

Recommended Advisory Clauses

- (a) to note the comments of the Chief Highway Engineer/New Territories East, Highways Department (CHE/NTE, HyD) that:
 - (i) at least 2m clearance zone from the outer surface of any highway structures shall be reserved. No building, underground structure, trees, fence wall, boundary wall and other types of obstacles should be located within the clearance zone unless agreed with HyD. Free and unrestricted access at all time shall be allowed for the government and his maintenance works agent to this clearance zone for maintenance purposes or any other purposes; and
 - (ii) the government has no responsibility for constructing and maintaining any additional structures for the development (e.g. noise enclosure);
- (b) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department (CTP/UD&L, PlanD) that:
 - (i) approval of the application does not imply approval of tree works such as pruning, transplanting and felling. The applicant/eventual developer is reminded to seek approval for any proposed tree works from relevant departments prior to commencement of the works; and
 - (ii) approval of the application does not imply approval of the site coverage of greenery requirements under PNAP APP-152. The site coverage of greenery calculation should be submitted separately to the Buildings Department (BD) for approval;
- (c) to note the comments of the Director of Leisure and Cultural Services (DLCS) that part of the soft landscape at the existing amenity area is currently under Leisure and Cultural Services Department's (LCSD) maintenance. LCSD has no in-principle objection to give way to the proposed private housing development. However, a handover meeting between the applicant/eventual developer and the Sha Tin District Leisure Services Office should be held before any implementation takes place;
- (d) to note the comments of the Director of Electrical and Mechanical Services (DEMS) that:
 - (i) if there are major changes in the development parameters (e.g. an increase in maximum population to be housed in these sites), the applicant / eventual developer should prepare an updated risk assessment;
 - (ii) the architectural drawings may only be the preliminary framework and may be subject to further changes in the future, the applicant/ eventual developer should ensure that all the building structures on G/F, 1/F and 2/F (mainly car parks and retail uses) are at least 3m away from the high pressure town gas pipeline, as this is

the typical setback distance required by Towngas for maintenance as well as a safety requirement under international standards. For residential blocks, the setback distance from the high pressure town gas pipe should be at least 12m; and

- (iii) if the nearby petrol-cum-liquefied petroleum gas filling station is eventually coexist with the proposed development, a Quantitative Risk Assessment should be conducted to ensure that the risks posed by the filling station comply with the government's risk guidelines under Chapter 12 of the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG);
- (e) to note the comments of the Director of Fire Services (D of FS) that:
- (i) detailed fire safety requirements will be formulated upon receipt of the formal submission of general building plans; and
 - (ii) the provision of emergency vehicular access shall comply with Part D of Code of Practice for Fire Safety in Buildings 2011 which are administered by the BD;
- (f) to note the comments of the Director of Food and Environmental Hygiene (DFEH) that:
- (i) no Food and Environmental Hygiene Department's (FEHD) facilities should be affected;
 - (ii) proper licence/permit issued by FEHD is required if there is any food business/catering service/activities regulated by the DFEH under the Public Health and Municipal Services Ordinance (Cap. 132) and other relevant legislation for the public. Under the Food Business Regulation (FBR), Cap. 132X, a food business licence is required for the operation of the relevant type of food business listed in the Regulation. For any premises intended to be used for food business (e.g. a restaurant, a food factory, a fresh provision shop), a food business licence from the FEHD in accordance with the Public Health and Municipal Services Ordinance (Cap. 132) shall be obtained. The application for licence, if acceptable by the FEHD, will be referred to relevant government departments such as the BD, Fire Services Department and Planning Department for comment. If there is no objection from the departments concerned, a letter of requirements will be issued to the applicant for compliance and the licence will be issued upon compliance of all the requirements;
 - (iii) pursuant to section 4 of the FBR (Cap. 132X), the expression of 'food business' does not include any club. As such, a club is exempted from obtaining food business licence from FEHD except for permission to sell restricted foods specified in Schedule 2 to the FBR;
 - (iv) proper licence issued by FEHD is required if related place of entertainment is involved. Any person who desires to keep or use any place of public entertainment for example a theatre and cinema or a place, building, erection or structure, whether temporary or permanent, on one occasion or more, capable of accommodating the public presenting or carrying on public entertainment within Places of Public Entertainment Ordinance (Cap. 172) and its subsidiary legislation, such as a concert,

opera, ballet, stage performance or other musical, dramatic or theatrical entertainment, cinematograph or laser projection display, a circus, a lecture or story-telling, an exhibition of any 1 or more of the following, namely, pictures, photographs, books, manuscripts or other documents or other things, a sporting exhibition or contest, a bazaar, a dance party or an amusement ride and mechanical device which is designed for amusement, a Place of Public Entertainment Licence (or Temporary Place of Public Entertainment Licence) should be obtained from FEHD whatever the general public is admitted with or without payment;

- (v) a swimming pool licence must be obtained from FEHD for any artificially constructed pool used for swimming or bathing and to which the public have access (whether on payment or otherwise) or which is operated by any club, institution, association or other organisation. A swimming pool licence is not required for any swimming pool which serves not more than 20 residential units and to which the public have no access;
 - (vi) there should be no encroachment on the public place and no environmental nuisance should be generated to the surroundings. Its state should not be a nuisance or injurious or dangerous to health and surrounding environment. Also, for any waste generated from such activities/operation, the applicant should arrange disposal properly at their own expenses;
 - (vii) if provision of cleansing service for new roads, streets, cycle tracks, footpaths, paved areas, etc., is required, FEHD should be separately consulted. Prior consent from FEHD must be obtained and sufficient amount of recurrent cost may have to be provided to FEHD. FEHD will not provide cleansing service within the application sites (the Sites) under private grant; and
 - (viii) if domestic waste collection service of FEHD is required in future, prior comments from FEHD on the waste collection plan, including the accessibility and maneuverability of refuse collection vehicle to refuse collection point (RCP), should be sought. The RCPs of domestic waste and the commercial waste should be clearly separated. The share use of RCP for both domestic and commercial waste is not recommended; and
- (g) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories East 2 & Rail, BD (CBS/NTE2&Rail, BD) that:
- (i) PNAP APP-2, HKPSG and the advice of Commissioner for Transport will be referred to when determining exemption of gross floor area calculation for private carpark, public carpark including the public vehicle park and loading and unloading areas;
 - (ii) before any new building works (save for exempted works and minor works) are carried out, prior approval and consent from the Building Authority should be obtained, otherwise they are Unauthorized Building Works (UBW). An Authorized Person must be appointed to coordinate all new building works in accordance with the Buildings Ordinance (BO). However, the carrying out of minor works can follow the provision laid down under the Minor Works Control System;

- (iii) the granting of any planning approval should not be construed as an acceptance of any existing building works or UBW on the Sites under the BO;
- (iv) if the proposed use under application is subject to the issue of a licence, please be reminded that any existing structures on the Sites intended to be used for such purposes are required to comply with the building safety and other relevant requirements as may be imposed by the licensing authority; and
- (v) detailed comments will be given during general building plans submission stage.

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

參考編號
Reference Number: 260814-160556-91693

提交限期
Deadline for submission: 01/09/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 14/08/2026 16:05:56

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/ST/1053

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

**意見詳情
Details of the Comment :**

Title: Request for Provision of Bicycle Parking to Prevent Illegal On-Street Parking (Application No. A/ST/1053)

I wish to provide a comment regarding Application No. A/ST/1053. The proposed development at STTL 626 is located directly adjacent to the Sha Tin cycle track network, and the area already experiences frequent bicycle use by residents, visitors and users of nearby leisure facilities. However, there is currently no designated bicycle parking along On Ping Street or near the Shek Mun Fresh Water Booster Pumping Station frontage.

As a result, bicycles are often left informally on footpaths, railings and roadside edges, creating visual clutter and negatively affecting the streetscape. In some cases, bicycles obstruct pedestrian movement or are placed in locations that compromise safety and accessibility. With the introduction of approximately 1,456 new residential units, the likelihood of increased bicycle usage—and therefore increased illegal bicycle parking—will be significant.

To maintain an orderly and visually pleasant streetscape, and to reduce obstruction to pedestrians, I respectfully request that the Town Planning Board consider imposing a planning condition requiring the applicant to provide appropriate, well-located bicycle parking facilities within the development or along its frontage. This would help accommodate legitimate bicycle demand, prevent illegal parking on public footpaths, and support sustainable mobility in the district.

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

參考編號

Reference Number:

260821-194555-32793

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/08/2026 19:45:55

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Cheung Hou Wing

意見詳情

Details of the Comment :

碧濤花園 附近 長久缺乏 商店食肆以及任何社會福利設施 此新規劃有助解決以上問題 所以十分支持

3

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

260814-170220-18597

提交限期**Deadline for submission:**

01/09/2026

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

14/08/2026 17:02:20

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

A/ST/1053

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

先生 Mr. Lai Shiu Ming

意見詳情**Details of the Comment :****石門迴旋處交通已相當擠塞。該地再起住宅道路無法應付**

4

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

參考編號

Reference Number:

260814-230651-34385

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 23:06:51

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

夫人 Mrs. 葉蓓

意見詳情

Details of the Comment :

香港的工業用地越來越少，政府重點發展AI產業，應預留多啲工業用地，比如生產芯片，做人工智能機械人，住宅單位從長遠來看已經足夠。反對改變土地用途用作建屋。

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

參考編號

Reference Number:

260815-015835-31690

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

15/08/2026 01:58:35

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. YIP Chun-hei, Bryan

意見詳情

Details of the Comment :

本人就上述申請項目提出反對，原因如下。

上述兩塊地皮鄰近區內入油設施及資源回收站，有潛在的環境風險。STTL626與油站的距離少於30米，一旦發生燃油事故而引致火警，入住的居民欠缺安全距離而受直接影響，救援車輛在現場設立指揮點進行救援工作亦會受阻。SSTL627毗鄰石門遊樂場，撇除興建期間影響居民使用區內康樂設施，落成後使用運動設施亦對有關地皮的住戶造成噪音滋擾、引伸鄰里矛盾。再者，安心街、安平街一帶鄰近工業大廈及酒店，路面長期有旅遊巴、重型車輛停泊。興建住宅所帶來的人流及車流加重區內路面負荷，目前單線雙程行車未能配合。相關路面不能進行擴闊工程迎合需要。

石門區內一直欠缺康樂設施，兩塊地皮一共有1300多個單位，相關人口只加劇區內康樂設施的資源問題。最重要這兩個住宅項目鄰近大量工業大廈，相關落成項目的公眾停車場未能容納現有的重型貨櫃車。對區內的道路使用者，相信帶來更多路面擠塞、影響交通安全。這兩個住宅項目旁邊是大涌橋路，並十分接近區內前往大老山隧道及大埔公路的迴旋處。一旦落成，相關遷入人口於上下班高峰期在路面駕駛車輛由大涌橋路轉入安心街，大機會造成車流倒灌。附近有三個大型私人住宅項目：濱景花園、翠湖花園及碧濤花園，相關落成住宅項目住戶若使用安景街路段，反而加劇其他街道的交通擠塞。

這兩個地段若落成，樓宇與對面街道出現俗稱「樓望樓」的情況。對現有住戶及相關項目的住戶單位採光造成負面影響。更重要現時香港天氣日漸酷熱，貿然興建高於附近大廈高度的樓宇，加劇對通風造成熱島效應的影響。反而區內居民長期要步行前往京瑞廣場或碩門邨購物，相關商業地段應考慮興建商場及娛樂設施。藉此便利附近居民。

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

參考編號

Reference Number:

260815-222931-20371

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

15/08/2026 22:29:31

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Chan

意見詳情

Details of the Comment :

Oppose the application. The Applicant does not mention the fact that the proposal is not in line with the planning intention of the C(1) zone, that the current residential development is not "primarily" a commercial development. A more substantial commercial element should be proposed instead of only a non-domestic PR 0.2.

