

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential

Peter Pak Lun NGAN/PLAND

寄件者: 陳灝然
寄件日期: 2025年08月06日星期三 16:56
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Peter Pak Lun NGAN/PLAND
主旨: A/NE-LYT/841 補充資料
附件: 授權書.pdf; 申請理由.pdf; Planning_Statement_2.pdf

類別: Internet Email

敬啟者

就上述檔案，現提交補充資料以回應發展局意見。

行政摘要

申請地點位於新界龍躍頭丈量約份第 83 約地段第 731 號（部分）、第 745 號餘段（部分）、第 749 號（部分）、第 750 號（部分）、第 751 號 A 分段（部分）、第 751 號餘段（部分）、第 752 號（部分）、第 753 號 A 分段、第 753 號餘段（部分）、第 754 號（部分）、第 757 號（部分）、第 758 號（部分）、第 759 號（部分）、第 761 號（部分）、第 777 號（部分）、第 778 號（部分）及毗連政府土地，申請面積為 15090 平方米，包括 35 平方米政府土地，總樓面面積為約 1,563 平方米。由裕民建築有限公司提出申請，作擬議臨時露天存放建築材料及機械連附屬設施（為期 3 年）及相關填土工程，申請地點位於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19 上的「農業」及「住宅(丙類)」地帶。

本擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施申請主要是因洪水橋/廈村新發展區第二發展計劃影響，需要遷往上述地段再作經營。

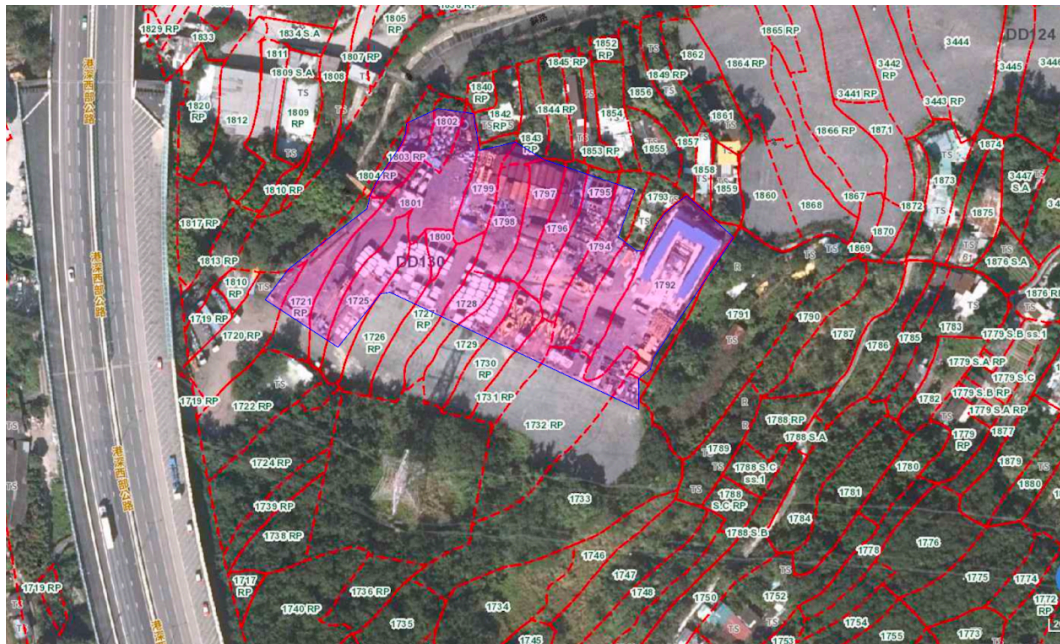
申請人與搬遷戶關係方面，裕民建築機械有限公司為規劃申請人，以及於 2022 年受粉嶺 48 區公營房屋發展的搬遷戶，其後裕民建築機械有限公司找到屯門藍地亦園丈量約份第 130 約多個地段作搬遷，並先後以享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司名義繼續作營運，三間公司均為合作關係。之後，享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司受洪水橋/廈村新發展區第二發展計劃影響需要再次搬遷，並尋找替地點繼續營運，可參閱地政文件。

