

Previous Applications covering the Application Site

Approved Application

<u>Application No.</u>	<u>Proposed Use(s)/Development(s)</u>	<u>Date of Consideration</u>	<u>Approval Conditions</u>
A/H6/91	Proposed Minor Relaxation of Plot Ratio Restriction for Permitted Flat Use	14.1.2022 (MPC)	(1), (2) and (3)

Approval Conditions

- (1) The design and provision of vehicular access, car parking and loading/unloading facilities for the proposed development to the satisfaction of the Commissioner for Transport or of the Town Planning Board.
- (2) The submission of a revised Environmental Assessment and implementation of the mitigation measures identified therein to the satisfaction of the Director of Environmental Protection or of the Town Planning Board.
- (3) The submission of a Natural Terrain Hazard Study and implementation of the mitigation measures identified therein to the satisfaction of the Director of Civil Engineering and Development or of the Town Planning Board.

Rejected Application

<u>Application No.</u>	<u>Proposed Use(s)/Development(s)</u>	<u>Date of Consideration</u>	<u>Approval Conditions</u>
A/H6/87	Proposed 'Flat' Use (Access Road for the Residential Development and Public Pedestrian Link)	18.1.2019 (MPC)	(1), (2) and (3)
		14.8.2020 (on review by TPB)	(1)

Rejection Reasons

- (1) The proposed development is not in line with the planning intention of the “Green Belt” (“GB”) zone which is primarily for conservation of the natural environment and to safeguard it from encroachment by urban-type development. There is a general presumption against development in “GB” zone, and there is no strong justification for a departure from such planning intention.
- (2) The applicant fails to demonstrate that the proposed access road is the only viable option in geotechnical terms to serve the planned residential development and that the proposed access road does not result in adverse visual and landscape impacts.
- (3) The applicant fails to demonstrate the implementability of the proposed pedestrian link and that the proposed link does not result in adverse visual and landscape impacts.

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

參考編號
Reference Number: 260531-221729-24024

提交限期
Deadline for submission: 16/06/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 31/05/2026 22:17:29

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. LAM HON SANG IVAN

意見詳情
Details of the Comment :

IT IS SUGGESTED TO INCLUDE THE FOLLOWING BUILDING DEVELOPMENT PARAMETERS FROM APPLICANT'S REVISED PLANNING SCHEME TO PLANNING DEVELOPMENT CONTROL PARAMETER IN CONSIDERING ACCEPTANCE TO PLANNING APPLICATION TO ENSURE COMPLIANCE WITH APPLICANT'S SUBMITTED EIA, TIA.

- 1) MAIN ROOF LEVEL OF DOMESTIC RESIDENTIAL TOWER
- 2) LEVEL OF COVERED LANDSCAPE FLOOR
- 3) BUILDING HEIGHT
- 4) FLAT MIX AND NO.
- 5) PARKING AND LOADING/ UNLOADING PROVISION
- 6) SET-BACK DIMENSION OF NOISE SENSITIVE WINDOW OF RESIDENTIAL FLAT
- 7) SITE COVERAGE OF RESIDENTIAL PORTION TOWER
- 8) SITE COVERAGE OF NON-DOMESTIC PODIUM
- 9) GFA

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

參考編號

Reference Number:

260602-222745-18918

提交限期

Deadline for submission:

16/06/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

02/06/2026 22:27:45

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. HUNG CHI YING JASON

意見詳情

Details of the Comment :

THERE SHOULD BE EFFECTIVE MEASURES ADOPTED IN ACCEPTING PLANNING APPLICATION FOR THE CONTROL OF BUILDING BULK WHICH COMPRISES OF BOTH GROSS FLOOR AREA (GFA) ACCOUNTABLE AND GFA NON-ACCOUNTABLE USES.

GFA NON-ACCOUNTABLE USES/ AREAS FOR RESIDENTIAL DEVELOPMENT USUALLY INCLUDE ASSOCIATED PARKING PROVISION, ENVIRONMENTAL FRIENDLY AND RECREATIONAL PROVISION, AND ADOPTION OF MODULAR INTEGRATED CONSTRUCTION (MIC).

SCALE AND EXTENT OF GFA NON-ACCOUNTABLE USES CHANGES AGAINST PROPOSED FLAT MIX, UPDATE TO BUILDING CONTROL STANDARD (SUCH AS EXCLUDING ABOVE GROUND COVERED CAR PARKING SPACES FROM GFA CALCULATION), ADOPT THE HIGHEST THRESHOLD OF PLANNING DESIGN STANDARD (SUCH AS HIGHEST RATIO BETWEEN CARPARKING SPACE AND FLAT MIX)

FOLLOWING BUILDING PARAMETERS ARE SUGGESTED TO BE CLEARLY SPECIFIED AS ACCEPTANCE CONDITIONS TO PLANNING APPLICATION:-

- 1) CAPPING OVERALL GROSS FLOOR AREA WITHOUT EXCLUDING GFA NON-ACCOUNTABLE USES.
- 2) ADOPTING THE LOWEST THRESHOLD IN RATIO BETWEEN CAR PARKING SPACES AND FLAT MIX IN URBAN DEVELOPED AREA PER HK PLANNING STANDARD AND GUIDELINES.
- 3) FLAT MIX AND FLAT NUMBER.
- 4) MAIN ROOF LEVEL AND COVERED LANDSCAPED PODIUM FLAT ROOF LEVEL.
- 5) CAR PARKING SPACES PROVISION
- 6) NO. OF STOREY
- 7) SET BACK OF BUILDING ENVELOPE FROM LOT BOUNDARY LINES.
- 8) COVERAGE PERCENTAGE

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
 寄件日期: 2026年06月06日星期六 9:06
 收件者: tpbpd/PLAND
 主旨: Objection against Planning Application No: A/H6/97 (4-4c Tai Hang Road)
 類別: Internet Email

> Dear Chairman and Members of the Town Planning Board

>

> I am writing as a resident of Illumination Terrace to express my strongest possible objection to the planning application **A/H6/97** regarding the proposed residential development at 4-4C Tai Hang Road. Furthermore, I am writing to lodge a formal complaint regarding the handling of this site's planning applications.

> My objections are based on the following critical grounds:

> 1. Unjustified and Excessive Plot Ratio The applicant is requesting a

> release of the building surface area ratio to 5.687, which exceeds the standard practice by a staggering 13.74%. This is by no means a "slight relaxation." It is a blatant attempt at overdevelopment that will severely degrade the living environment, air ventilation, and traffic conditions of the surrounding neighborhood.

> 2. Disproportionate Scale and Lack of Public Interest The proposal

> intends to build a 30-story residential building, drastically increasing the number of units from the original 61 to 176. Such a massive expansion offers absolutely no public interest or benefit to the community. Instead, it will only maximize the developer's profit at the direct expense of the existing residents' quality of life.

> 3. Formal Complaint: Potential Dereliction of Duty by the TPB The

> developer has abused the planning system by submitting more than ten applications over the past years, making only minor adjustments each time to wear down the opposition. The community has repeatedly and clearly voiced its strong opposition.

> I must formally state that should the Town Planning Board approve this highly unreasonable application, it would constitute a severe dereliction of duty. The core mandate of the TPB is to safeguard proper town planning and protect the public interest of the community, not to yield to a developer's relentless and disproportionate expansion demands. Approving a project that severely breaches standard plot ratios and negatively impacts the community simply because the developer has made repeated attempts would be a complete failure of the Board's regulatory and gatekeeping responsibilities.

> Therefore, I strongly urge the Board to uphold its integrity and duty by decisively REJECTING application A/H6/97 once and for all.

>

> Yours faithfully,

> Kwong Man Chun

> Resident of Illumination Terrace

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

參考編號
Reference Number: 260605-151817-36290

提交限期
Deadline for submission: 16/06/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 05/06/2026 15:18:17

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: Nearby resident

意見詳情 Details of the Comment :

We object the proposed development for the following reasons:-

1. Tai Hang Road is narrow without room for road widening, especially the subject site abutting side of Tai Hang Road only has one lane. The proposal greatly increased the intended population s with increased traffic flow. Adverse traffic impact is expected.
2. Affecting slope stability and structural stability of nearby buildings and slopes. The proposal involved deep and sharp cut of existing slope and there is no geotechnical impact assessment is submitted. Also, there is no proposed mitigating measures for constructions to protect nearby slopes. GEO, CEDD and other relevant government departments have the responsibility to safeguard public safety for slopes.
3. The proposal has not proposed any underground car parks and did not provide any reasons of not providing any underground car parks. The applicant has proposed a 5/s above ground car park which are excessively used to provide driving ramps for just 46 car parking spaces. Planning Department and Transport Department should seriously review the car park provision and proposed car park layout plan to see whether there is genuine need to provide 5/s above ground car park. The proposal intentionally increased building bulk and intensity.

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

參考編號

Reference Number:

260607-165804-36150

提交限期

Deadline for submission:

16/06/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/06/2026 16:58:04

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. LIN WAI TUNG

意見詳情

Details of the Comment :

I strongly object to the review application for 4-4C Tai Hang Road (A/H6/97), which aims to facilitate the redevelopment of the residential building. My reasons for objection are as follows:

1. The 687th Town Planning Board (MPC) meeting on January 14, 2022, clearly stated that the approval granted for application A/H6/91 was valid only until January 14, 2026. After this date, the permission would expire unless development had commenced or the permission was renewed beforehand. Since neither condition has been met, this approval must expire. The A/H6/97 application incorrectly claims that "the application was approved with conditions by the Board on January 14, 2022," which is categorically false.
2. Given this context, this application must be treated as a new submission. The applicant's report should compare the current proposal with the original plan rather than the so-called "approved scheme," which is misleading.
3. The proposed increase in plot ratio (PR) from 5.0 to 5.687—a staggering 13.74%—provides no positive benefits to the surrounding area. The original two 7-storey buildings were significantly lower than those on upper Tai Hang Road. Increasing the building height to 30 stories, and further to 33 stories with two additional roof levels, is entirely unacceptable. The adjacent residential block, Winway Court, reaches only 27 stories and is nearly 35 meters lower than the proposed development. These extra floors lack any design merit, are unnecessary for effective urban planning, and will severely impact the breezeway in Tai Hang.
4. The proposal to transfer the gross floor area (GFA) plot ratio from the green belt (GB) to the residential block (R(B)) should only be approved under exceptional circumstances, as such a move will have overarching implications.
5. The original two 7-storey buildings housed approximately 30 flats. The current application seeks to increase this number to 176 flats, resulting in an outrageous 600% increase in residential units. Based on the Census and Statistics Department's Q1 2026 data, the average household size is 2.6. This could elevate the population from 78 residents to 457 residents. The applicant must unequivocally demonstrate to the Board that this additional influx of 380 people will not place un

due strain on public transportation and drainage systems.

I urge all decision-makers to take my objections seriously and consider the significant implications of this application on our community.



檔案編號：GSL/L050/2026/SW

致：城市規劃委員會秘書

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

城市規劃委員會秘書處：



日期：2026 年 6 月 15 日

關於：就大坑道 4-4C 號規劃申請（編號：A/H6/97）
提交永威閣業主立案法團之統一反對意見書

本管理處“好利市有限公司”為大坑道 3 號永威閣的物業管理代表，現受永威閣業主立案法團之正式委託與授權，代表本屋苑全體業主及住戶，就鄰近「大坑道 4、4A、4B 及 4C 號」擬議放寬地積比率之規劃申請（編號：A/H6/97）提交集體意見。

本法團及管理處早前在屋苑內進行了住戶意見調查，在收回的 37 份有效住戶問卷中，共有 33 戶表示強烈反對（佔壓倒性的 89.2%），僅 1 戶支持及 3 戶無意見。基於絕大多數業主及住戶的明確授權，永威閣業主立案法團特此向貴會提出以下嚴正反對理由及核心關注：

1. 大坑道交通將陷癱瘓（30 戶高度關注）：大坑道現時的交通流量已幾近飽和，尖峰時段擠塞嚴重，且區內公共巴士服務班次不足。若允許該項目大幅放寬地積比率並增加單位數目，必將令區內交通負荷雪上加霜，引發災難性擠塞。
2. 高樓引致屏風效應（29 戶高度關注）：大幅放寬地積比率意味著建築物的高度或體積將顯著增加。住戶極度擔憂該發展項目將在區內形成「屏風效應」，嚴重阻礙周邊的自然空氣流通，惡化社區微氣候。
3. 工程施工與生態衝擊（26 戶高度關注）：由於擬議地段背靠山坡，如地積比率過高、開挖過深，恐引發潛在的斜坡安全與山泥傾瀉隱患。此外，動工期間及落成後的噪音、空氣污染，亦將嚴重破壞周邊珍貴的樹木及鳥類自然生態。
4. 景觀剝奪與採光遮擋（23 戶高度關注）：擬議興建的高樓將直接遮擋永威閣現有的開揚景觀，更會對周邊低樓層住戶造成嚴重的日照遮擋，剝奪住戶享用天然光線的權利。

綜上所述，“永威閣業主立案法團”認為是次申請將地積比率放寬至 5.687 倍完全缺乏合理理據，對周邊生活環境、交通安全、基礎設施及小社區生態均帶來不可逆轉的嚴重不良影響。本法團及全體業主促請城市規劃委員會保障現有居民權益，否決此項規劃申請。

隨函夾附隨附之法定意見提交表格（第 2 及 3 頁）。請貴會職員在留存本（副本）上蓋章簽收，以茲證明。謝謝。

永威閣業主立案法團
好利市有限公司 代辦



本會已於 2026 年 6 月 _____ 日，收到由永威閣物業管理處（代表永威閣業主立案法團）遞交關於規劃申請（編號：A/H6/97）的統一反對意見書及隨附之法定表格。

收件人蓋印及簽署：_____

致城市規劃委員會秘書：

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

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/H6/97

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本法團代表永威閣共 87 個單位的業主及住戶就大坑道 44 號放寬地積比率申請提出統一意見：高贊 89.2% (33 單位) 明確表示強烈反對是次略為放寬地積比率之擬議，僅一戶支持及三戶無意見。總結各戶意見如下：1) 交通陷入癱瘓共 (30 戶) 2) 屏風效應與環境破壞 (29 戶) 3) 施工與生態衝擊 (26 戶) 4) 景觀日照剝奪 (23 戶) 總結：申請放寬地積比率高達 5.687 倍缺乏合理理據，對周邊環境、交通及小社區生態均有嚴重不良影響，促請城市規劃委員會否決此規劃申請。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

司徒國盛

簽署 Signature

司徒國盛
法團主席



日期 Date

15/06/2026.

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年06月15日星期一 11:22
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 提交公眾意見書：規劃申請編號 A/H6/97 — 大坑道3號永威閣
附件: Reply form to Town Planning.pdf
類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處城市規劃委員會秘書處：

隨函附上永威閣物業管理處（好利市有限公司，物業管理公司牌照號碼：C-314162）代表永威閣業主立案法團及全體住戶，就鄰近「大坑道4、4A、4B及4C號」擬議放寬地積比率之規劃申請（編號：A/H6/97）所提交的正式反對公函及統一意見書。

本處代表地址為：[REDACTED]

有關文件夾附於本電郵附件，煩請貴會秘書處於收到本電郵及附件後，回覆此電郵以確認收到遞交。

如有任何查詢，歡迎致電 [REDACTED] 與本管理處黃小姐聯絡。謝謝。

永威閣物業管理處
好利市有限公司（代表永威閣業主立案法團）
2026年6月15日

致城市規劃委員會秘書：

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

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/H6/97

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本法團代表永威閣共37個單位的業主及住戶就大坑道44號放寬地積比率申請提出統一意見：高度89.2% (33單位) 明確表示強烈反對是次略為放寬地積比率之建議，僅一戶支持及三戶無意見。總結各戶意見如下：1) 交通陷入癱瘓共(30戶) 2) 屏風效應與環境破壞(29戶) 3) 施工與生態衝擊(26戶) 4) 景觀日照剝奪(25戶) 總結：申請放寬地積比率高度5.687倍缺乏合理理據，對周邊環境、交通及小區生態均有嚴重不良影響，促請城市規劃委員會否決此規劃申請。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

司徒國盛

簽署 Signature

司徒國盛

法團主席



日期 Date

15/06/2026

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年06月15日星期一 11:40
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection to the planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road HK
類別: Internet Email

Dear Planning Department,

I'm wiring to strongly oppose the application for the redevelopment of residential building at the 4-4C Tai Hang Road.

