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

---

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年11月10日星期二 21:06
收件者:
主旨: Re: TKL 858 FI
附件: all in one.pdf

類別: Internet Email

new version

[redacted] 于 2026 年 11 月 10 日周二 16:42 写道：

> [redacted] 于 2026 年 11 月 10 日周二 11:12 写道：
> Dear Madam,
>
> Please find the attached FI. This email supersedes all the email sent on before.
>
> Thanks
>
> Carter Tsang
> [redacted]
>
>

Further Information for DEVB and PD

The business operator (the Applicant) affected by the New Development Area works project had an original operating premises of approximately 500 m², while the current application site is approximately 1,173 m², representing an increase of 673 m^2. The reasons for proposing an increase in land area in this application are as follows:

1. According to Google Street View images of the location, the Applicant's original business premises were already over-utilized, with a large quantity of automotive repair tools and spare parts stored on site. In actual operations, the Applicant had no choice but to temporarily store some automotive parts and vehicles awaiting repair in neighboring areas. Therefore, the proposed usable area of the current application site truly meets the Applicant's operational needs.

2. In order to provide a safe automotive repair workspace for the Applicant, this planning application has taken into account the nature of the Applicant's business and the actual operational procedures and has redesigned the site layout to separate the vehicle parts inspection and installation area from the vehicle parts repair and storage area, so as to avoid overcrowding and confusion on the site.Please refer to Operation plan.

3. Provision of appropriate space to comply with fire safety requirements (for example, provision of emergency vehicle access routes, and sufficient separation between buildings to reduce the risk of large-scale fires).

4. Provision of spacious internal roads to provide adequate turning space and parking space for the Applicant's vehicles and emergency vehicles. In addition, loading/unloading areas are provided to enhance operational efficiency.

5. Reservation of space for the construction and maintenance of drainage facilities.

6. The Applicant wishes to avoid placing vehicle repair work and the storage of automotive parts in open-air areas in order to reduce noise generated during repair work or the handling of parts. Therefore, this application requires more covered space, thereby increasing the land area.

給發展局和規劃署的進一步資料

受新發展區工程計劃影響的業務經營者（申請人），其原先的經營地點面積約爲 500m2，而現時申請地點面積約爲 1173 m2 ,增加了 673 平方米。本次申請提出增加土地面積的原因有以下幾點:

1. 根據地點的 google 街景圖所示，申請人原先的業務經營地點已經被過度使用，場地內存放了大量相關的汽車維修工具和替換零件。在實際營運中申請人無奈地將部分汽車零件及待維修的車輛借用鄰近的地方暫時存放。所以現時申請地點的擬議使用面積是真正符合申請人的營運需求。

2. 爲了提供一個安全的汽車維修工作空間給申請人，本次規劃申請考慮了申請人的業務性質及實際運作程序，重新設計場地布局將汽車零件檢查及安裝區和汽車零件維修及存儲區分開，以避免場地過於擁擠產生混亂。請參閱營運圖

3. 提供合適的空間以符合消防安全要求（例如提供緊急車輛通道，建築物之間有足夠距離以降低發生大型火災的風險）

4. 提供寬敞的內部道路，為申請人的車輛和緊急車輛提供足夠的迴轉空間及泊車空間。另外提供上落貨區，以提高營運效率。

5. 預留空間作排水設施建造和維護之用

6. 申請人希望避免將車輛維修工作和存儲汽車零件的空間設置在露天區域，以

減低維修工作或者搬運零件過程中產生的噪音，所以本次申請需要更多的有蓋空間，從而增加土地面積。

電　　話　Tel: 3610 9283
圖文傳真　Fax: 3547 0756
電郵地址　Email: slep10@landsd.gov.hk
本署檔號　Our Ref: (35) in LD NDA/HSK/SBUT/0351
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.

新界上禾龍環路 39 號上禾廣場 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

現場派遞及郵寄

聯達汽車服務 LUEN TAT CAR SERVICE
[redacted]

敬啟者：

洪水橋／厦村新發展區第二期工程計劃
業務經營者：聯達汽車服務 LUEN TAT CAR SERVICE
清拆編號：H8/219-230

你／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遷出。本署已於2025年4月8日根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)，在涉及的構築物及／或相關範圍張貼告示，通知你／貴公司須於2025年7月10日前停止佔用有關土地。

經審核後，你／貴公司符合領取露天／戶外業經營者的特惠津貼資格，本署將向你／貴公司發放港幣[redacted]的特惠津貼。惟你／貴公司須將該等在用地上的不合資格構築物拆卸。

本署將於稍後通知你／貴公司前來領取特惠津貼。在領取特惠津貼前，你／貴公司需已經自願搬離有關土地及向政府交出所有受影響人士/業務遷出後的土地及騰空的構築物，並且需簽署一份彌償書。若你／貴公司希望在搬離有關土地前提早獲發特惠津貼，可聯絡本署以作安排，屆時你／貴公司需簽署一份承諾書承諾你／貴公司會於擬議及地政總署同意的「預定離場日」(不得遲於上述清拆日)或之前無條件自願搬離有關土地及向政府交出所有受影響人士/業務遷出後的土地及騰空的構築物。在領取提早發放的特惠津貼時，你／貴公司亦需簽署一份彌償書。

本署在此提醒你／貴公司不能將上述經營範圍改作其他用途，並須於上述清拆日／「預定離場日」或之前無條件自願搬離有關土地，並向政府交出所有受影響人士/業務遷出後的土地及騰空的構築物。否則，地政總署可根據香港法例第28章於任何時間採取適當的土地管制行動要求受影響人士/業務遷出該土地及有關構築物。