為方便持分者管理，享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司均同意以裕民建築機械有限公司作為規劃申請人，可參閱授權信。若規劃申請獲批，享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司承諾會於新界粉嶺龍躍頭丈量約份第 83 約多個地段及毗連政府土地即是次規劃申請地點繼續經營其業務。享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司已向土地擁有人 Main Plan Development Limited，商議了有關租約問題，團隊會向 Main Plan Development Limited 租借上述土地，以作擬議露天存放用途。

營運方面，裕民建築機械有限公司營運原址為粉嶺丈量約份第 51 約地段第 4259 號 B 分段、第 4260 號、第 4261 號、第 4263 號、第 4265 號、第 4266 號、第 4269 號、第 4528 號、第 4616 號、第 4617 號及其相鄰的政府土地，面積為約 13452 平方米，以經營露天存放建築機械及材料的業務。當時城威發展有限公司為場地業主，裕民建築機械有限公司向上述公司租用土地，城威發展有限公司與是次規劃申請無關係。

享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司營運原址為屯門藍地亦園丈量約份第130約地段第1721號餘段、第1725號、第1726號餘段、第1727號餘段、第1728號、第1729號、第1730號餘段、第1731號餘段、第1732號餘段、第1791號、第1792號、第1793號、第1794號、第1795號、第1796號、第1797號、第1798號、第1799號、第1801號、第1802號、第1803號餘段、第1804號餘段、第1843號餘段及其相鄰的政府土地，面積為約 10,434 平方米，以經營露天存放建築機械及材料的業務，有關地點亦位於洪水橋/廈村新發展區第二發展計劃影響範圍之內。

申請人受洪水橋/廈村新發展區第二發展計劃影響的原址



搬遷方面，受影響的經營者收到地政署信件後已開始尋找替代用地以重置有關作業，團隊曾考慮過好幾個場地作搬遷但都不合適，場地一為元朗錦田丈量約份第110約地段第41號、第44號餘段、第45號餘段及第46號的土地，面積為約 10251 平方米，位於「農業」地帶。

場地二比受影響範圍大2倍左右，場地大小不符合，此外，周邊位置全是農莊及田園，沒有行車通道且尚未平整，場地發展與環境不相符，不適合作臨時露天存放建築材料及機械連附屬設施。成本考量方面，此地帶的租金成本相比龍躍頭地帶的高。

最後，團隊找到此申請場地：新界龍躍頭丈量約份第 83 約地段第 731 號（部分）、第 745 號餘段（部分）、第 749 號（部分）、第 750 號（部分）、第 751 號 A 分段（部分）、第 751 號餘段（部分）、第 752 號（部分）、第 753 號 A 分段、第 753 號餘段（部分）、第 754 號（部分）、第 757 號（部分）、第 758 號（部分）、第 759 號（部分）、第 761 號（部分）、第 777 號（部分）、第 778 號（部分）及毗連政府土地，我們都認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

本擬議發展面積約 15,090 平方米，與申請人以往在丈量約份第51約多個地段及丈量約份第130約多個地段的規模相約，面積為約 13452 平方米及約 10,434 平方米。尋找的重置地點相比洪水橋營運原址多約 4656 平方米，以乎合營運需要。在物流管理方面，更大的場地能設計有效的交通流線能夠確保材料和機械的進出順暢。

加上此申請地點部分範圍涉及一個曾獲批准的規劃許可申請：A/NELYT/762，申請用途為擬議臨時環保設計研究中心，因此部分地方早前已作平整，可減輕申請人的開支。本擬議發展是現時唯一尋找到最合適的土地。

本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點作為「農業」及「住宅(丙類)」用途長遠規劃的發展。申請地點只作露天存放建築機械及材料連附屬設施，不涉及洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動，不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。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。

申請人會委託專業管理公司進行管理，實施附帶條件工程設備提供工程及保養，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。

此申請獲得通過後，申請人會依足規定向地政處就場地內上蓋物，提出短期豁免書申請。此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。

