MAN SHING HONG

萬盛行（合和）有限公司

規劃綱領

根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條提出的規劃許可申請

擬議臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程，

為期 3 年

新界文錦渡一帶

丈量約份第 86 約地段第 70 號 A 分段餘段及第 72 號

以及丈量約份第 90 約地段第 472 號餘段

申請地盤面積：約 1,335 平方米

申請人：萬盛行（合和）有限公司

二零二六年八月

內容摘要

萬盛行（合和）有限公司（下稱「申請人」）現根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條，申請在丈量約份第 86 約地段第 70 號 A 分段餘段及第 72 號，以及丈量約份第 90 約地段第 472 號餘段，進行「擬議臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程，為期 3 年」（下稱「擬議發展」）。申請地盤面積約 1,335 平方米，位於文錦渡規劃區，鄰近蓮麻坑路及已獲規劃許可的旅遊巴士維修工場（申請編號 A/NE-MKT/49）。

本申請是為配合毗鄰旅遊巴士維修工場的零件儲存需要。該工場所需的大型汽車零件現時主要由葵涌或更遠地區運來，每次臨時調度一般需時半日或以上。若香港未有合適存放位置，部分零件更須由內地或其他供應地訂購，直接延長維修時間。A/NE-MKT/49 的核准方案主要涵蓋旅遊巴士維修、露天停放及附屬設施，沒有設置足以存放大型汽車零件的專用貨倉。因此，申請人擬在維修工場附近設置兩座貨倉，預先存放常用及較大型零件，以便在維修時迅速調用。

擬議發展包括兩座單層臨時貨倉，每座約 230 平方米，合共約 460 平方米，高度不高於 7 米。按 1,335 平方米地盤面積計算，上蓋面積約佔 34.5%，其餘約 875 平方米用作內部車路、上落貨、車輛轉向及場地緩衝。供車路、上落貨及搭建臨時貨倉的土地，會以約 0.2 米厚硬鋪面平整。場內只設一個輕型貨車上落貨位，不設公眾停車場，亦不進行零售、汽車維修、拆解、噴油或其他工場活動。

申請年期為三年，規模及車流量均屬有限。文錦渡規劃區內已有多宗臨時貨倉獲批個案，其中 A/NE-MKT/56 同樣位於「農業」地帶，申請用途為臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程，並於 2026 年 2 月 6 日獲有條件批准。這些個案顯示，只要妥善處理交通、排水、消防及環境事宜，臨時貨倉可在區內作個別考慮。

1. 申請背景及目的

1.1 申請人及申請性質

本申請由萬盛行（合和）有限公司提出，申請用途為「擬議臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程，為期 3 年」。申請地盤面積約 1,335 平方米，相關填土及硬鋪面工程只用於平整內部車路、上落貨位置及臨時貨倉基座。地盤界線、出入口、填土範圍及構築物位置，以正式申請表及提交圖則為準。

1.2 申請目的

申請目的是在毗鄰旅遊巴士維修工場附近提供有蓋的汽車零件儲存空間。貨倉不對外出租，也不作物流配送中心；主要存放維修旅遊巴士所需的較大型、較重或供應時間較長的零件，讓工場可預先備貨，縮短等候及停修時間。

把零件存放在維修工場附近後，工場可在需要時迅速調用，毋須每次從葵涌或更遠地區臨時安排運輸。定期集中補貨亦可減少加急運輸、重複訂貨及空車往返，使維修排程更穩定。

2. 申請地點及規劃背景

2.1 位置、地段及地盤面積

申請地點涉及丈量約份第 86 約地段第 70 號 A 分段餘段及第 72 號，以及丈量約份第 90 約地段第 472 號餘段，地盤面積約 1,335 平方米，位於文錦渡一帶，鄰近蓮麻坑路。場地與 A/NE-MKT/49 的旅遊巴士維修工場相近，方便零件在兩處之間短距離調配。場地可經現有地方通道接駁蓮麻坑路；出入口及內部行車安排以正式圖則為準。

2.2 法定圖則及土地用途地帶

根據《文錦渡分區計劃大綱核准圖》編號 S/NE-MKT/7，申請地點位於「農業」地帶。該地帶的規劃意向主要是保留及保障優質農地，以及保留具復耕潛力的休耕地。按照圖則《註釋》，在「農業」地帶進行不超過三年的臨時用途或發展，以及填土工程，須取得城市規劃委員會的規劃許可。

申請人理解「農業」地帶的長遠規劃意向。本申請只作三年臨時用途，不涉及永久發展。兩座貨倉合共約 460 平方米，佔地盤約 34.5%；填土厚度約 0.2 米，只用於場地平整。許可期滿後，臨時構築物及硬鋪面可按要求移除，土地可恢復作其他合適用途。

2.3 周邊土地用途脈絡

蓮麻坑路一帶可見植被、休耕地、鄉郊構築物、臨時貨倉、儲物場及車輛相關用途。附近已有多個貨倉取得有效規劃許可，A/NE-MKT/49 亦已獲准作臨時旅遊巴士維修工場、露天存放旅遊巴士及附屬設施。

擬議發展只設兩座封閉式零件貨倉，規模及活動量低於大型物流中心或露天存放場。貨倉會採用低調、非反光物料，所有零件均在室內存放，並保持場地整潔，與周邊貨倉及車輛相關用途相容。

3. 擬議發展內容

申請地盤面積	約 1,335 平方米
申請用途	擬議臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程，為期 3 年
申請年期	3 年
貨倉數目	兩座單層臨時貨倉
每座貨倉面積	約 230 平方米
總樓面面積／總上蓋面積	約 460 平方米
擬議露天土地面積	約 875 平方米
上蓋面積比例	約 34.5%
地積比率	約 0.345
建築物高度	不高於 7 米
主要儲存物品	旅遊巴士及其他相關車輛的非危險性汽車零件，包括較大型零件及常用備件
填土及硬鋪面	供內部車路、上落貨及臨時貨倉搭建使用的相關範圍，以約 0.2 米厚硬鋪面平整
停車位	不設一般停車位
上落貨位	一個輕型貨車上落貨位
建議營運時間	星期一至星期五上午 9 時至下午 5 時；星期六、星期日及公眾假期不營運
不包括的活動	不作零售、公眾取貨、汽車維修、拆解、噴油、焊接、清洗、燃料儲存或危險品倉庫用途

3.1 貨倉及儲存安排

兩座貨倉各約 230 平方米，主要存放體積較大、供應時間較長或需要預先備存的汽車零件。零件會在室內分區及按類別整齊存放，不作露天堆放。貨倉內不進行零件製造、加工、翻新、拆車或維修；所有維修工序仍在毗鄰已獲許可的維修工場內進行。場內活動只包括收貨、點存、搬運及提取零件。

3.2 土地使用分配及硬鋪面工程

申請地盤約 1,335 平方米，其中約 460 平方米為兩座貨倉的上蓋及總樓面面積，其餘約 875 平方米用作內部車路、上落貨、車輛轉向、安全距離及邊界緩衝。相關土地會鋪設約 0.2 米厚硬鋪面，供車輛通行、上落貨及搭建臨時貨倉。工程不涉及大幅抬高地台、山坡工程、填塘或改道水道。

3.3 車輛及上落貨安排

場內只設一個輕型貨車上落貨位。貨倉以預先儲存及按需要提取零件為主，車輛出入次數不多。送貨及提取會預先安排，避免多輛車同時到場；車輛會在場內完成上落貨及轉向，不會在公共道路排隊、停候或倒車出入。

4. 營運需要及場地相關理據

4.1 現行零件供應安排造成明顯延誤

毗鄰旅遊巴士維修工場所需的車身、懸掛、制動、冷氣、車門、玻璃及其他大型零件，現時主要由葵涌或更遠地區運來。即使香港有現貨，仍須確認庫存、安排車輛、裝貨及跨區運送，單次調度一般需時半日或以上；如遇交通、供應商截單或特殊尺寸零件，時間會更長。

若香港供應商沒有現貨或合適的存放位置，部分零件須由內地或其他供應地訂購。待故障發生後才尋貨，容易令維修工作停頓，延長旅遊巴士停修時間，亦影響車隊排程及緊急維修。

4.2 A/NE-MKT/49 未提供足夠的大型零件貨倉

A/NE-MKT/49 的核准用途包括旅遊巴士維修、露天存放旅遊巴士及相關附屬設施。方案雖有工具及設備儲存空間，但沒有可長期及有系統存放大型汽車零件的獨立貨倉。若把大型零件放在維修工場內，會佔用維修工位、車輛通道及安全操作空間；露天存放亦不利於防雨、防鏽、分類及消防管理。

兩座封閉式貨倉可把維修區與零件儲存區分開，改善場內安全及管理。申請不會增加維修工場的維修容量，只是補充現有後勤儲存設施。

4.3 鄰近選址是達到申請目的的必要條件

貨倉須設於維修工場附近，才能縮短零件調度時間。若仍把零件存放在葵涌、新界西或其他遠處，每次維修仍要安排跨區運輸，無法解決半日或以上的等候。因此，現址與維修工場的距離是選址的主要考慮。

零件集中在附近管理後，維修工場可按車型及常見故障安排庫存，減少加急運輸、重複訂購及空車往返。定期集中補貨亦較臨時逐件調運更有效率。

4.4 支持旅遊巴士維修服務的穩定及安全

A/NE-MKT/49 的審議資料提到，持續提供非專營巴士維修服務，有助維持服務可靠性及安全。旅遊巴士是旅遊團及跨境客運的重要交通工具，零件能否及時到場，會直接影響車輛停修時間及車隊可用率。

本申請不增加旅遊巴士停泊或維修容量，只提供專用零件貨倉作配套。該安排可縮短維修等候時間、改善零件管理，並減少臨時長途運輸。

5. 規劃理據

5.1 臨時、有限及可逆的發展

申請年期為三年。兩座貨倉均為單層臨時構築物，總樓面面積約 460 平方米，上蓋面積比例約 34.5%，高度不高於 7 米。約 0.2 米厚硬鋪面只用於內部車路、上落貨及搭建貨倉，整體發展規模有限。

本申請不為永久用途。規劃許可期滿或用途停止後，申請人會按城規會及相關部門要求拆除臨時構築物、清理場地及處理硬鋪面，讓土地恢復作其他合適用途。

5.2 規模與實際需要相稱

兩座貨倉各約 230 平方米，合共約 460 平方米，用於存放有實際維修需要的汽車零件及設置必要通道。地盤其餘約 875 平方米供內部行車、上落貨、轉向及安全緩衝使用。場內不設一般停車位、貨櫃車位或多個上落貨月台，也不向公眾提供零售或自取服務，因此不會形成高強度營運。

5.3 與周邊用途相容

申請地點位於蓮麻坑路一帶現有貨倉及車輛相關用途的環境中，並與 A/NE-MKT/49 的旅遊巴士維修工場有直接功能聯繫。封閉式貨倉可把零件存放於室內，較露天堆放整潔，也可減少雨水沖刷及視覺影響。場內不進行維修、加工或危險品儲存，對周邊的滋擾有限。

5.4 附近已有相類貨倉獲批紀錄

文錦渡規劃區的「農業」地帶已有臨時貨倉獲批個案。下列 3 宗均已獲城市規劃委員會有條件批准，並按申請編號順序列出：

申請編號	位置／規劃背景	獲批用途	決定
A/NE-MKT/46	文錦渡；「農業」地帶	臨時貨倉存放建築材料（為期 3 年）	2025 年 7 月 18 日有條件批准
A/NE-MKT/55	蓮麻坑路；「農業」地帶	臨時貨倉（冰鮮家禽冷庫）及商店及服務行業（新鮮糧食店）連相關填土工程（為期 3 年）	2026 年 5 月 8 日有條件批准
A/NE-MKT/56	蓮麻坑路；「農業」地帶	臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程（為期 3 年）	2026 年 2 月 6 日有條件批准

上述個案只作規劃參考，本申請仍須按本身位置、規模及技術條件審議。不過，這 3 宗批准個案顯示，臨時貨倉在文錦渡及蓮麻坑路一帶已有規劃先例。相比之下，本申請只設兩座合共約 460 平方米的封閉式貨倉及一個輕型貨車上落貨位，不涉及露天存放或工場活動，規模及活動量均較低。

5.5 提升本地維修供應鏈效率並減少長途調度

在維修工場附近預先存放常用及大型零件，可由每次故障後臨時跨區調貨，改為定期集中補貨及短距離提取。這可減少加急車程、空車往返及供應延誤，也便於預先安排車輛出入。

6. 技術影響及緩解措施

6.1 交通及出入口

擬議發展只設一個輕型貨車上落貨位，不設公眾停車位。貨倉不對外營業，車輛只在補貨及提取零件時進出，預計車次有限。所有送貨均會預約安排，避免車輛同時到場；大門會在車輛到達前開啟，車輛在場內完成上落貨及轉向，不會在蓮麻坑路或地方通道排隊、停候或阻塞交通。

現時每次由葵涌或更遠地區臨時調貨，往往產生零散及緊急的跨區車程。本申請可把多次臨時運輸整合為較少次數的集中補貨，整體不會形成高頻率物流活動。

6.2 環境、噪音及空氣質素

場內只作室內儲存，不進行汽車維修、引擎測試、拆解、噴油、焊接、切割、洗車或其他高噪音、高排放工序。貨倉只存放非危險性汽車零件，不存放燃料、化學品或危險品。主要活動為收貨、點存及提取，並只在日間進行，不會產生持續工業噪音、廢氣或污水。

場地會保持整潔，包裝物料分類收集並交由合適承辦商處理；場內禁止露天焚燒或在場外棄置廢物。申請人亦會遵循環境保護署相關作業守則中適用的措施，減少塵埃、噪音、廢物及其他滋擾。

6.3 排水

約 0.2 米厚硬鋪面會增加局部地表徑流，因此場地平整及建築布局會配合排水安排。雨水會經周邊渠道、集水點及隔沙設施有序排走，避免流入鄰地或造成積水。詳細排水方案會在取得規劃許可後，按渠務署及相關附帶條件要求提交。

6.4 景觀及視覺

兩座貨倉均為單層，高度不超過 7 米，總上蓋面積約 460 平方米，佔地盤約 34.5%。外牆及屋頂會採用低調、非反光及與鄉郊背景協調的物料；場內不設大型廣告招牌或強烈夜間照明。所有零件均存放於室內，可避免露天堆放造成雜亂。

6.5 消防及操作安全

貨倉會保持清晰通道及適當分區，不阻塞出入口或消防通道。場內不存放危險品、燃料，也不進行熱工序。若規劃許可附有消防裝置條件，申請人會在批准後按消防處要求提交及落實消防裝置建議。

7. 管理、實施及土地恢復

- 貨倉只作汽車零件儲存，不得作維修、拆解、製造、加工、零售或危險品倉庫。
- 所有送貨及提取活動均須預先安排，避免車輛在公共道路或地方通道等候。
- 貨物須存放於貨倉內，不得在場外或公共通道堆放。
- 場地須保持清潔，廢包裝及一般廢物須妥善分類及清運。
- 排水、消防及出入口設施須按批准條件及相關部門要求提交、實施並持續保養。
- 規劃許可期滿或用途停止後，按城規會及相關部門要求移除臨時構築物、清理場地及處理硬鋪面，並恢復土地。

8. 結論

本申請是為配合毗鄰旅遊巴士維修工場的實際零件儲存需要。現時大型零件主要由葵涌或更遠地區運來，每次臨時調度一般需時半日或以上；若香港沒有合適存放位置，部分零件更須由內地或其他供應地訂購，直接延長維修時間。由於 A/NE-MKT/49 沒有設置足以存放大型零件的專用貨倉，在附近設置兩座小型貨倉可直接改善上述問題。

申請地盤面積約 1,335 平方米，發展包括兩座各約 230 平方米、合共約 460 平方米及高度不超過 7 米的單層臨時貨倉，以及約 0.2 米厚硬鋪面，供內部車路、上落貨及搭建貨倉使用。場內只設一個輕型貨車上落貨位，不設公眾停車，也不進行露天存放、汽車維修、加工或危險品儲存。

文錦渡及蓮麻坑路一帶已有多宗臨時貨倉獲批，A/NE-MKT/56 更與本申請同樣涉及汽車零件貨倉。這些個案只作規劃參考，但顯示小規模、封閉式及妥善管理的臨時貨倉可與區內環境相容。考慮到申請的實際營運需要、與毗鄰維修工場的直接聯繫、只作三年臨時用途及有限的技術影響，懇請城市規劃委員會批准本申請。

參考資料

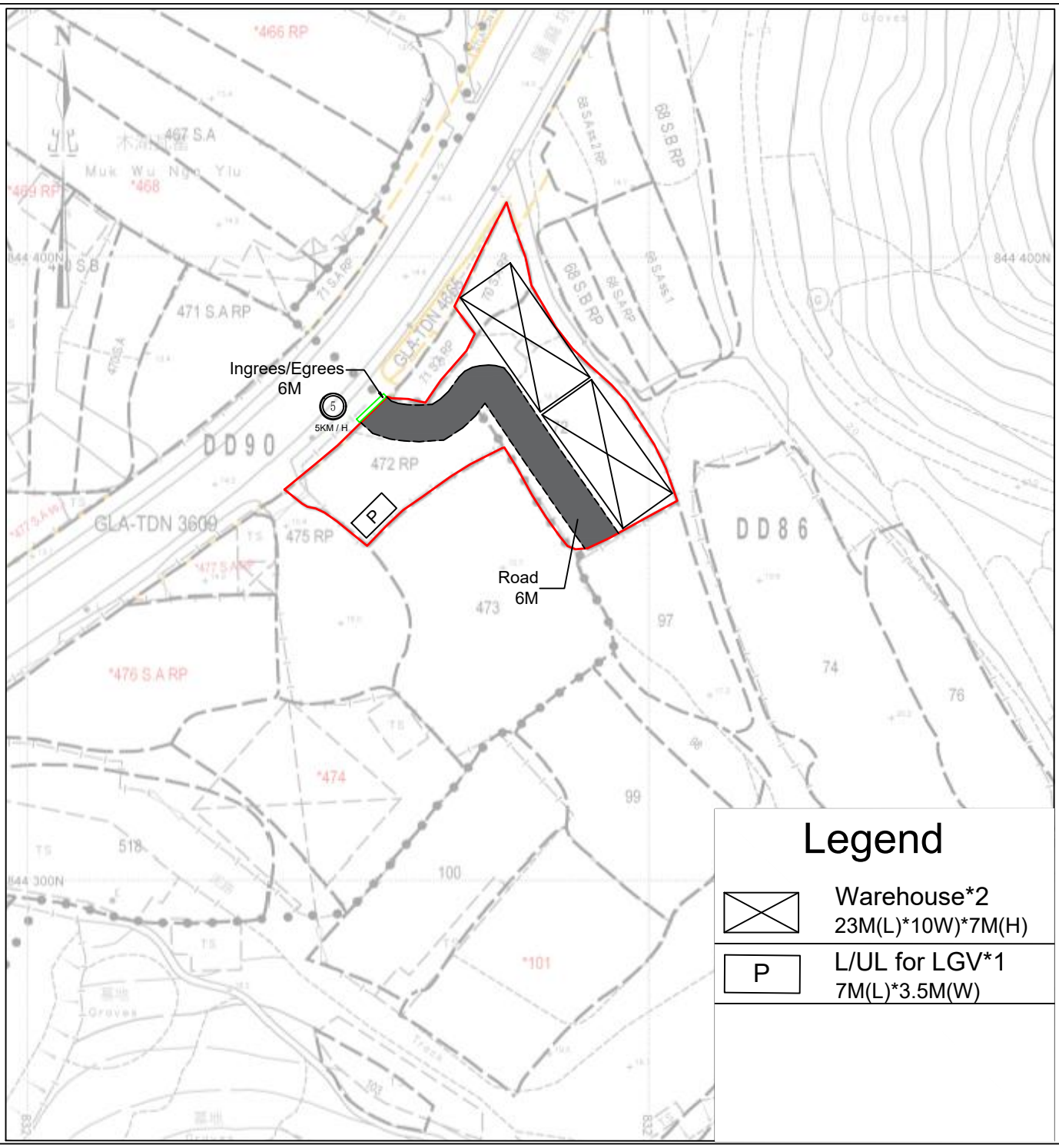
[1] 城市規劃委員會：覆核申請編號 A/NE-MKT/49 之文件及決定（2025 年 12 月 12 日）；用途為臨時旅遊巴士維修工場、露天存放旅遊巴士及附屬設施，連相關填土工程。

[2] 城市規劃委員會：申請編號 A/NE-MKT/46 之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件及決定（2025 年 7 月 18 日）；用途為臨時貨倉存放建築材料，為期 3 年。

[3] 城市規劃委員會：申請編號 A/NE-MKT/55 之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件及決定（2026 年 5 月 8 日）；用途為臨時貨倉（冰鮮家禽冷庫）及商店及服務行業（新鮮糧食店）連相關填土工程，為期 3 年。

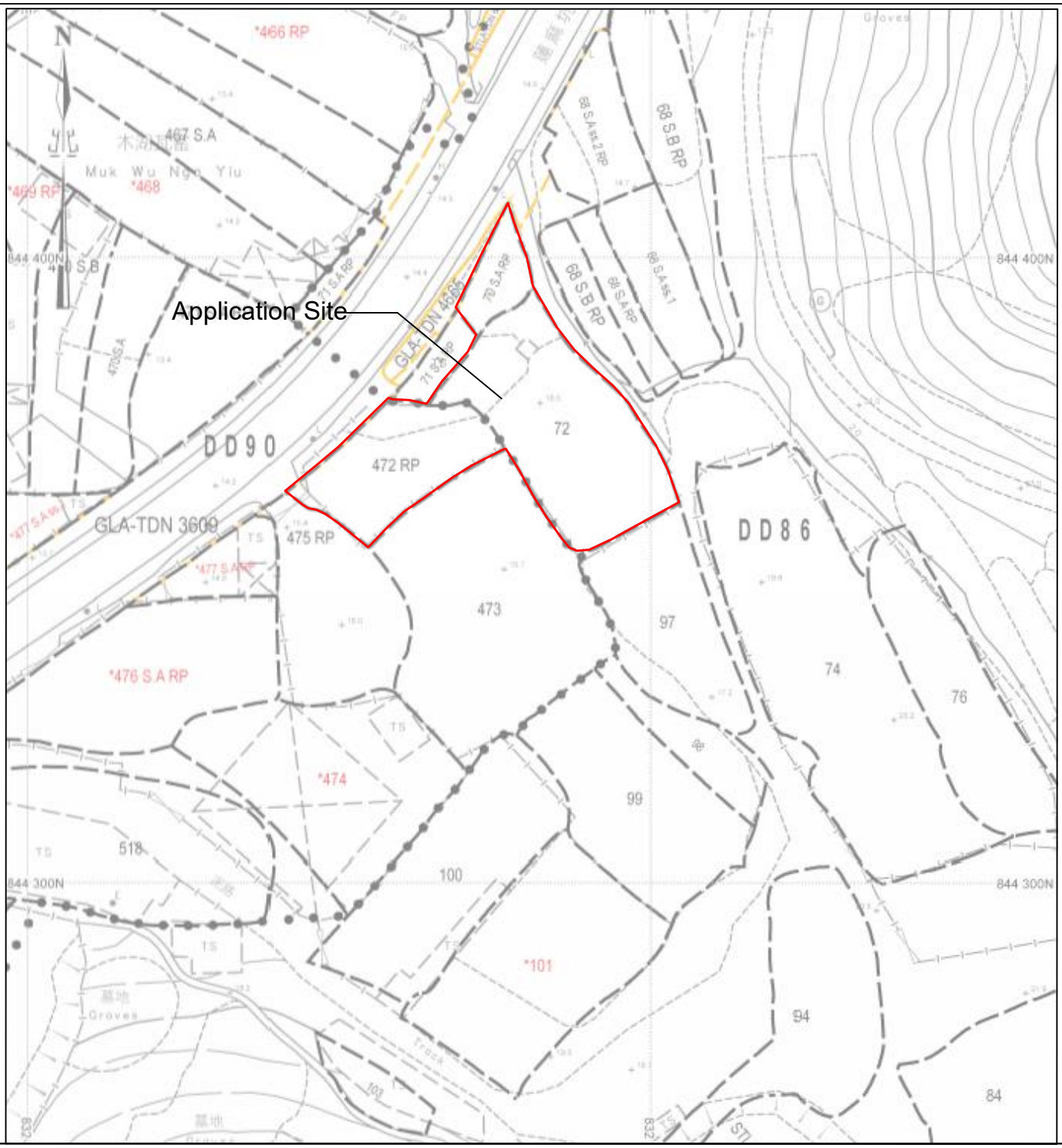
[4] 城市規劃委員會：申請編號 A/NE-MKT/56 之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件及決定（2026 年 2 月 6 日）；用途為臨時貨倉存放汽車零件及相關填土工程，為期 3 年。

[5]《文錦渡分區計劃大綱核准圖》編號 S/NE-MKT/7 及其《註釋》。



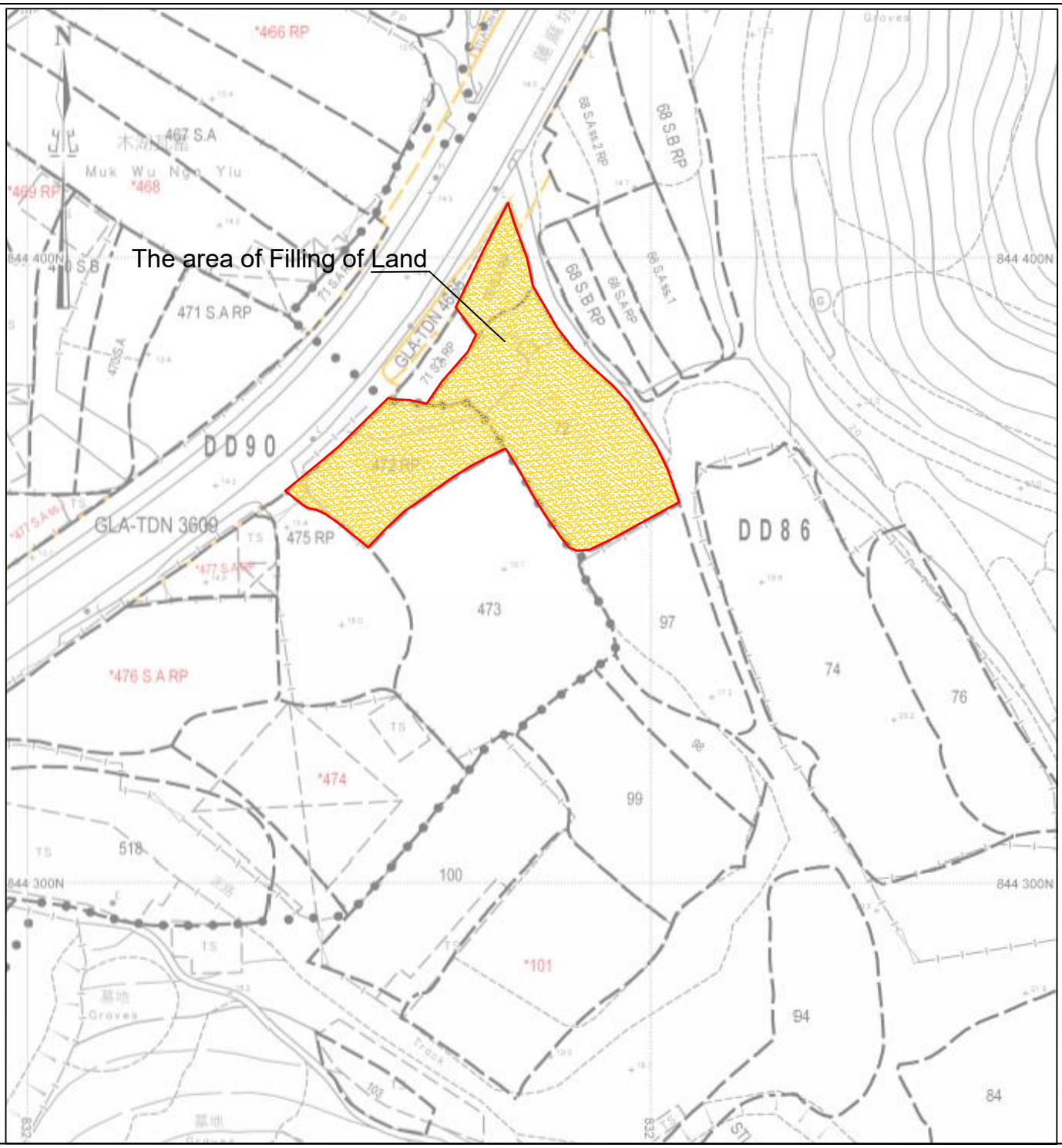
Total Site Area: 1335㎡(About)

YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING CO.LTD.	Layout Plan	Annex 1
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	Aug 2026



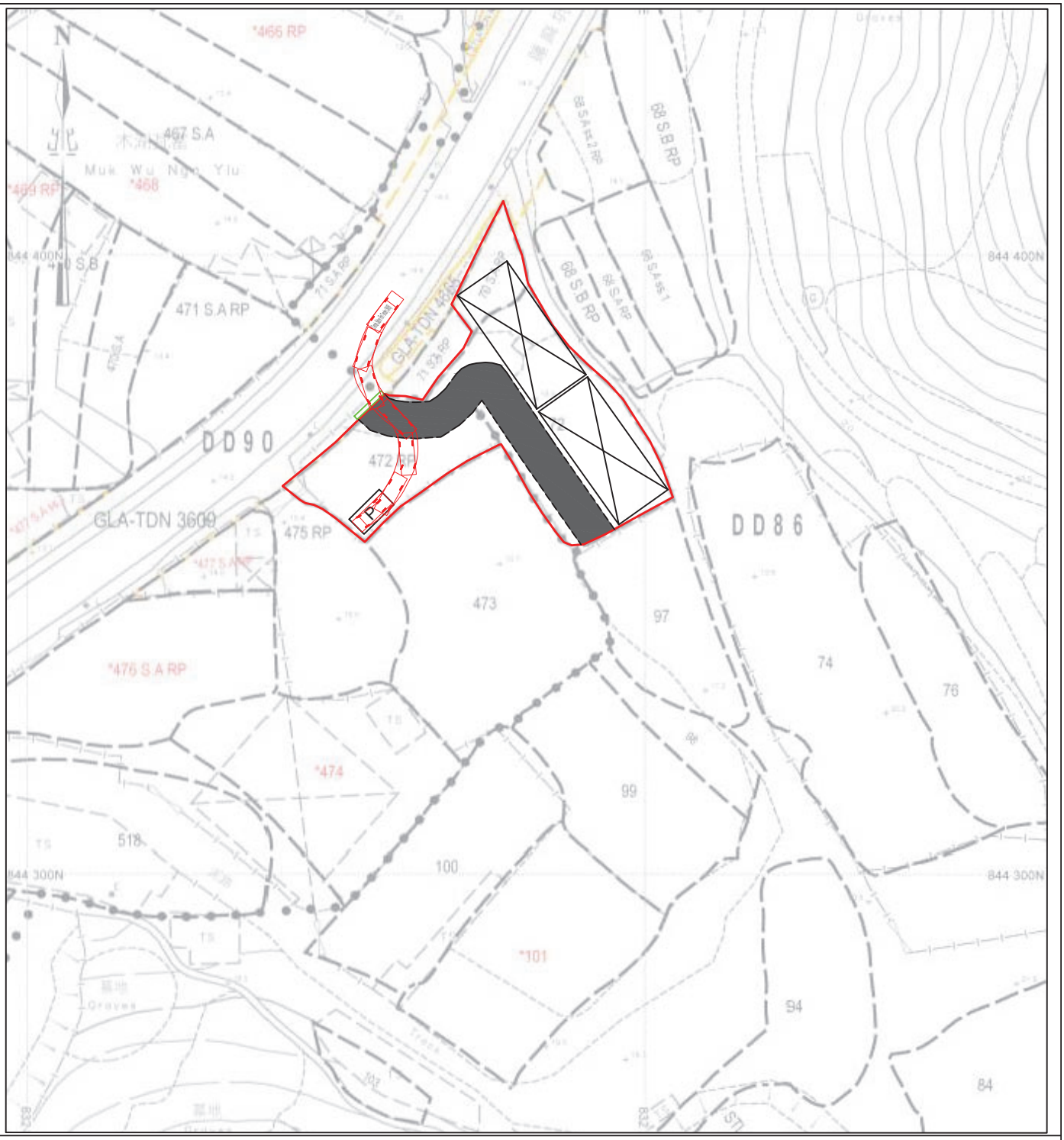
Total Site Area: 1335㎡(About)

YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING CO.LTD.	Location Plan	Annex 2
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	Aug 2026



Total Site Area: 1335㎡(About)

YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING CO.LTD.	Filling of Land Plan	Annex 3
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	Aug 2026



Total Site Area: 1335㎡(About)

YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING CO.LTD.	Swept Path Plan	Annex 4
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	Aug 2026



Total Site Area: 1335㎡(About)

YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING CO.LTD.	Swept Path Plan	Annex 5
	Scale 1:1000 0 10 20 30 40 50 m	Aug 2026