

2026年 3月 4日

此文件在_____收到。城市規劃委員會
只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到

2026-03-04

To _____
I, _____, do hereby formally acknowledge
the receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

e-form No. S16-III
電子表格第 S16-III 號

**APPLICATION FOR PERMISSION
UNDER SECTION 16 OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE
(CAP. 131)**

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

**Applicable to Proposal Only Involving Temporary Use/Development of
Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Regulated
Areas, or Renewal of Permission for such Temporary Use or Development***

**適用於祇涉及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/發展或該等臨時用途/發展的許可續期的建議***

**Form No. S16-I should be used for other Temporary Use/Development of Land and/or Building (e.g. temporary use/developments in the Urban Area) and Renewal of Permission for such Temporary Use or Development.*

**其他土地上及/或建築物內的臨時用途/發展(例如位於市區內的臨時用途或發展)及有關該等臨時用途/發展的許可續期，應使用表格第S16-I號。*

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers:
https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知，以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟，請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form

填寫表格的一般指引及註解

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made

「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足，請另頁說明

Please insert a 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

260528
20260302 ERB

3/3

EPASS

①

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/46-MP/408
	Date Received 收到日期	2026-03-04

- 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.tpb.gov.hk/>. 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.tpb.gov.hk/>),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

速拼國際有限公司 (Company 公司)

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱(如適用)

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)	新界元朗米埔丈量約份第104約地段第4822號(部分)
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 32910 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 7626 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積(倘有) sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約

<p>(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號</p>	<p>米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8</p>
<p>(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶</p>	<p>「住宅(丁類)」</p>
<p>(f) Current use(s) 現時用途</p>	<p>臨時公眾停車場（貨櫃車除外）</p> <p>(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)</p>
<p>(g) Additional Information (if applicable) 附加資料（如適用）</p>	

4. “Current Land Owner” of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 –

- is the sole “current land owner”^{#&} (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」^{#&} (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- is one of the “current land owners”^{#&} (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」^{#&} (請夾附業權證明文件)。
- is not a “current land owner”[#].
並不是「現行土地擁有人」[#]。
- The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上（請繼續填寫第 6 部分）。

5. Statement on Owner's Consent/Notification**就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述**

- (a) According to the record(s) of the Land Registry as at (DD/MM/YYYY), this application involves a total of "current land owner(s)"#. 根據土地註冊處截至 (日/月/年) 的記錄，這宗申請共牽涉 名「現行土地擁有人」#。

- (b) The applicant 申請人 -

- has obtained consent(s) of "current land owner(s)"#. 已取得 名「現行土地擁有人」#的同意。

Details of consent of "current land owner(s)"# obtained 取得「現行土地擁有人」#同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- has notified "current land owner(s)"#. 已通知 名「現行土地擁有人」#。

Details of the "current land owner(s)"# notified 已獲通知「現行土地擁有人」#的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼/處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- sent request for consent to the "current land owner(s)"^{#&} on _____ (DD/MM/YYYY)
於 _____ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」[#]郵遞要求同意書[&]

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- published notices in local newspapers[&] on 27/02/2026 (DD/MM/YYYY)
於 27/02/2026 (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知[&]
- posted notice in a prominent position on or near application site/premises[&] on _____ (DD/MM/YYYY)
於 _____ (日/月/年)在申請地點/申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知[&]
- sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee[&] on 02/03/2026 (DD/MM/YYYY)
於 02/03/2026 (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團/業主委員會/互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會[&]

Others 其他

- others (please specify)
其他（請指明）

Note: May insert more than one 「✓」.
Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.
註: 可在多於一個方格內加上「✓」號
申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

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

擬議臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(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	25284	sq.m	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	7626	sq.m	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	7626	sq.m	<input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	7626	sq.m	<input checked="" type="checkbox"/> 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)

詳情請參閱附頁

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	16
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	8
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	20
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	
貨櫃車泊車位	10
貨櫃車拖架泊車位	75
旅遊巴泊車位	5

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	6
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	
貨櫃車上落貨車位	10

Proposed operating hours 擬議營運時間

貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息。公眾停車場的營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

(d) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是	<input checked="" type="checkbox"/> There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) 錦學路
		<input type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度)

	No 否	<input type="checkbox"/>
<p>(e) Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響 (If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話,請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施,否則請提供理據/理由。)</p>		
<p>(i) Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?</p>	<p>Yes 是 <input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情 _____ No 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>(ii) Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程?</p>	<p>Yes 是 <input checked="" type="checkbox"/> (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地/池塘界線,以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍)</p> <p><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 11526..... sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 1.2..... m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 21384..... sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 0.2..... m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p>No 否 <input type="checkbox"/></p>	
<p>(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?</p>	<p>On environment 對環境 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>On traffic 對交通 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>On water supply 對供水 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>On drainage 對排水 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>On slopes 對斜坡 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Affected by slopes 受斜坡影響 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Landscape Impact 構成景觀影響 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Tree Felling 砍伐樹木 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Visual Impact 構成視覺影響 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input type="checkbox"/></p>	

	<p>Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible)</p> <p>請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)</p> <hr/>
--	---

<p>(B) Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的許可續期</p>	
<p>(a) Application number to which the permission relates 與許可有關的申請編號</p>	<p>A/ /</p>
<p>(b) Date of approval 獲批給許可的日期</p>	<p>..... (DD 日/MM 月/YYYY 年)</p>
<p>(c) Date of expiry 許可屆滿日期</p>	<p>..... (DD 日/MM 月/YYYY 年)</p>
<p>(d) Approved use/development 已批給許可的用途/發展</p>	

<p>(e) Approval conditions 附帶條件</p>	<p><input type="checkbox"/> The permission does not have any approval condition 許可並沒有任何附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has complied with all the approval conditions 申請人已履行全部附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has not yet complied with the following approval condition(s): 申請人仍未履行下列附帶條件：</p> <p>_____</p> <p>Reason(s) for non-compliance: 仍未履行的原因：</p> <p>_____</p> <p>(Please use separate sheets if the space above is insufficient) (如以上空間不足，請另頁說明)</p>
<p>(f) Renewal period sought 要求的續期期間</p>	<p><input type="checkbox"/> year(s) 年</p> <p><input type="checkbox"/> month(s) 個月</p>

7. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明）。

可參閱附頁申請理由

8. Declaration 聲明 (Applicant 申請人 #1)

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in this application and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion. 本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature 簽署 Signed with recognised e-signature
Signer: HUI HANG YU
 Applicant 申請人 / Authorised Agent 獲授權代理人
文員.....

Name 姓名 Position (if applicable) 職位 (如適用)

Professional Qualification(s) 專業資格 Member 會員 / Fellow of 資深會員

HKIP 香港規劃師學會 / HKIA 香港建築師學會 /
 HKIS 香港測量師學會 / HKIE 香港工程師學會 /
 HKILA 香港園境師學會 / HKIUD 香港城市設計學會 /
 RPP 註冊專業規劃師

Others 其他

On behalf of 代表

速拼國際有限公司.....

Remark 備註

The materials submitted in this application and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

- The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
 - the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and
處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及
 - facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.
方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。
- The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.
申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。
- An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

Gist of Application 申請摘要 (Please provide details in both English and Chinese <u>as far as possible</u> . This part will also 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	新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段 第 4822 號 (部分)		
Site area 地盤面積	32910 sq. m 平方米	<input checked="" type="checkbox"/> About 約	
	(includes Government land of 包括政府土地	sq. m 平方米	<input type="checkbox"/> About 約)
Plan 圖則	米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8		
Zoning 地帶	「住宅(丁類)」		
Type of Application 申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> Year(s) 年 3 _____ <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Year(s) 年 _____ <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____		
Applied use/ development 申請用途/發展	擬議臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期 3 年)		
(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及/或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	7626 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	0.23 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於

(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用	
	Non-domestic 非住用	1
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度/層數	Domestic 住用	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於) Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
	Non-domestic 非住用	13 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
		1 Storeys(s) 層 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
	(iv) Site coverage 上蓋面積	23.17 % <input checked="" type="checkbox"/> About 約
(v) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數	134
	Private Car Parking Spaces 私家車車位	16
	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	
	Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	8
	Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	20
	Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	
	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	
	貨櫃車泊車位	10
	貨櫃車拖架泊車位	75
	旅遊巴泊車位	5
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位/停車處總數	16
	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	6
	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	
	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	
	貨櫃車上落貨車位	10

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	<u>Chinese</u> 中文	<u>English</u> 英文
<u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）		
場地大綱圖、填土及填塘位置圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Reports 報告書</u>		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Air Ventilation Assessment 空氣流通評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Management Plan 管理計劃	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Social Impact Assessment 社會影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heritage Impact Assessment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ecological Impact Assessment 生態影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conservation Management Plan 保育管理計劃	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

申請理由

申請地點位於新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米，不涉及政府土地。由速拼國際有限公司提出申請，作擬議臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。申請地點位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8 的「住宅(丁類)」，共涉及一幅私人土地。

背景資料方面，申請人速拼國際有限公司為一名搬遷戶，受第一期新田科技城發展計劃影響，需要遷往上述地段再作經營。其營運原址為：新界米埔隴路前短期租約第 1801 號(部分)，場地面積約 38749 平方米，作露天存放建築材料用途。

申請人選擇的重置地點已有一個規劃申請涵蓋，編號：A/YL-MP/381，用途：臨時公眾停車場(貨櫃車除外)和相關填塘及填土工程(為期3年)，城規會於14/02/2025批給。申請人與現時場地經營者商討後，場地的北面會作貨倉，南面繼續用作公眾停車場公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)，因此申請人向城規會提交是次規劃申請。

申請人受第一期新田科技城發展計劃影響的原址



地政署於2025年7月3日於現場張貼告示要求有關經營者需於2025年7月16日或之前遷出(可參閱地政信件)，申請人現已退場，但還未有一個落實的據點。申請人於2024年8月31日與豪鋒發展有限公司簽訂租約，租期由2024年9月1日至2026年8月30日約滿。

搬遷方面，申請人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110約地段第41號、第44號餘段、第45號餘段及第46號的土地，面積為約10251平方米，位於「農業」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

場地一及周邊位置全是農場及住宅，沒有行車通道且尚未平整，場地發展與環境不相符，加上此位置過往沒有任何被批給的規劃申請，不適合作臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。

場地二為丈量約份第135約地段第93號(部分)，面積為約 8860 平方米，位於「海岸保護區」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

此地點為「海岸保護區」，規劃意向為保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。若要發展作臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)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。

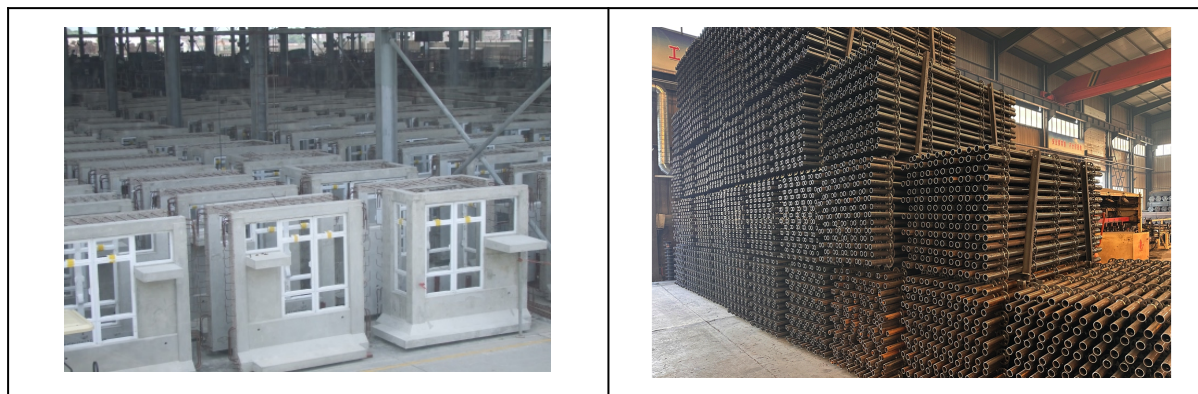
最後，團隊找到此申請場地：新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米。場地範圍比原址小 5839 平方米，為減低對附近居民及環境的影響，申請人不作露天存放用途，而改作貨倉用途。貨倉面積約 7626 平方米，雖然儲物範圍比原址小約 31123 平方米，但由於場地已平整及又有行車通道，團隊認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

