羅迅測計師行
Lawson David & Sung
SURVEYORS LIMITED

RICS
The mark of
property professionalism worldwide

LDS
Lawson David & Sung Surveyors Limited
Est. 1992

宋梓華
Sung Tze Wah
FRICS FHKIS MSISV MCIREA ACIArb R.P.S.(GP)

吳恆廣
Ng Hang Kwong, BBS
FRICS FHKIS R.P.S.(GP)
Honorary World Valuer (WAVO)

宋樹鴻
Sung Shu Hung
FRICS MHKIS R.P.S.(GP)(PD) MCIREA
MHIREA BSc (Hons)

Consultant :

劉志光
Lau Chi Kwong
FRICS FHKIS ALS MHKIUS
R.P.S.(LS)(PFM) MSc

李霧儀
Lee Mo Yi
MPIA RPP MUDD BA (Hons)

林桂金
Daniel K.K. Lam
MRICS MHKIS MCIREA R.P.S.(GP) BSc

趙慧姿
Chiu Wai Chi
MRICS MHKIS MSc BBus (MKtg)

陳志凌
Elwyn C. Chan
RPE PMgr CEnv FIHE FCIOB MICE
MHKIE MSOE FCMI MCIArb MSc

潘孝維
Pun How Wai
B.Arch.HK RIBA

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S2

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R1

By Hand

Date : 17 September 2026
Our Ref. : LDS/PLAN/R/6788

Secretary
Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong

Dear Sir/Madam,

Representation to Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33

We are instructed by the Applicant, **Gainful Sky Hong Kong Limited**, to submit a representation in respect of the Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33 under Section 6(1) of the Town Planning Ordinance. An authorization letter from the Applicant is attached for your record.

Please find enclosed ONE signed original copy of the Form No. S6 for your attention.

Should there be any queries, please contact our [redacted]

Yours faithfully,
For and on behalf of
Lawson David & Sung Surveyors Limited

RECEIVED
17 SEP 2026
Town Planning Board

Encl.

c.c. Client

[redacted]

10 September, 2026

Secretary
Town Planning Board
15/F., North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Dear Sir/Madam,

Re: Letter of Authorization
Representation to Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33

We hereby authorize **Lawson David & Sung Surveyors Limited** to act on our behalf to make representation to the Town Planning Board in respect of the Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33.

Thank you for your kind attention.

Yours faithfully,
For and on behalf of
Gainful Sky Hong Kong Limited

For and on behalf of
GAINFUL SKY HONG KONG LIMITED
天運豐香港有限公司

.....
Authorized Signature(s)

[redacted]

c.c. Lawson David & Sung Surveyors Ltd.

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件(倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Processing of Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong – Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters (PECs) of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.tpb.gov.hk/ .
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及處理申述及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835 及規劃署的規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000)(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載(網址: http://www.tpb.gov.hk/)。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the PECs of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視為不曾提出論。

4. In accordance with the Town Planning Ordinance (the Ordinance), the Board will make available all representations received for public inspection as soon as reasonably practicable at the Board's website and the PECs. The representations will be available for public inspection until the Chief Executive in Council has made a decision on the plan in question under section 9 of the Ordinance.
根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，委員會會在合理地切實可行的情況下，盡快將所有收到的申述上載至委員會的網頁及存放於規劃資料查詢處供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關圖則作出決定為止。

1. Person Making this Representation (known as " Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士 (下稱「申述人」)

Full Name 姓名 / 名稱 (~~Mr./Ms.~~/Company/~~Organization~~* ~~先生/女士~~/公司/~~機構~~*)

Gainful Sky Hong Kong Limited

(Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided)
(注意：若個人提交，須填上與香港身份證／護照所載的全名)

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人(如適用)

Full Name 姓名 / 名稱 (~~Mr./Ms.~~/Company/~~Organization~~* ~~先生/女士~~/公司/~~機構~~*)

Lawson David & Sung Surveyors Limited

(Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided)
(注意：若個人提交，須填上與香港身份證／護照所載的全名)

* Delete as appropriate 請刪去不適用者
Please fill in "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「 不適用 」

3. Details of the Representation (use separate sheet if necessary)#
申述詳情(如有需要，請另頁說明)#

The plan to which the representation relates (please specify the name and number of the plan) 與申述相關的圖則 (請註明圖則名稱及編號)	Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由^
Item A	☑ support 支持 ☐ oppose 反對	The amendment is to facilitate the proposed residential and social welfare facilities under the Land Sharing Pilot Scheme. Technical assessments have been conducted to ascertain the feasibility of the proposal and public consultant have been made. The proposed development will increase the supply of pubic and private housing and a residential care home for the elderly with about 248 bed places.
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.
對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話，請註明詳情。

NA

\# If the representation contains more than 20 pages, or any page larger than A4 size, 4 hard copies and 1 soft copy are required to be provided for the submission. Provision of email address is also required.
若申述超過 20 頁或有任何一頁大小超過 A4，則須提交硬複本一式四份和一份軟複本。另須提供電郵地址。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Proposed Amendments. 請形容圖則內與申述有關的指定事項，如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

^ Please also note that section 6(3A) of the Ordinance provides that any representation received under section 6(1) **may be treated as not having been made** if, in the opinion of the Board that, the reason for the representation is a reason concerning compensation or assistance relating to, or arising from resumption/acquisition/clearance/obtaining vacant possession of any land by the Government. The above matters should be dealt with in accordance with the relevant statutory provisions on compensation and/or promulgated policy on compensation. Should you have any views on compensation or assistance matters, you may separately raise your views to the Director of Lands or the relevant authority. 請注意，條例第 6(3A)條訂明，如委員會認為根據第 6(1)條收到的任何申述所提出的理由是與政府收回／徵用／清理／取得任何土地的空置管有權而引起的補償或援助有關，則有關申述**可被視為不曾提出**。上述事項應該按照相關補償的法律條文和／或已公布的補償政策處理。如對補償或援助事宜有意見，可另行向地政總署署長或有關當局提出。

Please fill "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「 不適用 」

☑ at the appropriate box 請在適當的方格內加上 ☑ 號

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S1

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R2

tpbpd/PLAND

寄件者: PMD BMCPC [redacted]
寄件日期: 2026年09月18日星期五 11:43
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: [Form No. S6] - Proposed Amendments to Approved Kwai Chung OZP No. S/KC/32
附件: Letter dd 2026.09.18 to TPB_Form No. S6.pdf

類別: [redacted]

Dear Sir/Madam,

Attached please find the TPB Form No. S6 along with our written representation regarding the proposed amendments under the Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan (OZP) No. S/KC/33.

Should you have any enquiries, please do not hesitate to contact our Deputy Head – Project, [redacted] at [redacted]

Thank you.

Regards,

Project Management Division
The Board of Management of the Chinese Permanent Cemeteries
[redacted]

Notice and Disclaimer

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件(倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Processing of Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong – Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters (PECs) of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.tpb.gov.hk/ .
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及處理申述及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835 及規劃署的規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000)(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載(網址: http://www.tpb.gov.hk/)。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the PECs of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視為不曾提出論。

4. In accordance with the Town Planning Ordinance (the Ordinance), the Board will make available all representations received for public inspection as soon as reasonably practicable at the Board's website and the PECs. The representations will be available for public inspection until the Chief Executive in Council has made a decision on the plan in question under section 9 of the Ordinance.
根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，委員會會在合理地切實可行的情況下，盡快將所有收到的申述上載至委員會的網頁及存放於規劃資料查詢處供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關圖則作出決定為止。

1. Person Making this Representation (known as " Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士 (下稱「申述人」)

Full Name 姓名 / 名稱 (~~Mr./Ms./Company/~~Organization* ~~先生/女士/公司/~~機構*)

The Board of Management of The Chinese Permanent Cemeteries

(Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided)
(注意：若個人提交，須填上與香港身份證／護照所載的全名)

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人(如適用)

Full Name 姓名 / 名稱 (Mr./ Ms./Company/Organization* 先生/女士/公司/機構*)

(Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided)
(注意：若個人提交，須填上與香港身份證／護照所載的全名)

* Delete as appropriate 請刪去不適用者
Please fill in "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「 不適用 」

3. Details of the Representation (use separate sheet if necessary)#
申述詳情(如有需要，請另頁說明)#

The plan to which the representation relates (please specify the name and number of the plan) 與申述相關的圖則 (請註明圖則名稱及編號)	S/KC/33

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由^
Items B1 & B2	☑ support 支持 ☐ oppose 反對	Please refer to attached letter.
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.
對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話，請註明詳情。

If the representation contains more than 20 pages, or any page larger than A4 size, 4 hard copies and 1 soft copy are required to be provided for the submission. Provision of email address is also required.
若申述超過 20 頁或有任何一頁大小超過 A4，則須提交硬複本一式四份和一份軟複本。另須提供電郵地址。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Proposed Amendments. 請形容圖則內與申述有關的指定事項，如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

^ Please also note that section 6(3A) of the Ordinance provides that any representation received under section 6(1) **may be treated as not having been made** if, in the opinion of the Board that, the reason for the representation is a reason concerning compensation or assistance relating to, or arising from resumption/acquisition/clearance/obtaining vacant possession of any land by the Government. The above matters should be dealt with in accordance with the relevant statutory provisions on compensation and/or promulgated policy on compensation. Should you have any views on compensation or assistance matters, you may separately raise your views to the Director of Lands or the relevant authority. 請注意，條例第 6(3A)條訂明，如委員會認為根據第 6(1)條收到的任何申述所提出的理由是與政府收回／徵用／清理／取得任何土地的空置管有權而引起的補償或援助有關，則有關申述**可被視為不曾提出**。上述事項應該按照相關補償的法律條文和／或已公布的補償政策處理。如對補償或援助事宜有意見，可另行向地政總署署長或有關當局提出。

Please fill "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「 不適用 」

☑ at the appropriate box 請在適當的方格內加上 ☑ 號

華人永遠墳場管理委員會
The Board of Management of
The Chinese Permanent Cemeteries
始於 SINCE 1913

永懷人生 Life
善終人生 Shine

本會檔號 Our Ref. (24) in P/TW/CP0115/W0001 pt.3
來函檔號 Your Ref.

[redacted]

18 September 2026

The Secretary, Town Planning Boad
15/F North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

By Email

Dear Sir/Madam,

Submission of Written Representation in respect of Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan (OZP) No. S/KC/33 in relation to Amendment Item B1 – Revision to the building height restriction (BHR) of the "Other Specified Uses" annotated "Columbarium" ("OU(Columbarium)") zone at Tsing Tsuen Road; and Item B2 – Rezoning of three strips of land at Tsing Tsuen Road from "Green Belt" (GB) and "Industrial" to "OU (Columbarium)" with stipulation of BHR

Reference is made to the amendments to the Approved Kwai Chung OZP (Approved OZP) No. S/KC/32 which is currently exhibiting under section 5 of the Town Planning Ordinance for public inspection. We hereby submit our written representation to the Town Planning Board (TPB) in support of Amendment Items B1 and B2.

The Board of Management of The Chinese Permanent Cemeteries (BMCPC) is a statutory body in Hong Kong established in 1913. It operates as a non-profit public organization under the Chinese Permanent Cemeteries Ordinance (Cap. 1112) to provide and maintain burial facilities for individuals of Chinese race permanently resident in Hong Kong.

A Site at Tsing Tsuen Road was granted by the Government on 15 September 2023 as Extension to Lot No. 295 in DD446 and handed over to BMCPC. In order to increase the provision of niches to meet the acute demand for columbarium facilities in Hong Kong, BMCPC is endeavoured to enhance the development potential of the Site by proposing amendments to the number of niches restriction (an increase from 20,000 to 70,000) and building height restriction (an increase from 45mPD to 60mPD) of the Statutory Notes of the "OU (Columbarium)" zone and to rezone the northern part of the lot from "GB" to "OU (Columbarium)" to enable the proposed expansion of Columbarium Development on Site.

[redacted]

Meeting the Imminent Demand for Columbarium Facilities

Hong Kong's high population density and aging demographic continue to drive steady demand for columbarium facilities. With the vast majority of citizens opting for cremation, the provision of columbarium infrastructure remains essential to meet long-term public needs. The proposed expansion of the Columbarium Development at the Site with increase of number of niches from 20,000 to 70,000 would help to meet the imminent demand for columbarium facilities in Hong Kong.

Adoption of WISE Worshipping Mode

The Proposed Columbarium Development will adopt a new WISE Worshipping Mode (懷思拜祭及紀念系統) with worshipping sessions to be operated through an advance booking system. The WISE Mode will strictly control and limit the public traffic during the festive periods through the advance booking and memorial booth check-in mechanism. A system for remote on-line worshipping is also available without the need to access the Site.

Alleviation of Traffic Impact

The adoption of this new worshipping arrangement would effectively control the number of visitors and shuttle bus services will no longer be required during festival dates. Operational assessment of the junction capacity based on the new operation mode indicated that all critical junctions and critical links, including Wing Kei Road and the Site would still operate within positive capacities in both reference and design scenarios in year 2036 at both Ching Ming Festival and normal day. Hence, traffic impact associated with the adoption of WISE Worshipping Mode would be greatly alleviated.

Appropriate Development Intensity

The Proposed Development will be wholly or partially screened off by the existing developments and vegetation at various public viewpoints, in particularly by the Chinese Permanent Cemetery/Columbarium at higher level. Ample landscaping treatment, as a mitigation measure, would help to partially shield off the structure of the buildings and soften the building mass of the Proposed Development. Moreover, with the proposed stepped height profile (ranging from about 44.95mPD to 60mPD), building setback from site boundary, building separations and carefully thought-out building design, the Proposed Development will be in harmony with the surrounding development context and psychological effect onto the potential public viewers will be minimized.

[redacted]

No Insurmountable Technical Impacts

Based on the technical assessments conducted, the proposed Columbarium Expansion would not incur insurmountable impacts pertaining to traffic, environmental, landscape, visual, air ventilation, drainage, sewerage and geotechnical aspects. With the proposed mitigation measures, the Proposed Development is technically feasible.

BMCPC would be grateful if the TPB can note the views above and continue to give support to the subject amendments to the Approved OZP. Thank you for your kind attention.

Yours faithfully,

(Desmond CHEUNG)
Head – Projects
The Board of Management of the
Chinese Permanent Cemeteries

[redacted]

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S81

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R3

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年09月30日星期三 16:45
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Representation to Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33
附件: 20260929_Representation.pdf

類別: Internet Email

Dear Sir/Madam

We makes this representation in respect of Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33 ("the Draft OZP"). The Applicant **supports Amendment Item C in principle**, including the proposed rezoning of the Site from "Other Specified Uses" annotated "Business" ("OU(B)") to "Residential (Group E)2" ("R(E)2"). Please find the attached Representation for your consideration. The hard copy has been delivered to your office as well. Thanks.

For and on behalf of
DeSPACE (International) Limited
Mario Li

[redacted]

DeSPACE (International) Limited

[redacted]

Town Planning Board Secretariat
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong

Dear Sir / Madam,

AUTHORIZATION LETTER

****

Representation to Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33
Amendment Item C – Approved Rezoning Application No. Y/KC/17

This is to confirm that we have authorized **DeSPACE (International) Limited** as the Planning Consultant to submit, follow-up and monitor the above captioned representation on our behalf.

