

規劃陳述書

根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條提出的申請

擬議為期三年的臨時貨倉存放建築材料連附屬辦公室及相關填土工程

**位於新界文錦渡丈量約份第 86 約地段第 98 號, 第 99 號, 第 101 號, 第 103 號
及毗連政府土地**

Applicants / 申請人: YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING COMPANY
LIMITED (英盛 (合和) 工程有限公司)

Application Type / 申請類別: 位於鄉郊地區為期不超過三年的臨時用途 / 發展

Proposed Permission Period / 申請有效期: 3 years / 三年

Date / 日期: 2026 年 3 月

1. Introduction / 引言

1.1 本規劃陳述書旨在支持根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條提出之規劃申請，申請在申請地點內擬議為期三年的臨時貨倉存放建築材料連附屬辦公室。

1.2 本次申請是爲了合法，合規和安全地在申請地點營運臨時貨倉存放建築材料連附屬辦公室及相關填土工程。以待找到永久性策略地點

1.3 本項目將提出多項措施減低對附近環境的各種潛在影響

2. Background and Planning History / 背景及規劃歷史

2.1 因應香港特區政府大力提倡及加速發展北部都會區，大量住宅、創科園區、物流樞紐及基建項目正陸續展開，預計未來數年建築工程量將持續大幅增長。與此同時，相關建築行業對建築材料的需求因此持續急升，現時業界所用的大部分建築材料例如鋼筋，鋁管，工程塑料等都是在內地採購並運送到香港。但一般不會直接運送到工地以免影響工作空間和工人安全。現有的存放及管理空間已明顯不足，部分材料無奈只能堆放在建築地盤內。

為解決及回應業界的需要，申請人擬議在提及地段進行為期三年的臨時貨倉存放建築材料連附屬辦公室及相關填土工程。此安排純屬過渡性質，旨在將建築物料臨時安置至申請地點。方便在北部都會區的工程公司取用，以滿足他們的日常工作需求。土地占用人和業主承諾在三年內積極尋找及遷往永久性策略地點（例如北部都會區周邊合適的工業 / 倉儲用地），並將嚴格遵守所有環境、消防、安全及土地使用規定，包括設置圍板、防塵灑水、定期清理及噪音控制等緩解措施，以減低對周邊環境及社區的影響。

2.2 本次申請是為了合法，合規和安全地在申請地點營運臨時貨倉存放建築材料連附屬辦公室及相關填土工程。臨時存放建築物料並服務本港建築工程行業，配合政府北部發展區的計劃，以待找到永久性策略地點。

2.2 申請地點已經空置了一段時間，為了避免浪費土地資源，申請人提出規劃申請，希望短暫使用土地。

3. Application Site and Surroundings / 申請地點及周邊環境

3.1 申請地點位於核准文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/7 的「農業」(“AGR”)地帶內。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地/農場/魚塘，以便作農業用途。

3.2 根據大綱圖的總註釋，在「農業」地帶內進行為期不超過三年的臨時用途或發展，須向城市規劃委員會 (TPB) 申請規劃許可，故本申請遞交予城規會審議。

3.3 地段：申請地段位於新界文錦渡丈量約份第 86 約地段第 98 號，第 99 號，第 101 號，第 103 號及毗連政府土地。總面積約 2032 平方米。

3.4 申請地點周邊環境已經存在多個臨時構築物作貨倉及維修廠用途，其餘存在物件為草叢，樹木，空地為主。

3.5 申請地點周邊已有多個類似規劃申請批准：

A/NE-MKT/34	臨時貨倉存放建築材料（為期 3 年）及相關填土工程
A/NE-MKT/37	臨時貨倉存放食品（為期 3 年）和進行相關填土工程
A/NE-MKT/49	臨時汽車修理工場及露天存放汽車（只限旅遊巴士）及附屬設施及相關填土工程（為期 3 年
A/NE-MKT/56	臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程（為期 3 年）

4. Development Proposal / 擬議發展

4.1 擬議用途：臨時貨倉存放建築材料連附屬辦公室及相關填土工程，臨時貨倉用作存放建築材料，附屬辦公室用作記錄車輛出入和工人休息用途。不涉及拆解、維修、清洗、噴漆等可能造成污染之工序。

4.2 擬議設置 1 個臨時貨倉，樓面面積約 530 m²，建築物高度不超過 5 m。擬議設置 1 個附屬辦公室，樓面面積約 70 m²，建築物高度不超過 3 m。總樓面面積約 600 m²。

4.3 車輛設施：地盤內提供 1 個中型貨車上落貨停車位和 1 個私家車停車位。

1 個中型貨車上落貨停車位	3.5 m (W) x 11 m (L)
1 個私家車停車位	2.5 m (W) x 5 m (L)

4.4 車輛出入口及管理：將提供 2 個車輛出入口，但日常只會使用一個出入口服務地盤倉庫的上落貨安排，另一個出入口作預留通道。

4.5 營運時間：擬議營運時間為星期一至星期五上午九時至下午五時；星期六、星期日及公眾假期不營運。

4.6 相關填土工程是爲了提供較爲穩固和平整的路面，在規劃許可期結束後會按照政府要求還原地面。

5.Planning Justifications / 規劃理據

5.1 雖然臨時存放用途並非「農業」地帶的主要規劃意向，但本申請屬臨時過渡性質，旨在暫時回應區內的存儲建築材料需求。

5.2 根據城市規劃委員會規劃指引，申請地點屬於第 2 類地區。申請地點周邊的地段已獲城市規劃委員會批准多個類似申請，顯示在該片區擬議規劃申請是較為合適和可行的，不會造成規劃層面的負面影響。

5.3 申請地點現時是空置的，已經多年沒有作農業用途，在場地內也並沒有大量樹木和沒有高價值植物。而且擬議發展不需要進行大規模挖掘工程。可以滿足短期低密度發展，同時不會造成嚴重生態影響。此外，場地內現存的樹木，申請人會實行保護措施。

5.4 排水及公用設施：將按渠務署/城規會要求提交及落實排水影響評估/或排水建議書，並於批核期內持續維護排水設施。

5.5 臨時性質及規劃意向：本申請屬嚴格臨時性質（3 年），不會永久妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。許可期滿後，申請人將按相關部門/地契條款要求還原土地。