

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

Tracy Wing Sum LAW/PLAND

寄件者: tmylwdpo_pd/PLAND
寄件日期: 2025年10月03日星期五 14:45
收件者: Jessie Man Heng KWOK/PLAND
副本: Eric Chi Yeung CHIU/PLAND; Tracy Wing Sum LAW/PLAND
主旨: 轉寄: A/YL-HTF/1201補充資料
附件: dd124lot1326租約.pdf; Form No. S.16-III_Sep 2023.pdf; 申請理由.pdf

From: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Friday, October 3, 2025 2:31 PM
To: tmylwdpo_pd/PLAND <tmylwdpo@pland.gov.hk>
Cc: Yuki Man Yin YIU/PLAND <ymyyiu@pland.gov.hk>
Subject: Fw: A/YL-HTF/1201補充資料

From:
Sent: Friday, October 3, 2025 2:27 PM
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Cc: Jessie Man Heng KWOK/PLAND <jmhkwok@pland.gov.hk>
Subject: A/YL-HTF/1201補充資料

敬啟者

此電郵取代10月3日10:14發出的電郵。

就上述檔案，申請人作進一步澄清。

構築物是一個密封式構築物。

申請理由

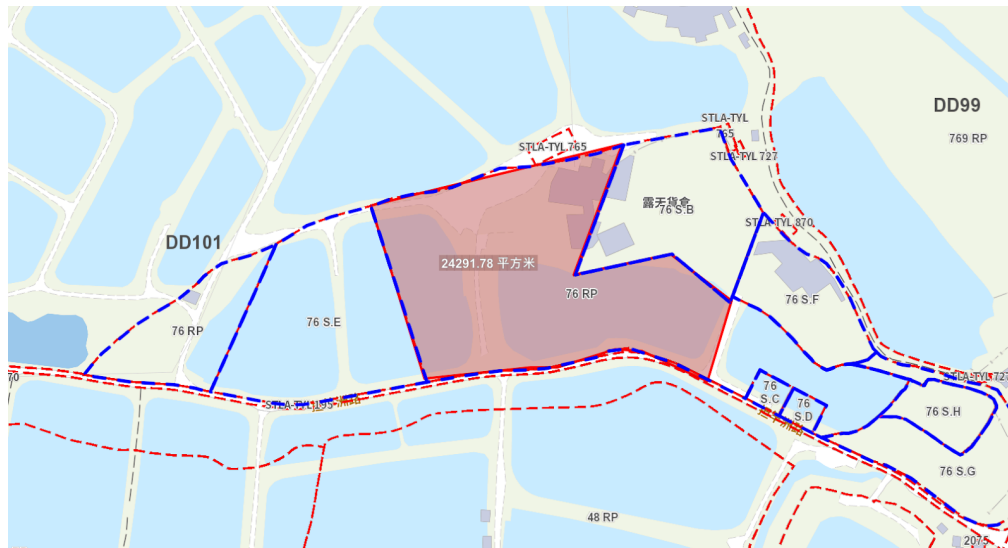
申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第128約地段第532號（部分），面積約 1816 平方米，不涉及政府土地。由許亦恒先生提出申請，作擬議臨時貨倉（存放建築材料）連附屬露天貯物及相關的填土工程（為期3年）。申請地點位於廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12 的「農業」，共涉及一幅私人土地。

背景資料方面，申請人許亦恒先生為一名搬遷戶，受洪水橋/廈村新發展區第二期工程發展計劃影響，需要遷往上述地段再作經營。其營運原址為：新界元朗廈村丈量約份第124約地段第1326號，場地面積約 1500 平方米，作存放用途。

申請人受洪水橋/廈村新發展區第二期工程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發掘土地作搬遷，團隊曾發掘好幾個場地作搬遷但都不合適，場地一為丈量約份第101約地段第76號餘段（部分），面積為約 24291 平方米，位於「其他指定用途 (濕地保育公園)」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

