

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

Cheryl Tsz Man TSANG/PLAND

From: sun wo wong <[REDACTED]>

Sent: Monday, July 27, 2026 3:41 PM

To: Esther Hiu Laam LI/PLAND <[REDACTED]>; tpbpd/PLAND <[REDACTED]>; [REDACTED]

Subject: A/NE-MKT/64

此郵件係取代昨日下午9:14分發給貴會的電郵文件
回應各部門的擬問

Please find the following further comments for your information:

Noting that the application is to facilitate a business operation affected by the San Tin Technopole, please provide more information regarding the original site in San Tin, including the original site/operation area of Lots 16 S.B ss.2, 16 S.B ss.3, 16 S.B RP, 19 S.A and 19 RP in D.D. 105. Please provide the layout plan of the original business in San Tin for reference, if possible.

The application is tentatively to be considered by the Rural and New Town Planning Committee of the Town Planning Board on 26.6.2026.

隨函附上貴會要求文件共 5 頁，

主要是在是次申請我等申請場地實際可使用的面積約為1200平方米，其他地方只作為行車通道，和車輛掉頭用途，為平衡境觀事宜預留植樹地點及增設綠化地帶作為走火通道用途。

布局圖

大型零件存放處面積200
平方米高8米(1層)

小型零件存放處總樓面面積
210平方米G/F 105平方米
1/F 105平方米高8米(2層)

