發展區工程而需要搬遷其五金及建材儲存業務。申請人已考察十個替代地點，現就本地點申請為期三年的臨時貨倉。1998 年航照記錄了舊址當年的建築及道路，Annex 10 則標明舊廠房約 980 m²，與擬議 1,000 m²貨倉的規模接近。歷史用途、現有業務及擬議布局均為本次選址提供支持。[1][11][13]

本申請已縮減建築及硬鋪範圍：貨倉減為一座，佔地約 1,000 m²，入口及裝卸硬鋪約 319 m²，其餘約 2,112 m²、佔全場 61.6%的土地專供實土綠化。這項土地分配容納合理的業務擴充，並為保留植被及分層種植提供空間。

申請人將保留適宜的現有植被，改善種植土壤，並持續保養喬木、竹類及灌木，使貨倉與周邊綠化逐步銜接。配合限定的營運範圍、交通及排水安排，以及三年期限和復原責任，申請人懇請城市規劃委員會考慮搬遷需要、場地背景及本次減少鋪面和增加綠化的安排，批准本申請。

附件 A　圖則及資料索引

本申請圖則列於下表。總平面圖、填土及鋪面範圍圖、綠化圖、種植表、歷史構築物圖及 1998 年航照附於本規劃綱領；工程尺寸及比例以正式圖則為準。

圖號	圖則名稱	圖則內容
Annex 1	Layout Plan	申請邊界、單一貨倉、入口及裝卸位
Annex 2	Location Plan	位置、紅線及周邊關係
Annex 3	Filling of Land Plan	1,000 m²及 319 m²混凝土範圍
Annex 4 至 Annex 7	Swept Path Plan	圖示車型的路徑驗證
Annex 8	Landscape Plan	種植位置及分區配置
Annex 9	Planting Schedule and Spacing Details	植物數量、規格及種植間距
Annex 10	Previous Structural Master Layout	歷史構築物輪廓及約 980 m²建築面積
Annex 11	Aerial Photograph 1998	1998 年 5 月 7 日航照 CN19617 舊址建築及道路

申請人支持資料包括 2026 年 8 月 25 日信件、政府搬遷文件、原址地址及差餉資料、原址營運及歷史用地證據。現況照片載於第 2.5 節；擬議種植區及貨倉位置的景觀合成圖分列於第 2.6 節。

資料來源

[1] 本申請圖則（2026 年 9 月），Annex 1 至 Annex 10；其中 Annex 10 標示歷史構築物輪廓及約 980 m² 建築面積。

[2]「香港新利貿易有限公司」2026 年 8 月 25 日致規劃署的政策支持信件：搬遷情況、十個替代地點及相關個案。屬申請人陳述及尋址記錄。

[3] 城規會規劃指引第 10 號，綠化地帶內發展；第 1 節及第 2 節。

[4] A/NE-HLH/89 委員會文件，2026 年 2 月 6 日；第 9 及 12 節。

[5] 香港警務處《警聲》第 1297 期：綜合訓練中心第一期啟用。

附件 A　資料來源（續）

[6] A/NE-HLH/82，2025 年 9 月 5 日。委員會文件第 11 節；第 772 次小組委員會決定摘要第 2 頁

[7] 第 782 次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會決定摘要，第 4 頁；A/NE-HLH/89。

[8] 第 792 次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會決定摘要，第 4 頁；A/NE-HLH/91。