申請地點發展性質為靜態，不會對環境產生噪聲干擾社區。貨物裝卸所產生的音量非常少。另外，此交通流量不會產生交通噪音，對周邊道路網絡沒有不利影響。沒有車輛及工業活動在申請場地內進行，故預計沒有污水和粉塵排放。申請地點內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。發展項目不會發出氣味，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，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，容易還原，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，不會影響土地永久用途。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。

回應公眾意見

村民擔心本擬議臨時露天存放建築機械及材料連附屬設施會對環境造成影響，包括噪音、交通、排水及蚊蟲問題。

噪音方面，場地只會使用私家車及輕型貨車作運送，不會使用中型或重型貨車或貨櫃車，因此不會造成噪音。

交通方面，市民的憂慮跟運輸署的考量相似，有關問題團隊已做了一份交通影響評估報告，以證明場地及與其連接的行車通道足以承載申請範圍的車輛流量，相信報告能解答各方的疑慮。此外，申請人知道行車通道地段屬私人物業，申請前已取得業主同意，行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。若行車通道有任何損壞，我們團隊與業主會修理好道路以保障行人安全。

排水方面，市民的憂慮跟渠務署的考量相似，有關問題團隊已做了一份排水影響評估報告，相信能解答各方的疑慮。

蚊蟲方面，露天存放建築機械及材料是不會滋生蚊蟲的，若有此情況是因為場地管理不善。申請人承諾會委託專業管理公司進行管理，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。

敬啟者

享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司受洪水橋/廈村新發展區第二發展計劃影響而被政府收回土地，有關經營者現需尋覓新地點重置業務。

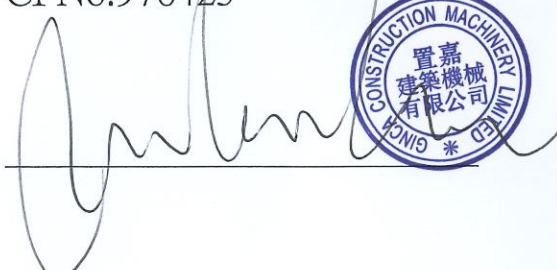
享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司授權裕民建築有限公司作為規劃申請的申請人，根據城市規劃條例提出有關規劃申請。將新界粉嶺龍躍頭丈量約份第83約多個地段及毗連政府土地，作擬議臨時露天存放建築材料及機械連附屬設施（為期3年）及相關填土工程。

此外，若規劃申請獲批，享寶建築有限公司及置嘉建築機械有限公司會於新界粉嶺龍躍頭丈量約份第83約多個地段及毗連政府土地繼續經營其業務。

享寶建築有限公司
CI No.1098763



置嘉建築機械有限公司
CI No.976425



裕民建築有限公司
CI No.30968
For and on behalf of
E MAN CONSTRUCTION CO. LTD.



Authorized Signature

日期：01/08/2025

電話 Tel: 3547 0720
圖文傳真 Fax: 3547 0756
電郵地址 Email: lep9@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: (3) in LD NDA HSK/SBUT/0453
來函檔號 Your Ref:

來函請註明本署檔號
Please quote our reference in your reply



地政總署
新發展區組
NEW DEVELOPMENT AREA
SECTION
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界上水龍琛路 39 號上水廣場 15 樓 1501 至 1510 室
Units 1501-10, Level 15, Landmark North,
39 Lung Sum Avenue, Sheung Shui, New Territories.

