

Recommended Advisory Clauses

- (a) to note the comments of the Secretary for Education and the Head of Development Projects Facilitation Office (DPFO) of Development Bureau (DEVB) that they reserve their comments on the details of the subject proposed student hostel development at the building plan submission stage. For any subsequent change(s) to the information provided under the “Hostels in the City Scheme” (the Scheme), the Education Bureau (EDB) and DPFO of DEVB should be notified as soon as possible. For effective monitoring, the applicant is required to submit an annual certified audit report to EDB to confirm ongoing compliance with the Scheme’s criteria. In case of non-compliance, the Government will take appropriate enforcement actions based on the statutory declaration, land lease and relevant ordinances. EDB reserves the right to revoke the confirmation of the eligibility of the Scheme having regard to any changes to the Scheme;
- (b) to note the comments of the District Lands Officer/Tai Po, Lands Department that should provision and/ or sale of food and/ or beverages/ drinks are involved in any portion of the subject premises, offensive trades licence will be required for the proposed conversion. In this connection, attention is drawn to the streamlined measure of applying for an offensive trades licences under Land Administration Office Practice Note Issue No. 3/2023;
- (c) to note the comments of the Director of Environmental Protection that the applicant should implement suitable mitigation measures to minimise any potential environmental nuisance associated with the proposed development and to strictly comply with relevant environmental protection/ pollution control ordinances;
- (d) to note the comments of the Chief Building Surveyor/ New Territories West, Buildings Department that the following issues should be addressed when making application for approval of plans for the carrying out of building works under the Buildings Ordinance (BO) as appropriate:
 - (i) student hostel for habitation is a domestic use under the BO and subject to compliance with the relevant criteria stipulated in PNAP APP-173. Given that the proposed conversion does not increase the gross floor area / site coverage of the existing building, application for modification for the following is required and may be considered at building plan submission stage:
 - Treat a student hostel as non-domestic building for the purposes of regulations 19, 20 and 21 of the Building (Planning) Regulations (B(P)R); and
 - Permit the non-provision of open space and kitchens for individual hostel units under regulations 25 and 45 of the B(P)R respectively.
 - (ii) adequate barrier free access provision (e.g. initial access; accessible lift, manoeuvring space for wheelchairs along the corridors, accessible toilets, additional assistive provisions, etc.) stipulated in the Design Manual: Barrier Free Access 2008 (2025 Edition) should be provided in compliance with regulation 72 of the B(P)R;

- (iii) adequate lighting and ventilation provision complying with regulations 30 and 31 of the B(P)R should be provided to all hostel rooms. Provision of lighting and ventilation at north-facing hostel rooms on 1/F and 2/F are noted inadequate;
 - (iv) noting that new doors and partition walls will be provided for the hostel rooms, adequate fire separation should be provided between the hostel rooms and the common corridor in accordance with section 35 of the Building (Construction) Regulation and the Code of Practice for Fire Safety in Buildings 2011;
 - (v) natural lighting and ventilation provision complying with regulations 36 of the B(P)R should be provided to bathrooms / lavatories. If not, application for modification should be submitted with justifications and alternative provisions for consideration; and
 - (vi) detailed comments on all aspects under the BO will be given at the building plans submission stage. The applicant is also reminded to follow the requirements as stipulated in PNAP APP-173;
- (e) to note the comments of the Director of Fire Services that:
- (i) detailed fire services requirements will be formulated upon receipt of formal submission of general building plans; and
 - (ii) as no details of the emergency vehicular access (EVA) have been provided, comments could not be offered by this Department at the present stage. Nevertheless, the applicant is advised to observe the requirements of EVA as stipulated in Section 6, Part D of the Code of Practice for Fire Safety in Building 2011 which is administered by the Buildings Department; and
- (f) to note the comments of the Director of Food and Environmental Hygiene (DEFH) that no Food and Environmental Hygiene Department's (FEHD) facilities should be affected:
- (i) proper licence / permit issued by this Department is required if there is any food business / catering service / activities regulated by the Director of Food and Environmental Hygiene (DFEH) under the Public Health and Municipal Services Ordinance (Cap. 132) and other relevant legislation for the public. In accordance with Section 4 of Food Business Regulation, Cap.132X, the expression 'food business' means any trade or business for the purpose of which any person engages in the handling of food or food is sold by means of a vending machine but does not include any canteen in work place (other than a factory canteen referred to in section 31) for the use exclusively of the persons employed in the work place. As such, a staff canteen that exclusively use by the staff members of that working place does not require a food business licence from this department. However, if the said canteen provided foods to the outsiders with payment, a food business licence is required. Pursuant to section 4 of the Food Business Regulation, Cap. 132X, the expression of "food business" does not include any club. However, permission to sell restricted foods, such as milk, frozen confections, non-bottled drinks, cut fruit, sushi and sashimi etc., specified in Schedule 2 to the Food Business Regulation, Cap. 132X, is still required;

- (ii) depending on the mode of operation, if canteen (other than a factory canteen referred to in section 31, Cap. 132) is provided exclusively for the use of person exclusively employed or residing in the hostel, FEHD staff may conduct inspections of the canteen on regular basis;
- (iii) proper licence issued by this Department is required if related place of entertainment is involved. Any person who desires to keep or use any place of public entertainment for example a theatre and cinema or a place, building, erection or structure, whether temporary or permanent, on one occasion or more, capable of accommodating the public presenting or carrying on public entertainment within Places of Public entertainment (PPE) Ordinance (Cap. 172) and its subsidiary legislation, such as a concert, opera, ballet, stage performance or other musical, dramatic or theatrical entertainment, cinematograph or laser projection display or an amusement ride and mechanical device which is designed for amusement, a Place of Public Entertainment Licence (or Temporary Place of Public Entertainment Licence) should be obtained from FEHD whatever the general public is admitted with or without payment;
- (iv) there should be no encroachment on the public place and no environmental nuisance should be generated to the surroundings. Its state should not be a nuisance or injurious or dangerous to health and surrounding environment. Also, for any waste generated from such activities/ operation, the applicant should arrange disposal properly at their own expenses; and
- (v) if domestic waste collection service of FEHD is required in future, prior comments from this Department on the waste collection plan, including the accessibility and maneuverability of RCV to RCP, should be sought.

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年03月04日星期三 5:10
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/TP/708 Kam Fu Building, 2-8 On Fu Road, Tai Po Student Hostel
類別: Internet Email

A/TP/708

G/F (part), 1/F and 2/F of Kam Fu Building, 2-8 On Fu Road, Tai Po

Site area: 1,012.78sq.m

Zoning: "Res (Group A)"

Applied development: 38 Rooms Student Hostel)

Dear TPB Members,

Strong Objections. Student Hostel is the latest bandwagon rolling through town.

However, this is not a short-stay living arrangement as students would live on the premises for at least one year of their university course.

According to the application:

"Currently, floors 1 and 2 have been converted into student dormitories, accounting for over 70% of the total commercial area of the building."