申請地點開放時間分了兩個部分，貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息。公眾停車場營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

場地共有一個構築物，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	7626 (已包括簷蓬約 356平方米)	7626	13	1	金屬及混 凝土搭建	貨倉

貨倉主要存放金屬棚架、鋼板及屋邨大廈預製組件，如：預製外牆、預製樓梯、預製板間牆、立體預製浴室等等。（可參閱以下圖片）



為減低對附近居民及環境的影響，貨倉是一個密封式構築物，並會以岩棉圍板作構築物圍板，岩棉厚度約 50 毫米。場地西北面會以坑板作圍板，現時圍板高度約 2.6 米，將會加高至 4.6 米。場地其餘大部分位置會以兩層貨櫃作圍板/隔音屏，高度約 5 米，闊度約 2.5 米。（可參考場地設計圖）申請人之所以使用貨櫃作圍板/隔音屏是因為成本問題，申請人是一名搬遷戶，現時政府已收回大量土地，可重置作業的地方少，已令租金大幅上升，另外，如整個場地都使用岩棉圍板，其材料及裝嵌的人工費用亦比較昂貴，因此申請人希望能以貨櫃作圍板/隔音屏。申請人承諾有關貨櫃只作圍板用途而非露天存放用途。

有關行人安全方面，場地圍板只用兩層貨櫃，高度屬偏低，而且有關貨櫃是不會移動的，不會進行裝卸貨，因此不會對行人安全造成威脅。不過，極端天氣是不能避免的，雖說香港發生有關貨櫃倒塌的情況極少，且都在沿海位置發生如：2025年將軍澳有貨櫃被吹落海。申請人為確保行人安全，會於貨櫃內加入一定重量的貨物，加強穩定性，防止風力或其他外力造成移位或倒塌。申請人亦會作定期檢查，檢查貨櫃是否有損壞。

場地出入口設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 10 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接錦學路，透過錦學路貫通新界道路網絡，方便往來各處。場地只使用錦學路進出，因此不會影響錦綉大道的車輛流量及增加負擔。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，可供駕駛者安全使用。

錦學路實況照片



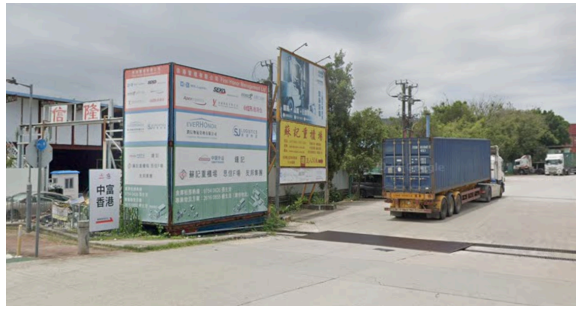
為免申請場地的交通會影響附近居民，團隊有一系列的道路措施。首先，申請人會設置路標，在主要交通路口設置大型且清晰的指示牌，引導駕駛者前往正確的路線。

第二，現場會有職員協助疏導車輛，並指引車輛必須由錦學路進出場地。申請人會於車輛進出時分派兩名職員進行車管制，分別分派於場內大門及錦學路的位置，並提供對講機，指揮出入，避免影響公共道路及加強行人安全。

第三，場內會提供清晰標示，駕駛者能快速分辨貨倉及公眾停車場的位置，團隊會在主要入口處設置大型指示，清楚顯示公眾停車場和貨倉的方向，還會提供地面標記，指示車輛行駛方向，確保駕駛者能快速辨識進入路徑。

以下為大型指示牌樣版

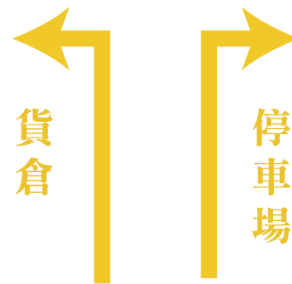
以下為地面標記樣版



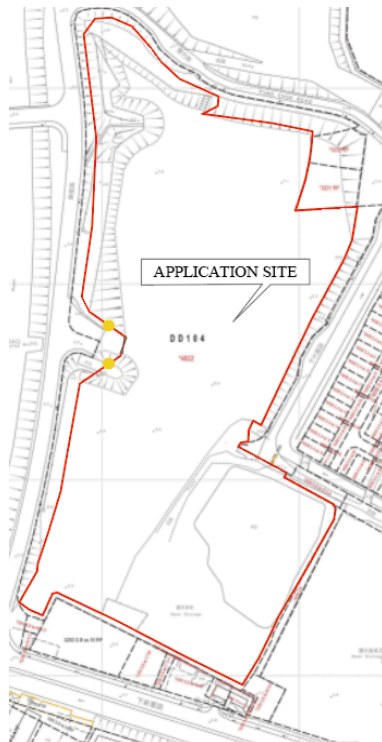
申請人會於出入口及錦墾路設置大型指示牌，以下為內容

申請人會於出入口地面位置標示停車場和貨倉方向，以下為內容

(公司名/LOGO)
貨倉及停車場
所有進出車輛必須使用錦墾路



以下為大型指示牌位置



● 大型指示牌位置

營運方面，申請人會以月租形式出租車位予有需要人士，他們可透過電話聯絡申請人租借車位。申請地點設有 134 個泊車位及 16 個上落貨車位，其中 16 個上落貨車位是供貨倉營運者使用。

貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。公眾停車場的營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

申請地點設有 134 個泊車位，包括：16 個私家車泊車位（2.5 米 x 5 米）、8 個輕型貨車泊車位（3.5 米 x 7 米）、20 個中型貨車泊車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車泊車位（3.5 米 x 16 米）、75 個貨櫃車拖架泊車位（3.5 米 x 16 米）、5 個旅遊巴泊車位（3.5 米 x 12 米）。

另外設有 16 個上落貨車位，包括：6 個中型貨車上落貨車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車上落貨車位（3.5 米 x 16 米）。

所有旅遊巴、中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架於下午六時後至上午七時是不會進出申請範圍。雖然場內中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架的車位數量多，但實際的駕次甚少。一般來說，一部貨櫃車會配多條拖架作運輸，因應客戶要求將貨物送去預先通知的地方。所以場地是以停泊貨櫃車拖架為主，泊車位數目不能代表車輛出入場地駕次。

基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，不會停泊沒有有效牌照的車輛，更不會涉及洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動。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，不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對及附近交通構成壓力。

除了員工上下班、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。總括而言，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												
	星期一至日及公眾假期										每小時車輛出入次數	
	私家車		輕型貨車		中型貨車		貨櫃車		旅遊巴			
	入	出	入	出	入	出	入	出	入	出		
07:00 - 08:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	2	11
08:00 - 09:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	3	12
09:00 - 10:00	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	6
10:00 - 11:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	10	4	5	0	0	0	19
12:00 - 13:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
13:00 - 14:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
14:00 - 15:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
15:00 - 16:00	0	2	0	0	5	5	4	5	0	0	0	21
16:00 - 17:00	2	0	0	0	0	10	4	4	2	0	0	22
17:00 - 18:00	0	0	0	0	10	0	4	4	3	0	0	21
18:00 - 19:00	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	4
19:00 - 20:00	5	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	7
20:00 - 21:00	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	6
21:00 - 22:00	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3
22:00 - 23:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上十時至十二時及下午二時至六時，屬場地繁忙時間。加上上午十二時下午至二時為午膳時間，不會有裝卸貨物工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 18-21 輛貨車的汽車流量。

申請地點於年前已是混凝土，申請人希望把填土及填塘工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了其工程，場地不會進行額外的填土、填塘及挖掘工程。填土方面，填土總面積約 21384 平方米，填土物料為混凝土，填土厚度約 0.2 米。填塘方面，填塘總面積約 11526 平方米，填塘厚度約 1.2 米，填塘物料為混凝土(可參閱附件)。

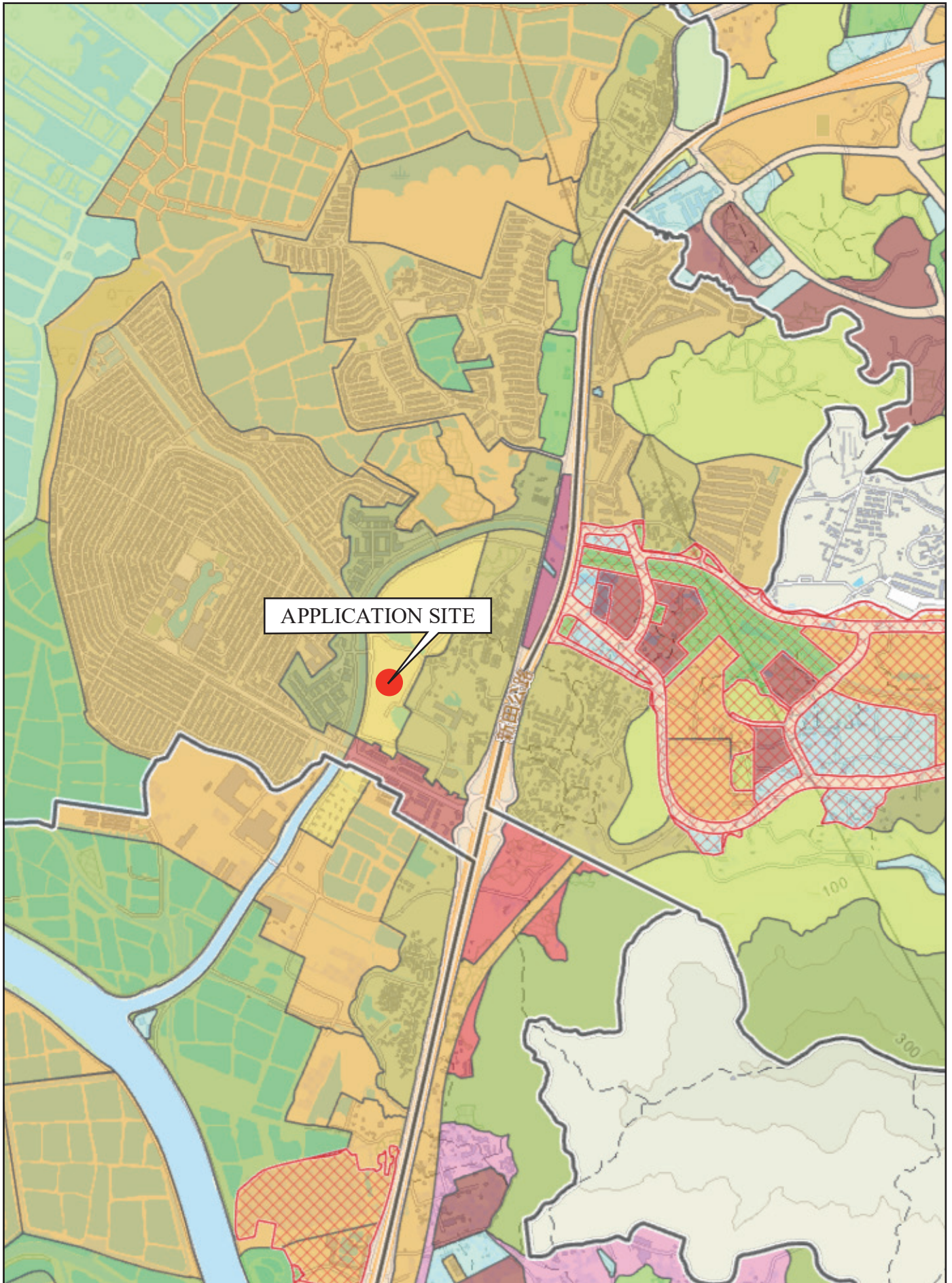
申請場地並不會進行工場活動。申請地點基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

