

致：香港城市規劃委員會秘書處
副本：發展局規劃地政科項目促進辦事處 陳靜嫻女士
地政總署 魯小凡主任

主旨：申請於核准《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖》(編號 S/YL-LFS/11)「綠化地帶」內設臨時有蓋倉庫及物品重用工作車間(為期三年；以重用為主，非化學回收、低影響運作)

香港城市規劃委員會主席／各位委員：

香港環保回收再生資源有限公司(申請人：王澤鑫)，謹此根據《城市規劃條例》(第131章)第16條，申請於新界元朗流浮山深灣路 DD129 及分段 603、614、615、616、617、618 及毗鄰政府土地(下稱「申請地」)，設立為期三年的臨時有蓋倉庫及物品重用工作車間(下稱「本項目」)。

一 申請背景及迫切性(北環線及收地安排下的重置需要)

本公司現有營運地點因北環線主線工程及相關土地收回安排，已被政府納入清拆及收地範圍，地政總署並已透過正式書信及會面，多次明確要求本公司在指定期限內完全遷出並交回場地，並指出如未能依時遷出，或需承擔相應法律及執行後果，情況十分嚴峻。在此政策及執法背景下，本公司被迫在極短時間內另覓合適重置地點，否則不但營運將被迫中斷，十多名員工及其家庭生計亦會立刻受到沉重打擊，過去多年建立的物品重用及轉贈網絡亦會瞬間瓦解，導致大量仍具使用價值之物品被直接棄置為廢物，與政府「減廢先行、資源循環」政策背道而馳。

是次申請並非一般新增倉地或純商業擴展，而是在北環線工程推展及地政強制收地要求下，為維持基本生存而作出的被動重置安排。本公司一方面全力配合政府基建及收地工作，另一方面別無他途，只能懇請城市規劃委員會在現行法定框架內，以務實及寬量態度審視及批准本三年期臨時用途申請，讓公司及員工得以在有序安排下過渡，避免出現「即時停業、即時失業」的情況。

二 位置、規劃地帶及與過往個案的關係

申請地位於核准《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖》(編號 S/YL-LFS/11)之「綠化地帶」(Green Belt, GB)內，本公司完全明白 GB 地帶的規劃意向為界定城市及近郊發展界線、控制城市蔓延及提供被動康樂用途，城市規劃委員會指引 TPB PG-No.10 亦訂明「綠化地帶」一般反對新發展，只於極度例外及具充分規劃理據情況下才會酌情批准。

同一地區以往多宗第16條申請(包括 A/YL-LFS/259、280、432 及 466)因不符合「綠化地帶」規劃意向、不符合 TPB PG-No.10 要求、技術資料不足及違規歷史等理由而不獲批准，本公司已詳閱相關文件，以及輦井圍村代表鄧南盛先生及朝井村村代表張洪發先生就 A/YL-LFS/466 提交的反對信件，對其中有關污染風險、火警安全、交通擠塞、違規使用、霸佔政府地及監管不足等憂慮，本公司完全理解並予以尊重。

作為新營運者及新租客，本公司自始已採取「先申請、後營運」原則，並在規劃及管理層面作出實質改善，包括：採用有蓋及低樓高設計、嚴格控制規模、增設綠化緩衝帶、完善交通及排水安排、配合消防及環境保護要求，以及建立持續監察機制，務求針對性回應及修正過往個案被拒及居民反對的原因，避免重蹈覆轍。

三 申請用途、規模及有蓋設計理據

本項目擬於申請地內設置以下設施：

- 單層輕型鋼結構有蓋回收工場及物品重用工作車間，總面積約 2,853 平方米，樓面約 2,000 平方米，樓高約 5 米
- 供電電錶房一間，樓面約 10.08 平方米，樓高約 5 米（單層結構）
- 衛生間一間，樓面約 3.74 平方米，樓高約 5 米（單層結構）
- 場內設中型貨車上落貨車位 1 個（約長 11 米 × 寬 3.5 米）、貨櫃車上落貨車位 1 個（約長 11 米 × 寬 3.5 米）、私家車車位 3 個（約長 5 米 × 寬 2.5 米），以及必要的內部行車及迴旋空間
- 硬地鋪砌及基本排水設施
- 四周綠化帶及景觀美化設施