Indication that the operation is already underway without the necessary approvals from the Education Bureau and Home Affairs.

The podium is designed for commercial use so there are issues with regard to penetration of natural light and ventilation.

38 Rooms but no information on the number of beds and it is difficult to read the plans to count what looks like bed spaces. Some of the rooms do not appear to meet the new standards with regard to sub-divided accommodation and do not have private bathroom.

No dining area.

While there is policy support for more hostels, it is the duty of TPB members to ensure that the accommodation provided is not about numbers only but also about the quality of life. We already

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

have students demonstrating a high degree of mental stress so it is imperative that their living accommodation be both healthy and comfortable.

The application should be rejected.

Mary Mulvihill

致：城市規劃委員會

A/TP/708 2

大埔金富樓一二樓改為酒店不適宜，
因酒店與住宅共用入口大堂及升降機，
令住宅變成公眾地方，極不安全。

本大廈沖廁水是採用地下科學井抽水
的，每年旱季地下水源不足，導致水泵常壞，
需時修理或換泵，因此沒有沖廁水用，
每年幾次，每次一兩星期，極不方便及
不合衛生。

本大廈業主法團曾計劃及建議由政府
建造一條水喉供水，但因需要建造一個
儲水缸，價錢很貴，有些業主反對，因此
工程沒有進行，仍舊採用科學井水沖廁。
特此告知。



再者：金富樓現時的
物業管理公司是
新聘的，不知沖
廁有水的煩事。

有些業主亦不講此事，
但怕樓賣不出或
租不出。

金富樓業主上

Larry
25/2/26

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

260303-210543-37311

Reference Number:

提交限期

06/03/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

03/03/2026 21:05:43

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/TP/708

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. Jack Li

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

I represent the residents of Kam Fu Building for objecting planning application No.A/TP/708 on a proposed student hostel.

1. First of all, a formal planning application would require planning statement to explain the background, rationale and planning gains of the application in detail. However, the current application does not contain such document. In general, even some shop and services applications in new towns would include planning statement. I cannot see any reason for a student hostel application to be exempted from this arrangement. I sincerely urge the TPB members to chase for a formal and well-structured planning statement.

2. Second, the student hostel applicant does not submit any technical assessment report. It is quite obvious that student hostel would create noise to the surrounding environment. Students love playing games and drinking alcohol at night. I think TPB members were not unfamiliar of it as most of you may have lived in Hall before. Meanwhile, I would wonder are there any other precedent cases in urban area or new towns in which a student hostel is located at the bottom part of a composite or residential building. If yes, I hope that STN DPO planners could provide at least a few cases in meeting/TPB Paper to prove that there is no noise impact to the residents on the upper level. Meanwhile, I wish STN DPO planners to liaise with EPD for asking the applicant to submit a noise impact assessment. If not, at least the department could specify this as a planning condition for the application.

3. As a resident, I would like to friendly remind the drainage and water supply department that this building does not have a proper toilet flushing system. The building is using underground freshwater to flush the toilet. The underground flushing water is always full of special smell, and full of harmful bacteria. Meanwhile, the supply of flushing water is sometimes unstable as well. This condition has been complained by residents and the church for multiple times. From my point of view, in regards to this issue, EPD, FEHD, DSD and WSD have to be well-consulted if they noticed this situation, and whether they would require further assessment or actions in regards to the issue of poor flushing system.

4. From the floor plan and block plan, I observed that the applicant labelled the lift of Kam Fu B

building as disabled lift. Please be reminded that according to the DMC of Kam Fu Building, the owner/users of the 1/F and 2/F has no right to use the lift of Kam Fu Building. Therefore, the block plan or floor plan must tally with the DMC properly. Otherwise, this will give TPB members a misconception that the students are allowed to use the lift of Kam Fu Building. BD have to assess whether a student hostel without lift would be acceptable to building ordinance.

5. Last but not least, there are news that a student hostel in Mong Kok has caused fire at night. This building is prepared to do a fire equipment revamp. Before the completion of the revamp, it is not suitable to allow changes of uses which would increase the risk of fire in the building. I think members could remember what has happened in Tai Po several months ago. FSD has to be fully aware of the fire equipment of 1/F and 2/F. The residents of the building fully object to the proposal considering the fire risk. The planning department is urged to create a planning condition on fire risk, especially when we do not know whether students are allowed to use fire to cook in the proposed hostel

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司



4

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

Our ref: T&ESD/E&IC/ES/EnvE/L1316

Date: - 5 MAR 2026

By Post and Fax
(Fax no.: 2877 0245 / 2522 8426)

Dear Sir/Madam,

Comments on the Section 16 Planning Application regarding Proposed Hotel (Student Hostel) on the G/F (part), 1/F and 2/F of Kam Fu Building, 2-8 On Fu Road, Tai Po (Application No. A/TP/708)
Operational Railway Noise Concerns

The Corporation has, in general, no objection to the captioned Section 16 application (Application No. A/TP/708) for a proposed hotel (student hostel) on the G/F (part), 1/F and 2/F of Kam Fu Building, 2-8 On Fu Road, Tai Po. As the proposed development is situated close to the MTR East Rail Line (EAL), noise from train operations could potentially impact future occupants.

We note that the proposed student hostel will be converted from an existing kindergarten, with openable windows at certain rooms facing the EAL. We wish to caution that the proposed student hostel is located in a noise-sensitive area which can be sensitive to air-borne noise. While a short vertical noise barrier has been installed near the railway, given the close proximity of approximately 50m to the EAL, together with the potential direct line-of-sight from upper floors towards the rail lines, noise impacts could remain a concern for future occupants. We therefore recommend that the development proponent conduct an Environmental Assessment Study, including a quantitative Railway Noise Impact Assessment (RNIA), to be reviewed and approved by the Environmental Protection Department (EPD), and implement any necessary noise mitigation measures at their own cost to ensure full compliance with statutory requirements.

Should approval be granted to the Section 16 Planning Application, we respectfully urge the Town Planning Board to give due consideration to our concerns and impose appropriate development requirements through planning approval conditions.

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司



Our ref: T&ESD/E&IC/ES/EnvE/L1316

Date: - 5 MAR 2026

Should you have any queries, please feel free to contact our Lead Environmental Manager Ms. Catherine Leung [REDACTED]

Yours faithfully,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hing Keung'.

Chan Hing Keung
Chief of Operations Engineering Service & Innovation

c.c Mr. TAM Cheuk Wai, Gary	- Assistant Director of EPD (Environmental Assessment)
Dr. LAW Chi Wing	- Principal Environmental Protection Officer (Assessment & Noise)

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

5 to 20

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年03月03日星期二 15:38
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [REDACTED]
主旨: 大埔金富樓業主意見問卷調查
附件: 金富樓問卷(ATP708).pdf; WhatsApp Image 2026-02-14 at 16.11.49.jpeg
類別: Internet Email

曹先生你好!

就有關某業主申請學生宿舍, 申請編號A/TP/708, 管理處早前派發問卷調查, 向業主收集意見(詳情見附件),

如收到電郵, 請回覆!