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

參考編號

260816-172517-23596

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

16/08/2026 17:25:17

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

小姐 Miss HUI YING

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

1. 對現有居民景觀及居住環境造成嚴重影響

擬建項目位於翠湖花園正對面，計劃興建合共5幢樓高約32至34層的住宅大樓(約130米)，遠高於翠湖花園26層(約86米)及附近碧濤花園(約96米)。

若新樓落成後，將大幅遮擋翠湖花園及鄰近屋苑部分單位的山景、開揚視野及自然光線，嚴重影響居民多年來享有的居住質素及物業價值。作為在此生活30年的居民，本人對此深感不滿。

2. 交通負荷進一步加劇

石門一帶現時交通已相當繁忙，大涌橋路、石門迴旋處及連接道路於繁忙時間經常擠塞。項目合共提供約1,456個私人住宅單位，將額外引入大量人口及車輛。

即使申請文件指部分路口未達飽和，但實際情況是區內道路網絡已接近容量上限，新增住宅勢必令交通更為擠塞，影響現有居民出入及日常生活。

3. 社區設施及公共空間壓力

石門區現有社區設施、休憩空間、學校及其他配套已有一定壓力。雖然項目聲稱會提供基座零售及社會福利設施，但額外1,456個單位所帶來的人口增長，將進一步加重區內設施負擔，未能真正惠及現有居民。

4. 規劃意圖與兼容性問題

有關用地現劃為「商業(1)」地帶，原本規劃意圖以商業用途為主。雖然分層住宅屬第二欄用途，可申請許可，但在已有成熟住宅社區(如濱景花園、翠湖花園和碧濤花園)正對面大規模發展高密度私人住宅，會破壞現有社區環境的平衡與和諧，並非善用土地的理想方式。

本人作為居於翠湖花園30年的居民，強烈反對是次規劃申請。懇請城規會審慎考慮現有居民的居住權益、景觀權、交通及社區承载力，拒絕批准 A/ST/1053申請，或要求大幅降低發展密度、高度及規模，以減低對周邊居民的影響。

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

參考編號

Reference Number:

260813-110909-25069

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/08/2026 11:09:09

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Heidi Leung

意見詳情

Details of the Comment :

反對改為住宅用地

建議興建政府文娛康樂設施

8

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

參考編號

Reference Number:

260813-174656-80470

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/08/2026 17:46:56

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. LAU Wing Chi

意見詳情

Details of the Comment :

本人就石門安心街用地改劃用途一事，提出下列建議：

鑒於夾心階層的市民對可負擔的中至大型住宅單位需求極度殷切（這裡是指400至600尺實用面積的單位）。由近期居屋連同綠置居及白居二的申請宗數逾十萬宗，而有關居屋及綠置居單位供應則不足八千個，真是杯水車薪。而附近亦有符合民生需求的設施及港鐵站，所以有關改劃必定十分受市民歡迎。

因此本人建議，懇請 貴會把有關用地轉交房委會以興建居屋或綠置居。因此市民得以安居樂業，以達致國泰民安的果效。

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

參考編號

Reference Number:

260813-185237-62105

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/08/2026 18:52:37

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

夫人 Mrs. Terry Tse

意見詳情

Details of the Comment :

本來兩個地址是商業用地，周邊工廈層數不會很高，如果改為住宅用地，建議按照返周邊樓宇高度，整體變成一體化。

商用大廈及住宅大廈使用公共交通設施，民生設施完全是不同的，所以如果增加了大批居民在同一區，必須要考慮公共交通及康樂設施的配套，必須要有所改進，而不是後倒退，而令到生活環境更差。

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

參考編號

Reference Number:

260814-065114-89064

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 06:51:14

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. PANG KA HO

意見詳情

Details of the Comment :

附近交通配套未能配合
油站同民居太近
人口密度超出附近公共配套

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

參考編號

Reference Number:

260814-084757-39980

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 08:47:57

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Selina Yu

意見詳情

Details of the Comment :

石門內街交通擠塞，建議住宅單位數減少最少一半，減輕交通負擔，另石門近河邊區內缺乏生活配套，最近商場要行十分鐘以上去到石門站，條路日曬雨淋同多重型卡車，如建成住宅有配套商鋪餐飲會有相當人流。

12

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

參考編號

Reference Number:

260814-101732-84993

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 10:17:32

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss Hui Tung

意見詳情

Details of the Comment :

I disagree with the proposal because it will be over-crowded and blocking the view of the other residents in Ravana Garden, Garden Vista and Pictorial Garden.

13

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

參考編號

Reference Number:

260814-105438-48840

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 10:54:38

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Leung Hiu Yan

意見詳情

Details of the Comment :

反對興建樓宇 (A/ST/1053)，因為石門交通擠塞問題嚴重，閣下如果沒有妥善處理，對現有居民不公平，有沒有詳盡計劃設施配套？例如：巴士大站？增加班次？地下隧道或天橋接駁到石門地鐵站？使居民可以有多個交通選擇。起樓噪音問題，破壞現有的寧靜，樓宇密度計算，空氣質素亦下降，可否給予對面住戶居民一個合理詳盡的解釋，了解才實行，故未有詳盡的計劃，我強烈反對。

14

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

參考編號

Reference Number:

260814-111202-04709

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 11:12:02

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Josephine

意見詳情

Details of the Comment :

反對，石門交通已經非常繁忙，再加5棟住宅，交通一定會 交通癱瘓

15

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

參考編號

Reference Number:

260814-134942-70171

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 13:49:42

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. sum siu chun

意見詳情

Details of the Comment :

關於A/ST/1053

本人反對興建。這幅地是商業地，改住宅地，石門內行車道路已長期塞車，空氣極為污染。合共5座私人屋苑，屏風作用。人口增加，之前對開道路已有近幾宗傷亡交通意外。青少年康樂配套嚴重缺乏。為什麼不興建康樂綜合大樓，圖書館，停車場等，有助區內碩石公屋居民享用。

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

參考編號

Reference Number:

260814-142241-28063

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 14:22:41

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Ida Chang

意見詳情

Details of the Comment :

反對興建大廈，交通已飽和，交通負荷已非常嚴重，交通噪音已極大！

17

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

參考編號

Reference Number:

260814-143044-73056

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 14:30:44

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Chen Cheng Ta

意見詳情

Details of the Comment :

Support and Hope to provide more shopping facility to support the needs of neighborhood.

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

參考編號

Reference Number:

260814-143857-55313

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 14:38:57

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. CK CHAN

意見詳情

Details of the Comment :

To: Town Planning Board

Objection to Proposed Private Residential Development at Tai Chung Kiu Road / On Sum Street / On Ping Street, Shek Mun, Sha Tin (Application No.: A/ST/1053)

I strongly object to the planning application (Sha Tin Town Lots Nos. 626 and 627) to build five 32–34-storey commercial/residential towers for 3,700 new residents. This proposal will impose unacceptable impacts on our neighborhood, most critically regarding traffic congestion:

Severe Traffic & Road Paralysis (Primary Concern): Tai Chung Kiu Road is already at peak capacity. Introducing thousands of residents before major infrastructure like Trunk Road T4 is completed is putting the cart before the horse. Furthermore, the proposed 110 private car parking spaces are vastly insufficient for 1,456 units, which will trigger severe illegal parking and traffic tailbacks onto main roads.

Overburdened Medical & Community Facilities: Local facilities, including Yuen Chau Kok Clinic, Sha Tin Hospital, and district amenities, are already operating beyond capacity.

Environmental & Visual Impact: The towering structures will create a "wall effect"—blocking ventilation and open views for Garden Vista residents—while construction and future vehicular emissions will degrade air quality.

I earnestly urge the Board to reject this application or mandate a major reduction in density alongside independent traffic assessments before any further consideration.

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

參考編號

Reference Number:

260814-145013-02715

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 14:50:13

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss KT HUI

意見詳情

Details of the Comment :

To: Town Planning Board

Objection to Proposed Private Residential Development at Tai Chung Kiu Road / On Sum Street / On Ping Street, Shek Mun, Sha Tin (Application No.: A/ST/1053)

I strongly object to the planning application (Sha Tin Town Lots Nos. 626 and 627) to build five 32–34-storey commercial/residential towers. This proposal will impose unacceptable impacts on our neighborhood, most critically regarding the loss of heavy vehicle parking and severe traffic paralysis:

Loss of Open Parking & Severe Heavy Vehicle Overflow (Primary Concern): The site currently serves as an open-air carpark vital for numerous heavy goods vehicles and commercial transport supporting the local industrial/logistics hub. Replacing it without adequate alternatives will force heavy vehicles to park illegally along On Sum Street, On Ping Street, and Tai Chung Kiu Road.

Severe Parking Shortage & Traffic Paralysis: The proposed re-provision of merely 45 light goods vehicle spaces completely ignores heavy vehicle needs, while 110 private car spaces are hopelessly inadequate for 1,456 residential units. Widespread illegal parking of large vehicles will paralyze Tai Chung Kiu Road and surrounding arteries—a premature move given that key infrastructure like Trunk Road T4 is not yet completed.

Overburdened Medical & Community Facilities: Local facilities, including Yuen Chau Kok Clinic, Sha Tin Hospital, and district amenities, are already operating beyond capacity.

Environmental & Visual Impact: The towering structures will create a "wall effect"—blocking ventilation and open views for Garden Vista residents—while construction dust and vehicular emissions will degrade local air quality.

I earnestly urge the Board to reject this application or mandate a major reduction in density alongside an adequate heavy-vehicle parking allocation scheme.

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

參考編號

Reference Number:

260817-195350-26475

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

17/08/2026 19:53:50

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Mandy Choi

意見詳情

Details of the Comment :

As a resident of Pictorial Garden Phase I, I am writing to register my strongest objections to the proposed development on Lots 626 and 627 (An Shun Street and An Ping Street). The sheer scale of this project—five towers reaching up to 34 storeys with a plot ratio of 6.2—is wholly disproportionate to our community's capacity and will bring lasting harm to our daily lives.

First, the traffic implications alone are alarming. Adding 1,456 units means thousands of new residents, which will inevitably clog Tai Chung Kiu Road and the surrounding streets beyond breaking point. Our MTR station is already stretched thin during rush hours; this project would push it into complete gridlock.

Equally concerning is the environmental toll. These looming high-rises will form an unbroken concrete barrier along the Shing Mun River, stripping our neighbourhood of natural light and fresh air while trapping heat and worsening the urban heat island effect. On top of that, our local infrastructure—from medical clinics to childcare centres and public parks—simply does not have the spare capacity to absorb this influx.

Finally, we cannot ignore the protracted construction ordeal. With completion not expected until 2032, residents face six gruelling years of relentless noise, choking dust, and frequent road diversions.

I strongly urge the Board to reject this application and instead pursue low-density community amenities or open green spaces that genuinely serve the public good.

Yours faithfully,

Mandy Choi

21

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

參考編號

260820-120315-94635

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

20/08/2026 12:03:15

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. WONG WING HONG

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人反對申請編號 A/ST/1053。

根據《城市規劃條例》(第131章)第16條，城規會有責任就個別申請作出獨立及客觀的規劃判斷，而非單純因增加房屋供應屬政府政策目標便批准申請。城規會必須考慮土地用途是否符合規劃意向，以及交通、環境、基建及社區設施等影響是否屬可接受水平。

首先，涉事土地現時劃作「商業(1)」用途，其規劃原意是提供商業樓面及就業機會，以支持石門商貿區的長遠發展。然而，是次申請擬將兩幅用地發展為5幢住宅大樓，住宅地積比率提高至6倍，發展性質已由商業用途轉為住宅主導。雖然項目保留部分商業及社會福利設施，但仍可能削弱區內商業土地供應及就業功能。城規會應審慎評估此轉變對石門整體規劃定位及土地用途平衡所帶來的長遠影響。

其次，項目涉及超過72,000平方米住宅樓面面積，帶來大量新增人口。根據《香港規劃標準與準則》，土地用途、發展密度、交通系統及社區設施應作整體考慮。本人關注申請文件未有充分反映石門近年住宅及商業項目相繼落成、興建及規劃後所產生的累積影響，尤其是大涌橋路、安心街、安平街一帶道路網絡，以及港鐵石門站繁忙時段的實際承載能力。

本人亦關注現有公眾停車場的重置安排。申請雖包括公眾停車場，但未有清晰交代建造期間的替代安排，以及落成後可提供的公眾車位數目是否足以維持現有服務水平。若重置安排不足，可能增加區內違例泊車及交通擠塞問題。

本人亦關注現有公眾停車場的重置安排。申請文件未有清晰交代建造期間的替代方案，以及落成後可提供的公眾車位數目是否足以維持現有服務水平。若安排不足，可能進一步加劇區內違例泊車及交通擠塞問題。

在環境及城市設計方面，項目樓高達130米並設有大型平台基座。雖然申請文件提及空氣流通事宜，但未見提交詳細空氣流通評估供公眾充分審閱。考慮到石門區近年已有大量

高層發展，本人關注項目可能產生屏風效應，進一步影響石門及城門河沿岸一帶的通風環境、微氣候及熱舒適度。城規會應評估本項目與周邊現有及已規劃發展的累積空氣流通影響，而非僅考慮單一項目。在缺乏充分空氣流通資料下，現階段並無足夠理據支持如此大規模及高密度的發展。

基於上述原因，本人認為申請人未能提供充分及具說服力的資料，以證明有關發展符合「商業(1)」地帶的規劃意向，亦未能充分證明其對交通、公共運輸、社區設施、空氣流通、環境質素及整體社區承載力的影響屬可接受水平。因此，本人反對申請編號 A/ST/1053，並促請城規會拒絕有關申請。

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

參考編號

260817-200115-19694

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

17/08/2026 20:01:15

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

女士 Ms. Kwong Hang Ping

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

致城市規劃委員會各位委員：

本人現正式就申請編號 A/ST/1053 (擬將沙田石門政府土地 (地段第626及627號) 改建為高密度私人住宅) 提出反對，並懇請委員會優先考慮在該址發展舒緩壓力的文娛及文化設施，以直接回應沙田社區迫切的市民心理健康需求。

首先，反對該項私人住宅發展的理由如下。擬建的1,456個住宅單位將大幅增加大涌橋路及安順街一帶的車流量，而現有路網已趨飽和，勢必造成嚴重交通擠塞。同時，區內醫院、診所及社區中心已滿載運作，新增住宅只會加劇需求，但相關配套未見同步擴展，公共設施將不勝負荷。更值得關注的是，2024年沙田區錄得99宗自殺個案，佔全港總數8.7%，高於五年平均水平，顯示區內心理健康壓力嚴峻。在缺乏休閒設施的情況下再增加高密度住宅，勢必進一步加重居民精神壓力。此外，沙田已擁有大量住宅項目，再增房屋只會令住宅與康樂設施之間的比例進一步失衡，損害整體生活質素。

關於沙田區心理健康挑戰的實證，大部分自殺個案集中於30至59歲年齡組別，反映就業、家庭責任及住房成本帶來的沉重負擔。雖然區內設有醫療服務，但非臨床性質的減壓空間嚴重缺乏，居民缺乏可隨時宣洩情緒的合適場所。

借鑒國際成功經驗，哥本哈根將文化場館及康樂樞紐融入城市規劃，助其長期位居全球幸福指數前列；墨爾本的社區藝術中心及體育綜合體有效減輕壓力，並促進社會共融；東京的地區級娛樂專區 (包括多功能禮堂及創意工作室) 兼顧休閒與心理健康需求。這些例子均證明，文康設施對社區福祉有顯著正面作用。

因此，本人建議沙田可選的替代發展方案包括：綜合康樂中心，集音樂廳、劇院及展覽空間於一體的多用途場館；體育與健康設施，如室內體育館、瑜伽中心及攀岩場，促進身心健康；創意文化空間，如藝術長廊、戶外表演舞台及數碼娛樂樞紐 (如電競中心)，吸引青年參與並緩解壓力；以及公共休憩綠地，包括綠化廣場及露天放鬆區，為

居民提供便捷的城市綠洲。

總結而言，沙田石門擬建的私人住宅項目只會令現存的嚴重交通擠塞、公共設施超負荷，以及已有高自殺率佐證的心理健康壓力等問題進一步惡化。鑑於沙田住宅供應已非常充裕，再增房屋只會加劇住屋與必要休閒設施之間的失衡，損害社區整體福祉。基於以上理由，本人強烈敦促城市規劃委員會否決申請編號 A/ST/1053，並將該幅土地改劃為舒緩壓力的文娛及文化設施用地。此舉既能提供預防性的精神健康支援，亦有助恢復區內規劃平衡，並為香港建設宜居且具韌性的城市願景作出貢獻。

此致
敬禮

鄭杏平
謹上

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

參考編號

Reference Number:

260817-195905-73897

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

17/08/2026 19:59:05

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Yau

意見詳情

Details of the Comment :

Dear Members of the Town Planning Board,

I am writing to formally oppose Application A/ST/1053 regarding the proposed conversion of government land in Sha Tin Shek Mun (Lot Nos. 626 and 627) into high-density private housing. Instead, I urge the Board to prioritize the development of stress-relief entertainment and cultural facilities that directly address the pressing mental health needs of the Sha Tin community.