為確保臨時倉庫及工場能於短時間內安全投入運作，本公司已於場地內鋪設約 2,500 平方米，厚 0.12 米 混凝土填土面積，用以提供穩固地基以承托臨時鋼結構、提升貨車進出及停泊時的承載能力、減少塵土及積水並改善衛生及蚊患風險，以及配合去水位設計，將雨水有效引導至排水系統。混凝土地面範圍僅限於必要操作區域，本公司並承諾於三年期滿後拆除有關設施並復原土地，維持項目的臨時性及可還原性。

在資金及工程安排上，本項目將按以下四期逐步實施：

- 第 1 期：在約 2,853 平方米發展面積內，先建成約 840 平方米有蓋工場部分（約佔 29.4%），採用約 3,300 mm × 1,000 mm 坑板作上蓋及地面系統，連基本排水及綠化帶
- 第 2 期：興建約 120 平方米辦公室及員工設施，柱為約 200 mm × 200 mm × 5,000 mm 鋼構件，配合內部間隔及消防設備
- 第 3 期：視乎財務及業務情況，再增加約 600 平方米有蓋空間，主要採用 100 mm × 100 mm 方通為框架，加強工場及倉存容量
- 第 4 期：完成餘下約 247 平方米有蓋空間及約 180 平方米（闊約 4 米）行車及人流通道，並配合日後土地復原需要進行布置

本項目以「物品直接重用」為核心，處理對象主要為家具、廚具、餐具、小型家電（經測試）、文具、玩具、衣物及其他日用品，作業僅限暫存、檢查、功能測試、簡單維修、分類、重新包裝及轉售，不涉及破碎、熔解、化學處理或焚燒，而涉及電池或含危險電子元件之物品，均交由持牌處理商處理。

有蓋設計並非單純增加建築量，而是為了把主要工序集中於室內進行，以減少噪音及塵埃外溢、避免雨水直接接觸物品以減低污水及滲漏風險，並以約 5 米低樓高及自然色系外牆配合周邊綠化帶，以降低對「綠化地帶」的視覺影響，相比露天作業更為環境友善。

四 物品「重用」與傳統「回收」的差異及風險水平

過往同區申請多以「回收工場」為定位，涉及把物料分拆為原材料，需要破碎、切割、清洗、熔解或化學處理等工序，容易產生噪音、塵埃、污水、氣味及火警風險，亦因此引起居民及環保團體關注。本項目則明確以「物品重用（reuse）而非物料回收（recycling）」為營運定位，兩者在處理對象、工序性質及污染風險方面均有明顯不同。

傳統回收以「物料」為單位（例如廢金屬、膠粒、紙漿），需把原有產品拆散至原材料，並常涉及破碎、熔解、清洗或高溫加工等高強度工序，而本項目則以「完整物品」為單位，目標是盡量維持原有功能和形態，透過檢查、功能測試、簡單維修、清潔、分類及重新包裝等低污染工序延長其使用壽命。因此，本項目所有作業均在有蓋或半封閉空間內進行，不產生高污染廢水或有害廢氣，而涉及電池或危險元件的物品則交由持牌公司處理，不在場內拆解或化學處理，整體風險遠較傳統回收工場為低。

在與「綠化地帶」規劃意向關係方面，傳統回收工場較接近一般工業用途，環境負擔較重，難以與 GB「一般反對新發展」原則調和，而本項目則屬小規模、低強度的物品重用及倉儲活動，以臨時、有蓋、可完全拆卸形式存在，配合綠化及環境管理措施後，其對環境的額外負擔遠低於一般回收工場，更接近低度物流及社區環保設施的性質。基於以上差異，本公司懇請委員會在考慮本申請時，不將本項目視為以往「回收工場」個案的簡單延伸，而是作為一項性質較溫和、污染風險顯著較低的臨時物品重用及存放設施，在 TPB PG-No.10 及過往被拒個案背景下作出區分和審視。