網址 Website: www.landsd.gov.hk

現場張貼

業務經營者：

洪水橋／厦村新發展區第二期發展計劃

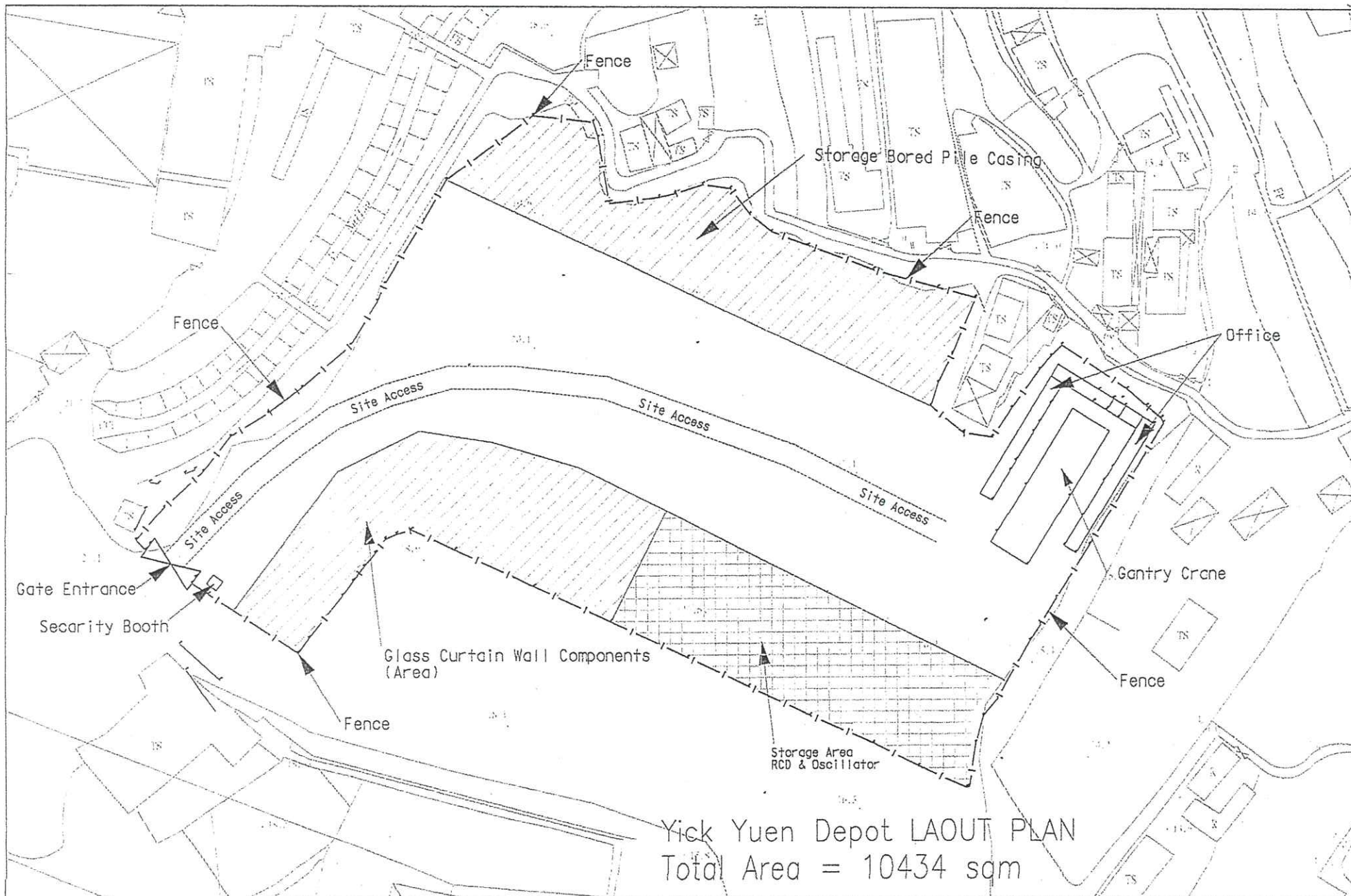
丈量約份第 130 約地段第 1721 號餘段、第 1725 號、第 1726 號餘段、第 1727 號餘段、第 1728 號、第 1729 號、第 1730 號餘段、第 1731 號餘段、第 1732 號餘段、第 1791 號、第 1792 號、第 1793 號、第 1794 號、第 1795 號、第 1796 號、第 1797 號、第 1798 號、第 1799 號、第 1801 號、第 1802 號、第 1803 號餘段、第 1804 號餘段、第 1843 號餘段及其相鄰的政府土地