另外, 有業戶詢問改變單位用途, 是否大廈公契內註明可以改變用途?

Patrick Lau

Assistant Property Manager

PMP (Tier 2) Licence [REDACTED]

Wilson Property Management Limited

PMP Licence [REDACTED]
[REDACTED]



規劃申請 PLANNING APPLICATION



申請編號 Application No.	A/TP/708
地點 Location (見下圖 See Plan Below)	大埔安富道2-8號金富樓地下(部份)、1樓和2樓 G/F (part), 1/F and 2/F of Kam Fu Building, 2-8 On Fu Road, Tai Po
地帶及圖則 Zoning and Plan	「住宅(甲類)」 "Residential (Group A)" 大埔分區計劃大綱核准編號S/TP/32 Approved Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/32
建議 Proposal	擬議興建酒店(學生宿舍) Proposed Hotel (Student Hostel)

任何人士均可就這宗申請提出意見。有關意見必須於2026年3月6日或之前，以專人送遞或郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)方式，向城市規劃委員會提出。

Any person may make comment on this application. The comment must be made to the Town Planning Board by hand or post (15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong), fax (2877 0245 or 2522 8426) or e-mail (tpbpd@pland.gov.hk) on or before 6 Mar 2026.

詳情 Particulars

1. 這是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16條提出的申請。
This is an application made under section 16 of the Town Planning Ordinance (the Ordinance).

2. 此宗申請須經城市規劃委員會(下稱「委員會」)或該宗申請作出考慮前，進入委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_TP_708.html)或掃描本通知的二維碼及於下列地點向當局提出申請。
Until the application has been considered by the Town Planning Board (the Board), the application is available for public inspection on the Board's website (https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_TP_708.html) or scanning the QR code in this Notice) and at the following locations:

規劃查詢及查詢處 Planning Enquiry Counters, Planning Department

熱線 Hotline: 2231 5000
香港北角渣華道333號北角政府合署15樓
15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, H.K.
新界沙田上禾輿路1號沙田政府合署14樓
14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, N.T.

3. 根據條例，所有內置委員會的意見，將會供公眾查閱。
All comments made to the Board will be available for public inspection under the Ordinance.

個人資料聲明 Statement on Personal Data

委員會就任何有關此宗申請的個人資料會受政府部門及政府部門，以根據條例及相關的個人資料條例及有關的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申請，包括向公眾提供有關意見，同時公佈有關意見人士(下稱「意見人」)的姓名(供公眾查閱)以及
- (b) 在有關意見人與委員會有關的部門之間進行聯絡。

The personal data submitted to the Board in any comment will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this application which includes making available the name of the person making the comment (hereafter known as "commenter") for public inspection when making available the comment for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments.

in accordance with the provisions of the Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

重要提示 Important Notes

(1) 此宗申請須經城市規劃委員會(下稱「委員會」)或該宗申請作出考慮前，進入委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_TP_708.html)或掃描本通知的二維碼及於下列地點向當局提出申請。

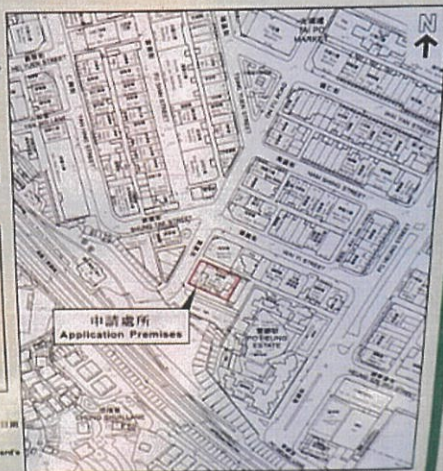
The application must be made to the Town Planning Board (the Board) or the Board's website (https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_TP_708.html) or scanning the QR code in this Notice) and at the following locations:

(2) 此宗申請須經城市規劃委員會(下稱「委員會」)或該宗申請作出考慮前，進入委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_TP_708.html)或掃描本通知的二維碼及於下列地點向當局提出申請。

The application must be made to the Town Planning Board (the Board) or the Board's website (https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_TP_708.html) or scanning the QR code in this Notice) and at the following locations:

位置圖 Location Plan

(只作識別用 for identification purpose only)



申請處所
Application Premises

城市規劃委員會
2026年2月13日
Town Planning Board
13 Feb 2026

本人為大埔金富樓業主，就金富樓一樓及二樓業主申請由現用途改為「酒店（學生宿舍）」一事，特此致函表達本人明確的反對及不支持意見。以下為主要原因：

一、保安安排及管理風險大增

本大廈屬住宅性質，現時出入人士以住客及其親友為主，保安安排只設日間約十小時當值。若將一樓及二樓改為酒店／學生宿舍，出入人流勢必大幅增加，且流動性高，住客難以識別來人身份，對大廈保安構成重大影響。要維持基本安全水平，保安工作實際上須改為二十四小時運作，將大幅增加管理處及業主立案法團的管理壓力及開支，對現有住戶並不公平。（請參閱附件：其他學生公寓二十四小時保安）

二、衛生及垃圾處理問題

酒店或宿舍性質的單位，住客更替頻繁，生活習慣各異，尤其學生甚少煮食以外賣為主，日常垃圾及大型棄置物品量必然上升。如現有垃圾收集及處理安排不相應提升，將會導致走廊、電梯大堂及公共地方更多垃圾堆放，增加異味、鼠蟲患及衛生問題，影響全體住戶的居住環境及健康。

三、使用客用升降機對住戶造成滋擾及治安問題

一樓及二樓的住客及訪客有機會使用大廈客用的一樓升降機出入，勢必增加升降機的使用頻率及壓力，出現更頻繁壞機，影響原有住戶日常出入。大量非本大廈長期住客出入時間不定，晚間及深夜人聲談話、行李搬運、房門開關等噪音，亦會在等候及乘搭升降機時造成噪音和滋擾，嚴重影響住戶安寧。同時，有機會大量防客或送外賣人士頻繁出入，加大治安風險，住戶對子女及長者安全的憂慮亦會增加。

四、本大廈大部份樓層屬純住宅用途，性質不宜改變

本人購買及居住於本大廈，是基於其住宅性質及相對寧靜、安全的居住環境。以往一樓二樓是租予幼稚園或教會，他們不會在單位內住宿及煮食等。如將樓層改為酒店或宿舍用途，實質上改變了整個大廈的性質，令住宅大廈變相混入類似商業或短租經營模式，與本區及本大廈原來的規劃不符，亦與大部分業主對物業用途及居住環境的合理期望不一致。

五、管理費及經濟負擔不公

如將一樓及二樓改為酒店／宿舍用途，該等樓層對管理服務（包括保安、清潔、維修、電梯保養等）的需求明顯較高。本人關注，日後是否會因此需要調整各單位的管理費分攤比例，導致其商業性質單位的額外成本轉嫁至所有住宅業主，令普通住戶承受額外及不合理的經濟負擔。