五 零污染及環境保障承諾

本公司鄭重承諾：

- 不進行任何產生有害廢氣或高污染廢水的工序
- 不在場內儲存或使用危險化學品，不處理化學廢物或高氣味物料
- 所有檢查及維修均在有蓋或半封閉環境內進行，避免塵埃及異味外洩
- 遵從環保署《臨時用途及露天貯物場環境實務守則》及相關污染管制法例
- 建立定期環境監測機制（包括噪音、空氣質素、車流及投訴紀錄），每季度向相關部門遞交簡短報告，並在社區平台適度披露
- 投保公共責任及環境污染保險，並願意按當局要求繳交履約保證金，以確保期滿後有足夠資源妥善還原土地

六 交通安排及道路安全

本公司清楚了解深灣路及周邊鄉村道路的容量限制及安全風險，為減低對交通的影響及回應居民關注，本項目將在場內提供足夠停車及貨車迴旋空間，避免車輛於深灣路或其他公共道路停泊或倒車。同時，本公司將實施分時段運輸及每日車流上限，盡量避免於早晚繁忙時段集中出入，並主動記錄每日車輛進出數據，以便按實際情況持續優化運輸時段及安排，並接受城市規劃委員會就車種、車次及運作時段施加合理限制。

本公司亦會設立專責聯絡人及投訴處理機制，並承諾與附近村落及相關團體保持定期溝通，迅速回應社區就交通安全及滋擾方面的關注。我們願意在批出條件中加入條款，例如：「如日後證實出入口交通對周邊道路造成嚴重影響，城市規劃委員會可要求修改運作安排、縮減規模或不再續期」，以保障居民安全及路網運作。

七 景觀設計及綠化措施

本公司高度重視「綠化地帶」的景觀價值，為確保本項目與周邊自然環境和諧融合，並有效緩解視覺影響，本公司將採取以下綠化及景觀措施：

- 有蓋倉庫採用低反光、自然色調（如森林綠、深啡或大地色系）外牆，並嚴格維持約 5 米低樓高設計，以減少對周邊視覺的突兀感
- 在場地邊界預留至少 2 米寬綠化緩衝帶，種植本地適生喬木（如白千層、黃槿）及灌木（如籐杜鵑），形成高低錯落的「綠色圍牆」，從視覺上遮蔽內部作業及構築物輪廓
- 在技術可行情況下，於鋼結構外牆或圍網種植攀緣植物（如炮仗花或爬牆虎），提升綠化覆蓋率
- 優先選用具有生態功能的本地植物，利用植被吸音及除塵功能，減低對鄰近村落的環境滋擾
- 於申請獲原則接納後，委聘專業人士編製詳細「景觀美化及樹木種植計劃」，並提交簡短景觀及視覺影響說明，以回應 TPB PG-No.10 對自然景觀及視覺質素的要求
- 設專人負責綠化帶日常修剪及保養，確保植物生長良好並長期維持視覺屏障效果

八 營運階段安排及分期實施

本項目預計於三年內分四期逐步實施：

- 首年（第 1 期）優先建成約 840 平方米基本工場及排水／綠化設施，以盡快恢復基本營運，同時符合法規及環境要求
- 第二年（第 2 期）主要完成辦公室及員工設施，完善消防及管理配套，提升營運效率及職安健水平
- 其後第 3 及第 4 期（額外有蓋空間及通道部分），將視乎公司財務及業務狀況，按實際需要分階段推行，避免一次過大量施工對區內造成壓力，並確保投資與實際營運量相稱

- 在最後階段，本公司將制訂並落實詳細土地復原計劃，確保所有臨時構築物及地台可完全拆卸，場地可復原為再綠化／再作農地或其他長遠用途狀態，並於需要時向有關部門提交復原工作報告及相片紀錄

九 居民影響及對村代表關注的回應

申請地位於深灣路旁，與主要民居保持合理距離，周邊並無高密度住宅，本公司預計在所有作業均於有蓋或半封閉環境內進行，再配合綠化屏障、噪音控制及營運時間限制（建議為每日 09:00–18:30），本項目對視覺、噪音及空氣質素的影響可控制在可接受水平。本公司已詳細考慮輦井圍村代表鄧南盛先生及朝井村村代表張洪發先生就 A/YL-LFS/466 提出的意見，包括申請地屬綠化地帶、物料及工序具污染及火警風險、深灣路單線雙程且倉地林立、過往有違規使用及霸佔政府土地，以及批後缺乏監管等問題。