Reasons Against Private Housing Development in Sha Tin Shek Mun:

- Severe congestion risk: The proposed 1,456 units would significantly increase traffic along Tai Chung Bridge Road and On Shun Street, where existing road networks are already strained.
- Public facility overload: Local hospitals, clinics, and community centers are operating at capacity. Additional housing would exacerbate demand without corresponding infrastructure expansion.
- Mental health burden: In 2024, Sha Tin recorded 99 suicide cases, representing 8.7% of Hong Kong's total, above the five-year average. Adding dense housing without leisure infrastructure would intensify stress levels.
- Community imbalance: Sha Tin already has abundant residential projects. Further housing would worsen the imbalance between housing supply and leisure facilities, undermining quality of life.

Evidence of Mental Health Challenges in Sha Tin:

- Working-age stress: The majority of suicide cases fall within the 30–59 age group, reflecting pressures from employment, family responsibilities, and housing costs.
- Preventive infrastructure gap: While medical services exist, non-clinical stress-relief spaces remain scarce, leaving residents without accessible outlets for emotional release.

International Best Practices:

24

- Copenhagen (Denmark): Cultural venues and recreational hubs are integrated into urban planning, contributing to its high global happiness index.
- Melbourne (Australia): Community arts centers and sports complexes reduce stress and foster social cohesion.
- Tokyo (Japan): District-level entertainment zones, including multipurpose halls and creative studios, support both leisure and mental well-being.

Proposed Alternatives for Sha Tin:

- Integrated Leisure Complexes: Multi-purpose centers combining music halls, theaters, and exhibition spaces.
- Sports and Wellness Facilities: Indoor gyms, yoga studios, and climbing arenas to promote both physical and psychological health.
- Creative and Cultural Spaces: Art corridors, outdoor performance stages, and digital entertainment hubs (e.g., e-sports centers) to engage youth and reduce stress.
- Public Restorative Areas: Green plazas and open-air relaxation zones to provide accessible urban oases for residents.

Conclusion:

The proposed private housing development in Sha Tin Shek Mun would intensify existing problems: severe traffic congestion, overburdened public facilities, and rising mental health pressures already evidenced by elevated suicide rates. With Sha Tin's residential supply already abundant, further housing would worsen the imbalance between homes and essential leisure infrastructure, undermining community well-being.

For these reasons, I strongly urge the Town Planning Board to reject Application A/ST/1053. The land should instead be rezoned for stress-relief entertainment and cultural facilities, which would provide preventive support for mental health, restore balance to the district's urban planning, and contribute to Hong Kong's vision of a livable and resilient city.

Yours sincerely,
Yau Chun Lam Donald (Mr)
Pictorial Garden Resident

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 20:46
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Opposition to Private Housing Development in Sha Tin Shek Mun – Proposal for Stress-Relief Entertainment Facilities

類別: Internet Email

Dear Members of the Town Planning Board,

I am writing to formally oppose Application A/ST/1053 regarding the proposed conversion of government land in Sha Tin Shek Mun (Lot Nos. 626 and 627) into high-density private housing. Instead, I urge the Board to prioritize the development of stress-relief entertainment and cultural facilities that directly address the pressing mental health needs of the Sha Tin community.

Reasons Against Private Housing Development in Sha Tin Shek Mun:

- **Severe congestion risk:** The proposed 1,456 units would significantly increase traffic along Tai Chung Bridge Road and On Shun Street, where existing road networks are already strained.
- **Public facility overload:** Local hospitals, clinics, and community centers are operating at capacity. Additional housing would exacerbate demand without corresponding infrastructure expansion.
- **Mental health burden:** In 2024, Sha Tin recorded 99 suicide cases, representing 8.7% of Hong Kong's total, above the five-year average. Adding dense housing without leisure infrastructure would intensify stress levels.
- **Community imbalance:** Sha Tin already has abundant residential projects. Further housing would worsen the imbalance between housing supply and leisure facilities, undermining quality of life.

Evidence of Mental Health Challenges in Sha Tin:

- **Working-age stress:** The majority of suicide cases fall within the 30–59 age group, reflecting pressures from employment, family responsibilities, and housing costs.
- **Preventive infrastructure gap:** While medical services exist, non-clinical stress-relief spaces remain scarce, leaving residents without accessible outlets for emotional release.

International Best Practices:

- **Copenhagen (Denmark):** Cultural venues and recreational hubs are integrated into urban planning, contributing to its high global happiness index.
- **Melbourne (Australia):** Community arts centers and sports complexes reduce stress and foster social cohesion.
- **Tokyo (Japan):** District-level entertainment zones, including multipurpose halls and creative studios,

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy
support both leisure and mental well-being.

Proposed Alternatives for Sha Tin:

- Integrated Leisure Complexes: Multi-purpose centers combining music halls, theaters, and exhibition spaces.
- Sports and Wellness Facilities: Indoor gyms, yoga studios, and climbing arenas to promote both physical and psychological health.
- Creative and Cultural Spaces: Art corridors, outdoor performance stages, and digital entertainment hubs (e.g., e-sports centers) to engage youth and reduce stress.
- Public Restorative Areas: Green plazas and open-air relaxation zones to provide accessible urban oases for residents.

Conclusion:

The proposed private housing development in Sha Tin Shek Mun would intensify existing problems: severe traffic congestion, overburdened public facilities, and rising mental health pressures already evidenced by elevated suicide rates. With Sha Tin's residential supply already abundant, further housing would worsen the imbalance between homes and essential leisure infrastructure, undermining community well-being.

For these reasons, I strongly urge the Town Planning Board to reject Application A/ST/1053. The land should instead be rezoned for stress-relief entertainment and cultural facilities, which would provide preventive support for mental health, restore balance to the district's urban planning, and contribute to Hong Kong's vision of a livable and resilient city.

Yours sincerely,
Yau Chun Lam Donald (Mr)
Pictorial Garden Resident

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

參考編號

Reference Number:

260814-145114-29370

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 14:51:14

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. O shan yu

意見詳情

Details of the Comment :

****致：城市規劃委員會秘書處****

****關於：規劃申請編號 A/ST/1053 的意見及反對訴求****

本人為沙田碧濤花園之居民，現就規劃申請編號 ****A/ST/1053****（沙田石門兩幅政府土地擬發展私人住宅及提供 1,456 個單位）正式提出反對及強烈關注，訴求主要基於以下幾點：

1. 建築高度過高，形成「屏風樓」影響通風與景觀

*****高度不協調****：鄰近住宅屋苑如碧濤花園（約 96mPD）及翠湖花園（約 86mPD）之高度均在 100mPD 以下。擬建項目高達 ****123mPD 至 130mPD****，顯得極為突兀，與周邊環境不協調。

*****景觀及採光受阻****：項目將直接嚴重遮擋碧濤花園及翠湖花園現有單位的山景、自然光線及採光。

*****空氣流通受阻****：過高且高密度的樓宇將形成屏風效應，阻擋城門河及山體之間的微風循環，惡化區域微氣候。

2. 區內交通負荷已達極限，難以承載新增人口

*****道路網絡塞車嚴重****：現時石門及亞公角街、大涌橋路一帶，於繁忙時間交通已極度繁忙及擁擠。新增逾 1,400 個住宅單位，勢必帶來龐大的私家車及公共交通需求，令區內交通網絡癱瘓。

*****公共交通轉乘壓力****：港鐵屯馬綫石門站及附近巴士總站現時已近飽和，難以額外承載數千名新增居民。

3. 泊車位嚴重不足，違泊問題將加劇

*****現有車位供不應求****：京瑞廣場及石門工商貿區一帶的泊車位現時已極度短缺，平日

25

及假日均出現等候車位的人龍，違例泊車問題嚴重。

***配套不足**：若新發展項目未能提供充足且超越標準的泊車設施，將進一步惡化周邊道路的違泊及堵塞問題。

4. 本人訴求

***降低發展密度及建築高度**：建議大幅降低擬建項目的主水平基準高度（建議不超過85mPD至90mPD），以維持與鄰近屋苑（碧濤花園、翠湖花園）的和諧高度階梯。

***削減單位數量**：減少總伙數，降低發展密度，以減輕對石門及亞公角街交通系統的衝擊。

***優化交通及泊車配套**：要求發展商提供詳細且合理的交通影響評估（TIA），並於項目內提供足夠的公眾泊車位，解決區內泊車難題。

希望城規會能審慎考慮居民的合理訴求，切勿盲目追求發展密度而犧牲現有居民的生活質素及社區環境。

提交人：沙田碧濤花園居民

日期：2026年8月14日

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

參考編號

Reference Number:

260814-112921-65159

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 11:29:21

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. TAM NGA TING QUEENY

意見詳情

Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處

來信人：沙田碧濤花園一期業主

日期：2026年8月14日

關於：規劃申請編號 A/ST/1053 之反對意見及訴求

敬啟者：

本人為沙田碧濤花園一期之業主及居民，現就 貴處正審議之規劃申請編號 A/ST/1053（擬於沙田石門兩幅政府土地發展私人住宅，提供約 1,456 個單位）正式提交書面反對及強烈關注。本人之訴求基於以下三大範疇，盼 貴委員會慎重考量：

（一）建築高度過高，形成「屏風樓」效應，嚴重影響通風、景觀及採光
高度與周邊環境嚴重不協調：鄰近屋苑如碧濤花園（主水平基準約 96 米）及翠湖花園（約 86 米）均低於 100 米水平。擬建項目高度達 123 至 130 米主水平基準，大幅超越周邊建築，視覺上極為突兀，破壞區內既有的天際線和諧。

景觀與自然採光被剝奪：項目將直接遮擋碧濤花園及翠湖花園眾多單位原有之山景，並嚴重減低室內自然光線，影響居住環境質素。

空氣流通受阻：過高且高密度之樓宇佈局，勢必形成「屏風效應」，阻擋城門河與山體之間的自然風道，惡化區域微氣候，損害居民健康與生活舒適度。

（二）區內交通負荷已達極限，新增人口將令道路網絡癱瘓
繁忙時段交通已極度擠塞：現時亞公角街、大涌橋路及石門迴旋處一帶，於上下班繁忙時間車流量已近飽和。新增逾 1,400 伙住宅，意味額外數千名居民進出，勢必令區內道路不勝負荷，甚至造成連鎖性交通癱瘓。

公共交通系統超載：港鐵屯馬綫石門站及周邊巴士總站，於高峰時段已經常出現候車人龍及車廂擠迫情況，現有服務能力難以應付額外龐大客流。

(三) 泊車位嚴重不足，違泊問題勢必加劇

現有車位供不應求：京瑞廣場及石門工商貿區一帶的泊車設施，無論平日或假日均長期出現排隊等候車位情況，違例泊車問題困擾居民已久。

新項目配套欠明確：若發展商未能提供遠超基本標準的泊車位（包括私家車及訪客車位），將直接加重周邊道路的違泊及阻塞問題，對現有居民及商戶造成極大不便。

(四) 本人具體訴求

基於上述理由，本人懇請 貴委員會否決或修訂本申請，並提出以下具體要求：

降低建築高度：建議將主水平基準高度大幅下調，不應超過 85 至 90 米，以維持與碧濤花園、翠湖花園等鄰近屋苑協調之高度階梯。

削減單位數量：大幅減少總伙數，降低整體發展密度，從根源減輕對社區設施及交通系統的壓力。

完善交通及泊車配套：強制要求發展商提交詳實且透明的「交通影響評估報告」，並在項目內增設不少於法定要求的公眾泊車位，以緩解區內長久以來的泊車困境。

城市規劃應以市民生活質素為本，而非純粹追求供應數字。本人謹請 貴委員會親身到場視察，感受現有居民每日面對的交通及環境壓力，切勿在配套未完善前輕率通過此項申請。本人期望 貴會秉持公正，保障現有居民合理權益，共建可持續社區。