六、物業價值的長遠影響

當大廈部分樓層變成酒店或宿舍後，整體物業形象及定位出現變化，容易令潛在買家卻步，對單位的轉售及估值造成負面影響，實質減低現有業主物業的市場價值。

七、 排污系統壓力增加

本大廈現時排水泵已經常故障，導致經常無水沖廁所，需要頻繁維修。若一樓及二樓改為酒店 / 學生宿舍，住客人數及用水量大幅上升，將對現有排污系統造成更大壓力，增加泵房故障頻率、清潔難度及維修成本，最終影響全體住戶的日常生活及公共設施穩定性。

八、 學生宿舍用途不明確及監管困難

申請標明「酒店 (學生宿舍)」，但學生宿舍是否等同酒店？若獲批後取得酒店牌照，業主極有可能隨時改變實際用途，甚至變成時鐘酒店，導致不同人士短暫出入，進一步惡化治安、管理及噪音問題。即使聲稱作學生宿舍，亦難以監管租與何人入住，住客來源不透明，難保不會出現不當使用，長遠增加大廈管理風險。

此致函抄送城規會及大埔區議員

通告

NOTICE

**WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT

金富樓發展建議問卷調查 (由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明: _____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

[REDACTED]

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☐ 不支持 ☒ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

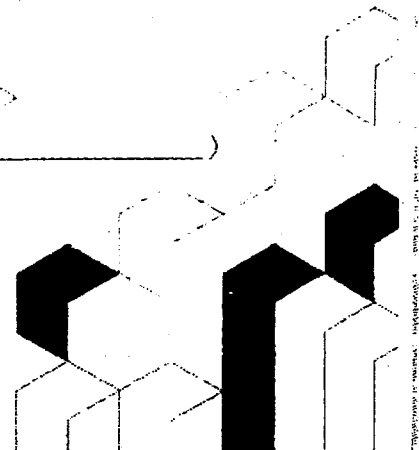
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明: _____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告**NOTICE**

物業管理公司牌照號碼

Licence Number: [REDACTED]

**WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

[REDACTED]

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

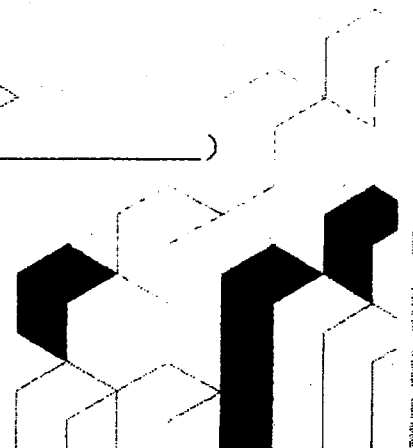
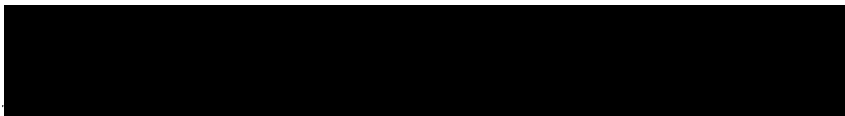
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告**NOTICE**

物業管理公司牌照號碼

Licence Number: **WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明: _____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

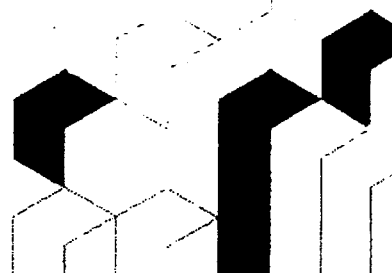
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明: _____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



**WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT**通告****NOTICE**

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明: _____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☒ 是 ☐ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

- ☐ 認為能提升大廈價值
- ☐ 能改善區內活化效益
- ☐ 有助引入更多管理資源
- ☐ 其他(請說明: _____)

怡信物業管理有限公司
WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告

NOTICE

物業管理公司牌照號碼
Licence Number: [REDACTED]



WILSON 怡信
PROPERTY MANAGEMENT

6. 若「不支持」，請選擇您的主要顧慮（可選多項）：

- ☒ 增加大廈出入人流及保安風險
- ☒ 對公共設施使用造成壓力
- ☒ 影響住戶私隱或生活質素
- ☒ 潛在噪音或衛生問題
- ☒ 其他（請說明：大廈支出加大，

7. 您認為若該建議獲批，應採取哪些措施以減低對住戶影響？（可選多項）

- ☐ 加強出入口保安及訪客登記制度
- ☐ 增設監控系統或管理人手
- ☐ 其他建議：_____

8. 其他意見或建議（如對申請有具體意見，請詳細說明）：

①用過夜更保安員，費用1.2樓業主支付。
②垃圾全部1.2樓業主清。
1.2樓

第三部分：提交方式

請於 2026 年 3 月 1 日前將填妥的問卷或意見書投入「法團信箱」（設於大堂）。

多謝閣下抽空填寫本問卷，您的寶貴意見將有助維護本大廈的整體利益及住戶權益。



怡信物業管理有限公司
金富樓管理處謹啟

怡信物業管理有限公司
WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD

From:

物業管理公司牌照號碼

Licence Number: **通告****NOTICE****WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):



第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☒ 是 ☐ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☐ 不支持 ☒ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

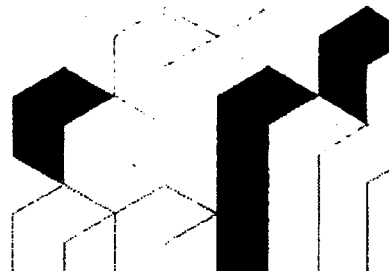
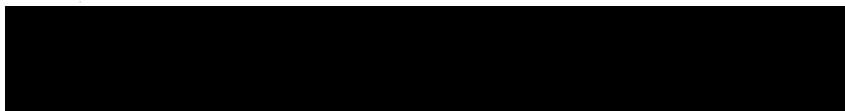
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告 NOTICE

物業管理公司牌照號碼
Licence Number: [REDACTED]



WILSON 怡信
PROPERTY MANAGEMENT

金富樓發展建議問卷調查 (由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明: _____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☐ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☒ 認為能提升大廈價值

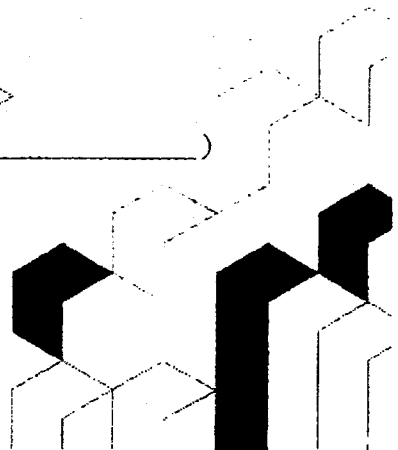
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明: _____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告

NOTICE



WILSON 怡信
PROPERTY MANAGEMENT

金富樓發展建議問卷調查 (由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明: _____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

[REDACTED]

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明: _____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



**WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT

13

通告

NOTICE

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☒ 是 ☐ 否

4. 您是否支持此發展建議?