1)The expansion plot ratio is unreasonably expanded and is more than 13.74% more than the current maximum plan ratio in residential (Group B) at 5

2)The number of flats are increased from original plan of 61 to 176 flats which is more than double of originals, this will cause heavy traffic jam to the congested Tai Hang Road. Also, this will cause air and noise pollution in the surrounding areas.

3) Before this was a 5 storey building on a steep slope, now the redevelopment applied to build 30 storey, this might pose danger and risk to others as the slope now need to withstand much heavier weight and structure.

Thanks you for your attention and consideration.

Best wishes,
Emily Chan

[Sent from Yahoo Mail for iPhone](#)

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年06月15日星期一 10:56
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [REDACTED]
主旨: 就大坑道的規劃意見
附件: 規劃意見20260615.pdf

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書：

附件就大坑道的規劃意見請查收，謝謝！

致城市規劃委員會秘書：

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

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates

A/H6/97

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

敬啟者：

大坑道雙號數門牌是單線行車，
繁忙時間非常塞車。如果發展商能解
決交通的問題，而不影響居民出
入，才建議增加地積比率，希望
發展提供更好的方案。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

潘家雄

日期

Date

15-6-2026

致城市規劃委員會秘書：

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

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates

A/H6/97

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

Strongly objected.

The relaxation of P.R. with increase in development intensities and building bulk will cause very adverse visual and environmental impacts and adversely affect the already undesirable traffic condition of Tai Hang Road and Tung Lo Wan Road, and set a very bad precedence to future redevelopment of the Causeway Bay planning zone

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Tong Kwn Hong".

日期

Date

Tong Kwn Hong

10 June 2026

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年06月15日星期一 15:00
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/H6/97 58 4-4C, Tai Hang Road
類別: Internet Email

A/H6/97

No. 4-4C Tai Hang Road and adjoining Government Land, Hong Kong
Site area: About 1,711 m²

Zoning: "Res (Group B)"

Applied Development: 1 Tower – 176 Units / PR 5.687 / 142mPD / 458sq.m OS / 45 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

Having failed to secure approval to take over a large tract of GL zoned "GB" in order to build a private road for the use of a mere 60 homes, the developer has reverted to a well abused HK model, reduce the size and quality of the units.

A/H6/91 61 Units – 77 Parking approved 14 Jan 2022

(including 4 levels of carports)

The 61 units of about 159.5m² have now tripled to 176 of around 55sq.mts.

Justification is *"In response to the latest market trend and to address the continuous housing demand in Hong Kong, the Applicant hereby submits the current application to propose amendments to the Approved Scheme to increase the number of units from 61 to 176"*

Strange, the PR from the housing market is that the influx of well-heeled high net individuals and talents is driving demand for larger units.

As the plan will certainly be approved, and developer's manipulation of facts rewarded, this exercise is merely a formality.

Mary Mulvihill

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

From: [REDACTED]

To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Date: Wednesday, 22 October 2025 2:48 AM HKT

Subject: Re: A/H6/96 58 Tai Hang Road GB

Dear TPB Members,

Rejected 5 Sept 2025

Would affect the public pavement along Tai Hang Road at the proposed run-in/ out and the side lane sandwiched between Cherry Court and Harmony Court

A temporary waiver waiving the parking requirement for the lifetime of the building standing at 58 Tai Hang Road was granted via a waiver letter dated 22.11.1988. In this regard, **the lot owner should already know the limitation and uncertainty of the vehicular access and/or ROW to be allowed by adjacent lot.** In the planning of redevelopment, there should be no obligation by the Government to provide separate vehicular access to the lot owner

10 supporting and 118 objecting comments are through three sets of standard replies organized by the IOs

of The Elegance (60 Tai Hang Road), The Trafalgar Court, and a political party.

PlanD did not support

Caveat Emptor. The negative implications on the local community far outweigh the interests of the developer.

There is no justification for review.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]

To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Date: Sunday, 9 March 2025 3:36 AM HKT

Subject: A/H6/96 58 Tai Hang Road

A/H6/96

Government Land adjoining Inland Lots 6621 S.A and 6621 RP and Ext, Causeway Bay, Hong Kong

Site area: About 652m²

Zoning: "Green Belt", "Res (Group B)" and "Road"

Applied Development: Access Road for Residential Development

Dear TPB Members,

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

Strongest Objections. This application is similar in nature to that of Application 80 that was withdrawn. See details below. Particulars are relevant.

*"The Applicant intends to redevelop 58 Tai Hang Road into a multi-storey residential building, which will comply with the development restrictions of not exceeding the plot ratio of 5 and 30 storeys including carports. The preliminary redevelopment scheme will provide about **15 nos. of flats with 6 to 11 nos. of private car parking spaces**"*

So, to provide access to less than a dozen vehicles, the applicant proposed to cut through the Green Belt. This is preposterous. The road would involve the removal of 35 mature trees, impacting the local ecology and create a barrier running through part of the "GB".

The development next door is of a similar size, The Elegance is a highrise building comprised of 17 luxury duplex suites. Its occupants have managed to get by for 40 years with the current access arrangement directly onto Tai Hang Road.

The developer would have been aware of any issues related to the site, so it is a case of Caveat Emptor. The onus is on it to sort out any issues it has with its neighbour.

To sacrifice 'GB' and a significant amount of GL to the interests and convenience of a very small number of residents is unacceptable.

The application must be withdrawn.

Mary Mulvihill

From [REDACTED]

To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Date: Friday, 15 July 2016 11:47 PM HKT

Subject: A/H6/80 Tai Hang Road

A/H6/80

No. 4-4C Tai Hang Road and adjoining Government Land, Hong Kong

Site area: About 3,896 m² Includes Government Land of about 1,950 m²

Zoning: "Green Belt" and "Res (Group B)"

Applied Development : Access Road for Residential Development

Dear TPB Members,

I strongly object to this preposterous application that would convert almost 2,000sqmts of public land currently providing essential green resources to the residential Tai Hang district into an access road for a private development that already has a long established access and entrance/exit facility.

I would draw members attention to the Causeway Bay OZP of 2011, S/H6/15, **Item F5 – Rezoning of an area at Tai Hang Road from "O" to "Green Belt" ("GB")**. This is included in the description of properties for sale in the district under 'warnings/declarations of any limitations on properties for sale'.

The approved plan has specific reference to the Tai Hang Road OS, see section 8 copy attached for easy ref.

The Application is in violation of the Planning Department's Urban Design Guidelines with regard to impact on natural landscape, compatibility with surroundings, unacceptably large and high podium,

etc. http://www.pland.gov.hk/pland_en/tech_doc/hkpsg/full/ch11/ch11_text.htm

6. Urban Design Guidelines Nov 2015

6.1 Checklist for General Urban Design Considerations

6.1.1 The following checklist could be used in assessing the urban design implications of planning and development proposals:

Natural

- **Direct and indirect impacts on physical and visual qualities of natural landscape**

Man-made

- Location suitability
- Relationship with the visual corridors
- Impact on penetration of light and air
- Compatibility with street pattern
- **Visual impact and suitability of landmark feature**
- **Compatibility with overall height profile and massing**
- **Impact on the surrounding**

6.2.5 It has been generally supported by the community that ridgelines / peaks are valuable assets and their preservation should be given special consideration as far as possible in the process of development. The main goal of a height profile in the Hong Kong context should be to protect and enhance the relationship of the city and its natural landscape context, particularly to its ridgelines / peaks

6.2.34 Streetscape is an inclusive term that refers to an overall form and details of the street-scene. The following main goals for streetscape in urban design are relevant:

- ensure that, wherever possible, all components at street level are of the high quality in terms of design, materials and construction;
- aim for coherence and compatibility;
- try to create as much as possible pedestrian-oriented and pedestrian-interested space in core areas; and
- **cater for human scale** and the needs of the disabled / elderly.

6.2.8 For other parts of Hong Kong Island, development height should enhance the district character of specific localities, retain characteristic mountain backdrop and respect the character of neighbourhood. The sectional profile should echo the natural topographical profile. Gradation of height profile should be created in relation to topography. Relief and diversity in height and massing of developments should be provided in different localities

6.2.14 The location of mega towers should be based on two main criteria:

- Physical - The site or the locality should be suitable for a very tall building in terms of legibility and overall city form. Proposal should not conflict with other urban design objectives.

6.2.39 Land use has an important role to play in streetscape. The provision of active street frontage and various street activities such as shop fronts, bars, cafes at street level and human scale should be encouraged in association with streetscape improvements with a view to adding life and vitality to the city (Figure 24). Mechanical plant rooms or "**dead elevations**" **on these frontages should be avoided.**

(8) Stilted Structures

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

6.2.56 An urban fringe often includes steeply sloping sites which require to include raised structures or cutting (or both) to **create a reasonably sized** raised platform for development. Suitable landscaping with tall trees, hanging plants, infill walls or panels (e.g. brick or ornate metal screens) should be introduced (Figure 34) to minimise negative visual impact, if any, of the supporting structures. Colour and materials of infill walls should aim to generate positive visual impact. Where possible, a relatively small development footprint that can easily be accommodated on sloping sites should be encouraged in fringe areas.

9. Ventilation

9.1 Being one of the most densely populated cities in the world, Hong Kong simultaneously has the subtropical climate with hot and humid summer. Our city therefore fundamentally needs more winds for thermal relief and comfort in the built environment. For enhanced and long-term improvement of the wind environment in our city, it is important to optimise urban design for more wind penetration, especially to the public realm.

Table 2 Design Guidelines for Residential Zone

Building Height Minimise adverse visual impact of development height on surrounding areas

- Consider the relationship between building height and mountain backdrop so as to avoid breaching viewsheds
- Consider plot ratio control for lowering building height
- Minimise adverse visual impact on the surroundings by stepping building height or setting back
- **Avoid “pencil” towers or out-of-context “sore thumb” development**

The plan would include the felling of 48 mature trees with a mere 8 to be retained. In their place the developer proposes to plant some bushes in uniform lines, effectively replacing a natural woodland with a landscaped ornamental garden.

Moreover the original site stipulates a maximum height of a 30-story building including carpark. There is no indication that a 70m podium could be a feature. Such a high podium in a residential district would cause significant negative visual impact. The additional height to the development would interfere with the rights of other developments to an interrupted vista of a green landscape.

Approval would set a most undesirable precedent of never ending applications for similar plans that maximize views of one development to the detriment of others. Roads would be lined with walls of cement. The increase in ‘wall effect’ would be significant.

Mary Mulvihill

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

參考編號

Reference Number:

260614-164031-99751

提交限期

Deadline for submission:

16/06/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/06/2026 16:40:31

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

The Incorporated Owners of Jolly Villa

意見詳情

Details of the Comment :

We OBJECT the Proposed Minor Relaxtion of Plot Ratio Restriction due to the following reasons:

1. The relaxtion will greatly increase the no. of units for the project. As a result it will cause additional burden on the already congested traffic at Tai Hang Road.
2. The developer had made numerous proposals before but NONE had been put in force. The vacant site had caused environmental and hygiene problems. We had suffered from rodent infestation in these years.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

260615-074418-96650

提交限期**Deadline for submission:**

16/06/2026

提交日期及時間**Date and time of submission:**

15/06/2026 07:44:18

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**

夫人 Mrs. Priscilla

意見詳情**Details of the Comment :**

本人是大坑居民，現居大坑徑。我平均每天也會照顧小孩上班多用小巴出入，感受到平日大坑道的車量已很飽和，若此項目成立，伙數大幅增加將會大幅增加大坑道的車流量，將影響整個社區居民的生活素質及交通狀況。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

260615-075717-04458

提交限期**Deadline for submission:**

16/06/2026

提交日期及時間**Date and time of submission:**

15/06/2026 07:57:17

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**

先生 Mr. Timothy Wong

意見詳情**Details of the Comment :**

反對將伙數大幅增加至176伙，在目前交通配套下，會大幅提升車流量，嚴重影響區內交通！為居民帶來很多不便！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

260615-114649-03698

提交限期**Deadline for submission:**

16/06/2026

提交日期及時間**Date and time of submission:**

15/06/2026 11:46:49

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**

先生 Mr. Eric Lui

意見詳情**Details of the Comment :**

本人認為A/H6/97有關大坑道4 4A 4B 4C 之工程將會增加很多可見居民數量，導致設施負荷增加，包括並不限於大坑道車輛道路負荷，導致道路擠塞，加劇塞車問題，延長了附近居民每日交通之時間，因此對此項工程作出強烈反對。

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

參考編號

Reference Number:

260615-101033-86012

提交限期

Deadline for submission:

16/06/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

15/06/2026 10:10:33

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 陳先生

意見詳情

Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處 就大坑道4、4A、4B及4C號規劃申請修訂方案（申請編號：A/H6/97）之反對意見書

反對人：[陳先生] 身份：大坑道居民及業主（在此居住超過20年） 關注身份：核心受影響利益相關者 (Key Affected Stakeholder)

本人在此對上述大坑道項目提出的修改設計申請表示強烈反對。發展商擬在維持總樓面面積（GFA）不變的情況下，將單位伙數由原先獲批的 61 伙大幅暴增近 2 倍至 176 伙。此修訂方案將帶來的交通流量增幅，將徹底癱瘓大坑道唯一的行車動脈，對整個社區構成不可逆轉的交通災難。理由如下：

1. 「雙線雙程」地理瓶頸：單線行車根本毫無容錯空間

大坑道表面上是主要幹道，但本質上是依山而建、上下行各只有一條行車線的「單線單程」山路。這意味著該路段的交通容錯率（Traffic Tolerance）極低。

現況已達臨界點：作為在本地居住超過20年的居民，本人每日親眼目睹大坑道在上下班繁忙時間、甚至週末，擠塞問題已極其嚴重，車龍經常倒灌至勵德邨、藍塘道及銅鑼灣一帶。

零緩衝空間：由於全段只有一條行車線，路上只要有任何車輛稍微減速、停泊，後方所有車輛便完全無法繞道，只能原地空轉，極易引發連鎖式的區域交通癱瘓。

2. 伙數暴增近2倍，物流與網約車「臨停上落」將引發災難性塞車

發展商辯稱總樓面面積不變，試圖以此證明交通影響相若，這完全是欺騙公眾的數字遊戲。單位平均面積縮減 65% 意味著居住人口和家庭戶數呈幾何級數增長。

新型交通模式的衝擊：現代都市生活高度依賴網約車（如 Uber、的士）、網購物流、外賣送遞及學童保姆車。這 115 伙額外增加的住戶，每日將衍生數百車次的**「短暫停泊、上落客貨」**需求。