日後，如你／貴公司能在上述清拆日／「預定離場日」之前提早向政府交出所有受影響人士/業務遷出後的土地及騰空的構築物，請盡快聯絡本署安排，而交回的土地及構築物內有任何留下的物件，地政總署會當棄置之廢物處理。

請注意，如你／貴公司同意領取露天／戶外業務經營者的特惠津貼，即表示同意以此作為完全及最終解決你／貴公司就政府收回該土地的業務經營所提出的騷擾補償申索及同意放棄提出其他任何補償申索。

倘政府日後發現你／貴公司的特惠津貼申請有不誠實成分或提供失實資料，你／貴公司須在政府要求下立即全數償還有關特惠津貼連利息，否則政府會向你／貴公司提出有關法律行動。

如你／貴公司對此事有任何查詢，請於辦公時間內致電 3610 9253 與地政主任岑先生聯絡。

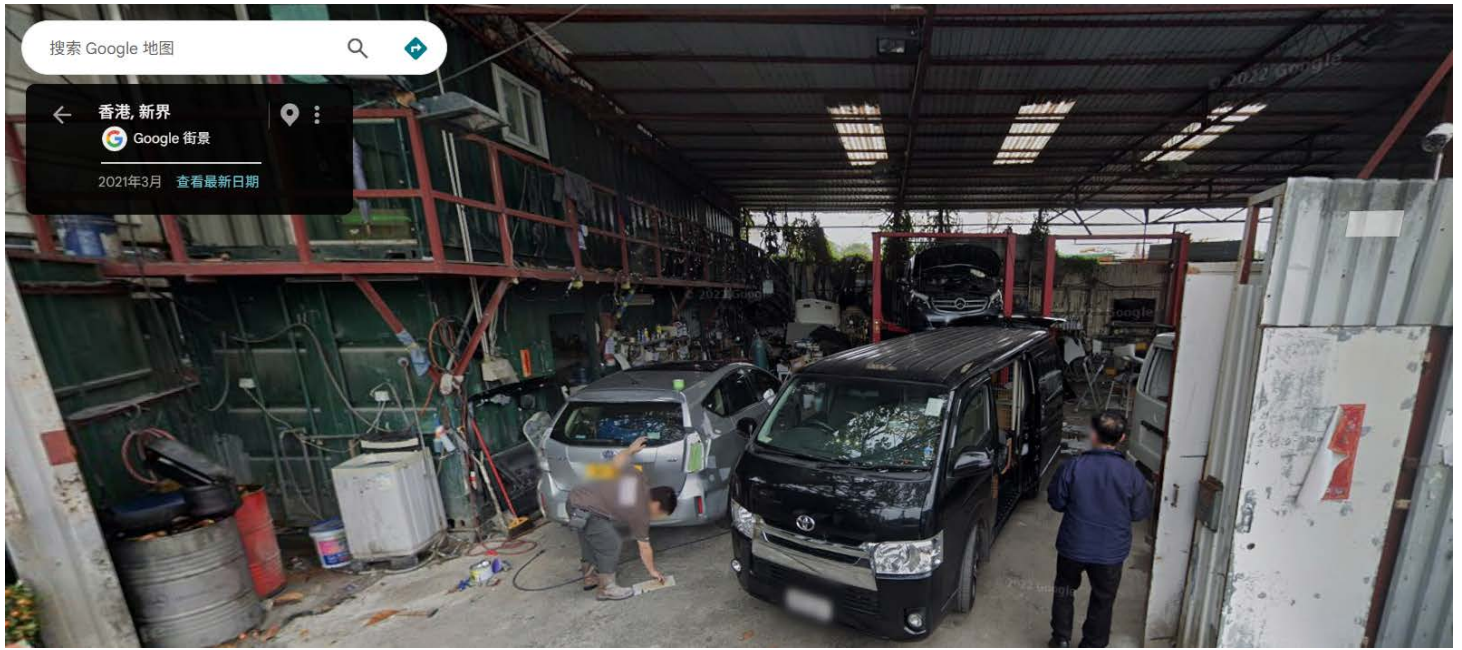
地政總署
總產業測量師／新發展區

（司徒文 代行）

副本送：
地政總署新發展區組清拆小組（傳真: 3793 4547）

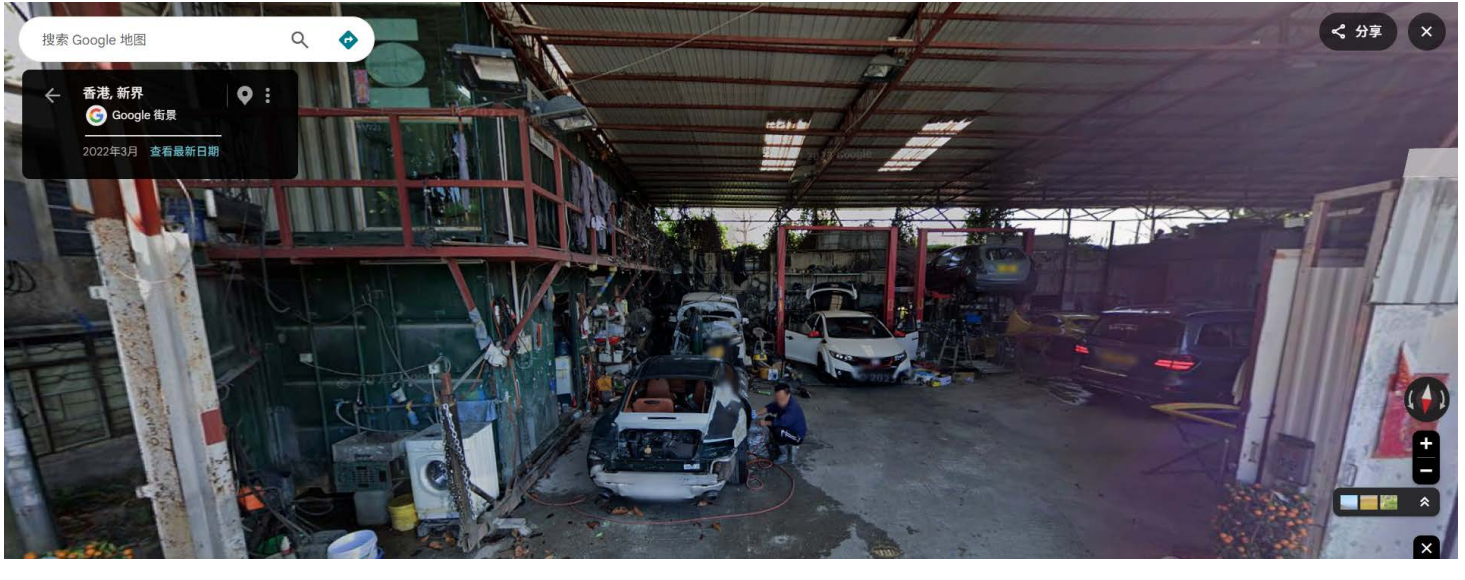
2026 年 4 月 2 日


搜索 Google 地图
香港, 新界
Google 街景
2021年3月 查看最新日期
分享
聯達
汽車服務
VA 6772

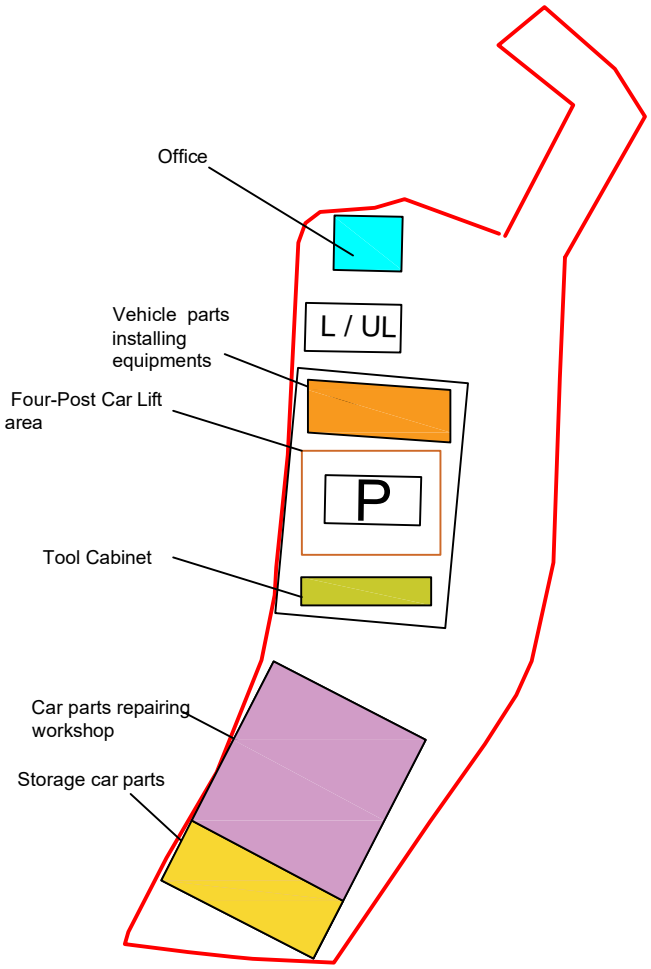

搜索 Google 地图
香港, 新界
Google 街景
2021年3月 查看最新日期


搜索 Google 地图
香港, 新界
Google 街景
2021年3月 查看最新日期
分享


搜索 Google 地图
香港, 新界
Google 街景
2022年3月 查看最新日期
分享
聯達
汽車服務


搜索 Google 地图
香港, 新界
Google 街景
2022年3月 查看最新日期
分享


搜索 Google 地图
香港, 新界
Google 街景
2022年3月 查看最新日期
分享



Total Site Area: 1173㎡(About) Government Land:116㎡(About)		
Man Shing Hong (Hopewell) Company Limited	Operation Plan	Annex 1
	Not to Scale 0 10 20 30 40 50 m	October 2026

TLK 858 Further information

Further information 1
The proposed land filling area is 1093 m^2, which includes 116 m^2 of existing hard paving area proposed to be regularized. The remaining area of approximately 80 m^2 within the site is reserved for tree planting. Please refer to filling of land plan for further details.

Further information 2
The applicant's original site which is affected by HTK/HT NDA project is located at DD 124 Lot 2208, and the site area is about 500 m2

Further information 3
1. The application site has been vacant for many years, and no agriculture activity is going on in the site. 2. The existing grass on the ground level of the site will be removed upon approval of the application. 3. It is proposed to plant four *Melaleuca quinquenervia* within the site as compensatory landscape planting. 4. The site contains four existing trees, of which three are fruit trees. All four trees will be transplanted to alternative locations on the site.

TKL 858 : Response to TD comment

Comment 1
(i) The applicant should advise and substantiate the traffic generation from and attraction to the site and the traffic impact to the nearby road links and junctions;
Response to comment
Please refer to traffic impact proposal

Comment 2
(ii) The applicant shall justify and illustrate on a layout plan the adequacy of the parking spaces required for vehicle repair and operational needs;
Response to comment
1. One parking space will be provided within Vehicle Repair Workshop (B) and will be used solely for vehicles undergoing repair. 2. The LGV loading/unloading space is reserved exclusively for the loading and unloading of vehicle parts. 3. Loading and unloading activities will take place approximately once a week. 4. Please refer to the layout plan for further details.