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，亦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。

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、不會使用公共廣播系統、不會設立工場，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。

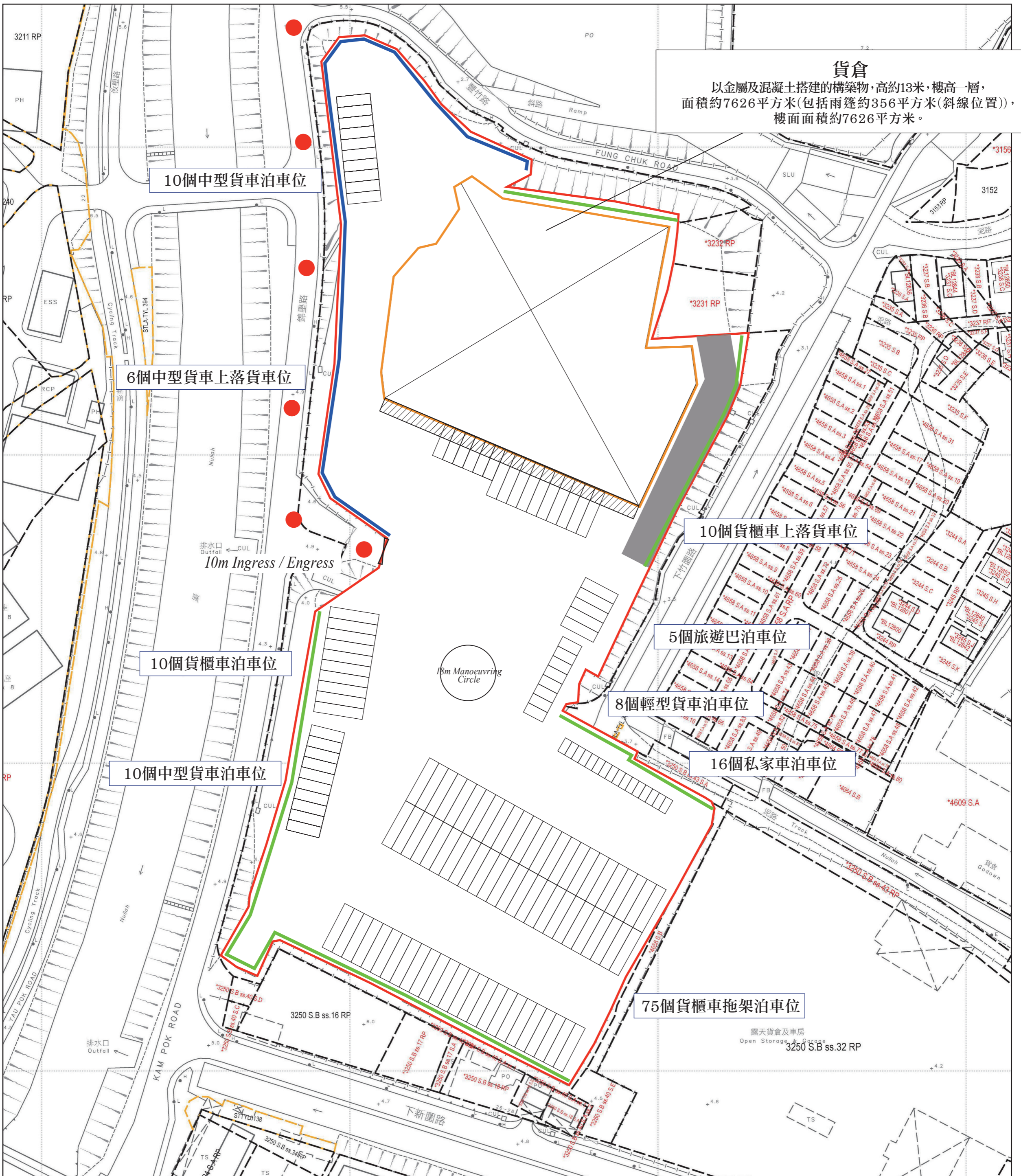
此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府就現實需要於鄉事發展，擬議發展便會自然地消失。申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

場地大綱圖



SCALE 1 : 7500

場地設計圖



貨倉
 以金屬及混凝土搭建的構築物，高約13米，樓高一層，
 面積約7626平方米(包括雨篷約356平方米(斜線位置))，
 樓面面積約7626平方米。



距離斜坡約10米的緩衝區



以坑板作圍板，高度約4.6米



以2層貨櫃作圍板/隔音屏，高度約5米，闊度約2.5米

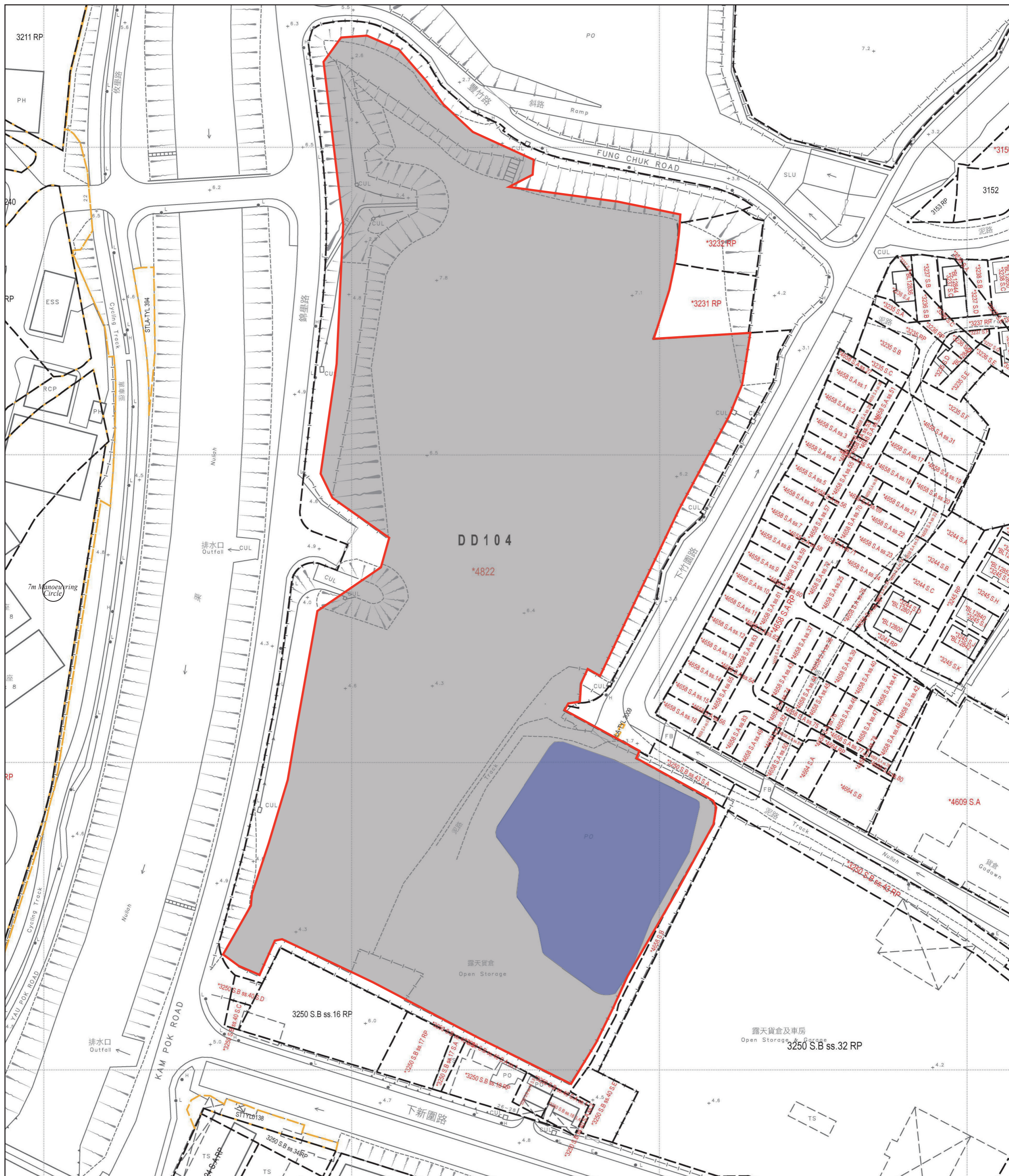


以岩棉圍板作密封式構築物圍板，岩棉厚度約50mm

● ● ● 行車路線

SCALE 1 : 1000

填土及填塘位置圖



已填塘範圍

填塘面積：約11526平方米
 厚度：約1.2米
 填土物料：混凝土

已填土範圍

填土面積：約21384平方米
 厚度：約0.2米
 填土物料：混凝土

● ● ● 行車路線

SCALE 1 : 1000

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

From: [REDACTED]
Sent: Wednesday, March 18, 2026 12:29 PM
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Cc: Jessie Sin Yee LAU/PLAND <jsylau@pland.gov.hk>
Subject: A/YL-MP/409補充資料

敬啟者

此電郵取代今日12:07發出的電郵。

申請人現提交有關補充資料，以回應運輸署意見。

申請理由

申請地點位於新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米，不涉及政府土地。由速拼國際有限公司提出申請，作擬議臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。申請地點位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8 的「住宅(丁類)」，共涉及一幅私人土地。

背景資料方面，申請人速拼國際有限公司為一名搬遷戶，受第一期新田科技城發展計劃影響，需要遷往上述地段再作經營。其營運原址為：新界米埔隴路前短期租約第 1801 號(部分)，場地面積約 38749 平方米，作露天存放建築材料用途。

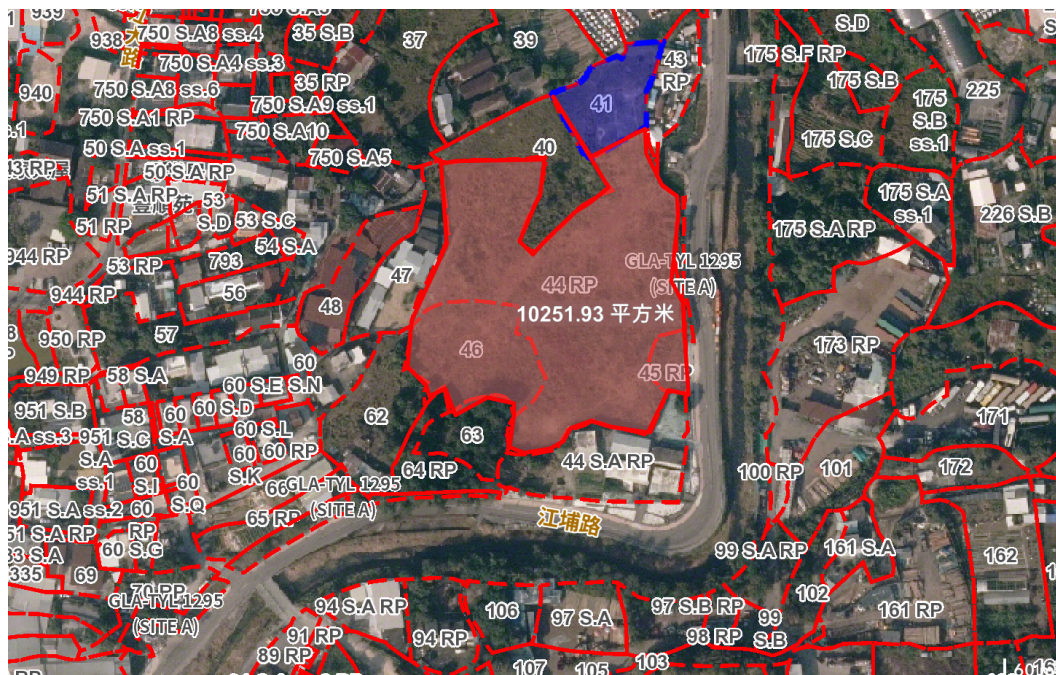
申請人選擇的重置地點已有一個規劃申請涵蓋，編號：A/YL-MP/381，用途：臨時公眾停車場(貨櫃車除外)和相關填塘及填土工程(為期3年)，城規會於14/02/2025批給。申請人與現時場地經營者商討後，場地的北面會作貨倉，南面繼續用作公眾停車場公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)，因此申請人向城規會提交是次規劃申請。

