

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（危險品倉庫除外）連附屬辦公室及相關填土工程
位於新界打鼓嶺北丈量約份第 82 約地段第 752 號 A 分段,第 752 號 B 分段,第
752 號 C 分段,第 752 號 D 分段,第 752 號 E 分段,第 752 號餘段及毗連政府土地

申請人:平安土木工程有限公司

獲授權代理人: 英盛（合和）工程有限公司

申請類別:位於鄉郊地區為期不超過三年的臨時用途 / 發展

申請有效期:3years/三年

日期:February2026/2026 年 2 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（危險品倉庫除外）連附屬辦公室及相關填土工程

1.2 本次申請是為合法，合規和安全地在申請地點營運臨時貨倉（危險品倉庫除外）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 因應香港特別行政區政府大力提倡及加速推進北部都會區發展，大量住宅、創科園區、物流樞紐及各類基建項目正陸續展開。預計未來數年，相關建築工程量將持續大幅增長，建築行業對物料存放及管理空間的需求亦因此急劇上升。申請人現正積極參與北部都會區的多項基建工程，例如為渠務署進行渠務工程。然而，現有存放物料及管理空間已明顯不足，難以應付日益增加的工程需求。為有效解決業界的迫切需要，並配合政府北部都會區發展策略，申請人擬議在申請地段進行為期三年的臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬辦公室及相關填土工程。該臨時設施主要用作存放非建築使用的物料，包括塑料水馬（Plastic Water Barrier）、各種道路指示牌、安全帽、工人安全防護裝備，飲用水等。附屬辦公室則為申請人的工程人員及工人提供必要的辦公及休息空間。

此安排純屬過渡性質，旨在將相關物料臨時安置於申請地點，以便北部都會區內各工程公司就近取用，滿足日常施工需求。土地使用人承諾，將於三年期限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或倉儲用地），並在營運期間嚴格遵守所有環境、消防、安全及土地使用規定，以盡量減低對周邊環境及社區的影響。。

2.2 本次規劃申請的目的，是為了合法、合規及安全地在申請地點營運上述臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬辦公室及相關填土工程，從而為打鼓嶺區的建築工程行業提供短期物料存放及支援服務，配合政府加快北部都會區發展的整體策略，並待覓得合適的永久性策略地點。

2.3 申請地點目前已空置一段時間，為避免土地資源浪費，申請人希望透過是次短暫使用，優化土地運用效益，同時回應業界因北部都會區加速發展而產生的迫切空間需求。

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

3.1 申請地點位於打鼓嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKLN/2 的「鄉村式發展」(“V”)地帶內。此地帶的規劃意向，主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，以及提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。其他商業、社區和康樂用途。根據大綱圖的總註釋，在「鄉村式發展」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。

3.2 地段：申請地段位於新界文錦渡丈量約份第 82 約地段第 752 號 A 分段，第 752 號 B 分段，第 752 號 C 分段，第 752 號 D 分段，第 752 號 E 分段，第 752 號餘段及毗連政府土地。總面積約 1170 平方米。

3.3 申請地點周邊環境已經存在多個臨時構築物作貨倉及存放用途，其餘存在物件為政府建築物，草叢，樹木，空地為主。

3.4 申請地點周邊已有多個類似規劃申請批准：

A/NE-MKT/42	擬議臨時貨倉 (危險品倉庫除外) 及附屬設施 (為期 3 年)
A/NE-MKT/43	擬議臨時貨倉存放汽車零件 (為期 3 年)
A/NE-TKLN/86	擬議臨時貨倉 (危險品倉庫除外) 及附屬設施 (為期 3 年)
A/NE-TKLN/116	擬議臨時物流中心、倉庫 (危險品倉庫除外) 及貨櫃車停車場連附屬設施 (為期 3 年)

4. Development Proposal/擬議發展

4.1 擬議用途：臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬辦公室及相關填土工程，臨時貨倉用作存放非建築使用的物料，附屬辦公室用作工程人員辦公和工人休息用途。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 150m²，建築物高度不超過 4.5m。擬議設置 4 個附屬辦公室，樓面面積約 60m²，建築物高度不超過 3m。總樓面面積約 210m²。

4.3 車輛設施：地盤內提供 1 個輕型貨車上落貨停車位和 2 個私家車停車位。

1 個輕型貨車上落貨停車位	3.5m(W)x7m(L)
2 個私家車停車位	2.5m(W)x5m(L)

4.4 車輛出入口及管理：將提供 1 個車輛出入口，服務地盤倉庫的出入安排。

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 相關填土工程是為提供較為穩固和平整的路面，在規劃許可期結束後來會按照政府要求還原地面。