製造人為瓶頸：該項目出入口直接面向大坑道。試問每日上百架次的網約車和貨車在屋苑門口減速、轉彎、臨停上落客，在「單線行車」的大坑道，這等於在主要動脈上加設人為紅綠燈，後方車龍必死無疑。

3. 發展商提交的交通影響評估（TIA）嚴重脫離現實

發展商的交通報告顯然只計算了傳統私家車的增幅，完全忽略了上述網約車及物流車輛

的「動態交通流量」與「臨停干擾」。在單線雙程的道路環境下，這種評估完全是紙上談兵，根本未能反映真實的交通衝擊。

4. 嚴重威脅緊急救援通道安全，違反公眾利益

大坑道是通往渣甸山及大坑上游住宅區的唯一緊急救援通道（Fire & Rescue Access）。一旦因為是次項目伙數激增而引發經常性交通癱瘓，消防車、救護車將被困在單線車龍中，完全無法前進或借線超車，這將直接危及整個大坑區居民的生命財產安全。

結論：城規會的職能在於平衡發展與社區承载力。大坑道的道路網絡在「一線一程」的地理限制下，絕對無力承載額外 115 個住戶所帶來的交通衝擊。基於市民的出行權益與緊急安全考慮，本人促請城市規劃委員會各位委員秉持公正，堅決拒絕是項規劃修訂申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

260615-070651-96363

提交限期**Deadline for submission:**

16/06/2026

提交日期及時間**Date and time of submission:**

15/06/2026 07:06:51

有關的規劃申請編號**The application no. to which the comment relates:**

A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱**Name of person making this comment:**

小姐 Miss wu

意見詳情**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會秘書處

就大坑道4、4A、4B及4C號規劃申請修訂方案之反對意見書

申請編號：A/H6/97

反對人：一名居住在大坑道超過20年的居民及業主

本人在此對上述大坑道項目提出的修改設計申請表示強烈反對。發展商擬在維持總樓面不變下，將單位伙數由原先獲批的61伙大幅增加近2倍至176伙，並申請放寬地積比率。此舉嚴重損害大坑道現有居民的權益及生活質素，理由如下：

1. 交通負荷已達臨界點，伙數激增將癱瘓大坑道交通

大坑道為依山而建的雙線雙程主要幹道，近年交通擠塞問題日益惡化，繁忙時間車龍經常倒灌至銅鑼灣一帶。發展商雖維持總樓面面積不變，但將單位平均面積縮減65%，令住戶伙數暴增至176伙。這勢必導致私家車、網約車、物流及外賣車輛的流量呈幾何級數增長。發展商提交的交通評估顯然脫離現實，該區道路網絡根本無力承載此等增幅。

2. 粗暴剝奪現有居民的合理景觀與居住權益

申請人聲稱「沒有明顯理由剝奪該地段的部分發展潛力」，此說法完全是自私的商業考慮。規劃應以社區整體利益為依歸。該項目擬建30層高住宅，將嚴重遮擋周邊歷史悠久的高尚住宅（如豪園、大寶閣等）的既有景觀，造成巨大的視覺壓迫感（屏障效應）。發展商為了追求自身利潤的最大化，不惜剝奪在此區安居數十年居民的合理預期權益，做法極不公平。

3. 破壞大坑道傳統豪宅區的規劃意向與環境特徵

大坑道向來以低密度、大單位的優質居住環境著稱。是次修訂將單位改為中小型為主（平均僅595平方呎），一梯高達9伙，這與周邊的規劃意向完全背道而馳。突如其來的人口高密度化，將對該區的微氣候、通風、排污及社區設施造成沉重負擔，破壞大坑道

固有的太平與安寧狀態。

4. 漠視強烈民意，違反公眾利益

過去多年來，大坑道居民多次齊心反對發展商不合理的「多建」企圖。城規會的職能在於平衡發展與環境保育。發展商多年來屢次提交改劃及修訂，盲目追求發展潛力，完全罔顧社區主流反對聲音。

基於上述理由，本人促請城市規劃委員會各位委員秉持公正，保障現有居民的合理權益，拒絕是項規劃修訂申請，以維持大坑道社區的交通安全與生活質素。

反對人：胡女士

日期：2026年6月15日

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 16 June 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

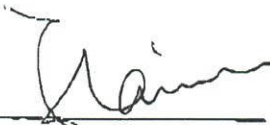
I, Lam Hung Fong, the resident [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 30 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ The parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.
- ☒ Unnecessarily elevate buildings. The applicant has used different methods to increase the height of the building over the years, which will affect the local geotechnical safety, landscape and traffic. The applicant did not make full use of the buildable floor area of the lower floors, but instead pushed the building higher for higher returns, which is extremely unreasonable.
- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated.

Other comment & recommendation:

This proposal will have a detrimental effect on the landscape, altering the character of the area and obstructing the views of surrounding receptors.

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident

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

參考編號

260615-235446-47732

Reference Number:

提交限期

16/06/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

15/06/2026 23:54:46

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/H6/97

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

女士 Ms. Kau Shuet mui

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

有關的規劃申請編號： A/H6/97

意見詳情如下：

就大坑道4-4C地段放寬地積比率之申請，本人提出反對。

1) 今次申請是沒有力或絕對基於公眾利益的理據。要求放寬地積比率限制至5.687倍，相等於5倍後再多添加額外13.74%，作為發展商興建其30層高樓住宅項目私人用途。全屬私人利益，而放寬之面積部分位置正覆蓋後邊斜坡及斜坡上的環保植被，此擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也沒有公眾利益。

2) 擬建樓高30層，對於景觀上、視覺上、環境上及道路上有大遮擋，嚴重損害公眾利益。

3) 不必要地墊高樓宇。項目涉及興建多層停車場，與政府倡議少駕車、減排廢氣，多利用公共交通工具，減少私人車輛在道路上行駛造成擠塞等，有欠社會責任。

4) 這項目建築工程需要掘走大部份斜坡泥土，亦涉及斜坡頂部之部份環保植被，同時建築物高度與之前差別太大，使該位置的負重量大大增加，任何批核前應該先評估重建工程對周邊斜坡及住宅大樓的土力結構影響。

懇請 貴會慎重考慮本人之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會

基於此申請書並無提出有力或絕對基於公眾利益的理據以支持偏離此規劃意向。

提意見人：Kau S M

日期：2026年6月15日

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

參考編號

260616-091345-83729

Reference Number:

提交限期

16/06/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

16/06/2026 09:13:45

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/H6/97

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

小姐 Miss Joys

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人為大坑道區內居民/持份者，現就申請編號: A/H6/97 的規劃申請表示強烈反對。申請人擬將地積比率由 5 倍放寬至 5.687 倍，並透過大幅縮減單位面積，將單位伙數由原先獲批的 61 伙暴增近兩倍至 176 伙，興建一幢 30 層高的分層住宅。本人認為此項修訂嚴重破壞大坑道既有的社區環境、交通負荷及居民生活質素，理由如下：

一、伙數暴增 1.9 倍，嚴重超出社區環境承载力

大坑道一帶傳統上屬低至中密度的優質住宅區。雖然申請人宣稱總樓面面積不變，但將平均單位面積壓縮至 55.3 平方米，導致總伙數劇增至 176 伙，預計容納高達 458 人。這種「嚴重縮則」所帶來的極高人口密度，完全背離了該分區大綱圖對住宅（乙類）地帶的規劃原意。激增的人口將對大坑道及周邊銅鑼灣一帶的公共設施、休憩空間及社區配套帶來沉重壓力。

二、加劇大坑道交通負荷，危害道路安全

大坑道為依山而建的雙線雙程道路，路窄多彎，是連接渣甸山、大坑與市區的核心幹道，現時在上下班及上學繁忙時間已經常出現交通瓶頸。本項目單位數目大增，隨之而來的住戶私家車、的士接載、網購物流車及外賣車流將呈幾何級數增長。這不僅會引致大坑道嚴重的交通擠塞，其擬議的車道出入口更會與現有狹窄的行人路產生衝突，對鄰近多所學校的學童及步行的居民構成直接的交通安全隱患。

三、放寬地積比加劇屏風效應，破壞山脊線景觀

申請地點位於山坡地帶，興建 30 層高的密集住宅大樓本已具有相當的視覺體量。現時申請人進一步要求放寬地積比率，為了在有限空間內塞入 176 個單位，大樓的外牆設計、窗戶及冷氣機位密度勢必大幅增加。這將形成一道密不透風的屏風，嚴重阻擋大坑道後方高地的自然視覺通廊與空氣流通，對周邊低密度住宅造成不可逆轉的景觀破壞與採光干擾。

四、長期工程對周邊學校及居民帶來嚴重滋擾

改為高密度小單位設計，意味著內部結構牆、管線布局及地基防護工程將更為複雜。在漫長的施工期間，重型車輛高頻率出入狹窄的大坑道，不僅使交通雪上加霜，其產生的強烈噪音與揚塵，更將直接破壞鄰近多所院校靜謐的教學環境，並嚴重影響居民的健康與日常生活。

總結綜上所述，此申請純粹基於商業利益考量，企圖在不適合高密度發展的地段強行塞入大量人口，對大坑道的交通、景觀及社區環境帶來毀滅性影響，且未有提出任何實質的社區補償或交通緩解措施。城規會不應放寬地積比率以助長此類扼殺居住質素的「縮則」項目。本人促請貴會秉持專業規劃原則，維護大坑道社區的長遠可持續發展，否決是項申請。

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

參考編號
Reference Number: 260616-172240-51841

提交限期
Deadline for submission: 16/06/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 16/06/2026 17:22:40

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss 黎

意見詳情 Details of the Comment :

本人為大坑道區內居民，現就上述的規劃申請提出強烈反對意見。申請人企圖將地積比率由 5 倍提升至 5.687 倍，並透過壓縮單位面積至平均僅 55.3 平方米，將總伙數大幅飆升至 176 伙，以此興建高達 30 層的分層住宅。本人深信此項修訂將對大坑道行之多年的社區生態、道路網絡及居住環境造成不可逆轉的破壞，理據羅列如下：

一、區內人口井噴式增長，嚴重凌駕社區承載極限

大坑道一帶向來是港島區內罕有、規劃完善的低至中密度優質住宅區。儘管申請方聲稱總建築面積維持不變，然而其透過「大搞細戶型」的手段，使住戶總數激增至 176 伙，預計引入高達 458 名新居民。這種變相的高密度發展模式，與該區「住宅（乙類）」地帶最初旨在維持和諧居住密度的規劃原意背道而馳。驟增的人口必定會超出區內及周邊銅鑼灣一帶公共設施、社區配套與休憩空間的實際負荷能力。

二、蜿蜒山路難承重負，車流激增威脅師生與居民安全

地理上，大坑道是一條依山勢而建、多彎且狹窄的雙線雙程幹道，更是渣甸山、大坑一帶往返市區的交通動脈。現時每逢上下班及上下學的尖峰時段，該路段的交通已幾近飽和。本項目將住宅單位數量擴充 1.9 倍，日後隨之而來的住戶私家車、的士接送、物流網購及外賣車流必將幾何級數遞增，無疑會令大坑道陷入常態化癱瘓。更令人擔憂的是，擬建大樓的車道出入口將頻繁有車輛進出，與本已狹窄的行人路交匯，對鄰近多間學校的學童及日常散步的長者構成直接的人身安全威脅。

三、變相加劇屏風效應，蠶食山脊線及周邊採光景觀

申請地點位於半山坡度，興建一幢 30 層高的巨型建築本已對視覺造成極大衝擊。現時發展商更要求放寬地積比率，為了在有限的空間內強行塞進 176 個單位，整座物業的外牆立面、窗戶佈局及冷氣機機位勢必變得極為密集。這將在半山腰築起一道密不透風的屏風，不僅嚴重阻擋渣甸山後方高地的自然視覺通廊與山風氣流，更會對周遭低密度住宅帶來嚴重的採光遮擋與視覺壓迫感。

四、複雜工程歷時漫長，重型車輛滋擾鄰近校園與民居

由於方案改為高密度的細單位設計，其內部結構牆、喉管佈線及相關的地基加固工程將比原方案繁複許多。在漫長的施工期內，高頻率進出大坑道的重型工程車輛不僅會讓區內交通雪上加霜，工程所產生的劇烈震動、噪音及揚塵污染，更會直接破壞周邊多所歷史悠久院校的寧靜教學環境，嚴重損害附近居民的作息健康與生活質素。

結論總括而言，是次申請完全是出於商業利益最大化的盤算，試圖在不具備高密度發展條件的地段強行注入過量人口。此舉對大坑道的交通動脈、景觀風貌及居住品質將帶來毀滅性的打擊，且申請人並未提出任何切實可行的交通改善或社區補償方案。城規會實不應破例放寬地積比率，以免助長此類犧牲環境質素的「縮則」風氣。本人促請貴會堅守專業及可持續發展的規劃原則，保障大坑道社區長遠福祉，堅決否決這項申請。

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

參考編號
Reference Number: 260616-224734-20377

提交限期
Deadline for submission: 16/06/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 16/06/2026 22:47:34

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Alan Lee

意見詳情 Details of the Comment :

根據 A/H6/97 之申請，發展商把計劃興建單位之數量大幅度增加，即增加居住人數及加大坑道的道路使用壓力。

根據規劃綱領文件，估計居住人數如下：

(1) 7 - 27/F (共21層樓)

a. 面積40-70平方米的單位每層興建6個，每個單位約可居住3至4人(如以平均為3.5人計算)，即每層居住，共約21人

b. 面積少於40平方米的單位每層興建3個，每個單位約可居住2人，即每層居住約共6人
這樣7 - 27/F 的居住人數合共約為 $(21+6) \times 21 \text{層} = 567 \text{人}$

(2) 30 - 32/F 共3層

面積100-130平方米的單位每層興建4個，每個單位居住約5 - 6人，以平均為5.5人計算，即 $(5.5 \text{人} \times 4) \times 3 \text{層} = 66 \text{人}$

(3) 33/F

面積大於160平方米共2個，每個單位居住約6人，即合共12人

全座大廈合共能居住人數約為645人。

眾所周知，大坑道只有一條單程行車線前往灣仔及銅鑼灣方向，而沿途亦建立了多個大型屋苑及學校，每逢上班上學或下班放學時間，均出現行車緩慢或塞車等情況。這種情況亦經常發生在星期六中午及有大型活動在附近舉行時，例如公展會，年宵等等。大部份巴士、小巴都是使用大坑道經銅鑼灣道及摩頓臺，然後轉入高士威道前往灣仔、銅鑼灣及北角等方向。所以當高士威道行車數量增多時，車龍亦同樣開始由銅鑼灣道漫延至大坑道。

因此，如按此申請增加居住人數至約650人，誓必增加大坑道的車輛使用次數而令塞車情況更容易出現。

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

260729-123607-76174

Reference Number:**提交限期**

07/08/2026

Deadline for submission:**提交日期及時間**

29/07/2026 12:36:07

Date and time of submission:**有關的規劃申請編號**

A/H6/97

The application no. to which the comment relates:**「提意見人」姓名/名稱**

先生 Mr. LIN

Name of person making this comment:**意見詳情****Details of the Comment :**

As a long-term resident of Illumination Terrace for over 15 years, I am compelled to strongly oppose the current application for the following compelling and undeniable reasons:

Firstly, the A/H69/91 application, which was approved on 14 January 2022, was categorically conditioned by the Town Planning Board (TPB) that commencement or renewal must occur before 14.1.2026. The TPB, as a statutory body, holds a critical responsibility to uphold the Town Planning Ordinance and its own determinations with unwavering integrity. Failing to adhere to these conditions not only jeopardizes public confidence but also invites the risk of Judicial Review. Since this permission has now lapsed, there is no longer an approved scheme in place, rendering the applicant's attempts to submit 'minor amendments' both fundamentally flawed and procedurally improper. A new application must be required, and the current submission should be firmly rejected.

