

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

Spencer Ka Tsun LEUNG/PLAND

寄件者: Edwin Wai Shing YEUNG/PLAND
寄件日期: 2025年07月30日星期三 18:18
收件者: Spencer Ka Tsun LEUNG/PLAND
主旨: Fw: A/YL-TYST/1326 補充資料
附件: Form No. S.16-III_Feb 2023.pdf; 場地設計圖.pdf; 申請理由.pdf

From: 陳灝然 <[REDACTED]>
Sent: Wednesday, July 30, 2025 6:14 PM
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Cc: Edwin Wai Shing YEUNG/PLAND <ewsyeung@pland.gov.hk>
Subject: A/YL-TYST/1326 補充資料

敬啟者

就上述檔案，由於申請地點受元朗南收地影響，申請人現進行澄清。

申請場地位置為：新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第551號餘段(部分)、第625號、第626號餘段、第627號、第629號(部分)、第632號(部分)、第635號(部分)及毗連政府土地，申請面積為 7096 平方米，包括 48.67 平方米政府土地。

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	
	Date Received 收到日期	

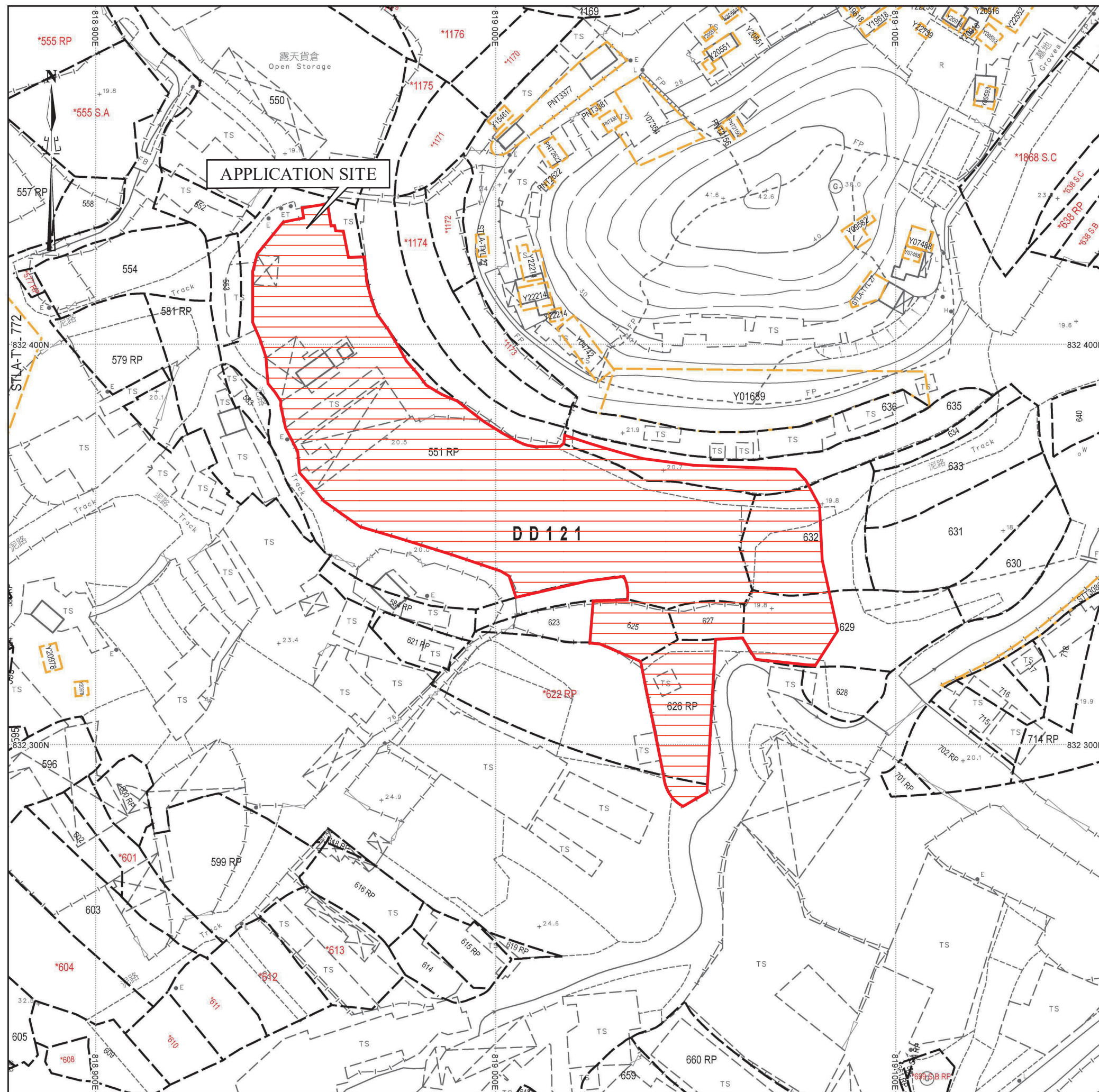
- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有), 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張, 然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址: <http://www.info.gov.hk/tpb/>), 亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835) 及規劃署的規劃資料查詢處 (熱線: 2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓) 索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全, 委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱
(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)
堅強貨運有限公司