此致

城市規劃委員會秘書處 台鑒

沙田碧濤花園一期業主
TAM NGA TING QUEENY

聯絡電話：

地址：

2026年8月14日

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

參考編號

Reference Number:

260814-110114-97898

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 11:01:14

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss Lam Lai Kwan Angel

意見詳情

Details of the Comment :

****致：城市規劃委員會秘書處****

****關於：規劃申請編號 A/ST/1053 的意見及反對訴求****

本人為沙田碧濤花園之居民，現就規劃申請編號 ****A/ST/1053**** (沙田石門兩幅政府土地擬發展私人住宅及提供 1,456 個單位) 正式提出反對及強烈關注，訴求主要基於以下幾點：

1. 建築高度過高，形成「屏風樓」影響通風與景觀

*****高度不協調****：鄰近住宅屋苑如碧濤花園 (約 96mPD) 及翠湖花園 (約 86mPD) 之高度均在 100mPD 以下。擬建項目高達 ****123mPD 至 130mPD****，顯得極為突兀，與周邊環境不協調。

*****景觀及採光受阻****：項目將直接嚴重遮擋碧濤花園及翠湖花園現有單位的山景、自然光線及採光。

*****空氣流通受阻****：過高且高密度的樓宇將形成屏風效應，阻擋城門河及山體之間的微風循環，惡化區域微氣候。

2. 區內交通負荷已達極限，難以承載新增人口

*****道路網絡塞車嚴重****：現時石門及亞公角街、大涌橋路一帶，於繁忙時間交通已極度繁忙及擁擠。新增逾 1,400 個住宅單位，勢必帶來龐大的私家車及公共交通需求，令區內交通網絡癱瘓。

*****公共交通轉乘壓力****：港鐵屯馬綫石門站及附近巴士總站現時已近飽和，難以額外承載數千名新增居民。

3. 泊車位嚴重不足，違泊問題將加劇

*****現有車位供不應求****：京瑞廣場及石門工商貿區一帶的泊車位現時已極度短缺，平日

及假日均出現等候車位的人龍，違例泊車問題嚴重。

*****配套不足****：若新發展項目未能提供充足且超越標準的泊車設施，將進一步惡化周邊道路的違泊及堵塞問題。

4. 本人訴求

*****降低發展密度及建築高度****：建議大幅降低擬建項目的主水平基準高度（建議不超過85mPD至90mPD），以維持與鄰近屋苑（碧濤花園、翠湖花園）的和諧高度階梯。

*****削減單位數量****：減少總伙數，降低發展密度，以減輕對石門及亞公角街交通系統的衝擊。

*****優化交通及泊車配套****：要求發展商提供詳細且合理的交通影響評估（TIA），並於項目內提供足夠的公眾泊車位，解決區內泊車難題。

希望城規會能審慎考慮居民的合理訴求；切勿盲目追求發展密度而犧牲現有居民的生活質素及社區環境。

****提交人****：沙田碧濤花園居民

****日期****：2026年8月14日

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

參考編號
Reference Number: 260814-105001-38315

提交限期
Deadline for submission: 01/09/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 14/08/2026 10:50:01

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Ho Chung Yan

**意見詳情
Details of the Comment :**

尊敬的城市規劃委員會委員：

本人謹此撰信，對有關沙田石門兩幅官地（STTL 626 擬建 3 幢樓高 32 至 34 層商住樓宇，以及 STTL 627 擬建 2 幢樓高 33 至 34 層商住樓宇，合共提供 1456 個私樓單位）之土地改劃及發展建議，表達極力反對立場。

石門及大圍、沙田區的整體發展已漸趨飽和，若再大幅增加高密度住宅，將對區內構成難以負荷的負擔。具體反對理由如下：

1. 石門交通早已不勝負荷，道路樽頸惡化

交通擠塞嚴重：石門工業區轉型及近年多個商貿 / 住宅項目落成後，區內（如大涌橋路、安麗街、安景街及大老山公路交界）在繁忙時間之車流量已近飽和，經常出現嚴重擠塞。

加劇道路壓力：上述兩幅地皮合共提供高達 1456 個住宅單位，若以每個家庭平均擁有私家車或依賴公共交通計算，將引致龐大的新車流及人流，現有道路網根本無法承受，勢必令區內交通陷入癱瘓。

2. 康體及社區設施嚴重短缺

配套追不上人口增長：石門一帶現時主要以工貿大廈及私人屋苑為主，區內公眾休憩用地、大型康體設施、社區會堂及醫療資源本已捉襟見肘。

生活質素下降：在缺乏足夠社區配套的情況下，盲目插針式或大規模增加高密度私樓，只會進一步分薄現有居民享用康體設施的資源，嚴重影響居民的生活質素及居住環境。

3. 屏風效應與環境質素惡化

通風及景觀受損：擬建高達 32 至 34 層的高密度商住樓宇，將會形成嚴重的屏風效應，

阻擋城門河畔的通風廊及景觀，破壞原有的社區微氣候及開揚景致。

綜上所述，石門現時的交通承載力及社區配套根本無法容納額外 1456 伙所帶來的人口壓力。懇請城規會以市民福祉及長遠規劃的可持續性為重，否決上述兩幅官地的改劃及發展申請。

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

參考編號

Reference Number:

260813-200305-48586

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/08/2026 20:03:05

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Mr.Chan

意見詳情

Details of the Comment :

致 城市規劃委員會：

反對沙田石門大涌橋路與安心街 / 安平街交界私人住宅發展計劃（申請編號：A/ST/1053）

本人強烈反對有關當局就沙田石門兩幅商業用地（沙田市地段第626號及第627號）提交的住宅規劃申請。該計劃擬興建五幢樓高32至34層的商住大廈，提供約1,456個私人住宅單位，預計容納約3,700人。此發展將對本區造成以下不可接受的影響：

（一）交通擠塞與交通負荷

大涌橋路已是沙田與馬鞍山居民必經之路，區內主要路口容車量長年不足以應付交通需求。此計劃新增約3,700名居民及大量車輛，勢必令本已飽和的道路網絡徹底癱瘓。運輸及物流局亦明確指出，石門等地區的交通壓力需靠T4主幹路等大型基建方可紓緩。在相關基建遠未落成前大幅增加人口，實屬本末倒置。此外，發展商聲稱重置的公眾停車場僅提供110個私家車位及45個輕型貨車位，相對於1,456個住宅單位簡直杯水車薪，勢必加劇區內違泊問題，導致大涌橋路交通倒灌。

（二）醫療設施嚴重超負荷

沙田區急症室需求一向高企。新增數千人口將對圓洲角普通科門診診所、沙田醫院等現有醫療設施構成沉重壓力。在未同步增建診所及醫院的情況下，漠視居民基本醫療需求，實屬不負責任。

（三）社區設施不勝負荷

沙田區議會早已明確指出，政府在未有完善社區規劃下增建樓宇，將令社區設施超出負荷。區內現有圖書館、體育中心、學校等公共設施難以應付新增人口。該計劃雖聲稱提

供社會福利設施，但規模微不足道，只是掩人耳目的綏靖措施。

(四) 景觀受阻

五幢32至34層高樓宇將形成巨型屏風，徹底摧毀翠湖花園及周邊居民現有的開揚景觀。高聳的住宅大廈亦會造成「屏風效應」，阻擋通風及視野。

(五) 空氣質素與環境污染

長達數年的施工期將產生大量建築塵埃，加劇區內空氣污染。落成後數千居民產生的家居廢物及車輛廢氣，將令本區空氣質素進一步惡化。

基於上述理由，本人懇請 貴會否決此項申請，或至少要求大幅降低發展密度、進行獨立的第三方交通及環境影響評估，並待區內交通及社區基建完善後方才考慮任何新增人口計劃。

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

260813-182349-12923

Reference Number:**提交限期**

01/09/2026

Deadline for submission:**提交日期及時間**

13/08/2026 18:23:49

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

A/ST/1053

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

小姐 Miss Cheung

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

本人為沙田石門安景街「碧濤花園」的現有居民。得知城規會正就上述擬在安心街商業地帶興建五棟高層住宅（合共提供1456伙）的申請（A/ST/1053）進行公眾諮詢，本人在此表示強烈反對，並基於以下幾點與社區息息相關的規劃考慮，促請貴會否決該項申請：

一、嚴重遮擋現有景觀，對周邊居民造成極大心理與視覺壓迫本人現居於碧濤花園的山景單位。現時碧濤花園（高約96mPD）與對面環境視覺和諧。然而，擬建項目建築物高度高達123-130mPD，較現有屋苑高出逾30米。這座龐大的「屏風式」高樓落成後，將徹底遮擋碧濤花園及翠湖花園一帶大量單位的現有山景，大幅剝奪居民原有的日照與開揚景觀，造成極大的視覺與心理壓迫感。

二、區內人口急劇膨脹，公共交通網絡（特別是屯馬綫及巴士站）已告飽和石門區近年因前傑志球場地皮陸續興建及落成多個大型公共屋邨（如碩門邨等），區內常住人口已出現爆發式增長。目前，港鐵屯馬綫（馬鐵）石門站以及大涌橋路一帶的巴士總站/中途站，在上下班繁忙時間的擠迫情況已極為嚴峻，居民往往需要等候多班車才能登車。若再貿然增加1,456個私人住宅單位，數千名新增人口將令本已不堪重負的交通網絡陷入癱瘓。申請人提出的交通影響評估報告（TIA）顯然低估了石門內街及主要通勤工具的實際飽和衝擊。

三、區內社區配套及休憩設施嚴重不足，應保留作社區長遠規劃隨著人口激增，石門區內的民生配套設施並未按比例增加。現時區內的商場（如京瑞廣場）以及石門遊樂場等康樂設施在週末及假期已極為擁擠，根本無法應付未來進一步的需求。建議方向：該兩幅土地原屬「商業」地帶。規劃署應堅持其原有的規劃意向，或將其改劃為「政府、機構或社區」（G/IC）或大型「休憩用地」（Open Space）。本區現時更迫切需要的是一個具規模的中央公園/大型綠化休憩空間或全新綜合民生商場，以提升現有數萬名居民的生活質素，而非繼續盲目追求住宅插針式發展。基於上述有關視覺影響、交通負荷、以及社區基礎設施嚴重滯後的理據，本人強烈反對此改劃申請，並懇請貴會委員本著「以

人為本」的城市規劃原則，否決此項申請。

碧濤花園居民 謹啟2026年8月13

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

參考編號

260814-164758-78375

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

14/08/2026 16:47:58

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. Chan King Fai

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人強烈反對土木工程拓展署就沙田市地段第626號（大涌橋路與安心街交界）及第627號（安心街與安平街交界）用地提出的綜合住宅發展規劃申請（申請編號：A/ST/1053）。本人認為兩幅土地若同時按擬議規劃發展，其建築密度、體量以及車輛出入口布局將會為石門、城門河畔及周邊居民帶來不可逆轉的災難性環境及交通衝突。強烈反對理由如下：

1. 全面築起河畔屏風巨牆，摧毀天然山脊線景觀兩幅地皮一旦合併發展，將一口氣在大涌橋路及城門河畔築起高達5幢（Tower 1至Tower 5）高32至34層的聯排式建築巨牆。這將徹底遮擋緊鄰的碧濤花園（1至3期）及翠湖花園單位的東南面開揚山景（女婆山等）。此項高度完全與周邊中低密度環境格格不入，更阻斷了城門河對岸望向沙田天際線的視覺走廊。此外，5幢巨塔會形成嚴重的屏風效應與局部熱島效應，令安景街單車徑及海濱長廊的通風極度惡化。

2. 兩地段車泊出入口均匯入安心街，恐徹底癱瘓地區交通根據規劃圖則，STTL 626及627的停車場出入口動線均完全依賴狹窄的安心街進出：STTL 626地段包含住客車位及被要求原址重置的170個大型公眾泊車位，其車流必須經內部路匯入安心街/安平街。STTL 627的出入口更直接面向安心街瓶頸路段。

兩幅地皮落成後預計帶來合共1,456個住宅單位，屆時過千名住戶的私家車、商鋪物流裝卸車，再加上兩大重置停車場源源不絕的公眾車流（包含輕型貨車、旅遊巴等），將在安心街路口形成劇烈的車流交叉衝突。現時安心街與大涌橋路交界在上下班尖峰期已嚴重飽和，此設計必將令石門商貿區一帶的交通完全癱瘓，並大幅增加安景街單車徑及行人路的交通安全隱患。

【具體修訂建議】基於上述弊端，本人促請城市規劃委員會拒絕此高密度申請，或務必勒令申請人作出以下大幅度修訂：全面削減發展密度與樓高：將5幢大廈的整體高度限制在20層以下（或降低整體地積比率），改為梯級式設計，以釋放山景及減低壓迫感。

重新規劃車輛出入口，分流車流量：禁止兩地段的所有出入口及上落貨動線同時向安心街傾斜。必須重新評估大涌橋路或周邊其他次要道路的分流可能性，避免安心街路口崩潰。

擴大兩地皮之間的永久通風與景觀廊：在 626 與 627 地段之間開闢一條寬度不小於 20 米的公共綠化地帶（與石門遊樂場相連），確保沙田區的微氣候風道通暢。

提意見人姓名：[陳鯨輝]聯絡電話：[]日期：2026年8月14日

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

參考編號

Reference Number:

260814-153106-47022

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/08/2026 15:31:06

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Poon

意見詳情

Details of the Comment :

Request for 24-Hour Pedestrian Access, Covered Walkway Provision, Additional Footpath Link and Pedestrian-Crossing Improvements at STTL 626 (Application No. A/ST/1053)

I wish to provide comments on Application No. A/ST/1053. Residents of Pictorial Garden Phase I–III and users of the Shek Mun Rowing Centre have, for many years, relied on the informal pedestrian access through the carpark within Lot STTL 626 (currently operated under STT 2218) as part of their daily walking route to On King Street and the Kowloon-bound bus stop. This access forms a well-established pedestrian desire line and has been used continuously in daily practice. In addition to this long-standing route, pedestrians also commonly walk across On Ping Street and climb over a half-leg-high curb at the Shek Mun Fresh Water Booster Pumping Station boundary to reach the leisure path and the shortest walking route toward MTR Shek Mun Station. This informal movement highlights the need for a safe, formalised footpath connection in this location.