Moreover, the application raises serious concerns regarding the plot ratio for R(B), which is typically capped at 5. This cap is designed to ensure substantial environmental improvement or public benefit from any development proposal. The transformation of the originally approved 5/6 storey building into a towering 30-storey development not only fails to deliver any benefits to the surrounding community but poses significant threats to visual aesthetics, landscape quality, and traffic conditions. The impending increase in residents, parking spaces, and vehicle volumes will undoubtedly put immense pressure on an already overstretched public transport system, particularly on franchised buses.

The location of the proposed site on the toe of a manmade slope raises further red flags. The construction of this residential block necessitates excavation work, which the applicant inadequately addressed in their submission. Their assertion that the development will not impact the slopes is blatantly misleading. The Geotechnical Statement provided is merely a list of what the applicant plans to do at a later stage and fails to present a thorough impact assessment necessary to validate the feasibility of their proposal.

It is essential to recognize that this application should be evaluated as a new proposal. All impact assessments must be juxtaposed against the original state—a modest 6-storey building with app

roximately 24 units. The applicant's unjust comparison of the current scheme to a supposedly 'approved scheme'—which is no longer valid—should not be entertained.

Furthermore, the traffic impact assessment report astonishingly concludes that the traffic situation will improve with this new scheme, despite a significant increase in both the number of residents and vehicles. Such a contradiction is not only illogical, it also casts doubt on the thoroughness and impartiality of the assessment, suggesting an alarming bias.

The number of flats surges from an original 24 units to a staggering 176 units, drastically escalating the population density on Tai Hang Road. While there are franchised buses within a 500-meter radius, it is crucial to remember that the application site is situated on a hillside. Residents of Tai Hang Road historically use these buses and minibuses; the notion that they would willingly embark on an uphill trek to Lai Tak Estate is unrealistic and shows a lack of understanding of the community's needs. The application of standard rules—such as the 500m radius—without considering the unique geographical context of the site is unprofessional and misguided.

Additionally, the legitimacy of the application hinges on its reference to a previously approved scheme that is now void. The TPB must clarify its stance on the acceptance of such submissions, as permitting this type of 'amendment' is akin to boiling the frog; the cumulative effects will likely be diluted as applicants submit multiple similar requests over time. This trend should be firmly prohibited to protect the integrity of our community planning.

Given the multitude of flaws and the illegitimacy of the current application—particularly its reliance on an invalid 'approved scheme'—I urge the TPB to exercise its authority and reject this application under the Town Planning Ordinance (Cap. 131). The future of our community hinges on maintaining high standards in planning and development, and we must uphold these standards without compromise.

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月03日星期一 13:46
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 【強烈反對】規劃申請編號 A/H6/97 意見書
類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

就規劃申請編號 A/H6/97 提交之公眾反對意見書

反對申請編號：A/H6/97

地點：香港大坑道4、4A、4B及4C號（內地段第7426號（部分））

反對人：胡小姐（居住大坑道超過20年之居民／業主）

本人為大坑道居住超過20年的資深居民。就申請人針對大坑道4、4A、4B及4C號（申請編號：A/H6/97）提交「進一步資料」並擬「略為放寬地積比率以作准許的分層住宅用途」，本人在此表達最強烈的反對，並要求城市規劃委員會（城規會）否定是次規劃申請。

反對理由如下：

1. 放寬地積比率將嚴重加劇大坑道及銅鑼灣交通癱瘓

大坑道為單向雙線運行的山路幹道，近年路面承載力已達飽和。在日常上學及上下班高峰時段，塞車情況早已極為嚴重，車龍甚至倒灌至銅鑼灣主要路口。申請人試圖放寬地積比率以增加發展密度及單位數目，必然帶來越多私家車、網約車、外賣車及物流車流。申請人提交的「進一步資料」根本未能切實解決大坑道實體交通網絡無法容納新增車流量的客觀事實。

2. 破壞區內傳統規劃意向，剝奪現有居民合理景觀與生活權益

大坑道一帶向來以低密度、景觀開揚及居住環境寧靜為核心特徵。申請人一再試圖突破地積比率限制，大幅增加建樓高度與密度，將造成巨大的視覺屏障效應（Wall Effect），粗暴遮擋周邊成熟屋苑（如豪園、大寶閣等）居民多年來享有的景觀與日照。發展商所謂「不應被剝奪發展潛力」完全是自私的商業利益考量，城規會絕不應容許以損害廣大現有居民的「合理預期權益」為代價來換取個別商業利潤。

3. 密集化發展嚴重超載社區基礎設施

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

大坑道一帶的地下排污系統、水務設施及周邊公共配套，原本均按照低至中密度「住宅（乙類）」規劃設計。放寬地積比率將導致人口密度暴增，對地區基建帶來無可逆轉的沉重負擔，嚴重影響整個社區的居住質素與公共安全。

4. 發展商多次試圖突破底線，強烈民意必須予以尊重

大坑道居民多年來一直齊心反對該地段任何形式的過度開發。申請人屢次提交及修訂申請，企圖以「少許改動、分段推進」的方式試圖過關，完全無視地區居民的真實聲音與極大不滿。城規會作為保障公眾利益的把關者，理應捍衛規劃制度的嚴肅性，拒絕此等不合情理的放寬申請。

基於上述理由，本人促請城市規劃委員會貫徹維護社區良好規劃的宗旨，拒絕（Reject）申請編號A/H6/97的放寬地積比率申請，以保障大坑道居民應有的生活質素與交通安全。

反對人：Ms. Wu

日期：2026年8月3日

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月03日星期一 13:51
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: <反對> 規劃申請編號 A/H6/97 意見書
類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

本人為大坑道長期居住的居民。就申請人針對上址（申請編號：A/H6/97）再次提交「進一步資料」並要求放寬地積比率，本人感到極度遺憾與反感，並特此向城規會提出**最強烈的反對**，要求城規會堅定否決是項申請。

反對理由如下：

1. 發展商多年來屢次試圖突破限制，極度滋擾社區與居民

過去幾年來，該發展商無視大坑道既有的低密度規劃意向與社區客觀承載力，一次又一次、不厭其煩地嘗試透過不同變相方案（包括大幅增加伙數、申請放寬地積比率等）試圖過關。發展商這種「屢敗屢試、分段補件」的商業策略，不僅強行佔用公共審批資源，更對大坑道居民造成長期的精神困擾。居民多年來一再齊心反對，已清楚反映社區對過度開發的零容忍態度，發展商漠視民意的行為令人深惡痛絕。

2. 商業利益凌駕社區利益，強行剝奪居民合理預期權益

申請人過往竟聲稱「沒有理由剝奪其發展潛力」，此種論調完全是赤裸裸的商業利益考量。大坑道一帶（包括豪園、大寶閣等周邊屋苑）的居民在此安居數十年，所享有開揚景觀、採光及寧靜環境，均屬於合理的預期權益（Reasonable Expectation）。發展商為求自身利潤最大化，企圖興建高樓及增加密度，無異於將商業利益建立在剝奪現有居民居住質素的痛苦之上，極不公義。

3. 車流人流暴增，大坑道交通網絡根本無力承載

大坑道道路狹窄且依山而建，為區內唯一的交通主幹道，現時上下班高峰期的塞車問題早已極為嚴峻，車龍常倒灌至銅鑼灣市中心。申請人透過放寬地積比率等手段企圖增加發展規模，勢必帶來大量額外的私家車、網約車、外賣及物流車流。不論發展商提交多少份報告包裝，都無法改變「大坑道交通已達臨界點」的客觀事實。

4. 城規會應捍衛規劃制度的嚴肅性，尊重公眾利益

城市規劃的本質在於促進社區整體福祉，而非為單一發展商開綠燈。面對發展商多年來接二連三的試探與衝擊，城規會實有責任捍衛規劃制度的嚴肅性與專業權威，絕不能讓發展商以「磨耗居民耐性」的方式取得批准。

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

基於上述理由，本人促請城市規劃委員會正視大坑道居民多年來清晰而堅定的反對聲音，嚴正拒絕（Reject）申請編號 A/H6/97，以維護大坑道的交通安全與居住環境。

反對人：陳太

日期：2026 年 8 月 3 日

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

260804-103621-50264

Reference Number:**提交限期**

21/08/2026

Deadline for submission:**提交日期及時間**

04/08/2026 10:36:21

Date and time of submission:**有關的規劃申請編號**

A/H6/97

The application no. to which the comment relates:**「提意見人」姓名/名稱**

先生 Mr. PO

Name of person making this comment:**意見詳情****Details of the Comment :**

沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比5.687倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。

過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達33層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。

不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停

車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月05日星期三 14:54
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Submission of the 2nd Round Survey Results from Owners and Residents of Winway Court regarding Planning Application No. A/H6/97
附件: Reply letter of Town Planning 17-07-26 signed by Chairman of I.O..pdf; Attachment No.1 for Reply letter to Town Planning - 17-07-26.pdf; second round survey (return).pdf
類別: Internet Email

Dear Secretary of the Town Planning Board,

We, Good Selling Limited (Property Management Company Licence No. C-314162), are the property management company of Winway Court (No. 3 Tai Hang Road).

On behalf of the Incorporated Owners of Winway Court, we hereby acknowledge receipt of your statutory notification and letter dated 17 July 2026 (Ref: TPB/A/H6/97). In accordance with the instructions and invitation outlined in your letter, we immediately launched a second round of questionnaire surveys within our estate to collect the latest options of owners and residents regarding the "Further Information" (including the revised Traffic, Environmental, Sewerage Impact Assessments, and Geotechnical Statement) submitted by the applicant.

The survey was officially closed at 5:00 PM on 4 August 2026. To support our submission and provide full verification of the local community's options within the statutory deadline (7 August 2026), we have attached the following three separate documents to this email for your formal record and reference:

1. Attachment 1: Formal Representation Letter: The completed official comment form and unified representation statement from our management company on behalf of Winway Court.
2. Attachment 2: Comprehensive Survey Summary Spreadsheet: A unit-by-unit data sheet mapping out the specific options (Accept, Do Not Accept, or No Comment) and the detailed handwritten feedback for all 27 returned questionnaires.
3. Attachment 3: Scanned Raw Survey Questionnaires: The complete 27-page compiled PDF document containing the actual signed survey sheets collected from our residents for your team's direct verification.

For your quick reference, the final tally from the 27 valid questionnaire returns shows an overwhelming consensus against the relaxation of the plot ratio:

- DO NOT ACCEPT : 23 units (85.2% of total returns)
- NO COMMENT: 3 units (11.1% of total returns)
- ACCEPT: 1 unit (3.7% of total returns)

The data clearly demonstrates that the vast majority of Winway Court residents firmly believe that the applicant's newly revised technical reports and geotechnical statement fail to resolve critical localized threats - specifically steep slope structural risks, bus transit saturation, and severe sewerage constraints. We sincerely urge the Town Planning Board Members to respect the overwhelming community choice and reject this application.

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

26^{to}54

If you have any questions or require further information regarding the attached survey data, please do not hesitate to contact me at [REDACTED]

Best Regards,
Sally Wong
Good Selling Limited
Winway Court Management Office

致城市規劃委員會秘書：

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

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/H6/97Received on 10/07/2026

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

Please see attached letter.

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment _____

簽署 Signature

司徒國強
法團主席



日期 Date

5/08/26

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

香港北角
渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

Attachment #1
(B1 附件 -)

城市規劃委員會秘書：

有關：就大坑道 4-4C 號放寬地積比率規劃申請（申請編號：A/H6/97）
提交第二輪永威閣業主及住戶意見調查結果

本公司（好利市有限公司，物業管理公司牌照號碼：C-314162）為大坑道 3 號永威閣之物業管理公司。本處代表永威閣業主立案法團，確認收到 貴會（由規劃署代行）於 2026 年 7 月 17 日發出的法定通知及來函（本署檔號：TPB/A/H6/97）。

根據該函件之指示及呼籲，本處隨即於屋苑內部展開第二輪意見調查，向業主及住戶收集對申請人最新提交之「進一步資料」（包括經修訂的交通、環境、排污影響評估報告及土力綱領）的最新看法。現上述問卷調查已於 2026 年 8 月 4 日下午 5 時截止收集。本處特此依法在指定的法定期限（2026 年 8 月 7 日）前，向 貴會提交經本處整理及匯總之永威閣最新民意統計數據及住戶核心訴求，以供城規會委員審議。

一、意見調查整體統計數據

本次調查共收回有效問卷 27 份，居民意見呈現極其顯著、壓倒性的反對趨勢：

- 不接受新方案（強烈維持反對）：23 戶（佔收回總數 85.2%）
- 無意見：3 戶（佔 11.1%）
- 接受新方案：1 戶（佔 3.7%）

數據清晰反映，絕大多數永威閣居民在審閱申請人的最新修訂資料後，一致認為其技術報告未能實質解決問題，強烈堅持維持反對立場。

二、居民核心訴求與具體反對理由

綜合住戶在問卷中填寫的親筆意見，居民要求城規會否決此申請的三大核心理據如下：

1. 強烈質疑「土力綱領」可靠性，高度憂慮引發山泥傾瀉：

大坑道一帶建築物普遍坐落於高陡斜坡上。雖然申請人是次提交了「土力綱領 / 土力陳述書」試圖釋疑，但居民一致認為，在當前全球氣候變化、極端暴雨

Attachment #1

附件(-)

頻發的現實環境下，大幅度放寬地積比率並在前方的斜坡進行擴建，將嚴重超出該區地基與斜坡土質的「承受力及負載力上限」。住戶強烈指出，這絕非多加建幾條去水道就能解決的小修小補問題，歷史上「旭龢道山泥傾瀉」的沉痛教訓歷歷在目。在缺乏更權威的獨立第三方土質專家詳細負荷報告前，貿然批准申請將對鄰近居民生命財產構成極大隱患。

2. 公共交通配套（巴士服務）早已嚴重超載：

大坑道現時的交通流量已完全飽和。現有的主要公共交通服務（包括途經的11、25A、26號線巴士等）在繁忙時間早已供不應求，周邊居民直指日常出行現況實屬「無最差，祇有更差」。申請人經修訂的交通影響評估報告（TIA）完全低估了放寬地積比率後所帶來的人流與車流海嘯，必將導致大坑道陷入永久性交通癱瘓。

3. 屏風效應與排污上限未獲解決：

居民堅定認為，放寬地積比率所引發的屏風效應，將永久性破壞周邊的通風、採光及微氣候。此外，該區整體排污基建承載力已達臨界點，修訂報告中並未提出任何能令鄰近住戶信服的原區基建同步提升方案。

三、結語

永威閣居民在此區安居多年，深知該區地質與基建配套的脆弱性。申請人新提交的「進一步資料」顯然未能實質化解居民對地質安全、生命 safety 及交通惡化的根本憂慮。

本處代表全體強烈反對的住戶，懇請城市規劃委員會各位委員尊重本地區絕大多數居民的強烈反對聲音，否決此宗放寬地積比率的規劃申請，以保障現有社區的安全與生活品質。隨信附上：永威閣第二輪住戶意見問卷調查結果詳細清單及住戶補充意見影印本。

貴會如對上述提交資料有任何疑問或查詢，請致電 [REDACTED] 與管理公司小黃姐 聯絡。



好利市有限公司
2026年8月5日

規 劃 署

香港北角渣華道三百三十三號
北角政府合署



Planning Department

North Point Government Offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

來函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference TPB/A/H6/97
電話號碼 Tel. No.: 2231 4929
傳真機號碼 Fax No.: 2895 3957

By Post

17 July 2026

Dear Sir/Madam,

**Proposed Minor Relaxation of Plot Ratio Restriction for Permitted Flat Use
4, 4A, 4B and 4C Tai Hang Road, Hong Kong (Inland Lot 7426 (Part))
(Application No. A/H6/97 - Submission of Further Information by Applicant)**

Please refer to the attached statutory notice issued by the Town Planning Board (the Board). As you can see from the notice, the Board is now inviting public comments on the further information submitted by the applicant of the captioned planning application which is in your neighbourhood. Any comments on the further information you wish to make **must be made in writing to the Board direct and not later than 7 August 2026**. Under the Town Planning Ordinance, any out-of-time comment shall not be accepted. You may use the attached submission form for making comment. Details of the application can be inspected on the Board's website (https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_H6_97.html or by scanning the QR code below) or at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000).