申請人受第一期新田科技城發展計劃影響的原址



地政署於2025年7月3日於現場張貼告示要求有關經營者需於2025年7月16日或之前遷出(可參閱地政信件)，申請人現已退場，但還未有一個落實的據點。申請人於2024年8月31日與豪鋒發展有限公司簽訂租約，租期由2024年9月1日至2026年8月30日約滿。

搬遷方面，申請人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110約地段第41號、第44號餘段、第45號餘段及第46號的土地，面積為約10251平方米，位於「農業」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

場地一及周邊位置全是農場及住宅，沒有行車通道且尚未平整，場地發展與環境不相符，加上此位置過往沒有任何被批給的規劃申請，不適合作臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。

場地二為丈量約份第135約地段第93號(部分)，面積為約 8860 平方米，位於「海岸保護區」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

此地點為「海岸保護區」，規劃意向為保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。若要發展作臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)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。

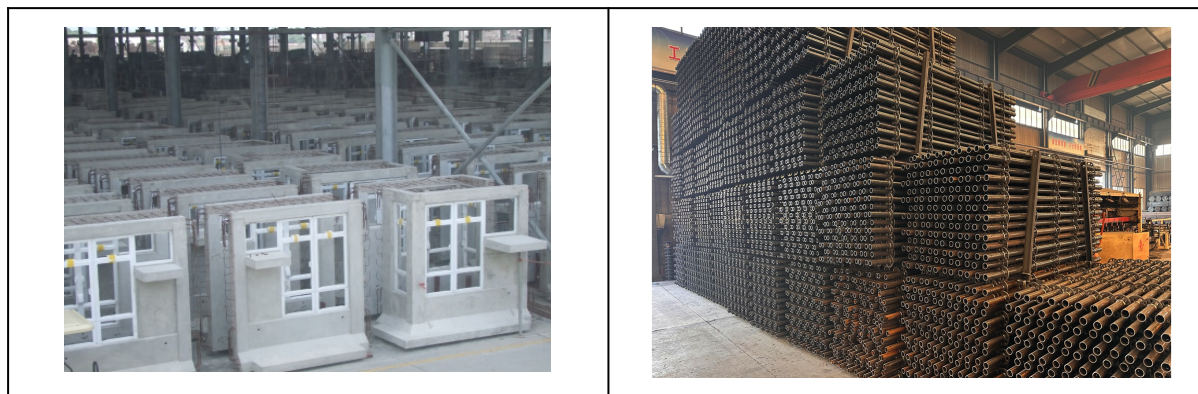
最後，團隊找到此申請場地：新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米。場地範圍比原址小 5839 平方米，為減低對附近居民及環境的影響，申請人不作露天存放用途，而改作貨倉用途。貨倉面積約 7626 平方米，雖然儲物範圍比原址小約 31123 平方米，但由於場地已平整及又有行車通道，團隊認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

申請地點開放時間分了兩個部分，貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息。公眾停車場營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

場地共有一個構築物，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	7626 (已包括簷蓬約 356平方米)	7626	13	1	金屬及混 凝土搭建	貨倉

貨倉主要存放金屬棚架、鋼板及屋邨大廈預製組件，如：預製外牆、預製樓梯、預製板間牆、立體預製浴室等等。（可參閱以下圖片）



為減低對附近居民及環境的影響，貨倉是一個密封式構築物，並會以岩棉圍板作構築物圍板，岩棉厚度約 50 毫米。場地西北面會以坑板作圍板，現時圍板高度約 2.6 米，將會加高至 4.6 米。場地其餘大部分位置會以兩層貨櫃作圍板/隔音屏，高度約 5 米，闊度約 2.5 米。（可參考場地設計圖）申請人之所以使用貨櫃作圍板/隔音屏是因為成本問題，申請人是一名搬遷戶，現時政府已收回大量土地，可重置作業的地方少，已令租金大幅上升，另外，如整個場地都使用岩棉圍板，其材料及裝嵌的人工費用亦比較昂貴，因此申請人希望能以貨櫃作圍板/隔音屏。申請人承諾有關貨櫃只作圍板用途而非露天存放用途。

有關行人安全方面，場地圍板只用兩層貨櫃，高度屬偏低，而且有關貨櫃是不會移動的，不會進行裝卸貨，因此不會對行人安全造成威脅。不過，極端天氣是不能避免的，雖說香港發生有關貨櫃倒塌的情況極少，且都在沿海位置發生如：2025年將軍澳有貨櫃被吹落海。申請人為確保行人安全，會於貨櫃內加入一定重量的貨物，加強穩定性，防止風力或其他外力造成移位或倒塌。申請人亦會作定期檢查，檢查貨櫃是否有損壞。

場地出入口設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 10 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接錦學路，透過錦學路貫通新界道路網絡，方便往來各處。場地只使用錦學路經青山公路 - 潭尾段進出，因此不會影響錦綉大道的車輛流量及增加負擔。現時錦學路，青山公路 - 潭尾段的交通大致暢順。本規劃申請的預期車流比現時已批准的規劃申請：A/YL-MP/381為少。因此，本規劃申請並不會影響附近道路交通。

錦學路實況照片



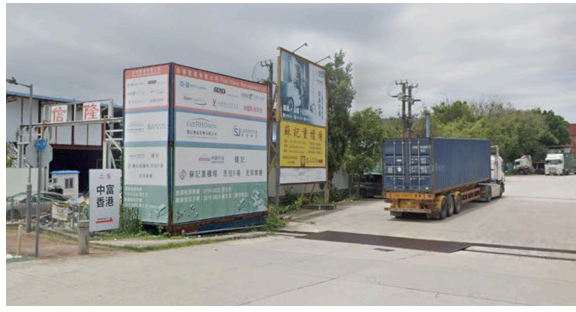
為免申請場地的交通會影響附近居民，團隊有一系列的道路措施。首先，申請人會設置路標，在主要交通路口設置大型且清晰的指示牌，引導駕駛者使用青山公路 - 潭尾段進出本停車場及貨倉。

第二，現場會有職員協助疏導車輛，並指引車輛必須由錦學路進出場地。申請人會於車輛進出時分派兩名職員進行車管制，分別分派於場內大門及錦學路的位置，並提供對講機，指揮出入，避免影響公共道路及加強行人安全。

第三，場內會提供清晰標示，駕駛者能快速分辨貨倉及公眾停車場的位置，團隊會在主要入口處設置大型指示，清楚顯示公眾停車場和貨倉的方向，還會提供地面標記，指示車輛行駛方向，確保駕駛者能快速辨識進入路徑。另外，亦會派職員於附近路口指揮交通，確保出入口處不會被車輛阻塞。

以下為大型指示牌樣版

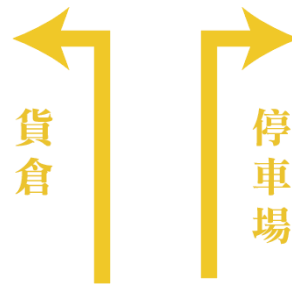
以下為地面標記樣版



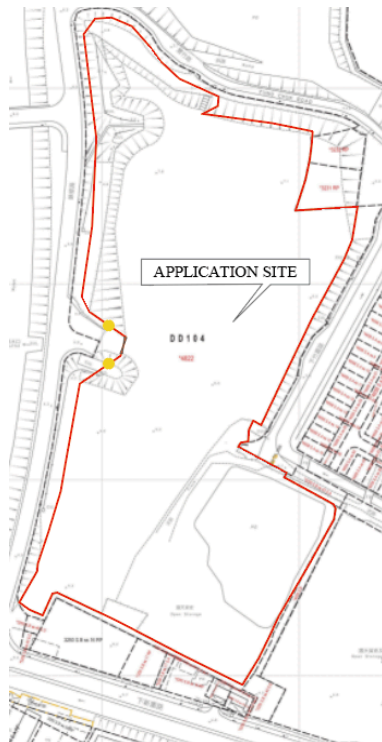
申請人會於出入口及錦墾路設置大型指示牌，以下為內容

申請人會於出入口地面位置標示停車場和貨倉方向，以下為內容

(公司名/LOGO)
貨倉及停車場
所有進出車輛必須使用錦墾路



以下為大型指示牌位置



● 大型指示牌位置

營運方面，申請人會以月租形式出租車位予有需要人士，他們可透過電話聯絡申請人租借車位。申請地點設有 134 個泊車位及 16 個上落貨車位，其中 16 個上落貨車位是供貨倉營運者使用。

貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。公眾停車場的營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

申請地點設有 134 個泊車位，包括：16 個私家車泊車位（2.5 米 x 5 米）、8 個輕型貨車泊車位（3.5 米 x 7 米）、20 個中型貨車泊車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車泊車位（3.5 米 x 16 米）、75 個貨櫃車拖架泊車位（3.5 米 x 16 米）、5 個旅遊巴泊車位（3.5 米 x 12 米）。

另外設有 16 個上落貨車位，包括：6 個中型貨車上落貨車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車上落貨車位（3.5 米 x 16 米）。

所有旅遊巴、中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架於下午六時後至上午七時是不會進出申請範圍。雖然場內中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架的車位數量多，但實際的駕次甚少。一般來說，一部貨櫃車會配多條拖架作運輸，因應客戶要求將貨物送去預先通知的地方。所以場地是以停泊貨櫃車拖架為主，泊車位數目不能代表車輛出入場地駕次。

基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，不會停泊沒有有效牌照的車輛，更不會涉及洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動。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，不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對及附近交通構成壓力。

除了員工上下班、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。總括而言，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												
	星期一至日及公眾假期										每小時車輛出入次數	
	私家車		輕型貨車		中型貨車		貨櫃車		旅遊巴			
	入	出	入	出	入	出	入	出	入	出		
07:00 - 08:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	2	11
08:00 - 09:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	3	12
09:00 - 10:00	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	6
10:00 - 11:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	10	4	5	0	0	0	19
12:00 - 13:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
13:00 - 14:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
14:00 - 15:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
15:00 - 16:00	0	2	0	0	5	5	4	5	0	0	0	21
16:00 - 17:00	2	0	0	0	0	10	4	4	2	0	0	22
17:00 - 18:00	0	0	0	0	10	0	4	4	3	0	0	21
18:00 - 19:00	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	4
19:00 - 20:00	5	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	7
20:00 - 21:00	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	6
21:00 - 22:00	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3
22:00 - 23:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上十時至十二時及下午二時至六時，屬場地繁忙時間。加上上午十二時下午至二時為午膳時間，不會有裝卸貨物工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 18-21 輛貨車的汽車流量。

申請地點於年前已是混凝土，申請人希望把填土及填塘工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了其工程，場地不會進行額外的填土、填塘及挖掘工程。填土方面，填土總面積約 21384 平方米，填土物料為混凝土，填土厚度約 0.2 米。填塘方面，填塘總面積約 11526 平方米，填塘厚度約 1.2 米，填塘物料為混凝土(可參閱附件)。

申請場地並不會進行工場活動。申請地點基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。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，亦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。

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、不會使用公共廣播系統、不會設立工場，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。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府就現實需要於鄉事發展，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，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

From: 陳灝然 [REDACTED]
Sent: 2026年04月14日星期二 20:19
To: tpbpd/PLAND
Cc: Jessie Sin Yee LAU/PLAND
Subject: A/YL-MP/409進一步資料
Attachments: 授權信.pdf; 公司.pdf; Form No. S.16-III_Sep 2023.pdf; LY_日利國際.pdf; 填土及填塘位置圖.pdf; 申請理由.pdf

Categories: Internet Email

敬啟者

就上述檔案，現提交進一步資料。

申請理由

申請地點位於新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米，不涉及政府土地。由速拼國際有限公司提出申請，作擬議臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。申請地點位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8 的「住宅(丁類)」，共涉及一幅私人土地。