Comment 3
(iii) The applicant shall demonstrate the satisfactory maneuvering of the vehicles entering and exiting the application site, maneuvering within the application site and into/out of the parking and loading/unloading spaces, preferably using the swept path analysis;
Response to Comment
Please refer to Swept path plan

Comment 4
(iv) The applicant shall advise the management/control measures to be implemented to ensure no queuing of vehicles outside the subject site;
Response to Comment
Please refer to vehicle access arrangement proposal

Comment 5
(v) The applicant shall advise the provision and management of pedestrian facilities to ensure pedestrian safety; and
Response to Comment
Please refer to vehicle access arrangement proposal

Comment 6
(v) The applicant shall advise the provision and management of pedestrian facilities to ensure pedestrian safety; and
Response to Comment
Please refer to vehicle access arrangement proposal

3. 擬議發展內容

申請地盤面積	約 1,173 平方米
申請用途	擬議臨時汽車維修工場連附屬設施及相關填土工程（為期 3 年）
申請年期	3 年
建築物數目	3
總樓面面積	約 470 平方米
擬議露天土地面積	約 703平方米
上蓋面積比例	約 40%
地積比率	約 0.40
建築物高度	不高於 7米
主要用途	車輛維修
填土及硬鋪面面積	1173 平方米。
上落貨位	一個輕型貨車上落貨位
建議營運時間	星期一至星期五上午 9 時至下午 5 時；星期六、星期日及公眾假期不營運

3.1 車輛維修安排

兩座臨時汽車維修間各約 225 平方米。汽車維修設備會在室內分區及按類別整齊存放，不作露天堆放。A區汽車維修間內只提供一個維修位以進行的士，私家車及客貨車的車輛維修工作。B區汽車維修間內只作爲零件維修及存放場地。

3.2 車輛及上落貨安排

場內只設一個輕型貨車上落貨位。汽車維修工作會實行預約制，每天只有最多五個可預約的名額，所以車輛出入次數不多。車輛進出時間會預先安排，避免多輛車同時到場；車輛會在場內完成上落貨及轉向，不會在公共道路排隊、停候或倒車出入。

交通影響評估報告

擬議臨時汽車維修工場連附屬設施及相關填土工程

(為期 3 年)

申請地點位於新界坪輋

丈量約份第 84 約地段第 60 號及第 61 號及毗連政府土地

1. 發展項目的背景資料

本交通影響評估報告乃配合根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條提交的規劃許可申請而編製，以評估擬議於申請地點發展「臨時汽車維修工場連附屬設施及相關填土工程（為期 3 年）」對附近道路網絡可能產生的交通影響。

申請地點涉及丈量約份第 84 約地段第 60 號及第 61 號及毗連政府土地，地盤面積約 1,173 平方米，位於新界坪輋一帶，鄰近坪輋路。申請地點現為平地，適合發展臨時用途。

本申請是為重置洪水橋 / 厦村新發展區第二期發展工程計劃的受影響業務經營者，將申請人在原先經營地點的所有業務和工作設備遷移至現時擬議申請的地點，以繼續提供本地汽車維修服務，支援運輸及公共的士業界。

申請人經過詳細評估後，認為現時申請地點在面積、交通及規劃可行性等方面最為合適。擬議發展規模有限，採用預約制，車流量屬低水平，對附近道路網絡影響輕微。

擬議發展的主要參數

項目	內容
申請地點面積	約 1,173 平方米
建築物	兩座單層臨時汽車維修間（各約 225 平方米，合共約 450 平方米）及一座辦公室（約 20 平方米）
建築物高度	維修間不高於 7 米；辦公室不高於 3 米
上蓋面積比例	約 40%
填土工程	約 0.2 米厚混凝土填土平整（約 1,057 平方米）
車輛維修位	一個 3.5m x 7m 車輛維修位
上落貨位	一個輕型貨車上落貨位

項目	內容
批准期	3 年
營運時間	星期一至星期五上午 9 時至下午 5 時；星期六、星期日及公眾假期不營運
出入車輛安排	預約制，每天最多 5 個預約名額
上落貨安排	每星期約一次（需要預約）

2. 接駁現有道路的交通情況

2.1 道路服務對象

申請地點鄰近坪輋路。坪輋路一帶現存多種用途，包括政府設施、臨時貨倉、露天存放及車輛維修相關用途。附近已有多個地點取得有效規劃許可，進行相類臨時用途。

該地區道路主要服務附近鄉村、臨時貨倉、露天存放場地及相關作業車輛，整體屬鄉郊道路環境。

2.2 現有道路交通狀況

根據申請人實地視察，坪輋路一帶現時交通流量屬中低水平，未見嚴重交通擠塞情況。車輛可於道路上正常行駛及轉向。附近已獲批的臨時用途個案亦未對道路網絡造成顯著負面影響。

擬議發展僅設一個輕型貨車上落貨位及一個 3.5m x 7m 車輛維修位，不設公眾停車位，車流量遠低於附近已獲批的貨倉、露天存放或物流用途，預期不會對現有道路構成額外壓力。

3. 擬議發展預計產生的交通影響

3.1 車輛產生方式

擬議汽車維修工場採用嚴格預約制度，每天最多只有 5 個可預約名額。車輛進出時間會預先安排，避免多輛車同時到場。所有車輛均在場內完成上落貨及轉向，不會在公共道路排隊、停候或倒車出入。