The tentative date of the Board to consider the application has been uploaded to the Board's website (<https://www.tpb.gov.hk/>).

The paper for consideration of the Board in relation to the application will be available for public inspection after issue to the Board Members at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) and on the Board's website (<https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/index.html>), and at the Public Viewing Room on the day of meeting.

After the Board has considered the application, enquiry about the decision may be made at tel. no. 2231 4810 or 2231 4835 or the gist of the decision can be viewed at the Board's website after the meeting.

Please bring this matter to the attention of the owners and tenants of your building.

Yours sincerely,

(NG Fook-yee Farica)
for District Planning Officer/Hong Kong
Planning Department

(This is a computer print-out and no signature is required)

規 劃 署

香港北角渣華道三百三十三號
北角政府合署

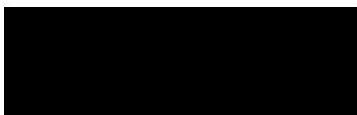


Planning Department

North Point Government Offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

來函檔號	Your Reference	
本署檔號	Our Reference	TPB/A/H6/97
電話號碼	Tel. No.:	2231 4929
傳真機號碼	Fax No.:	2895 3957

郵寄



先生／女士：

香港大坑道第 4、4A、4B 及 4C 號 (內地段第 7426 號(部分))
擬議略為放寬地積比率，以作准許的分層住宅用途
(申請編號：A/H6/97 - 申請人提交的進一步資料)

請參閱隨函夾附由城市規劃委員會(下稱「城規會」)發出的法定通知。
一如通知所述，關於申請人就標題所述的規劃申請(涉及你鄰近的地點)而提交的進一步資料，城規會現邀請公眾提供意見。如果你欲就申請人提交的進一步資料提供意見，則必須於 **2026 年 8 月 7 日** 或之前以書面方式直接向城規會提出。根據《城市規劃條例》，任何逾時提出的意見將不獲接納。你可以在夾附的表格上填寫意見。詳細的申請資料可於城規會網頁 (https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/A_H6_97.html 或掃描以下二維碼) 或規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)查閱。



城規會考慮申請的暫定會議日期已上載於城規會的網頁(<https://www.tpb.gov.hk/>)。

供城規會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給城規會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)及城規會網頁 (<https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/index.html>)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在城規會考慮申請後，可致電 2231 4810 或 2231 4835 查詢有關決定，或是在會議結束後，在城規會的網頁上查閱決定摘要。

請就上述事宜通知你的大廈內所有業主和租客。

規劃署港島規劃專員

(吳馥而 代行)

2026 年 7 月 17 日

(此函件為電腦列印，無須簽署)

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷單位地址: [REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

- ☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。
- ☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。
- ☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署： RC 日期： 4/8/26

好利市有限公司(物業管理公司牌照號碼: C-314162)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷單位地址： 

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☐ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☒ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署： 

日期： 30/07/2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 29th July 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: WINWAY COURT RESIDENTS SURVEY – FURTHER INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The management company previously represented the Incorporated Owners (IO) to submit a unified comment to the Town Planning Board, showing that 89.2% (33 units) of our residents strongly object to the proposed relaxation of plot ratio at 4-4C Tai Hang Road.

We have recently received a new statutory notice from the Planning Department. The applicant submitted "Further Information" on 10th July 2026, which includes a revised Traffic Impact Assessment, revised Environmental Assessment, and revised Sewerage Impact Assessment to address previous objections. The Board is now conducting a new round of public consultation until 7th August 2026.

To ensure full transparency, all owners and residents can inspect the newly revised reports and documents directly via the following methods:

1. Official Website: tpb.gov.hk

2. Mobile Scan:



To protect your vital interests, the Management Office need to collect your latest views regarding the applicant's newly revised data. Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor on or before 4th August 2026 (Tuesday) at 5:00p.m., so that we can compile and submit our second-round unified response to the Board.

2nd Round Survey on Planning Application (No. A/H6/97 Further Information)

Address: [Redacted]

After reviewing/understanding the applicant's newly revised traffic, environmental, and sewerage reports, do you accept their new proposal?

☐ DO NOT ACCEPT. The new technical reports fail to practically resolve traffic gridlock and the wall effect. Maintain STRONGLY OBJECT.

☐ ACCEPT. The newly submitted assessment reports are acceptable.

☒ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature of Owner/Tenant: [Signature]

Date: 31 July 2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 29th July 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: WINWAY COURT RESIDENTS SURVEY – FURTHER INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (No. A/H6/97)

The management company previously represented the Incorporated Owners (IO) to submit a unified comment to the Town Planning Board, showing that 89.2% (33 units) of our residents strongly object to the proposed relaxation of plot ratio at 4-4C Tai Hang Road.

We have recently received a new statutory notice from the Planning Department. The applicant submitted "Further Information" on 10th July 2026, which includes a revised Traffic Impact Assessment, revised Environmental Assessment, and revised Sewerage Impact Assessment to address previous objections. The Board is now conducting a new round of public consultation until 7th August 2026.

To ensure full transparency, all owners and residents can inspect the newly revised reports and documents directly via the following methods:

1. Official Website: tpb.gov.hk

2. Mobile Scan:



To protect your vital interests, the Management Office need to collect your latest views regarding the applicant's newly revised data. Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor on or before 4th August 2026 (Tuesday) at 5:00p.m., so that we can compile and submit our second-round unified response to the Board.

2nd Round Survey on Planning Application (No. A/H6/97 Further Information)

Address:

After reviewing/understanding the applicant's newly revised traffic, environmental, and sewerage reports, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new technical reports fail to practically resolve traffic gridlock and the wall effect. Maintain STRONGLY OBJECT.

☐ ACCEPT. The newly submitted assessment reports are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature of Owner/Tenant: _____

Date: _____



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷單位地址： 

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署： 

日期： 4-8-2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

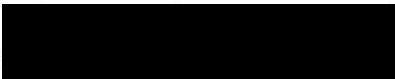
為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷單位地址： 

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署：  日期： 30/7/2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署：_____ 日期：3-8-2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 29th July 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: WINWAY COURT RESIDENTS SURVEY – FURTHER INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The management company previously represented the Incorporated Owners (IO) to submit a unified comment to the Town Planning Board, showing that 89.2% (33 units) of our residents strongly object to the proposed relaxation of plot ratio at 4-4C Tai Hang Road.

We have recently received a new statutory notice from the Planning Department. The applicant submitted "Further Information" on 10th July 2026, which includes a revised Traffic Impact Assessment, revised Environmental Assessment, and revised Sewerage Impact Assessment to address previous objections. The Board is now conducting a new round of public consultation until 7th August 2026.

To ensure full transparency, all owners and residents can inspect the newly revised reports and documents directly via the following methods:

1. Official Website: tpb.gov.hk

2. Mobile Scan:



To protect your vital interests, the Management Office need to collect your latest views regarding the applicant's newly revised data. Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor on or before 4th August 2026 (Tuesday) at 5:00p.m., so that we can compile and submit our second-round unified response to the Board.

2nd Round Survey on Planning Application (No. A/H6/97 Further Information)

Address: [REDACTED]

After reviewing/understanding the applicant's newly revised traffic, environmental, and sewerage reports, do you accept their new proposal?

☐ DO NOT ACCEPT. The new technical reports fail to practically resolve traffic gridlock and the wall effect. Maintain STRONGLY OBJECT.

☒ ACCEPT. The newly submitted assessment reports are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): *Building Development parameters including Building, Bulk, Building Tower and podium heights*

Signature of Owner/Tenant: *[Signature]*Date: *4 AUGUST 2026*

GOOD SELLING LIMITED (PMCL No. C-314162)

would not be further increased

2nd Round Survey on Planning Application (No. A/H6/97 Further Information)Address: 

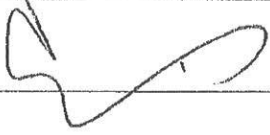
After reviewing/understanding the applicant's newly revised traffic, environmental, and sewerage reports, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new technical reports fail to practically resolve traffic gridlock and the wall effect. Maintain STRONGLY OBJECT.

☐ ACCEPT. The newly submitted assessment reports are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature of Owner/Tenant: Date: 4-8-2026

GOOD SELLING LIMITED (PMCL No. C-314162)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署：_____

日期：_____

A-8-2026



第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷單位地址: 

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☐ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。☒ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：_____

日期：_____

2026-Jul-30



好利市有限公司(物業管理公司牌照號碼: C-314162)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：

不接受，已搞了數年，已反對。

簽署：

日期：

29/7/2026



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日（星期二）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請（A/H6/97 進一步資料）意見問卷

單位地址: [REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

✓ 其他補充意見（如有）：我反對不是在小修小補之排污及交通方面，而是宏觀整體性意見：事關大宅閣建於新開建界之後方斜坡上，將來如果加建

簽署：

朱立仁

日期：2026-08-04

在此斜坡前方，請問城規會可否考慮到此斜坡之承受力及其載力之基數，這不是多加建幾多去水道去疏通，就算，而是去勘察斜坡土質的負荷，可有土質專家報告供參考？就算是可行，但外來環境因素如雨水過量，天氣變化亦為未來因素易加添！六-11 官植雜草及旭銹道，山泥傾瀉埋沒是痛苦教訓！



好利市有限公司(物業管理公司)牌照號碼: C-314162

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署：_____

日期：_____

3-8-2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：巴士服務 11/25A/26 無有最差祇有更差

簽署：

日期：

1/8/2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷單位地址： 

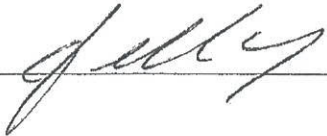
經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署： 

日期： 3-8-2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址: [REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有) : _____

簽署：_____ 日期：18/2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 29th July 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: WINWAY COURT RESIDENTS SURVEY – FURTHER INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The management company previously represented the Incorporated Owners (IO) to submit a unified comment to the Town Planning Board, showing that 89.2% (33 units) of our residents strongly object to the proposed relaxation of plot ratio at 4-4C Tai Hang Road.

We have recently received a new statutory notice from the Planning Department. The applicant submitted "Further Information" on 10th July 2026, which includes a revised Traffic Impact Assessment, revised Environmental Assessment, and revised Sewerage Impact Assessment to address previous objections. The Board is now conducting a new round of public consultation until 7th August 2026.

To ensure full transparency, all owners and residents can inspect the newly revised reports and documents directly via the following methods:

1. Official Website: tpb.gov.hk

2. Mobile Scan:



To protect your vital interests, the Management Office need to collect your latest views regarding the applicant's newly revised data. Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor on or before 4th August 2026 (Tuesday) at 5:00p.m., so that we can compile and submit our second-round unified response to the Board.

2nd Round Survey on Planning Application (No. A/H6/97 Further Information)

Address: 

After reviewing/understanding the applicant's newly revised traffic, environmental, and sewerage reports, do you accept their new proposal?

☒ **DO NOT ACCEPT.** The new technical reports fail to practically resolve traffic gridlock and the wall effect. Maintain **STRONGLY OBJECT.**

☐ **ACCEPT.** The newly submitted assessment reports are acceptable.

☐ **NO COMMENT.**

Other comments (if any): _____

Signature of Owner/Tenant: 

Date: 30.7.2026



GOOD SELLING LIMITED (PMCL No. C-314162)

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址: [REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：_____

日期：_____

3/8/26



好利市有限公司(物業管理公司牌照號碼: C-314162)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：_____

簽署：_____ 日期：Aug 21, 2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 29th July 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: WINWAY COURT RESIDENTS SURVEY – FURTHER INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The management company previously represented the Incorporated Owners (IO) to submit a unified comment to the Town Planning Board, showing that 89.2% (33 units) of our residents strongly object to the proposed relaxation of plot ratio at 4-4C Tai Hang Road.

We have recently received a new statutory notice from the Planning Department. The applicant submitted "Further Information" on 10th July 2026, which includes a revised Traffic Impact Assessment, revised Environmental Assessment, and revised Sewerage Impact Assessment to address previous objections. The Board is now conducting a new round of public consultation until 7th August 2026.

To ensure full transparency, all owners and residents can inspect the newly revised reports and documents directly via the following methods:

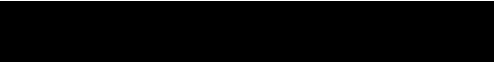
1. Official Website: tpb.gov.hk

2. Mobile Scan:



To protect your vital interests, the Management Office need to collect your latest views regarding the applicant's newly revised data. Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor on or before 4th August 2026 (Tuesday) at 5:00p.m., so that we can compile and submit our second-round unified response to the Board.

2nd Round Survey on Planning Application (No. A/H6/97 Further Information)

Address: 

After reviewing/understanding the applicant's newly revised traffic, environmental, and sewerage reports, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new technical reports fail to practically resolve traffic gridlock and the wall effect. Maintain STRONGLY OBJECT.

☐ ACCEPT. The newly submitted assessment reports are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature of Owner/Tenant: 

Date: 2 Aug 2027



GOOD SELLING LIMITED (PMCL No. C-314162)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 29th July 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: WINWAY COURT RESIDENTS SURVEY – FURTHER INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The management company previously represented the Incorporated Owners (IO) to submit a unified comment to the Town Planning Board, showing that 89.2% (33 units) of our residents strongly object to the proposed relaxation of plot ratio at 4-4C Tai Hang Road.

We have recently received a new statutory notice from the Planning Department. The applicant submitted "Further Information" on 10th July 2026, which includes a revised Traffic Impact Assessment, revised Environmental Assessment, and revised Sewerage Impact Assessment to address previous objections. The Board is now conducting a new round of public consultation until 7th August 2026.

To ensure full transparency, all owners and residents can inspect the newly revised reports and documents directly via the following methods:

1. Official Website: tpb.gov.hk

2. Mobile Scan:



To protect your vital interests, the Management Office need to collect your latest views regarding the applicant's newly revised data. Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor on or before 4th August 2026 (Tuesday) at 5:00p.m., so that we can compile and submit our second-round unified response to the Board.

2nd Round Survey on Planning Application (No. A/H6/97 Further Information)

Address: 

After reviewing/understanding the applicant's newly revised traffic, environmental, and sewerage reports, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new technical reports fail to practically resolve traffic gridlock and the wall effect. Maintain STRONGLY OBJECT.

☐ ACCEPT. The newly submitted assessment reports are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature of Owner/Tenant: 

Date: 30/7/2026



GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)：差地積比例過高，恐有火警延遲事件發生!!!