[9] A/TM-LTYY/506，2026 年 2 月 27 日。委員會文件第 10.2 及 12 節；第 783 次小組委員會決定摘要第 14 頁

[10] A/YL-HTF/1211，2026 年 5 月 22 日。委員會文件第 12 節；第 788 次小組委員會決定摘要第 15 頁

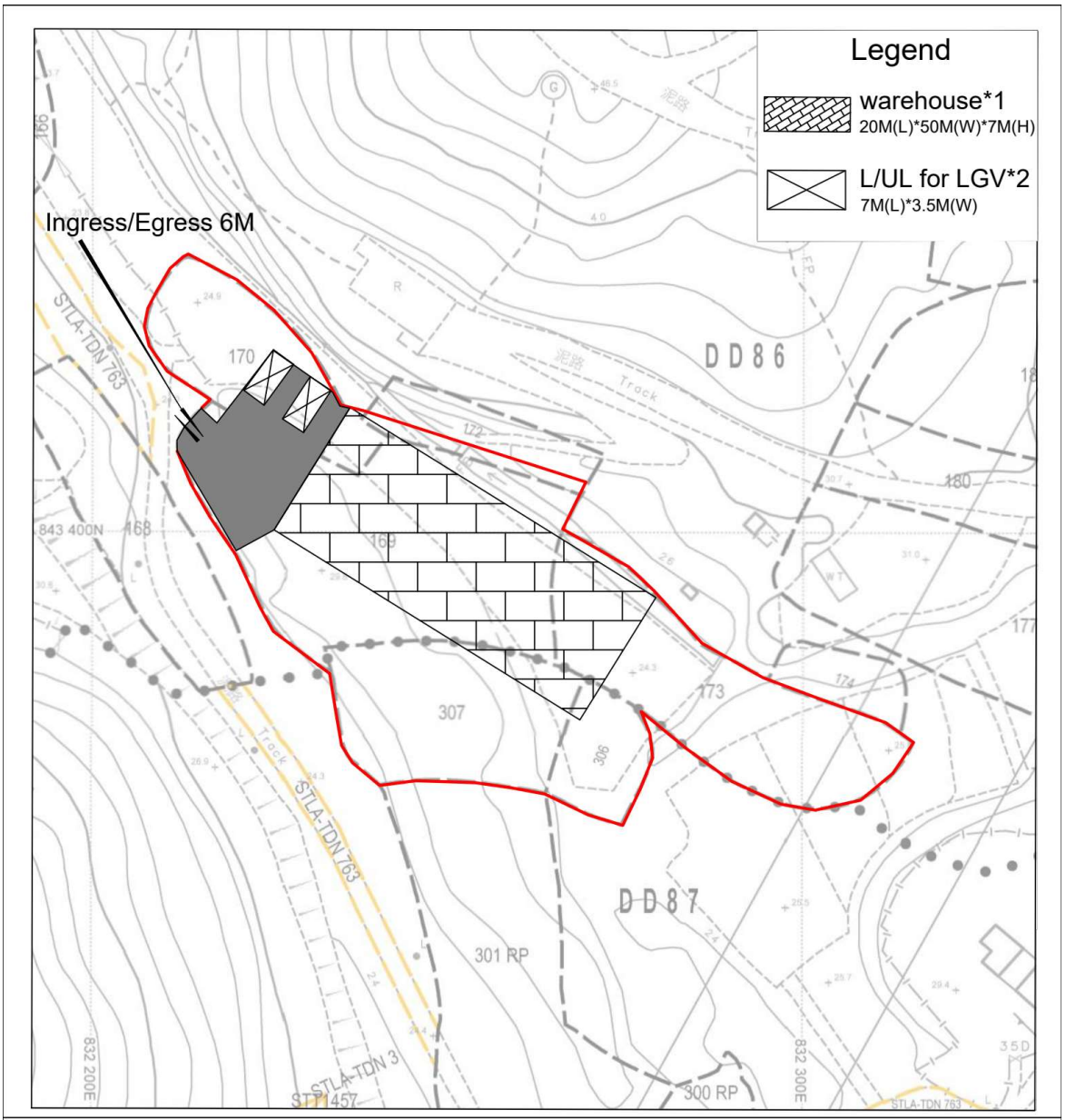
[11] A/NE-HLH/93 原規劃綱領，第 4.1 至 4.3 節：原址面積、搬遷背景及替代地點考察。原規劃綱領

[12] A/NE-HLH/93 委員會文件，2026 年 9 月 11 日；第 1、10.2.3 及 12 節：前案參數、部門意見及規劃評估。委員會文件

[13] 1998 年 5 月 7 日恐龍坑航照，影像編號 CN19617（原片邊注 7.5.98）；原影像署名 Survey & Mapping Office, Hong Kong Government。Annex 11 的紅框、紅圈及箭頭標示舊址概約位置。