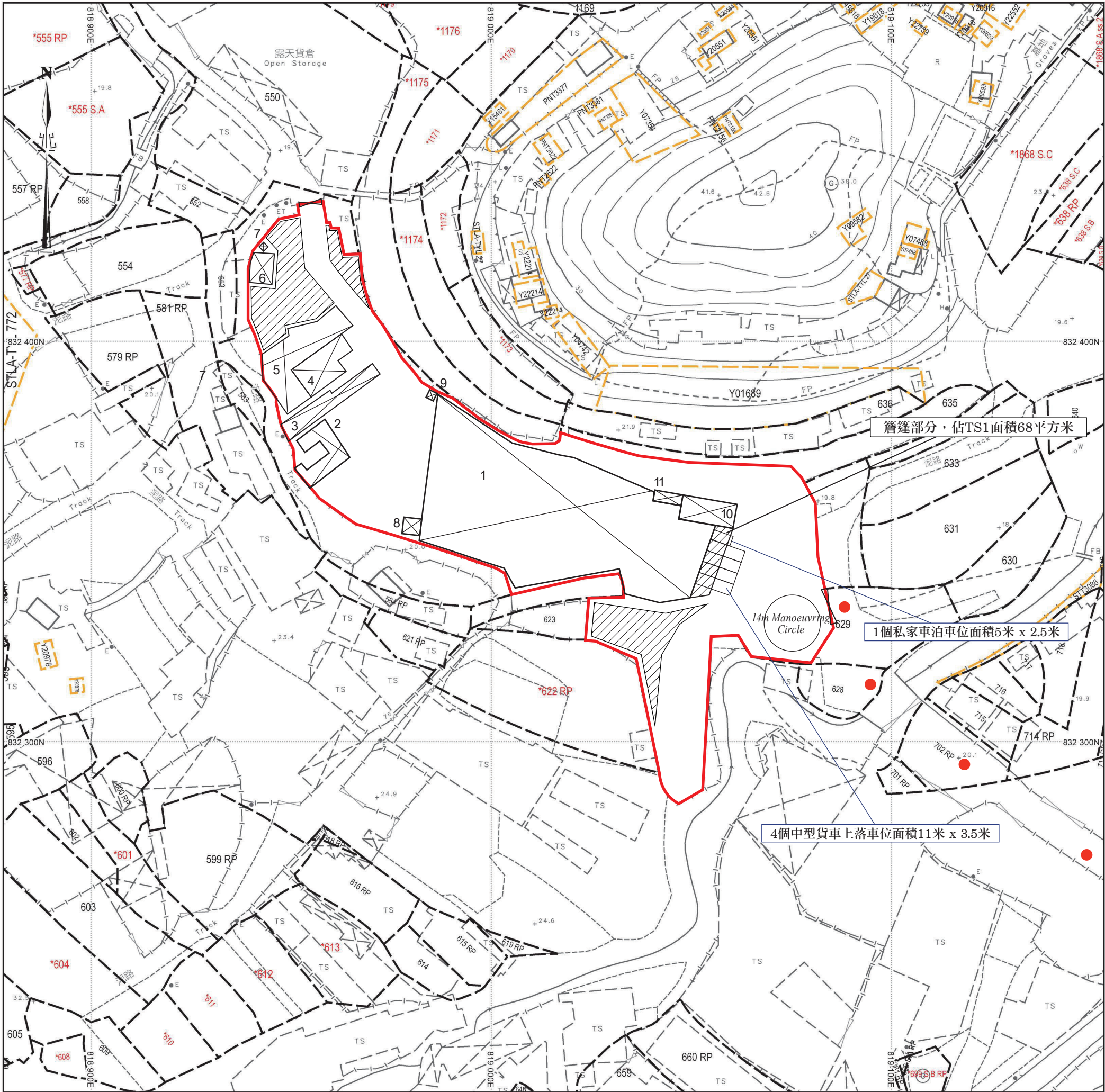
2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)
(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☐ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