All current pedestrian routes from Pictorial Garden III—whether using the north side of Tai Chung Kiu Road, which measures about 650 metres, or detouring through On Ping Street and On Sum Street, which measures about 800 metres—require two full signal cycles, resulting in total travel times of about 13 to 15 minutes. Users of the Shek Mun Rowing Centre must walk an additional 150 metres, adding 2 minutes of walking time, bringing their total travel time to approximately 15 to 17 minutes. The situation is further constrained because the footpath on the south side of Tai Chung Kiu Road terminates in a dead-end at the boundary of Lot STTL 626, preventing direct east–west movement and forcing pedestrians into longer detours.

The proposed development will introduce approximately 1,456 new residential units, significantly increasing pedestrian demand in the area. The neighbourhood also includes elderly residents, school-children and sports-facility users who rely heavily on safe and direct pedestrian routes. It is therefore essential to ensure efficient, safe and barrier-free pedestrian connectivity to public transport facilities.

The planning drawings submitted by the applicant already indicate a continuous pedestrian path at approximately +6.00 mPD (grey-shaded zone), as well as an internal circulation route through

32

the 2/F retail area within STTL 626. These elements demonstrate that the applicant has already planned feasible pedestrian corridors within the site. I am not requesting any additional construction beyond what is shown; we request that these indicated pedestrian routes be formally committed as a 24-hour public access path to maintain essential connectivity for existing and future residents.

We propose a 24-hour access path through Lot STTL 626/STT 2218, either closely alongside the elevated road of the Shek Mun Interchange or through the 2/F retail area. The proposed route provides a shorter 650-metre connection and allows crossings within one signal cycle, reducing total travel time to about 11 minutes. This aligns with Hong Kong planning practice, where 400–500 metres is considered a comfortable walking distance and 800 metres is generally regarded as the upper limit for daily walking access. The improvement benefits a substantial population of roughly 3,000–3,600 residents and 100–150 daily users of the Shek Mun Rowing Centre.

To further enhance pedestrian safety and comfort, I also request that the applicant provide a covered walkway connecting On Sum Street via the proposed 24-hour access path to the leisure area located beneath the Shek Mun Interchange. This would ensure weather-protected access for residents and users of the Shek Mun Rowing Centre.

With the proposed development, traffic and pedestrian volumes at the junction of On Sum Street and Tai Chung Kiu Road are expected to increase. The pedestrian flow at this junction should be considered in the traffic design process, and signal timings for pedestrian crossing should be optimised to prevent pedestrians from needing two full cycles to complete a diagonal crossing. A two-cycle wait creates conditions that increase pedestrian non-compliance, often resulting in hazardous behaviours such as running across the junction or making illegal crossings. Optimised timing is essential for pedestrian safety.

The proposed 24-hour access path and covered walkway are consistent with the Town Planning Board's planning principles on walkability, barrier-free access and pedestrian connectivity. Given the permanent dead-end constraint on the south side of Tai Chung Kiu Road, formalising this access path is necessary to maintain safe and efficient pedestrian movement.

To further improve pedestrian connectivity, I also request that a formal footpath connection be provided along the boundary at the Shek Mun Fresh Water Booster Pumping Station and the On Ping Street keyhole dead-end. This short link would allow pedestrians to move safely and directly between the development and the footpath along the cycling path at the Pumping Station frontage, eliminating the need to cross On Ping Street in order to reach the common leisure route or the shortest walking route to MTR Shek Mun Station. At present, pedestrians frequently walk across the carriageway and climb over a half-leg-high curb to reach this desire line, creating avoidable safety risks and discomfort. Given the existing pedestrian desire lines and the expected increase in foot traffic from the proposed development, establishing this footpath connection is essential for maintaining safe, efficient and barrier-free movement in the area.

In addition, I ask the Board and relevant departments to consider the operational needs of the Sha Tin Community Green Station. The facility occasionally requires short-duration pick-up and drop-off activities for visitors, programme participants and small delivery vehicles. A designated temporary stopping area—properly integrated with the pedestrian improvements mentioned above—would help ensure safe interaction between pedestrians and vehicles, reduce ad-hoc stopping on On Ping Street, and support the continued community function of the Green Station without compromising traffic flow or pedestrian safety.

For reasons of pedestrian safety, accessibility, walkability and improved connection to Kowloon-bound public transport, I respectfully request the Town Planning Board to consider imposing a planning condition requiring the applicant to maintain a safe, direct and 24-hour pedestrian access.

ss path through Lot STTL 626 (currently STT 2218), including a covered walkway connection to the leisure area beneath the Shek Mun Interchange. In addition, I request that a formal footpath link be provided along the boundary of the Shek Mun Fresh Water Booster Pumping Station and the On Ping Street keyhole dead-end, replacing the current unsafe practice of pedestrians crossing the road and climbing over a curb. Finally, given the presence of the Sha Tin Community Green Station and its need for occasional vehicle pick-up and drop-off activities, I ask that the applicant and relevant departments consider appropriate kerbside or lay-by arrangements to ensure safe and orderly temporary stopping without obstructing pedestrian movement or traffic flow.

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

參考編號

260814-233747-23031

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

14/08/2026 23:37:47

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

夫人 Mrs. Amelia Lam

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

城市規劃委員會：石門安心街擬議住宅發展反對意見書 (申請編號：A/ST/1053)

致：城市規劃委員會秘書處有關：就沙田石門安心街兩幅土地擬議分層住宅發展之反對意見 (申請編號：A/ST/1053)

本人為石門區居民，現就題述之規劃許可申請，表示強烈反對。是項申請擬建 5 幢 32 至 34 層高住宅，預計引入 1,456 個單位 (總居住人口近 4,500 人)。本人促請城規會委員否決此項申請，理由如下：

一、交通影響評估 (TIA) 存在嚴重技術漏洞，忽視周邊既有私樓及全區居民之通勤樽頸。申請人提交的 TIA 報告宣稱核心路口於 2036 年仍未飽和，此結論嚴重脫離現實，且存在四大重大漏洞：

(a) 低估瞬間「住宅早尖峰」車流：報告以「商業改住宅」會減少全日總車流為由過關。然而，商業大廈的車流主要平均分佈在全日不同時段 (如物流上落貨)；而純住宅 (1,456 伙) 的交通需求會極度集中在早上 07:30 - 08:30 的黃金一小時內。報告未能準確反映「住宅早尖峰」對安心街內街造成的瞬間癱瘓，以及公共運輸系統在尖峰時的承載力，並且亦無兼顧若壞車或公交脫班等情況所帶來的惡劣影響。

(b) 忽視工廈違泊及路面「實質容量」：安心街、安平街一帶日常充斥大量工廈、商廈的物流貨車上落貨及違例泊車。TIA 報告僅以理想的「設計容量」作計算，忽視了因違泊導致雙線變單線的路面實質收窄情況。新增的 110 個公眾車位更會吸引更多外來車輛駛入狹窄的內街倒灌，造成系統性擠塞。

(c) 低估上游地區的「累積交通疊加效應」：報告宣稱「2036 年石門迴旋處 DFR 僅為 0.84」。此推算顯然低估了馬鞍山及十四鄉等上游地區大型新盤全面入伙後，每天早上經大涌橋路開往市區的龐大過路車流 (Cumulative Impact)，導致報告數據嚴重失真。

(d) 忽略石門站已承載周邊龐大私樓及現有居民的人流樽頸：報告僅計算屯馬綫「車廂剩餘運力」，卻完全忽略了石門站 C 出口的實質物理承載力。該出口現時除了要應付香港浸會大學附屬學校王錦輝中小學的龐大學生流、碩門邨居民以及工廈上班族外，更是大涌橋路對面翠湖花園、碧濤花園、濱景花園等大型私人屋苑居民步行前往搭乘鐵路的核心通道。上述私樓居民每日早尖峰已與上班族在該出入口形成嚴重交織，要排隊出入閘。是項申請擬建住宅距離該出口僅 10 分鐘步程，若再強行塞入近 4,500 名新居民，必將令原本已飽和的車站大堂、閘機及出入口發生嚴重人流倒灌，對現有私樓及全區居民的通勤造成不可接受的惡劣影響。

二、商業地改住宅，破壞交通「方向分流」與「職住平衡」之規劃方針

(a) 「反向通勤」可減輕幹線壓力：如果維持原本的「商業/寫字樓」用途，其吸引的上班族主要在早上從外區湧入石門，這與絕大多數沙田/馬鞍山居民早上離開沙田前往市區上班的車流方向「完全相反」（逆向通勤，Reverse Commuting）。這反而能有效善用大涌橋路、屯馬綫前往石門方向的「剩餘逆向容量」，不會與本區居民爭奪出九龍的交通資源，改建住宅將加劇「同向擠塞」。然而，是項申請將其改劃為純住宅，新增的居民在早上繁忙時段，將會與全沙田、馬鞍山數十萬居民同一時間、往同一方向（出九龍/港島）湧入大涌橋路及港鐵屯馬綫。這將導致「本已爆滿的上行車流」雪上加霜，徹底壓垮現有的交通系統。

(b) 破壞「就近就業」的長遠減排目標：石門由工業區成功轉型為商貿區，其核心規劃本意是讓沙田和馬鞍山居民能夠「就近就業」，從根本上減少跨區通勤的交通總量（職住平衡，Job-Housing Balance）。本申請將商貿用地改劃為純住宅，等於扼殺了沙田區內未來創造高質素商業職位的機會，逼使更多居民必須跨區上班，與特區政府倡導的「可持續發展」及「減碳出行」戰略完全背道而馳。

三、屏風式住宅佈局全面封死風廊，引致「街谷效應」

(a) 高密度住宅對通風破壞遠超商廈：本申請擬建之 5 幢高密度住宅，其連綿的「屏風式」佈局及高達 3 層的龐大基座平台，對城門河畔風廊的阻擋效應遠比傳統單幢式商業大廈嚴重。住宅並排的設計將徹底封死安心街與安平街的地面通風，令後方工業區內街的汽車廢氣與熱氣無法藉由河風帶走，引致嚴重的「街谷效應」（Street Canyon Effect），使區內空氣質素永久惡化。

(b) 公共空間「名存實亡」：兩幅地皮以高達 6.2 倍的地積比率「起樓」，其基座平台的會所及綠化空間均屬於私人發展項目內的專屬範圍，現有石門居民完全無法享用，等同蠶食了社區原本的視覺呼吸空間。原本政府可善用官地為區內居民及上班族規劃公共空間，締造理想的居住及工作環境，但是項申請卻與政府該肩負的責任相違背，只著眼發展，沒有通盤規劃的遠見。

四、沙田區整體承載力已達極限，規劃嚴重失衡，人口總量全港奪冠：

(a) 根據香港政府統計處最新出版的《按區議會分區劃分的人口及住戶統計數字》報告，沙田區的人口已達 68.7 萬至 70.4 萬人，持續高踞「全港 18 區人口最多之冠」。根據土木工程拓展署的《沙田新市鎮發展大綱》，沙田（連同馬鞍山延展部分）的終極規劃人口上限僅為 77.1 萬人。現時沙田人口已極度逼近這個數十年前制定的飽和點。政府在未有開闢新幹道的情況下，強行在石門進行住宅「插針」，完全無視新市鎮承載力已

整體見頂。

(b) 應將住宅需求分流至新發展區：政府現時正大力推動「北部都會區」等大型策略性發展項目，新區擁有大量土地儲備且整全配套交通。城規會不應批准本案在已飽和的舊區（沙田）榨取剩餘空間，而應引導住宅發展落戶新發展區，以達到全港均衡發展的戰略目標。

總體而言，此項目並非「善用土地」，而是「盲目插針」，其技術評估未能反映區內內街的真實交通黑點，亦無實質措施緩解新增人口對社區（交通、空間、空氣）帶來的負面影響。基於上述理由，本人促請城規會審慎檢視是次申請所帶來的壞影響，以及項目與該地段和整個社區規劃的背向情況，否決此規劃申請。

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

34

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 23:25
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection to Planning Application No. A/ST/1053
類別: Internet Email

To: The Secretary, Town Planning Board

Objection to Planning Application No. A/ST/1053

I am writing to express my strong objection to Planning Application No. A/ST/1053 regarding the proposed residential development at Sha Tin Town Lots No. 626 and 627 (An Shun Street and An Ping Street, Shek Mun). The proposal to build five 32-to-34-storey residential towers providing 1,456 units at a plot ratio of 6.2 will severely impact our local community for the following reasons:

1. Severe Traffic Congestion: Adding nearly 1,500 residential units will cause massive traffic gridlock along Tai Chung Kiu Road, An Shun Street, and An Ping Street, while further overwhelming the already saturated Shek Mun MTR station.
2. Wall Effect and Microclimate Deterioration: Building five high-rise towers up to 34 storeys will create a massive visual barrier, blocking natural ventilation and sunlight along the Shing Mun River, intensifying the urban heat island effect.
3. Overburdened Community Infrastructure: Shek Mun lacks sufficient public space, medical facilities, and child care services. Allocating prime land to private housing without adequate public amenities drains vital neighborhood resources.
4. Protracted Construction Nuisance: With completion expected in 2032, surrounding residents will suffer through six years of severe noise, dust pollution, and temporary road closures.

