

理由：

申請地點的面積約 3028.68 平方米，上蓋面積約 1195.46 平方米，座落虎地坳及沙嶺，已獲規劃署批准臨時貨倉存放建築材料及設備用途為期三年(規劃申請編號：A/NE-FTA/235)。申請地段的土地用途主要鄉郊用途，並混合露天貯物場，貨倉及空置土地靠近文錦道並使用文錦道入口管制站運輸食品。根據城規會指引編號 13G，申請地點座落 ” 第 1 類地區 ”，認為適合作露天貯物及港口用途。

申請人擬議租賃土地予本地凍肉食品批發商(天然食品有限公司-持食物環境衛生署冷藏肉類、冰鮮肉類、冷藏家禽和冰鮮家禽進口許可證編號 TR-11-000338(見附件 1))，該發展可解決香港冷庫倉庫短缺問題，為他們提供一個緩衝及暫存空間；進口冰鮮食品可運用冷藏凍倉作緩衝，將提供攝氏 0 度至-18 度之間的冷凍溫度保持食品質數，貨品從國內進口再分發到本地分銷商/商店，而未能派送冰鮮食品將貯存在倉庫內，預計貯存時間一般不多於一星期。

擬議規劃申請冷藏凍倉為主要構築物，以鋼結構及隔熱板建造作臨時暫存用途，以分體式制冷壓縮機系統進行製冷，擬議散熱機頭安裝在構築物頂新位置，並在散熱機頭支架加裝隔音配件，因此不會對周邊造成嘈音影響。並按照食物環境衛生署凍房牌照標準設計，配備自動記錄度數的固定裝置，能準確地記錄房內的溫度，以及該溫度的持續時間，將冷凍肉類（肉類、家禽等）維持在攝氏 0 至-18 度，以保存冷凍食品的品質。場內另設有男女水廁，洗手盤，洗滌設施，食物檢驗室等配套設施，待規劃許可完成審批後，申請人正式向食物環境衛生署呈交凍房牌照申請文件及詳細圖則。

場內將採用智能化系統及物聯網操作(附件 2)，利用科技以克服傳統物流行業，大大提升效率，並可確保公共衛生和保障食品安全，其他配套設施包括寫字樓及交通督導員室，食物檢驗室，水電錶房，消防泵房及消防地下水缸各 1 組。

申請地點入口設於東南面及東北面各 1 個，闊度為 6 米，私家車泊車位 2 個及重型貨車車位及上落貨車位 6 個，提供足夠空間作車輛緩衝，確保場外車輛不會因排隊導致交通擠塞，每日進出申請位置車輛架次，繁忙時段上午及下午出入車輛次 12 架，非繁忙出入車輛架次 8 架，相信不會對區內交通造成額外負荷及影響。

預計車輛進出數量

時段	私家車		重型貨車		出入 總車次(每日)
	進	出	進	出	
上午繁忙時段 車次 (早上 9:00-10:00)	2	0	0	4	6
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	0	2	4	0	6
非繁忙時段 (下午 6:00-上午 9:00)	2	2	2	2	8

申請地點營業時間為星期一至星期日 24 小時，主要運作時間為早上 9 時至下午 6 時及零晨 12 時至 3 時，公眾假期照常營業。

上述申請並提出下列理據以支持這宗規劃申請：

- a. 擬議發展符合〈其他指定用途〉註明〈港口後勤用途〉地帶的規劃意向；
- b. 擬議發展能滿足跨境貿易的需求；
- c. 擬議發展之申請地點位置獨特及其鄰接邊境管制站的地理優勢為擬議用途提供最佳位置；
- d. 擬議發展符合城規會指引編號 13G；
- e. 擬議發展與鄰近土地用途協調；
- f. 擬議發展可利用寶貴的土地資源，帶來經濟活動及創造就業機會；
- g. 擬議發展範圍已加設消防安全設備，因此對火警救援工作不會構成影響；
- h. 擬議用途預計不會對交通、環境、園景、排水、排污及生態方面構成不良影響；
- i. 擬議發展採用智能化系統及物聯網操作提升物流效率，以滿足大眾市民對冷藏庫需求。

附件 1:

新界元朗德業街6-14號寶威大廈3樓308室
天然食品有限公司

先生／女士：

**食物進口商／分銷商登記
成功登記續期通知書**

食物商登記號碼： TR-11-000338

業務名稱： 天然食品有限公司

現謹通知，你的登記續期已生效，有效期為三年，直至31/01/2027。

請注意，《食物安全條例》(第612章)(《條例》)第17條規定，登記食物進口商／分銷商如在其登記申請或登記續期申請中提供的資料有所變更，須在該項變更發生後30天內，將該項變更以書面通知食物環境衛生署署長(食環署署長)。