露天／戶外業務清拆編號：S/N P9 New 7

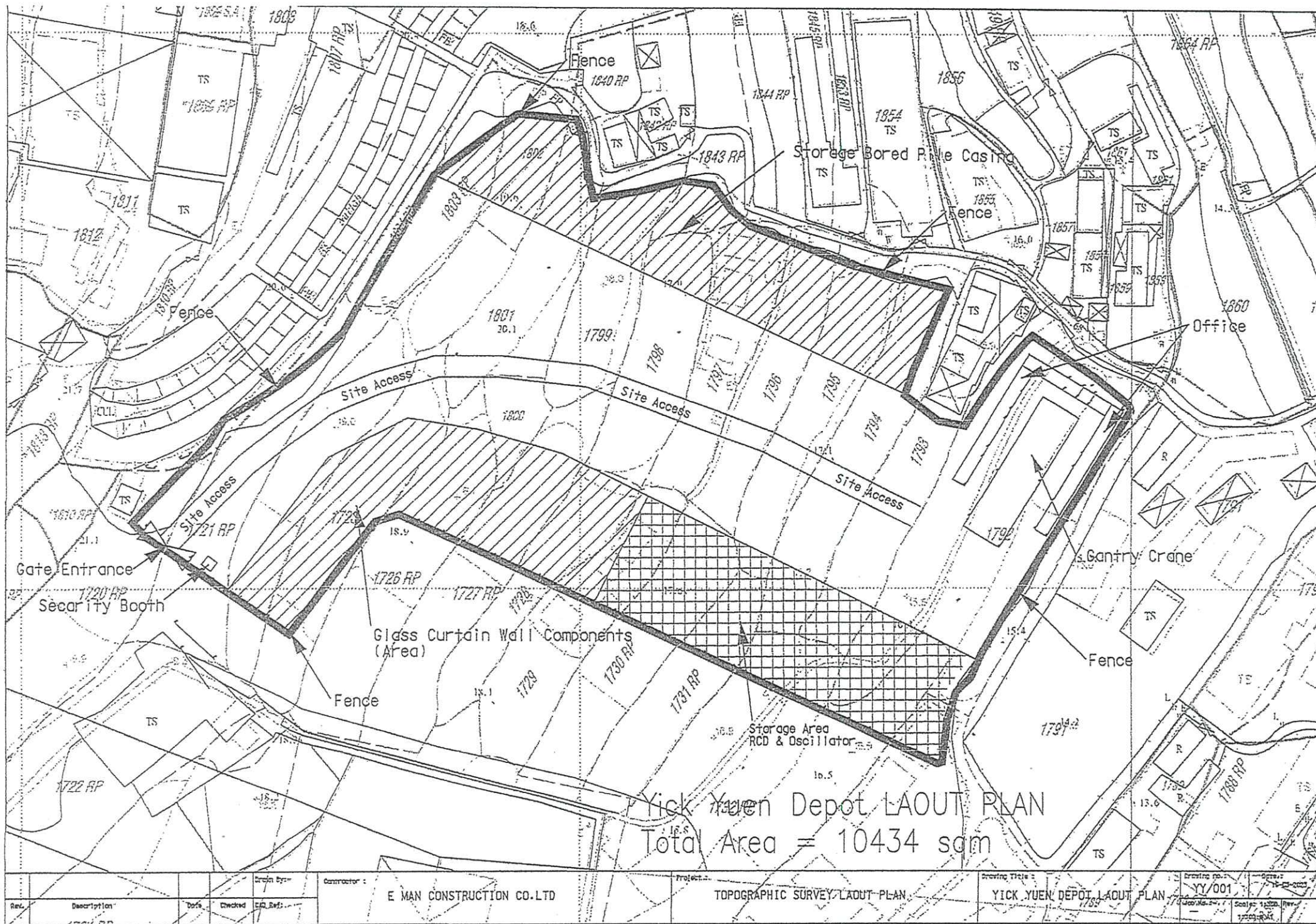
貴公司在上址經營的露天／戶外業務，因上述工務計劃影響而須清拆。根據現行政策，在上址經營露天／戶外業務的經營者，如經調查確定符合資格後，將可獲發特惠津貼。其他未符合資格的人士，則不會獲發任何特惠津貼。