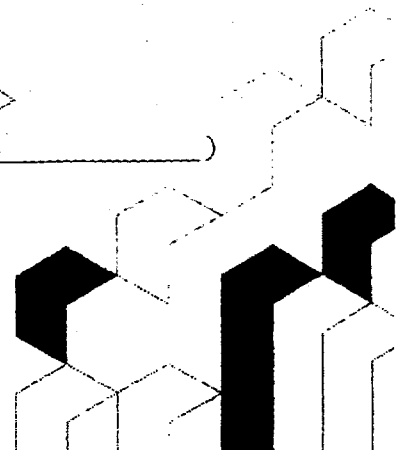
☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

- ☐ 認為能提升大廈價值
- ☐ 能改善區內活化效益
- ☐ 有助引入更多管理資源
- ☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD





14

通告

NOTICE

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明: _____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

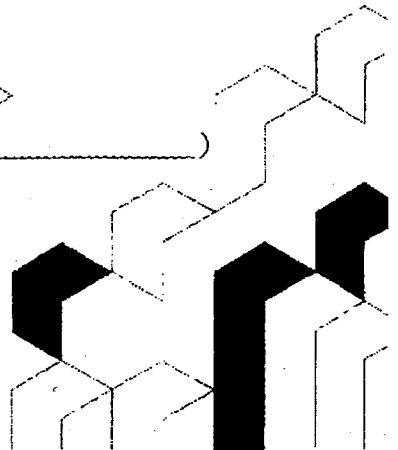
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明: _____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告

NOTICE

物業管理公司牌照號碼
Licence Number: [REDACTED]**WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT

金富樓發展建議問卷調查 (由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

[REDACTED]

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

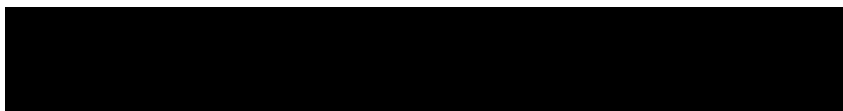
4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☐ 不支持 ☒ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

- ☐ 認為能提升大廈價值
☐ 能改善區內活化效益
☐ 有助引入更多管理資源
☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司
WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告**NOTICE**

物業管理公司牌照號碼

Licence Number: [REDACTED]

**WILSON 怡信**
PROPERTY MANAGEMENT

16

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

[REDACTED]

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☒ 是 ☐ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

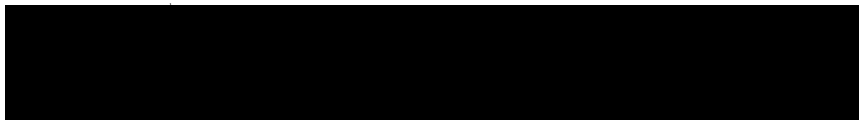
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD





通告

NOTICE

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

[REDACTED]

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

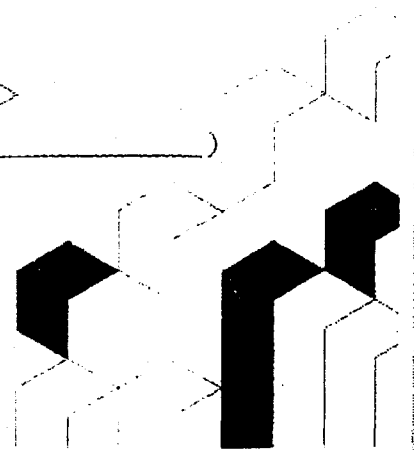
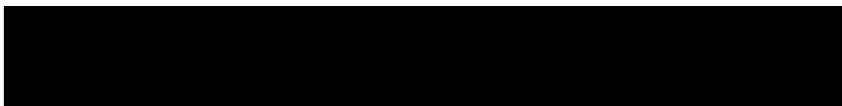
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD





通告

NOTICE

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☐ 是 ☒ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

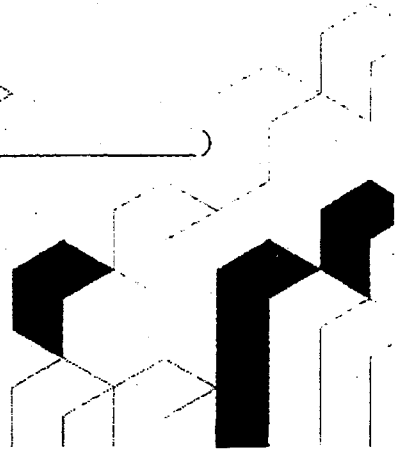
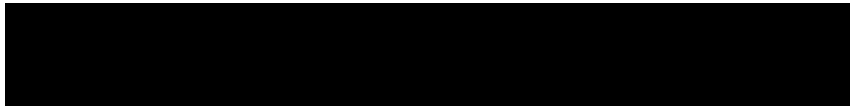
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD





19

通告

NOTICE

金富樓發展建議問卷調查
(由業主立案法團及管理處發出)

徵求對城市規劃委員會發展建議的問卷調查

本問卷旨在收集各業主及住戶對本大廈地下(部分)、一樓及二樓擬改作酒店(學生宿舍)用途的意見,有關業戶亦就有關更改用途,提供一些背景資料及運作資訊供各業戶參考(請參閱附件)。本問卷結果以供業主立案法團整理後,以便向城市規劃委員會提交回應。

第一部分:基本資料

(資料僅供統計及核對用途,法團將保密處理)

1. 您的身份:

☒ 業主 ☐ 租戶 ☐ 其他(請註明:_____)

2. 單位號碼(只需填寫樓層及單位字母,例如「8A」):

[REDACTED]

第二部分:對發展建議的意見

3. 您是否知悉有關把地下(部分)、一樓及二樓改作酒店(學生宿舍)用途的申請?

☒ 是 ☐ 否

4. 您是否支持此發展建議?

☐ 支持 ☒ 不支持 ☐ 無意見

5. 若「支持」,請選擇您的主要原因(可選多項):

☐ 認為能提升大廈價值

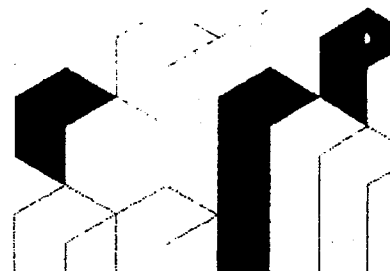
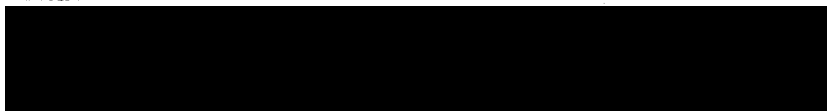
☐ 能改善區內活化效益

☐ 有助引入更多管理資源

☐ 其他(請說明:_____)

怡信物業管理有限公司

WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告

NOTICE

物業管理公司牌照號碼
Licence Number: [REDACTED]

