

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63號(部分)、第65號(部分)、第66號(部分)、第70號(部分)、第71號(部分)、第72號、第73號(部分)、第74號(部分)、第75號(部分)、第76號A分段(部分)、第77號(部分)、第80號(部分)、第112號餘段(部分)、第113號(部分)、第122號(部分)、第124號(部分)、第125號、第126號、第127號(部分)、第128號、第129號(部分)、第132號(部分)、第133號(部分)、第134號(部分)、第135號、第136號餘段、第137號、第138號(部分)、第139號、第140號、第141號、第142號、第143號、第144號(部分)、第145號(部分)、第146號(部分)、第147號餘段(部分)、第148號餘段(部分)、第149號、第150號餘段、第151號、第152號、第153號、第154號、第155號、第156號、第157號餘段、第158號餘段、第159號餘段、第161號餘段、第163號餘段、第164號餘段、第165號餘段、第166號餘段、第256號餘段(部分)、第257號餘段(部分)、第258號餘段(部分)、第260號A分段、第260號B分段(部分)、第261號A分段餘段、第261號餘段、第262號、第263號、第264號、第265號、第266號、第267號、第268號(部分)、第270號餘段(部分)、第271號、第272號餘段、第273號餘段、第274號餘段、第277號餘段(部分)、第278號餘段(部分)、第279號餘段(部分)及第281號餘段(部分)，申請場地面積為 64460 平方米，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、貯物倉庫、汽車修理工場、露天存放建築材料及貨櫃，貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝)，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)2」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」及顯示為「道路」的地方。

根據土地註冊處記錄，申請地點由七十七幅相連的農地組成，租期由 1898年7月1日起至往後的 75 年減三天，可續租 24 年。除了一般性的不得違法貿易條款外，並無其他限制。申請地點不涉及政府土地，申請地點地型不規則，近似長方型，總面積約 64460 平方米，總樓面面積為約 51167.4 平方米。

按規劃署記錄，在申請地點所在的同一「政府、機構或社區」、「住宅(甲類)2」、「休憩用地」及顯示為「道路」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/454，臨時貯物倉庫、露天存放建築材料及貨櫃、關設貨櫃車停車場、停泊貨櫃車拖頭，以及關設物流場地連附屬工場（為期3年），於23/06/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/496，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途，並關設汽車維修工場和貨櫃修理工場，以及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於22/12/2023在有條件下批給臨時性質的許可；

- 檔案編號：A/HSK/289，臨時貯物倉庫、露天存放建築材料及貨櫃、關設貨櫃車停車場、停泊貨櫃車拖頭，以及關設物流場地連附屬工場（包括壓實及拆除包裝工場）（為期3年），於12/03/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/9，臨時貯物倉庫、露天存放建築材料、貨櫃連貨櫃車停車場、停泊貨櫃拖頭及物流場地連附屬工場(包括壓實及拆除包裝工場)（為期3年），於25/08/2017在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/731，臨時露天存放建築材料及貨櫃連貨櫃車停車場、物流場地連附屬工場（包括壓實及包裝工場）（為期3年），於20/05/2011在有條件下批給臨時性質的許可；

是次規劃申請是 A/HSK/454 及 A/HSK/496 的部分範圍，申請人因受到洪水橋/廈村新發展區工程發展影響，以上規劃申請有部分會變回政府土地，因此申請人希望合併有關土地作一個新規劃申請。場地早年已發展作臨時貯物倉庫、露天存放建築材料及貨櫃、關設貨櫃車停車場、停泊貨櫃車拖頭，以及關設物流場地連附屬工場（包括壓實及拆除包裝工場），已進行地基平整，地面鋪築成硬地表，容易去水。場地已於 A/HSK/454 及 A/HSK/496 已履行了有關排水及美化環境的附帶條件，有關工程都獲接納，對保護環境有積極正面作用。

此外，申請地點於 2002 年前已開始發展，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。申請地點於 90 年代場地開發時，已開闢了兩條大型渠道：一條大型渠道貫穿場地，另一條大型渠道位於場地西北邊，兩條大型渠道水流亦是由南流向北，至今一直運作良好。

