

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第125約地段第797號餘段(部分)、第799號(部分)、第800號(部分)、第801號(部分)、第809號餘段(部分)及丈量約份第129約地段第3299號餘段(部分)、第3300號(部分)、第3301號、第3302號(部分)、第3303號餘段(部分)、第3304號餘段(部分)、第3305號餘段(部分)、第3315號餘段(部分)、第3316號、第3317號、第3323號A分段(部分)、第3323號B分段(部分)、第3324號A分段第1小分段、第3324號A分段餘段、第3324號B分段第1小分段、第3324號B分段餘段、第3325號(部分)、第3326號A分段、第3326號餘段和毗連政府土地，申請場地面積約23180平方米，包括約935平方米政府土地。由思信停車場有限公司提出申請，作為期三年的擬議臨時物流中心及貨倉，申請地點位於洪水橋及廈村分區計劃大綱圖(S/HSK/2)的「住宅(甲類)3」、「政府、機構或社區」及顯示為「道路」的地方。

申請地點由二十四幅相連的土地組成，涉及部分政府土地。申請地點地型不規則，近似長方型。按規劃署記錄，在申請地點所在的同一地帶內，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

- 檔案編號：A/HSK/316，臨時物流中心及貨倉（為期3年），於23/07/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/94，臨時物流中心及貨倉（為期3年），於21/09/2018在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/962，臨時物流中心及貨倉（存放紙張）（為期3年），於03/07/2015在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/345，臨時物流中心（為期3年），於14/01/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/307，臨時物流中心及附屬輪胎維修工場（為期3年），於25/06/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/227，臨時物流中心及附屬泊車位（為期3年），於26/06/2020在有條件下批給臨時性質的許可；

由於場地早年已發展作臨時物流中心及貨倉，已進行地基平整，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。地面鋪築成硬地表，容易去水。場地於前規劃申請已履行了渠務工程，且排水設施都有專人定期保養，其狀況良好。有關美化環境方面，前規劃申請也履行了美化環境及保護樹木建議，申請人至今一直都有保育場內樹木。因此是次申請的渠務建議計劃及美化環境及保護樹木建議計劃均沿用前申請繼續執行。

申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。申請人會委託專業管理公司進行管理，對已實施的附帶條件工程設備提供維修及保養，包括現有樹木、渠道系統及現有的邊界圍欄等。

管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。申請人會遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響。

在營運性質方面，場地會由外國知名電器品牌租用作貯存高價家庭電器。所存放的高價家庭電器主要轉口到外地，部分會在香港出售。由於有部分貨物會在香港出售，所以發展包括物流中心連貯物貨倉，不過物流用途比例偏低。物流工作主要將部份貨物由貨車運走，分發予港九大型百貨公司。申請地點開放時間，為星期一至星期六，早上九時至晚上六時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。

場內共設 25 個構築物，構築物序號：TS1 至 TS25，上蓋面積共約 16381 平方米，佔場地約70.67% 的土地。以下為構築物的詳細資料：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度 (米)	層數	建築物料	用途
TS1	3853 (已包括簷蓬約 287平方米)	3853	8.5	1	金屬	貯物倉庫、寫字樓及洗手間
TS2	6092 (已包括簷蓬約 148平方米)	6092	12	1	金屬	貯物倉庫
TS3	2065 (已包括簷蓬約 120平方米)	2065	8.5	1	金屬	貯物倉庫
TS4	40	40	2.6	1	金屬及混凝土	消防水缸及泵房
TS5	825	825	12	1	金屬	貯物倉庫
TS6	172	172	6.4	1	金屬	上蓋涼棚
TS7	3138 (已包括簷蓬約 361平方米)	3138	12	1	金屬	貯物倉庫