我等將會種植
20棵@洋紫荊
樹作為美化
環境之用。

綠化地帶

擬議露天存放小型建築
機械面積約 900 平方米

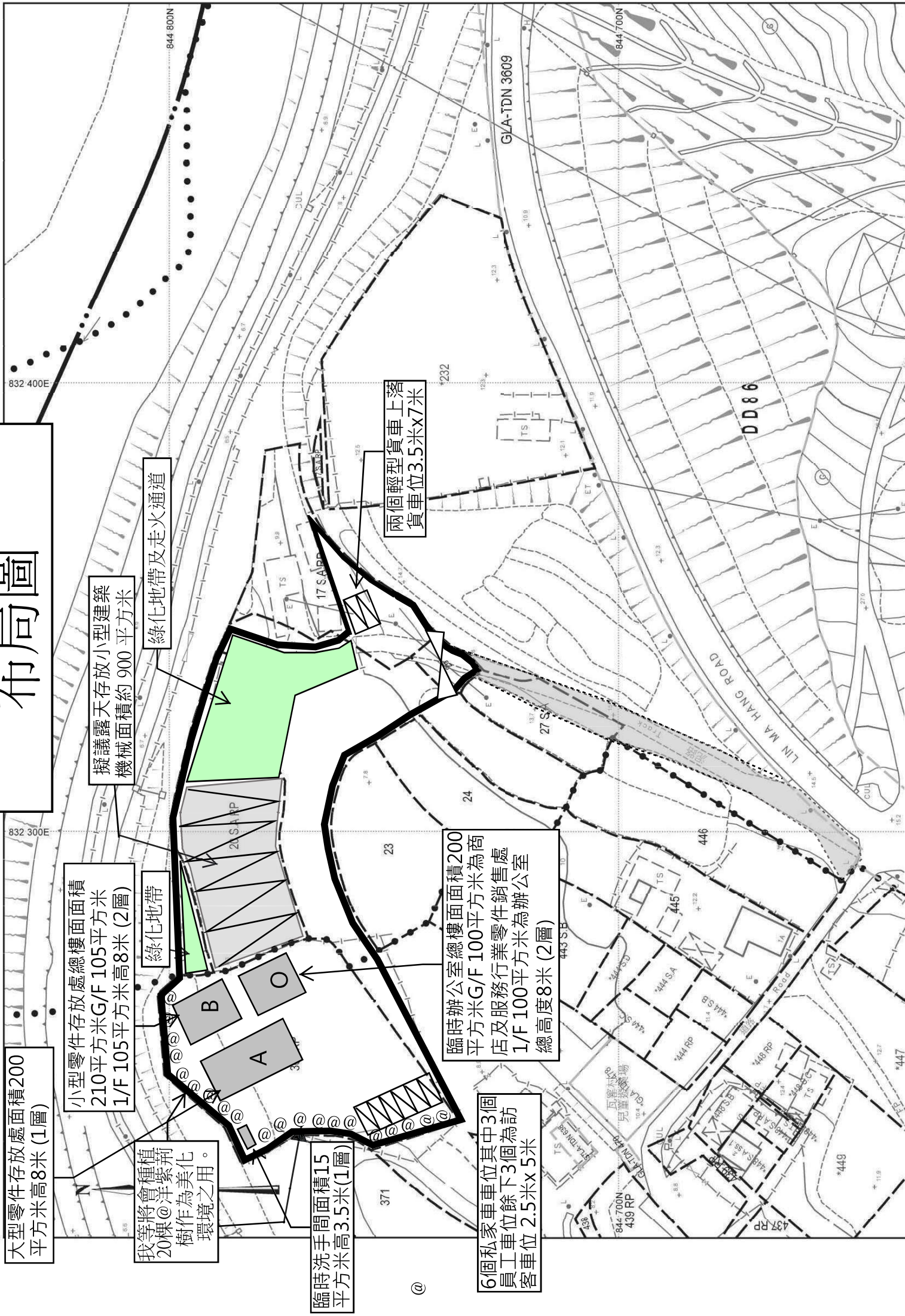
綠化地帶及走火通道

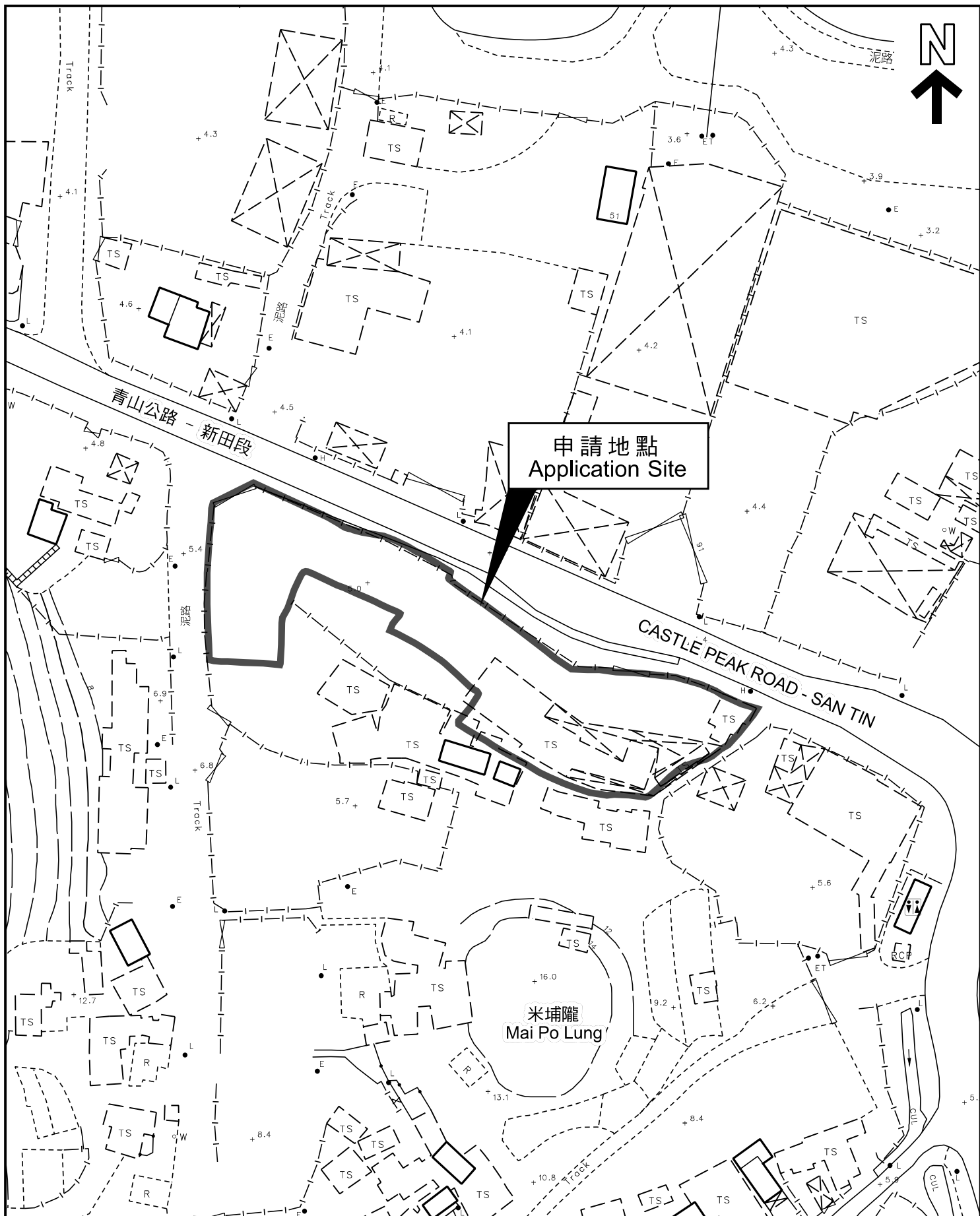
臨時洗手間面積15
平方米高3.5米(1層)