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。

申請地點共設 23 個構築物，共佔上蓋面積 41548 平方米，23 個構築物佔場地約 64.46% 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	6.7	6.7	3.5	1	金屬搭建	臨時保安室
TS2	4.8	4.8	3	1	金屬搭建	電錶房
TS2A	15	15	3	1	金屬搭建	電錶房
TS2B	5.8	5.8	3	1	金屬搭建	電錶房
TS3	6463.5	6295	12	1	金屬搭建	大型貯物倉庫 (其中突出簷篷面積約168.5平方米)
TS4	28.5	57	7	2	金屬搭建	臨時寫字樓
TS5	3	3	3	1	金屬搭建	臨時保安室
TS6	14345	24821	14.9	2	金屬搭建	大型貯物倉庫 (其中突出簷篷面積約919平方米)
TS7	21	42	7	2	金屬搭建	臨時寫字樓及洗手間
TS7A	9	9	3	1	金屬搭建	電錶房
TS8	36	36	3	1	金屬搭建	消防泵房
TS9	60	60	3	1	混凝土搭建	消防水缸
TS10	10737	10018	14.9	1	金屬搭建	大型貯物倉庫 (其中突出簷篷面積約719平方米)
TS11	16.6	14.9	3	1	金屬搭建	臨時寫字樓
TS12	16.6	14.9	3	1	金屬搭建	臨時寫字樓
TS13	166.7	166.7	4	1	金屬搭建	過貨涼棚
TS14	180.7	250.8	10	3	金屬搭建	臨時寫字樓 (其中突出簷篷面積約97平方米)
TS15	5720	5019	12	1	金屬搭建	大型貯物倉庫、工場 及臨時寫字樓 (其中突出簷篷面積約701平方米)
TS16	84.3	168.6	9	2	金屬搭建	臨時寫字樓
TS17	2366.9	2291.6	9	1	金屬搭建	物流倉庫、大型貯物倉庫、 工場及臨時寫字樓 (其中突出簷篷面積約75.3平方米)
TS18	1101.9	1558.6	12	1	金屬搭建	物流倉庫及工場

						(其中突出簷篷面積約130.3平方米) (上層是一個可拆卸的貨架平台， 故作一層計算)
TS19	150	300	6.4	2	金屬搭建	臨時寫字樓
TS20	9	9	3	1	金屬搭建	廁所

申請地點設置「露天存放建築材料及貨櫃範圍」佔場地約 1414 平方米，佔場地 15.42% 的土地。用作儲存貨櫃及建築材料，不會涉及其他用途。露天存放貨櫃會按貨櫃業使用者守則進行運作，「露天存放貨櫃範圍」的堆疊高度限制在 8 個貨櫃之內，儲物範圍與申請地點邊界會保持至少 5 米距離度，不會在申請地點處理或存放可再造物料。

餘下面積約 21498 平方米的土地，佔申請地點約 33.35% 土地會用作流動空間。流動空間可供車輛及行人行駛，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）設於場地東邊。出入口位置寬敞明確，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁屏廈路，透過屏廈路接駁田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，已平整為混凝土地面，闊度近 20 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。

屏廈路實況照片



行車通道實況照片



申請地點開放時間，為星期一至星期六，每日早上八時至晚上八時，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。另外，下午八時至翌日早上八時，不會進行夜間作業。申請地點設有 60 個重型貨車上落貨車位，設置以供申請地點所屬的車輛輪候上落貨，作短暫停泊之用。設立此區目的可確保申請地點發展不會影響附近交通，

由於申請地點需預約上落貨，實際運作時一半上落貨車位（30個）只用作輪候用途，另外一半上落貨車位（30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 30 輛貨櫃車的裝卸量。當裝卸完成便會有 30 輛貨櫃車離開場地，換言之每小時等於有 30 輛貨櫃車的汽車流量。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 24-26 輛貨櫃。以裝卸一出入來回計算，24-26 輛貨櫃車離開亦會有 24-26 駕次貨櫃車進場準備裝貨，即每小時實際會有 48-52 駕次貨櫃車的汽車流量。

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，必要的貨櫃交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上八時至十時（場地開放後）及下午四時至六時（場地關門前），屬貨櫃場運作的繁忙時間。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 48-52 輛貨櫃車的汽車流量，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。

在申請地點裝卸的貨櫃車均已有車位安排。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。

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		每小時車輛出入次數
	重型貨車上落貨		
	入	出	
08:00 - 09:00	0	0	0
09:00 - 10:00	0	0	0
10:00 - 11:00	26	26	52
11:00 - 12:00	24	24	48
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0
14:00 - 15:00	24	24	48
15:00 - 16:00	23	23	46
16:00 - 17:00	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0

18:00 - 19:00	0	0	0
19:00 - 20:00	0	0	0
<p>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。</p>			

申請地點屬政府租契批租的舊批農地。此申請獲得通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照申請，亦會就涉及政府土地進行短期租約申請。

此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。另外，申請地點位於物流業及貨櫃場雲集地區，附近並無民居，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。