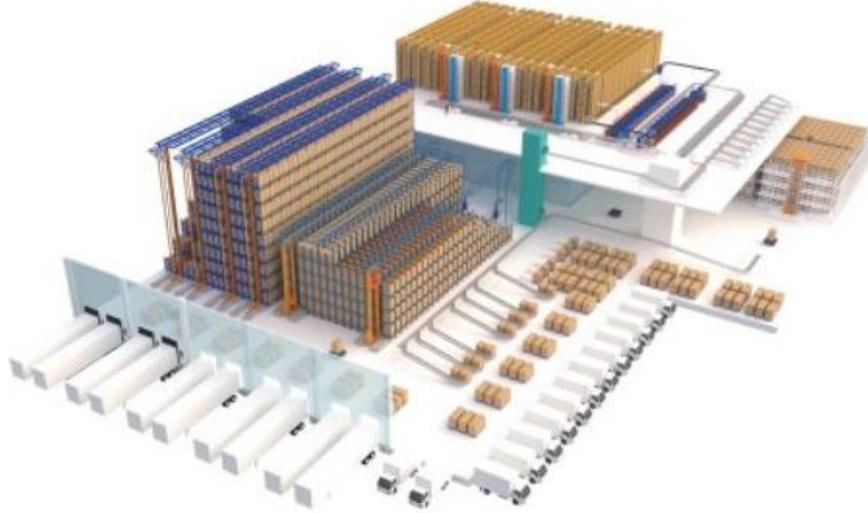
日後你須透過「食物貿易商入門網站」在網上辦理更新登記資料及提交食物進口商／分銷商的續期申請。

《條例》第14條規定，在對上12個月期間內，如根據《條例》第2部登記的人就該業務重複違反該條例，食環署署長可撤銷該人的登記。因此，食環署署長設立了違例記分制。**附件**概述用來決定撤銷登記的違例記分制，以及列出因干犯《條例》不同的罪行而被記的違例分數。如登記食物進口商／分銷商就其業務被裁定犯了**附件**指明的任何罪行，其所作的登記將會被記錄指定數目的違例分數。一經定罪，違例分數會按所犯罪行的日期予以記錄，而並非按定罪日期開始計算。如同一罪行在12個月內發生2次、3次和4次，就該罪行被記的指定違例分數依次是2倍、3倍和4倍。登記食物進口商／分銷商如在12個月內累積違例分數20分或以上，其登記將可能被撤銷。

如有任何查詢，請致電本署熱線2156 3017或2156 3034。

附件 2:

冷藏設施中的現代物流操作



擬議目前的應用將能夠有效地將經批准的冷藏設施升級為現代物流業的最新標準。傳統的冷鮮肉類配送方式需要大量的工作力投入進行裝卸、貨物處理和儲存。為了將貨物冷藏在攝氏 0 至 -18 度，以確保食品安全，必須有一個高效、順暢的裝卸和儲存鏈。然而，在傳統實踐中，進行活動的冷凍儲存區不適合長時間的人類工作。此外，申請人表示，近年勞工短缺的情況亦日益嚴重。雖然許多行業加速採用自動化和數碼化，以保持競爭力，為不確定的未來作好準備，但建議的發展旨在採用低勞動密集度的高效物流系統，以克服人手短缺、推廣智慧創新科技的應用，以及保障食物安全。

最大化存儲容量

擬議的冷藏庫將處理 80% 從中國大陸進口的冰鮮家禽及凍肉。自 COVID-19 大流行開始以來，由於網上購物的普及導致對冷藏食品儲存和送貨服務的需求激增。顯然，擬建倉庫的存儲容量應相應增加。申請人表示，隨著採用四向穿梭車自動化系統，貨架、托盤或周轉箱的高密度立方體存儲可以最大限度地利用倉庫空間，並節省空間，提高倉庫利用的靈活性。因此，與傳統的貨架系統相比，擬議的高密度智慧倉儲系統肯定會容納更多的倉儲容量，這有助於穩定冰鮮家禽及凍肉的供應。

提高操作效率，減少人工操作

申請人表示，近年冰鮮家禽業新入職者人數急劇減少，導致人手嚴重短缺。在第五波疫情期間，由於員工廣泛感染，冷庫的運營受到嚴重影響。擬議的建築高度增加允許使用智慧物流運輸設備，如全自動穿梭機器人和特殊升降機。擬

議的冷庫可透過智慧及綜合控制系統進行管理，並可 24 小時運作，減少 50-70%的人力投入，以紓緩人手短缺問題。憑藉高輸送量和簡化的操作流程，與人工操作相比，現代物流操作的效率可以大大提高，準確率可達 99.99%。

確保公共衛生和保障食品安全

擬議的開發專案涉及一個集中配送中心，有助於最大限度地減少不同冷藏庫中食品接觸表面和冰箱的交叉污染。擬議的冷藏設施是全封閉的，用於分揀和貯存加工的冰鮮肉類和家禽，不涉及任何食物加工活動，因此預計不會出現不利的公共衛生和安全問題。本申請的擬議發展配備智慧物流運輸設備和智慧集約化倉庫系統，該系統將由人工智慧建模技術和端到端機器人自動化操作。擬議的冷藏設施可以通過智慧集成控制系統進行管理，提供更有條理和非接觸式的操作。建議發展項目被視為對已批准申請中已批准方案的優化，將更好地保障公眾衛生和食物安全。

創造環保及低勞動力環境

此外，考慮到 40-50%的倉庫面積可以通過機器人操作在零照明下運行，在擬議的冷庫中採用現代物流操作可以顯著降低其能源和電力消耗。當前的應用程式還致力於通過將人類工作與不需要的冷凍存儲區域分開來創造一個安全和低勞動力的環境。