兩個輕型貨車上落
貨車位3.5米x7米

臨時辦公室總樓面面積200
平方米G/F 100平方米為商
店及服務行業零件銷售處
1/F 100平方米為辦公室
總高度8米(2層)

6個私家車車位其中3個
員工車位餘下3個為訪
客車位 2.5米x5米





本摘要圖於2025年5月21日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-7D 及 12B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.5.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-7D & 12B

平面圖 SITE PLAN

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.
A/STT/25

城市規劃委員會

香港北角渣打道三百三十三號
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong.

傳真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426

電話 Tel: 2231 4810

來函編號 Your Reference:

覆函請註明本會編號

In reply please quote this ref.: TPB/A/STT/25

郵遞及傳真函件

范啟銘

先生／女士：

為批給在劃為「休憩用地」地帶的
元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段第 2 小分段(部分)、
第 16 號 B 分段第 3 小分段、第 16 號 B 分段餘段(部分)、
第 19 號 A 分段及第 19 號餘段(部分)和毗連政府土地
作臨時露天存放及零售建築機械用途的規劃許可續期三年

我曾於二零二五年七月十六日發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這宗申請後，
決定根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條，按照你向
城規會所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可
屬臨時性質，有效期為三年，由二零二五年八月二十七日至二
零二八年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；以及
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

城規會亦同意告知你，留意城規會文件附錄 V 所載的指引性質的條款(隨函夾附該附錄的中譯本)。

Please quote our reference in your reply
來函請註明本處案檔編號



地政總署
元朗地政處
DISTRICT LANDS OFFICE, YUEN LONG
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2443 3474
圖文傳真 Fax: 2442 1070
電郵地址 Email: gendloyl@landsd.gov.hk
本處編號 Our Ref.: (28) in DLOYL 76/YAS/2013
來函編號 Your Ref.:

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界元朗橋樂坊二號大樓政府合署九至十一樓
9/F-11/F, Yuen Long Government Offices & Tai Kiu Market,
No. 2 Kiu Lok Square, Yuen Long, N.T.

28/3/2017

FAN Kai Ming

范先生:

建議短期租約第 2997 號
毗連新界元朗新田丈量約份第 105 約第 16 號 B 分段餘段的政府土地

本人得悉你已根據《城市規劃條例》第16條的規定，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可(申請編號為A/YL-ST/432及A/YL-ST/493)，以便根據你向城規會提交的條款，使用該土地作「臨時露天存放及零售建築機械」用途，但須視乎2013年6月21日及2016年9月14日由城市規劃委員會秘書發出的信件所載列的條件而定。

2. 儘管你已獲批規劃許可，但你的規劃申請所涉及的申請地點部分位於政府土地。根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)(下稱「該條例」)的規定，任何人未經香港特別行政區政府(下稱「政府」)同意而佔用未批租政府土地，即屬違法，一經定罪，可判處罰款與監禁。此外，政府亦有權驅逐該土地上的任何人，接管該土地上的任何財產或構築物，並拆掉該土地上的任何構築物。

3. 在不得用以損害任何一方權益，並參考已獲批准規劃申請書的基礎下，本人準備代表政府就圖則第YLM9336號所標示的政府土地(下稱「該土地」)向你提出短期租約，讓你可根據上述規劃許可，但須遵守下列條款和條件:

- (a) 年期: 由 2013 年 6 月 8 日起，其後按季續定租約(終止租約須由其中一方給予對方最少 3 個月書面通知終止為止)。
- (b) 面積: 約 443.0 平方米 如附圖第 YLM9422 號粉紅色部分所示。
- (c) 用途: 臨時露天存放及零售建築機械。