I strongly urge the Town Planning Board to reject Application No. A/ST/1053 and prioritize low-density community facilities or green spaces instead.

Yours faithfully,

Choi Man Tan

Resident of Pictorial Garden Phase I

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

參考編號

260824-134039-64354

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

24/08/2026 13:40:39

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

小姐 Miss 莫慧賢

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

👤 方案 A：屋苑自給自足的「生活補給站」（住戶專用）
把露天停車場改建為地下/半地下超市 + 屋苑專屬服務層，上面做綠化平台花園（只限住戶出入）。

具體內容：

一間24小時精品超市（賣蔬果、鮮肉、日用品），唔係惠康百佳嗰種，係走高質/進口貨路線，類似 Market Place 或一田，旁邊配住戶專用乾洗店、蛋糕店、咖啡檔、藥房，全部用住戶卡出入/消費，區外人冇得入

👤 方案 B：高級住客會所擴建 + 康體商業混合體

改建內容：

水療層：桑拿、蒸氣、浸浴池、按摩房（住戶收費制，平過出面）

Gym 擴建 + 瑜伽/Pilates 多用途室（可以請導師駐場，收堂費）

私人宴會廳：住戶可以租嚟擺生日派對、節日聚餐，有廚房設備

共享工作空間（Co-working）：冷氣靚景 WiFi 快，WFH 唔使困喺屋企

人流控制：全部住戶預約制，區外人冇卡入唔到。

👤 方案 C：屋苑物流站（最「生錢」）

改建內容：

地面留一個角落做屋苑智能物流櫃中心（SF、HKTVmall、Amazon 嘅大型櫃，24小時取貨）

頂層做住戶天台農莊/燒烤場

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 12:48
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對石門安心街/安平街私人住宅發展計劃
類別: Internet Email

致 城市規劃委員會：

反對沙田石門大涌橋路與安心街／安平街交界私人住宅發展計劃（申請編號：A/ST/1053）

本人強烈反對土木工程拓展署就沙田石門兩幅商業用地（沙田市地段第 626 號及第 627 號）提交的住宅規劃申請。該計劃擬興建五幢樓高 32 至 34 層的商住大廈，提供約 1,456 個私人住宅單位，預計容納約 3,700 人。此發展將對本區造成以下不可接受的影響：

（一）交通擠塞與交通負荷

大涌橋路已是沙田與馬鞍山居民必經之路，區內主要路口容車量長年不足以應付交通需求。此計劃新增約 3,700 名居民及大量車輛，勢必令本已飽和的道路網絡徹底癱瘓。運輸及物流局亦明確指出，石門等地區的交通壓力需靠 T4 主幹路等大型基建方可紓緩。在相關基建遠未落成前大幅增加人口，實屬本末倒置。此外，發展商聲稱重置的公眾停車場僅提供 110 個私家車位及 45 個輕型貨車位，相對於 1,456 個住宅單位簡直杯水車薪，勢必加劇區內違泊問題，導致大涌橋路交通倒灌。現時安景只得 284 及 82X，2 條巴士線路，284 要 20 分鐘才一班，安景街居民經常要苦等長時間才能外出！82X 只是繁忙時間才行駛！星期六及日是停駛！安景街居民已多次向九巴反影仍未見到改善！🙄🙄🙄

（二）醫療設施嚴重超負荷

沙田區急症室需求一向高企。新增數千人口將對圓洲角及瀝源邨普通科門診診所、威爾斯醫院等現有醫療設施構成沉重壓力。在未同步增建診所及醫院的情況下，漠視居民基本醫療需求，實屬不負責任。

（三）社區設施不勝負荷

沙田區議會早已明確指出，政府在未有完善社區規劃下增建樓宇，將令社區設施超出負荷。區內現有圖書館、體育中心、學校等公共設施難以應付新增人口。該計劃雖聲稱提供社會福利設施，但規模微不足道，只是掩人耳目的綏靖措施，此項目純粹只是一個借口為政府賣地收益而犧牲本區居民利益的行為，實屬可恥決定！

（四）景觀受阻

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

五幢 32 至 34 層高樓宇將形成巨型屏風，徹底摧毀翠湖花園及周邊居民現有的開揚景觀。高聳的住宅大廈亦會造成「屏風效應」，阻擋通風及視野，亦對將來接收電視及其他相關電訊訊息有不良影響，可借鏡大圍明城，自這屋苑建成後，在明城後面較矮樓宇接收電視及其他有關訊息比先前差，空氣亦不流通，夏天變得更悶熱不適！

（五）空氣質素與環境污染

長達數年的施工期將產生大量建築塵埃，加劇區內空氣污染。落成後數千居民產生的家居廢物及車輛廢氣，將令本區空氣質素進一步惡化。

（六）讚成建設公共設施

此區嚴重缺乏超級市場（安景街有 20 多座大廈但卻沒有一個正常的購物商場！），圖書館、遊樂設施、足球場（現時要去乙明邨才有），滑板場……等等

基於上述理由，本人懇請 貴會否決此項申請，或至少要求大幅降低發展密度、進行獨立的第三方交通及環境影響評估，並待區內交通及社區基建完善後方才考慮任何新增人口計劃。

〔日期〕 24/Aug/2026

〔姓名及地址〕 KAN LAI YING (翠湖花園住戶)

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

參考編號

Reference Number:

260825-164052-71079

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

25/08/2026 16:40:52

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Cat Wong

意見詳情

Details of the Comment :

碧湖區、沙田第一城及碩門屋邨人口眾多，但是一直欠缺足夠的康樂設施及交通配套。例如這區多年來連一個室內羽毛球場也沒有。由於沒巴士總站，而出去九龍的巴士絕大部份是從馬鞍山開出的，繁忙時間居民在大涌橋路站已經上不到車，就算可以，也只可勉強站在門口。由安景街出大涌橋路的車路週末經常賭車，可見流量已達飽和。另外石門地鐵站也是一個偏小型的地鐵站，早上煩忙時段人流擠逼，水洩不通。由碧湖區往中大非常轉折，必須先去大圍站，然後再以東鐵線轉返。可見這裏的配套並不成熟，一直都非常粗疏。現在再突然加多一個大型屋苑，實在令整個infrastructure 百上加斤。請問政府有沒有研究過這樣一個小區能否負荷？

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:39
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/ST/1053 (沙田石門大涌橋路與安心街交界及安心街與安平街交界的政府土地) 之意見書
類別: Internet Email

敬啟者：

本人為沙田區居民。現就申請編號 A/ST/1053（擬議分層住宅連准許的商店及服務行業、食肆、社會福利設施及公眾停車場）的規劃許可申請，提交以下意見。

作為當區居民，本人樂見石門區的持續發展。就申請人擬議將有關政府土地發展為分層住宅，並包含商店、食肆、社會福利設施及公眾停車場等用途，本人在原則上表示大致不反對。本人相信這些發展將有助為石門區注入活力，並滿足部分地區需求。

然而，沙田石門區正經歷由商貿區轉型為綜合住宅及商業區的過程，加上周邊地區的人口持續增長，區內的公共交通及社區設施已面臨極為沉重的壓力。為確保有關發展項目能真正締造一個宜居的社區，本人強烈建議城規會在審批是次申請時，能將以下兩項建議納入規劃許可之內（例如列為「附帶條件」Approval Conditions），要求申請人在項目內增加相關的「政府、機構或社區」（G/IC）設施：

1. 預留樓面面積作「公共交通交匯處」（Public Transport Interchange）用途

現時位於港鐵石門站 D 出口對開、安明街路邊的「碩門邨巴士總站」，其承载力早已飽和。回顧過去的公共交通發展，在 2018 至 2022 年期間，已有多條新增或原有的繁忙時間巴士路線改以碩門邨巴士總站為總站；自 2023 年年末起，來往機場的全日服務巴士路線 A41 更進駐並以該站為總站。

隨著專營巴士路線及班次不斷增加，該路邊總站的空間已極度擠迫，難以應付龐大的車流及候車人流；同時，作為露天總站，其車長休息室及補給配套欠佳，未能為前線車長提供合理的工休環境。因此，建議城規會要求申請人於擬議發展項目的基座預留足夠的總樓面面積，興建一個符合現代標準的有蓋公共交通交匯處，以全面安置現時以安明街為總站的巴士路線，從而改善車長工作環境、理順石門站一帶的交通擠塞，並釋放路面空間。

2. 預留樓面面積作「公營室內體育場館」用途

近十數年間，城門河東岸一帶經歷了顯著的人口增長，這主要來自多個大型公營房屋項目相繼入伙，包括水泉澳邨、碩門邨第二期及愉德苑等。然而，區內的康體設施配套卻未能追上人口增長的步伐。

根據康樂及文化事務署將於 2026 年 9 月 1 日舉行的沙田區議會地區設施及工程委員會會議上發表的

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

《沙田區康體設施管理匯報（2026 年 5-8 月）》數據顯示，城門河東岸現有的兩個公營室內體育館（即圓洲角體育館及車公廟體育館），以至整個沙田區的所有公營體育館，其每月平均使用率均高達九成半至 99%不等。這反映區內體育設施早已出現嚴重不敷應用的狀況，極度缺乏空間滿足當區居民對室內康體活動的殷切需求。為符合《香港規劃標準與準則》的指引，建議有關發展項目必須撥出部分樓面面積，增建一所大型公營室內體育場館，以紓緩康體設施嚴重供不應求的局面。

本人期望城規會及相關政府部門（如運輸署及康文署）能積極考慮上述建議，在批准此用地的住宅及商業發展的同時，透過優化規劃許可條件，落實增設公共交通交匯處及室內體育館，以達致石門區的均衡及可持續發展。

懇請 貴會接納上述意見。謝謝！

此致
城市規劃委員會秘書處

市民
黎先生 謹啟

2026 年 8 月 25 日

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

參考編號

260831-152109-73401

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

31/08/2026 15:21:09

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. 黎

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

作為當區居民，本人樂見石門區的持續發展。就申請人擬議將有關政府土地發展為分層住宅，並包含商店、食肆、社會福利設施及公眾停車場等用途，本人在原則上表示大致不反對。本人相信這些發展將有助於石門區注入活力，並滿足部分地區需求。

然而，沙田石門區正經歷由商貿區轉型為綜合住宅及商業區的過程，加上周邊地區的人口持續增長，區內的公共交通及社區設施已面臨極為沉重的壓力。為確保有關發展項目能真正締造一個宜居的社區，本人強烈建議城規會在審批是次申請時，能將以下兩項建議納入規劃許可之內（例如列為「附帶條件」Approval Conditions），要求申請人在項目內增加相關的「政府、機構或社區」（G/IC）設施：

1. 預留樓面面積作「公共交通交匯處」（Public Transport Interchange）用途

現時位於港鐵石門站D出口對開、安明街路邊的「碩門邨巴士總站」，其承载力早已飽和。回顧過去的公共交通發展，在2018至2022年期間，已有多條新增或原有的繁忙時間巴士路線改以碩門邨巴士總站為總站；自2023年年末起，來往機場的全日服務巴士路線A41更進駐並以該站為總站。

隨著專營巴士路線及班次不斷增加，該路邊總站的空間已極度擠迫，難以應付龐大的車流及候車人流；同時，作為露天總站，其車長休息室及補給配套欠佳，未能為前線車長提供合理的工休環境。因此，建議城規會要求申請人於擬議發展項目的基座預留足夠的總樓面面積，興建一個符合現代標準的有蓋公共交通交匯處，以全面安置現時以安明街為總站的巴士路線，從而改善車長工作環境、理順石門站一帶的交通擠塞，並釋放路面空間。

2. 預留樓面面積作「公營室內體育場館」用途

近十數年間，城門河東岸一帶經歷了顯著的人口增長，這主要來自多個大型公營房屋項

38
附
加

目相繼入伙，包括水泉澳邨、碩門邨第二期及愉德苑等。然而，區內的康體設施配套卻未能追上人口增長的步伐。

根據康樂及文化事務署將於2026年9月1日舉行的沙田區議會地區設施及工程委員會會議上發表的《沙田區康體設施管理匯報（2026年5-8月）》數據顯示，城門河東岸現有的兩個公營室內體育館（即圓洲角體育館及車公廟體育館），以至整個沙田區的所有公營體育館，其每月平均使用率均高達九成半至99%不等。這反映區內體育設施早已出現嚴重不敷應用的狀況，極度缺乏空間滿足當區居民對室內康體活動的殷切需求。為符合《香港規劃標準與準則》的指引，建議有關發展項目必須撥出部分樓面面積，增建一所大型公營室內體育場館，以紓緩康體設施嚴重供不應求的局面。

本人期望城規會及相關政府部門（如運輸署及康文署）能積極考慮上述建議，在批准此用地的住宅及商業發展的同時，透過優化規劃許可條件，落實增設公共交通交匯處及室內體育館，以達致石門區的均衡及可持續發展。

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月28日星期五 1:52
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對翠湖對面政府土地改劃及興建5幢住宅之規劃申請