簽署：

日期：

30.7.2026



第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷單位地址: [REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：_____

余曉輝

日期：30-7-2026



好利市有限公司(物業管理公司牌照號碼: C-314162)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日 (星期二) 下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見 (如有)： 也會增加山泥傾瀉風險

簽署：

日期：

1/8/26

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年7月29日

致：永威閣業主及住戶

有關：永威閣住戶意見調查問卷 - 大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 進一步資料

本處先前代表法團向城市規劃委員會提交了 89.2% (33 戶) 住戶明確表示強烈反對大坑道 4-4C 號放寬地積比率之統一意見書。

管理處現已收到規劃署最新法定通知。申請人已於 2026 年 7 月 10 日就居民及政府部門的意見提交了「進一步資料」，包括經修訂的交通影響評估、環境評估及排污影響評估報告。城規會現正進行新一輪法定諮詢，截止日期為 2026 年 8 月 7 日。

為確保資訊透明，各位業主及住戶可透過以下方式，直接查閱是次申請人提交的所有新修訂報告及文件：

1. 官方網址：tpb.gov.hk

2. 手機掃描：



為保障各位業主的切身權益，管理處需收集居民對申請人新修訂資料的最新看法。請填妥以下簡單問卷，並於 2026 年 8 月 4 日（星期二）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第二輪統一回應。

第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：_____

日期：_____

2026年8月1日



第二輪規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址: [REDACTED]

經了解/審閱申請人新提交的交通、環境及排污修訂報告後，您是否接受其新方案？

☒ 不接受，認為新技術報告未能實質解決交通癱瘓及屏風效應，堅持強烈反對。

☐ 接受，認為申請人新提交的評估報告可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：_____ 日期：30.7.2026



好利市有限公司(物業管理公司牌照號碼: C-314162)

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

54

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月06日星期四 19:29
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection for (A/H6/97)
附件: 掃描的文件.pdf

類別: Internet Email

Dear Sirs

Enclosed with my objection for your further action.

Regards

從我的iPhone傳送

敬啟者:

有關: 大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H16/97)

本人 **黃麗華** 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶, 知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途, 本人強烈反對上述之申請, 理由如下: *(請選擇能代表閣下意見的段落, 可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展, 較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請, 大廈整體高度達到 142.2 米, 每座擬建層數達 33 層, 由原有單位數目由 61 個增加至 176 個, 亦無足夠的公眾利益理據支持, 有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計, 影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等), 使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面, 在申請人提交的交通影響評估中, 報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分, 以及下午 6 時至 7 時進行, 指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式, 明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況, 目前告士打道及高士威道的車流, 經常可以倒灌至大坑道, 路口在繁忙時段能通過的車輛, 因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷, 自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場, 車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量, 從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況, 影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線, 亦似乎有誤導城規會委員之嫌, 令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上, 下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加, 影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積, 反而將建築物推高爭取更高回報, 實屬極不合理。此外, 該重建項目的停車場設計, 影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等), 令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途, 這些用途可能會排放污染物。

其他意見:

懇請委員會慎重考慮居民之意見, 擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H16/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 31 日

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月06日星期四 19:34
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Fwd: 大坑道4-4C 規劃申請 (A/H6/97)
附件: 反對申請.pdf

類別: Internet Email

> Dear Sirs
>
> Enclosed my objection for your further action.
>
> Regards
>
>

敬啟者:

有關: 大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 李文泰 現居住於大坑道 5-7 號 [REDACTED] 之業戶, 知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途, 本人強烈反對上述之申請, 理由如下: *(請選擇能代表閣下意見的段落, 可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展, 較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請, 大廈整體高度達到 142.2 米, 每座擬建層數達 33 層, 由原有單位數目由 61 個增加至 176 個, 亦無足夠的公眾利益理據支持, 有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計, 影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等), 使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面, 在申請人提交的交通影響評估中, 報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分, 以及下午 6 時至 7 時進行, 指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式, 明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況, 目前告士打道及高士威道的車流, 經常可以倒灌至大坑道, 路口在繁忙時段能通過的車輛, 因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷, 自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場, 車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量, 從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況, 影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線, 亦似乎有誤導城規會委員之嫌, 令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上, 下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加, 影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積, 反而將建築物推高爭取更高回報, 實屬極不合理。此外, 該重建項目的停車場設計, 影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等), 令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途, 這些用途可能會排放污染物。

其他意見:

懇請委員會慎重考慮居民之意見, 擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 31 日

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月06日星期四 18:51
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [REDACTED]
主旨: 光明臺第一座反對大坑道4-4C放寬比率申報 (A/H6/97)
附件: 29張反對信件_compressed.pdf; 30張反對信件_compressed.pdf; 28張反對信件_compressed.pdf
類別: Internet Email

致: 城規會委員會秘書,

我們是負責大坑道5-7號光明臺之物業管理公司。

就上述有關大坑道4-4C號擬放寬地積比率及建築物高度限制的規劃申請，本苑屋民表示強烈反對，理由如下：

- 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比**5.687**倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。
- 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達33層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口

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

情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。

- 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

基於上述理由，本處已收集了光明臺多個業戶之意見，苞促請城市規劃委員會保障居民權益及社區環境，**否決**是次放寬地積比率的申請。

謝謝。

如有任何疑問，請致電[REDACTED]與光明臺管業處職員蒲先生聯絡。

光明臺管業處

蒲先生

二零二六年八月六日

Disclaimer:

The information contained in this email (including any attachments) is intended only for the use of the individual(s) named above and is confidential. If you are not an intended recipient, you are hereby notified that any use, distribution, disclosure or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you have received this email in error, please contact the sender and delete the email from your computer. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 馬寶玲 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

此公司浪費政府資源，我們納稅人的金錢。

反覆申請變動，終極是所得更高利潤。

為向有關部門提交更申請，凡例一經通過，

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。其他集團也效發

違反合約精神。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 8 月 3 日

62

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 岑漢超 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

考慮地盤位於山坡及附近車路，去水力度及排水

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

岑

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 譚逸敏 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：

- ① 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ② 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ③ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

- ④ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

回 申請人有关行人流量高峰時段 07:45am-08:00am 及 18:10pm-18:25pm 的理据是什麼？据實際觀察，每逢開課日中午及下午放學時較，當真光澤學校所有師生於同一時間離開學校時，對出的大坑道及勵德邨交界迴旋處旁的巴士站行人路經常出現十分擁擠的情況，以 B 巴士/小巴懸請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。滿載及交通負荷的現象。亦由於行人眾多，不時有途人被迫走上馬路的危險。

此致
城市規劃委員會



情形。申請人的交通研究有否
包含這兩段重要時段的評估？

光明臺業戶簽署

2026 年 8 月 3 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 錢偉賢 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：

- ① 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ② 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ③ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ④ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

⑤ 申請人在交通影響評估報告中所指的高峰行人流量時段(07:45am-08:00am)及(18:10pm-18:35pm)與實際情況並不相符。於大坑道與麗德邨道交界迴旋處的真光學校，每逢中午/下午放學時有大量學生與市民/家長等聚集於對出巴士站/巴士站等候交通工具接載，經常造成擠

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。擁擠導致行人站出路邊，產生危險，也沒有足夠公共交通工具應付需要，為何評估報告沒有提及？

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 8 月 2 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Leo 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 28 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 簡源澤 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 3 / 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Mr. LEUNG 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



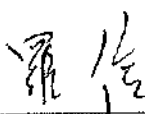
A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人  現居住於大坑道 5-7 號光明臺  之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 30 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

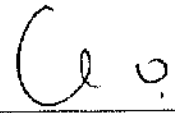
其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97


光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Kevin Hu 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

Kevin Hu
光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 842
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 周廣濤 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

別再浪費公共资源!!

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 25 日

敬啟者:

有關：大坑道4-4C規劃申請 (A/H6/97)

本人 黃美如 現居住於大坑道5-7號光明臺 之業戶，知悉鄰近大坑道4-4C旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢30層高合共176個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達30層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97

光明臺業戶簽署

2026年7月31日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 LEUNG WING NZN 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

Wing-n

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 31 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 CHAU KIN CHIU 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 室之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 20 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 IVY LAU 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 30 日

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 29 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, CHU YING CHANG, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

此發展設計已糾纏很久發展商用盡所能卑鄙無恥的有咁多起咁多
有時高就起咁高，完全不理周遭環境的限制。城規絕對不能盲目
批核，我不排除會去持首及中發展，嚴格監管城規的每一個無理的
決定，我恐為城規的官員與發展有潛在利益輸送，
盲目批核發展商
違規的申請。

Please consider my opinions and reject their application.

May
Signature of Resident



A/H6/97

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 楊國榮 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

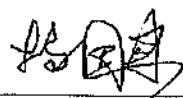
其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)


光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 30 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 梁楚霞 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

Sharon Iy

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 27 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 植柏榮 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☐ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☐ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☐ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 趙先生 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

明顯有官商勾結。本人強烈譴責發展一再改再規劃程序，由 61 伙瘋狂增至 176 伙，高度步步進逼，無視法規，實屬公然挑戰公權力。此等反覆申請若無內部配合，豈能屢提屋試。這涉嫌官商勾結，利益輸送。要嚴正要求城規會立即否決此申請；本人會轉交廉政公署及警務處徹查，絕不姑息。

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 鍾一鳴 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

Chy Kit

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 楊友德 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 28 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Wong Pong Ying 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 黃友才 是現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業主，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業主簽署
2026 年 7 月 26 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 黃靜詠 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 28 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 余陳志英 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4 - 4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

余陳志英 x

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 28 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道333號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 秦宇軒 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 28 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 潘 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 27 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 黃卓 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 27 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 陳淑媛 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 25 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8420
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Chow Po Wan 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

[Signature]

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 5 August
July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, WAT YUEN MAN, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

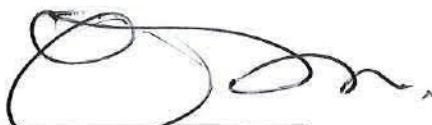
Other comment & recommendation:

GOVERNMENT should limited the no. of application & timeline of application of a project. Allowing unlimited no. of submission of application is just wasting resources of the government and those affected HK residents.

Please consider my opinions and reject their application.



A/H6/97


Signature of Resident

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: ____ July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, CHEUNG KIT MAN, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

The proposed increase in height limit and plot ratio is unwarranted and unjustified and have adverse impacts on such aspects as traffic noise, air pollution and landscaping. The proposed amendment does not improve the living life style in the area and should be rejected.
Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 30 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Mok Fungo Lin^{JVY}, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

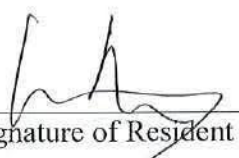
The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Upon completion of the redevelopment, the no. of households of the site would almost triple. This would have a great impact not only on the tranquility of the neighborhood, but also the traffic along the whole Tai Hang Road as it is at the entrance of the road which is narrow and easily congested.

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: ____ July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Leung Him Ki Stella, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

The developers only want to earn as much as they can.

Please consider my opinions and reject their application.

Stella Leung
Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 26 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, VICTOR ARANANTINOS, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☐ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

THE DEVELOPER'S GREEDINESS WILL IMPACT OUR NEIGHBOURHOOD.

Please consider my opinions and reject their application.



Vida Aranantinos
Signature of Resident

A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 27 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, HUEN TAT KONG, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 27 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Anna Hu, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 23 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Wane Chu, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

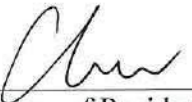
Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 24 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Elsa Wong, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.



Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 21 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Layton Lok, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 25 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Jessica Lok, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 25 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, TSUI HAI KVEN, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 24 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, LEUNG WING SHAN VIVIAN, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: ____ July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, DAVID, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: ____ July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, F/E LML, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.

☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.

☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

☒ Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 24 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, HO, POKI, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 27 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Winnie Ser, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

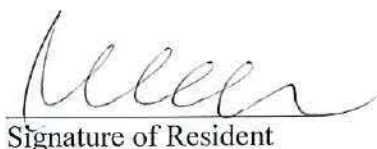
Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.



Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

1 August
Date: 1 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Joey Tse, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 30 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 28 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Ng KAM CHI, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

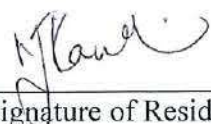
Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 26 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, RUA WANG, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows *(Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

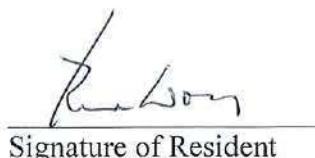
Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.



Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: ____ July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, KLIOK YUEJ LIAO ANJ, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.



Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 28 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, LIA YAN SHENG, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Lia Yan Sheng

Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 28 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, CHUNG MEI MOON FLORA, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

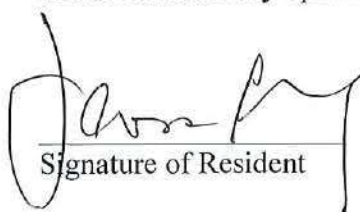
Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: ____ July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, JENNY KONG, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 31 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, TONG CHI KEUNG, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

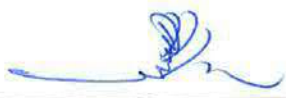
Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 28 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Tony Mok, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 25 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, Janet Lo, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.

Janet Lo
Signature of Resident



A/H6/97

Planning Department
North Point Government offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong

Fax : 2877 0245 / 2522 8426
E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Date: 25 July 2026

The review of planning application A/H6/97 at 4-4C Tai Hang Road

Dear Sir/Madam,

I, HAZEL LEE, the resident of [REDACTED] of Illumination Terrace, 5-7 Tai Hang Road, notify that there is a review application for the 4-4C Tai Hang Road in order to cooperate the redevelopment of residential building. I am strongly object the above review application, the reasons are as follows ** (Please tick the box of argument(s) you agree with, you can tick all):

- ☒ There is no reasonable reason to apply for expansion of plot ratio. The current application for a relaxation of plot ratio is not a slight relaxation as stated in the application, but the application for plot ratio of 5.687 times without reasonable grounds to cooperate with its development, which is 13.74% more than the current maximum plot ratio in residential (Group B) at 5.
- ☒ In the past, developers applied for the use of green belts to elevate the entire building. In this application, the overall height of the building has reached 142.2 meters and with each tower planned to have 33 floors, increasing the number of units from the original 61 to 176, there is no public interest in place. The relevant design will seriously affect the landscape of neighboring housing estates.
- ☒ Incomplete Transportation Assessment Report, with reference to the transportation assessment report provided by the Applicant, as their assessment was conducted at the weekdays from 7:45 to 8:45, and 18:00 to 19:00 in 26 March 2026 at 9 specified intersections it shown that the capacity of such aforesaid driveways has not yet saturated. However, the actual traffic situations are far from the assessment report provided by the Applicant. Traffic congestion is a common phenomenon at Tai Hang Road, especially during the peak hours, there would be a back-flow from those intersections among Gloucester Road and Causeway Road. Applicant only adopts the data by using the "designed capacity" for calculation, which absolutely cannot reflect the actual situation.

Meanwhile, the aforesaid report also didn't take into account for any vehicles enter or leave from the development which would induce the traffic jam or even accident happened at Tai Hang Road. It could foresee that negative impact may incur to the traffic condition at Tai Hang Road, which will also affect the roundabout at Lai Tak Tsuen Road and extend the traffic congestion to Braemar Hill and Jardine's Lookout.

The captioned report also misleads the Board there is a comprehensive coverage of public transport network at No. 4-4C Tai Hang Road. Actually, most of the lower Tai Hang Road residents would only take the six routes bus passing through Tai Hang Road.