WILSON 怡信
PROPERTY MANAGEMENT

6. 若「不支持」，請選擇您的主要顧慮（可選多項）：

- ☒ 增加大廈出入人流及保安風險
- ☒ 對公共設施使用造成壓力
- ☒ 影響住戶私隱或生活質素
- ☒ 潛在噪音或衛生問題
- ☐ 其他（請說明：_____）

7. 您認為若該建議獲批，應採取哪些措施以減低對住戶影響？（可選多項）

- ☒ 加強出入口保安及訪客登記制度
- ☒ 增設監控系統或管理人手
- ☐ 其他建議：_____

8. 其他意見或建議（如對申請有具體意見，請詳細說明）：

絕不支持，極力反對

第三部分：提交方式

請於 2026 年 3 月 1 日前將填妥的問卷或意見書投入「法團信箱」（設於大堂）。

多謝閣下抽空填寫本問卷，您的寶貴意見將有助維護本大廈的整體利益及住戶權益。



怡信物業管理有限公司
金富樓管理處謹啟

怡信物業管理有限公司
WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD



通告

NOTICE

物業管理公司牌照號碼
Licence Number: [REDACTED]

WILSON 怡信
PROPERTY MANAGEMENT

20

6. 若「不支持」，請選擇您的主要顧慮（可選多項）：

- ☐ 增加大廈出入人流及保安風險
- ☐ 對公共設施使用造成壓力
- ☐ 影響住戶私隱或生活質素
- ☐ 潛在噪音或衛生問題
- ☐ 其他（請說明：_____）

7. 您認為若該建議獲批，應採取哪些措施以減低對住戶影響？（可選多項）

- ☒ 加強出入口保安及訪客登記制度
- ☒ 增設監控系統或管理人手
- ☐ 其他建議：_____

8. 其他意見或建議（如對申請有具體意見，請詳細說明）：

一定要設獨立出入口。

第三部分：提交方式

請於 2026 年 3 月 1 日前將填妥的問卷或意見書投入「法團信箱」（設於大堂）。

多謝閣下抽空填寫本問卷，您的寶貴意見將有助維護本大廈的整體利益及住戶權益。



怡信物業管理有限公司
金富樓管理處謹啟

怡信物業管理有限公司
WILSON PROPERTY MANAGEMENT LTD

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

21

有關申請編號 A/TP/708 大埔金富樓地下(部份)、1 樓和 2 樓意見

敬啟者：

本人為大埔金富樓業主，就金富樓地下(部份)、1 樓和 2 樓業主申請由現有用途改為「酒店 (學生宿舍)」一事，特此致函表達本人明確的反對及不支持意見。以下為主要原因：

一、保安安排及管理風險大增

本大廈屬住宅性質【住宅(甲類)】，現時出入人士以住客及其親友為主，保安安排只設日間約十小時當值。若將 1 樓和 2 樓改為酒店 / 學生宿舍，出入人流勢必大幅增加，且流動性高，住客難以識別來人身份，對大廈保安構成重大影響。要維持基本安全水平，保安工作實際上須改為二十四小時運作，將大幅增加管理處及業主立案法團的管理壓力及開支，對現有住戶並不公平。(請參閱附件: 其他學生公寓二十四小時保安)

二、使用客用升降機對住戶造成滋擾及治安問題

1 樓和 2 樓的住客及訪客有機會使用大廈客用的一樓升降機出入，勢必增加升降機的使用頻率及壓力，出現更頻繁壞機，影響原有住戶日常出入。大量非本大廈長期住客出入時間不定，晚間及深夜人聲談話、行李搬運、房門開關等噪音，亦會在等候及乘搭升降機時造成噪音和滋擾，嚴重影響住戶安寧。同時，有機會有大量防客或送外賣人士頻繁出入，加大治安風險，住戶對子女及長者安全的憂慮亦會增加。

三、本大廈大部份樓層屬純住宅用途，性質不宜改變

本人購買及居住於本大廈，是基於其住宅性質及相對寧靜、安全的居住環境。以往 1 樓和 2 樓是租予幼稚園或教會，他們不會在單位內住宿及煮食等。如將樓層改為酒店或宿舍用途，實質上改變了整個大廈的性質，令住宅大廈【住宅(甲類)】變相混入類似商業或短租經營模式，與本區及本大廈原來的規劃不符，亦與大部分業主對物業用途及居住環境的合理期望不一致。

四、物業價值的長遠影響

當大廈部分樓層變成酒店或宿舍後，整體物業形象及定位出現變化，容易令潛在買家卻步，對單位的轉售及估值造成負面影響，實質減低現有業主物業的市場價值。

五、管理費及經濟負擔不公

如將 1 樓和 2 樓改為酒店 / 宿舍用途，該等樓層對管理服務（包括保安、清潔、維修、電梯保養等）的需求明顯較高。本人關注，日後是否會因此需要調整各單位的管理費分攤比例，導致其商業性質單位的額外成本轉嫁至所有住宅業主，令普通住戶承受額外及不合理的經濟負擔。

六、衛生及垃圾處理問題

酒店或宿舍性質的單位，住客更替頻繁，生活習慣各異，尤其學生甚少煮食以外賣為主，日常垃圾及大型棄置物品量必然上升。如現有垃圾收集及處理安排不相應提升，將會導致走廊、電梯大堂及公共地方更多垃圾堆放，增加異味、鼠蟲患及衛生問題，影響全體住戶的居住環境及健康。

七、排污系統壓力增加

本大廈現時排水泵已經常故障，導致經常無水沖廁所，需要頻繁維修。若 1 樓和 2 樓改為酒店 / 學生宿舍，住客人數及用水量大幅上升，將對現有排污系統造成更大壓力，增加泵房故障頻率、清潔難度及維修成本，最終影響全體住戶的日常生活及公共設施穩定性。

八、學生宿舍用途不明確及監管困難

申請標明「酒店（學生宿舍）」，但學生宿舍是否等同酒店？若獲批後取得酒店牌照，業主極有可能隨時改變實際用途，甚至變成時鐘酒店，導致不同人士短暫出入，進一步惡化治安、管理及噪音問題。即使聲稱作學生宿舍，亦難以監管租與何人入住，住客來源不透明，難保不會出現不當使用，長遠增加大廈管理風險。

基於以上多項考慮，本人認為是次用途改變申請將對全幢大廈的保安、管理、衛生、及住戶生活質素造成長遠及負面的影響，嚴重損害現有業主及住戶的合理權益，故此本人堅決反對相關申請，並懇請貴會否決是次用途改變申請。