Yours faithfully,

LAI SUN TEXTILES COMPANY LIMITED 麗新紡織有限公司

Authorized Signature(s) (with Company Chop)

LAI SUN TEXTILES COMPANY LIMITED

[redacted]

DeSPACE (International) Limited

Date: 29th September 2026

BY HAND

Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point, Hong Kong

Dear Sir/Madam,

Representation to Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33
Amendment Item C – Approved Rezoning Application No. Y/KC/17

We act for **Lai Sun Textiles Company Limited** ("the Applicant"), the owner of the site forming Amendment Item C ("the Site"). On behalf of the Applicant, **DeSPACE (International) Limited** hereby makes this representation in respect of Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33 ("the Draft OZP"). The Applicant **supports Amendment Item C in principle**, including the proposed rezoning of the Site from "Other Specified Uses" annotated "Business" ("OU(B)") to "Residential (Group E)2" ("R(E)2").

The Applicant's representation is directed specifically to the proposed provision in paragraph (2) of the Remarks for the "R(E)2" sub-zone, which requires that:

> *"...not less than 12 000 m² shall be for Government, institution or community (GIC) facilities, including not less than 7 200 m² for Residential Care Home for the Elderly and/or Residential Care Home for Persons with Disabilities."*

The Applicant respectfully **objects to the requirement for a minimum total GFA of 12,000 m² for GIC facilities**, while remaining committed to providing a substantial RCHE/RCHD component (about 34% of the total GFA) in accordance with the planning merits and development principles proposed under Section 12A Application No. Y/KC/17.

The Applicant proposes that the relevant provision be amended as follows:

> *(2) On land designated "R(E)2", no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum domestic gross floor area of 16,458m², a maximum non-domestic gross floor area of 131m² and the maximum building height, in terms of metres above Principal Datum (mPD) as stipulated on the Plan, or the GFA/height of the existing building, whichever is the greater. In addition, a maximum gross floor area of 8,660m² for Residential Care Home(s) for the Elderly and/or Residential Care Home(s) for Persons with Disabilities shall be provided.*[1]

[1] Reference has been made to the approved Y/YL/21 application and the subsequent amended OZP Notes.

[redacted]

1. Background to the approved rezoning

The Applicant submitted Section 12A Application No. Y/KC/17 on 6 August 2025, seeking to rezone the Site at 97–107 Wo Yi Hop Road, Kwai Chung, from "OU(B)" to "R(E)2" to facilitate a private residential-cum-social-welfare development with associated commercial uses.

At its 783rd meeting held on 27 February 2026, the Metro Planning Committee ("MPC") partially agreed to the application, subject to appropriate development parameters and requirements for the provision of GIC facilities. The Government has subsequently incorporated Amendment Item C into Draft OZP No. S/KC/33. The paper describes the amendment as rezoning the Site for a proposed private residential-cum-social-welfare facilities development, comprising RCHE and/or RCHD facilities, together with commercial development.

The Applicant supports the proposed rezoning and the broad planning intention behind Amendment Item C. The present representation concerns only the formulation and effect of the proposed minimum GIC GFA requirement.

2. Interpretation of the 12,000m² figure proposed in application No. Y/KC/17

The 12,000m² figure referred to in Application No. Y/KC/17 was derived from the incentive schemes administered by the Lands Department to encourage the provision of RCHE and RCHD premises in new private developments.

Under the relevant incentive schemes, eligible RCHE/RCHD premises may qualify for exemption from payment of land premium up to a specified maximum total GFA, generally stated as 12,000 m² or 10% of the total permissible GFA under the lease, whichever is greater, subject to the applicable policy and administrative requirements.

The Applicant's proposed minimum provision of 7,200 m² was formulated by reference to 60% of the 12,000 m² threshold, having regard to the relevant land-administration framework and the Applicant's intention to secure a substantial social-welfare component within the redevelopment.

The proposed minimum provision was intended to maintain an appropriate balance between securing a meaningful provision of RCHE/RCHD facilities and retaining reasonable flexibility in the detailed allocation of floor area between RCHE, RCHD and other compatible uses permitted under the "R(E)2" zoning. Such flexibility is important because the appropriate mix and quantum of these uses may be affected by prevailing market conditions, operator requirements, social welfare service demand, detailed design considerations and the requirements of the relevant Government departments at the time of implementation.

The development proposal will remain subject to a fresh application under section 16 of the Town Planning Ordinance. That process provides the appropriate planning control mechanism for assessing and determining the detailed development components, including the final allocation of GFA between RCHE, RCHD, other compatible GIC uses, residential uses and ancillary uses, supported by the relevant technical assessments.

3. Applicant's commitment to substantial social-welfare provision

The Applicant remains committed to providing a substantial RCHE/RCHD component (about 34% of the total GFA) as an integral part of the redevelopment.

[redacted]

The indicative scheme submitted in support of Application No. Y/KC/17 provided:

- 16,458 m² for residential use (about 65.2%);
- 131 m² for commercial use (about 0.5%);
- 4,540 m² for RCHE (about 18.0%);
- 4,120 m² for RCHD (about 16.3%); and
- approximately 8,660 m² in total for RCHE/RCHD facilities.

This represents a significant proportion of the proposed development and demonstrates that the Applicant's proposal is not a conventional residential redevelopment with only incidental welfare facilities. Rather, the scheme was formulated as a residential/commercial-cum-social-welfare development, with the co-location of private residential units and social-welfare facilities as one of its principal planning merits.

4. Practical limitations on accommodating 12,000 m² of RCHE/RCHD floor area

The indicative scheme was prepared having regard to the physical constraints of the Site and the operational and licensing requirements applicable to RCHE and RCHD premises, statutory constraints, as well as providing a pleasant and humane place of living for the residents. **Please refer to the Attachment of Scheme Comparison**.

In particular, the Site is constrained by its surrounding urban context and is substantially enclosed on three sides, with its principal frontage facing the Wo Yi Hop Street. The RCHE/RCHD premises are also subject to a building-height restriction of 24m above street level.

RCHE and RCHD facilities must comply with requirements on building safety, fire safety, natural lighting, ventilation, room layout, access, circulation and sanitary facilities. Therefore, the provision of RCHE/RCHD floor area is not only a matter of increasing the floor area. The space must also be arranged in a practical, efficient and compliant manner. Any additional floor area must be capable of being arranged in a form that satisfies the applicable licensing requirements, including the requirements for adequate natural lighting and ventilation and suitable access and circulation arrangements.

As shown in **Attachment**, accommodating 12,000 m² of RCHE/RCHD floor area within the 24m building-height restriction would require a substantially larger and more compact building mass, with little or no opportunity to introduce meaningful building voids. This would give rise to a number of significant planning and design constraints affecting the quality of the living environment, including: (1) a substantially deeper floor plate, resulting in a greater proportion of internal floor area with limited outlook and reduced access or relationship to outdoor space; (2) a significant reduction in available external façade frontage, thereby constraining the provision of natural lighting and ventilation to habitable rooms; and (3) limited opportunity to provide outdoor communal spaces for residents.

Conversely, the introduction of building voids increases the extent of external façade frontage and enables a greater proportion of the floor area to satisfy the prescribed-window requirements for natural lighting and ventilation. However, the creation of such voids necessarily reduces the depth and extent of floor area that can be served by compliant prescribed windows. As a result, when the building is configured to satisfy the applicable statutory and licensing requirements for habitable rooms, the amount of floor area capable of accommodating compliant resident rooms and consequently the achievable number of bed spaces would be reduced.

[redacted]

Having regard to the above constraints, the provision of 12,000 m² for RCHE and RCHD facilities is not readily achievable in a practical. The indicative scheme was formulated to provide approximately 8,660 m² for RCHE/RCHD facilities, comprising approximately 4,540 m² for RCHE and 4,120 m² for RCHD.

5. Impact on planning and design merits

The indicative scheme incorporates significant planning and design measures, including building setbacks, building voids, sky gardens, landscaped areas, improved streetscape treatment, and separate access and circulation for the residential and social-welfare components.

These measures are integral to the planning and design merits of Application No. Y/KC/17. They help improve daylight, natural ventilation, air movement, visual openness, landscaping and living environment.

As illustrated in **Attachment**, the 8,660 m² scheme allows for building setbacks, voids and courtyard space. These features improve natural lighting, ventilation, views and building permeability, while reducing the wall effect of the development.

If the RCHE/RCHD floor area is increased to 12,000 m², the building mass would need to be larger and more compact. This would remove the building voids, setbacks and courtyard space. It would also result in less daylight, poorer ventilation, more limited views and a stronger wall-screening effect. Increasing the RCHE/RCHD floor area to 12,000 m² would materially compromise the planning and design merits of the scheme. The proposed 8,660 m² provision represents a more balanced solution, taking into account the Site constraints, licensing requirements and overall design quality.

6. Conclusion

In light of the above, the Applicant respectfully requests that the Town Planning Board consider amending the Notes as proposed:

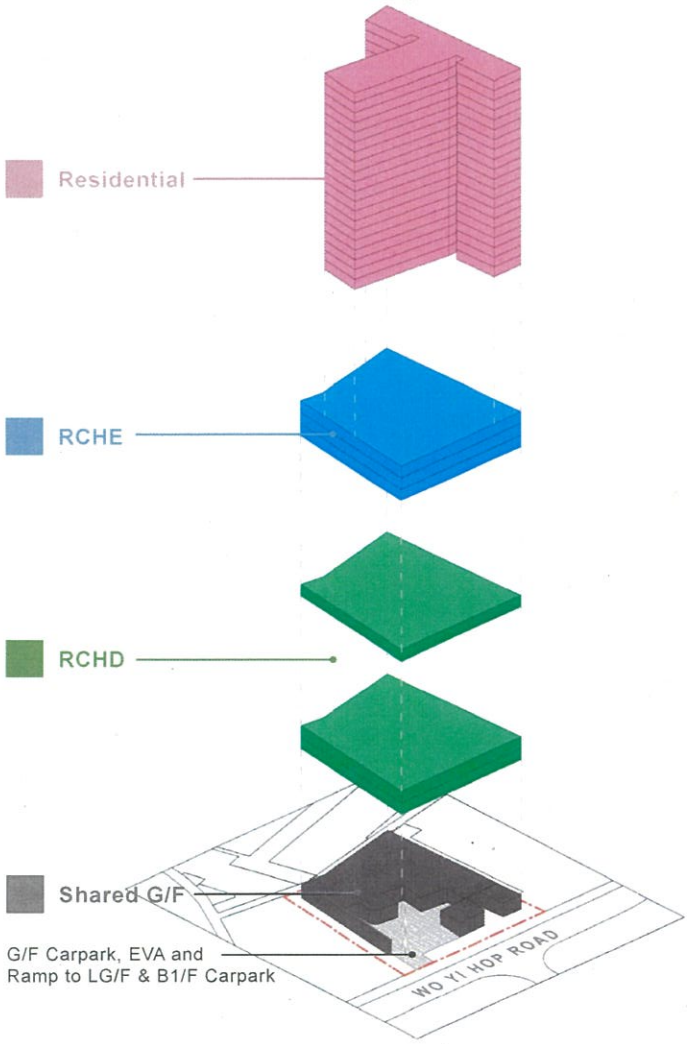
> *(2) On land designated "R(E)2", no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum domestic gross floor area of 16,458m², a maximum non-domestic gross floor area of 131m² and the maximum building height, in terms of metres above Principal Datum (mPD) as stipulated on the Plan, or the GFA/height of the existing building, whichever is the greater. In addition, a maximum gross floor area of 8,660m² for Residential Care Home(s) for the Elderly and/or Residential Care Home(s) for Persons with Disabilities shall be provided.*

Should you have any queries with this submission, please feel free to contact Mr. Mario Li / Mr. Kenji Wong at [redacted]

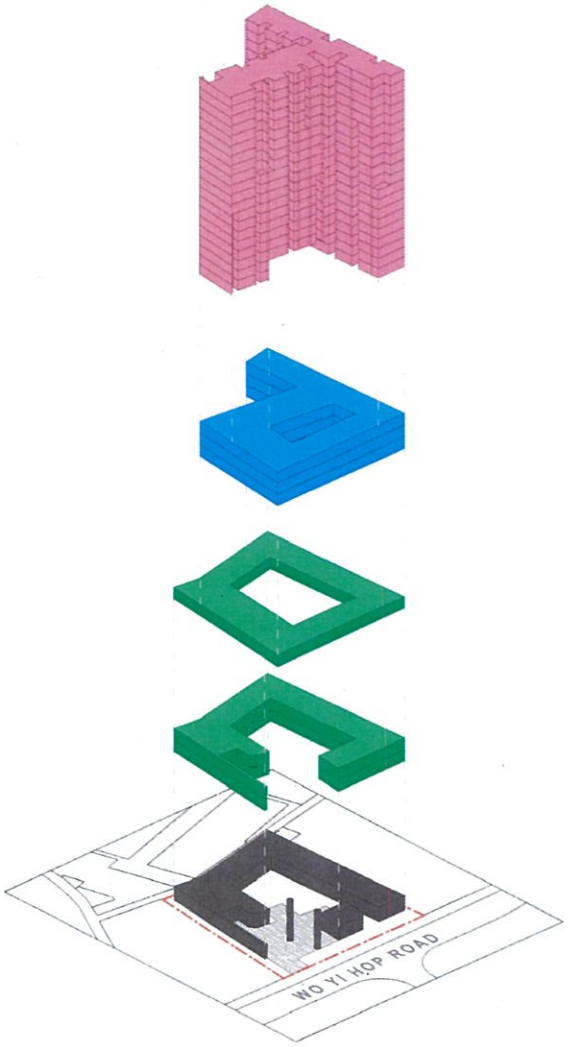
Yours faithfully,
FOR AND ON BEHALF OF
DeSPACE (INTERNATIONAL) LIMITED

Greg Lam

[redacted]

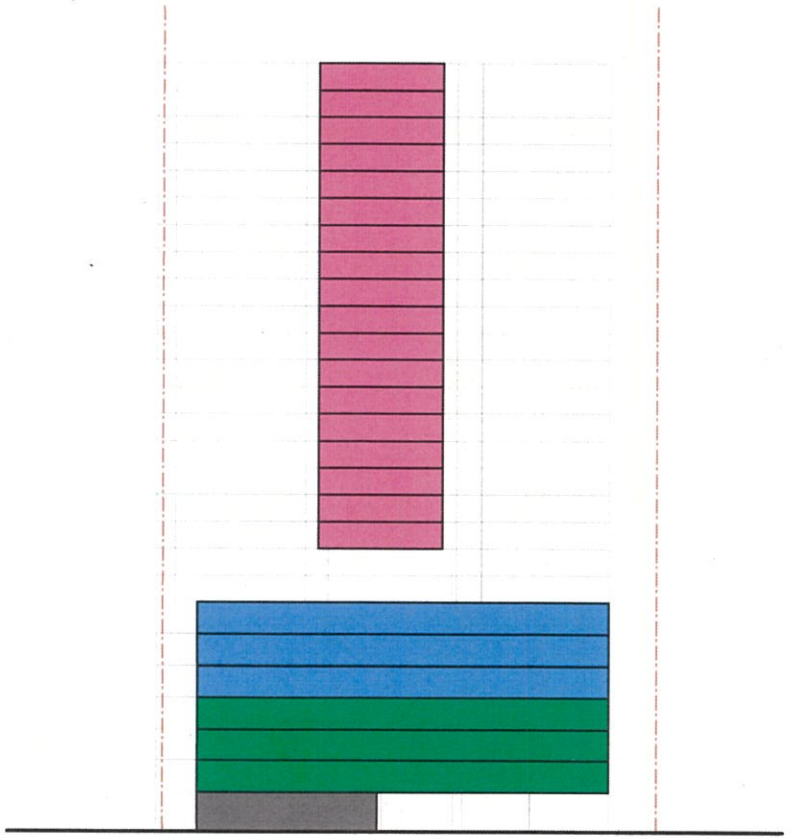


12000 SQM

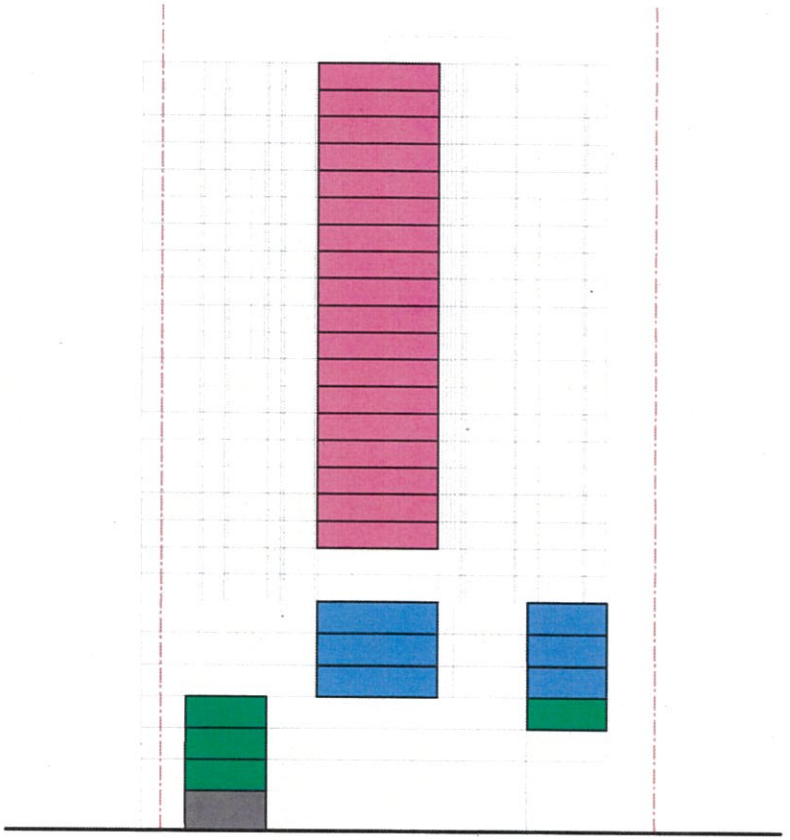


8660 SQM

SCHEME COMPARISON



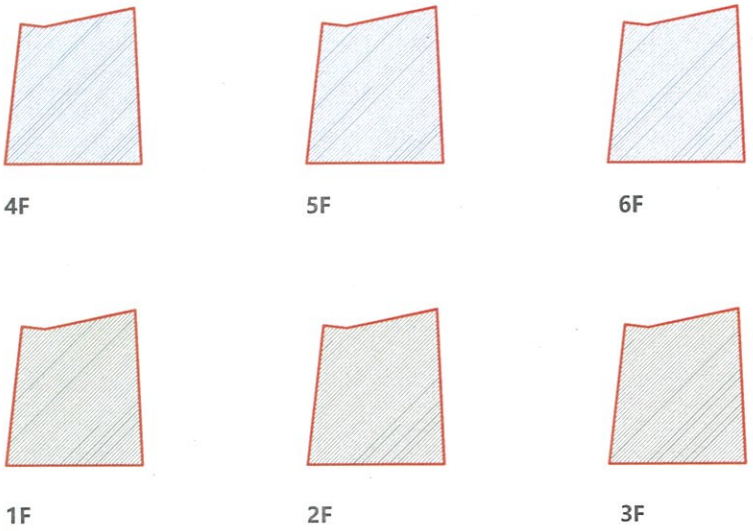
12000 SQM



8660 SQM

MITIGATING DEEP FLOOR PLATE LIMITATIONS WITH CARVING OF BUILDING MASS
FOR INCREASED VIEW, NATURAL LIGHT & VENTILATION
CREATING POROSITY & MITIGATING WALL SCREENING EFFECT

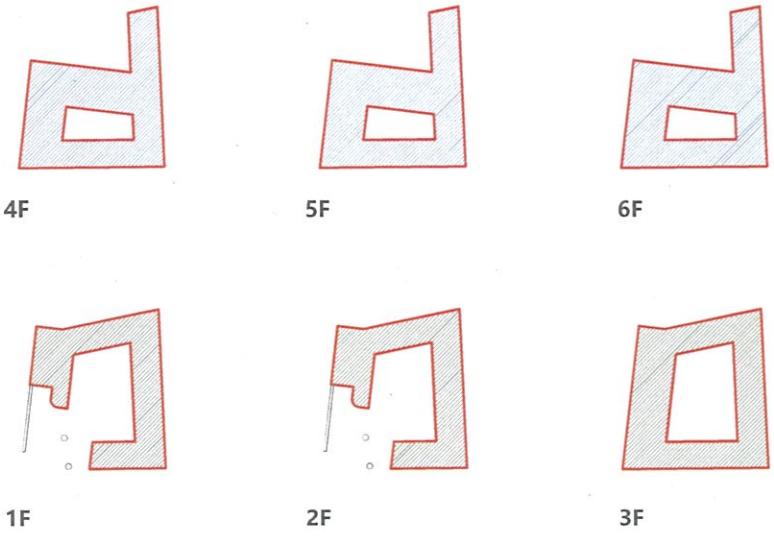
www.indexarchitecture.com



APPROX. 0.092SQM FACADE LENGTH /SQM

TOO LITTLE FACADE PERIMETER

12000 SQM

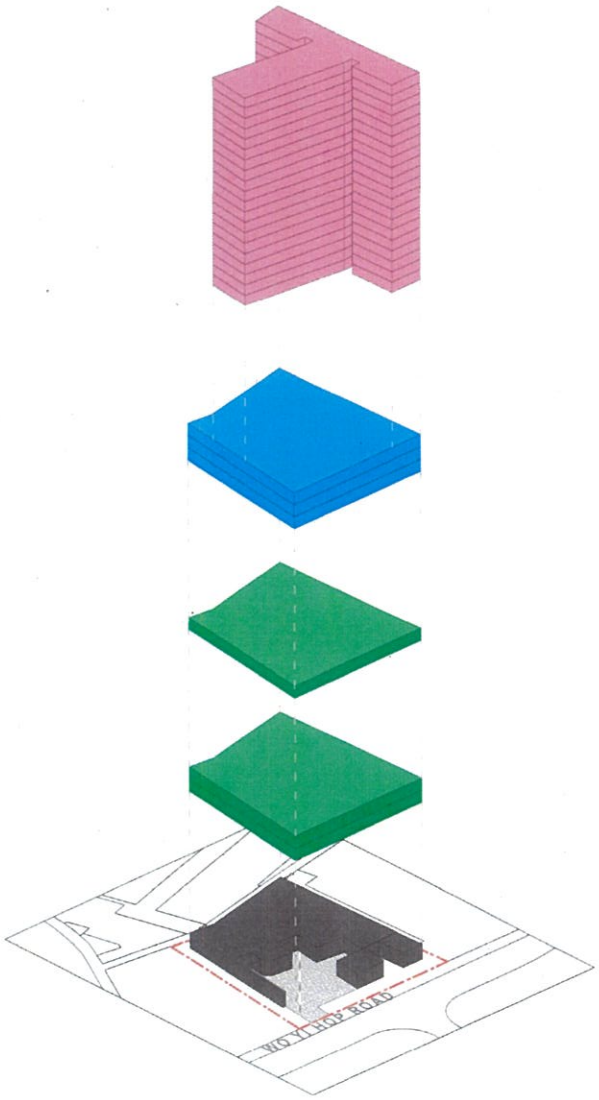


APPROX. 0.195SQM FACADE LENGTH /SQM

2.12X increase

8660 SQM

MITIGATING DEEP FLOOR PLATE LIMITATIONS WITH INCREASED FACADE PERIMETER
FOR INCREASED VIEW, NATURAL LIGHT & VENTILATION AND POROSITY



12000 SQM

Less Daylight

Poorer Natural Ventilation

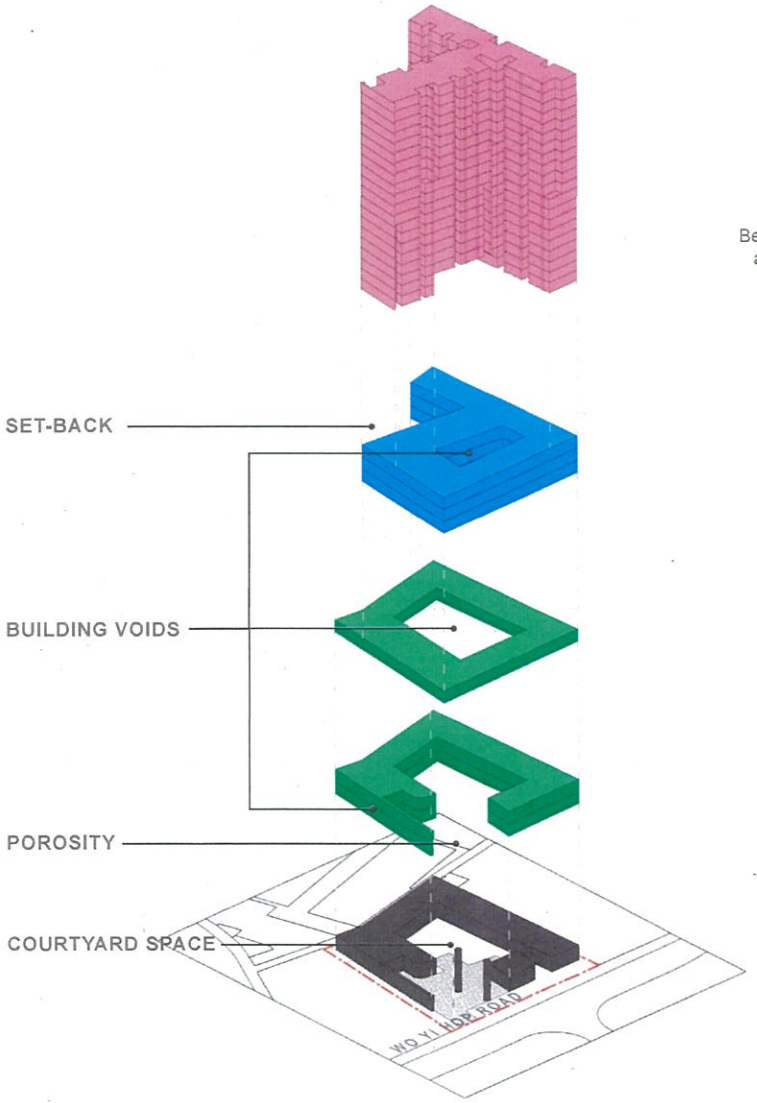
Limited Views

No Porosity
& Wall Screening Effect

Prescribed Window
and Layout

Less Humane
Living Environment

No Communal Space



8660 SQM

More Daylight

Better Natural Ventilation
and Cross Ventilation

Improved Views

Greater Porosity
with Stack Effect

Prescribed Window
and Layout

More Humane
Living Environment

Communal Courtyard

SCHEME COMPARISON

DeSPACE (International) Limited

Date: 29th September 2026

BY HAND

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point, Hong Kong

Dear Sir/Madam,

Representation to Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33
Amendment Item C – Approved Rezoning Application No. Y/KC/17

We act for **Lai Sun Textiles Company Limited** ("the Applicant"), the owner of the site forming Amendment Item C ("the Site"). On behalf of the Applicant, **DeSPACE (International) Limited** hereby makes this representation in respect of Draft Kwai Chung Outline Zoning Plan No. S/KC/33 ("the Draft OZP"). The Applicant **supports Amendment Item C in principle**, including the proposed rezoning of the Site from "Other Specified Uses" annotated "Business" ("OU(B)") to "Residential (Group E)2" ("R(E)2").

The Applicant's representation is directed specifically to the proposed provision in paragraph (2) of the Remarks for the "R(E)2" sub-zone, which requires that:

> *"...not less than 12 000 m² shall be for Government, institution or community (GIC) facilities, including not less than 7 200 m² for Residential Care Home for the Elderly and/or Residential Care Home for Persons with Disabilities."*

The Applicant respectfully **objects to the requirement for a minimum total GFA of 12,000 m² for GIC facilities**, while remaining committed to providing a substantial RCHE/RCHD component (about 34% of the total GFA) in accordance with the planning merits and development principles proposed under Section 12A Application No. Y/KC/17.

The Applicant proposes that the relevant provision be amended as follows:

> *(2) On land designated "R(E)2", no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum domestic gross floor area of 16,458m², a maximum non-domestic gross floor area of 131m² and the maximum building height, in terms of metres above Principal Datum (mPD) as stipulated on the Plan, or the GFA/height of the existing building, whichever is the greater. In addition, a maximum gross floor area of 8,660m² for Residential Care Home(s) for the Elderly and/or Residential Care Home(s) for Persons with Disabilities shall be provided.*[1]

[1] Reference has been made to the approved Y/YL/21 application and the subsequent amended OZP Notes.

[redacted]

1. Background to the approved rezoning

The Applicant submitted Section 12A Application No. Y/KC/17 on 6 August 2025, seeking to rezone the Site at 97–107 Wo Yi Hop Road, Kwai Chung, from "OU(B)" to "R(E)2" to facilitate a private residential-cum-social-welfare development with associated commercial uses.

At its 783rd meeting held on 27 February 2026, the Metro Planning Committee ("MPC") partially agreed to the application, subject to appropriate development parameters and requirements for the provision of GIC facilities. The Government has subsequently incorporated Amendment Item C into Draft OZP No. S/KC/33. The paper describes the amendment as rezoning the Site for a proposed private residential-cum-social-welfare facilities development, comprising RCHE and/or RCHD facilities, together with commercial development.

The Applicant supports the proposed rezoning and the broad planning intention behind Amendment Item C. The present representation concerns only the formulation and effect of the proposed minimum GIC GFA requirement.

2. Interpretation of the 12,000m² figure proposed in application No. Y/KC/17

The 12,000m² figure referred to in Application No. Y/KC/17 was derived from the incentive schemes administered by the Lands Department to encourage the provision of RCHE and RCHD premises in new private developments.

Under the relevant incentive schemes, eligible RCHE/RCHD premises may qualify for exemption from payment of land premium up to a specified maximum total GFA, generally stated as 12,000 m² or 10% of the total permissible GFA under the lease, whichever is greater, subject to the applicable policy and administrative requirements.

The Applicant's proposed minimum provision of 7,200 m² was formulated by reference to 60% of the 12,000 m² threshold, having regard to the relevant land-administration framework and the Applicant's intention to secure a substantial social-welfare component within the redevelopment.

The proposed minimum provision was intended to maintain an appropriate balance between securing a meaningful provision of RCHE/RCHD facilities and retaining reasonable flexibility in the detailed allocation of floor area between RCHE, RCHD and other compatible uses permitted under the "R(E)2" zoning. Such flexibility is important because the appropriate mix and quantum of these uses may be affected by prevailing market conditions, operator requirements, social welfare service demand, detailed design considerations and the requirements of the relevant Government departments at the time of implementation.

The development proposal will remain subject to a fresh application under section 16 of the Town Planning Ordinance. That process provides the appropriate planning control mechanism for assessing and determining the detailed development components, including the final allocation of GFA between RCHE, RCHD, other compatible GIC uses, residential uses and ancillary uses, supported by the relevant technical assessments.

3. Applicant's commitment to substantial social-welfare provision

The Applicant remains committed to providing a substantial RCHE/RCHD component (about 34% of the total GFA) as an integral part of the redevelopment.

[redacted]

The indicative scheme submitted in support of Application No. Y/KC/17 provided:

- 16,458 m² for residential use (about 65.2%);
- 131 m² for commercial use (about 0.5%);
- 4,540 m² for RCHE (about 18.0%);
- 4,120 m² for RCHD (about 16.3%); and
- approximately 8,660 m² in total for RCHE/RCHD facilities.

This represents a significant proportion of the proposed development and demonstrates that the Applicant's proposal is not a conventional residential redevelopment with only incidental welfare facilities. Rather, the scheme was formulated as a residential/commercial-cum-social-welfare development, with the co-location of private residential units and social-welfare facilities as one of its principal planning merits.

4. Practical limitations on accommodating 12,000 m² of RCHE/RCHD floor area

The indicative scheme was prepared having regard to the physical constraints of the Site and the operational and licensing requirements applicable to RCHE and RCHD premises, statutory constraints, as well as providing a pleasant and humane place of living for the residents. **Please refer to the Attachment of Scheme Comparison**.

In particular, the Site is constrained by its surrounding urban context and is substantially enclosed on three sides, with its principal frontage facing the Wo Yi Hop Street. The RCHE/RCHD premises are also subject to a building-height restriction of 24m above street level.

RCHE and RCHD facilities must comply with requirements on building safety, fire safety, natural lighting, ventilation, room layout, access, circulation and sanitary facilities. Therefore, the provision of RCHE/RCHD floor area is not only a matter of increasing the floor area. The space must also be arranged in a practical, efficient and compliant manner. Any additional floor area must be capable of being arranged in a form that satisfies the applicable licensing requirements, including the requirements for adequate natural lighting and ventilation and suitable access and circulation arrangements.

As shown in **Attachment**, accommodating 12,000 m² of RCHE/RCHD floor area within the 24m building-height restriction would require a substantially larger and more compact building mass, with little or no opportunity to introduce meaningful building voids. This would give rise to a number of significant planning and design constraints affecting the quality of the living environment, including: (1) a substantially deeper floor plate, resulting in a greater proportion of internal floor area with limited outlook and reduced access or relationship to outdoor space; (2) a significant reduction in available external façade frontage, thereby constraining the provision of natural lighting and ventilation to habitable rooms; and (3) limited opportunity to provide outdoor communal spaces for residents.

Conversely, the introduction of building voids increases the extent of external façade frontage and enables a greater proportion of the floor area to satisfy the prescribed-window requirements for natural lighting and ventilation. However, the creation of such voids necessarily reduces the depth and extent of floor area that can be served by compliant prescribed windows. As a result, when the building is configured to satisfy the applicable statutory and licensing requirements for habitable rooms, the amount of floor area capable of accommodating compliant resident rooms and consequently the achievable number of bed spaces would be reduced.

[redacted]

Having regard to the above constraints, the provision of 12,000 m² for RCHE and RCHD facilities is not readily achievable in a practical. The indicative scheme was formulated to provide approximately 8,660 m² for RCHE/RCHD facilities, comprising approximately 4,540 m² for RCHE and 4,120 m² for RCHD.

5. Impact on planning and design merits

The indicative scheme incorporates significant planning and design measures, including building setbacks, building voids, sky gardens, landscaped areas, improved streetscape treatment, and separate access and circulation for the residential and social-welfare components.

These measures are integral to the planning and design merits of Application No. Y/KC/17. They help improve daylight, natural ventilation, air movement, visual openness, landscaping and living environment.

As illustrated in **Attachment**, the 8,660 m² scheme allows for building setbacks, voids and courtyard space. These features improve natural lighting, ventilation, views and building permeability, while reducing the wall effect of the development.

If the RCHE/RCHD floor area is increased to 12,000 m², the building mass would need to be larger and more compact. This would remove the building voids, setbacks and courtyard space. It would also result in less daylight, poorer ventilation, more limited views and a stronger wall-screening effect. Increasing the RCHE/RCHD floor area to 12,000 m² would materially compromise the planning and design merits of the scheme. The proposed 8,660 m² provision represents a more balanced solution, taking into account the Site constraints, licensing requirements and overall design quality.

6. Conclusion

In light of the above, the Applicant respectfully requests that the Town Planning Board consider amending the Notes as proposed:

> *(2) On land designated "R(E)2", no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum domestic gross floor area of 16,458m², a maximum non-domestic gross floor area of 131m² and the maximum building height, in terms of metres above Principal Datum (mPD) as stipulated on the Plan, or the GFA/height of the existing building, whichever is the greater. In addition, a maximum gross floor area of 8,660m² for Residential Care Home(s) for the Elderly and/or Residential Care Home(s) for Persons with Disabilities shall be provided.*

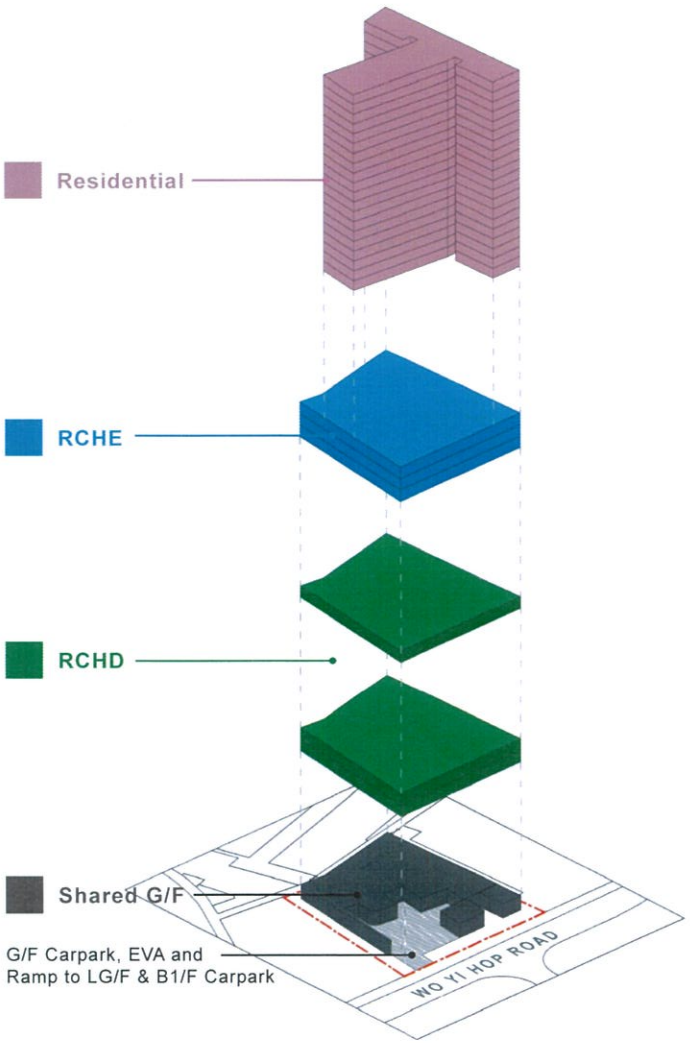
Should you have any queries with this submission, please feel free to contact Mr. Mario Li / Mr. Kenji Wong at [redacted]

Yours faithfully,
FOR AND ON BEHALF OF
DeSPACE (INTERNATIONAL) LIMITED

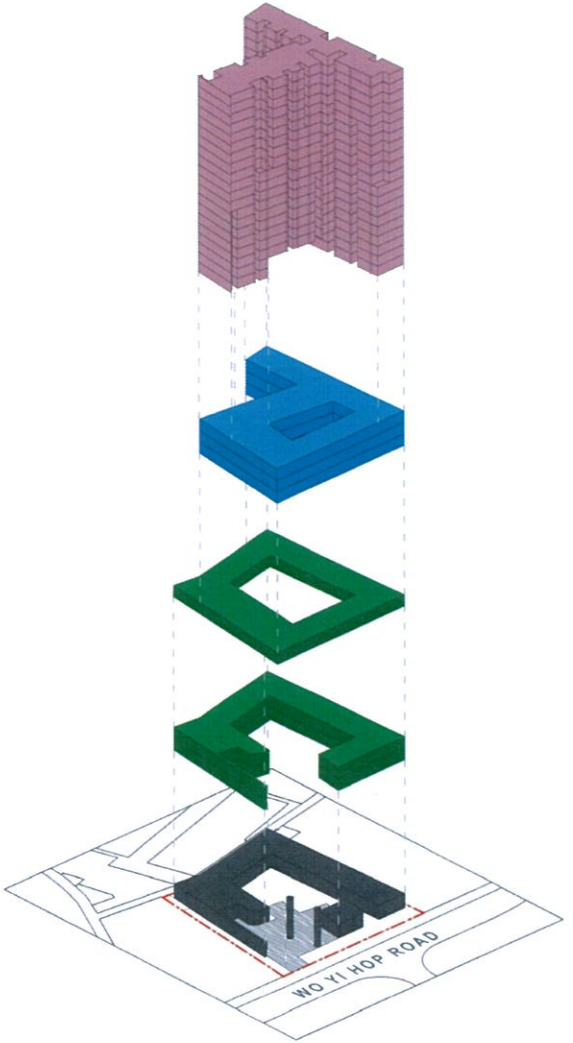
DeSPACE (International) Limited 構建(國際)有限公司

Greg Lam

[redacted]



12000 SQM

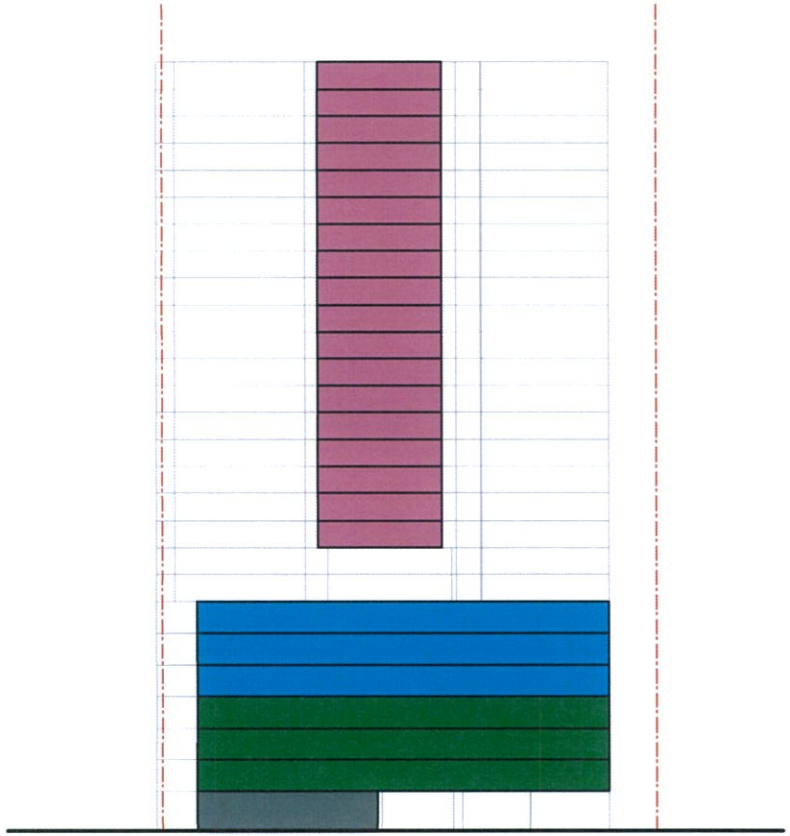


8660 SQM

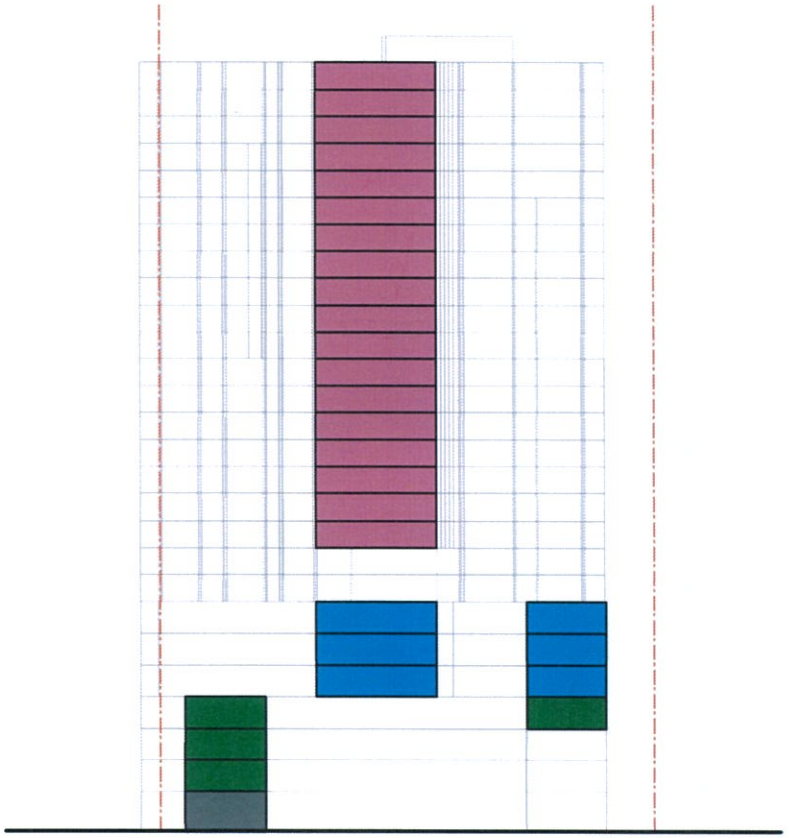
index architecture limited

www.indexarchitecture.com

SCHEME COMPARISON



12000 SQM

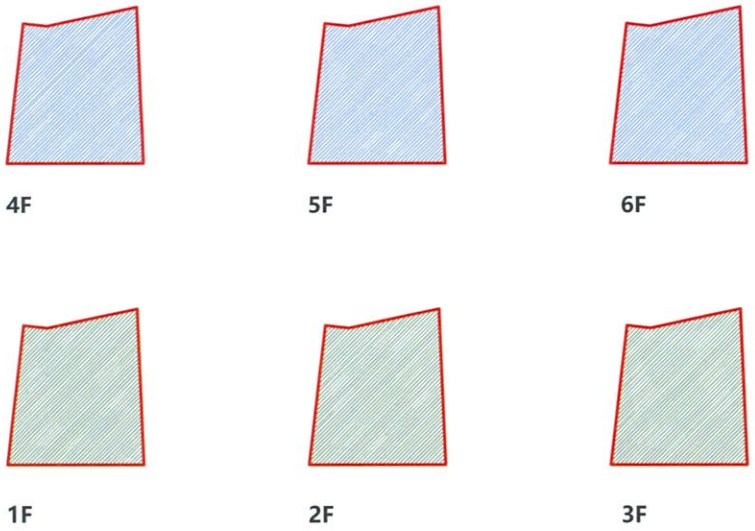


8660 SQM

index architecture limited

www.indexarchitecture.com

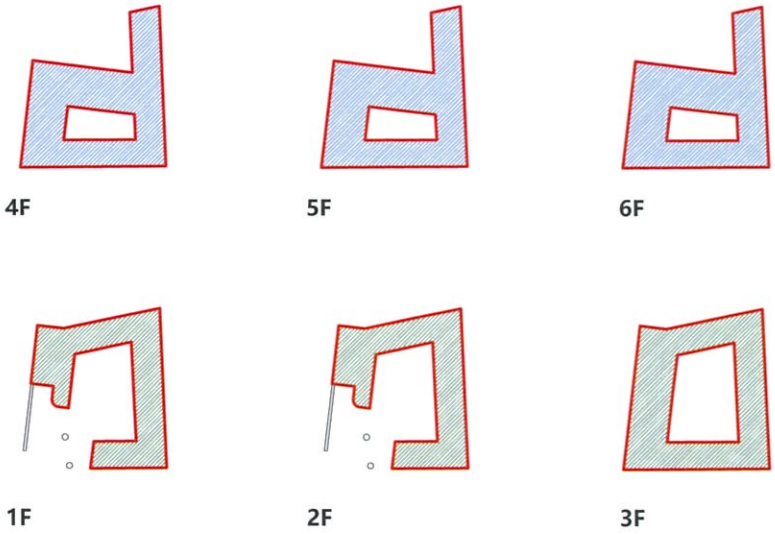
MITIGATING DEEP FLOOR PLATE LIMITATIONS WITH CARVING OF BUILDING MASS
FOR INCREASED VIEW, NATURAL LIGHT & VENTILATION
CREATING POROSITY & MITIGATING WALL SCREENING EFFECT



APPROX. 0.092SQM FACADE LENGTH /SQM

TOO LITTLE FACADE PERIMETER

12000 SQM



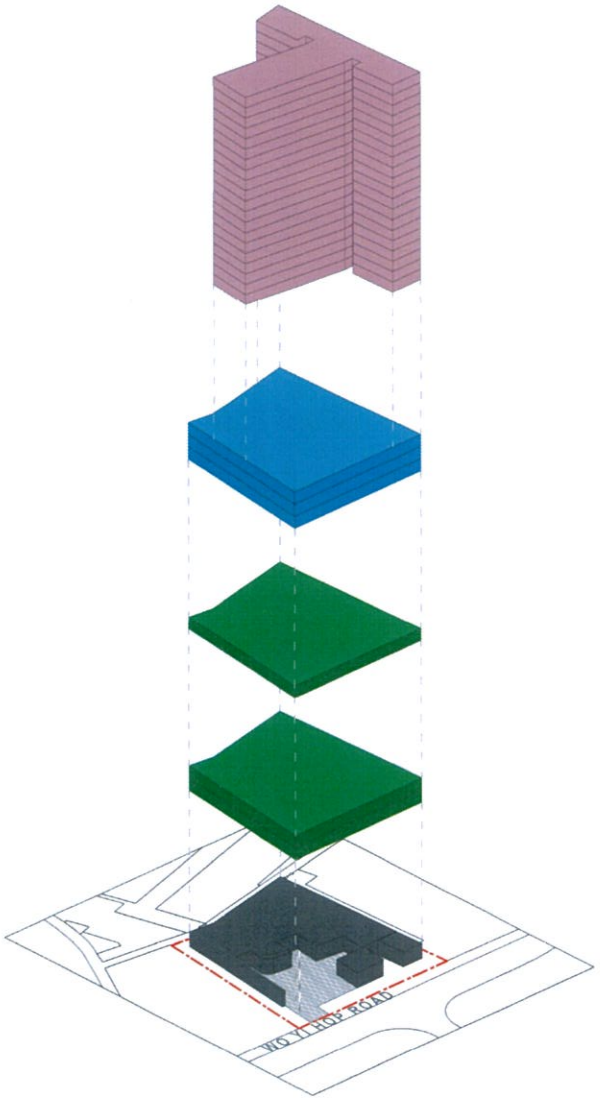
APPROX. 0.195SQM FACADE LENGTH /SQM

2.12X increase

8660 SQM

MITIGATING DEEP FLOOR PLATE LIMITATIONS WITH INCREASED FACADE PERIMETER
FOR INCREASED VIEW, NATURAL LIGHT & VENTILATION AND POROSITY

升建築
index architecture limited
www.indexarchitecture.com



12000 SQM

Less Daylight

Poorer Natural Ventilation

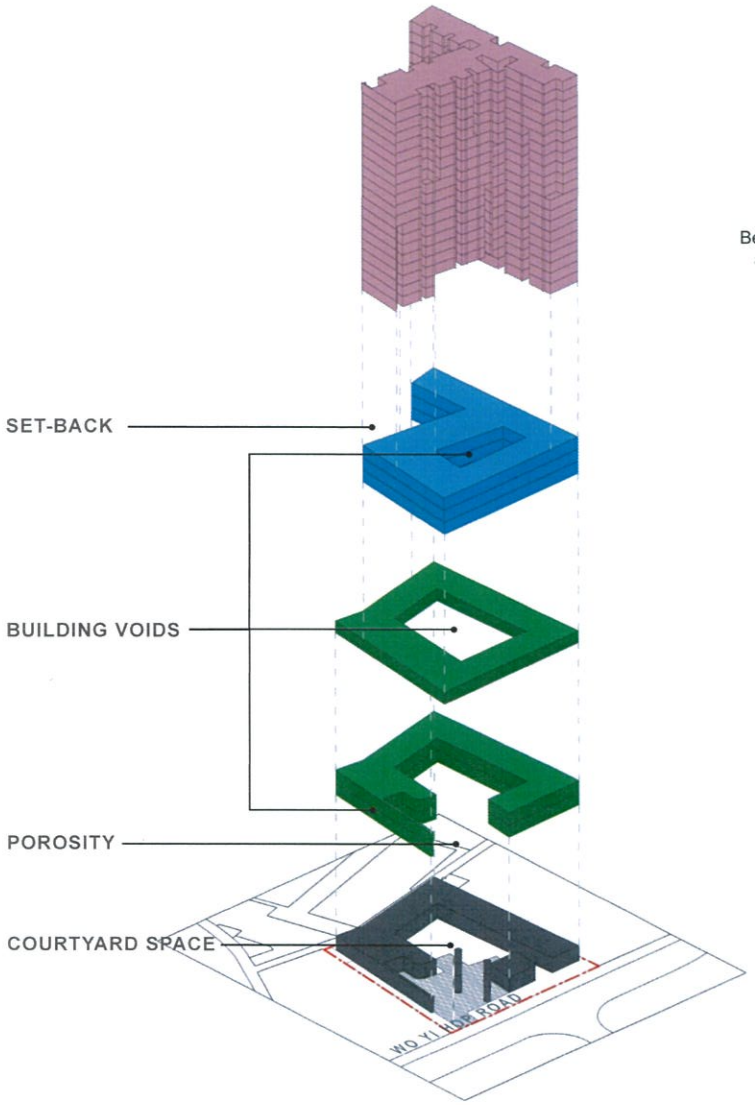
Limited Views

No Porosity
& Wall Screening Effect

Prescribed Window
and Layout

Less Humane
Living Environment

No Communal Space



8660 SQM

More Daylight

Better Natural Ventilation
and Cross Ventilation

Improved Views

Greater Porosity
with Stack Effect

Prescribed Window
and Layout

More Humane
Living Environment

Communal Courtyard

SCHEME COMPARISON

升建築
index architecture limited
www.indexarchitecture.com

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S54

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R4

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 殘疾人士院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動

及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及 / 或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：_____騁志發展基金____ _____

申述人姓名：____葉少康 MH_____ _____

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S75

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R5

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就要涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樽字孔附設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療擔送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：L F Consultancy Co. Ltd

申述人姓名：LAM DING TUNG

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S53

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R6

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

本人謹代表現時於香港營運 安老院舍及殘疾人士院舍 的業界人士，**現就 S/KC/33 申述項目 C 發展計劃提交支持申述**。作為長期從事院舍營運的一方，深切明白本港長者及殘疾人士住宿照顧服務長期供不應求，尤其輪候時間持續偏長，而市場上不少院舍仍設於舊式住宅或混合樓宇的低層位置，受樓宇條件、面積、通風、採光及公共空間限制，難以全面回應現今照顧服務的要求。

從營辦角度而言，院舍最需要的是一個由規劃及設計階段已充分考慮護理流程、感染控制、機電配置、訪客流線、後勤支援及住客活動需要的處所。是次方案正正提供一個較具前瞻性的方向，把安老院舍及／或殘疾人士院舍納入專門設計的發展項目之內，並預留大規模樓面面積作社會福利用途。根據發展參數，社會福利設施樓面不少於7,200平方米，而院舍相關樓面可達更高水平，並可提供約 280 至 380 個床位。對於營辦者來說，這類規模有助形成較完整的照顧服務模式，令護理、復康、餐飲、洗衣、行政及活動安排更具效率，也有利引入較完善的人手編制及設備配置。

本機構亦特別支持項目採用目的建成院舍的理念。現時不少同區私營院舍分布於住宅樓宇低層，空間零碎，欠缺戶外活動及共用空間，對住客身心健康及院舍服務提升均有掣肘。相反這個新院舍透過空中花園、綠化步道、共享庭院及通風設計，改善院舍環境質素。這些元素對長者及殘疾人士尤其重要，因為合適的自然採光、空氣流通、步行活動空間及清晰流線，不僅提升日常生活舒適度，也有助減低跌倒、交叉感染及情緒孤立等風險。

此外，項目鄰近公共交通，門外已有巴士站，並位處已逐步轉型的和宜合道一帶，與周邊住宅及社區設施具相容性。從院舍營運實務出發，家屬探訪便利、員工通勤方便、救護及復康交通接駁亦可行，均是決定院舍能否穩定營運的重要條件。

更重要的是，香港人口老化持續，住宿照顧服務需求只會有增無減。若能把私人發展力量與社會福利設施供應結合，既可更快釋放合適床位，亦可提高院舍硬件水平，回應社會對優質院舍的期望。本人因此懇請城市規劃委員會從社會需要、院舍供應、設計質素及長遠政策效益多方面考慮，支持有關申請，讓業界有機會在更合適的環境下提供高質素住宿照顧服務。

機構名稱：君逸瑤及柏齡護理院

申述人姓名：張文迪

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S55

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R7

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就葵涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：睿智專業護老院有限公司

申述人姓名：甘林倩萍

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S56

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R8

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

本人謹代表現時於香港營運 安老院舍及殘疾人士院舍 的業界人士，**現就 S/KC/33 申述項目 C 發展計劃提交支持申述**。作為長期從事院舍營運的一方，深切明白本港長者及殘疾人士住宿照顧服務長期供不應求，尤其輪候時間持續偏長，而市場上不少院舍仍設於舊式住宅或混合樓宇的低層位置，受樓宇條件、面積、通風、採光及公共空間限制，難以全面回應現今照顧服務的要求。

從營辦角度而言，院舍最需要的是一個由規劃及設計階段已充分考慮護理流程、感染控制、機電配置、訪客流線、後勤支援及住客活動需要的處所。是次方案正正提供一個較具前瞻性的方向，把安老院舍及／或殘疾人士院舍納入專門設計的發展項目之內，並預留大規模樓面面積作社會福利用途。根據發展參數，社會福利設施樓面不少於7,200平方米，而院舍相關樓面可達更高水平，並可提供約 280 至 380 個床位。對於營辦者來說，這類規模有助形成較完整的照顧服務模式，令護理、復康、餐飲、洗衣、行政及活動安排更具效率，也有利引入較完善的人手編制及設備配置。

本機構亦特別支持項目採用目的建成院舍的理念。現時不少同區私營院舍分布於住宅樓宇低層，空間零碎，欠缺戶外活動及共用空間，對住客身心健康及院舍服務提升均有掣肘。相反這個新院舍透過空中花園、綠化步道、共享庭院及通風設計，改善院舍環境質素。這些元素對長者及殘疾人士尤其重要，因為合適的自然採光、空氣流通、步行活動空間及清晰流線，不僅提升日常生活舒適度，也有助減低跌倒、交叉感染及情緒孤立等風險。

此外，項目鄰近公共交通，門外已有巴士站，並位處已逐步轉型的和宜合道一帶，與周邊住宅及社區設施具相容性。從院舍營運實務出發，家屬探訪便利、員工通勤方便、救護及復康交通接駁亦可行，均是決定院舍能否穩定營運的重要條件。

更重要的是，香港人口老化持續，住宿照顧服務需求只會有增無減。若能把私人發展力量與社會福利設施供應結合，既可更快釋放合適床位，亦可提高院舍硬件水平，回應社會對優質院舍的期望。本人因此懇請城市規劃委員會從社會需要、院舍供應、設計質素及長遠政策效益多方面考慮，支持有關申請，讓業界有機會在更合適的環境下提供高質素住宿照顧服務。

機構名稱：香港老人復康服務聯會

申述人姓名：李伯英（主席）

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S57

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R9

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌和宜合道院舍發展

就 S/KC/33 申述項目 C 中的院舍設施部分，謹此提交支持申述。我們支持的主要原因，為社會帶來急需而高質素的院舍設施。

我們尤其認同項目選址於和宜合道一帶的規劃方向。該區近年正由傳統工業區逐步轉型，周邊已有住宅、商業及其他非污染用途，項目所在位置亦鄰近住宅區及公共交通。這意味院舍住客家屬、員工、外展醫療團隊及供應商均可較方便到達，亦有利院舍融入社區，而非被邊緣化。院舍服務越能與社區日常節奏銜接，越能提升探訪、活動協作及社區支援的可能性。

就營運實務而言，現今院舍非常重視感染控制。方案建議院舍樓層採用 3.6 米層與層高度，以容納空調、通風、消防及其他機電設施，並改善整體空氣流通。疫情後，業界更清楚看到院舍硬件對控制傳染病、提升換氣率及保障住客健康的重要性；若建築物在設計初期已預留足夠空間處理這些要求，日後營運會較安全，也更能應對新法規及社會期望。

此外，方案不單處理床位供應，更嘗試改善院舍住客的日常生活質素，例如提供綠化空間、休憩及活動區域、較佳景觀與採光，以及更合理的內部配置。這些安排對長者及殘疾人士尤其重要，因為院舍居住時間往往較長，環境質素直接影響身心健康與照顧成效。若香港要推動院舍服務轉型，就需要更多這類能兼顧照護、復康、社交及家庭聯繫的處所。

本人因此認為，有關發展不只是單一土地用途申請，而是對本港住宿照顧服務硬件升級的重要實踐。懇請城市規劃委員會支持此項方案，讓社會能盡快增加合適院舍床位，並推動行業朝更安全、更專業及更具尊嚴的方向發展。

機構名稱：__百寶齋廚_____
申述人姓名：__高麗慈_____
[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S58

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R10

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動

及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 个 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及／或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：華豐護老中心

申述人姓名：陳家明

[redacted]

WAH FUNG NURSING CENTRE LIMITED 華豐 護老中心有限公司 TEL: [redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S59

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R11

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就葵涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：_健康細胞週期有限公司_____

申述人姓名：__Gloria Jian_____

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S60

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R12

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 殘疾人士院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排

復康活動及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及／或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：東海愛兒之家

申述人姓名：梁起璽

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S61

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R13

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及 / 或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：康栢軒長者天地

申述人姓名：呂天恩

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2025
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S62

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及 / 或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：瑞康護老中心 (象山邨分院)

申述人姓名：呂天恩

[redacted]



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S63

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R14

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動

及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員岩工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及／或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：安福護老院有限公司

申述人姓名：黃錦星女士

[redacted]



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S64

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R15

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌和宜合道院舍發展

就 S/KC/33 申述項目 C 中的院舍設施部分，謹此提交支持申述。我們支持的主要原因，為社會帶來急需而高質素的院舍設施。

我們尤其認同項目選址於和宜合道一帶的規劃方向。該區近年正由傳統工業區逐步轉型，周邊已有住宅、商業及其他非污染用途，項目所在位置亦鄰近住宅區及公共交通。這意味院舍住客家屬、員工、外展醫療團隊及供應商均可較方便到達，亦有利院舍融入社區，而非被邊緣化。院舍服務越能與社區日常節奏銜接，越能提升探訪、活動協作及社區支援的可能性。

就營運實務而言，現今院舍非常重視感染控制。方案建議院舍樓層採用 3.6 米層與層高度，以容納空調、通風、消防及其他機電設施，並改善整體空氣流通。疫情後，業界更清楚看到院舍硬件對控制傳染病、提升換氣率及保障住客健康的重要性；若建築物在設計初期已預留足夠空間處理這些要求，日後營運會較安全，也更能應對新法規及社會期望。

此外，方案不單處理床位供應，更嘗試改善院舍住客的日常生活質素，例如提供綠化空間、休憩及活動區域、較佳景觀與採光，以及更合理的內部配置。這些安排對長者及殘疾人士尤其重要，因為院舍居住時間往往較長，環境質素直接影響身心健康與照顧成效。若香港要推動院舍服務轉型，就需要更多這類能兼顧照護、復康、社交及家庭聯繫的處所。

本人因此認為，有關發展不只是單一土地用途申請，而是對本港住宿照顧服務硬件升級的重要實踐。懇請城市規劃委員會支持此項方案，讓社會能盡快增加合適院舍床位，並推動行業朝更安全、更專業及更具尊嚴的方向發展。

機構名稱：__鳳晴會(香港)有限公司__

申述人姓名：__湛廣業__

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S65

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R16

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就葵涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的達成模式。

機構名稱：基督教發展促進會

申述人姓名：毛家文

[redacted]



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S66

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R17

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

本人謹代表現時於香港營運安老院舍及殘疾人士院舍的業界人士，現就 S/KC/33 申請項目 C 發展計劃提交支持申述。作為長期從事院舍營運的一方，深切明白本港長者及殘疾人士住宿照顧服務長期供不應求，尤其輪候時間持續偏長，而市場上不少院舍仍設於舊式住宅或混合樓宇的低層位置，受樓宇條件、面積、通風、採光及公共空間限制，難以全面回應現今照顧服務的要求。

從營辦角度而言，院舍最需要的是一個由規劃及設計階段已充分考慮護理流程、感染控制、機電配置、訪客流線、後勤支援及住客活動需要的處所。是次方案正正提供一個較具前瞻性的方向，把安老院舍及／或殘疾人士院舍納入專門設計的發展項目之內，並預留大規模樓面區積作社會福利用途。根據發展參數，社會福利設施樓面不少於 7,200 平方米，而院舍相關樓面可達更高水平，並可提供約 280 至 380 個床位。對於營辦者來說，這類規模有助形成較完整的照顧服務模式，令護理、復康、餐飲、洗衣、行政及活動安排更具效率，也有利引入較完善的人手編制及設備配置。

本機構亦特別支持項目採用目的建成院舍的理念。現時不少同區私營院舍分布於住宅樓宇低層，空間零碎，欠缺戶外活動及共用空間，對住客身心健康及院舍服務提升均有掣肘。相反這個新院舍透過空中花園、綠化步道、共享庭院及通風設計，改善院舍環境質素。這些元素對長者及殘疾人士尤其重要，因為合適的自然採光、空氣流通、步行活動空間及清晰邊線，不僅提升日常生活舒適度，也有助減低跌倒、交叉感染及情緒孤立等風險。

此外，項目鄰近公共交通，門外已有巴士站，並位處已逐步轉型的和宜合道一帶，與周邊住宅及社區設施具相容性。從院舍營運實務出發，家屬探訪便利、員工通勤方便、教護及復康交通接駁亦可行，均是決定院舍能否穩定營運的重要條件。

更重要的是，香港人口老化持續，住宿照顧服務需求只會有增無減。若能把私人發展力量與社會福利設施供應結合，既可更快釋放合適床位，亦可提高院舍硬件水平，回應社會對優質院舍的期望。本人因此懇請城市規劃委員會從社會需要、院舍供應、設計質素及長遠政策效益多方面考慮，支持有關申請，讓業界有機會在更合適的環境下提供高質素住宿照顧服務。

機構名稱：[redacted]

[redacted]

RECEIVED
19 SEP 2025
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S67

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

本人謹代表現時於香港營運安老院舍及殘疾人士院舍的業界人士，現就 S/KC/33 申述項目 C 發展計劃提交支持申述。作為長期從事院舍營運的一方，深切明白本港長者及殘疾人士住宿照顧服務長期供不應求，尤其輪候時間持續偏長，而市場上不少院舍仍設於舊式住宅或混合樓宇的低層位置，受樓宇條件、面積、通風、採光及公共空間限制，難以全面回應現今照顧服務的要求。

從營辦角度而言，院舍最需要的是一個由規劃及設計階段已充分考慮護理流程、感染控制、機電配置、訪客流線、後勤支援及住客活動需要的處所。是次方案正正提供一個較具前瞻性的方向，把安老院舍及／或殘疾人士院舍納入專門設計的發展項目之內，並預留大規模樓面面積作社會福利用途。根據發展參數，社會福利設施樓面不少於7,200平方米，而院舍相關樓面可達更高水平，並可提供約 280 至 380 個床位。對於營辦者來說，這類規模有助形成較完整的照顧服務模式，令護理、復康、餐飲、洗衣、行政及活動安排更具效率，也有利引入較完善的人手編制及設備配置。

本機構亦特別支持項目採用目的達成院舍的理念。現時不少同區私營院舍分布於住宅樓宇低層，空間零碎，欠缺戶外活動及共用空間，對住客身心健康及院舍服務提升均有掣肘。相反這個新院舍透過空中花園、綠化步道、共享庭院及通風設計，改善院舍環境質素。這些元素對長者及殘疾人士尤其重要，因為合適的自然採光、空氣流通、步行活動空間及清晰流線，不僅提升日常生活舒適度，也有助減低跌倒、交叉感染及情緒孤立等風險。

此外，項目鄰近公共交通，門外已有巴士站，並位處已逐步轉型的和宜合道一帶，與周邊住宅及社區設施具相容性。從院舍營運實務出發，家屬探訪便利、員工通勤方便、救護及復康交通接駁亦可行，均是決定院舍能否穩定營運的重要條件。

更重要的是，香港人口老化持續，住宿照顧服務需求只會有增無減。若能把私人發展力量與社會福利設施供應結合，既可更快釋放合適床位，亦可提高院舍硬件水平，回應社會對優質院舍的期望。本人因此懇請城市規劃委員會從社會需要、院舍供應、設計質素及長遠政策效益多方面考慮，支持有關申請，讓業界有機會在更合適的環境下提供高質素住宿照顧服務。

機構名稱：明通有限公司（易華主家）

申述人姓名：馬生大吉

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2025
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S68

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R18

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就葵涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：葵涌社會服務處

申述人姓名：周葉希

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2025
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S69

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R19

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 **333** 號北角政府合署 **15** 樓

我們現就葵涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：_____

申述人姓名：吳育英

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S70

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R20

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動

及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及 / 或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：香港浸信會區樹洪伉儷康復護養院有限公司

申述人姓名：邱婉兒

[redacted]



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S71

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R21

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動

及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及／或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：兆景安老院

申述人姓名：羅維佳

[redacted]

SIU KING CARE AND ATTENTION HOME 兆景安老院 電話：[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S72

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R22

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就葵涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：_____嘉瑞園護養院(德田)_____

申述人姓名：_____李佩恩_____

[redacted]



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S73

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R23

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就葵涌和宜合道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：香港聖公會麥理浩夫人中心

申述人姓名：吳煜明

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2025
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S74

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R24

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就要求和商含道擬議發展中的安老院舍及／或殘疾人士院舍部分，提交 S/KC/33 申述項目 C 的支持申述。本人特別支持有關項目把院舍與住宅發展結合的概念，因為這種同址多用途模式，不但善用市區土地，更能回應現代社會對跨代共融及鄰里照顧的實際需要。對很多家庭而言，長者或殘疾家人入住院舍後，最困難的往往是探訪路程遠、環境割裂、家庭支援被迫中斷；若院舍設於交通便利、靠近住宅社群的位置，便更有利家屬持續參與照顧。

從服務角度看，院舍不應只是一個提供床位的地方，而應是具備復康、社交、活動、休憩及家庭互動條件的生活空間。擬議方案設有共享庭院、綠化步道及空中花園，並透過通風與樓宇孔隙設計改善空氣流動和採光。這些安排對院舍營運極具價值，因為住客很多時長時間留在院舍內，若環境具備戶外活動、日照、社交及步行訓練的條件，將有助延緩身體機能退化、紓緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及復康計劃。

本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

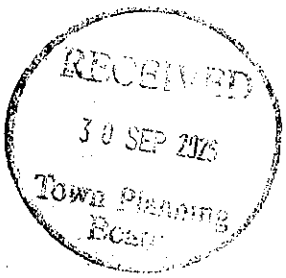
值得指出的是，本港現有不少私營院舍由舊式樓宇改建而成，難以全面達到市場及家庭對生活質素的期望。與其讓社會繼續依賴零散、先天不足的物業作院舍用途，不如支持更多從一開始便按院舍實際需要規劃的項目。是次方案可提供約 280 至 380 個床位，對紓緩住宿照顧服務供應不足具明顯幫助，尤其對葵青及周邊地區家庭而言，更是一個具可達性及實用性的新增選擇。

綜合而言，本人認為該發展建議兼顧社會福利需求、土地善用、社區融合及營運可行性，方向正確而且具示範作用。本人懇請城市規劃委員會支持此項申請，讓香港院舍服務可逐步由舊式分散模式，走向較高質素、較人本及較可持續的目的建成模式。

機構名稱：Your Choice Medicare

申述人姓名：Tong Wai Ning

[redacted]



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S76

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R25

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持興漢和宜合道院舍發展

就 S/KC/33 申述項目 C 中的院舍設施部分，謹此提交支持申述。我們支持的主要原因，為社會帶來急需而高質素的院舍設施。

我們尤其認同項目選址於和宜合道一帶的規劃方向。該區近年正由傳統工業區逐步轉型，周邊已有住宅、商業及其他非污染用途，項目所在位置亦鄰近住宅區及公共交通。這意味院舍住客家屬、員工、外展醫療團隊及供應商均可較方便到達，亦有利院舍融入社區，而非被邊緣化。院舍服務越能與社區日常節奏銜接，越能提升探訪、活動協作及社區支援的可能性。

就營運實務而言，現今院舍非常重視感染控制。方案建議院舍樓層採用 3.6 米層與層高度，以容納空調、通風、消防及其他機電設施，並改善整體空氣流通。疫情後，業界更清楚看到院舍硬件對控制傳染病、提升換氣率及保障住客健康的重要性。若建築物在設計初期已預留足夠空間處理這些要求，日後營運會較安全，也更能應對新法規及社會期望。

此外，方案不單處理床位供應，更嘗試改善院舍住客的日常生活質素，例如提供綠化空間、休憩及活動區域、較佳景觀與採光，以及更合理的內部配置。這些安排對長者及殘疾人士尤其重要，因為院舍居住時間往往較長，環境質素直接影響身心健康與回歸成效。若香港要推動院舍服務轉型，就需要更多這類能兼顧照護、復康、社交及家庭聯繫的處所。

本人因此認為，有關發展不只是單一土地用途申請，而是對本港住宿照顧服務硬件升級的重要實踐，懇請城市規劃委員會支持此項方案，讓社會能盡快增加合適院舍床位，並推動行業朝更安全、更專業及更具尊嚴的方向發展。

機構名稱：尚源顧問有限公司

申請人姓名：麥明儀

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S77

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R26

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動

及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及／或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：圓美護老之家有限公司

申述人姓名：李嘉雷

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S78

Request Date: 28/04/2026

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區大綱草圖 S/KC/33 申述項目 C 發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至 2027 年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約 41,000 名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約 39,000 個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近 9 年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有 45,000 名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約 11,000 人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動

及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。 配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及／或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：盈心居護老院有限公司

申述人姓名：李嘉慶

[redacted]



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S79

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R27

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

支持葵涌分區大綱草圖S/KC/33申述項目C發展

本人為香港 安老院舍營辦者，現就葵涌和宜合道百新大廈擬議改建爲綜合住宅、商業及社會福利設施發展，提交支持申述。本人認為，此項目不只是增加院舍床位的規劃建議，更是回應本港住宿照顧服務長期面對「宿位不足、處所質素參差、人手壓力沉重及服務需求急增」等結構性困難的實際機會。

首先，本港安老服務需求正因人口老化而持續上升。香港政府預計至2027年底前，連同現有供應，安老院舍宿位最多可服務約41,000名長者；然而，未來需求仍然龐大，持續增加合適院舍供應是不可避免的社會需要。 現時資助安老院舍、護理安老院及護養院服務的宿位供應有限，相關資助及買位服務宿位合計只有約39,000個，反映院舍服務必須同時依靠不同類型的服務提供者共同承擔。

殘疾人士住宿服務的壓力更值得關注。中度殘障人士宿舍的平均輪候時間可高達近9年半，反映供應不足並非短期問題，而是多年累積的結構性缺口。 對不少殘疾人士及照顧者而言，漫長輪候期意味家庭需要長時間承受照顧壓力，亦限制照顧者就業、休息及維持家庭生活的能力。

作為院舍營辦者，本人亦深切體會行業所面對的處所限制。許多現有私營院舍設於舊式住宅樓宇、商住樓宇或經改裝處所，常見問題包括樓面零碎、走廊狹窄、活動空間不足、自然採光及通風有限，以及未能充分配合復康、感染控制、物資配送、洗衣、膳食、探訪及緊急疏散等現代院舍運作需要。這些限制直接影響住客生活質素，也增加前線護理、保健及支援員工的工作難度。

人手短缺亦令上述問題更為突出。政府曾指出，院舍照顧行業約有45,000名從業員，而整體空缺率接近兩成，折合人手短缺約11,000人，當中尚未計及私營院舍已聘用的外來護理員。 在人手本已緊張的情況下，若院舍建築設計不理想，員工便需花費更多時間於跨層運送、狹窄通道交匯、重複搬運物資及處理流線衝突，結果壓縮直接照顧住客、安排復康活動及與家屬溝通的時間。因此，提供合適的目的建成院舍，實際上亦是改善人手運用及服務效能的重要措施。

本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約18至25平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓

練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

綜上所述，本人認為有關發展能針對院舍界別目前最核心的困難：增加合適床位、改善目的建成設施供應、提升照顧環境、提高營運效率，以及減輕長者、殘疾人士和照顧者長期承受的服務壓力。本人謹此懇請城市規劃委員會支持有關申請，促成一個可持續、具規模、可配合牌照規定及更符合現代照顧服務需要的安老院舍及／或殘疾人士院舍項目。

機構名稱：順恩發展有限公司

申述人姓名：JINYANFANG [redacted]

[redacted]

RECEIVED
30 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S3

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R28

Representation in Support

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

I support Item C of the Draft Kwai Chung OZP S/KC/33. At street level, the proposal says some space could be dedicated for public passage or road-widening purposes. In my view, this is a stronger and more useful direction for the site than leaving it under the old industrial pattern.

Name LAM WAI SHAN VANESSA

[redacted]

RECEIVED
17 SEP 2026
Town Planning Board

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S4

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R29

To the Town Planning Board

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

I support Item C. This re-zoning provides a prime residential option, allowing local workers to live near their workplaces, thereby slashing cross-district commuting time and boosting productivity.

Name: Ng Alex Kan Lik

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S5

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R30

Town Planning Board

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

I support Item C of the Draft Kwai Chung OZP S/KC/33. The old industrial blocks along Wo Yi Hop Road are structurally deteriorating, creating visual blight and hidden fire safety risks. Re-zoning this site to "R(E)2" residential use will accelerate urban renewal, introduce modern green architecture, and fundamentally uplift the image of this mature district.

Name: Tsang Wing Pong

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S6

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R31

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

因此我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

院舍部分可提供約 280 至 380 個床位，不是小規模象徵式配置。RCHD 部分擬作中度至高度照顧級別，對照顧需要較高的人士更有幫助。新建築物亦較貼近近年對院舍質素的要求。

與此同時，很多時家人最需要的，其實是院舍部分可提供約 280 至 380 個床位，不是小規模象徵式配置。

這不是單靠一個口號就能支持的方案，而是有多個規劃和社會理據互相支撐。

姓名 李寶安

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S7

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R32

4 September 2026

Support for Item C of Draft Kwai Chung OZP S/KC/33

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

I support Item C of the Draft Kwai Chung OZP S/KC/33. The co-location of family housing and care homes could make family visits and intergenerational support easier. A purpose-built development should allow better lighting, ventilation, circulation and day-to-day care operations than older converted premises.

Name: Hui Mei Yin

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S8

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R33

就 S/KC/33 項目 C 提交意見

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。根據 R(E)2 的規劃彈性，建議在未來住宅項目的低層平台中，加入區內緊缺的社福設施，藉由住宅發展之便，補足舊區多年來社福硬件不足的痛點。

姓名：YIP SHING PAN

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S9

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R34

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

RCHE 和 RCHD 同址可共享部分活動空間，亦有營運協同效益。

另外，長者住宿照顧及殘疾人士住宿服務需求長期緊張，這種私人項目能補上公共供應以外的缺口。

姓名： 陳雪晶

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S10

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R35

關於葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C 的申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持這項修訂，是因為它比地盤現況更有整體性。其中一個原因是方案可提供 253 個住宅單位，對想留在區內生活的人來說是實際增加選擇。

姓名：Wong Pui Chi

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S11

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R36

致 城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

做社區服務的人最怕見到的是，明明有需要，但空間和設施永遠追不上。

所以我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。RCHE 和 RCHD 同址可共享部分活動空間，亦有營運協同效益。

姓名：張緻婷

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S12

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R37

致 城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。商貿和工業用途會吸引大量貨櫃車、泥頭車和貨車出入和宜合道，造成經常性交通擠塞與路面損耗。轉為住宅用途後，車流量將轉為私家車或公共交通，有助紓緩該路段的交通負荷。

姓名： TANG YEE TUNG

[redacted]

(21)

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S13

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R38

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持改劃項目 C。近年工廈與商貿物業市場供過於求，不少舊工廈空置率高企，土地資源未能發揮最優效益。改劃為 R(E)2 住宅能順應市場需求，將珍貴的市區土地資源重新配置，創造更高社會經濟價值。

姓名 龍劍雲

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S14

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R39

關於葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C 的申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

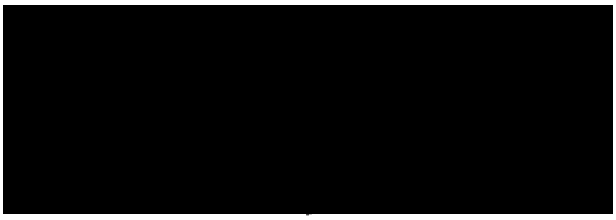
我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

把住宅、商舖與社會福利設施放在同一地盤，會比單一用途重建更能服務社區。

與此同時，方案可提供 253 個住宅單位，對想留在區內生活的人來說是實際增加選擇。

從社區角度說，區內新增私樓供應一直很少。

姓名：SHA HO HIN



Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S15

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R40

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

申述人身份：關注社區共融的人士

支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。葵涌石蔭一帶面臨人口老化問題。引入私人住宅能吸引中產家庭及年輕一輩遷入，為社區注入新血，平衡區內人口結構，推動社區的可持續新陳代謝與活化。

姓名：馮偉堅

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S16

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R41

致 城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

堅決支持改劃項目 C。香港房屋短缺問題依然嚴峻，政府必須多管齊下尋找土地。本項目在技術上已被證實具備改劃可行性，能快速為市場提供私營房屋，是落實施政報告增加土地供應承諾的務實舉措。

姓名：Chin Hoi Shan

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S17

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R42

Written Representation

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

Fully support Item C - changing the site from "OU(B)" to "R(E)2". Injecting a residential population will enhance street-level vitality, improve public safety at night, and likely attract family-friendly amenities like convenience stores.

Name: CHONG WING YAN

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S18

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R43

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

香港的問題很多時不是沒有土地，而是有些土地長期用得不夠好。因此我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。重建更能服務社區。

姓名 劉英泉

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S19

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R44

Town Planning Board

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

Support this re-zoning item C. The site enjoys excellent connectivity, served by numerous bus and minibus routes with quick access to Kwai Hing and Tai Wo Hau MTR Stations. Converting it to residential use maximizes the capacity of our existing collective transit network.

Name: Lam Ming Yee

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S20

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R45

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我每天來這一帶工作，最有感的是整個區域的用途其實早已改變。我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

和宜合道一帶正由傳統工業區轉型為住宅及商業混合地區。沿和宜合道的 5 米建築物後移能改善街景，也為行人提供較舒緩的路邊環境。

姓名：Li Hang Ping

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S21

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R46

就 S/KC/33 項目 C 提交意見

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

申請人曾試過研究整幢改作商業用途，但最終證明不合市場及營運現實，現時方案反而較務實。這種轉變其實早已開始，因為該工業／商業區空置率高於葵青及全港平均，反映舊工業用途的需求已不像從前。

總的來說，我支持這項修訂，因為它把原本低效的舊工業地盤轉化為更貼近今日社區需要的用途。

姓名： TSANG SIU PING

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S22

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R47

支持申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

如果香港要增加住屋供應，就不能只靠新開發區，也要認真處理市區內已老化的地盤。

因此我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

在房屋供應問題上，這幅地不是生地，而是現成已發展地盤，因此比起要先收地的項目更有條件較快落實。

姓名：Leung Yiu Hung

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S23

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R48

支持申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我每天都會走過這一帶，所以我關心的不只是樓宇用途，還包括地面空間會否更好行、更有透氣感。因此本人支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。重建後較現有大面積工廈更有透氣與透光效果。公共通道或道路會改善，有利公眾利益。

。

姓名： LAM YI SUM

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S24

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R49

關於葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C 的申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。住宅和院舍同處一個發展內，令家人探訪、照應及跨代聯繫更方便。另外，地面共享庭院能成為長者、殘疾人士、家屬及其他住戶互動的緩衝空間。

姓名： Lee Wing Yee

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S25

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R50

就 S/KC/33 項目 C 提交意見

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我關心的是工業與住宅夾雜造成的長期矛盾是否有機會真正改善。

因此我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

住宅(E)類的規劃方向本來就是透過重建逐步淘汰舊工業用途。和宜合道一帶正由傳統工業區轉型為住宅及商業混合地區。它剛好位於工業 / 商業地帶邊緣，可充當仍有工業用途與現有住宅之間的過渡。地盤位於 Wo Yi Hop Road，對面已有住宅群，改作住宅及福利用途並不突兀。

姓名： Fung Mo Yin

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S26

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R51

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。新方案的院舍，較有機會改善採光、通風、流線及日常照顧安排。

姓名 HO CHUN YIN

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S27

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R52

致 城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持項目 C 改劃。和宜合道一帶舊工廈林立，外牆殘破，部分更涉違規改建，衍生消防及治安隱患。改建為新住宅能全面提升街道美觀，注入現代化綠化設計，徹底改善葵涌舊區形象，讓老街坊住得更安心。

姓名：TAM WAI LAM

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S28

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R53

就 S/KC/33 項目 C 提交意見

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。全力支持將 OU(B) 改為 R(E)2。目前該區工貿活動導致入夜後街道人煙稀少、燈光昏暗。改建住宅能增加常住人口，令街道入夜後更安全，且預期會引進新型小店、便利店等，非常適合年輕家庭在此安居。

姓名： 黃晞曈

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S29

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R54

支持申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

城市規劃不是只看一幢樓，而是看一個地點是否回應了人口和社區結構的改變。

從這個角度，我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。長者住宿照顧及殘疾人士住宿服務需求長期緊張，這種私人項目能補上公共供應以外的缺口。從規劃連貫性來說，把住宅、商舖與社會福利設施放在同一地盤，會比單一用途重建更能服務社區。

姓名： Lau Sui Wah, Marsha

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S30

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R55

To: Town Planning Board

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

I support the amendment to "R(E)2" (Item C). The "Residential (Group E)" zone is an effective planning tool. It provides flexibility for urban transformation while giving the TPB absolute control. The developer must obtain planning permission by submitting comprehensive technical assessments (Traffic, Environment, Drainage), ensuring perfect compatibility with the surrounding environment.

Name: Lai Yin Tung

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S31

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R56

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

4 樓綠環步道及空中花園供住戶及院舍使用者活動和休息的空間。

姓名： 鄭佩芬

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S32

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R57

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。舊工業用途的需求已不像從前。該地段鄰近多條巴士及小巴線，並可快速接駁至地鐵葵興站，具備極高交通潛力。改為住宅能充分發揮現有集體運輸系統的承載力。

姓名：TANG WING WAI

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S33

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R58

致 城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

就出入安排而言，方案亦預留私家車、電單車、上落貨位及與救護車共用的輕型巴士位，對營運安排較周全。

與此同時，交通評估認為周邊道路可吸納新增車流，未見顯著交通問題。

總的來說，我支持這項修訂，因為它把原本低效的舊工業地盤轉化為更貼近今日社區需要的用途。

姓名： CHAN WAI MAN

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S34

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R59

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持這項修訂項目 C。現時和宜合道工廈門前常有貨車違泊、上落貨阻路，長者被迫行出馬路，險象環生。住宅項目發展通常會統籌拓寬行人路及優化過路設施，能為長者及行動不便者提供更安全的無障礙步行環境。

姓名 CHAN CHING MAN

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S35

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R60

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持項目 C。目前該處純屬工貿用途，對附近居民毫無生活便利可言。改劃住宅後，能完善和宜合道上段的民生配套，令附近居民生活更方便。

姓名 盧喬均

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S36

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R61

關於葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C 的申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

非常支持此葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C 修訂。葵涌就業機會龐大，但區內私人住宅供應稀缺。本改劃能提供更多優質住屋選擇，讓在區內上班的青年能就近居住，大幅減少跨區通勤時間，提升生活質素。

姓名：Szeto Yat Nga

[redacted]

Noel

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S37

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R62

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我不是從抽象規劃角度看這件事，而是從照顧家中長者的現實出發。

因此，我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

對我而言，長者住宿照顧及殘疾人士住宿服務需求長期緊張，這種私人項目能補上公共供應以外的缺口。

更重要的是，新方案屬目的性設計院舍，較有機會改善採光、通風、流線及日常照顧安排。

與此同時，文件更提到有機會做到高於 9.5 平方米的人均空間，較貼近近年對院舍質素的要求。

從社區角度說，因為住宅和院舍同處一個發展內，令家人探訪、照應及跨代聯繫更方便。

若從實際使用層面看，因為文件提到區內不少現有私營院舍設於住宅樓宇低層，先天條件未必理想。

還有一點不能忽略，因為長者住宿照顧及殘疾人士住宿服務需求長期緊張，這種私人項目能補上公共供應以外的缺口。

若以地盤現況與擬議方案相比，我認為後者明顯更符合葵涌今天的實際需要。

姓名 NG TSZ LUNG

[redacted]

Valerie

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S38

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R63

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

本人現居附近，對該地段及周邊環境相當熟悉。

就葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C，本人提交以下支持意見。

RE2 的規劃方向本來就是透過重建逐步淘汰舊工業用途，避免工住衝突延續。

我亦特別重視的是，南面 2.3 米步行通道把不同街道連接起來，對日常步行及探訪動線有實際作用。

更重要的是，我認為，RE2 的規劃方向本來就是透過重建逐步淘汰舊工業用途，避免工住衝突延續。

總的來說，我支持這項修訂，因為它把原本低效的舊工業地盤轉化為更貼近今日社區需要的用途。

姓名： LEUNG SHUN HO

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S39

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R64

就 S/KC/33 項目 C 提交意見

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。新居民進駐將直接擴大消費市場，刺激石蔭及葵興一帶的餐飲、零售和民生服務業，帶旺社區經濟。

姓名： 陳依雯

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S40

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R65

Representation in Support

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

I support Item C of the Draft Kwai Chung OZP S/KC/33. Meeting housing targets remains a top priority for Hong Kong. Since technical feasibility studies have already shown no insurmountable obstacles regarding traffic and infrastructure for this site, re-zoning this underutilized business plot is a pragmatic step to boost private housing supply swiftly.

Name CHAN SUK WAH, ANNISA

[redacted]

AC

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S41

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R66

城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。相比起開拓郊野公園或綠化地帶，優先活化及改劃市區內使用率低的商貿或工廈土地，是更符合環境正義與可持續發展的土地開發模式，值得全體市民支持。

姓名 Maggie Li

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S42

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R67

關於葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C 的申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

這個項目吸引我的地方，不只是它『有院舍』，而是它正面回應了政策與供應之間的落差。基於此，我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。院舍部分可提供約 280 至 380 個床位，願意落實的私人項目特別值得把握。

姓名：Lee Wai Chun.

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S43

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R68

To: Town Planning Board

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

From a land-use perspective, this proposal makes more sense to me than leaving the site in an outdated industrial pattern. I therefore support Item C of the Draft Kwai Chung OZP S/KC/33.

Name: LAM WAI KEI VICKY

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S44

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R69

Support for Item C of Draft Kwai Chung OZP S/KC/33

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

I support Item C of the Draft Kwai Chung OZP S/KC/33. The proposal speaks directly to the continuing shortage of elderly and disability-related residential care services. The co-location of family housing and care homes could make family visits and intergenerational support easier.

Name: NG LOK KI

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S45

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R70

關於葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C 的申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33》項目 C。住宅（戊類）地帶是一項高明的規劃工具，它既給予土地轉型靈活性，又強制發展商必須透過規劃許可申請，提交各項技術評估（交通、環境、排水），確保新發展與周邊工貿環境完全兼容。

姓名： 周文斌之源

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S46

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R71

支持申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

社福設施規劃最忌僵化，因為需求會變、服務模式也會變。支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。從社區角度說，這個項目配合政府為 RCHE 及 RCHD 推出的誘因計劃，政策方向相當清晰。

姓名： HO WAI HUNG

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S47

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R72

支持申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

地盤附近有巴士及小巴服務，門外已有巴士站，對住戶、員工及探訪者都方便。

從社區角度說，把住宅、商舖與社會福利設施放在同一地盤，會比單一用途重建更能服務社區。如果把家庭需要也計算在內，住宅和院舍同處一個發展內，令家人探訪、照應及跨代聯繫更方便。

因此，我認為城市規劃委員會應正面考慮並支持這項修訂。

姓名：郭[redacted]明

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S48

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R73

支持申述

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

支持此項目 C 修訂。修訂中一併訂定了合理的建築物高度限制。新住宅項目可引入現代化建築風、特色露台及平台綠化，打破舊工廈帶來的沉悶與壓迫感，優化葵涌區的天際線與視覺通透度。

姓名： TSANG WAI CHING

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S49

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R74

Written Representation

15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

Support Item C. The market demand for traditional industrial and business spaces has shrunk significantly, leading to high vacancy rates in aged industrial buildings. Re-zoning the land to "R(E)2" responds directly to market dynamics, reallocating scarce urban land resources to high-demand housing and generating greater socio-economic value.

Name: CHONG MING CHIT

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S50

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R75

致 城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

所以我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

把住宅、商舖與社會福利設施放在同一地盤，會比單一用途重建更能服務社區。這會比把地盤留作單一用途更實際，因為南面 2.3 米步行通道把不同街道連接起來，對日常步行及探訪動線有實際作用。我相信這類較完整的重建方向，比維持舊工廈狀態更值得支持。

姓名： CHIO WAN I

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S51

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R76

就 S/KC/33 項目 C 提交意見

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。

這方案設計加入建築空隙及穿風安排，目的是減低沿路面的牆效應。樓高維持不高於 130 米主水平基準，與周邊法定高度輪廓一致。

姓名：Dat Man Mon Renee

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S52

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R77

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

我支持葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/33 項目 C。支持改劃。舊工廈運作帶來大量廢氣、化學氣味及密集噪音，嚴重影響周邊石蔭及葵涌邨居民健康。住宅（戊類）要求發展商進行嚴格環境評估，能逐步淘汰污染源頭，保障區內空氣質素與居民健康。

姓名：WONG CHOR YI

[redacted]

Submission Number:
TPB/R/S/KC/33-S80

Representation Number:
TPB/R/S/KC/33-R78

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年09月30日星期三 11:54
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: AMENDMENTS TO THE APPROVED KWAI CHUNG OZP NO. S/KC/32
附件: kwai chung parks - Google Maps.pdf; news.gov.hk - Land sharing application received.pdf

類別: Internet Email

AMENDMENTS TO THE APPROVED KWAI CHUNG OZP NO. S/KC/32

Item A – about 1.25 ha. Rezoning of a site at the junction of Lei Muk Road and Kwok Shui Road from "Other Specified Uses" (86.5%) annotated "Buildings with Historical and Architectural Interests Preserved for Social Welfare Facility Use" "Open Space" (13%) and 'Road' (0.5%) to "Res (Group A)5" with BHR.

Lei Muk Road LSPS/006 - Made by Gainful Sky Hong Kong Limited (parent company: Southeast Asia Properties and Finance Limited), the application concerns a site at Lei Muk Road, Kwai Chung, seeking to rezone the current "Other Specified Uses" annotated "Buildings with Historical and Architectural Interests Preserved for Social Welfare Facility Use" and "Open Space" into residential uses with supporting facilities. Of the additional domestic GFA of about 50 000sq m generated under the proposed scheme, 70 per cent (about 35 000sq m) will be set aside for public housing/SH development, whereas the remaining 30 per cent (about 15 000sq m) will be set aside for private housing development. It is anticipated that the domestic GFA of about 35 000sq m to be set aside for public housing/SH development, together with that of about 11 000sq m proposed to be generated through inclusion of more government land, will provide about 800 public housing/SH units; whereas that set aside for private housing development will provide about 300 private housing units. The existing Grade 2 historic buildings outside the public housing portion are also proposed for adaptive reuse of residential care homes for the elderly for serving the community. The Panel supported the scheme as it could optimise existing land use for increasing the housing supply in urban areas.

Site area: About 12,477m²
Zoning: "OU(BHAI)"
Proposed Amendment: Rezone to "Res (Group A)5" / I PH Tower – 800 Units / I Tower – 300 Units / PR ?? / BH 130mPD / 248 bed RICHE block / 3 Graded Buildings to be used for back up / 3,080 OS / ??? Vehicle Parking

Y/KC/15: Approved Oct 23 2020
The proposal was for a RCHE development with in-situ preservation of graded historic buildings the eastern portion of the LSPS Site (covering about 1.08 ha) was rezoned from "O" to "OU(BHAI)" and restricted to a maximum GFA of 8,767m2.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Friday, September 27, 2019 2:57:53 AM
Subject: Re: Y/KC/15 Salvation Army Girls' home DD 450 Kwai Chung

Salvation Army Girls' home, Lot 984 RP in D.D. 450, Kwai Chung
Site area: About 10,888m²
Zoning: "Open Space"
Proposed Amendment: Rezone to "GIC" / 140 bed RICHE / 19 Vehicle Parking / ***OS Private 2,117m2 / OS Public 1,697m2***

("GIC" was modified to "Other Specified Uses" annotated "Buildings with Historical and Architectural Interests Preserved for Social Welfare Facility Use")

Dear TPB Members,

While fully supporting the development of a RICHE facility and the good work of the Salvation Army, I would question why the entire site should be rezoned to GIC.

The Application Site 'will provide public open space for public use' therefore this should remain zoned OS. It is not clear what section is the POS. Rezoning the entire OS to GIC leaves the OS vulnerable to development. OS zoning ensures that it is not built on.

I would urge members to ensure that protection of the heritage buildings is included in the Conditions - 'the main building block and the chapel building of the former Salvation Army Girls' home will be retained and renovated.'

Mary Mulvihill

Out of the 149 trees identified within the site, 133 trees will be felled and 16 trees will be retained.

STRONGEST OBJECTIONS

The proposed development is a complete distortion of the intention of LSPS that was presented to the community.

Legco Q&A May 8 2019: *The Chief Executive outlined the Land Sharing Pilot Scheme (LSPS) in the 2018 Policy Address which seeks to unlock the development potential* ***of privately owned agricultural lots in the New Territories*** *for both public and private housing development through public-private partnership*

The Land Sharing Pilot Scheme (LSPS) is a Hong Kong Government initiative launched in May 2020 to unlock private land <u>not yet covered by official planning studies</u> for short- and medium-term housing.

There is no way that a site in Kwai Chung could be considered appropriate.

LSPS/001	The Remaining Portion of Unsurveyed District at Wong Yue Tan (DDWYT)

	Lot No. 11 and Rem Portion of DDWYT No. 14 and the adjoining GL, **Tai Po**
LSPS/002	Various lots in Demarcation District 115 and the adjoining GL, **Yuen Long**
LSPS/003	Various lots in Demarcation District 7 and 19 and the adjoining GL, **Tai Po**
LSPS/004	Various lots in Demarcation District 19 and the adjoining GL, **Tai Po**
LSPS/005	Various lots in Demarcation District 122 and the adjoining GL, **Yuen Long**

In addition, the application was not made within the stipulated time frame

LSPS will be open for applications from 6 May 2020 to 5 May 2023. Applications received thereafter will not be processed.

The application was received by DevB on May 25, see attached PR.
So not only was it inappropriate, it was also out of time.

If I send in OZP objections after the deadline they are not accepted.

The location is not suitable for residential. It is close to the intersection of a number of highways and numerous industrial buildings. There are no schools and few services in the immediate area.

The site was originally zoned "OS" and is the 'Green Lung' for the area. Kwai Tsing does have a surplus of LOS but this is mostly to the West where the large estates are located. The public OS is eliminated.

The Salvation Army, considered to be one of the few genuine charity operations, appears to have been manipulated. The number of RCHE places could be expanded on the approved 15 plan to match this application providing the elderly with a more spacious and relaxed environment. SA has presumably taken the cash and abandoned the interests of the elderly.

The heritage buildings would be exploited and reduced to their facades. They would lose their surrounding environment that defines their historical context and allows people to experience and understand their true cultural significance.

This item should be rejected as it is based on exploitation and manipulation and is not in the best interest of the community.

Item B1 – Revision to the BHR of the "OU" annotated "Columbarium" zone at Tsing Tsuen Road.

Item B2 – about 0.45 ha. Rezoning of three strips of land at Tsing Tsuen Road from "Green Belt" and "Industrial" to "OU(Columbarium)" with stipulation of BHR.

Item B3 – about 0.4 ha. Rezoning of three parcels of land near Wing Kei Road and to the east of Tsuen Wan Chinese Permanent Cemetery from "OU(Columbarium)", "OU" annotated "Cemetery" and "OU" annotated "Funeral Parlours and Crematorium" to "I".

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

Item B4 – about 1.43 ha. Rezoning of a parcel of land to the east of TWCPC from "OU(Cemetery)" and "I" to "OU(FPC)".

Phase 1: 32,500 Niches (20,000) / 60Mpd (45) plus Phase 2: 37,500 Niches

They say: To address the growing demand for columbarium niches. **Translate: To partially compensate for the annexation of Sandy Ridge: The community was advised that the "super cemetery" at Sandy Ridge would provide 200,000 niches for urns.**

*271 existing trees have been identified within the Columbarium Site. A total of **194 trees.....are proposed to be felled**. The remaining 77 trees along the southern boundary of the site, which are of medium to high amenity and landscape value, are proposed to be retained with tree protection measures to be taken during the construction stage. A total of 170 heavy-standard new trees will be planted"*

But they will not be in a cluster like the current buffer zone between the Chinese Cemetery and Item B. Members should encourage that more trees be planted on the Wing Kei Road perimeter to mitigate the wall effect of the high and wide columbarium blocks.

Item C – about 0.28 ha. Rezoning of a site at Wo Yi Hop Road from "OU" annotated "Business" to "Res (Group E)2" with stipulation of BHR 130mPD.

Y/KC/17 Partially agreed 27 Feb 2026. Lai Sun -Redevelopment of an existing 15-storey industrial building

Site area: About 2,765m²

Zoning: "Business"

Proposed Amendment: Rezone to "Res (Group E)2" / 1 Tower – 253 Units /

148 - 260 bed RCHE + 100 -120 RCHD/ GIC / Retail / PR 10.34 / 13OmPD / 80 Vehicle Parking /OS 1,064m2

While the location is less than ideal for Residential use, one has to accept the statement *"Chairperson said that the planning intention of the "OU(B)" zone was to phase out the existing industrial uses*" will in fact be implemented.

"An outdoor leisure sky garden of about 300m in length (i.e. Green Ring) would be provided on 4/F for the enjoyment of the users of the proposed RCHE and/or RCHD"

THIS PROVISION SHOULD BE ADDED TO THE FOLLOWING:

"While the proposed development parameters are considered acceptable, it is considered more appropriate to stipulate the minimum 7,200m2 GFA requirement to cover "GIC facilities" instead of confining it to "RCHE and/or RCHD" as proposed, as this would allow greater flexibility to provide other complementary GIC uses alongside the RCHE and/or RCHD use, especially if the intended 12,000m2 could not be fully put to RCHE and/or RCHD use at the implementation stage.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
Nevertheless, the intention for provision of RCHE and/or RCHD at the Site will be reflected in the ES of the OZP"

HOWEVER IT IS STILL LESS THAN THE 380SQ.M OS THAT SHOULD BE PROVIDED.

Amendments to the Notes of the Plan

(a)Revision to paragraph (7)(a) of the covering Notes to allow provision, maintenance or repair of small unmanned aircraft take-off and landing facilities on land falling within the boundaries of the Plan, except where the uses or developments are specified in Col 2 of the Notes of individual zones.

STRONG OBJECTIONS. USE OF DRONES SHOULD BE STRICTLY CONTAINED. ALLOWING PEOPLE WHO ARE TOO LAZY TO WALK TO THE NEAREST OUTLET TO HAVE ITEMS DELIVERED BY DRONE WOULD EFFECTIVELY ALLOW COMMERCIAL ACTIVITIES TO TAKE OVER OUR PARKS, ETC. HAVING LOW RISE DRONES ETC OPERATE FREELY ON COMMON AREAS WOULD GENERATE NOISE POLLUTION AND CREATE HAZARDS.
SCHOOLS ARE ANOTHER AREA OF CONCERN. HAVING DRONES HOVERING WITHIN RANGE OF HOMES STRIPS CITIZENS OF THEIR RIGHT TO PRIVACY AND THE ENJOYMENT OF THEIR OWN HOME.
MORE STARTLING IS THAT IN A JURISDICTION OBBESSED WITH NS THAT THE MANY WAYS IN WHICH DRONES COULD BE USED AND ABUSED ARE COMPLETELY IGNORED.

Re drones, HK is completely out of line with the mainland where issues including NS have become a concern.
https://www.scmp.com/news/china/politics/article/3363535/china-halts-drone-shows-across-country-airspace-controls-tighten
https://www.thestandard.com.hk/china/article/329687/Mainland-drone-market-cools-as-drone-regulations-to-be-tightened-more-than-ever

Because business operators and legislators are pushing the low altitude economy the government here is ignoring all the potential issues, including public security.

Members have a duty to raise issues that are being overlooked by govt depts.

Rushing to accommodate the latest fad without due diligence and consultation always ends in disaster as has been the case over the years.

(h) Incorporation of 'Government Use (not elsewhere specified)' under Col 1 of Schedule I of the Notes for "OU(B)" zone; and corresponding deletion of 'Government Use (Police Reporting Centre, Post Office only)' under Col 1 and 'Government Use (not elsewhere specified)' under Col 2 of Schedule I of the Notes for "OU(B)" zone.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
STRONG OBJECTIONS AS THIS ALLOWS THE ADMINSTRATION TO INSTALL ANY OPERATION OF ITS CHOICE INTO A DEVELOPMENT WITHOUT ANY OVERSIGHT AS TO WHETHER THE OCCUPANTS AND THE COMMUNITY APPROVE

(j) Incorporation of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Col 1 of the Notes for "V" zone; and corresponding deletion of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Col 2 of the Notes for "V" zone in accordance with the Master Schedule of Notes to Statutory Plans (MSN).

OBJECT. COL 2 ENSURES THAT THE UTILITY IS SUBJECT TO PUBLIC SCRUTINY AND THAT LOCATION AND DESIGN ARE NOT INTRUSIVE, TOO BULKY OR AN EYE SORE. CITIZENS ARE BEING STRIPPED OF EVEN THE MOST MUNDANE RIGHT TO HAVE A SAY IN WHAT IS PLANNED FOR THEIR NEIGHBOURHOOD

(k) Incorporation of 'Field Study/Education/Visitor Centre' under Col 2 of the Notes for "V" zone in accordance with the MSN.

OBJECT. THE PLANNING INTENTION OF "V" ZONE IS TO PROVIDE FAMILY HOMES FOR INDIGENOUS VILLAGERS. THE PROPOSED AMENDMENTS ENCOURAGE THE ALREADY RAMPANT ABUSE OF THE NTEH POLICY THAT HAS RESULTED IN MOST OF THE RECENT DEVELOPMENTS BEING ACTUALLY UNITS FOR SALE TO OUTSIDERS AND WILL BE ABUSED TO JUSTIFY THE DEVELOPMENT OF COMMERCIAL OPERATIONS UNDER THE GUISE OF SERVICE CENTRES

Mary Mulvihill
[redacted]

Google Maps kwai chung parks



Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Map data ©2026 500 m

Rating ▾ Hours ▾ All filters

Results

Land sharing application received

May 25, 2023

The Development Bureau announced today that it has received one more application under the Land Sharing Pilot Scheme, concerning a site in Kwai Chung.

The site at Lei Muk Road involves about 912 public housing or Starter Homes units, 300 private housing flats and supporting facilities.

The application is made by Gainful Sky Hong Kong, a subsidiary of Southeast Asia Properties & Finance.

The bureau's Land Sharing Office will co-ordinate with relevant departments to expedite the vetting of the application.

Together with this application, a total of six have been received so far. Click here for details.

RELATED STORIES

Land sharing scheme extended
May 4, 2023