此地點為「其他指定用途 (濕地保育公園)」，規劃意向為保存濕地和魚塘的生態價值。除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。若要發展作臨時貨倉（存放建築材料）連附屬露天貯物必需進行填土及填塘工程，有關工程違反規劃意向，因此不適合。

申請地點共涉及一幅私人土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。申請地點基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作，場地共有 1 個構築物，詳情如下：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度 (米)	層數	建築物料	用途
TS1	970 (已包括簷篷約70 平方米)	970	10	1	金屬搭建	貨倉、辦公室、洗手間

場地洗手間是臨時式廁所，存在於構築物內，便槽底部空間供儲存糞便，儲存容量為 600 升。作業者會定期聘請專業技術人員進行吸糞工作，所有污水皆獨立儲存在流動洗手間內。洗手間污水不會排放到場內排水系統，故場地不需進行挖土以設置化糞池及排污渠。

申請地點發展作臨時貨倉（存放建築材料），建築材料方面包括：磚石、沙石、玻璃、磚瓦等，申請人希望物料有更好的保存空間，免受天氣影響。另外場地亦設置「露天存放建築材料範圍」，主要存放磚石、水泥製品等，可以日曬雨淋的材料，以下為有關照片。

露天存放面積佔場地約 280 平方米，佔場地 15.42% 的土地。所有建築材料皆會使用輕型貨車作運送，不會使用中型或重型貨車。申請場地並不會進行工場活動。餘下面積約 566 平方米的土地，佔申請地點約 31.17% 土地會用作流動空間。流動空間可供給車輛及行人行駛，具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。



申請地點於多年前已是混凝土及泥地，申請人希望把填土工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了填土工程。填土面積約 1816 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土及泥土。另外，場地不需進行挖土工程，因此申請並不會對周圍環境及考古價值造成影響。

按規劃署記錄，在申請地點的同一「農業」地帶內，申請地點四周有類似申請獲通過。以下為獲通過之案件：

- 檔案編號：A/YL-HTF/1166，臨時露天存放全新車輛（私家車）、建築材料、機械、器材、貯存工具和零件連附屬辦公室的規劃許可續期（為期 3 年）及填土和填塘工程，於01/03/2024在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HTF/1158，臨時倉庫存放雜貨（為期 3 年）及相關的填土工程，於16/02/2024在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HTF/1155，臨時露天存放建築材料（為期 3 年），於 11/08/2023在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HTF/1150，臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)及露天存放建築材料（為期 3 年），於17/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可。

申請地點位於元朗廈村深灣路沿線，出入口（閘門）設於場地北邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，路面已平整為混凝土地面，車路闊彎位少而明顯，車道平坦，可供駕駛者安全使用。

深灣路實況照片



申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 2 個輕型貨車泊車位，每個面積 7 米x 3.5 米，作運送之用。申請地點會使用輕型貨車送貨及補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。除了員工上下班、午膳、送貨及補給物資，申請地點並無其他運輸工作。出現的汽車流量都在預計之內。車次流量低，對附近交通不會構成壓力。

申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地範圍作緩衝空間。由於有足夠空間，車輛會進入申請地點內掉頭，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，申請人會嚴格規定，所有車輛任何時間均不許以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

申請地點的車輛流量預算			
	星期一至日		
	輕型貨車		
	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	0	0	0
09:00 - 10:00	0	0	0
10:00 - 11:00	2	0	2
11:00 - 12:00	0	1	1
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0
14:00 - 15:00	0	0	0
15:00 - 16:00	0	1	1
16:00 - 17:00	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0
18:00 - 19:00	0	0	0

19:00 - 20:00	0	0	0
申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。			

申請地點發展性質，形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。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。申請場地並不會進行工場活動，不會有機械運作處理回收物料。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。

申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾、噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，亦能繼續與社區保持和諧。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，對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府在申請地點有其他發展，此擬議發展便會自然地消失。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。此申請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