此致



大埔金富樓業主

2026 年 3 月 4 日



查詢價格



◎ 盛樂中心附近的交通方便嗎？



迷你冰箱



衣櫃

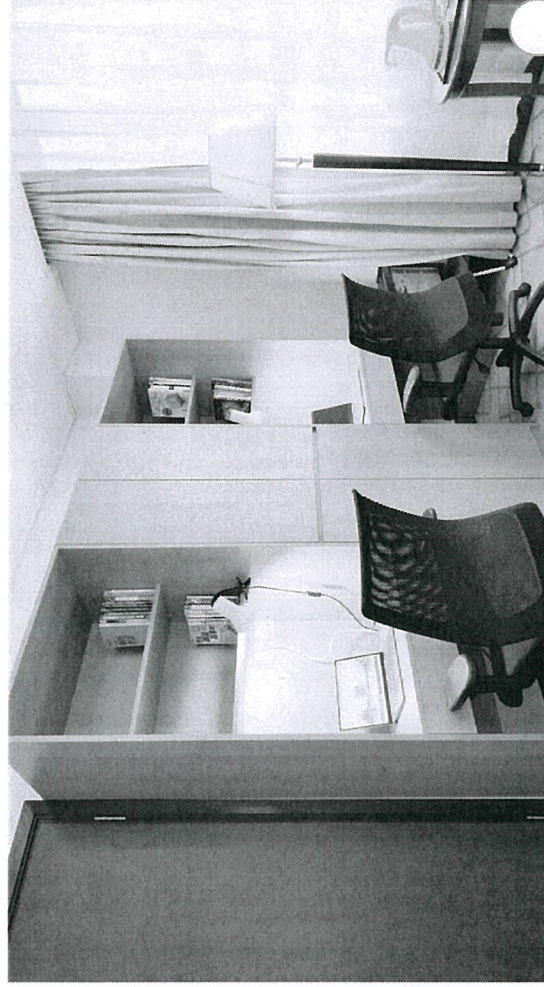


獨立書桌



浴缸

位於尖沙咀核心地段，鄰近佐敦港鐵站，Ceres Living 由歷史酒店改建而成月租式服務式住宅。在這裡就如在家一樣的舒適感，學習設備齊全，充足儲存空間，24小時保安，免費使用共享設施，同時享受酒店式的便利。Ceres Living 位置優越，周圍有許多尖沙咀的熱門景點，如星光大道、K11藝術商場、柏麗購物大道、海港城購物商場以及西九龍海旁文化區。您可以輕鬆探索這些地方，除了學習外，更享受購物、娛樂和文化活動的樂趣。



盛樂中心服務式住宅

學生公寓

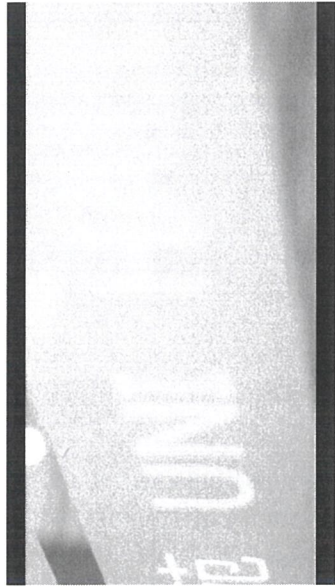
Whatsapp 立即預約看房



分享



CeresLiving 最新 [學生公寓] # 學生公寓 # 國內學生 # 理工大學 # 服務式住宅...



尚學苑 2025/26
住宿 (25fall) 現已
開始接受申請，如
有興趣及查詢，歡
迎與我們聯繫！

最新優惠

NEW LINE

尚學苑 讓家的溫馨隨處可見



家鄉的味道



織出的友誼



溫馨的照料



与你同行

為何選擇尚學苑？

1. 擁有營運學生公寓的豐富經驗

尚學苑自2013年已開始營運學生公寓，是香港營運學生公寓的先驅，擁有超過10年卓越的經驗。自創辦以來，秉承教書育人、關愛學子的理念，一直致力於打造便捷和專業的學生公寓，廣有口碑。

2. 家的感覺

尚學苑創立的初心旨在為遠赴香港求學的莘莘學子打造一個舒適、安全、溫暖、充滿住校宿舍氛圍和暖心關懷的家。

獨棟公寓大樓，進住如進家。

3. 專門供學生或校友申請入住

專為來香港讀書的學生而設並提供學生住宿服務，不會有其他如旅客、背包客、來港從商、小童等人士入住，鄰居宿友都是同學，讓父母安心。

4. 專業的保安、服務及管理

現由國際級及世界頂尖專業管理的仲量聯行物業管理有限公司提供 24 小時專業保安、服務及管理，讓遠在家鄉的家長放心。學生也可專注學業，毋須為一般住宿的瑣碎事分心。

5. 多年來獲多間大學認可

尚學苑多年來獲多間大學認可，同學和家長們可安心。多年來有眾多學生入住，讓同學們于尚學苑容易認識不同國籍及不同地域的同學，擴闊同學們的生活圈子。

6. 非常寬敞的住宿環境

住宅單位空間非常寬敞，並提供多款不同的住宿類型，有 1 人獨自居住的類型、也有 2 人、3 人或 4 人和宿友合住的類型 (有臥室或開放式)，以符合不同學生的需要，應有一款合你意。

在尚學苑 2 樓寬敞的公共區設有自習室和活動區並提供娛樂、運動設備等，為住客提供一個溫習、歡敘、閒聊、休憩的好地方。

7. 每個住宅單位內均配有衛浴及廚房，及標準家電

每個住宅單位內均配有衛浴及廚房；住宅單位內已設有冰箱、洗衣機 (帶烘乾功能) 和煮食設備如煮食電爐、微波爐、電熱水壺等均已配備，同學可以很方便的在自己住宅單位內使用。

8. 免費光纖高速 wifi

每個住宅單位內都備有獨立的免費光纖高速 wifi (由全香港最大的網絡供應商 PCCW 提供)，同學們不論在學習上用來做功課、做學術研究，或於閒時看電影及娛樂等，也能享用高速 wifi。

9. 尚學苑協助學生配對宿友 (同性)

如同學希望找其他宿友同住，尚學苑可提供協助 (同性)。

10. 尚學苑用心為同學選用不同著名品牌的優質配置

- 1) 選用國際級及世界頂尖專業管理團隊：現由仲量聯行物業管理有限公司管理
- 2) 選用著名空調品牌，如 Panasonic、珍寶 (General Electric) 或大金 (Daikin) 等
- 3) 選用著名廚房電器品牌，如惠而浦 (Whirlpool)、Cristal 等

P70

- 4) 現時選用全香港最大的網絡供應商 PCCW 提供免費光纖高速 wifi
- 5) 選用著名電梯品牌：奧的斯電梯公司
- 6) 選用著名書枱燈品牌，如 Philips LED 等書枱燈具有護目功能，讓閱讀的過程倍感舒適

11. 同學可輕鬆拎包入住

每位同學也配有自己的書桌、椅子、衣櫃、保險箱、LED 護目書枱燈、床、床墊、一套全新的床上用品 (包括枕頭、枕頭套、被子、被袋和床單)，**同學可輕鬆拎包入住。**