主要服務對象為需要維修的的士、私家車及輕型客貨車。場內不進行重型車輛維修，亦不接受無預約車輛。

3.2 預計每日車流量

Time Period 時段	Estimated Trips Generation / Attraction 預估產生/吸引車流	
	IN	OUT
0900-1000	2	1
1000-1100	0	1
1100-1200	1	0
1200-1300	0	1
1300-1400	1	0
1400-1500	0	1
1500-1600	1	0
1600-1700	0	1
Total 總計	0	0
Overall average per hour 每小時平均	0.625	0.625

項目	估計數量
每日可預約出入車輛	5 輛
每日進出總次數（進場＋離場）	最多約 10 次
每小時平均產生流量	約等於 1.25 輛 / 小時
高峰時段額外流量	不高於 3 輛 / 小時
營運日數	星期一至星期五（週末及假日不營運）
車輛類型	私家車、的士、輕型客貨車

由於每日總車流極低，且僅於平日日間營運，擬議發展對附近道路網絡的交通影響屬輕微及可接受水平。

3. Current Traffic Flow in Ping Che Road (Two-way) / 現時接駁坪輋路的交通流量（雙向）

Firday :23/10/2026

Time 時段	Private Car/Taxi 私家車/的士	Minibus & Franchised Bus 小巴及專線巴士	Light Goods Vehicle 輕型貨車	Med/Heavy Goods Vehicle 中/重型貨車	Others 其他
0900-1000	41	4	10	7	3
1000-1100	56	4	11	10	3
1100-1200	77	4	10	11	4
1200-1300	85	4	12	10	2
1300-1400	75	4	15	9	4
1400-1500	89	4	9	9	2
1500-1600	71	4	6	11	3
1600-1700	67	4	8	10	2
Total (per items) 各類總計	561	32	81	77	27
Overall avg per hour 每小時平均	70.12	4	10.12	9.62	3.375
Total amount 總車輛數（雙向）	97.235				

3. Current Traffic Flow in Ping Che Road (Two-way) / 現時接駁坪輋路的交通流量（雙向）

Sunday:25/10/2026

Time 時段	**Private Car/Taxi 私家車/的士**	**Minibus & Franchised Bus 小巴及專線巴士**	**Light Goods Vehicle 輕型貨車**	**Med/Heavy Goods Vehicle 中/重型貨車**	**Others 其他**
0900-1000	45	5	4	7	3
1000-1100	50	4	10	5	3
1100-1200	77	4	12	7	4
1200-1300	85	4	12	9	2
1300-1400	86	4	11	9	4
1400-1500	81	4	9	5	2
1500-1600	100	4	6	11	3
1600-1700	62	4	7	10	2
Total (per items) 各類總計	586	33	71	63	27
Overall avg per hour 每小時平均	73.25	4.125	8.875	7.875	3.375
Total amount 總車輛數（雙向）	97.5				

3.3 與周邊已獲批用途比較

坪輋一帶「農業」地帶已有多宗類似臨時露天存放、貨倉及物流用途獲城市規劃委員會有條件批准（例如 A/NE-TKL/838、A/NE-TKL/831、A/NE-TKL/801 及 A/NE-TKL/759 等）。該等用途通常涉及較高車流量，而本申請車流量遠低於該等個案，交通影響更為輕微。

4. 數據分析總結及緩解措施建議

4.1 數據分析總結

擬議發展每日最多僅產生約 10 次車輛進出，平均每小時低於 1.25 輛，屬極低車流水平。現有坪輋路交通狀況良好，新增流量不會造成顯著影響。

整體交通影響屬輕微及可接受，與申請的臨時性質及有限規模相符。

4.2 緩解措施建議

為確保擬議發展不會對附近道路造成交通影響，申請人將實施以下交通管理安排及緩解措施：

1. 嚴格實行預約制度，每天最多 5 個名額，並預先安排進出時間，避免車輛同時到達；
2. 場地大門在營業時間內保持開放，車輛在場內完成上落貨及轉向，不會在坪輋路或外部通道排隊、停候或阻塞交通；
3. 場內提供足夠內部車路及轉向空間，確保所有操作在場地範圍內完成；
4. 不設公眾停車位，僅設一個輕型貨車上落貨位；
5. 週末及公眾假期不營運，進一步減低對道路的潛在影響；
6. 持續監察出入口運作情況，必要時調整管理措施。

5. 擬議發展對周邊地區和道路的預期影響

擬議臨時汽車維修工場主要目的為重置受洪水橋 / 厦村新發展區第二期發展影響的業務經營者，繼續提供必要的汽車維修服務，支援本地運輸及公共的士業界。

- 滿足受影響業務的搬遷需要，避免業務中斷；
- 車流量極低，對附近道路網絡影響輕微；
- 與周邊現有臨時用途大致協調，符合「農業」地帶臨時用途的規劃許可慣例；
- 許可期滿後可按要求移除臨時構築物及硬鋪面，恢復土地；
- 整體屬正面及可接受的臨時發展。

總括而言，擬議發展所產生的交通流量極低，現有道路可充分容納。在實施預約制及場內操作等緩解措施後，預期不會對附近道路網絡造成不良交通影響。申請人懇請城市規劃委員會考慮給予支持，以協助受影響業務順利搬遷及繼續經營。

報告日期：二零二六年十一月

Vehicle Access arrangements proposal

The applicant advised following measures for preventing illegal parking of visitors'

1 Clear signage will be erected at the site entrance and along the adjacent roads, stating "No Parking"

The applicant will provide and implement management of pedestrian facilities to ensure pedestrian safety as follows:

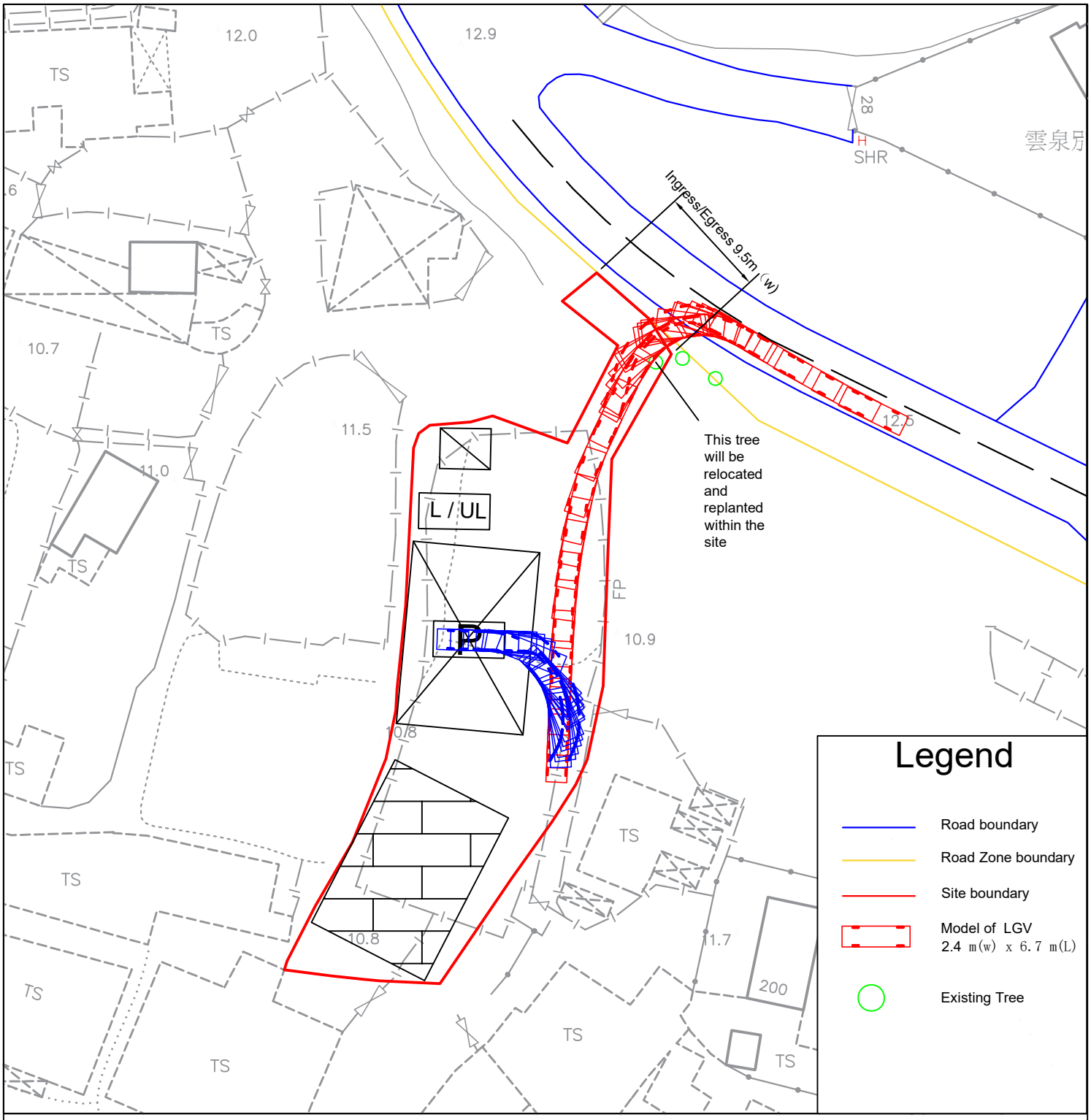
2 The applicant will erect road signs and banners at the site entrance to alert pedestrians and driver, including notices such as "Caution: Pedestrians" and "Beware of Vehicles Entering/Exiting".

3 Outdoor convex mirrors will be installed at the gate and site entrance to assist pedestrians in detecting approaching vehicle movements.

4 Yellow warning lights and pedestrian crossing signs will be installed at vehicle entrances and exits to warn drivers and pedestrians.