5.PlanningJustifications/規劃理據

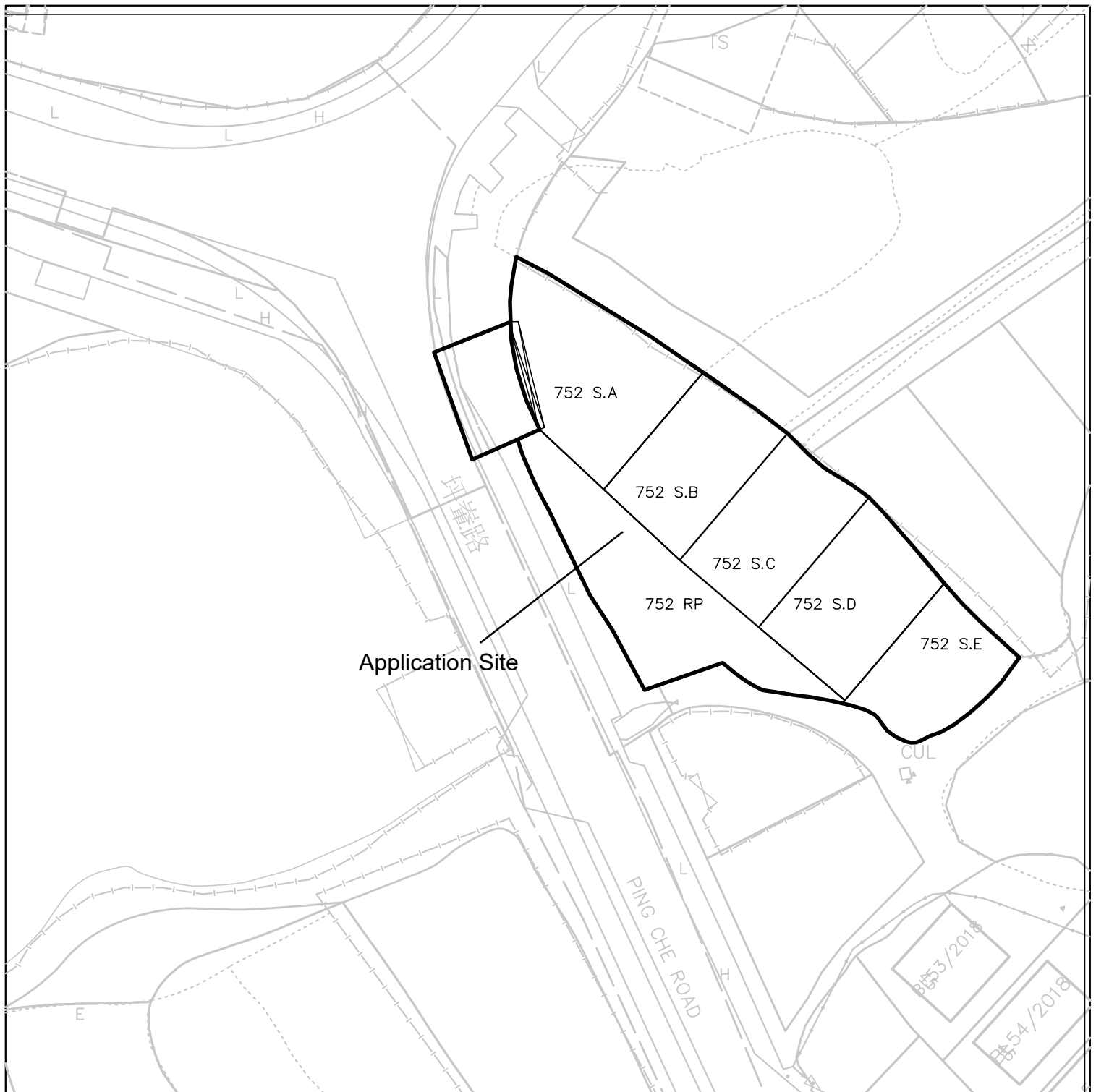
5.1 雖然臨時存放用途並非「鄉村式發展」地帶的主要規劃意向，但本申請屬臨時過渡性質，旨在暫時回應區內工程行業的存儲需求。

5.2 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，擬議用途和佈局與周邊環境大致協調，不會造成規劃層面的負面影響。