類別: Internet Email

A/ST/1053

致：城市規劃委員會秘書處

本人為翠湖花園業戶，現就「翠湖對面政府土地擬建 5 幢住宅」之改劃申請，向城規會提出極力反對意見，理由如下：

1. 交通負荷過重：現時區內道路及公共交通配套已趨飽和。若興建 5 幢住宅，將大幅增加居住人口與車流量，勢必導致周邊交通惡化及嚴重塞車問題。
2. 社區設施及配套不足：新增大量人口將對現有社區設施（如醫療、學校、休憩及零售配套）造成極大壓力，無法滿足社區人口快速增長的需求。
3. 景觀與通風影響（屏風效應）：擬建之 5 幢住宅樓宇密度過高、高度過壓，將嚴重遮擋周邊現有屋苑的採光與通風，對現有居民的生活環境及居住質素造成永久性損害。
4. 環境與噪音污染：工程施工期間及日後新增人口帶來的噪音、空氣污染及光污染，將嚴重影響附近居民的日常生活與健康。

基於上述理由，本人懇請城市規劃委員會審慎考慮居民訴求，否決是項改劃申請，以保障現有社區之生活品質與可持續發展。

反對人（業戶）：沙田翠湖花園 [REDACTED]

聯絡電話：[REDACTED]

日期：2026 年 8 月 27 日

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月28日星期五 1:52
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對翠湖對面政府土地改劃及興建5幢住宅之規劃申請

類別: Internet Email

事由: 堅決反對翠湖對面政府土地改劃及興建 5 幢住宅之規劃申請

A/ST/1053

本人為翠湖花園業戶，現就「翠湖對面政府土地擬建 5 幢住宅」之改劃申請，向城規會提出極力反對意見，理由如下：

1. 交通負荷過重：現時區內道路及公共交通配套已趨飽和。若興建 5 幢住宅，將大幅增加居住人口與車流量，勢必導致周邊交通惡化及嚴重塞車問題。
2. 社區設施及配套不足：新增大量人口將對現有社區設施（如醫療、學校、休憩及零售配套）造成極大壓力，無法滿足社區人口快速增長的需求。
3. 景觀與通風影響（屏風效應）：擬建之 5 幢住宅樓宇密度過高、高度過壓，將嚴重遮擋周邊現有屋苑的採光與通風，對現有居民的生活環境及居住質素造成永久性損害。
4. 環境與噪音污染：工程施工期間及日後新增人口帶來的噪音、空氣污染及光污染，將嚴重影響附近居民的日常生活與健康。

基於上述理由，本人懇請城市規劃委員會審慎考慮居民訴求，否決是項改劃申請，以保障現有社區之生活品質與可持續發展。

反對人（業戶）：沙田翠湖花園 [REDACTED]

聯絡電話：[REDACTED]

日期：2026 年 8 月 27 日

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月27日星期四 23:57
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 堅決反對沙田翠湖花園對面政府土地改劃及興建五幢住宅之規劃
類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

A/ST/1053

事由：堅決反對翠湖對面政府土地改劃及興建 5 幢住宅之規劃申請

本人為翠湖花園業戶，現就「翠湖對面政府土地擬建 5 幢住宅」之改劃申請，向城規會提出極力反對意見，理由如下：

1. 交通負荷過重：現時區內道路及公共交通配套已趨飽和。若興建 5 幢住宅，將大幅增加居住人口與車流量，勢必導致周邊交通惡化及嚴重塞車問題。
2. 社區設施及配套不足：新增大量人口將對現有社區設施（如醫療、學校、休憩及零售配套）造成極大壓力，無法滿足社區人口快速增長的需求。
3. 景觀與通風影響（屏風效應）：擬建之 5 幢住宅樓宇密度過高、高度過壓，將嚴重遮擋周邊現有屋苑的採光與通風，對現有居民的生活環境及居住質素造成永久性損害。
4. 環境與噪音污染：工程施工期間及日後新增人口帶來的噪音、空氣污染及光污染，將嚴重影響附近居民的日常生活與健康。

基於上述理由，本人懇請城市規劃委員會審慎考慮居民訴求，否決是項改劃申請，以保障現有社區之生活品質與可持續發展。

反對人（業戶）：__Li Ching yee__

聯絡電話：__[REDACTED]__

日期：2026 年__8__月__27__日

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

41 附
60

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月28日星期五 10:01
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Strongly opposition to planning application for rezoning and construction of 5 residential blocks opposite Garden Vista
類別: Internet Email

A/ST/1053

To: Secretariat, Town Planning

I am a resident of Garden Vista and am writing to express my strong opposition to the planning application regarding the proposed rezoning and construction of 5 residential blocks on the government land opposite Garden Vista. My objections are based on the following grounds:

1. **Overburdened Traffic Network:** The existing road capacity and public transport infrastructure in the area are already saturated. Constructing 5 high-density residential blocks will drastically increase the local population and traffic volume, inevitable worsening congestion and exacerbating traffic bottlenecks in the surrounding area.
2. **Inadequate Community Facilities and Infrastructure:** A influx of new residents will exert immense pressure on existing community facilities, including healthcare, schools, recreational spaces, and retail amenities, which are already insufficient to support rapid population growth.
3. **Adverse Impacts on Visual Quality and Ventilation (Wall Effect):** The proposed high-density, high-rise development will cause severe visual obstruction and blockage of natural light and airflow for neighboring developments, leading to permanent degradation of the living environment and quality of life for existing residents.
4. **Environmental and Noise Pollution:** Noise, air pollution, and light nuisance generated during the construction phase and subsequent post-occupancy phase will severely disturb the daily lives and health of nearby residents.

In light of the above reasons, I strongly urge the Town Planning Board to carefully consider the concerns of local residents and reject this rezoning application, so as to safeguard the living quality and sustainable development of our community.

Objector (Resident): Li Ching yee Contact Number: [REDACTED]
Date: Day 28 / Month 8 / 2026

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月28日星期五 1:19
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對翠湖對出政府用地擬建5幢住宅之規劃申請 - 翠湖花園居民意
類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

A/ST/1053

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

事由：就翠湖對開政府用地擬建高密度住宅項目表達強烈異議

本人為翠湖花園居民，獲悉城規會現正審理翠湖對出政府土地改劃為高密度住宅（興建 5 幢樓宇）之申請。經審慎評估，本人認為該項目將對本區環境及交通造成不可逆轉的負面影響，特此發信表達強烈反對，箇中考慮如下：

- **交通網絡承载力已達極限：**本區現時的道路設計及公共交通服務在繁忙時間已極為擠塞。一口氣增加 5 幢住宅樓宇所帶來的人流與車流，必定會癱瘓周邊的主要幹道，影響居民日常出行安全與效率。
- **社區配套過載與資源搶奪：**區內的公共設施、醫療資源、學校學位及日常零售店舖早已供不應求。突然引入龐大居住人口，只會嚴重削弱現有居民的生活品質，政府亦未有相應的配套擴充方案。
- **屏風效應及環境壓迫感：**擬建項目樓高及密度過高，形成龐大的「屏風效應」，徹底阻擋鄰近屋苑的自然通風與日照，大幅降低周邊社區的居住舒適度。
- **長期工程及生活污染：**興建期間的施工噪音、粉塵及工程車輛將嚴重干擾居民生活；項目落成後更會帶來長遠的空氣及光污染問題。

基於區內整體發展及居民權益，本人懇請城規會全盤考慮上述隱憂，否決是項改劃申請，還居民一個宜居的社區環境。

反對人（翠湖花園居民）：Chan Hoi Ting

聯絡電話：[REDACTED]

日期：2026 年 8 月 28 日

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

43

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月27日星期四 12:00
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Stephen Chan
主旨: 反對沙田石門大涌橋路安心街交界的城市規劃,申請編號・A/ST/1053・
附件: Objection_Letter_Tai_Chung_Kiu_V2 (signed).pdf
類別: Internet Email

至城市規劃委員會,

反對沙田石門大涌橋路安心街交界的政府用地申請擬建住宅,商店,食肆和停車場。

申請編號, A/ST/1053。詳情如下:-

反對城規會規劃申請意見書 / 反對通知書

檔案編號： NG/GVT/N202608201 致送對象： 城市規劃委員會 / 運輸署 / 翠湖花園業主立案法團
(3.16)

申請項目： 大湧橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請（擬建 5 幢 32-40 層高住宅，共 1,456 個單位）

反對人： 翠湖花園居民及周邊受影響業主 / 住戶

反對立場聲明：

本人／本戶強烈反對將大湧橋路與安心街交界之政府用地改劃為高密度住宅用途！

城規會及申請方擬將上述原本設計及規劃作工貿／商業發展的政府土地，改建為多達 1,456 個私樓單位、樓高達 32 至 40 層的超高密度住宅項目。此舉將嚴重破壞石門區整體工貿規劃原意，對周邊環境、交通及基礎設施帶來無法逆轉的負面影響。以下為詳細反對理由：

一、交通網絡極度過載，引發石門工貿區交通癱瘓

- 主要幹道容量已飽和：大湧橋路及安耀街、安心街為石門工貿商貿區之交通樞紐，現時平日上下班高峰時段及物流貨車出入時，已經常出現嚴重擠塞，車龍常延綿至大湧橋路幹線。
- 額外新增 1,456 夥龐大車流：項目擬建 1,456 個住宅單位並附設商業食肆及公眾停車場，估計將新增數千名居住人口及大量私家車、商用車及訪客車輛。安心街一帶道路狹窄，根本無法承受此爆發性增長的車流量。
- 癱瘓工貿區運作與緊急救援：該地段緊鄰石門工貿大廈、商業樓宇及消防局/救護設施，客貨車流交織易引發路面癱瘓，將直接延誤緊急救援服務，並嚴重影響區內正常的工貿物流與商業運作。

二、嚴重遮擋景觀與通風，破壞現有城市天際線

- 超高樓宇屏風效應：擬建的 5 幢樓宇高達 32 至 40 層，遠超該區域原先工貿樓宇之高度限制與建築密度，強行興建將形成巨大的「屏風樓」。
- 嚴重影響翠湖花園及周邊景觀：此項目緊貼翠湖花園二期前方，巨大建築體量將徹底遮擋城門河景及開揚景觀，造成嚴重的視覺壓迫感。
- 阻礙自然通風與採光：高樓群將阻擋城門河吹向內陸的季候風，形成採光障礙與微氣候惡化，嚴重降低鄰近居民的生活質素。

三、基礎設施超出負荷（排污、電力及排水系統危機）

- 排污及排水系統超載：原本地下排污管網及排水設施乃根據工貿用途（非高密度住宅人口）設計，突然增加逾 1,456 戶高密度住宅人口（連同食肆污水），將遠超現有管網容量，極易引發污水倒灌及區域性排水危機。
- 電力及電訊供應緊張：高密度住宅及大型商場設施對電力的連續性及負荷要求極高，強行插入千戶住宅將對石門工貿區現有供電網絡造成巨大壓力。

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

- 技術評估過於樂觀：申請方聲稱「採納適當設計後不會造成不可接受的負面影響」，完全是避重就輕，忽視了極限負荷下極易出現的系統崩潰風險。

四、違背原區工貿規劃意圖，加劇工業與住宅衝突

- 擅自更改工貿土地用途：該土地原意為配合石門工貿區發展，用作商業/工業/貿展用途。現強行改劃為高密度私樓，完全偏離了石門區產業及社區發展的初衷。
- 引發工住夾雜衝突：工貿區日常有大量貨車出入、裝卸貨物及輕工業運作，強行於工貿區心臟地帶興建住宅，未來勢必引發嚴重的噪音、廢氣及工住衝突。
- 社區設施及綠化空間不足：引入千戶住宅人口將進一步拉緊區內醫療、教育、康體設施及公共空間的供應，讓原本配套緊張的沙田東區雪上加霜。

總結：本人／本戶強烈敦促城市規劃委員會及運輸署等重區內居民意見，否決足次大湧橋路與安心街交界政府土地改劃住宅用途之申請（檔案編號：NG/GVI/N202608201 (3.16)），維護石門區合理工貿規劃與鄰近居民的居住環境。

反對人／業主姓名

陳烈威

單位地址：翠湖花園



聯絡電話：



簽署：

日期：2026年8月 24 日

註：請於 2026年8月24日（星期一）或之前 將本意見書投入翠湖花園平台大堂之意見收集箱內，以便法團匯集意見向運輸署及城規會反映。

姓名:- 陳烈威

聯絡電話:-



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

44

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月27日星期四 11:54
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/ST/1053 提交反對意見
附件: comment_form.pdf; 反對書.pdf

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

你好，本人希望就最近沙田石門大涌橋路與安心街交界的政府土地擬更改土地用途表示非常擔憂及作出反對，本人意見請參考附件，謝謝！

翠湖花園居民麥先生上

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/ST/1053

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情另見電郵附件

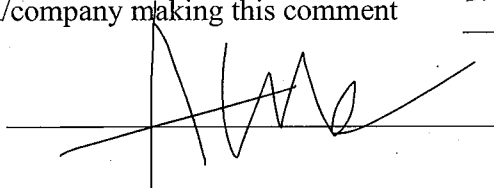
「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

麥先生

簽署

Signature



日期

Date

27/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

就規劃申請編號 A/ST/1053 提交反對意見

本人為沙田翠湖花園居民，現就規劃申請編號 A/ST/1053，即位於沙田石門大涌橋路與安心街交界的政府土地，以及安心街與安平街交界的政府土地，擬議興建「分層住宅，連准許的商店及服務行業、食肆、社會福利設施及公眾停車場（貨櫃車除外）」一事，提出強烈反對，並懇請城市規劃委員會否決有關申請，或至少要求申請人重新提交更全面、透明及具約束力的交通、環境、空氣流通、社區設施及基建承載評估。