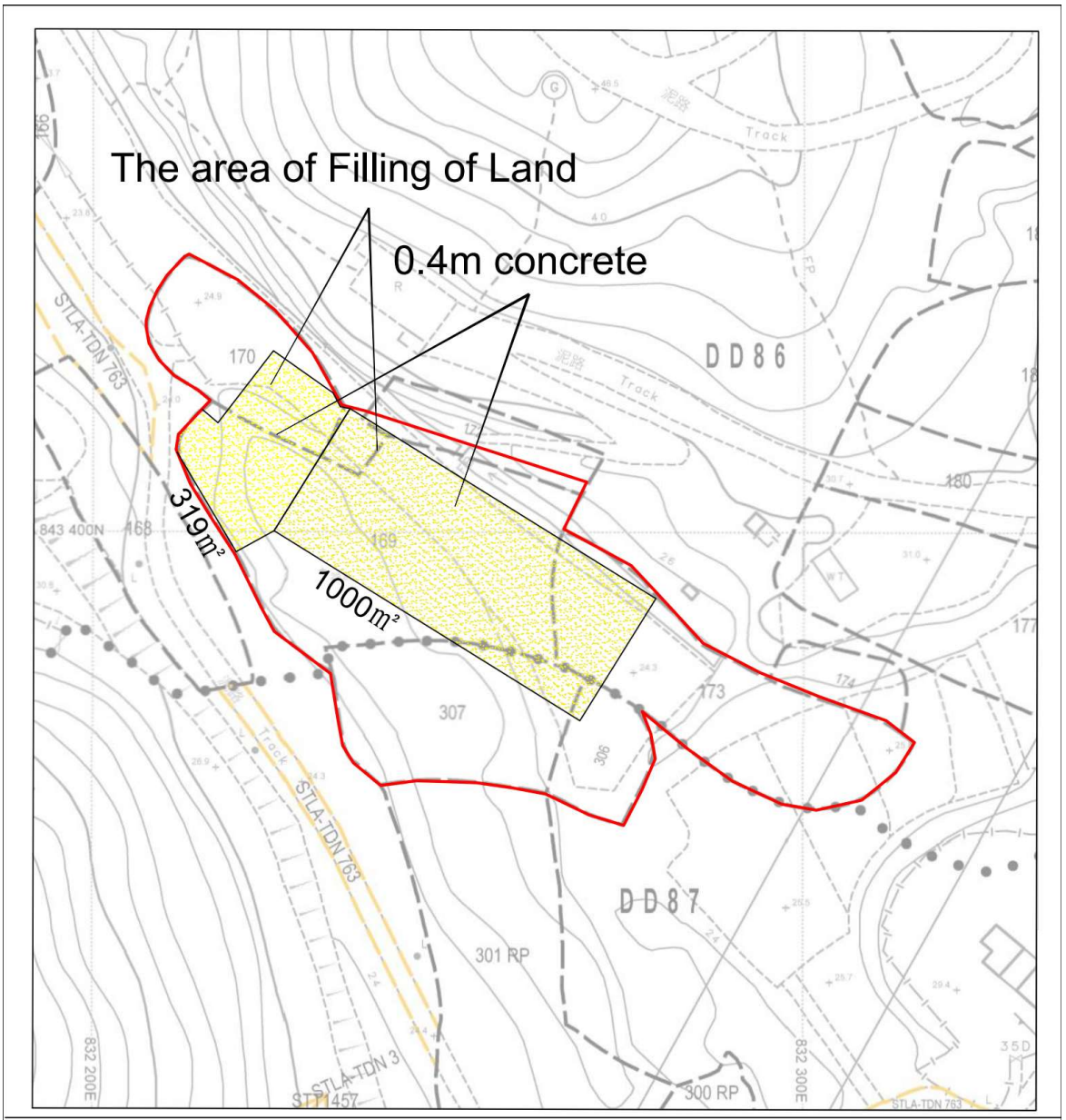
資料日期：2026 年 9 月 15 日。各宗申請的用途及批准條件以城市規劃委員會記錄為準。