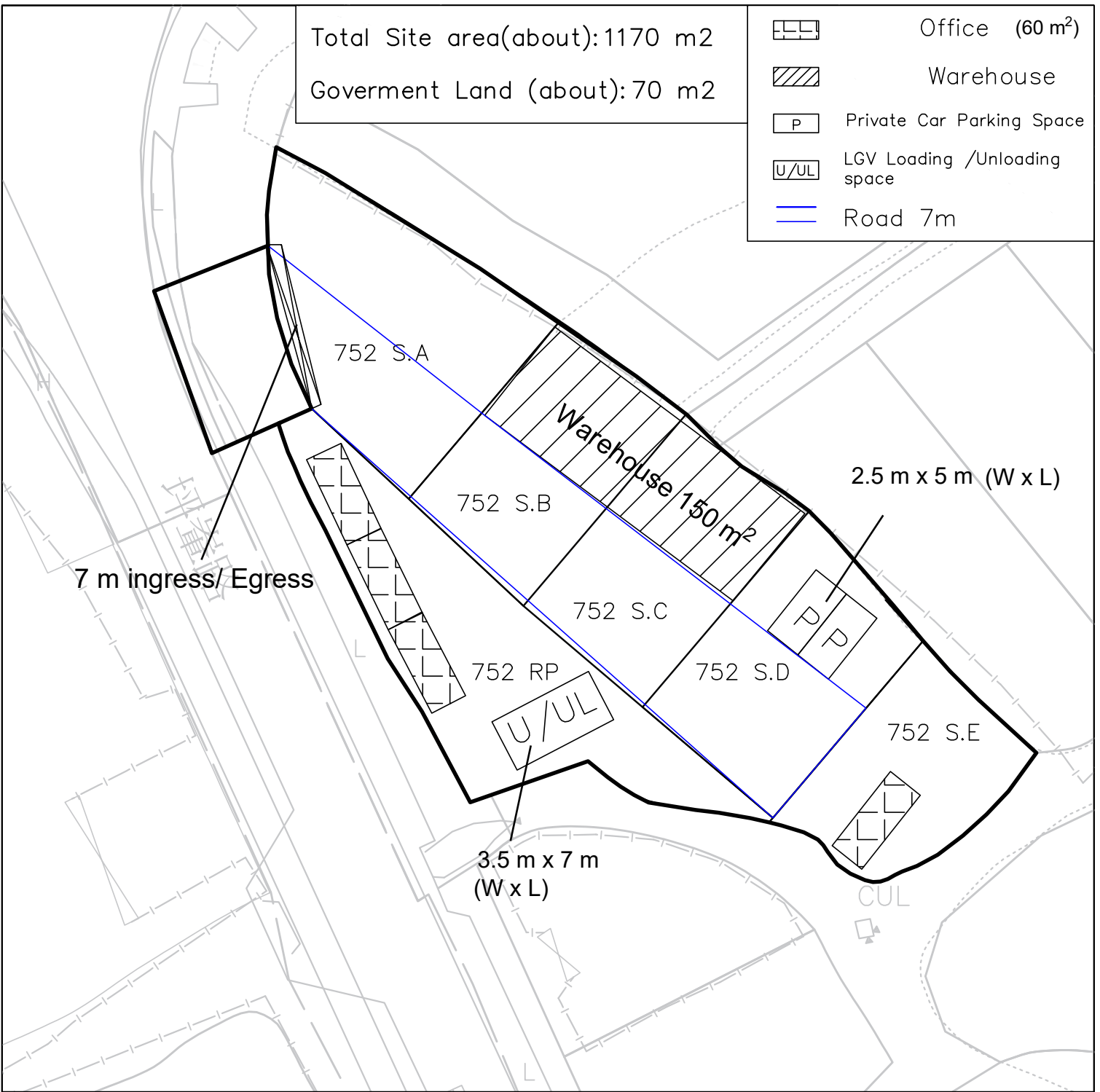
5.3 申請地點現時是空置的，已經多年沒有作任何用途，在場地內也並沒有大量樹木和沒有高價值植物。而且擬議發展不需要進行大規模挖掘工程。可以滿足短期低密度發展，場地內現存的樹木，申請人會實行保護措施，不會砍伐樹木。

5.4 申請人願意在得到規劃申請許可後，滿足所有城市規劃委員會提出的附加條件要求，例如渠務設施，消防設施，交通設施，營運時間限制等等。

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「鄉村式發展」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。



<p>January 2026</p>	<p>Location Plan Lots. 752 S.A, 752 S.B, 752 S.C, 752 S.D, 752 S.E, 752 RP In D.D. 82 and adjoining Government Land</p>	<p>YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING CO.LTD.</p>
<p>1:1000</p>		<p>Annex 1</p>