- ☒ The reconstruction project requires excavation of part of the slope soil. At the same time, the height of the building is too different from the previous one, which greatly increases the weight of the location. Before any approval, the impact of the reconstruction project on the surrounding slopes and the geotechnical structure of the residential building should be evaluated. Moreover, the parking lot design of this redevelopment project affects neighboring residential buildings (such as Winway Court, etc.), resulting in deterioration of space/noise pollution and air quality.

Other comment & recommendation:

Please consider my opinions and reject their application.


Signature of Resident



A/H6/97

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 2 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道333號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道4-4C規劃申請 (A/H6/97)

本人 Keith Ho 現居住於大坑道5-7號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道4-4C旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢30層高合共176個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達33層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署

2026年7月27日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 譚素霞 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 26 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 杜永強 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 25 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 麥煜明 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

[Signature]

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 26 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 李元璋 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：強烈反對!!!

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 24 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道333號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道4-4C規劃申請 (A/H6/97)

本人 李元祿 現居住於大坑道5-7號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道4-4C旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢30層高合共176個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達33層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：強烈反對

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署
2026年7月25日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 An Yeung Kok Wai 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 25 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 陳啟發 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

反對

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

[Signature]
光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

敬啟者：

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人黃志華現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☑ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☑ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☑ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。

- 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈（例如永威閣等），令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：單一次的交通流量評估並不能反映正常的情況，大坑道下行之路線經常擠塞，而且道路設計不應以「飽和點」作為衡量，應該是經常保持暢通為要。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)



光明臺業戶簽署
2026年7月28日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 張嘉民 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

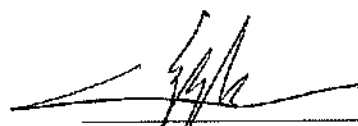
其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)


光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 5 日
8

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Lam Kit Yung 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☐ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☐ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☐ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠遠 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

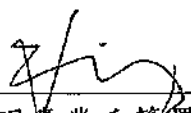
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會




光明臺業戶簽署
5/8/2016

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Lam Yuen Leung 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☐ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☐ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☐ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



光明台業戶簽署
5/8/2016

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Leung Shui Yel 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☐ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☐ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☐ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 31 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Lam Ka Ki 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

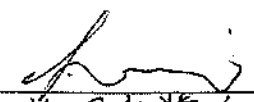
- ☐ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☐ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☐ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☐ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會




光明臺業戶簽署
5/8/2026

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 容柏浩 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道333號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 吳志堅 現居住於大坑道5-7號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道4-4C旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢30層高合共176個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達33層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

吳志堅

光明臺業戶簽署
2026年7月24日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Reni ^x 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

[Signature] ^x

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 28 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 莫啓賢 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

莫啓賢

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 28 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Helen Liu 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 28 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 Yo Yo Mok 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 28 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 梁顯能 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 26 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 李峻樺 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會

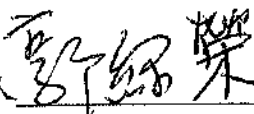
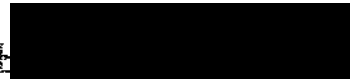


A/H6/97 (參考資料)

Janet
光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 26 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人  現居住於大坑道 5-7 號光明臺  之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 30 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97



光明臺業戶簽署
2026 年 9 月 30 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道333號
北角政府合署十五樓

傳真: 2877 0245 / 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 張達民 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 24 日

敬啟者:

有關：大坑道4-4C規劃申請 (A/H6/97)

本人 TANG KWOK YING 居住於大坑道5-7號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道4-4C旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢30層高合共176個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。
 - ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達33層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
 - ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97(參考資料)

光明臺業戶簽署
2026年7月31日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 羅至賢 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致
城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署
2026 年 7 月 30 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 李志電 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 [REDACTED] 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。

☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。

☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。

報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。

☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 9 月 4 日

敬啟者:

有關：大坑道 4-4C 規劃申請 (A/H6/97)

本人 伍大 現居住於大坑道 5-7 號光明臺 之業戶，知悉鄰近大坑道 4-4C 旁現正申請放寬地積比率以促進建築一幢 30 層高合共 176 個單位數目的住宅用途，本人強烈反對上述之申請，理由如下：*(請選擇能代表閣下意見的段落，可全選)

- ☒ 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比 5.687 倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的 5 倍規定多出 13.74%。
- ☒ 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到 142.2 米，每座擬建層數達 33 層，由原有單位數目由 61 個增加至 176 個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- ☒ 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在 2026 年 3 月 25 日平日早上 7 時 45 分至 8 時 45 分，以及下午 6 時至 7 時進行，指涉及的 9 個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道 4 至 4C 號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達 15 至 20 分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道 4 至 4C 號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有 6 條線路之巴士服務。
- ☒ 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

其他意見：

懇請委員會慎重考慮居民之意見，擱置上述之申請。

此致

城市規劃委員會



A/H6/97 (參考資料)

光明臺業戶簽署

2026 年 7 月 日

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 17:45
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 【強烈反對】申請編號 A/H6/97 - 發展商屢次重覆申請放寬地積比率，無視公眾強烈訴求
類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

就規劃申請編號 A/H6/97 之公眾反對意見書

申請編號：A/H6/97

地點：香港大坑道4、4A、4B及4C號（內地段第7426號（部分））

反對人：陳先生（大坑道居民）

本人為大坑道居民。就申請人就上址（申請編號：A/H6/97）再次提交「進一步資料」並申請放寬地積比率，本人在此表達極度強烈的遺憾與反對，要求城規會堅決否決是項申請。

反對理由如下：

1. 發展商不停挑戰底線，居民疲於奔命

多年來，這已經是居民第3次就同一地點的放寬地積比率申請發出反對請求。發展商屢次遭到居民反對後，仍不斷透過補件及微調方案重覆申請，試圖利用繁複的程序消耗居民的心力。這種「車輪戰」式的申請模式已對區內居民造成極大的心理負擔與生活困擾。

2. 重覆申請證明強烈民意，機制漏洞等同變相鼓勵

多年來居民持續且堅決的反對意見，已充分證明該地段放寬地積比率極不合適。然而，現行機制卻容許發展商無限次嘗試，給予社區一種「只要等到某一次反對聲音不夠大就能過關」的負面印象。城規會倘若繼續放任發展商無休止地重覆申請，等同變相鼓勵發展商挑戰社區底線，損害公眾對規劃制度的信任。

3. 漠視市民訴求，損害政府與城規會公信力

當局多年來收到大量反對請願，若至今仍對居民累積多年的真切訴求視若無睹，難免令公眾質疑政府是否偏袒商業利益而輕視市民權益。政府與城規會若不予以正視，將嚴重打擊市民對制度內表達意見的信心，亦難免令人質疑是否需要將反對行動進一步升級，才能換取政府對民意的重視。

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

4. 交通承载力早已爆滿，放寬發展絕不可行

大坑道多處屬雙線雙程山路，繁忙時段交通癱瘓已是日常噩夢。大坑道完全沒有路面擴闊空間，一旦放寬地積比率增加人口與車流量，不僅令塞車問題雪上加霜，更會嚴重阻礙緊急救援車輛通行，直接威脅居民生命財產安全。

基於上述強烈的民意與客觀限制，本人促請城市規劃委員會正視居民多年來的訴求，堅守為公眾利益把關的職責，全面拒絕（Reject）申請編號 A/H6/97 的放寬地積比率申請。

反對人：陳先生

日期：2026 年 8 月 7 日

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

參考編號
Reference Number: 260804-161059-66175

提交限期
Deadline for submission: 21/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 04/08/2026 16:10:59

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/H6/97

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: NA

意見詳情
Details of the Comment :

Currently the traffic flow along Tai Hang Road is saturated, especially the double street number side of Tai Hang Road which only has single lane. Despite the traffic report says there is minimal impact on the local traffic and the public transportation, would Transport Department and Planning Department take actual and detail site survey during peak hours (say 7am -9am in the week day mornings) to check how busy is the road already. For the bus stop near Fortuna Gardens, buses often cannot offer space for people to get on anymore during peak hours. Also, along Tai Hang Road from Fortuna Garden to Kan Oke House, the vehicular access points of each development are closely located while the pedestrian walkway is very narrow along Tai Hang Road. Having another new vehicular access with increased number of flats and carparks for sure will increase the traffic flow, not only private cars but also ubers, taxi and delivery trucks which often just loading/unloading along the roadside. Road safety to students, commuters and locals is a concern.

There is no explanation on why above ground podium carparks are permitted, instead of underground carparks. Also, there is much GFA assumed to be exempted, much from the carpark. Without actual approval given by Building Authority, all of the GFA should be treated as accountable at this stage. The submission distorts the public that the development bulk is not that substantive.

Extreme weather conditions is getting worse these days. CEDD should take a serious look at the existing slopes of the application sites during or after heavy rain on which water are running down rapidly to determine whether this is actually geotechnically safe to deep cut the slopes and how to safeguard the other private properties and people during the construction work.

It is noted in the Response to Departmental Comments that there is an on-going land exchange pending execution. It is supposed the application was approved based on the previous approved planning application. If there is no further land application required for this updated planning scheme, it seems to be a grey area in current planning regime that developers can make use to increase the development bulk without paying to the Government.

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

參考編號

260810-102115-29916

Reference Number:

提交限期

21/08/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

10/08/2026 10:21:15

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/H6/97

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. LAM HON SANG IVAN

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

Governing Authority should review there is adequate justification from the applicant on the following:-

- 1) Site coverage of non-domestic portion at level below +57mPD should not be more than 60%, instead of applicant's proposed 62.5%, in accordance to B(P)R First Schedule for composite building at Class A Site.
- 2) There is inadequate measure against potential abuse to use of flat roof on 3/F adjacent to covered carpark / driveway.
- 3) Applicant should provide summary of maximum GFA for proposed features to be excluded from GFA/Plot Ratio calculation, demonstrating the compliance with the Sustainable Built Environment in PNAP APP-151, particularly for features (Balconies, pre-assembled facade, non-domestic car park podium) which would affect proposed building bulk and environmental assessment.

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

參考編號

260817-013618-55931

Reference Number:

提交限期

21/08/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

17/08/2026 01:36:18

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/H6/97

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. HUNG, CHI YING JASON

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

NOT SUPPORT TO RELAX THE PLOT RATIO WITH INCREMENT ON THE FLAT NUMBER AND DESIGNED CAPACITY DUE TO THE FOLLOWING REASONS:

- 1) SITE COVERAGE OF CAR PARK PODIUM PORTION SHOULD COMPLY WITH BUILDING (PLANNING) REGULATIONS FOR BUILDING DEVELOPMENT ON CLASS A SITE.
- 2) SPECIFY THE LAYOUT AND LOCATION OF PROPOSED OPEN SPACE AT THE RATE OF 1 SQ.M FOR 1 OCCUPANT.
- 3) INDICATE ON PLAN, SECTION AND ELEVATION THE LOCATION OF PLANTING SOIL FOR VERTICAL GREENING AND DISPOSITION OF GREENING COMPLYING SUSTAINABLE BUILDING DESIGN REQUIREMENTS.
- 4) CLARIFY ON PROPOSED ARRANGEMENT AND FACILITY FOR MAINTAINING THE PROPOSED VERTICAL GREENING.

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

260817-015335-87759

Reference Number:**提交限期**

04/09/2026

Deadline for submission:**提交日期及時間**

17/08/2026 01:53:35

Date and time of submission:**有關的規劃申請編號**

A/H6/97

The application no. to which the comment relates:**「提意見人」姓名/名稱**

先生 Mr. HUNG, CHI YING JASON

Name of person making this comment:**意見詳情****Details of the Comment :**

NOT SUPPORT TO THE PROPOSED TOWN PLANNING APPLICATION DUE TO THE FOLLOWING:-

1) THERE IS NO PROVISION IN CONTROLLING POTENTIAL UNAUTHORISED CHANGE OF USE OF PRIVATE OPEN SPACE AT 3/F FLAT ROOF TO PARKING SPACE AREA.

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月20日星期四 11:36
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 規劃申請編號 A/H6/97 (大坑道 4-4C 號) 於7月24日提交之進一步資料提出反對
附件: 3rd signed form to Town Planning.pdf; 3rd round survey (return) - 21-08-26.pdf; 3rd round letter from Town Planning 31-07-26.pdf
類別: Internet Email

城規會秘書長台鑑：

有關：就規劃申請編號 A/H6/97 (大坑道 4-4C 號) 於 7 月 24 日提交之進一步資料提出反對

永威閣業主立案法團 (由好利市有限公司代表)

本人為好利市有限公司的物業經理(Sally Wong)。本處現代表鄰近受影響屋苑「永威閣」業主立案法團，就申請人於 2026 年 7 月 24 日新提交的技術增補資料，正式呈交全體居民的統一反對意見。隨信附上是次收集到的住戶意見調查問卷副本，供貴會作官方核實及紀錄用途。

本法團早前於屋苑內進行了第三輪住戶意見調查，現將問卷統計結果與核心反對理據摘要匯報如下：

一、住戶調查問卷統計結果摘要

是次調查共收回 29 份有效住戶意見問卷，居民對新修訂方案的態度呈現極度一致的強烈反對：

- 不接受新修訂方案：28 份 (96.6%)
- 接受新修訂方案：0 份 (0%)
- 無意見：1 份 (3.4%)

二、居民強烈反對之三大核心理據

1. 新交通數據與真實路況嚴重脫節

高達 96.6% 的業主與租客一致直指，申請人新修訂的交通影響評估未能如實反映大坑道日常繁忙時間的真實塞車情況。住戶強烈質疑，放寬地積比率所引致的單位與人口增長，必將加劇西行巴士等公共交通的負荷（數據顯示推算產生 4% 額外公共交通行程），而現有巴士服務及周邊道路容量毫無改進，新修訂方案根本無法緩解交通衝擊。

2. 嚴重景觀阻擋與屏風牆效應依然未解

居民在審閱全新樓宇體積示意圖後，指出擬議落成後的建築體積仍然過於龐大。該發展將對永威閣造成不可逆轉的嚴重景觀阻擋、陽光遮蔽以及嚴重的屏風壁壘效應，極度破壞周邊視覺保存與居住環境。

3. 綠化技術資料不全且流於表面

受影響居民進一步審視發現，申請人並未提供有關垂直綠化所需的足夠開放空間布局、泥土種植限制，以及日後外牆垂直綠化所需的外部維修設施等關鍵具體資料，令人懷疑其方案的可行性。

總結：

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

永威閣全體居民堅持強烈反對放寬是次地積比率限制。申請人提交的進一步資料完全未能減輕對周邊社區造成的負面交通及視覺衝擊。為保障周邊現有居民的切身合法權益與居住環境，本法團代表永威閣全體住戶，強烈促請城市規劃委員會否決此項規劃申請。

如 貴會對是次問卷統計數據有任何垂詢，歡迎致電 [REDACTED] 與本屋苑管理物業經理聯絡。

代表永威閣業主立案法團
好利市有限公司物業經理
Sally Wong 謹啟

(公司牌照號碼： [REDACTED])

就規劃申請提出意見

Comments on Planning Application

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

重要提示：

Important Notes:

- (1) 意見必須於指定的法定期限屆滿前向城市規劃委員會（委員會）提出；
the comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified statutory period;
- (2) 委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(<https://www.tpb.gov.hk/>)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配；
the tentative date of the Board to consider the application has been uploaded to the Board's website (<https://www.tpb.gov.hk/>). The meeting for considering planning applications, except the deliberation parts, will be open to the public. For observation of the meeting, reservation of seat can be made with the Secretariat of the Board by telephone (2231 5061), fax (2877 0245 or 2522 8426) or e-mail (tpbpd@pland.gov.hk) at least one day before the meeting. Seats will be allocated on a first-come-first-served basis;
- (3) 供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)及城規會網頁(<https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/index.html>)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱；及
the paper for consideration of the Board in relation to the application will be available for public inspection after issue to the Board Members at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) and on the Board's website (<https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/index.html>), and at the Public Viewing Room on the day of meeting; and
- (4) 在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。
after the Board has considered the application, enquiry about the decision may be made at tel. no. 2231 4810 or 2231 4835 or the gist of the decision can be viewed at the Board's website after the meeting.