故現請貴公司於 2024 年 1 月 22 日或之前向本辦事處提供下列文件的副本，以便評核貴公司是否符合資格申領特惠津貼。

- (1) (a) 經營人之香港身份證 (b) 合夥人之香港身份證
(c) 香港公司註冊證書
- (2) 有關業務在 2016 年 5 月 10 日至今的營運單據：
 - (a) 報稅單或繳稅單 (b) 營業損益表
 - (c) 火險保單單據 (d) 僱員保險單據
 - (e) 器材保養單據 (f) 商業登記證
 - (g) 供電單據 (h) 電話單據
 - (i) 供水單據 (j) 資訊服務單據
- (3) 其他有效證明文件



Drawn By:-				Contractor :		Project :		Drawing Title :		Drawing no.:		Date:	
Rev.				Description		Date		Checked		CAD Ref:		YY/001	
				E MAN CONSTRUCTION CO.LTD		TOPOGRAPHIC SURVEY LAOUT PLAN		YICK YUEN DEPOT LAOUT PLAN		16-03-2023		Job No.:-	
										Scale: 1:300		Rev.	
										1:300 # A1			



Yick Yuen Depot LAOUT PLAN
Total Area = 10434 sqm

Rev.				Description				Date				Checked				C.D. Refs.			
Drawn By:				Contractor:				Project:				Drawing Title:				Drawing No.:			
				E MAN CONSTRUCTION CO. LTD				TOPOGRAPHIC SURVEY LAOUT PLAN				YICK YUEN DEPOT LAOUT PLAN				YY/001			
																Scale: 1:2000			

電話 Tel: 2675 1866 (Case Officer: Mr. K.Y. YEUNG)
 圖文傳真 Fax: 2675 9224
 電郵地址 Email: gendlon@landsd.gov.hk
 本署檔號 Our Ref: (A) in L/M (14) in DLON 495/NRN/59 (2)
 來函檔號 Your Ref:



地政總署
 北區地政處
 DISTRICT LANDS OFFICE, NORTH
 LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
 We strive to achieve excellence in land administration.

新界粉嶺璧峰路三號北區政府合署六樓
 6/F., NORTH DISTRICT GOVERNMENT OFFICES
 3 PIK FUNG ROAD, FANLING, NEW TERRITORIES

網址 Web Site: www.landso.gov.hk

BY REGISTERED SERVICE

WITHOUT PREJUDICE

Item No. : 2

To : CITY JET DEVELOPMENT LIMITED
 (城威發展有限公司)
 76/F., Two International Finance Centre,
 8 Finance Street, Central, Hong Kong



The former lessee(s) of the land described below ("the Land"):

D.D.	Lot(s) No(s).	Registered Area	Area Resumed
51	4259 S.B	293.6 sq. m. (about) [vide M/N N469976]	293.6 sq.m. (3 160 sq.ft.)
51	4260 (Portion)	0.60 ac.	2 246.2 sq.m. (24 178 sq.ft.)
51	4261	0.24 ac.	971.2 sq.m. (10 454 sq.ft.)
51	4265	0.05 ac.	202.3 sq.m. (2 178 sq.ft.)
51	4266	0.20 ac.	809.4 sq.m. (8 712 sq.ft.)
51	4269	0.51 ac.	2 063.9 sq.m. (22 216 sq.ft.)
51	4270 (Portion)	1.01 ac.	3 546.7 sq.m. (38 176 sq.ft.)
51	4271 (Portion)	0.25 ac.	152.6 sq.m. (1 643 sq.ft.)

51	4528	0.22 ac.	890.3 sq.m. (9 583 sq.ft.)
51	4616	-----	1 740.2 sq.m. (18 731 sq.ft.)
51	4617	-----	930.8 sq.m. (10 019 sq.ft.)

Total Area: 13,452M²