背景資料方面，聯友建築有限公司受洪水橋/厦村新發展區第二期工程發展計劃影響，需尋覓新地點重置業務。聯友建築有限公司及駿逸建築有限公司為合作夥伴關係，聯友建築有限公司向日利國際發展有限公司租用 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 及 DD 129 LOT 3212RP 的土地。聯友建築有限公司亦允許駿逸建築有限公司使用 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 的土地。

因此他們分別於兩個場地營運業務，都是作露天存放建築材料用途，以及提供重型車輛(包括平板車及拖架)，供運送建築材料使用。聯友建築有限公司於 DD 129 LOT 3212RP 營運，其營運面積約 3104 平方米。駿逸建築有限公司則於 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 營運，其營運面積約 4786 平方米。

聯友建築有限公司授權了速拼國際有限公司作為規劃申請的申請人，因此提交了是次規劃申請。原址場地面積共約 7890 平方米，作露天存放建築材料用途，以及提供重型車輛(包括平板車及拖架)，供運送建築材料使用。這個總共約 7890 平方米的範圍與申請地點內大約 7900 平方米，作拖頭及拖架停泊的範圍相約。擬在申請地點中停泊拖頭及拖架是讓聯友建築有限公司及駿逸建築有限公司可繼續經營其業務。另外，申請地點中的其他貨倉及停車場用途(貨櫃車及拖架)外，則為滿足現時建造業的需求，及此地區對停車場泊位的需求。

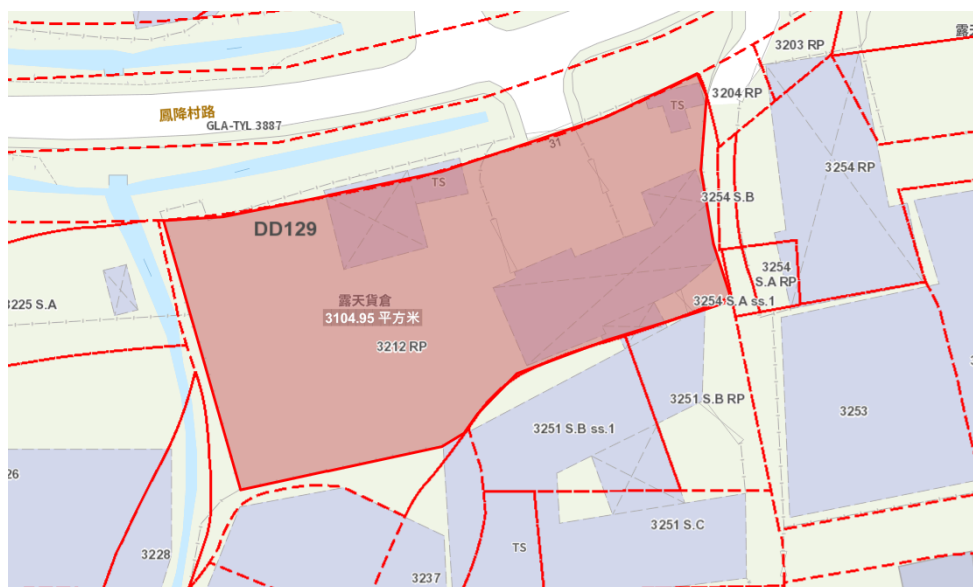
DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P)

受洪水橋/厦村新發展區第二期工程發展計劃影響的原址



DD 129 LOT 3212RP

受洪水橋/厦村新發展區發展計劃影響的原址



申請人選擇的重置地點已有一個規劃申請涵蓋，編號：A/YL-MP/381，用途：臨時公眾停車場(貨櫃車除外)和相關填塘及填土工程(為期3年)，城規會於14/02/2025批給。申請人與現時場地經營者商討後，場地的北面會作貨倉，南面繼續用作公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)，以提供多元化的泊車位，滿足附近市民的泊車需要。因此申請人向城規會提交是次規劃申請。

場地二為丈量約份第135約地段第93號(部分)，面積為約 8860 平方米，位於「海岸保護區」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

此地點為「海岸保護區」，規劃意向為保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。若要發展作臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)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。

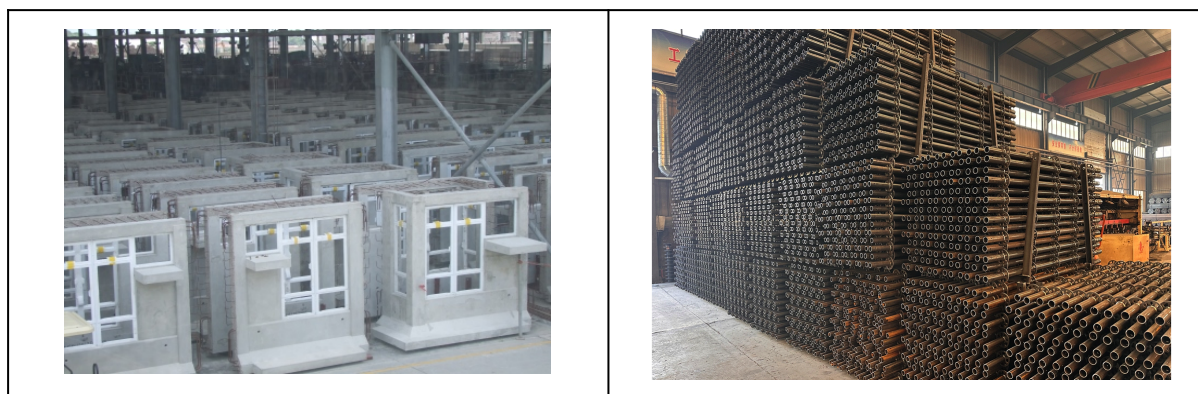
最後，團隊找到此申請場地：新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米。申請場地貨倉面積約 7626 平方米，其儲物面積與原址露天存放建築材料的面積相約，還比原址小約 264 平方米。為減低對附近居民及環境的影響，申請人不作露天存放用途，而改作貨倉用途。此外，場地已平整及又有行車通道，團隊認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

申請地點開放時間分了兩個部分，貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息。公眾停車場營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

場地共有一個構築物，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	7626 (已包括簷蓬約 356平方米)	7626	13	1	金屬及混 凝土搭建	貨倉

貨倉主要存放金屬棚架、鋼板及屋邨大廈預製組件，如：預製外牆、預製樓梯、預製板間牆、立體預製浴室等等。（可參閱以下圖片）



為減低對附近居民及環境的影響，貨倉是一個密封式構築物，並會以岩棉圍板作構築物圍板，岩棉厚度約 50 毫米。場地西北面會以坑板作圍板，高度約 4.6 米。場地其餘大部分位置會以兩層貨櫃作圍板/隔音屏，高度約 5 米，闊度約 2.5 米。（可參考場地設計圖）申請人之所以使用貨櫃作圍板/隔音屏是因為成本問題，申請人是一名搬遷戶，現時政府已收回大量土地，可重置作業的地方少，已令租金大幅上升，另外，如整個場地都使用岩棉圍板，其材料及裝嵌的人工費用亦比較昂貴，因此申請人希望能以貨櫃作圍板/隔音屏。申請人承諾有關貨櫃只作圍板用途而非露天存放用途。

有關行人安全方面，場地圍板只用兩層貨櫃，高度屬偏低，而且有關貨櫃是不會移動的，不會進行裝卸貨，因此不會對行人安全造成威脅。不過，極端天氣是不能避免的，雖說香港發生有關貨櫃倒塌的情況極少，且都在沿海位置發生如：2025年將軍澳有貨櫃被吹落海。申請人為確保行人安全，會於貨櫃內加入一定重量的貨物，加強穩定性，防止風力或其他外力造成移位或倒塌。申請人亦會作定期檢查，檢查貨櫃是否有損壞。

場地出入口設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 10 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接錦學路，透過錦學路貫通新界道路網絡，方便往來各處。場地只使用錦學路經青山公路 - 潭尾段進出，因此不會影響錦綉大道的車輛流量及增加負擔。現時錦學路，青山公路 - 潭尾段的交通大致暢順。本規劃申請的預期車流比現時已批准的規劃申請：A/YL-MP/381為少。因此，本規劃申請並不會影響附近道路交通。

錦學路實況照片



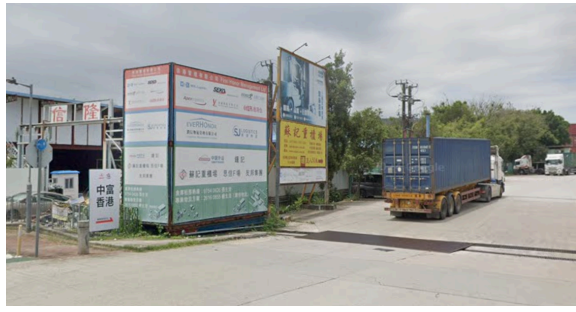
為免申請場地的交通會影響附近居民，團隊有一系列的道路措施。首先，申請人會設置路標，在主要交通路口設置大型且清晰的指示牌，引導駕駛者使用青山公路 - 潭尾段進出本停車場及貨倉。

第二，現場會有職員協助疏導車輛，並指引車輛必須由錦學路進出場地。申請人會於車輛進出時分派兩名職員進行車管制，分別分派於場內大門及錦學路的位置，並提供對講機，指揮出入，避免影響公共道路及加強行人安全。

第三，場內會提供清晰標示，駕駛者能快速分辨貨倉及公眾停車場的位置，團隊會在主要入口處設置大型指示，清楚顯示公眾停車場和貨倉的方向，還會提供地面標記，指示車輛行駛方向，確保駕駛者能快速辨識進入路徑。另外，亦會派職員於附近路口指揮交通，確保出入口處不會被車輛阻塞。

以下為大型指示牌樣版

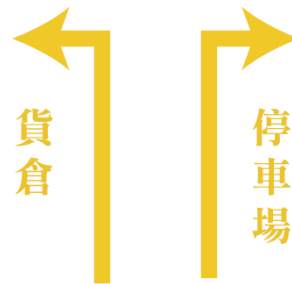
以下為地面標記樣版



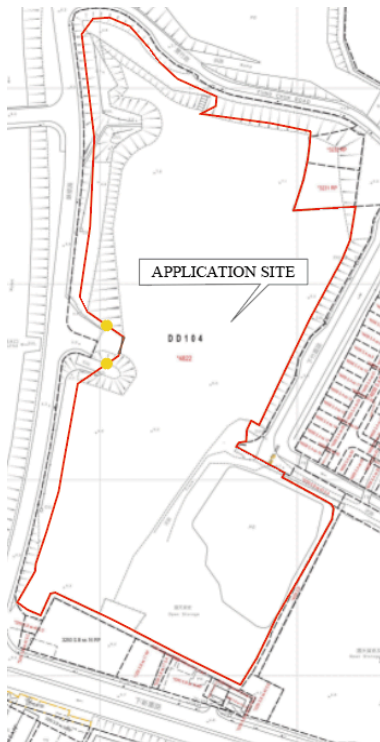
申請人會於出入口及錦墾路設置大型指示牌，以下為內容

申請人會於出入口地面位置標示停車場和貨倉方向，以下為內容

(公司名/LOGO)
貨倉及停車場
所有進出車輛必須使用錦墾路



以下為大型指示牌位置



● 大型指示牌位置

營運方面，申請人會以月租形式出租車位予有需要人士，他們可透過電話聯絡申請人租借車位。申請地點設有 134 個泊車位及 16 個上落貨車位，其中 16 個上落貨車位是供貨倉營運者使用。

貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。公眾停車場的營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

申請地點設有 134 個泊車位，包括：16 個私家車泊車位（2.5 米 x 5 米）、8 個輕型貨車泊車位（3.5 米 x 7 米）、20 個中型貨車泊車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車泊車位（3.5 米 x 16 米）、75 個貨櫃車拖架泊車位（3.5 米 x 16 米）、5 個旅遊巴泊車位（3.5 米 x 12 米）。