Layout Plan

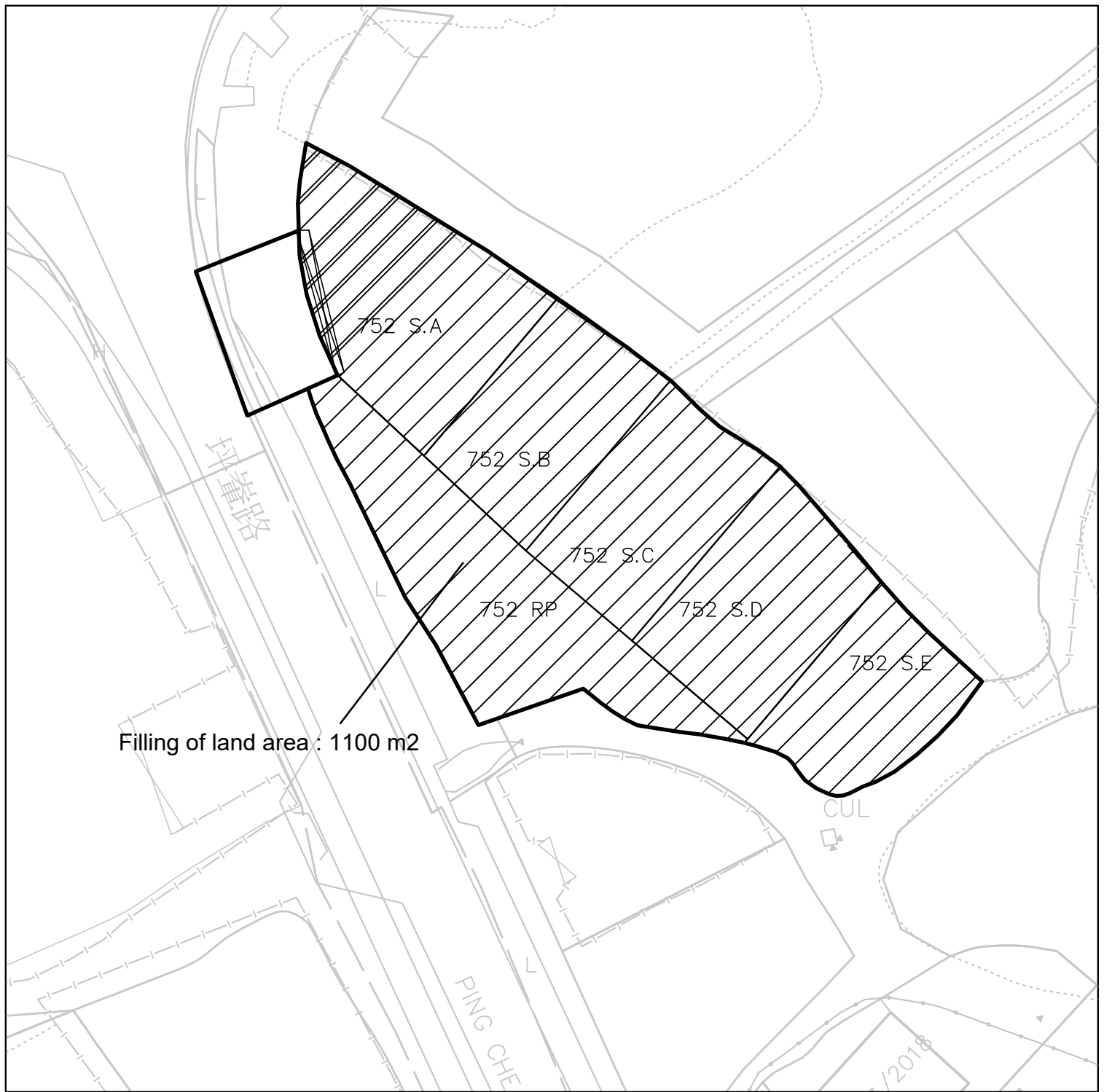
January
2026

Lots. 752 S.A, 752 S.B, 752 S.C,
752 S.D, 752 S.E, 752 RP In D.D.
82 and adjoining Goverment Land

YING SHING
(HOPEWELL)
ENGINEERING
CO.LTD.

1:1000

Annex 1



<p>January 2026</p>	<p>Filling of Land Plan Lots. 752 S.A, 752 S.B, 752 S.C, 752 S.D, 752 S.E, 752 RP In D.D. 82 and adjoining Government Land</p>	<p>YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING CO.LTD.</p>
<p>1:1000</p>		<p>Annex 1</p>