DISTRICT LANDS OFFICE
YUEN LONG
LANDS DEPARTMENT



(Name : _____)

Signature of the Tenant

(Name : _____)

Witness to the Signature of the Tenant

(Name : _____)

District Lands Officer, Yuen Long

(Name : _____)

Witness to the Signature of
District Lands Officer, Yuen Long
Civil Servant
Lands Department

Date: _____

(Contact Person: Mr. Martin CHUI, Tel: 3565 3947)

- 1 she has reservation on the application from landscape planning perspective;

我門明白貴署的立場，而我等申請的地點沒有樹木存在，只有什草，我等絕對不會破壞現有的樹木的生長及保保持周邊樹木的生長。

- 2 based on the aerial photo taken in 2025, the application site (the Site) was located in an area of rural inland plain landscape character comprising village houses, warehouses, temporary structures, vegetated areas and tree clusters. The proposed uses are considered not entirely incompatible with the surrounding environment;

我門明白貴署的立場，而我等申請的地點沒有樹木存在，只有什草，我等絕對不會破壞現有的樹木的生長及保保持周邊樹木的生長。

- 3 with reference to site photos taken in May 2026, the Site was largely covered self-seeded vegetation of grass and common species. According to site visit in May 2026, scattered common species and one distinctive landscape resources (i.e. *Celtis sinensis* (朴樹) with diameter at breast height (DBH) more than 1m) were observed within the Site and at southern periphery of the Site respectively. According to the layout plan and land filling plan, some common species and the aforesaid tree will be in conflict with the proposed uses. The applicant should retain the *Celtis sinensis* as far as practicable and provide proper landscape mitigation measures as necessary; and

我等位置相鄰為鄉村發展地帶，而場地鄰近地方亦有多間已荒廢的木屋，而貴署提及的樹木均在我等申請範圍以外的政府土地上，如獲批准我等會用圍板將發展土地與有關樹木隔離，防止影響樹木的生長，同時我等亦會加以保護。我等不會砍伐和損害現有樹木，如有需要時我等同意加種多棵樹木在申請範圍內，希望貴署提供種樹種類。

- 4 approval of the application does not imply approval of tree works such as pruning, transplanting and felling. The applicant is reminded to seek approval for any proposed tree works from relevant departments prior to commencement of the works.

是次申請如獲批准，我等絕對不會砍伐，損害現有樹木，亦不會向有關部門提出申請，我等同意在有需要時還會加種植樹木，以令至日後境觀只有增加不會減少。

布局圖

大型零件存放處面積200
平方米高8米(1層)

小型零件存放處總樓面面積
210平方米G/F 105平方米
1/F 105平方米高8米(2層)