另外設有 16 個上落貨車位，包括：6 個中型貨車上落貨車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車上落貨車位（3.5 米 x 16 米）。

所有旅遊巴、中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架於下午六時後至上午七時是不會進出申請範圍。雖然場內中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架的車位數量多，但實際的駕次甚少。一般來說，一部貨櫃車會配多條拖架作運輸，因應客戶要求將貨物送去預先通知的地方。所以場地是以停泊貨櫃車拖架為主，泊車位數目不能代表車輛出入場地駕次。

基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，不會停泊沒有有效牌照的車輛，更不會涉及洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動。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，不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對及附近交通構成壓力。

除了員工上下班、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。總括而言，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												
	星期一至日及公眾假期										每小時車輛出入次數	
	私家車		輕型貨車		中型貨車		貨櫃車		旅遊巴			
	入	出	入	出	入	出	入	出	入	出		
07:00 - 08:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	2	11
08:00 - 09:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	3	12
09:00 - 10:00	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	6
10:00 - 11:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	10	4	5	0	0	0	19
12:00 - 13:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
13:00 - 14:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
14:00 - 15:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
15:00 - 16:00	0	2	0	0	5	5	4	5	0	0	0	21
16:00 - 17:00	2	0	0	0	0	10	4	4	2	0	0	22
17:00 - 18:00	0	0	0	0	10	0	4	4	3	0	0	21
18:00 - 19:00	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	4
19:00 - 20:00	5	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	7
20:00 - 21:00	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	6
21:00 - 22:00	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3
22:00 - 23:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上十時至十二時及下午二時至六時，屬場地繁忙時間。加上上午十二時下午至二時為午膳時間，不會有裝卸貨物工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 18-21 輛貨車的汽車流量。

申請地點於年前已是混凝土，申請人希望把填土及填塘工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了其工程，場地不會進行額外的填土、填塘及挖掘工程。填土方面，填土總面積約 29541 平方米，填土物料為混凝土，填土厚度約 0.2 米，場地北邊由 6.3mPD 填高至 6.5mPD，場地中部由 6.2mPD 填高至 6.4mPD。填塘方面，填塘總面積約 3369 平方米，填塘厚度約 1.2 米，由 3.3mPD 填高至 4.5mPD，填塘物料為混凝土(可參閱附件)。

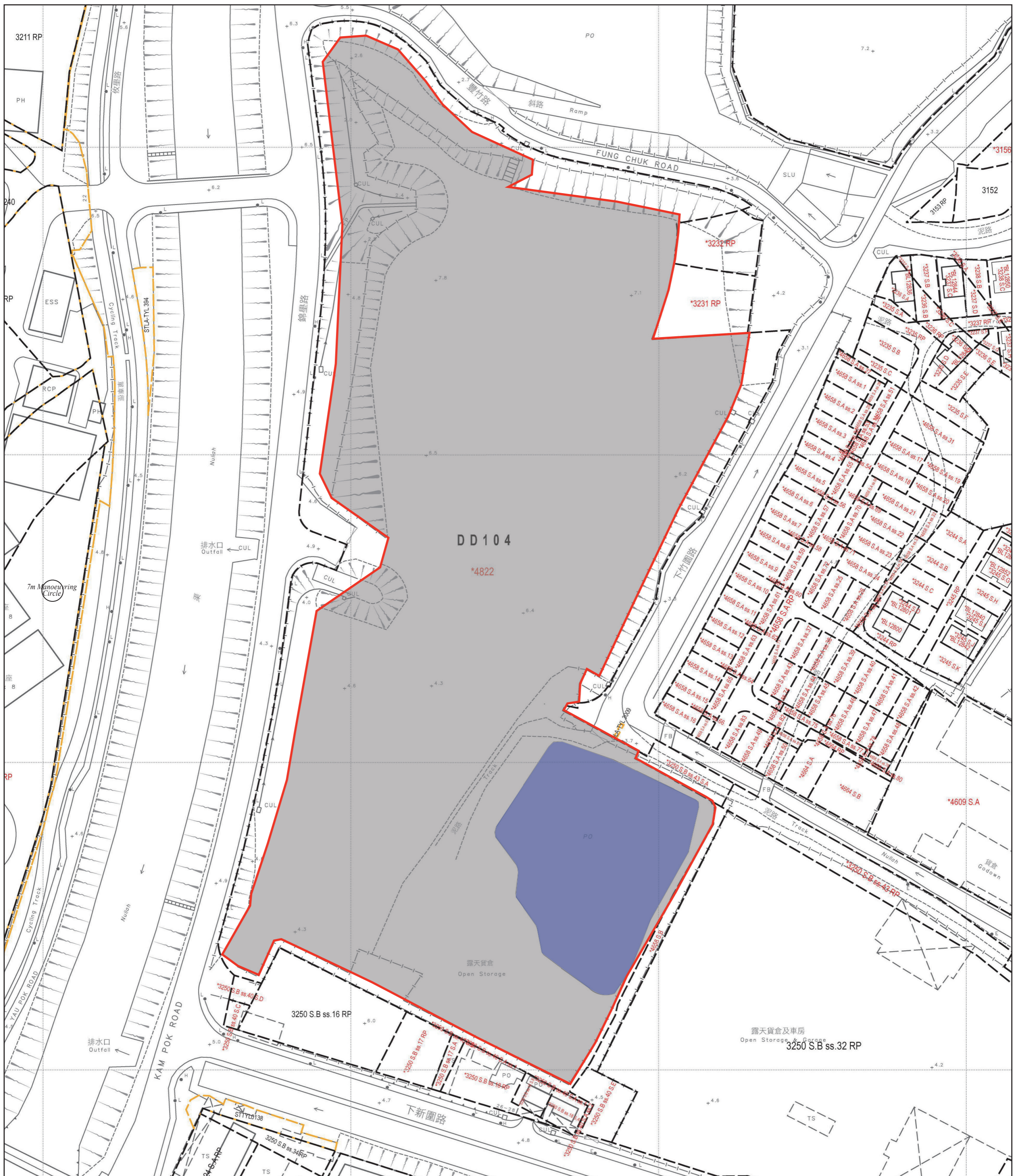
申請場地並不會進行工場活動。申請地點基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開關工作。申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

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，亦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。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、不會使用公共廣播系統、不會設立工場，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。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府就現實需要於鄉事發展，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，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

填土及填塘位置圖



已填塘範圍

填塘面積：約3369平方米
 厚度：約1.2米
 填土物料：混凝土

已填土範圍

填土面積：約29541平方米
 厚度：約0.2米
 填土物料：混凝土

行車路線

SCALE 1 : 1000

敬啟者

聯友建築有限公司 受洪水橋/厦村新發展區第二期工程發展計劃影響，現需尋覓新地點重置業務。

聯友建築有限公司 授權 速拼國際有限公司 作為規劃申請的申請人，根據城市規劃條例提出有關規劃申請，將新界元朗米埔丈量約份第104 約地段第 4822 號（部分），作擬議臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。

此外，若規劃申請獲批，聯友建築有限公司 會於以上地段繼續經營其業務。

聯友建築有限公司



日期：01/03/2026

敬啟者

聯友建築有限公司 及 駿逸建築有限公司 為合作夥伴關係，聯友建築有限公司 向 日利國際發展有限公司 租用 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 及 DD 129 LOT 3212RP 的土地。

聯友建築有限公司 亦允許 駿逸建築有限公司 使用 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 的土地。

各公司分別於不同地段營運：

駿逸建築有限公司

營運的地段為：DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P)

聯友建築有限公司

營運的地段為：DD 129 LOT 3212RP

聯友建築有限公司

駿逸建築有限公司



日期：01/03/2026

租地合約

發租人：日利國際發展有限公司

(以下簡稱甲方)

承租人：聯友建築有限公司

(以下簡稱乙方)

茲經雙方同意訂立以下租約：

- (一) 甲方租與乙方之土地，位於新界第 124 約第 283(P), 270(P), 271, 269, 268, 266(P), 218, 264(P), 265, 219RP & DD 129 Lot 3212RP 號地段(約 80,000 平方呎)(以下簡稱租地)。
- (二) 乙方所租用之租地，只限作合法之用；乙方在租期內應遵照政府指示：不得用作從事有違政府法令之活動。
- (三) 租期為 5 年：由 2020 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止；
首 3 年，即由 2020 年 12 月 1 日起至 2023 年 11 月 30 日止，為每月租金港幣 [REDACTED]；
後 2 年，即由 2023 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止，加租每呎 0.5 元，為每月租金港幣 [REDACTED]。
- (四) 簽約當日，乙方即時繳交按金港幣 [REDACTED] 與甲方，此按金在約滿後領回。
- (五) 每月 7 日內繳交上期租金，不得拖欠。如乙方超過壹個月仍不繳付租金，則作放棄租約論，甲方有權收回該租地。
- (六) 租期未滿，如乙方中途終止租約，需於三個月前通知甲方，並需如期繳交每月之租金，按金則在清場當日方可退回。
- (七) 政府每年對租地徵收之水費、電費等，一切歸乙方繳交。
- (八) 租約期內，如政府因發展用途，而徵收乙方所租用之租地，乙方不得異議並應遵照指示如期遷出。甲方不需負上任何責任，但必須退回所剩餘之租金及按金。
- (九) 租約期滿，乙方有優先權續租，如乙方有意續租，需於租約期滿半年前經雙方議定合理租金，從新立約。
- (十) 備註：如規劃署、城規會否決該土地申請，雙方須依照指引，即時搬出，乙方不得向甲方索取補償，無條件搬出。若有檢控違規，則由乙方負責，與甲方無關。


本租約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為據。

For and on behalf of
MASS PROFIT INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED
日利國際發展有限公司

Authorized Signature(s)

發租人 (甲方)

2020 年 月 日立

For and on behalf of
LUEN YAU CONSTRUCTION COMPANY LIMITED
聯友建築有限公司

Authorized Signature(s)

承租人 (乙方)

協議聲明

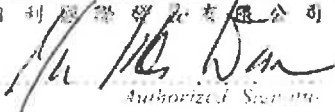
發租人：日利國際發展有限公司

承租人：聯友建築有限公司

租地：新界第 124 約第 283(P), 270(P), 271, 269, 268, 266(P), 218, 264(P), 265, 219RP
& DD 129 Lot 3212RP 號地段

租期：由 2020 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止

備註：於租約期內，承租人需額外繳付每月港幣 [REDACTED] 作石埗村管理費，聲明此協議與 租約一併生效。

For and on behalf of
MANS PROPERT INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED
日利國際發展有限公司

Authorized Signatory

發租人 (甲方)

For and on behalf of
LUEN YAU CONSTRUCTION COMPANY LIMITED
聯友建築有限公司

Authorized Signatory(s)

承租人 (乙方)

2020 年 月 日立

Proposed operating hours 擬議營運時間 貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息。 公眾停車場營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。																															
(d) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	<p>Yes 是 <input checked="" type="checkbox"/> There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) 錦墾路</p> <p><input type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度)</p> <p>No 否 <input type="checkbox"/></p>																														
(e) Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響 (If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。)																															
(i) Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動？	<p>Yes 是 <input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情</p> <p>No 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>																														
(ii) Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程？	<p>Yes 是 <input type="checkbox"/> (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地／池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及／或挖土的細節及／或範圍)</p> <p><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 3369 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 1.2 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 29541 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 0.2 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p>No 否 <input type="checkbox"/></p>																														
(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響？	<table border="0"> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>_____</p> <p>_____</p>	On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													

**Relevant Extract of Town Planning Board Guidelines for
Application for Open Storage and Port Back-up Uses
under Section 16 of the Town Planning Ordinance
(TPB PG-No.13G)**