12. 交通便利

只需步行約 5 分鐘就可到達深水埗地鐵站或石硤尾地鐵站，尚學苑附近也有其他交通工具如巴士、小巴等可直達部分大學及香港熱門地區如旺角、尖沙咀、銅鑼灣等。

13. 坐落西九龍

只需十多分鐘車程便可到達香港最新發展的西九龍區，包括 M+ 博物館、香港故宮、西九文化區和大型購物商場，十分方便。

14. 安心付款

准用住宿費及服務費現由國際級及世界頂尖專業管理的仲量聯行物業管理有限公司負責收取，可確保安心。

15. 尚學苑關心你的將來

期考剛完，好讓宿生們放鬆放鬆，尚學苑特意暖心的安排了專享體驗活動，例如於太平洋 Pacific Club 內，一邊感受會所非凡設施、欣賞香港維多利亞港優美風景，一邊免費專享豪華會所內豐富美味的自助餐；其間邀請了世界知名企業的團隊，包括企業培訓主管及學姐，與宿生進行畢業後職業規劃攻略交流，為留學生涯，後續個人發展安排作好準備，成就輝煌人生。

16. 附近社區、醫療和生活設施齊備，美食林立

社區設施如圖書館、公園、體育館、郵政局；生活設施如街市、便利店、超級市場、註冊藥房、銀行、生活用品店、電腦中心；餐廳美食由快餐店至米其林星級餐廳；以上也是約 5 - 10 分鐘步行已可到達，近在咫尺，應有盡有。

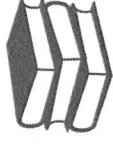
尚學苑特色



獲大學認可及推薦



與多間大學緊密聯繫，並讓大學預訂住宅單位。



專為學界服務



家的感覺



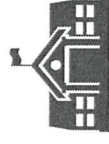
服務及管理現由國際級及世界頂尖專業管理的仲量聯行物業管理有限公司提供，學生可專注學業，毋須為一般住宿的瑣碎事分心。



准用住宿費及服務費及管理費現由國際級及世界頂尖專業管理的仲量聯行物業管理有限公司負責收取，可確保安心。



24小時專業管理及保安，以學生安全為首要 (現由國際級及世界頂尖專業管理的仲量聯行物業管理有限公司提供)。



多年來已有多間大學的中外學生入住尚學苑，包括：

- 香港浸會大學
- 香港城市大學
- 香港理工大學
- 香港理工大學 香港專上學院
- 香港都會大學
- 香港都會大學 李嘉誠專業進修學院
- 香港中文大學
- 香港大學
- 香港大學專業進修學院
- 香港大學專業進修學院 保良局何鴻燊社區書院
- 嶺南大學
- 香港恒生大學
- 及其他高等學府等。



每個住宅單位內電器、傢私及寢室用品齊備，



提供免費光纖高速 Wifi



寬敞的公共區設有自習室和活動區並提供遊戲、運動設備等，為住

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年03月06日星期五 16:28
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關申請編號A/TP/708 大埔金富樓地下(部份)、1樓和2樓意見
類別: Internet Email

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

(正本郵寄)

有關申請編號A/TP/708 大埔金富樓地下(部份)、1樓和2樓意見

敬啟者：

本人為大埔金富樓業主，就金富樓地下(部份)、1樓和2樓業主申請由現有用途改為「酒店（學生宿舍）」一事，特此致函表達本人明確的反對及不支持意見。以下為主要原因：

一、保安安排及管理風險大增

本大廈屬住宅性質【住宅(甲類)】，現時出入人士以住客及其親友為主，保安安排只設日間約十小時當值。若將1樓和2樓改為酒店／學生宿舍，出入人流勢必大幅增加，且流動性高，住客難以識別來人身份，對大廈保安構成重大影響。要維持基本安全水平，保安工作實際上須改為二十四小時運作，將大幅增加管理處及業主立案法團的管理壓力及開支，對現有住戶並不公平。(請參閱附件: 其他學生公寓二十四小時保安)

二、使用客用升降機對住戶造成滋擾及治安問題

1樓和2樓的住客及訪客有機會使用大廈客用的一樓升降機出入，勢必增加升降機的使用頻率及壓力，出現更頻繁壞機，影響原有住戶日常出入。大量非本大廈長期住客出入時間不定，晚間及深夜人聲談話、行李搬運、房門開關等噪音，亦會在等候及乘搭升降機時造成噪音和滋擾，嚴重影響住戶安寧。同時，有機會有大量防客或送外賣人士頻繁出入，加大治安風險，住戶對子女及長者安全的憂慮亦會增加。

三、本大廈大部份樓層屬純住宅用途，性質不宜改變

本人購買及居住於本大廈，是基於其住宅性質及相對寧靜、安全的居住環境。以往1樓和2樓是租予幼稚園或教會，他們不會在單位內住宿及煮食等。如將樓層改為酒店或宿舍用途，實質上改變了整個大廈的性質，令住宅大廈【住宅(甲類)】變相混入類似商業或短租經營模式，與本區及本大廈原來的規劃不符，亦與大部分業主對物業用途及居住環境的合理期望不一致。

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

四、物業價值的長遠影響

當大廈部分樓層變成酒店或宿舍後，整體物業形象及定位出現變化，容易令潛在買家卻步，對單位的轉售及估值造成負面影響，實質減低現有業主物業的市場價值。

五、管理費及經濟負擔不公

如將1樓和2樓改為酒店 / 宿舍用途，該等樓層對管理服務（包括保安、清潔、維修、電梯保養等）的需求明顯較高。本人關注，日後是否會因此需要調整各單位的管理費分攤比例，導致其商業性質單位的額外成本轉嫁至所有住宅業主，令普通住戶承受額外及不合理的經濟負擔。

六、衛生及垃圾處理問題

酒店或宿舍性質的單位，住客更替頻繁，生活習慣各異，尤其學生甚少煮食以外賣為主，日常垃圾及大型棄置物品量必然上升。如現有垃圾收集及處理安排不相應提升，將會導致走廊、電梯大堂及公共地方更多垃圾堆放，增加異味、鼠蟲患及衛生問題，影響全體住戶的居住環境及健康。

七、排污系統壓力增加

本大廈現時排水泵已經常故障，導致經常無水沖廁所，需要頻繁維修。若1樓和2樓改為酒店 / 學生宿舍，住客人數及用水量大幅上升，將對現有排污系統造成更大壓力，增加泵房故障頻率、清潔難度及維修成本，最終影響全體住戶的日常生活及公共設施穩定性。

八、學生宿舍用途不明確及監管困難

申請標明「酒店（學生宿舍）」，但學生宿舍是否等同酒店？若獲批後取得酒店牌照，業主極有可能隨時改變實際用途，甚至變成時鐘酒店，導致不同人士短暫出入，進一步惡化治安、管理及噪音問題。即使聲稱作學生宿舍，亦難以監管租與何人入住，住客來源不透明，難保不會出現不當使用，長遠增加大廈管理風險。

基於以上多項考慮，本人認為是次用途改變申請將對全幢大廈的保安、管理、衛生、及住戶生活質素造成長遠及負面的影響，嚴重損害現有業主及住戶的合理權益，故此本人堅決反對相關申請，並懇請貴會否決是次用途改變申請。

此致

大埔金富樓業主

2026年3月4日