6. Type(s) of Application 申請類別	
(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Regulated Areas 位於鄉郊地區或受規管地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展 (For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas, please proceed to Part (B)) (如屬位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期，請填寫(B)部分)	
(a) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	擬議臨時貨倉(存放建築材料)連附屬露天貯物及相關的填土工程(為期3年) (Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)
(b) Effective period of permission applied for 申請的許可有效期	☒ year(s) 年 3 ☐ month(s) 個月
(c) Development Schedule 發展細節表	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	 846 .....sq.m ☒ About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	 970 .....sq.m ☐ About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	 1
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	sq.m ☐ About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	 970 .....sq.m ☐ About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	 970 .....sq.m ☐ About 約
Proposed height and use(s) of different floors of buildings/structures (if applicable) 建築物/構築物的擬議高度及不同樓層的擬議用途 (如適用) (Please use separate sheets if the space below is insufficient) (如以下空間不足，請另頁說明) 詳情請見附頁.....	
Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目	
Private Car Parking Spaces 私家車車位	.....
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	.....
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	 2
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	.....
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....
Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目	
Taxi Spaces 的士車位	.....
Coach Spaces 旅遊巴車位	.....
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	.....
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	.....
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....

Gist of Application 申請摘要 (Please provide details in both English and Chinese <u>as far as possible</u> . This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.) (請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)	
Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置／地址	新界元朗厦村丈量約份第128約地段第532號(部分)
Site area 地盤面積	1816 sq. m 平方米 ☒ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 sq. m 平方米 ☐ About 約)
Plan 圖則	S/YL-HTF/12
Zoning 地帶	「農業」
Type of Application 申請類別	☒ Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區的臨時用途/發展為期 ☒ Year(s) 年 <u>3</u> ☐ Month(s) 月 _____ ☐ Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 ☐ Year(s) 年 _____ ☐ Month(s) 月 _____
Applied use/ development 申請用途/發展	擬議臨時貨倉(存放建築材料)連附屬露天貯物及相關的填土工程(為期3年)

租 約

業主： 通訊地址：

租客： 許 亦 恒 通訊地址：

此租約於 2019 年 12 月 29 日訂立，業主與租客雙方同意簽訂本租約，並共同遵守履行以下條款：

第一條 出租地址，面積及用途：

業主將位於新界新生村丈量約份第 124 約地段第 1326 號 (面積約 15,681 平方呎) (以下簡稱“該地段”) 連一座建築物 (面積約 _____ 平方呎-長 _____ 闊 _____ 高 _____) (以下合稱“該建地”)，出租給租客作存放用途 (15% 企業及科技園，其餘休閒用地。)

第二條 租約期限：

租約期為 9 年，自 2020 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。每 3 年以書面形式續寫新租約及由業主和租客簽署。首份租約(本租約)自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。

第三條 按金，租金及其他費用：

- 3.1 租客必須在簽訂此租約當日交按金港幣 _____ 元及 1 個月上期港幣 _____ 元給業主。合約期滿後，如不再續租約，業主須將該按金不計利息退還給租客。
- 3.2 依照先交租後使用的原則，租客必須於每月第 1 天以 轉賬 方式交付每月租金港幣 _____ 元給業主。
- 3.3 租約期的租金定額列於附表一。
- 3.4 如租客於應繳租金之日的七天內仍未繳付該租金，業主則視租客違約，並且有權採取適當行動追討租客所欠的租金，而由此而引起的一切費用及開支將構成租客所欠業主的債項，業主將有權向租客一併追討所欠款項全數。業主有權從按金中扣除逾期之租金及收回該建地，而業主有權立即終止租約。
- 3.5 租客須自行承擔繳付水、電及垃圾費等。如租客逾期欠繳水，電費及垃圾費等超個 1 個月，業主則視租客違約。業主有權向租客追繳逾期之水，電費及垃圾費，而由此而引起的一切費用及開支將構成租客所欠業主的債項，業主將有權向租客一併追討所欠款項全數。業主有權從按金中扣除逾期之水，電費及垃圾費，停止租客水電使用權及收回該建地，而業主有權立即終止租約。
- 3.6 業主負責此租約全數印花稅費用。