我等將會種植
20棵@洋紫荊
樹作為美化
環境之用。

綠化地帶

綠化地帶及走火通道

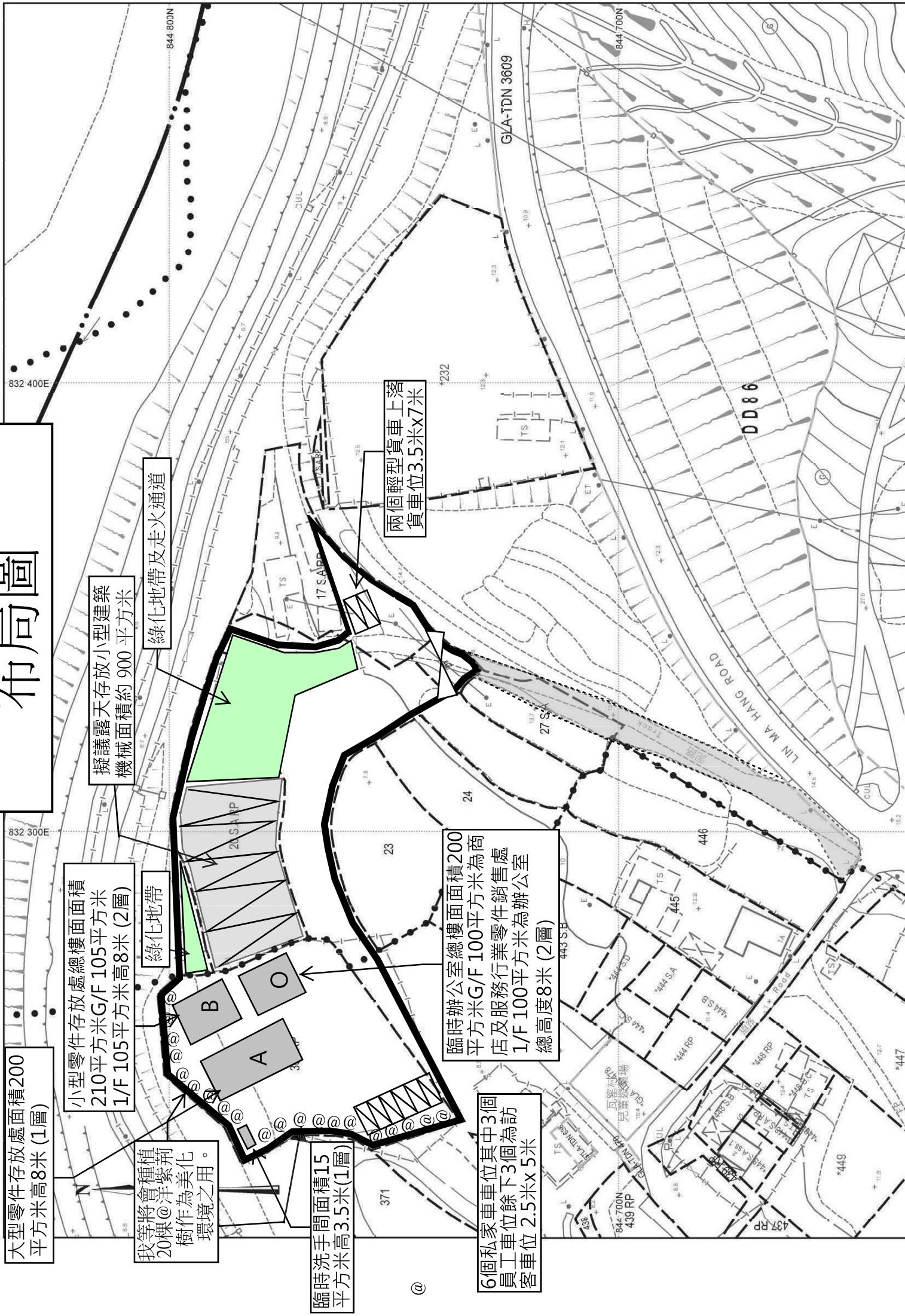
擬議露天存放小型建築
機械面積約 900 平方米

臨時洗手間面積15
平方米高3.5米(1層)

兩個輕型貨車上落
貨車位3.5米x7米

臨時辦公室總樓面面積200
平方米G/F 100平方米為商
店及服務行業零件銷售處
1/F 100平方米為辦公室
總高度8米(2層)

6個私家車車位其中3個
員工車位餘下3個為訪
客車位 2.5米x5米



Please find the following departmental comments for your information.

Commissioner for Transport

(Contact Person: Mr. Ray LAM, Tel: 2399 2405)

Please note her office's comments on the subject application below from a traffic engineering point of view:

- (i) The applicant should advise and substantiate the traffic generation from and attraction to the application site (the Site) and the traffic impact to the nearby road links and junctions;
我等會隨函附上一份車輛流量評估給貴署參考。
- (ii) The applicant should advise the width of the ingress and egress points;
我等會提供一份車輛出入模擬圖給貴會參考。
- (iii) The applicant should advise the proposed vehicular access arrangement for the ingress and egress routes leading to and from the Site;
我等會提供一份車輛出入模擬圖給貴會參考。
- (iv) The applicant shall demonstrate the satisfactory manoeuvring of the vehicles entering and existing the Site, manoeuvring within the Site and into/out of the parking and loading/unloading spaces preferably using the swept path analysis;
我等會提供一份車輛出入模擬圖給貴會參考。
- (v) The applicant shall advise the provision of pedestrian facilities and management measures to ensure pedestrian safety;
在車輛進出模擬圖內會加上有關措施設計。
- (vi) The applicant shall advise the management/control measures to be implemented to ensure no queuing of vehicles outside the Site;
在進入我等場地前有關車輛須要與我等先作聯系才能進入，因此不會產生車輛排隊情況出現
- (vii) The applicant shall advise the measures for preventing illegal parking of visitors' vehicles outside the Site; and
在進入我等場地前有關車輛須要與我等先作聯系才能進入，因此不會產生車輛排隊情況出現
- (viii) The proposed vehicular access between Lin Ma Hand Road and the Site is not managed by the Transport Department. The applicant should seek comments/approvals from the responsible parties to validate the feasibility to form the proposed vehicular access road.
由蓮麻坑路轉入私家路段才能到達我等場地，有關私家路段我等已向業權人租用作為出入通道用途。

Her office may offer further comments on the application after receiving the above information.