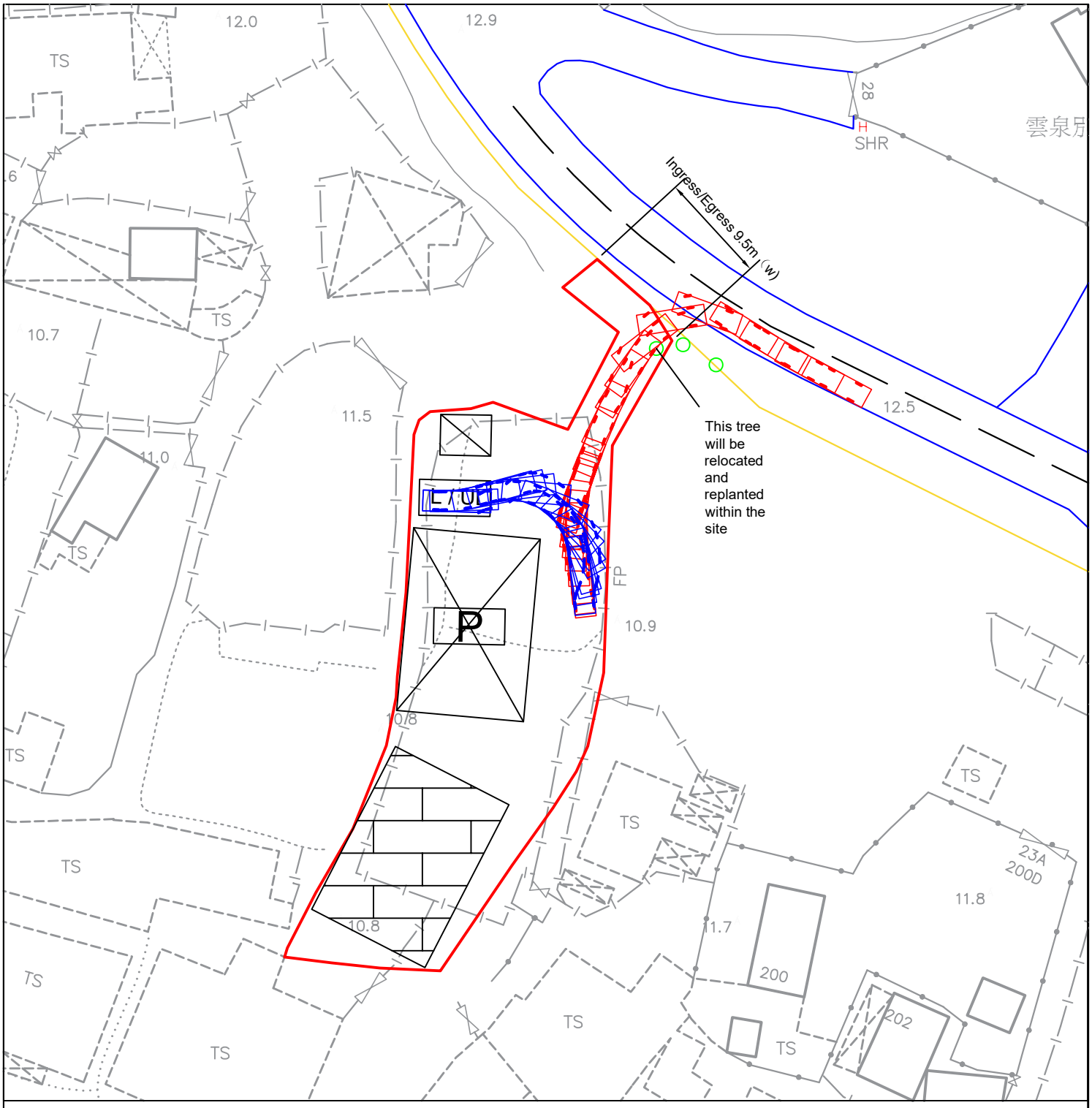
The applicant advised the management/control measures to be implemented to ensure no queuing of vehicles outside the application site;

1. All vehicles will be scheduled to enter or exit the site at intervals of at least 15 minutes to minimise the risk of congestion on the local access road.
2. Sufficient waiting and manoeuvring space will be provided within the site
3. Clear signage will be provided at the entrance instructing drivers not to wait on the public road.
4. The gate will be opened during the operation hours.



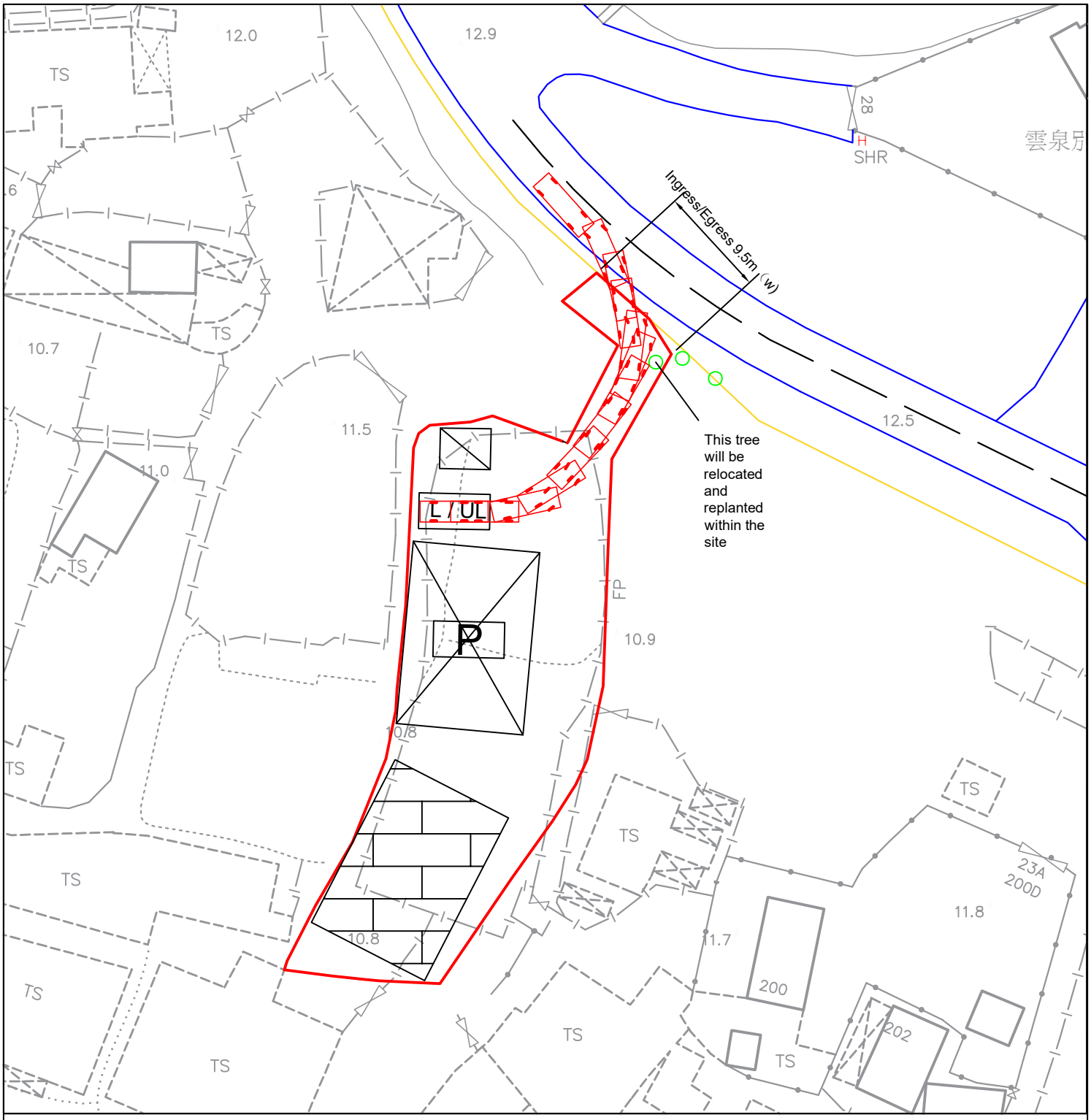
Total Site Area: 1173㎡(About) Government Land:116㎡(About)