第四條 終止租約：

- 4.1 任何一方即業主或租客擬終止本租約，只須 2 個月前以書面通知另一方。如因於 2022 年 12 月 31 日此租約限期前，任何一方即業主或租客提早解除此租約，租客無須向業主繳付剩餘租約期之租金。同樣情況下，業主亦無須向租客給予剩餘租約期之租金。
- 4.2 本租約期滿(自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止)，雙方應另訂新的書面租約，並由業主和租客簽署，否則視為不再續租。
- 4.3 如租客違反此租約任何一項條款，業主有權立即單方面終止本租約和收回該建地。租客須於業主通知要遷出後即日起 14 天內無條件遷出。業主可從按金中扣除因租客違約而令業主所蒙受的損失，而此項權利將不會影響業主因租客違約而可採取的其他合法行動的權利。租客無權向業主追究責任及追討賠償和/或補償。業主不會向租客作出任何賠償和/或補償。租客無須向業主繳付剩餘租約期之租金。同樣情況下，業主亦無須向租客給予剩餘租約期之租金。
- 4.4 如因不可預期，超出合理控制範圍的不可抗力事件，包括但不限於自然災害，意外，火災，戰爭，騷亂，破壞活動，有關政府部門和政策徵用該建地，依照政府政策或法律規定必須變更，終止本租約，清拆或遷出該建地等。雙方應無條件終止此租約，租客應無條件遷出及盡快按時交還該建地給業主。所有由政府發出的賠償和/或補償全屬及歸於業主所擁有。租客無權向業主追究責任及追討賠償和/或補償。業主不會向租客作出任何賠償和/或補償。租客無須向業主繳付剩餘租約期之租金。同樣情況下，業主亦無須向租客給予剩餘租約期之租金。
- 4.5 如因有關政府部門和政策徵用該建地，依照政府政策或法律規定必須變更，終止本租約，清拆或遷出該建地等。雙方應無條件終止此租約，租客須在政府指定限期內無條件遷出及盡快按時交還該建地給業主。所有由政府發出的賠償和/或補償全屬及歸於業主所擁有。租客無權向業主追究責任及追討賠償和/或補償。業主不會向租客作出任何賠償和/或補償。租客無須向業主繳付剩餘租約期之租金。同樣情況下，業主亦無須向租客給予剩餘租約期之租金。
- 4.6 如因上述 4.1 至 4.5 原因終止本租約。租客應無條件遷出及盡快按時交還該建地給業主。當租客遷出時，租客應繳付清租金、水費、電費及垃圾費等。租客在搬遷時必須在不得損壞和影響該建地的建築結構完整的情況下方可進行，租客遷出時不能拆除在該地段的建築物(違反法例和僭建物除外)及不能損壞任何電線及裝修(包括但不限於租客自行裝修和增加部份，例如地面、牆壁的裝修、水電線及設施/設備)。租客須確保該建地及該地段的建築物(違反法例和僭建物除外)維持正常狀況以便歸還業主，包括但不限於門、窗、鐵閘、水、電設施/設備、完整裝修、安全建築結構及清掃乾淨。否則，業主有權向租客追討賠償。如有留置任何設備或物品，均視租客放棄，任憑業主處置，由此產生的一切費用包括但不限於清理費用及造成損失由租客自行承擔，租客絕無異議。