TS8 (被TS7覆蓋)	0	0	2.6	1	金屬	洗手間
TS9 (被TS7覆蓋)	0	41 (單計上層面積)	6	2	金屬	寫字樓(上層)及保安室(下層)
TS10	29	46	6.4	2	金屬	員工休息室(上層)及 儲物室(下層)
TS11	144	144	3.7	1	金屬	上蓋涼棚
TS12	4.5	4.5	2.7	1	混凝土	電錶房
TS13	3.4	3.4	2.8	1	金屬	保安室
TS14 (被TS6覆蓋)	0	60 (單計上層面積)	5.2	2	金屬	寫字樓
TS15 (被TS6覆蓋)	0	0	2.8	1	金屬	洗手間
TS16 (被TS6覆蓋)	0	0	2.8	1	金屬	保安室
TS17 (被TS2覆蓋)	0	0	2.1	1	金屬	消防喉轆水缸及泵房
TS18	5	5	2.6	1	金屬	電錶房
TS19	4.6	4.6	2.5	1	金屬	電錶房
TS20	5.5	5.5	2.6	1	金屬	電錶房
TS21 (被TS11及TS3 覆蓋)	0	0	2.6	1	金屬	寫字樓
TS22 (被TS11覆蓋)	0	0	2.6	1	金屬	洗手間
TS23 (被TS1覆蓋)	0	15 (單計上層面積)	6.4	2	金屬	寫字樓(上層)及洗手間(下層)
TS24 (被TS1覆蓋)	0	57 (單計上層面積)	6.4	2	金屬	寫字樓
TS25 (被TS1覆蓋)	0	0	3	1	金屬	寫字樓

餘下面積約 6799 平方米的土地，佔申請地點約 29.33%土地會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

場地位於元朗廈村臨近天水圍區。出入口（閘門）設於場地西邊。出入口位置寬敞明確，可供消防車之類的緊急車輛進入，場地位於屏廈路沿線，透過屏廈路貫通新界道路網絡，方便往來各處。

行車通道平坦寬廣且沒有彎位，已平整為混泥土地面，闊度近 12 米，可供駕駛者安全使用。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。此外，於較早前的規劃申請：A/YL-HT/962，場地已按路政署標準，提交並落實附帶條件(j)(k)項關設車輛出入口建議等工程。上述工程是按路政署的標準模式建造。

屏廈路實況照片



申請地點設有 3 個私家車泊車位，以供訪客泊車。另外設有 20 個重型貨車上落貨車位，以供所屬車輛輪候上落貨，作短暫停泊之用。由於儲存貨物涉及貴重物品，基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，進入申請地點裝卸的車輛都會在進場前由職員預約通知，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。此外，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。場地預留了 29.33% 的面積的土地作流動空間，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對廈村及附近交通構成壓力。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

	星期一至六				
	重型貨車		私家車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
09:00 - 10:00	0	0	2	0	2
10:00 - 11:00	10	10	0	0	20
11:00 - 12:00	8	8	1	0	17
12:00 - 13:00	0	0	0	3	3
13:00 - 14:00	0	0	2	0	2
14:00 - 15:00	10	10	0	0	20
15:00 - 16:00	8	8	0	0	16
16:00 - 17:00	0	0	0	2	0
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
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。					

由於申請地點需預約上落貨，實際運作時一半上落貨車位（10個）只用作輪候用途，另外一半上落貨車位（10個）售進行裝卸。裝卸一個貨櫃需約45分鐘至1小時計算，預算上蓋倉庫每小時能處理10輛貨車的裝卸量。當裝卸完成便會有10輛貨車離開場地，換言之每小時等於有20輛貨車的汽車流量，不過以上只是最高用量的汽車流量。按實際情況及交收發票估計，每小時大約會裝卸8-10輛貨車。以裝卸一出一入來回計算，8-10輛貨車離開亦會有8-10駕次貨車進場準備裝貨，即每小時實際會有16-20駕次貨車的汽車流量。

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，每天早上九時至十時（場地開放後）及下午四時至六時（場地關門前），屬繁忙時間。加上上午十二時下午二時為午膳時間，不會有裝卸貨櫃工作。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16-20輛貨車的汽車流量，只會出現在每天早上十時至上午十二時及下午二時至四時的非繁忙時間進行。

此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。另外，申請地點位於物流業及貨櫃場雲集地區，周圍多屬露天倉地或貨櫃場地，加上業界對物流貨運用地有一定需求，申請能製造就業機會外，還能紓緩其需求。於提交申請前，申請人已徵詢過區內人士，並沒收到任何反對意見。

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。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸。申請人明白政府有意發展元朗西即洪水橋及廈村區，團隊最終須配合洪水橋及廈村分區計劃大綱圖的意願發展，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。