3. Application Site 申請地點	
(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用)	新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第551號餘段(部分)、第625號、第626號餘段、第627號、第629號(部分)、第632號(部分)、第635號(部分)及毗連政府土地
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 7096 sq.m 平方米 ☒ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 3299 sq.m 平方米 ☒ About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	 48.67 sq.m 平方米 ☒ About 約

Gist of Application 申請摘要 (Please provide details in both English and Chinese as far as possible. 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	新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第551號餘段(部分)、 第625號、第626號餘段、第627號、第629號(部分)、 第632號(部分)、第635號(部分)及毗連政府土地
Site area 地盤面積	7096 sq. m 平方米 ☒ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 48.67 sq. m 平方米 ☒ About 約)
Plan 圖則	S/YL-TYST/14
Zoning 地帶	「住宅(丁類)」
Type of Application 申請類別	☒ Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 位於鄉郊地區的臨時用途/發展為期 ☒ Year(s) 年 <u>3</u> ☐ Month(s) 月 _____ ☐ Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 位於鄉郊地區臨時用途/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	擬議臨時貨倉及露天存放建築材料



SCALE 1 : 1000



場地設計圖

- 構築物(1)
用途：貨倉
建築物料：以金屬搭建
高度：約9米
層數：1層
面積：約2299平方米
總樓面面積：約2299平方米
- 構築物(7)
用途：電錶房
建築物料：以金屬搭建
高度：約3米
層數：1層
面積：約4平方米
總樓面面積：約4平方米

- 構築物(2)
用途：貨倉及辦公室
建築物料：以金屬搭建
高度：約5米
層數：1層
面積：約186平方米
總樓面面積：約186平方米
- 構築物(8)
用途：消防泵房
建築物料：以金屬搭建
高度：約3米
層數：1層
面積：約16平方米
總樓面面積：約16平方米

- 構築物(3)
用途：貨倉
建築物料：以金屬搭建
高度：約3米
層數：1層
面積：約110平方米
總樓面面積：約110平方米
- 構築物(9)
用途：電錶房
建築物料：以金屬搭建
高度：約3米
層數：1層
面積：約4平方米
總樓面面積：約4平方米

- 構築物(4)
用途：貨倉及辦公室
建築物料：以金屬搭建
高度：約3米
層數：1層
面積：約110平方米
總樓面面積：約110平方米
- 構築物(10)
用途：辦公室
建築物料：以金屬搭建
高度：約6米
層數：2層
面積：約105平方米
總樓面面積：約210平方米

- 構築物(5)
用途：貨倉及辦公室
建築物料：以金屬搭建
高度：約6米
層數：2層
面積：約240平方米
總樓面面積：約300平方米
- 構築物(11)
用途：洗手間
建築物料：以金屬搭建
高度：約3米
層數：1層
面積：約15平方米
總樓面面積：約15平方米

- 構築物(6)
用途：過貨涼棚及及洗手間
建築物料：以金屬搭建
高度：約5米
層數：1層
面積：約45平方米
總樓面面積：約45平方米

露天存放建築材料範圍

行車路線

SCALE 1 : 1000

申請理由

申請地點位於新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第551號餘段(部分)、第625號、第626號餘段、第627號、第629號(部分)、第632號(部分)、第635號(部分)及毗連政府土地，申請面積為 7096 平方米，包括 48.67 平方米政府土地。由堅強貨運有限公司提出申請，作為期三年的擬議臨時貨倉及露天存放建築材料，申請地點位於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 (S/YL-TYST/14) 的「住宅(丁類)」地帶內。

申請地點地型不規則，總面積約 7096 平方米，總樓面面積為約 3299 平方米。政府就洪水橋及廈村的土地已逐步展開收地及發展，收地範圍廣闊，根據立法會發展事務委員會指出，洪水橋及廈村新發展區涉及土地面積約 441公頃，第一期發展面積為約 17公頃土地，第二期發展工程面積約251公頃土地，其餘為餘下發展。