第五條 租用該建地之用途和規定：

- 5.1 租客確認在簽署本租約前已對該建地的建築結構、設施/設備等進行現場全面勘查了解，知悉理解並接受該建地現狀，同意按現狀承租該建地並簽署本租約。
- 5.2 此租約權益將為租客個人擁有。
- 5.3 租客未經業主書面同意前，不得擅自改變用途。
- 5.4 租客不得違法違紀違規經營，不得進行任何非法活動。
- 5.5 租客不得收藏違反政府法例之物品，包括但不限於軍械，火藥，磺硝，汽油及揮發性之化工原料，或有爆炸性及有毒之危險物品，均不准許儲存於該建地租用範圍之內地方。
- 5.6 租客未經業主書面同意前，不得擅自該建地上加建任何附屬物，裝修或改建。
- 5.7 如租客在該地段及該建地興建建築物、改建或加建任何建築和/或附屬物，而收到政府通知這些是違例/違規建築。租客須在政府指定期限內，自行承擔法律責任及拆卸清理費用，按政府規定清拆所有違例/違規建築。租客無權向業主追究責任及追討賠償和/或補償。業主不會承擔由租客產生之違例/違規建築所帶來的法律責任及清拆清理之費用。否則，業主可就由此而引起的一切法律責任、費用及開支向租客索償。租客無須向業主繳付剩餘租約期之租金。同樣情況下，業主亦無須向租客給予剩餘租約期之租金。
- 5.8 如租客取得業主書面同意在租用範圍內裝修，租客須自行承擔裝修和拆卸清理費，並確保其裝修不得損害建築物結構及影響其安全。租客所繳付的裝修和拆卸清理費及增加的設施及設備等不能視作為投資該建地，不能從租金中扣除及不能藉詞防礙業主增加租金。租客根據本租約是租客，而不是投資者。
- 5.9 租約期滿後，裝修和改建增加的附著物所有權(違反法例和僭建物除外)屬業主所有。租客無權對以所支付的裝修和拆卸清理費、增加設備/該附屬物主張權利或要求業主予以賠償和/或補償。如業主要求租客拆除時，租客應恢復該建地租賃前的原狀。否則，業主有權自行委託第三方恢復，由此產生所損失及費用支出由租客承擔。
- 5.10 租客應保證租賃建地的完整，水電設施等能正常使用。租客在租賃期間應愛護租賃物業，肩負有妥善使用及維護之責任，對各種可能出現的故障和危險應及時消除，以避免一切可能發生的安全隱患。若租用期內，租客損壞該建地任何設施設備等，租客應負責修復或向業主按市場價格作出賠償。
- 5.11 租客須嚴格遵守消防條例。否則，由此產生的一切消防事故等全部經濟、法律責任及損失由租客自行承擔。租客無權向業主追究責任及追討賠償和/或補償。業主一概不負上任何責任。
- 5.12 租客須自行投買風災，水險，火險，盜竊，意外保險，租客如有任何損失應自行承擔。租客無權向業主追究責任及追討賠償和/或補償，業主一概不負上任何責任。
- 5.13 租客的一切債權債務與財政糾紛等經營責任屬租客負責，租客須自行負責，一切與業主無關，業主一概不負上任何責任。
- 5.14 租客須保持該建地周邊/鄰近環境整齊清潔，不能對附近居民造成滋擾，防止發生亂倒垃圾、污染環境等行為。
- 5.15 租客須遵守香港特別行政區政府的一干法律條例和規則。

第六條 免責條款：

如因上述 4.1 至 4.5 和/或 5.7 原因終止本租約，由此產生的一切責任及損失由租客自行承擔。租客必須按照實際使用時間計算向業主繳付租金。租客應無條件遷出及盡快按時交還該建地給業主。租客無權向業主追究責任及追討賠償和/或補償。業主不會向租客作出任何賠償和/或補償。租客無須向業主繳付剩餘租約期之租金。同樣情況下，業主亦無須向租客給予剩餘租約期之租金。業主須將該按金(扣除逾期之租金、水、電費、垃圾費及包括由此而引起的一切費用及開支後)不計利息退還給租客。

第七條 其他：

本租約未詳述事宜，經業主和租客雙方協商後，可訂立補充條款，與本租約具有同等約束效力。

附表一

總面積 15,681.6 尺

年份	年期	每尺租金	每月租金
2020	1	HK\$	HK\$
2021	2	HK\$	HK\$
2022	3	HK\$	HK\$
2023	4	HK\$	HK\$
2024	5	HK\$	HK\$
2025	6	HK\$	HK\$
2026	7	HK\$	HK\$
2027	8	HK\$	HK\$
2028	9	HK\$	HK\$

業主簽署:

業主姓名:

香港身份證號碼:

租客簽署:

租客姓名:

香港身份證號碼: