

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。

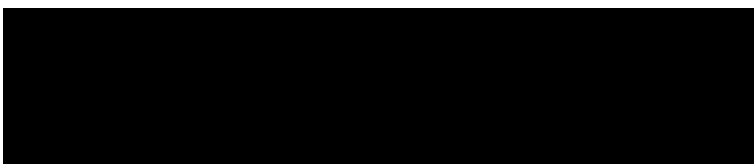
本機構亦特別支持項目採用目的建成院舍的理念。現時不少同區私營院舍分布於住宅樓宇低層，空間零碎，欠缺戶外活動及共用空間，對住客身心健康及院舍服務提升均有掣肘。相反這個新院舍透過空中花園、綠化步道、共享庭院及通風設計，改善院舍環境質素。這些元素對長者及殘疾人士尤其重要，因為合適的自然採光、空氣流通、步行活動空間及清晰流線，不僅提升日常生活舒適度，也有助減低跌倒、交叉感染及情緒孤立等風險。

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：君逸珺及柏齡護理院

申述人姓名：張文迪



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為綜合住宅、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。

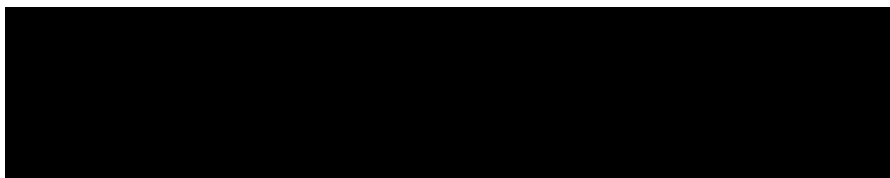
院舍亦可受惠於綠化空間、共享庭院、空中花園及改善通風的設計，讓住客有更多活動、休憩及社交機會。對長者及殘疾人士而言，院舍環境不應只符合最低牌照標準，更應支持身心健康、復康訓練、家庭聯繫及有尊嚴的日常生活。院舍亦鄰近住宅社區及公共交通，門外設有巴士站，亦方便家屬探訪、員工通勤、醫療護送及院舍物資供應。配合住宅、商業及院舍使用者相對分隔的出入口安排，以及額外上落客及停車設施，可減少不同用途之間的干擾，並提高院舍日常運作安全性。

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：\_\_\_\_\_ 聯志發展基金 \_\_\_\_\_



申述人姓名：\_\_\_\_\_ 葉少康 MH \_\_\_\_\_



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



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：

香港安老及復康服務聯會

申述人姓名：

李伯英 (主席)



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\_\_



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為綜合住宅、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：

華豐護老中心



申請人姓名：

陳家明



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。

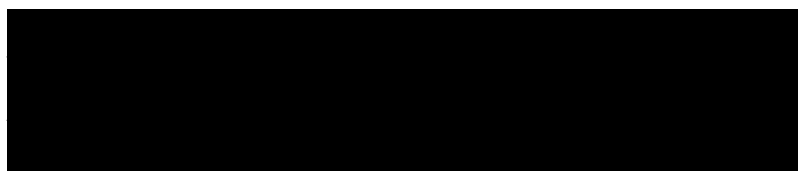
本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

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\_



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為綜合住宅、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： 梁起靈



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為綜合住宅、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。

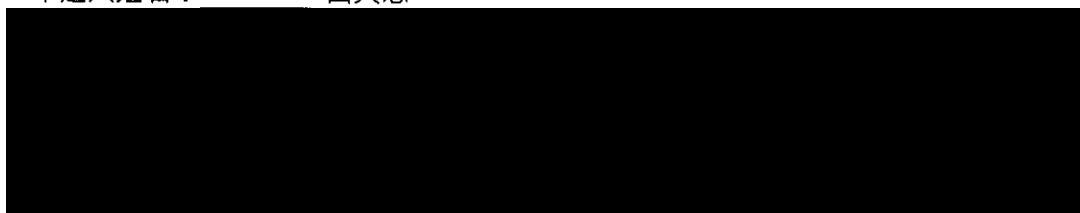
本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

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



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為綜合住宅、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。

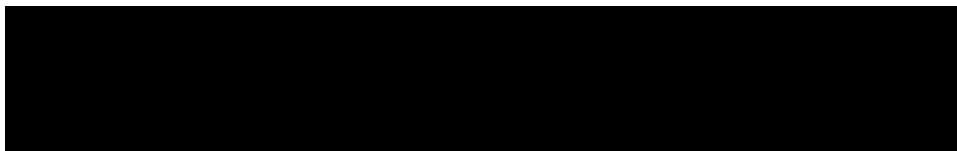
本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

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： 瑞康護老中心 (象山邨分院)

申述人姓名： 呂天恩



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為綜合住宅、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。

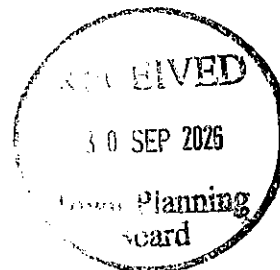
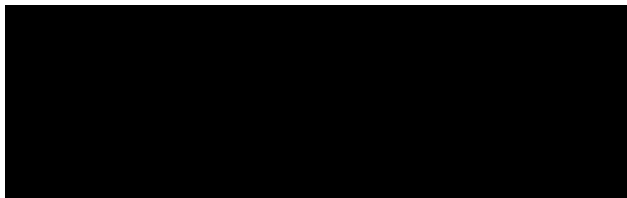
本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約18至25平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍，對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

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：安福護老院有限公司

申述人姓名：黃錦星女士



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



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。

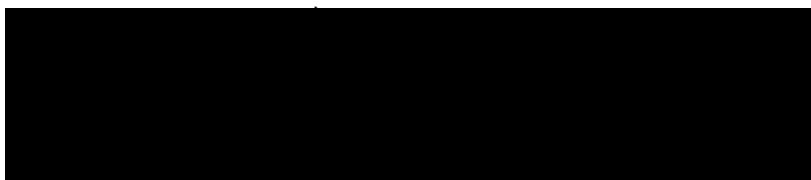
本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營運者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

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： 葵青發展促進會

申述人姓名： 王宇文



致：城市規劃委員會  
香港北角流華道 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、發電配置、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。

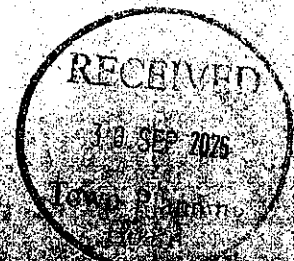
本機構亦特別支持項目採用目的建成院舍的理念。現時不少同區私營院舍分布於住宅樓宇低層，空間零碎，欠缺戶外活動及共用空間，對住客身心健康及院舍服務提升均有掣肘。相反這個新院舍透過空中花園、綠化步道、共享庭院及通風設計，改善院舍環境質素。這些元素對長者及殘疾人士尤其重要，因為合適的自然採光、空氣流通、步行活動空間及清晰流線，不僅提升日常生活舒適度，也有助減低跌倒、交叉感染及情緒孤立等風險。

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：華生有限公司 (東方護理院)

申請人姓名：李秋庭



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：明通有限公司 (昂萊之家)

申述人姓名：馬永大



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：南葵涌社會服務處

申述人姓名：周奕希



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



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為綜合住宅、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。

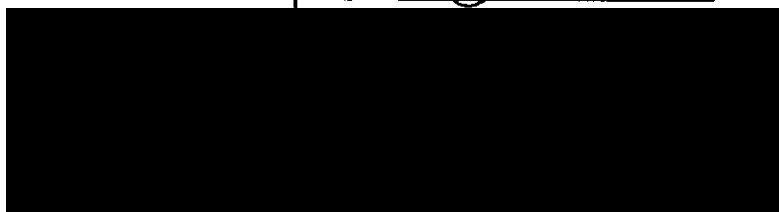
本申請的可取之處，正在於其以專門設計的院舍空間回應上述限制。平均每名住客可享有約 18 至 25 平方米的整體院舍樓面空間，較許多設於舊式住宅或商住樓宇低層、空間零碎的院舍。對院舍營辦者而言，較合理的人均樓面配置並不只是提升硬件規格，而是直接影響服務質素及住客尊嚴。較充裕的空間有助減少床位及家具過度密集的情況，改善輪椅通行、助行器使用及緊急疏散的可操作性；同時亦有利預留復康訓練、社交活動、安靜休息、家屬探訪及感染控制所需的獨立或彈性空間。

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理院有限公司

申述人姓名： 邱婕兒



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為綜合住宅、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



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。

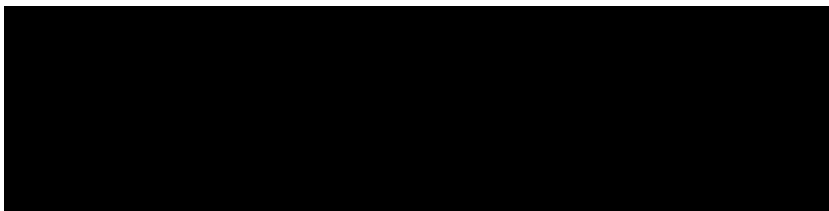
本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營辦者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

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\_\_\_\_\_



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



致：城市規劃委員會

香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 15 樓

我們現就葵涌和寶合道發展中的安老院舍及二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，長壽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，而應是具備康復、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、舒緩情緒問題，亦方便院舍設計更有系統的活動及康復計劃。

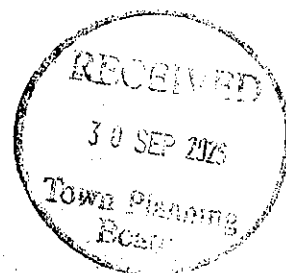
本人亦欣賞方案提出把不同使用者流線分開處理，包括住宅、商業及院舍各設相對清晰的入口及升降機安排。對院舍營運者而言，這類設計有助保護住客私隱及安全，亦方便管理探訪時段、送餐、洗衣、物資補給、醫療接送及緊急支援等操作。若再配合足夠停車位、上落客位及救護車可達性，便能顯著提升日常營運效率，而相關交通評估亦顯示項目產生的車流可由附近道路網絡吸納。

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，對舒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： Yow Choice Medicine

申述人姓名： Tong Wai Ning



致：城市規劃委員會

香港北角渣甸道 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。對院舍營運者而言，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、較入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



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，就需更多這類能兼顧照顧、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

申述人姓名：麥明儀



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為綜合住宅、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： 李嘉麗



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為綜合住宅、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： 崙山居護理院有限公司

申述人姓名： 李嘉震



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為綜合住宅、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\_\_\_\_\_



**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 12,477m<sup>2</sup>

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 8,767m<sup>2</sup>.

☐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 10,888m<sup>2</sup>

Zoning: "Open Space"

Proposed Amendment: Rezone to "GIC" / 140 bed RICHE / 19 Vehicle Parking / **OS Private 2,117m<sup>2</sup> / OS Public 1,697m<sup>2</sup>**

("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 not yet covered by official planning studies 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) |
|----------|----------------------------------------------------------------------|

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

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

**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 TWCPD 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 2,765m<sup>2</sup>

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 / 130mPD / 80 Vehicle Parking /OS 1,064m<sup>2</sup>

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 7,200m<sup>2</sup> 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 12,000m<sup>2</sup> 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 OBSESSED 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 ADMINISTRATION 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

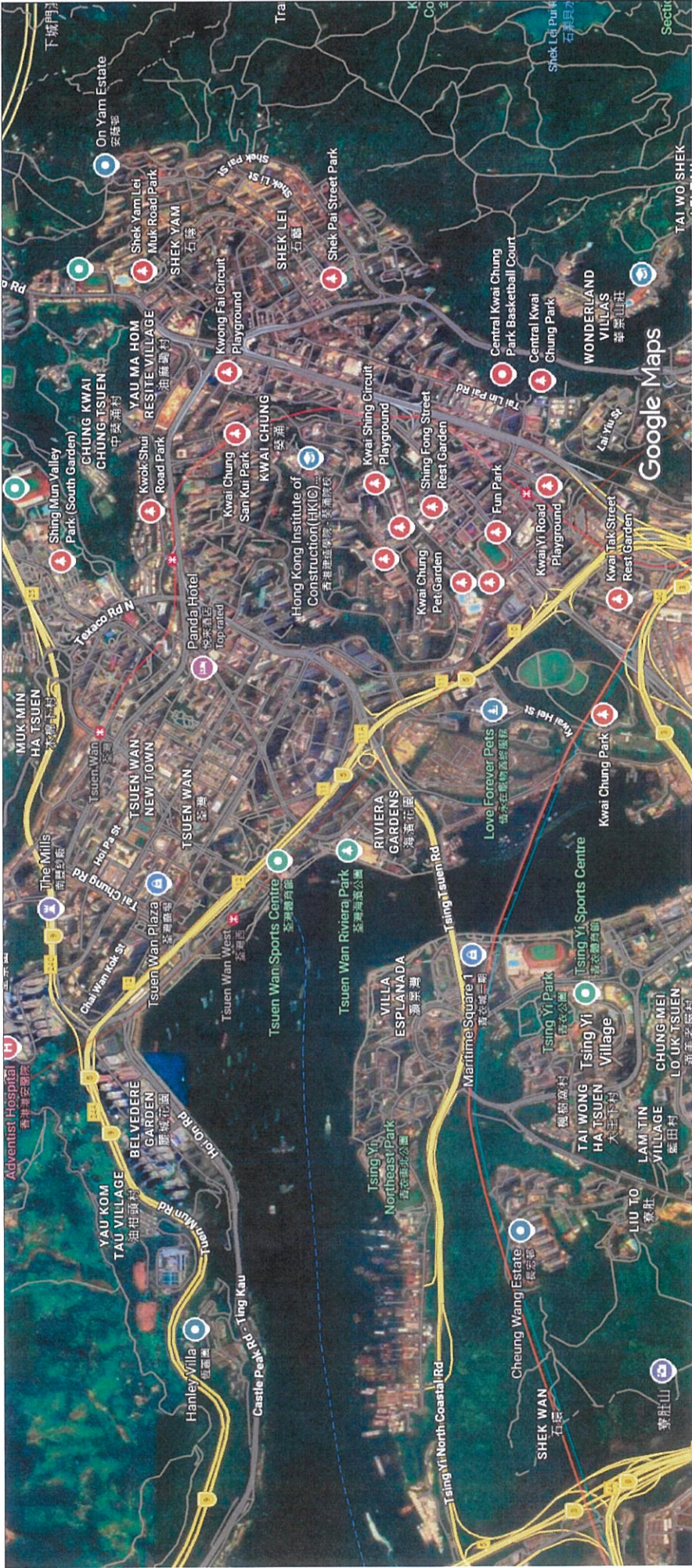
(k) Incorporation of 'Field Study/Education/Visitor Centre' under Col 2 of the Notes for "V" zone in accordance with the MSN.

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  




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





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



DeSPACE (International) Limited



DeSPACE (International) Limited

Date: 29<sup>th</sup> 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 m<sup>2</sup> shall be for Government, institution or community (GIC) facilities, including not less than 7 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 16,458m<sup>2</sup>, a maximum non-domestic gross floor area of 131m<sup>2</sup> 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 8,660m<sup>2</sup> for Residential Care Home(s) for the Elderly and/or Residential Care Home(s) for Persons with Disabilities shall be provided.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Reference has been made to the approved Y/YL/21 application and the subsequent amended OZP Notes.



### **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 783<sup>rd</sup> 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 12,000m<sup>2</sup> figure proposed in application No. Y/KC/17**

The 12,000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> was formulated by reference to 60% of the 12,000 m<sup>2</sup> 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.



DeSPACE (International) Limited

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

- 16,458 m<sup>2</sup> for residential use (about 65.2%);
- 131 m<sup>2</sup> for commercial use (about 0.5%);
- 4,540 m<sup>2</sup> for RCHE (about 18.0%);
- 4,120 m<sup>2</sup> for RCHD (about 16.3%); and
- approximately 8,660 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



DeSPACE (International) Limited

Having regard to the above constraints, the provision of 12,000 m<sup>2</sup> for RCHE and RCHD facilities is not readily achievable in a practical. The indicative scheme was formulated to provide approximately 8,660 m<sup>2</sup> for RCHE/RCHD facilities, comprising approximately 4,540 m<sup>2</sup> for RCHE and 4,120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> would materially compromise the planning and design merits of the scheme. The proposed 8,660 m<sup>2</sup> 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 16,458m<sup>2</sup>, a maximum non-domestic gross floor area of 131m<sup>2</sup> 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 8,660m<sup>2</sup> 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



# SCHEME COMPARISON



Residential



RCHE



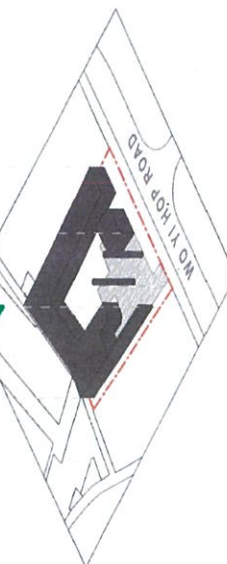
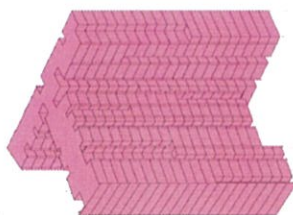
RCHE



Shared G/F

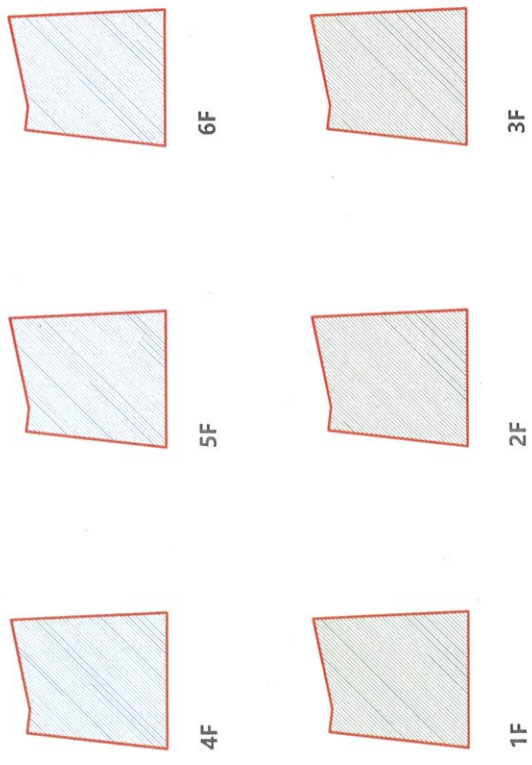
G/F Carpark, EVA and Ramp to LG/F & B1/F Carpark

12000 SQM



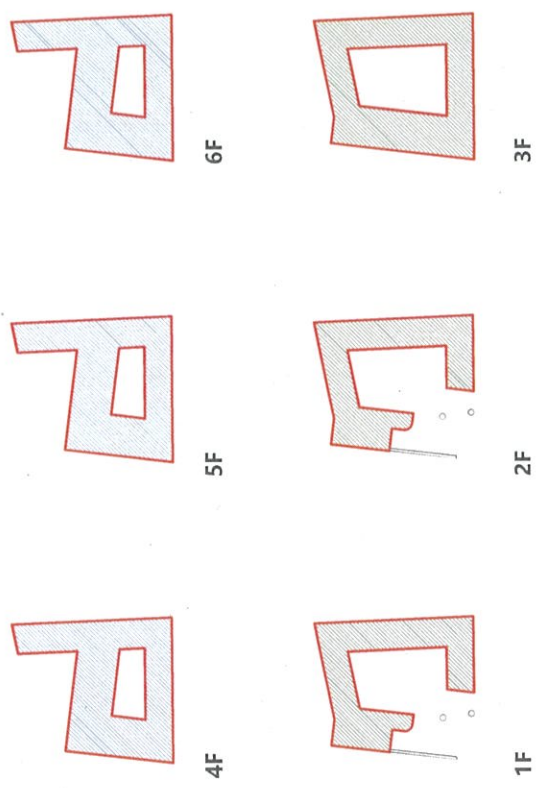
8660 SQM





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



Less Daylight



Poorer Natural Ventilation



### Limited Views

No Porosity  
& Wall Screening Effect

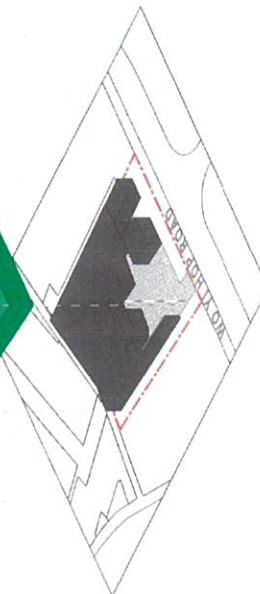
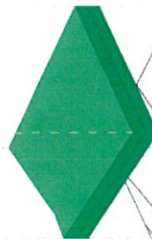
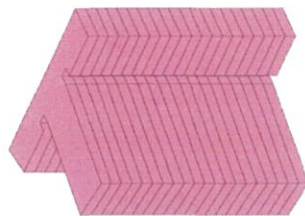
## Prescribed Window and Layout



Less Humane  
Living Environment



No Communal Space



More Daylight



## Better Natural Ventilation and Cross Ventilation



## Improved Views



### Greater Porosity with Stack Effect



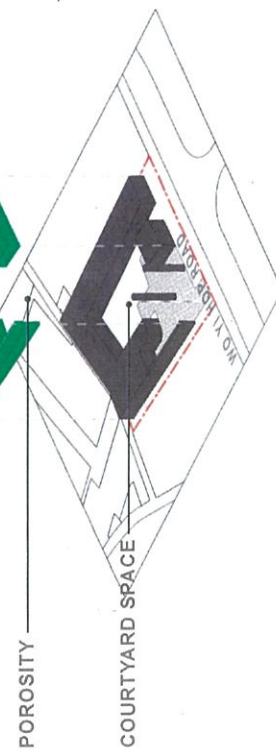
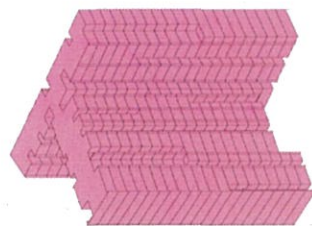
## Prescribed Window and Layout



More Humane  
Living Environment



Communal Courtyard



## SCHEME COMPARISON



DeSPACE (International) Limited

Date: 29<sup>th</sup> September 2026

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

Dear Sir/Madam,



BY HAND

**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 m<sup>2</sup> shall be for Government, institution or community (GIC) facilities, including not less than 7 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 16,458m<sup>2</sup>, a maximum non-domestic gross floor area of 131m<sup>2</sup> 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 8,660m<sup>2</sup> for Residential Care Home(s) for the Elderly and/or Residential Care Home(s) for Persons with Disabilities shall be provided.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Reference has been made to the approved Y/YL/21 application and the subsequent amended OZP Notes.



DeSPACE (International) Limited

## 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 783<sup>rd</sup> 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 12,000m<sup>2</sup> figure proposed in application No. Y/KC/17

The 12,000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> was formulated by reference to 60% of the 12,000 m<sup>2</sup> 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.



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

- 16,458 m<sup>2</sup> for residential use (about 65.2%);
- 131 m<sup>2</sup> for commercial use (about 0.5%);
- 4,540 m<sup>2</sup> for RCHE (about 18.0%);
- 4,120 m<sup>2</sup> for RCHD (about 16.3%); and
- approximately 8,660 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



Having regard to the above constraints, the provision of 12,000 m<sup>2</sup> for RCHE and RCHD facilities is not readily achievable in a practical. The indicative scheme was formulated to provide approximately 8,660 m<sup>2</sup> for RCHE/RCHD facilities, comprising approximately 4,540 m<sup>2</sup> for RCHE and 4,120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> would materially compromise the planning and design merits of the scheme. The proposed 8,660 m<sup>2</sup> 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 16,458m<sup>2</sup>, a maximum non-domestic gross floor area of 131m<sup>2</sup> 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 8,660m<sup>2</sup> for Residential Care Home(s) for the Elderly and/or Residential Care Home(s) for Persons with Disabilities shall be provided.*

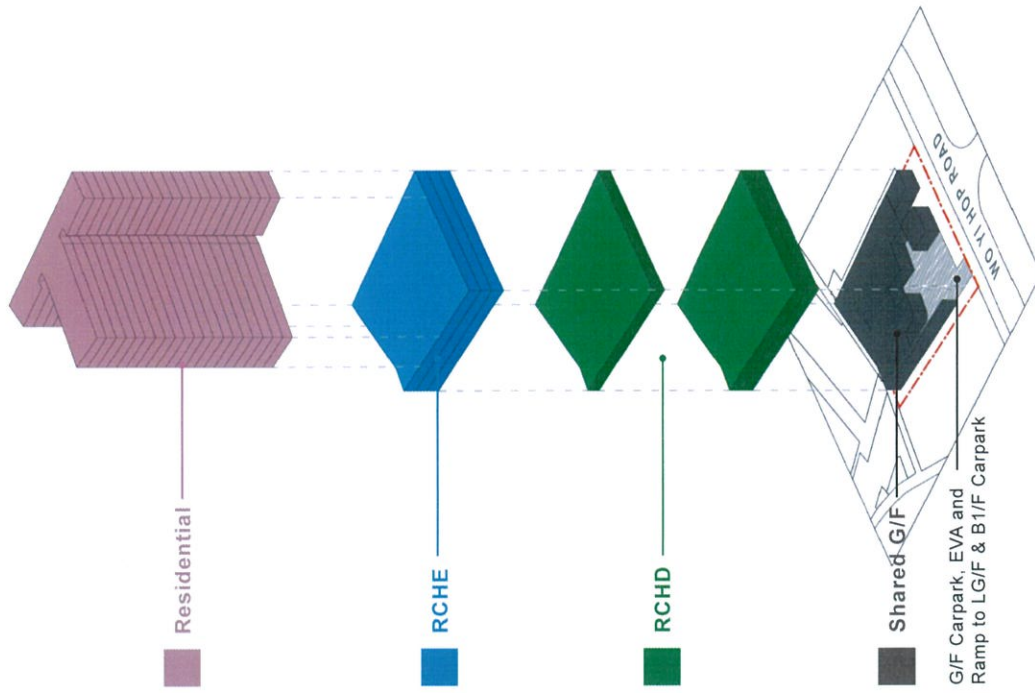
Should you have any queries with this submission, please feel free to contact Mr. Mario Li / Mr. Kenji Wong at [REDACTED]

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

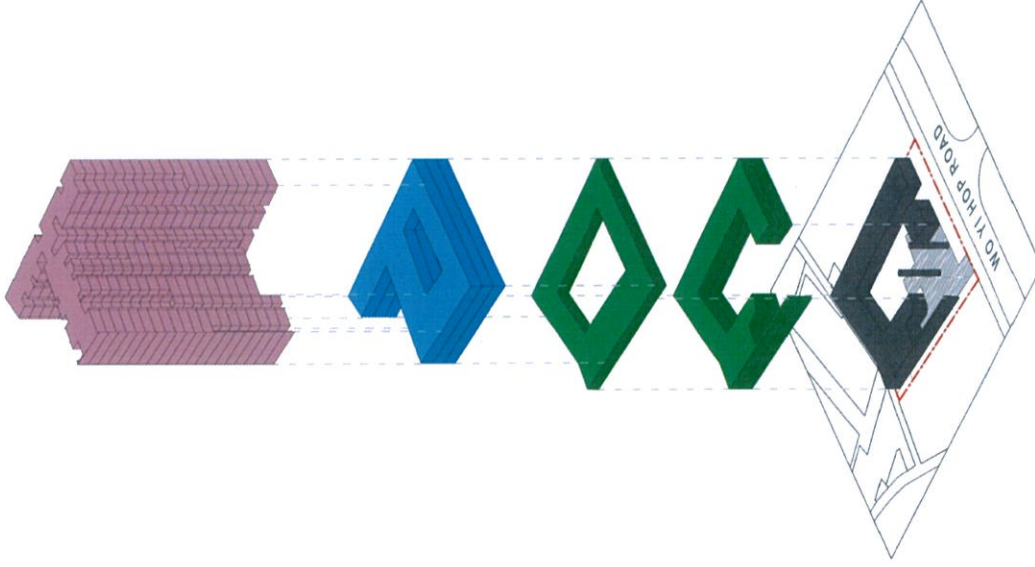
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Greg Lam'.

Greg Lam





12000 SQM



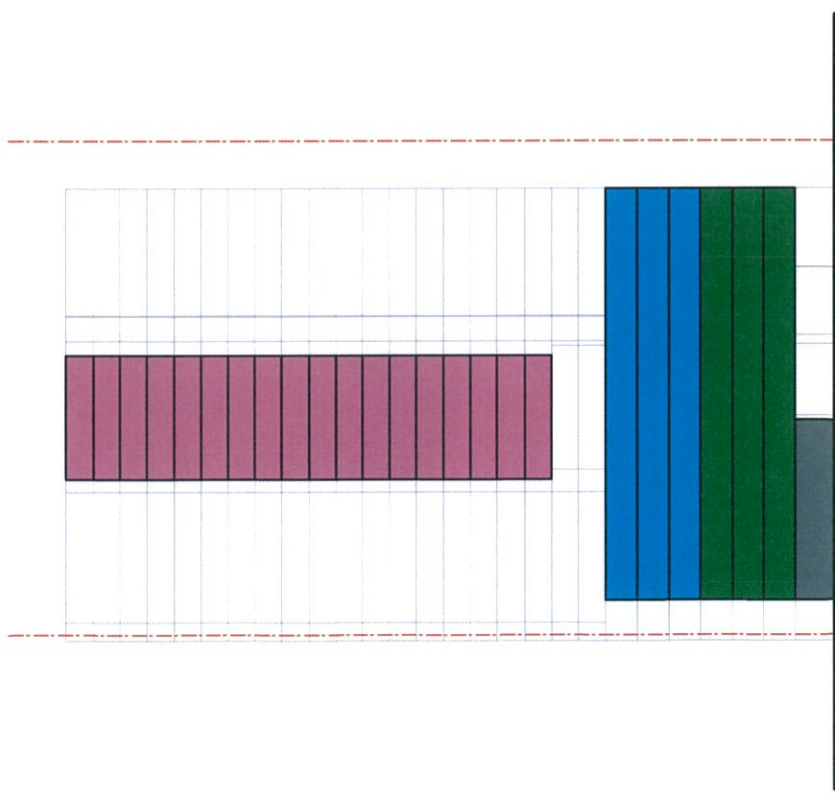
8660 SQM

# SCHEME COMPARISON

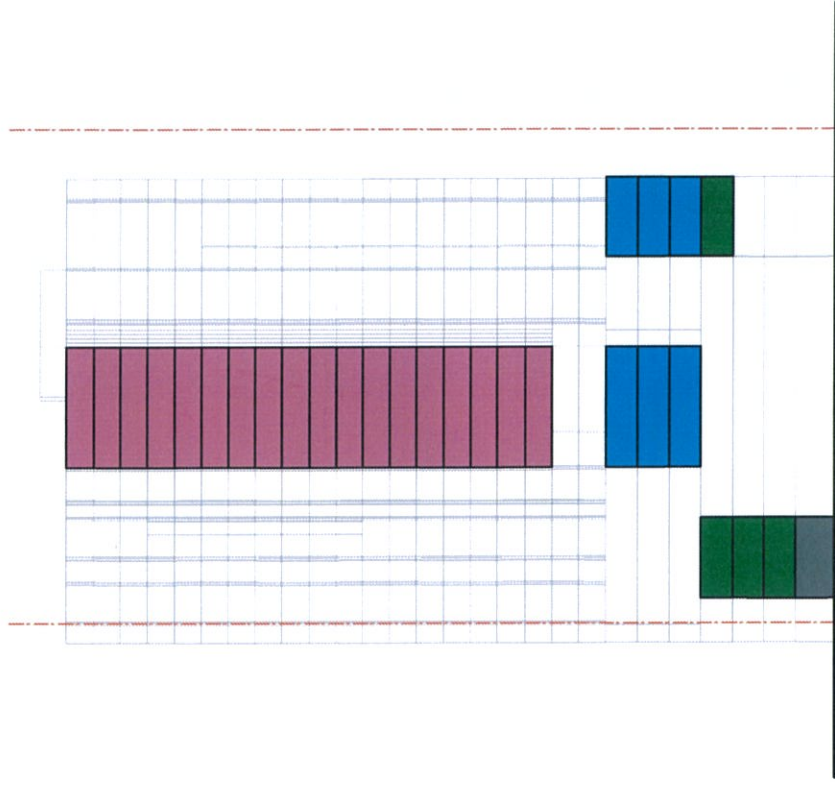




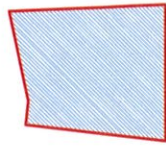
MITIGATING DEEP FLOOR PLATE LIMITATIONS WITH CARVING OF BUILDING MASS  
FOR INCREASED VIEW, NATURAL LIGHT & VENTILATION  
CREATING POROSITY & MITIGATING WALL SCREENING EFFECT



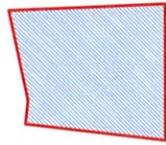
12000 SQM



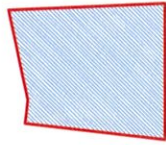
8660 SQM



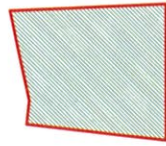
4F



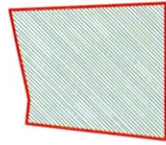
5F



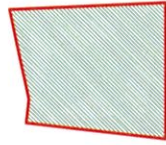
6F



1F



2F



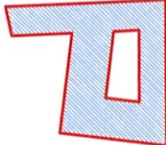
3F

APPROX. 0.092SQM FACADE LENGTH /SQM  
**TOO LITTLE FACADE PERIMETER**

12000 sqm



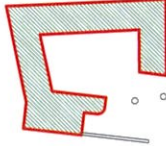
4F



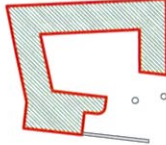
5F



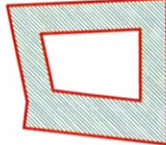
6F



1F



2F



3F

APPROX. 0.195SQM FACADE LENGTH /SQM  
**2.12X increase**

8660 sqm



Less Daylight



Poorer Natural Ventilation



Limited Views



No Porosity  
& Wall Screening Effect



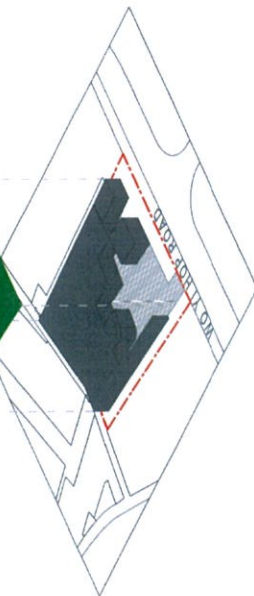
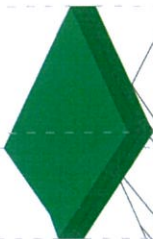
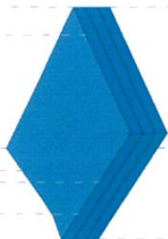
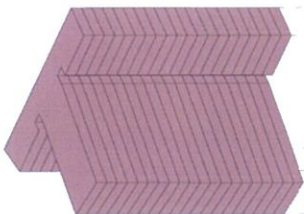
Prescribed Window  
and Layout



Less Humane  
Living Environment



No Communal Space



12000 SQ M



More Daylight



Better Natural Ventilation  
and Cross Ventilation



Improved Views



Greater Porosity  
with Stack Effect



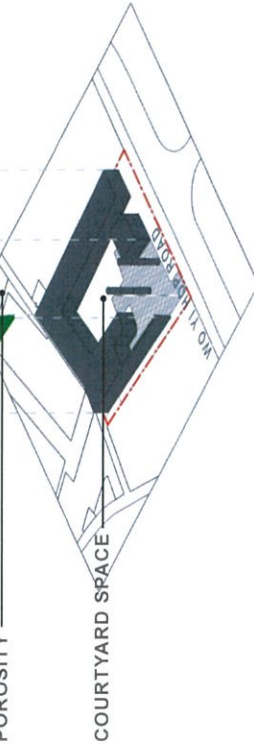
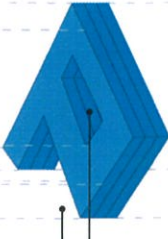
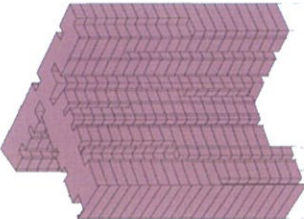
Prescribed Window  
and Layout



More Humane  
Living Environment



Communal Courtyard



8660 SQ M

SET-BACK

BUILDING VOIDS

POROSITY

COURTYARD SPACE

## SCHEME COMPARISON