Man Shing Hong (Hopewell) Company Limited	Swept Path Plan	Annex 1
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	October 2026



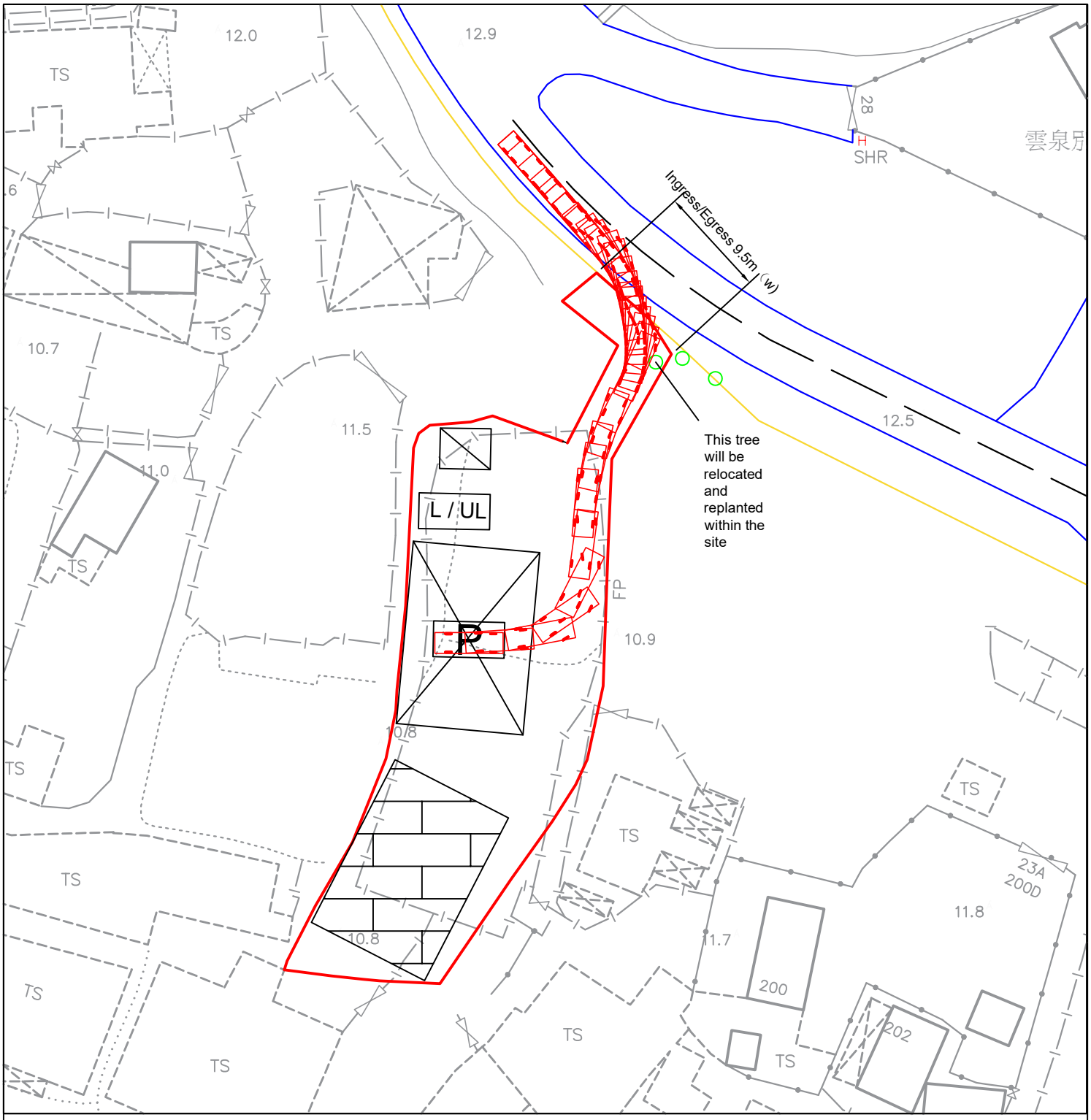
Total Site Area: 1173㎡(About) Government Land:116㎡(About)

Man Shing Hong (Hopewell) Company Limited	Swept Path Plan	Annex 2
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	October 2026



Total Site Area: 1173㎡(About) Government Land:116㎡(About)

Man Shing Hong (Hopewell) Company Limited	Swept Path Plan	Annex 3
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	October 2026



Total Site Area: 1173㎡(About) Government Land:116㎡(About)

Man Shing Hong (Hopewell) Company Limited	Swept Path Plan	Annex 4
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	October 2026