1. On 14.4.2023, the Town Planning Board Guidelines for Application for Open Storage and Port Back-up Uses under Section 16 of the Town Planning Ordinance (TPB PG-No. 13G) were promulgated, which set out the following criteria for the various categories of areas:
 - (a) Category 1 areas: favourable consideration will normally be given to applications within these areas, subject to no major adverse departmental comments and local objections, or the concerns of the departments and local residents can be addressed through the implementation of approval conditions. Technical assessments should be submitted if the proposed uses may cause significant environmental and traffic concerns;
 - (b) Category 2 areas: planning permission could be granted on a temporary basis up to a maximum period of 3 years, subject to no adverse departmental comments and local objections, or the concerns of the departments and local residents can be addressed through the implementation of approval conditions. Technical assessments, where appropriate, should be submitted to demonstrate that the proposed uses would not have adverse drainage, traffic, visual, landscaping and environmental impacts on the surrounding areas;
 - (c) Category 3 areas: applications would normally not be favourably considered unless the applications are on sites with previous planning approvals (irrespective of whether the application is submitted by the applicant of previous approval or a different applicant). Sympathetic consideration may be given if genuine efforts have been demonstrated in compliance with approval conditions of the previous planning applications and/or relevant technical assessments/proposals have been included in the fresh applications, if required, to demonstrate that the proposed uses would not generate adverse drainage, traffic, visual, landscaping and environmental impacts on the surrounding areas. Planning permission could be granted on a temporary basis up to a maximum period of 3 years, subject to no adverse departmental comments and local objections, or the concerns of the departments and local residents can be addressed through the implementation of approval conditions; and
 - (d) Category 4 areas: applications would normally be rejected except under exceptional circumstances. For applications on sites with previous planning approvals (irrespective of whether the application is submitted by the applicant of previous approval or a different applicant), and subject to no adverse departmental comments and local objections, sympathetic consideration may be given if genuine efforts have been demonstrated in compliance with approval conditions of the previous planning applications and/or relevant technical assessments/proposals have been included in the fresh application, if required, to demonstrate that the proposed uses would not generate adverse drainage, traffic, visual, landscaping and environmental impacts on the surrounding areas. The

intention is however to encourage the phasing out of such non-conforming uses as early as possible. A maximum period of 3 years may be allowed for an applicant to identify suitable sites for relocation. Application for renewal of approval will be assessed on its individual merits.

2. In assessing applications for open storage and port back-up uses, the other major relevant assessment criteria are also summarized as follows:
 - (a) port back-up sites and those types of open storage generating adverse noise, air pollution and visual intrusion and frequent heavy vehicle traffic should not be located adjacent to sensitive receivers such as residential dwellings, hospitals, schools and other community facilities;
 - (b) port back-up uses are major generators of traffic, with container trailer/tractor parks generating the highest traffic per unit area. In general, port back-up sites should have good access to the strategic road network, or be accessed by means of purpose built roads;
 - (c) adequate screening of the sites through landscaping and/or fencing should be considered where sites are located adjacent to public roads or are visible from surrounding residential areas;
 - (d) there is a general presumption against conversion of active or good quality agricultural land and fish ponds to other uses on an ad hoc basis. For flood prone areas or sites which would obstruct natural drainage channels and overland flow, advice from the Drainage Services Department should be sought on this aspect if in doubt;
 - (e) for applications involving sites with previous planning approvals, should there be no evidence to demonstrate that the applicants have made any genuine effort to comply with the approval conditions of the previous planning applications, planning permission may be refused, notwithstanding other criteria set out in the Guidelines are complied with; and
 - (f) having considered that the open storage and port back-up uses have a role to play in Hong Kong's economy and provide considerable employment opportunities, and the operators/uses affected by resumption and clearance operations of the Government to make way for developments may face difficulties in finding a replacement site, sympathetic consideration could be given to such type of applications, except those involving land in Category 4 area (only minor encroachment may be allowed), if the following criteria are met:
 - (i) policy support is given by the relevant bureau(x) to the application for relocation of the affected uses/operations to the concerned sites; and
 - (ii) no adverse departmental comments and local objections, or the concerns could be addressed by approval conditions.

Previous s.16 Applications covering the Application Site

Approved Applications

Application No.	Use(s)/Development(s)	Date of Consideration (Rural and New Town Planning Committee (RNTPC))
A/YL-MP/55	Low-density Residential Development with Ancillary Club House and Recreational Facilities	13.8.1999
A/YL-MP/110	Proposed Low Density Residential Development	17.1.2003
A/YL-MP/136	Low-Rise, Low-Density Residential Development with Ancillary Club-house and Recreation Facilities	14.1.2005
A/YL-MP/148*	Temporary Open Air Private Car Park for Exhibition of Used Cars for a Period of Three Years	23.12.2005 [revoked on 23.6.2007]
A/YL-MP/156	Proposed Houses with Ancillary Club House and Recreational Facilities	3.11.2006
A/YL-MP/170	Proposed House (Low-rise, Low-density Residential) Development, Minor Relaxation of Building Height Restriction and Filling of Ponds	7.5.2010
A/YL-MP/176*	Temporary 'Shop and Services (Sale of Household Plants, Aquarium Fish, Clothes and Agency for Car Repairing Service)' Use for a Period of Three Years	19.6.2009 [revoked on 19.12.2009]
A/YL-MP/202	Proposed House Development, Minor Relaxation of Building Height Restriction, and Filling of Pond	7.2.2014
A/YL-MP/242	Proposed House Development with Minor Relaxation of Building Height Restriction from 6m to 6.6m, Filling of Pond/Land, and Excavation of Land	27.2.2015
A/YL-MP/287	Proposed House Development with Minor Relaxation of Building Height Restriction, Filling of Pond/Land, and Excavation of Land	26.5.2020
A/YL-MP/381	Proposed Temporary Public Vehicle Park (Excluding Container Vehicle) for a Period of Three Years and Associated Filling of Pond and Land	14.2.2025

* denotes permission revoked

Rejected Applications

Application No.	Use(s)/Development(s)	Date of Consideration (RNTPC)	Rejection Reasons
A/YL-MP/90	Proposed Temporary Fun Kart Playground and Barbecue Site for a Period of Two Years	4.5.2001	(a) to (e)
A/YL-MP/104	Low Density Residential Development with Relaxation of Plot Ratio	1.3.2002	(f) to (i)

Rejection Reasons

- (a) the development is not in line with the planning intention of “Residential (Group D)” (“R(D)”) zone. There is no strong justification in the submission for a departure from such planning intention, even on a temporary basis;
- (b) the development is not compatible with surrounding land uses;
- (c) the proposed car parking arrangement for the development is not satisfactory. There is no guarantee that these two sites are available for parking of vehicles throughout the term of approval;
- (d) there is no information in the submission to demonstrate that the development would not have adverse drainage and noise impacts on the surrounding areas;
- (e) the approval of the application would set an undesirable precedent for other similar applications within “R(D)” zone. The cumulative effect of approving such similar applications would result in a general degradation of the environment of the area.
- (f) there are no strong justification and design merits in the submission to merit a relaxation of the plot ratio restriction of the “R(D)” zone for the proposed development;
- (g) the proposed development does not comply with the revised Town Planning Board Guidelines for “Applications for Development within Deep Bay Area” in that there is insufficient information in the submission to demonstrate that the development would not have negative off-site disturbance impact on the ecological value of the fish ponds and wetlands in the Deep Bay Wetland Conservation Area;
- (h) the proposed vehicular access arrangement is not desirable from road safety point of view; and
- (i) the approval of the proposed development would set an undesirable precedent for other similar applications within the “R(D)” zone. The cumulative effect of approving such similar applications with excessive development intensity would have adverse impacts on the existing and planned traffic and infrastructural provision of the area.

**Similar s.16 Applications within the same “Residential (Group D)” zone
on the Mai Po and Fairview Park Outline Zoning Plan in the Past Five Years**

Approved Applications

Application No.	Use(s)/Development(s)	Date of Consideration (RNTPC)
A/YL-MP/318*	Proposed Temporary Shop and Services and Public Vehicle Park for a Period of 3 Years	26.11.2021 [revoked on 26.8.2023]
A/YL-MP/354*	Proposed Temporary Shop and Services and Public Vehicle Park for a Period of 3 Years	22.9.2023 [revoked on 22.6.2025]
A/YL-MP/396	Temporary Shop and Services and Public Vehicle Park and Associated Filling of Land for a Period of 3 Years	7.11.2025

* denotes permission revoked

Government Departments' General Comments

1. Land Administration

Comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department:

- no objection to the application;
- Lot No. 4822 in Demarcation District No. 104 (“the lot”), having an area of 37,702m² (about), is held under the Conditions of Exchange dated 24 September 2021 (“the conditions”), which contain, inter alia, the following restrictions:
 - (i) building Covenant (“BC”): on or before 30 September 2029
 - (ii) user: private residential purposes
 - (iii) total GFA: not less than 4,524m² and not exceeding 7,540m²;
 - (iv) vehicular access: between the points X and Y through Z and between the points X1 and Y1 through Z1;
- the proposed uses contravene the conditions governing the lot, including but not limited to the user restriction and also pre-empts the completion of the private residential development as required under the conditions; and
- advisory comments are detailed in **Appendix V**.

2. Traffic

Comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways Department (HyD):

- no in-principle objection to the application from highways maintenance point of view; and
- advisory comments are detailed in **Appendix V**.

3. Drainage

Comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department (CE/MN, DSD):

- no in-principle objection to the application;
- should the application be approved, approval conditions requiring the submission of a Drainage Impact Assessment and the implementation and maintenance of the proposed drainage facilities should be stipulated; and
- advisory comments are detailed in **Appendix V**.

4. **Fire Safety**

Comments of the Director of Fire Services:

- no in-principle objection to the application subject to fire service installations being provided at the application site (the Site); and
- advisory comments are detailed in **Appendix V**.

5. **Landscape**

Comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department:

- no adverse comment on the application from landscape planning perspective;
- based on the aerial photo taken in 2025, the Site is located in an area of miscellaneous rural fringe landscape character comprising village houses, ponds, river, temporary structures and scattered tree groups. The proposed uses are not entirely incompatible with the surrounding environment;
- with reference to site photos taken on 13.3.2026, the Site is generally paved. Some vehicles and construction materials are found on it. According to the applicant, the application serves to regularize the filling of pond and land, and no tree felling is involved. Significant adverse landscape impact arising from this application is not anticipated;
- notwithstanding the above, it is noted from the aerial photo taken in 2024 that trees and vegetation were present along the peripheries of the Site. A pond surrounded by trees and vegetation was found at the southern part of the Site. However, as observed from the site photos taken on 13.3.2026, the Site has been largely formed with some vehicles parked; and
- advisory comments are detailed in **Appendix V**.

6. **Building Matters**

Comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department:

- no objection to the application; and
- advisory comments are detailed in **Appendix V**.

7. **Other Departments**

The following government departments have no objection to/no adverse comment/no comment on the application and their advisory comments, if any, are in **Appendix IV**:

- Director of Agriculture, Fisheries and Conservation;
- Director of Electrical and Mechanical Services;
- Project Manager (West), Civil Engineering and Development Department;
- Chief Engineer/Railway Development 1-1, Railway Development Office, HyD;

- Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department;
- Commissioner of Police; and
- District Officer (Yuen Long), Home Affairs Department.