針對上述關注，是次申請在設計及管理上已作出多項改善，例如：不處理高風險或高氣味物料，只處理一般家庭用品及日用品重用；採用有蓋、低樓高設計並設置綠化緩衝帶及環境監測機制；制訂完善消防安排及應變計劃；按照實際車流數據調整運輸安排以減少對深灣路負荷；嚴格遵守「先申請、後營運」原則並與地政署合作處理任何涉及政府土地或地契問題；以及設立專責社區聯絡人及 24 小時投訴熱線，每季度提交營運及環境監測報告，以加強透明度和監管。

十 法規遵從及技術安排

本公司承諾，就排水、地工、安全及景觀安排，按渠務署、土木工程拓展署、屋宇署及地政總署等部門意見提交所需技術文件，並按批准方案施工及維護，並按消防處要求提供適當消防裝置及通道，於營運前完成驗收。本公司將遵守所有規劃許可附帶條件，包括年期限制、營運時間、車流上限、技術報告提交時限、履約保證金及復原安排等，並願意接受較一般臨時倉庫更嚴格的附帶條件，以進一步減低對周邊居民及環境影響。

此外，本公司已按渠務署及土木工程拓展署標準設計雨水排放系統，集水面積約 1,100 平方米，設計峰值流量約 0.07 立方米／秒，採用 300 mm 聚乙烯管作主排水管道，並設三個集水井（其中一個具沉沙設施），配合鋼筋混凝土 U 型渠道，並於施工前核實反掘標高以確保排水方向正確及可應對暴雨期間峰值流量，符合現行技術標準。

十一 公共利益及政策配合

本項目透過回收、整理及再分配可再用物品，能顯著減少廢棄物棄置量及相關碳排放，屬低影響的可持續營運模式。項目與政府推動的循環經濟、資源高效利用及減碳策略高度一致，並可在北環線工程期間維持本地物品重用渠道、保障就業，及為社區提供價格合理的再用物品，具實質社會效益。

十二 請求委員會於 7 月前寬量審批

鑒於地政總署已多次重申騰空期限及執行力度，本公司實際可用作搬遷、興建臨時設施及重啟營運的時間十分有限，如本申請未能在本年 7 月前獲得原則批准，本公司即使日後獲批亦已難以維持營運，屆時員工或已被迫離職，物品重用網絡亦已中斷，實際效果等同被迫結業。因此，本公司鄭重懇請城市規劃委員會及規劃署同事，在兼顧技術及規劃考慮的同時，充分考慮本公司因北環線工程及地政執行要求而面對的迫切困難及生計壓力，把本申請視為一宗具特殊背景的「被工程逼遷」重置個案，並儘量於本年 7 月前完成審議及作出決定，讓本公司有實際時間按批准條件落實搬遷、建設及復工安排。

本公司願意在技術層面及營運管理方面，盡最大努力配合規劃署及各部門要求，接受嚴格及具約束力的附帶條件，只求能在北環線工程的大框架下保留一個基本生存空間，延續多年在物品重用及減廢方面的工作，避免因基建而出現「環保服務真空期」及「就業真空期」。

綜合上述，本公司相信本申請屬一個短期、臨時、可還原、低影響且具公共利益，並已就過往關注作出實質改善，而又受北環線及收地安排逼切影響的重置方案，在城市規劃委員會及各技術部門施加適當條件下，本項目對「綠化地帶」及周邊居民的影響可被有效控制，亦不會妨礙政府日後就流浮山及 DD129 進行長遠規劃。本公司懇請貴會審慎考慮本申請之迫切性、技術可行性及公共利益，在施加適當條件下，於合理時間內（尤其是本年 7 月前）批准本申請；若有需要，本公司樂意提供進一步資料、圖則及技術報告，並配合實地視察及會議解說。

此致

香港城市規劃委員會秘書處

申請人（簽署）：

姓名：王澤鑫

公司：香港環保回收再生資源有限公司

日期：2026 年 4 月 29 日

聯絡電話：