附件 B 總平面圖



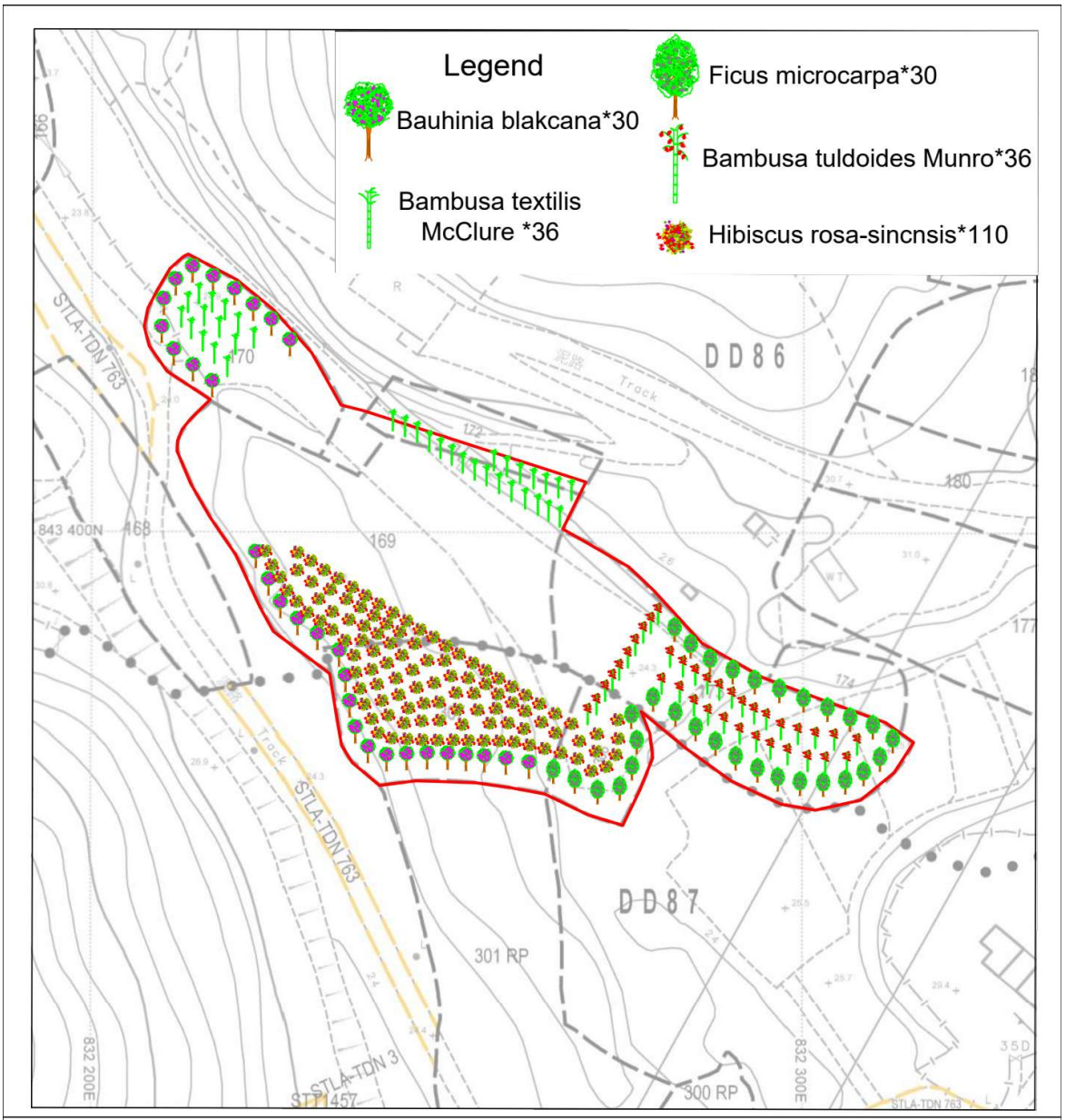
原圖 Annex 1。總申請面積約 3,431 m²，政府土地約 46 m²；一座約 1,000 m²貨倉、6 m 出入口及兩個 LGV 上落貨位。 縮印參考，比例及尺寸以原圖為準。