Recommended Advisory Clauses

- (a) the permission is given to the use and/or structures under application. It does not condone any other use(s) and/or structure(s) which currently occur on the application site (the Site) but not covered by the application. Immediate action should be taken to discontinue such use(s) and/or remove such structure(s) not covered by the permission;
- (b) to resolve any land issues relating to the proposed uses with the concerned land owner;
- (c) to note the comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department (LandsD) that the lot owner is required to apply for waiver with a duly executed undertaking acknowledging that there is an unfulfilled Building Covenant (BC). The application for waiver will be considered by the Government in its capacity as a landlord and there is no guarantee that the waiver will be approved. Any waiver (if granted) will, among other conditions, require payment of waiver fee (as determined by the Government) and administrative fee while not prejudice the BC requirement;
- (d) to note the comments of the Commissioner for Transport that:
 - (i) consent from the management party of Fairview Park Boulevard which is a private road and outside his department's management purview should be sought, should there be any vehicles using Fairview Park Boulevard as the vehicular access under the subject planning application; and
 - (ii) sufficient maneuvering space shall be provided within the Site;
- (e) to note the comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways Department (HyD) that:
 - (i) HyD shall not be responsible for the maintenance of the proposed access connecting the Site and Kam Pok Road, including the local track;
 - (ii) the run-in/out at Kam Pok Road, upon approval by the Transport Department (TD), should be constructed in accordance with the latest version of HyD Standard Drawings No. H1113 and H1114, or H5133, H5134 and H5135, whichever set if appropriate to match with the existing adjacent pavement;
 - (iii) details of road modification works should be submitted for the review of TD and HyD, including modification of street furniture and road drainage, at Kam Pok Road. No modification works should be implemented unless approval on the modification proposal has been obtained from TD and HyD; and
 - (iv) adequate drainage measures shall be provided to prevent surface water running from the Site to nearby public roads and drains;
- (f) to note the comments of the Director of Environmental Protection (DEP) that:
 - (i) the revised 'Code of Practice on Handling the Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites' shall be followed;
 - (ii) sewage discharge from the Site should be directed to nearby public sewer;

- (iii) in case of unavailability of public sewer, proper sewage collection and treatment facilities should be provided in accordance with the requirements in Professional Persons Environmental Consultative Committee Practice Note 1/23;
 - (iv) statutory requirements under relevant environmental legislation, including relevant pollution control ordinances particularly on waste management and disposal, should be met; and
 - (v) necessary precautionary/pollution control measures to prevent any pollution/nuisance to nearby sensitive receivers as a result of the construction/operation activities should be put in place;
- (g) to note the comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department that:
- (i) the drainage impact assessment (DIA) to be submitted under relevant approval condition should demonstrate that the proposed uses would not obstruct the overland flow nor cause any adverse drainage impact on the adjacent areas;
 - (ii) the applicant shall be liable for any adverse drainage impact due to the proposed works under the application; and
 - (iii) to encourage a higher quality submission and avoid rounds of comments, thereby shortening the processing time, the applicant shall complete the checklist previously provided in preparing the DIA and include it in the DIA submission. Otherwise, a longer processing time may be required;
- (h) to note the comments of the Director of Agriculture, Fisheries and Conservation that appropriate mitigation measures to avoid/minimise disturbance or impacts on the Ngau Tam Mei Drainage Channel and the associated wildlife use in particular waterbirds shall be implemented by the applicant as appropriate;
- (i) to note the comments of the Director of Fire Services (D of FS) that:
- (i) relevant layout plans incorporated with the proposed fire service installations (FSIs) shall be submitted to his department for approval. The layout plans should be drawn to scale and depicted with dimensions and nature of occupancy. The location of where the proposed FSIs to be installed should be clearly marked on the layout plans; and
 - (ii) if the proposed structures are required to comply with the Buildings Ordinance (Cap. 123) (BO), detailed fire safety requirements will be formulated upon receipt of formal submission of general building plans;
- (j) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department that approval of the application does not imply approval of tree works such as pruning, transplanting and felling. The applicant shall seek approval for any proposed tree works from relevant departments prior to commencement of the works; and

- (k) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department that:
- (i) before any new building works (including containers / open sheds as temporary buildings, demolition and land filling, etc.) are to be carried out on Site, prior approval and consent of the Building Authority (BA) should be obtained, otherwise they are unauthorized building works (UBW) under the BO. An Authorized Person should be appointed as the co-ordinator for the proposed building works in accordance with the BO;
 - (ii) emergency vehicular access shall be provided for all the buildings to be erected on the Site in accordance with Regulation 41D of the Building (Planning) Regulations (B(P)R);
 - (iii) if the Site abuts on a specified street (Ha Chuk Yuen Road) of not less than 4.5m wide, permitted development intensity shall be determined under the First Schedule of the B(P)R at the building plan submission stage;
 - (iv) for UBW erected on leased land, enforcement action may be taken by the Buildings Department to effect their removal in accordance with the prevailing enforcement policy against UBW as and when necessary. The granting of any planning approval should not be construed as an acceptance of any existing building works or UBW on the Site under the BO;
 - (v) any temporary shelters or converted containers for office, storage, washroom. or other uses considered as temporary buildings are subject to the control of Part VII of the B(P)R; and
 - (vi) detailed checking under the BO will be carried out at building plan submission stage.

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年04月07日星期二 2:34
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/409 DD 104 Mai Po
類別: Internet Email

A/YL-MP/409

Lot 4822 (Part) in D.D. 104, Mai Po

Site area: About 32,910sq.m

Zoning: "Res (Group D)"

Applied use: Warehouse / Public Vehicle Park / 24 Light Vehicle / 126 Medium and Heavy Vehicle / **Filling of Pond and Filling of Land**

Dear TPB Members,

397 2ithdrawn. Back with a larger footprint, significant increase in the parking of large vehicles and warehouse instead of Open Storage.

Previous objections upheld. The impact on traffic on narrow road in a residential district pose both safety and environmental issues.

The planning intention of Res D is to IMPROVE AND UPGRADE. Approval of the application will certainly not be in line with the policy.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Friday, 31 October 2025 3:57 AM HKT
Subject: A/YL-MP/397 DD 104 Mai Po

A/YL-MP/397

Lot 4822 (Part) in D.D. 104, Mai Po

Site area: About 28,113sq.m

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential
Zoning: "Res (Group D)"

Applied use: Open Storage of Construction Materials / Public Vehicle Park / 19 Light Vehicle / 80 Medium Vehicle / **Filling of Pond and Filling of Land**

Dear TPB Members,

381 streamlined and approved 14 Feb 2025 without a peep from members, even though it was evident that the operator intended to continue with open storage operations.

So back already with almost 50% of the site to be used for OS

Open storage on a site that lies between a very large residential area and a number of villages is unacceptable.

The management of Fairview Park objected to 381 and

*"the village representatives (VRs) of Chuk Yuen Tsuen objects to the application mainly on the grounds of traffic noise, road safety, **dust pollution** and environmental hygiene concerns"*

Both PlanD and members continue to support brownfield operators and to ignore the legitimate concerns of local residents.

The applicant has already been accorded far too much tolerance, it is time that members adhere to the aims to promote the health, safety, convenience and general welfare of the community.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Tuesday, 10 December 2024 3:05 AM HKT
Subject: A/YL-MP/381 DD 104 Mai Po

A/YL-MP/381

Lot 4822 (Part) in D.D. 104, Mai Po

Site area: About 28,113sq.m

Zoning: "Res (Group D)"

Applied use: Public Vehicle Park / 35 Light Vehicle / 166 Medium Vehicle / **Filling of Pond and Filling of Land**

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

Dear TPB Members,

So the Open Storage met with resistance from government depts so 375 withdrawn.

Previous objections relevant and upheld. Where are the trees? Filling in pond unacceptable.

This is brownfield under another name.

Applicaition should be rejected.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Monday, 26 August 2024 3:18 AM HKT
Subject: A/YL-MP/375 DD 104 Mai Po

A/YL-MP/375

Lot 4822 (Part) in D.D. 104, Mai Po

Site area: About 28,113sq.m

Zoning: "Res (Group D)"

Applied use: Open Storage of Construction Machinery and Materials / 44 Mixed Public Vehicle Park / **Filling of Pond and Filling of Land**

Dear TPB Members,

Strongest Objections, particularly to the filling in of the pond, about 3,610m²

The site is basically A/YL-MP/287 for 65 houses, 37,702m² (37,645m²) Includes Government Land of about 7,277m²

647th RNTPC MEETING ON 26.05.2020 After deliberation, the Committee decided to approve the application, on the terms of the application as submitted to the Town Planning Board (TPB).
The permission should be valid until 26.5.2024

When the plan was approved much of the site had already been stripped of vegetation and of the 491 existing trees within the Site 373 of them are proposed to be felled.

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

According to the developer, Henderson Land, approval of the this application “will represent a positive support **to increase the supply of private housing units to meet the needs of the society and is in line with the Government’s policy objectives** to adopt a multi-pronged strategy to increase land supply **to meet the pressing housing demand in Hong Kong**

But fast forward four years and not one house has been built. Instead, we now find that that the virtuous developer is now taking on the role of **BROWNFIELD OPERATOR**,

“In the middle of some development areas, the applicant hopes to provide temporary land to meet the needs of relocation.”

“assist operators, so that they can have enough time to find other land for operations, and the government can also better smoothly recover land and accelerate the progress of various new development areas.”

Not a peep about the 65 houses and the pressing need for homes.

The application also does not address the issue of the missing 400 trees that should have been compensated by now.

Members cannot approve further degradation of the site and must demand that the pond be left intact and that the 400 trees be planted in order to restore the environmental benefits provided by their fallen predecessors.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Tuesday, 24 March 2020 10:54 PM HKT
Subject: Re: A/YL-MP/287 DD 104 Mai Po

Dear TPB Members,

All the applications for development of Wetlands claim to be providing solutions. Members must take into account the cumulative impact and the devastation their combined impact would have with regard to erecting obstacles to the birds and wildlife, the impact of artificial light on sensitive breeding grounds, etc.

Apart from this application there is:

Y/YL-NSW/6 Various Lots in D.D. 115 and Adjoining Government Land, Nam Sang Wai

A/YL-NSW/274 DD 155 Tung Sing Lei SHK – if both are approved then there would be just a small area of isolated fish ponds left in between the two locations.

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

A/YL-NSW/270 DD 104 Nam Sang Wai Wetlands and 287 both close to Fairview Park would further strangle the remaining wetlands on the flank.

It is clear that these applications cannot be considered in isolation. PlanD should provide a composite picture of the various applications so that their impact can be evaluated with regard to the cumulative impact.

Previous objections upheld.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Tuesday, November 12, 2019 11:42:38 PM
Subject: A/YL-MP/287 DD 104 Mai Po

A/YL-MP/287

Lots 3207 RP, 3209 RP, 3220 RP, 3221 RP, 3224 RP, 3225 S.A RP, 3225 S.C RP, 3225 RP, 3226 S.A RP, 3226 RP, 3228, 3229, 3230 RP, 3250 S.B ss.21 RP, 3250 S.B ss.33 S.B, 3250 S.B ss.40 S.A RP, 3250 S.B ss.40 RP and 4658 RP in D.D. 104 and Adjoining Government Land, Mai Po, Yuen Long

Site area : About 37,702m² (37,645m²) Includes Government Land of about 7,277m² (6,770m²)

Zoning : "Res (Group D)"

Applied Development : 65 (32) Houses / 77 (69) Vehicle Parking / Club House / SC 20% / OS 200m² / **Filling of Pond/Land, and Excavation of Land**

Dear TPB Members,

It is quite clear that large developers like Henderson play a significant role in the shortage of housing. Time and again they get approval for residential towers and compounds, as in this case, but do not proceed with the development. Instead they come back to TPB again and again with new plans that invariably are based on squeezing more dollars from the project.

IT IS ABOUT TIME THAT TIME LIMITS BE IMPOSED ON DEVELOPMENTS ABOVE A CERTAIN SIZE AND THAT ALL APPROVALS LAPSE IF THE DEADLINES ARE NOT MET.

Like the Vacancy Tax, this measure is long overdue and would certainly focus minds on getting on with providing housing instead of waiting for another Policy Address to justify further tweaking of plans, that never benefit the ultimate end-users..

The number of houses has been increased from 32 to 65 but there is little increase in the parking facilities. Do folk who buys stand alone house rely on one vehicle per unit? Obviously they will look for external parking thereby fuelling the brownfield parking businesses nearby.

62 houses translates into around 300 residents as these home will have domestic helpers and some drivers. The recreational facilities are patently inadequate. There is only the ubiquitous swimming pool that would be closed for much of the year and a small children's

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential
playground. No exercise facilities for the elderly, and no outdoor active area like a basketball court.

There is an increase in the amount of government land to be absorbed into the development, this element should be devoted to ensuring a higher quality of lifestyle.

Not only are flats going 'mini', we are now looking at a new trend in mini houses.

Is this in the best interests of the community?

Some questions please.

Mary Mulvihill