車輛運作模擬圖

大型零件存放處面積200
平方米高8米(1層)

小型零件存放處總樓面積
210平方米G/F 105平方米
1/F 105平方米高8米(2層)

擬議露天存放小型建築
機械面積約900平方米

臨時洗手間面積15
平方米高3.5米(1層)

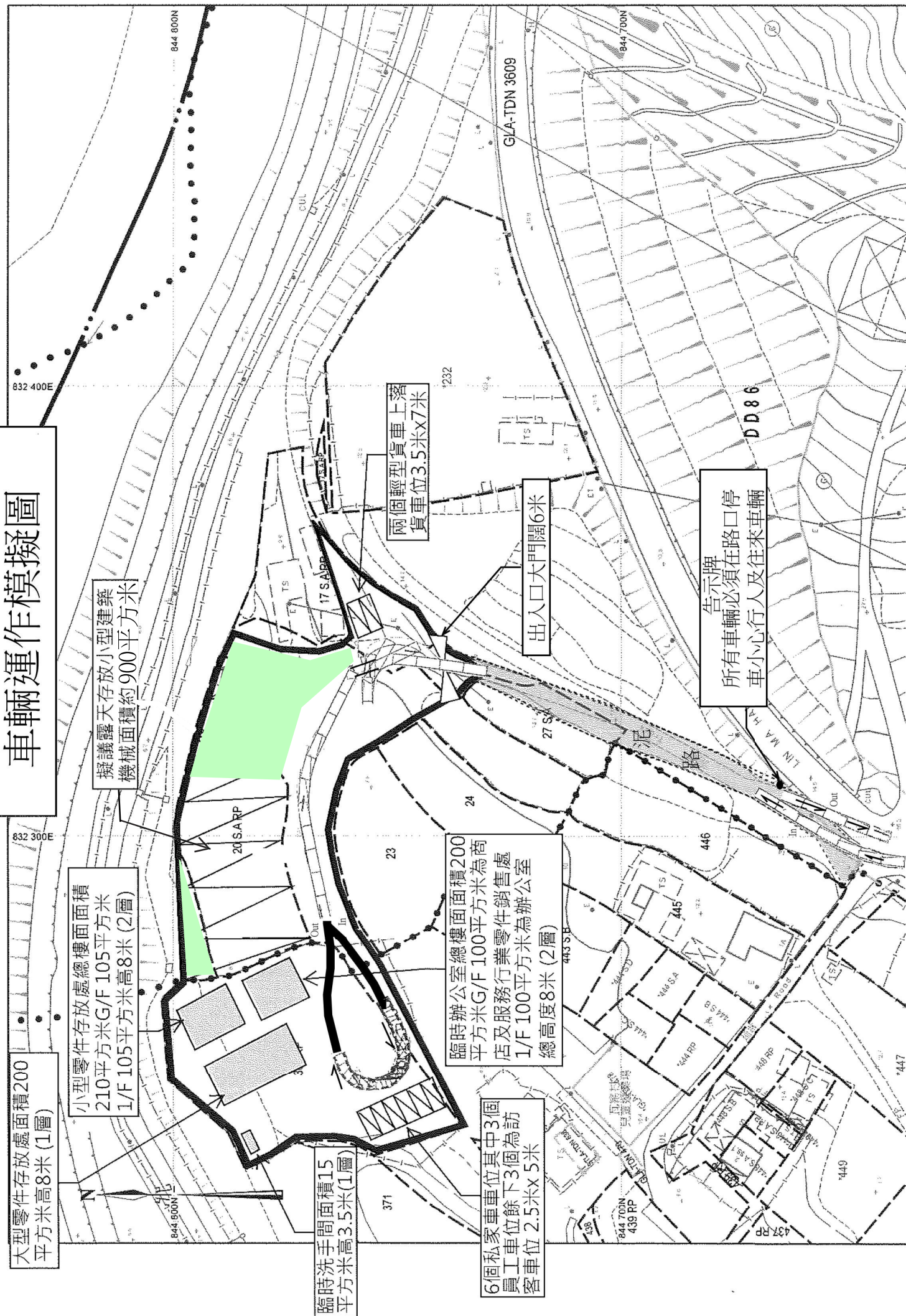
兩個輕型貨車上落
貨車位3.5米x7米

6個私家車車位其中3個
員工車位餘下3個為訪
客車位 2.5米x 5米

臨時辦公室總樓面積200
平方米G/F 100平方米為商
店及服務行業零件銷售處
1/F 100平方米為辦公室
總高度8米(2層)

出入口大門闊6米

告示牌
所有車輛必須在路口停
車小心行人及往來車輛



A/NE-MKT/64

車輛流量評估

至：城市規劃委員會

本場地共有 6 個私家車位及 2 個輕型貨車上落貨位，我等預計經常停泊及出入

進入場地預計流量

(私家車)

星期	時間	上午 8 時至下午 6 時	必須預約進入場地停泊的私家車車位 上午 10 時至下午 4 時
----	----	---------------	------------------------------------

1 至 6 車輛架次	預計有 3 架次	預計有 3 架次
------------	----------	----------

(輕型貨車)

星期	時間	上午 8 時至下午 6 時	上午 10 時至下午 4 時
----	----	---------------	----------------

1 至 6 車輛架次	預計有 1 架次	預計有 1 架次
------------	----------	----------

離開場地預計流量

(私家車)

星期	時間	上午 8 時至下午 6 時	上午 10 時至下午 4 時
----	----	---------------	----------------

1 至 6 車輛架次	預計有 3 架次	預計有 3 架次
------------	----------	----------

(輕型貨車)

星期	時間	上午 8 時至下午 6 時	上午 10 時至下午 4 時
----	----	---------------	----------------

1 至 6 車輛架次	預計有 1 架次	預計有 1 架次
------------	----------	----------

以上為我等場地車輛流量預算，同時我等場地禁止超過 24 公噸重型車輛進入及停泊。
包括貨櫃車，拖頭嚴禁進入場內及停泊。

我等上述行車安排絕對不會影響蓮麻坑路的交通流量，懇請貴處批准

場地營業時間為星期一至星期六 上午 8 時至下午 6 時星期日及公眾假期休息

獲授權代理人 黃新和

租用土地作道路通行權利

有關土地：新界北區丈量約份第 86 約地段第 17 號 A 分段餘段 (部分)及 26 號。

土地占用人：香港建材中心 商業登記證編號：[REDACTED] (簡稱占用人)

