

就文美桂議員反對元朗新田青山公路－潭尾段短期租約第 2954 號政府土地擬用作露天貯物、倉庫或物流用途的事宜，本處現回覆如下：

1. 標題用地用作調遷地點，以局限性招標，以短期租約方式出租予受指定政府主導項目的清拆行動影響的合資格棕地經營者。標題用地是土木工程拓展署顧問進行的研究（下稱「該研究」）所物色的用地之一，而其適合的臨時用途是由相關部門／局所通過。該研究由顧問進行的多項技術影響評估，包括交通影響評估後，對標題用地適合的工業作業作出建議。在參考該研究所建議的適合作業後，短期租約批准的用途如下：
 - (i) 作收費公眾停車場，供停泊現時根據《道路交通條例》（第 374 章）、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例領有牌照的汽車（不包括貨櫃車、貨櫃車拖頭、拖架及重型貨車）。
 - (ii) 露天存放建築材料及施工設備（不包括存放水泥／沙、化學品或危險品）。
 - (iii) 存放建築材料、施工設備及車輛／車輛零件的貨倉（不包括危險品倉庫）。
 - (iv) 上述用途的任何組合。

根據上文，物流作業並非短期租約批准的用途。元朗地區地政會議於 2021 年 6 月及 12 日對以局限性招標批出短期租約作出考慮。在上述地區地政會議上，與會者對大部分反對理由，如噪音、空氣污染已作出仔細考量及討論。上述地區地政會議考慮了有關部門就反對事宜提出的意見，以及租戶須根據租賃協議內各有關條例及任何根據有關條例訂立的規例以及任何予以修訂的法例經營棕地作業，認為反對者的關注已獲處理，並對反對意見作出否決。

2. 至於當區對交通事宜的關注，租賃協議內有條文規定，超逾 9 米長的汽車，包括但不限於貨櫃車、貨櫃車拖頭、拖架及重型貨車不准進入標題用地。除此之外，該研究的交通影響評估對行車通道的安排的建議，包括車輛種類、行車通道及車輛進出口通道的闊度已納入租賃條件內，因此，交通事宜的關注已告解決。
3. 為盡量利用土地，短期租約已擴大範圍至包括短期租約北面額外的空置政府土地，而在顧及適當的距離後，撇除圍繞神壇的範圍。根據短期租約的租賃條件，為公眾安全起見，租戶須在標題用地

範圍內的指定區域內提供公眾通道及行人閘，以便進出神壇。

4. 標題用地在相關的分區計劃大綱圖內劃為「露天貯物」地帶，主要是為提供土地作適合的露天貯物用途而設。規劃署對短期租約的用途沒有法定規劃上的異議，而有關用途與「露天貯物」地帶的規劃意向相符。儘管如此，由於分區計劃大綱圖內的《註釋》說明頁註明，《註釋》所載經常准許及可獲批給許可的用途或發展，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定，因此，在租賃協議內有條文規定日後的租戶須按各有關法例及任何根據有關條例訂立的規例以及任何予以修訂的法例經營其作業。

補充資料

1. 為應付公眾對住屋的殷切需求，政府現正於元朗落實大量工務工程計劃，在此大規模土地清拆過程中，預料為數不少的棕地作業經營者須逐步遷離原址，有意繼續經營者，須另覓其他地點重新經營，因而形成對土地的新需求。為解決此問題，一些可供短期使用的用地將會只以局限性招標批出給受影響的棕地作業經營者，以令清拆工作更順利，以及對受影響棕地作業經營者予以支援。
2. 可供使用的用地將以分批招標批出。被物色用作調遷地點的標題用地，現時以短期租約形式租予用作公眾停車場，用地已納入第4批的局限性招標工作。考慮到標題用地將計劃作其他有實益的用途，以及位於非常接近標題用地有另一個可供使用的公眾停車場，因此終止有關短期租約，以便進行局限性招標工作協助棕地作業經營者並非不恰當。由於獲得政策支持，本處已向今次受影響的短期租約租戶發出終止租約通知，該短期租約會於5月31日終止。另外，本處已安排該租戶按月繼續租用標題用地，直至局限性招標工作完成。
3. 有關標題用地以局限性招標批出短期租約事宜，本處分別於2021年3月及8月經元朗民政事務處進行地區諮詢，根據記錄，新田鄉鄉事委員會及新田選區區議員對有關方案並沒有提出反對意見。有關建議已分別於2021年6月及12月獲元朗地區地政會議通過。有關短期租約已於2022年4月29日開始招標，並於5月31日截標。詳情請參閱政府公告第2114號。