附件 C　填土及鋪面範圍圖



原圖 Annex 3。貨倉 1,000 m²及入口裝卸區 319 m²合共約 1,319 m²，圖示 0.4 m 混凝土；其餘 2,112 m²按本次方案作實土種植。 縮印參考，比例及尺寸以原圖為準。

附件 D 綠化圖



Annex 8。喬木 60 株、竹類 72 個種植單位及灌木 110 株，分設於北端、東北側、西南及南側與東南端的實土種植區。植物規格及參考中心距見 Annex 9。縮印參考，比例及尺寸以原圖為準。

附件 E 種植表及間距詳圖

PLANTING SCHEDULE & SPACING

01 PLANTING SCHEDULE

Height and spacing: Planning Department guidance

ID	Common name	Botanical name	Min. height H (m)	Qty.	Max. centre spacing S (m)
T01	Hong Kong Orchid Tree	*Bauhinia x blakeana*	2.75	30	3.00
T02	Chinese Banyan	*Ficus microcarpa*	2.75	30	4.00
B01	Weaver's Bamboo	*Bambusa textilis* McClure	2.75	36	0.45
B02	Verdant Bamboo	*Bambusa tuldoides* Munro	2.75	36	0.50
S01	Chinese Hibiscus	*Hibiscus rosa-sinensis*	0.60	110	0.45

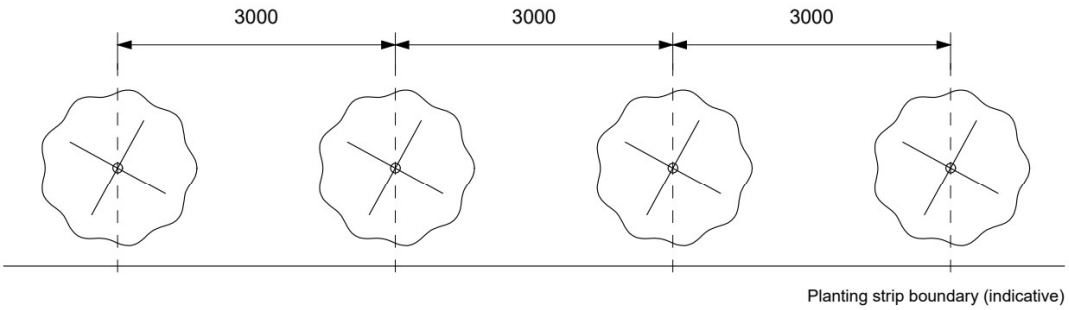
H: minimum height at planting. S: guideline maximum spacing, not a surveyed dimension.

D: tree DBH / bamboo culm diameter; not specified in the cited appendix. Confirm nursery stock.

Quantities follow the supplied legend. Confirm the counting unit for bamboo when ordering.

Source: Planning Department, Technical Note for Open Storage and Port Back-up Uses, Appendix (2004).