租用人：華通機械貿易(香港)有限公司 公司註冊證號碼 [REDACTED] (簡稱租用人)

占用人同意將上述地段分租給租用人作為通道用途，每年租金為港幣([REDACTED])

為期 10 年，起租日期 01-06-2026 至 31-05-2037，期滿可續租。

此合約一式三份簽署後各存一份

占用人簽署及蓋章：_____



租用人簽署及蓋章：_____



租用人簽署及蓋章：_____

見證人

身份證編號 [REDACTED]

簽署日期 01-06-2026

As discussed earlier, please provide proof for the lease-to-own agreement of the private lots to facilitate consideration, if possible.

Director of Environmental Protection

(Contact Person: Ms. Maureen CHANG, Tel: 2835 1867)

Please provide the filling material for the proposed filling of land at the application site. The applicant is reminded to use materials that are inert and odourless and would not cause dust emissions and implement relevant mitigation measures listed in the Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts during filling of land to avoid causing nuisance to the nearby sensitive receivers.

有關我等是次申請填土工程，只是在現有路面舖上厚度不超過0.15米混凝土，用以方便搭建臨時構築物及方便行車運送貨物所需，及在落雨天防止車輪帶泥出公路。

申請填土範圍圖



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

Cheryl Tsz Man TSANG/PLAND

From: sun wo wong <[REDACTED]>

Sent: Tuesday, July 28, 2026 9:39 AM

To: Esther Hiu Laam LI/PLAND <[REDACTED]>; tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>

Subject: A/NE-MKT/64

CC: [REDACTED]

有關我等設置的綠化地帶面積約為1700平方米
用以增加場地的美化環境所需。

謝謝