致城市規劃委員會秘書：

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

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/H6/97Received on 24/07/2026

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

請參閱電郵。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment _____

簽署 Signature





日期 Date

19/08/2026

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：WONG PO YING 日期：18/8/26



好利市有限公司(公司牌照號碼: _____)

149
GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 12th August 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:

- Official Website: tpb.gov.hk
- Mobile Scan:



Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address: [REDACTED] (☒ Owner / ☐ Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

☐ ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

☐ NO COMMENT. Increment in flat no. and population would generate 4% of.

Other comments (if any): West bound PT Trips by bus. No information on adequacy and layout of open space, planting soil for vertical greening and external maintenance facility.

Signature: [Signature]

Date: 16 Aug 2026

Good Selling Limited (PMCL No. [REDACTED])

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING
APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (No. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:



- Official Website: tpb.gov.hk • Mobile Scan:

Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address: [REDACTED] ([] Owner / [X] Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

[] ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

[] NO COMMENT.

Other comments (if any):

Signature:

Date:



Good Selling Limited (PMCL No. [REDACTED])

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：



☐ 業主 / ☒ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：

簽署：

日期：

14/8



好利市有限公司(公司牌照號碼: )

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 12th August 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (No. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:

- Official Website: tpb.gov.hk
- Mobile Scan:



Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (No. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address:



(☒ Owner / [] Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

[] ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

[] NO COMMENT.

Other comments (if any):

Signature:

Date:

15 Aug



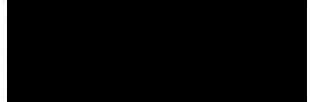
Good Selling Limited (PMCL No. 152)

To:

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司



Date: 12th August 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:

- Official Website: tpb.gov.hk
- Mobile Scan:



Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address:  (☒ Owner / ☐ Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

☐ ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature:  Date: 16.08.2026



Good Selling Limited (PMCL No. )

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [REDACTED] ☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）： _____

簽署： WAN 日期： 16-8-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 12th August 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:

- Official Website: tpb.gov.hk
- Mobile Scan:



Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address: [REDACTED] (☒ Owner / ☐ Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

☐ ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature: _____

Date: _____

15 Aug 2026

Good Selling Limited (PMCL No. [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：

簽署： [Signature] 日期： 15-8-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [Redacted])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：

簽署：

日期：

16 - 08 - 2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：_____

日期：_____



好利市有限公司(公司牌照號碼: _____)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED] [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

[] 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

[] 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：[Signature] 日期：15/8/2026



好利市有限公司(公司牌照號碼：[REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：

日期：

16-8-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: _____)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED] ☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：

請不要再問卷重複此問題

簽署：

日期：

15-8-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])



日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED] ☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：_____

日期：_____

15/8/26



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [☒] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

[] 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

[] 無意見。

其他補充意見（如有）： _____

簽署： 日期： 13-8-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: _____)

164
GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 12th August 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:

- Official Website: tpb.gov.hk
- Mobile Scan:



Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address:



(☐ Owner / ☒ Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

☐ ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any):

Signature: _____

Date: _____

15 AUG 2026



Good Selling Limited (PMCL No. _____)

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 12th August 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:

- Official Website: tpb.gov.hk
- Mobile Scan:



Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address: [REDACTED] (☐ Owner / ☒ Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

☐ ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): 巴士服務毫無改進

Signature: [REDACTED]

Date: 12/08/2026



Good Selling Limited (PMCL No. [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

[] 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

[] 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

[] 無意見。

其他補充意見（如有）：

除了(1)交通流量及(2)建築面積可供附近居民使用外，另先前提出的斜坡安全及土質負荷問題是由那個決定機構或政府部門負責跟進及處理？

簽署： 朱立仁

日期： 2026-08-14

構或政府部門負責跟進及處理？

(城規會) (建築署)



好利市有限公司(公司牌照號碼: [])

井請根頭(知情者)日後便可追究責任制，否則願喪失。

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address:



(☒ Owner / ☐ Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

☐ ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any):

Signature:

Date:

13.8.2026



Good Selling Limited (PMCL No. 

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日 提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：

☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：

簽署：

日期：

13/8/2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])



日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：[REDACTED] ☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）：_____

簽署：Lo Jin Hung 日期：12-8-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

[] 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

[] 無意見。

其他補充意見（如有）：

簽署：

日期：

13/8/26



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [] 業主 / [✓] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

[✓] 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

[] 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

[] 無意見。

其他補充意見 (如有)：

簽署：

日期：

12.8.2016



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [REDACTED] ☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）： _____

簽署： Ray 日期： 12 AUG 2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

173
GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

Date: 12th August 2026

To: All Owners and Residents of Winway Court

RE: "3RD ROUND" RESIDENTS SURVEY - LATEST SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR PLANNING APPLICATION AT 4-4C TAI HANG ROAD (NO. A/H6/97)

The Management Office has already submitted the compiled 2nd Round comments to the Town Planning Board. We have recently received a new statutory notice dated 31st July 2026 from the Planning Department. The applicant submitted further supplementary technical data on 24th July 2026 to respond to previous objections, which includes:

1. Public Transport Survey Data and Analysis Report (Regarding traffic impacts)
2. Illustrative Diagrams of Building Bulk and Vertical Greening (Regarding wall effects and visual impacts)

The Board has extended the legal headline deadline to 21st August 2026. To protect our vital interests regarding road capacity and visual preservation, we need to collect your views on these new details. The applicant's updated reports & diagrams can be read as follows:

- Official Website: tpb.gov.hk
- Mobile Scan:



Please return the completed form to the Management Office at Ground Floor before 17th August 2026 (Monday) at 5:00 p.m., so we can compile our 3rd round unified submission to the Board.

"3RD ROUND" SURVEY ON PLANNING APPLICATION (NO. A/H6/97 FURTHER INFORMATION)

Address: [REDACTED] (☒ Owner / ☐ Tenant)

After reviewing the applicant's newly submitted public transport survey data and building bulk diagrams, do you accept their new proposal?

☒ DO NOT ACCEPT. The new transport data fails to reflect the actual gridlock on Tai Hang Road. The building bulk diagrams indicate severe wall effects, blocking our sunlight and visual views. Maintain STRONGLY OBJECT to the relaxation of plot ratio.

☐ ACCEPT. The newly submitted transport survey data and greening diagrams are acceptable.

☐ NO COMMENT.

Other comments (if any): _____

Signature: _____

Date: _____

13-8-2026



Good Selling Limited (PMCL No. [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [REDACTED] [] 業主 / [] 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）： _____

簽署：

日期：

13-8-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

GOOD SELLING LIMITED



好利市有限公司

日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告（針對交通衝擊）
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖（針對景觀及屏風效應）

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址： [REDACTED] ☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☒ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☐ 無意見。

其他補充意見（如有）： _____

簽署：

余曉華

日期：

13-08-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])



日期：2026年8月12日

致：永威閣全體業主及住戶

有關：“第三輪”住戶意見調查問卷 -
大坑道 4-4C 號規劃申請 (A/H6/97) 最新增補資料

本處先前已將收集到的第二輪居民意見書悉數呈交予城市規劃委員會（城規會）。現接獲規劃署 2026 年 7 月 31 日的最新通知，申請人因應各方意見，再度於 7 月 24 日提交了全新且更具體的技術資料，主要包括：

1. 公共交通調查數據及分析報告 (針對交通衝擊)
2. 樓宇體積示意圖及垂直綠化示意圖 (針對景觀及屏風效應)

城規會已將發表意見的最終截止日期延長至 2026 年 8 月 21 日。為保障本大廈之整體權益，本處需收集各位對最新方案的看法。查閱最新修訂報告及圖則：

● 城規會官方專頁: tpb.gov.hk

● 手機掃碼：



請填妥以下問卷，並於 2026 年 8 月 17 日（星期一）下午 5 時或之前將填妥的問卷交回大堂管理處，以便本處統計並向城規會提交第三輪統一回應。

“第三輪”規劃申請 (A/H6/97 進一步資料) 意見問卷

單位地址：

☒ 業主 / ☐ 租客

經了解/審閱申請人於 7 月 24 日新提交的「公共交通調查數據」及「樓宇體積示意圖」後，您是否接受其新修訂方案？

☐ 不接受。認為新交通數據未能反映大坑道真實塞車情況，且新樓宇體積圖則顯示落成後仍會對本屋苑造成嚴重的景觀阻擋、陽光遮蔽及屏風效應。堅持強烈反對放寬地積比率。

☐ 接受。認為申請人最新提交的交通改善數據及綠化示意圖可以接受。

☒ 無意見。

其他補充意見（如有）：

簽署：

日期：

16-08-2026



好利市有限公司(公司牌照號碼: [REDACTED])

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

Seq 3 177

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月31日星期一 7:28
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Comments on A/H6/97
附件: Town planning.pdf
類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書：

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

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/H6/97Received on 07/08/2026

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

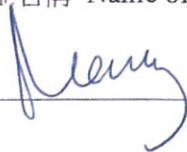
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

Objection

The change of landuse will affect environment and traffic of Tin
Hang Road.

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment Mandy Yip

簽署 Signature



日期 Date

31-8-2026

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年09月01日星期二 15:47
收件者: tpbpd/PLAND; Peo Po Tsz Leung
主旨: 光明臺第二座反對大坑道4-4C放寬比率申報
附件: 28張反對信件_compressed.pdf; 29張反對信件_compressed.pdf; 30張反對信件_compressed.pdf
類別: csmng, Internet Email

致: 城規會委員會秘書,

我們是負責大坑道5-7號光明臺之物業管理公司。

就上述有關大坑道4-4C號擬放寬地積比率及建築物高度限制的規劃申請，本苑居民表示強烈反對，理由如下：

- 沒有合理理由申請擴闊地積比例。今次的申請提出放寬地積比並非如只是略為放寬而是在沒有合理理據申請地積比5.687倍配合其發展，較住宅(乙類)地帶最高地積比率限制的5倍規定多出13.74%。
- 過往發展商申請利用綠化帶墊高整幢大廈。今次申請，大廈整體高度達到142.2米，每座擬建層數達33層，由原有單位數目由61個增加至176個，亦無足夠的公眾利益理據支持，有關設計會嚴重影響鄰近屋苑的景觀。
- 該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，使空間/ 噪音污染和空氣質素變差。交通影響評估報告並不全面，在申請人提交的交通影響評估中，報告就車流的計算在2026年3月25日平日早上7時45分至8時45分，以及下午6時至7時進行，指涉及的9個路段有足夠容量應付車流。惟報告的調查方式，明顯不能反映目前大坑道一帶交通實況，目前告士打道及高士威道的車流，經常可以倒灌至大坑道，路口在繁忙時段能通過的車輛，因前面路段擠塞而無法全部通過。申請人單單以紙面上的「路口可設計容量」計算路口負荷，自然無法反映擠塞實況。
- 報告亦未反映當大坑道4至4C號設停車場，車輛出入時所引致的慢車、擠塞甚至或引發交通意外的影響。車輛出入將影響下段大坑道下行的車輛流量，從而影響上段勵德邨道迴旋處的路口

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

情況，影響將延至寶馬山及渣甸山一帶。報告詳列多條巴士路線包括步行距離遠達15至20分鐘、途經高士威道的多條巴士路線，亦似乎有誤導城規會委員之嫌，令委員誤以為大坑道4至4C號項目有眾多公共交通服務。實際上，下大坑道居民大多只會使用途經大坑道的只有6條線路之巴士服務。

- 不必要地墊高樓宇。根據申請人多年來以不同的方法將樓宇高度增加，影響當區土力安全、景觀及交通。申請人沒有盡用較低層的可建樓面面積，反而將建築物推高爭取更高回報，實屬極不合理。此外，該重建項目的停車場設計，影響鄰近住宅大廈(例如永威閣等)，令空間/ 噪音污染和空氣質素變差。未來更有可能會有諸如配備機械通風系統的停車場等用途，這些用途可能會排放污染物。

基於上述理由，本處已收集了光明臺多個業戶之意見，苞促請城市規劃委員會保障居民權益及社區環境，**否決**是次放寬地積比率的申請。

謝謝。

如有任何疑問，請致電 [REDACTED] 與光明臺管業處職員蒲先生聯絡。

光明臺管業處

蒲先生

二零二六年九月一日

Disclaimer:

The information contained in this email (including any attachments) is intended only for the use of the individual(s) named above and is confidential. If you are not an intended recipient, you are hereby notified that any use, distribution, disclosure or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you have received this email in error, please contact the sender and delete the email from your computer. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

Advisory Clauses

- (a) to note the comments of the District Lands Officer/Hong Kong East, Lands Department (LandsD) that the Site falls within Inland Lot No. 9097 (the Lot) which is governed by a Condition of Exchange (“C/E”) dated 7.8.2026 for a term of 50 years. The Lot is restricted to private residential purposes and subject to, inter alia, a maximum gross floor area (GFA) of 9,730m², and parking, loading and unloading requirements, and his office reserves comment on the drawings which would be given at the development submission stage;
- (b) to note the comments of the Chief Building Surveyor/Hong Kong East & Heritage, Buildings Department (BD) that GFA concessions (i.e. excluding/ disregarding green/ amenity features and non-mandatory/ non-essential plant rooms and services from GFA and/or SC calculation) under Practice Notes for Authorized Persons, Registered Structural Engineers and Registered Geotechnical Engineers (PNAP) APP-151 will only be considered when the pre-requisites in paragraph 6 of PNAP APP-151, including Sustainable Building Design Guidelines as stated in PNAP APP-152, have been complied with. GFA concession for private carparking spaces and L/UL areas may be considered when the relevant requirements as laid down in PNAP APP-2 have been complied with. For the proposed site coverage, application for flexible site coverage under PNAP APP-132 should be made and fully justified, if applicable. Detailed comments on the compliance with the Buildings Ordinance can only be provided at the plan submission stage;
- (c) trees were found outside the Site but adjacent to the Site boundary. The Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department advised that the approval of the application does not imply approval of tree works such as crown and root pruning, transplanting, felling and compensatory/ new tree planting. The applicant is reminded to seek approval for any proposed tree works from relevant departments prior to commencement of the works;
- (d) to note the comments of the Director of Fire Services that detailed fire safety requirements will be formulated upon receipt of the formal submission of STT/STW, general building plans or referral of application via relevant licensing authority. Furthermore, the emergency vehicular access provision in the captioned work shall comply with the standard as stipulated in Section 6, Part D of the Code of Practice for Fire Safety in Buildings 2011, which is administered by the BD;
- (e) to note the comments of the Commissioner of Police advised that the proposal should not cause adverse traffic impact to the local community and each Temporary Traffic Arrangement involving works on footpath and/or carriageway should be submitted to the Police (Traffic Hong Kong Island and Wan Chai District) and Transport Department for comment before implementation; and
- (f) to note the comments of the Director of Food and Environmental Hygiene (DFEH) that if provision of cleansing service for new roads, streets, cycle tracks, footpaths, paved areas etc, is required, Food and Environmental Hygiene Department (FEHD) should be separately consulted. Prior consent from FEHD must be obtained. No environmental

nuisance should be generated to the surroundings. Arrangement shall be made to dispose any waste so generated at own expenses.