洪水橋及廈村是物流業及貨櫃場雲集地區，周圍多屬露天倉地或貨櫃場地，受影響的營運者多不勝數，每個經營者背負著一個家庭，一個就業機會對於受影響的搬遷戶是十分難得。其中堅強貨運有限公司便是受影響一員，雖說新發展區將提供大量空間作辦公室、零售、酒店及特殊工業等經濟用途，但發展工程需時，數年內營運者仍需就業，故堅強貨運有限公司提出是次規劃申請。（可參閱附件：地政信件）

公司營運方面，堅強貨運有限公司於洪水橋營運的貨倉範圍共55000平方呎，31000平方呎上蓋約及24000平方呎空地，現有申請範圍及樓面面積相約但都比原有場地小。(可參閱附件)

搬遷方面，堅強貨運有限公司收到地政署信件後已開始發掘土地作搬遷，並向發展局及規劃署作出諮詢。團隊曾發掘元朗唐人新村丈量約份第121約地段第755號餘段及第756號餘段(部分)土地作搬遷，於5月16日發電郵諮詢發展局及規劃署，於5月30日收到不合適的結果。(可參閱附件)

於5月30日，團隊再次發出諮詢，地點為：元朗丈量約份第121約地段第551號(部分)、第623號(部分)、第625號(部分)及第627號(部分)。於6月29日，得到結果為合宜作重置貨倉。收到結果後，員工們都認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

申請人會委託專業管理公司進行管理，實施附帶條件工程設備提供工程及保養，包括渠道系統、消防裝置及現有的邊界圍欄等。管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。申請人會遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響。

申請地點發展作臨時貨倉及露天存放建築材料，「露天存放建築材料範圍」佔面積約 660 平方米。另外，內共設 11 個大小不一的構築物，構築物序號：TS1 至 TS11。11 個構築物共佔上蓋面積 3134 平方米，11 個構築物佔場地約 64.80% 的土地。以下為構築物的詳細資料：

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	2299	2299	9	1	金屬搭建	貨倉
TS2	186	186	5	1	金屬搭建	貨倉及辦公室
TS3	110	110	3	1	金屬搭建	貨倉
TS4	110	110	3	1	金屬搭建	貨倉及辦公室
TS5	240	300	6	2	金屬搭建	貨倉及辦公室
TS6	45	45	5	1	金屬搭建	過貨涼棚及及洗手間
TS7	4	4	3	1	金屬搭建	電錶房
TS8	16	16	3	1	金屬搭建	消防泵房
TS9	4	4	3	1	金屬搭建	電錶房
TS10	105	210	6	2	金屬搭建	辦公室
TS11	15	15	3	1	金屬搭建	洗手間

申請地點設有 4 個中型貨車上落貨車位（每個面積 11 米 x 3.5 米）及 1 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5 米），設置上落貨車位以供申請地點所屬的車輛輪候上落貨，作短暫停泊之用。

場地位於元朗唐人新村，出入口（閘門）設於場地東邊。出入口位置寬敞明確，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接朗漢路接駁元朗公路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，已平整為混凝土地面，闊度近 12 米，可供駕駛者安全使用。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。

申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

朗漢路實況照片



行車通道實況照片



申請地點開放時間為星期一至星期六上午八時至下午六時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。由於儲存貨物涉及貴重物品，基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，進入申請地點的車輛都會在進場前由職員預約通知，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。申請地點有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對流浮山及附近交通構成壓力。

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：

	星期一至六				
	中型貨車		私家車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入 次數
08:00 - 09:00	0	0	1	0	1
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	4	0	0	0	4
11:00 - 12:00	0	4	0	0	4
12:00 - 13:00	0	0	0	1	1
13:00 - 14:00	0	0	1	0	1
14:00 - 15:00	3	0	0	0	3
15:00 - 16:00	0	3	0	0	3
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0	1	1
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。					

此申請獲得通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照申請。此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。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。

申請地點發展性質為靜態，不會對環境產生噪聲干擾社區。貨物裝卸所產生的音量非常少。另外，此交通流量不會產生交通噪音，對周邊道路網絡沒有不利影響。沒有車輛及工業活動在申請場地內進行，故預計沒有污水和粉塵排放。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。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。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會影響土地永久用途。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。