02 PLANT SPACING DETAIL



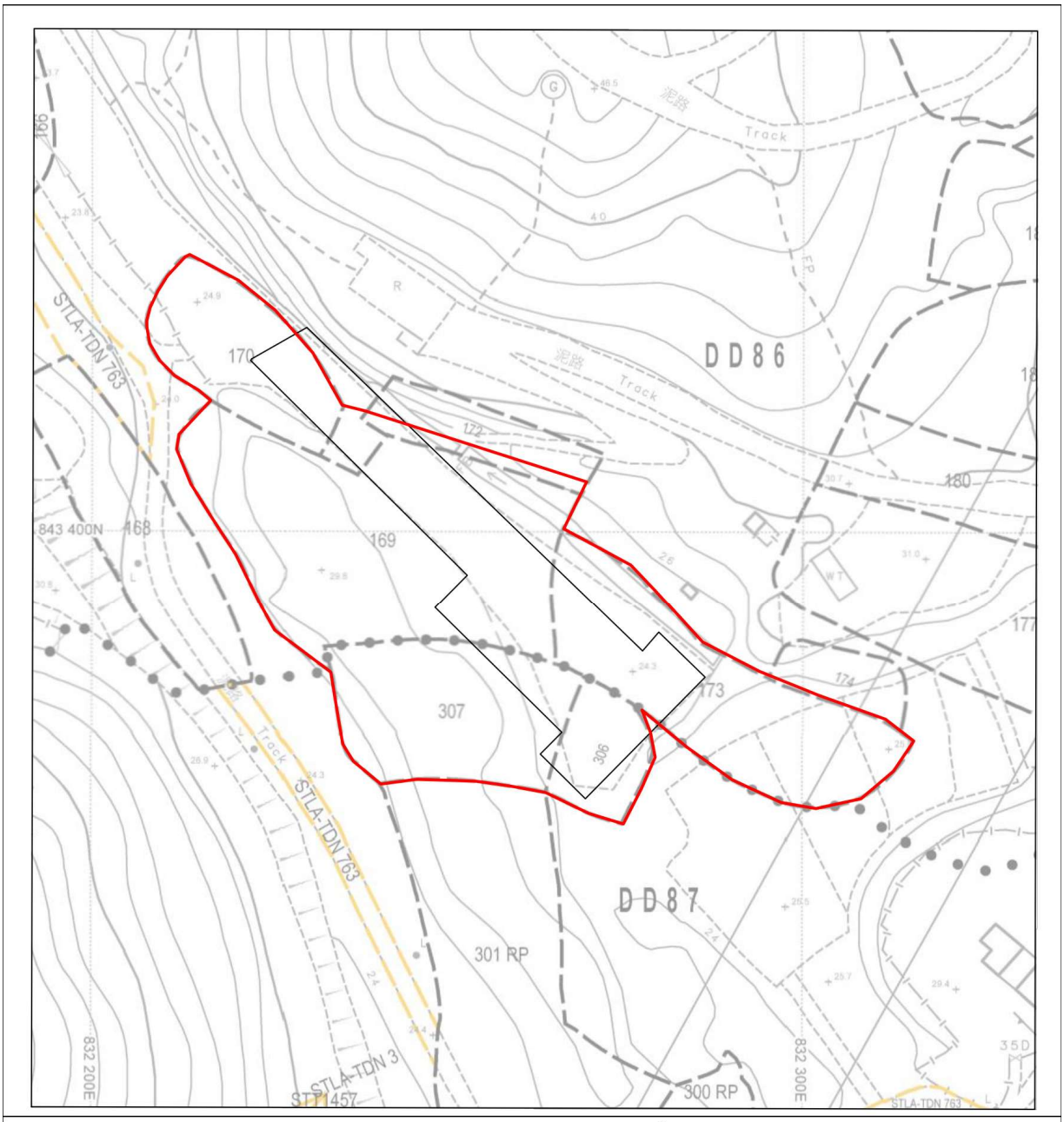
CENTRE SPACING S - REFER TO SCHEDULE ABOVE

1. Measure between adjacent plant centres; use trunk centres for trees.
2. The diagram shows the measurement method, not equal spacing for all species.
3. Read with Annex 1. Verify the proposed positions and actual spacing.

Man Shing Hong (Hopewell) Company Limited	Planting Schedule &Spacing Details	**Annex 9**
	Scale: N.T.S.	September 2026

Annex 9。列示五種植物的數量、最低栽植高度及參考最大中心距。合共 60 株喬木、72 個竹類種植單位及 110 株灌木。種植間距示意不按比例；實際配置與 Annex 8 一併閱讀。

附件 F　歷史構築物及面積



Annex 10。黑線表示歷史構築物輪廓，紅線表示本申請範圍；圖示歷史建築面積約 980 m²。與 Annex 1 並列閱讀，可對照舊廠房及擬議貨倉的位置和尺度。縮印參考，尺寸以原圖為準。

附件 G　1998 年航拍照片

Annex 11。1998 年 5 月 7 日恐龍坑航照，影像編號 CN19617。紅圈所指可見建築屋面及毗鄰道路。原影像署名 Survey & Mapping Office, Hong Kong Government；紅框、紅圈及箭頭為舊址定位標注，申請界線以 Annex 1 及 Annex 2 為準。