本人反對理由如下：

一、擬議住宅發展規模將嚴重加重區內交通負荷

申請地點位處大涌橋路、安心街及安平街一帶，本身已是沙田區內繁忙道路網的一部分。大涌橋路連接沙田市中心、石門、馬鞍山及大埔公路一帶，日常上下班及上學時段車流量甚高。該區亦鄰近石門商業及工業區，除私家車外，亦有大量貨車、輕型貨車、旅遊巴、校巴、巴士及的士往來。

擬議發展不單是住宅項目，還包括商店、服務行業、食肆、社會福利設施及公眾停車場。這類混合用途發展將產生多重交通需求，包括：

1. 住宅住戶的私家車及上落客需求；
2. 商店及食肆帶來的顧客車流、外賣車輛及送貨活動；
3. 社會福利設施的接送車輛、復康車及訪客車輛；
4. 公眾停車場吸引非本區車輛駛入；
5. 服務行業及食肆的貨物裝卸需求。

換言之，該發展並非單純住宅，而是會將原本已繁忙的道路進一步變成區內車流聚集點。尤其安心街及安平街一帶道路相對狹窄，現時已有不少車輛作臨時停泊、上落客及裝卸貨物。若再加入大型住宅及公眾停車場出入口，勢必造成更頻密的切線、排隊入閘、違泊及交通衝突，增加交通擠塞及道路安全風險。

二、公眾停車場可能反而誘發更多車流，與改善交通無關

申請內容包括「公眾停車場（貨櫃車除外）」，表面上公眾停車場或可被包裝為回應區內泊車需求，但實際上，在石門及沙田一帶增設公眾停車場，尤其位於主要道路交界及住宅對面，極可能產生「誘發交通」問題。

公眾停車場會吸引原本不需要進入安心街、安平街一帶的車輛駛入區內尋找泊車位，尤其於晚間、假日、食肆營業高峰及大型活動時段，將會令車流進一步集中於屋苑外圍道路。對翠湖花園居民而言，這不但不能改善生活環境，反而會增加噪音、廢氣、違泊、行人過路風險及交通擠塞。

若該停車場同時服務住宅、商業、食肆及公眾用途，出入口位置、車輛排隊空間、裝卸貨安排、行人分流及緊急車輛通道均必須經過嚴格審視。若現階段未能清楚證明不會對周邊道路造成不可接受影響，城規會不應貿然批准。

三、對翠湖花園及鄰近居民造成噪音、廢氣及空氣質素影響

翠湖花園屬成熟住宅屋苑，居民多年來承受大涌橋路及周邊道路交通噪音。擬議發展若在屋苑對面興建高密度分層住宅及商業設施，會在施工期及營運期均對現有居民造成重大滋擾。

施工期間，大型打樁、挖掘、泥頭車、混凝土車及吊運工程會帶來長時間噪音、震動、塵埃及空氣污染。由於地盤位處現有住宅附近，居民尤其長者、兒童、長期病患者及在家工作人士會受到直接影響。

營運後，商店、食肆及公眾停車場亦會帶來持續噪音及污染，包括：

- 車輛進出及等候入閘時的引擎聲；
- 夜間車門聲、喇叭聲及上落客噪音；
- 食肆抽油煙及排氣問題；
- 送貨及垃圾收集活動；
- 停車場通風排氣帶來的廢氣；
- 商業招牌、照明及人流活動造成的滋擾。

有關影響並非短暫，而是會成為居民日常生活的一部分。城規會在審批時應以現有居民的生活質素為優先，不應只考慮發展容量及土地收益。

四、發展可能破壞區內空氣流通及視覺景觀

沙田屬谷地地形，兩旁有山脈，空氣流通本已較容易受建築密度及道路污染影響。大涌橋路一帶為重要通風走廊及開揚空間的一部分，若在翠湖花園對面興建高密度分層住宅，可能形成屏風效應，阻礙空氣流通，加劇熱島效應及路邊污染物積聚。

現有翠湖花園及周邊住宅已具一定密度，若再於相距不遠的政府土地上加入另一組大型住宅及商業建築，會進一步壓縮居民的視野及開揚感。對低至中層住戶而言，可能面對景觀受阻、私隱受影響、日照減少及樓宇之間壓迫感增加等問題。

因此，若申請人未能提交具體的空氣流通評估、日照影響評估、視覺影響評估及樓宇間距安排，城規會不應批准有關申請。

五、區內社區設施及公共服務承载力已接近飽和

擬議項目為分層住宅，必然帶來新增人口。沙田及石門一帶雖屬成熟社區，但現有公共服務及社區設施已面對壓力，包括公共交通、學校、診所、長者服務、康樂設施、街市及公共空間等。

申請雖包括「社會福利設施」，但資料未能清楚說明其種類、規模、服務對象、營運安排及是否能真正回應新增人口及現有社區需要。若只是以小部分社福設施作為發展配套，卻同時帶來大量新增住戶及商業人流，將不足以抵銷其對社區承载力造成的壓力。

本人認為，任何新增大型住宅發展均必須先證明區內基建及公共服務足以承受，包括：

1. 學額是否足夠；
2. 基層醫療及長者服務是否足夠；
3. 公共交通班次是否足以應付新增人口；
4. 行人路、過路設施及無障礙通道是否安全；
5. 休憩空間及社區設施是否足夠；
6. 排水、污水、供電及消防通道是否能承受新增需求。

在未有充分資料前，批准申請並不符合審慎規劃原則。

六、行人安全及道路設計風險不容忽視

翠湖花園附近有大量居民每日步行往返巴士站、港鐵站、學校、商場、石門一帶工作地點及社區設施。大涌橋路、安心街及安平街交界本身已涉及多方向車流及行人過路需求。若發展項目加入住宅、商業、食肆及公眾停車場，行人與車輛衝突將會顯著增加。

尤其需要關注：

- 停車場出入口會否與行人路交叉；
- 車輛排隊會否阻塞行人過路位；
- 送貨車輛會否佔用路邊空間；
- 食肆外賣車輛及的士上落客會否造成違泊；
- 長者、兒童及輪椅使用者過路是否安全；
- 緊急車輛通道會否受阻。

如申請人未能提出具體、可執行及可監管的交通管理措施，發展將會把風險轉嫁給現有居民及道路使用者。

七、規劃用途改變應以公共利益及社區接受程度為先

涉事土地屬政府土地，位於成熟住宅區及交通要道附近。政府土地的規劃應以公共利益為先，而非單純追求發展強度。若該地段具發展潛力，亦應優先考慮能真正改善區內生活質素的用途，例如休憩空間、社區設施、長者服務、醫療配套、公共交通改善設施或低密度社區用途，而非在現有居民對面再增加高密度住宅及商業設施。

本人並非反對所有房屋發展，但任何房屋發展均必須建基於合理密度、完善基建、足夠交通容量及尊重現有社區環境的前提。現時申請內容包括多種高人流及高車流用途，在缺乏充分資料證明其影響可被妥善處理前，實不應獲批。

八、要求城規會否決申請或至少押後審議

基於上述理由，本人強烈要求城市規劃委員會：

1. 否決規劃申請 A/ST/1053；
2. 如未能即時否決，亦應要求申請人提交更詳細資料後再作審議，包括全面交通影響評估、空氣流通評估、環境及噪音評估、視覺及日照影響評估、行人安全評估、社區設施承載評估及基建容量評估；
3. 要求申請人公開具體發展參數，包括樓宇高度、座數、單位數目、停車位數目、停車場出入口位置、商業樓面面積、食肆排煙安排、裝卸貨安排及社福設施內容；
4. 要求就翠湖花園及周邊居民進行正式社區諮詢，並充分回應居民關注；
5. 在未有具體、可量化及可執行的緩解措施前，不應批准有關發展。

結語

總括而言，申請編號 **A/ST/1053** 擬議於翠湖花園對面及大涌橋路、安心街、安平街一帶興建分層住宅，並加入商店、食肆、社福設施及公眾停車場，將對現有社區造成嚴重及長遠影響。該項目會加劇交通擠塞、增加道路安全風險、惡化噪音及空氣質素、削弱景觀及通風，並進一步壓迫區內公共服務及基建承载力。

本人作為翠湖花園居民，強烈反對有關申請，並懇請城市規劃委員會以居民生活質素、社區安全及長遠公共利益為依歸，審慎處理並否決申請。

反對人：

沙田翠湖花園居民

日期：

2026 年 8 月 27 日

45

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

參考編號
Reference Number: 260831-100730-86293

提交限期
Deadline for submission: 01/09/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 31/08/2026 10:07:30

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. chiu sau ching

意見詳情
Details of the Comment :

we are the residents of Garden Vista where facing directly to the Planning area. this proposed construction will highly affect the environment both in terms of air conditions and noise level. more over, transportation can't afford this coming large population. therefore, we strongly against this proposal.

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

參考編號

260829-172314-43102

Reference Number:

提交限期

01/09/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

29/08/2026 17:23:14

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/ST/1053

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

小姐 Miss Andrea Lam

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

作為石門區現有住戶，對於土木工程拓展署擬將安心街兩幅官地申請改劃為私樓（擬建5幢高達32至34層的大廈，提供多達1,456伙）的方案，本人極力反對，並促請城規會否決是次改劃申請。

如相關部門及城規會無視居民訴求強行通過，本人將不排除聯合區內居民發起進一步抗爭行動，包括聯署、公開抗議及向立法會申訴。

強烈反對理由與訴求

一、遮擋景觀與嚴重採光問題

屏風樓壓迫感：擬建大廈樓高達32至34層（加3層基座平台），密度極高，對對面現有居民形成巨大的「屏風效應」。

日照被遮擋：高樓將完全遮擋對面樓宇的自然光線，導致低中層單位長期處於陰暗環境，嚴重影響居住質素及生活作息。

二、區域通風受阻，空氣質素惡化

阻擋氣流：石門一帶原本依賴大涌橋路及河畔一帶的氣流循環，興建5幢高樓將徹底堵塞風道，加劇區域微氣候熱島效應。

廢氣積聚：項目增加逾1,400個單位及配套車位，車流量大增，衍生之汽車廢氣及噪音將在狹窄空間內積聚，嚴重威脅空氣質素。

三、交通負荷爆棚，道路安全威脅小朋友

交通癱瘓：安心街、安平街及大涌橋路現時於上下班高峰時段已經常出現車龍。新項目進駐後，預計新增數千人口及大量車輛，周邊交通網根本無法承載。

學童安全隱患：施工期間的大型工程車輛，以及落成後大幅增加的車流，將極大威脅區內學生及小朋友日常上下學的道路安全。

四、社區設施嚴重匱乏，生活配套被過度擠壓

配套失衡：區內現時的文娛康樂、醫療、幼兒托管及公共空間已顯不足。一口氣新增近1,500伙人口，將嚴重搶佔現有公共資源。

港鐵負荷過重：屯馬綫石門站現時在繁忙時段已非常擠迫，過千戶新居民將令公共交通負荷雪上加霜。

五、施工期長達數年，生活環境飽受煎熬

項目預計至2032年落成，意味著對面住戶將要面對長達數年的打樁噪音、揚塵污染及道路封閉，嚴重影響精神健康及日常休息。

六、住宅供應過剩，直接衝擊現有樓價

高密度私樓直接遮擋原有的開揚景觀及採光，加上區內居住環境及生活質素顯著下降，將直接導致對面及周邊現有屋苑的物業價值面臨下行壓力。

居民嚴正聲明：

石門安心街地皮的過度開發完全是以犧牲現有居民的生活質素為代價。請城規會及土木工程拓展署重新審視區內承受能力，否決是次 A/ST/1053 號申請。若當局堅持推進，居民必將行動升級，採取進一步合法行動抗爭到底！

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

參考編號

Reference Number:

260828-152326-89777

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/08/2026 15:23:26

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. MA YUK TONG

意見詳情

Details of the Comment :

降低建築物高度：

按申請，建築物不高於130米，遠超區內其他樓宇高度，建成後：

就像在市中心插入一幅高牆，極不美觀。

破壞天際綫。

影響多方向的景觀及視覺。

造成屏風效應，影響通風，尤其是吹向河畔住宅區的東南風。

建議降低建築物高度至不高於110米(連平台)，及：

626地段

三棟建築物階梯式興建

靠近迴旋處的一棟最矮

627地段

兩棟建築物階梯式前後興建

靠近河的一棟較矮

因階梯式設計，部分建築物須低於110米(連平台)。

興建行人天橋貫穿整區：

目前情況：

石門區：違泊嚴重。經常有大型車輛出入造成擠塞。經常人車爭路，尤其是安心街及安耀街交界。

大涌橋路：該路段一直繁忙。運輸署曾於2022年，建議取消橫越大涌橋路近安景街路口的行人過路處，但因居民反對而撤回。

建築物落成後，人群前往港鐵石門站及河邊單車徑的需求會大增。新增的人流及車流，疊加目前的問題，幻想通過改善道路表面的設施解決，是不切實際。

因此建議興建「單車友善 / 有蓋」行人天橋，貫穿安景街、新建築物及京瑞廣場，減少人車爭路的情況。

強制執行低滋擾建築法：

鑑於近年多區工程對鄰近居民造成滋擾，建議於發展條款中明文規定以下施工要求：

禁用撞擊式打樁。

重型機械須配備隔音 / 防塵罩。

地盤內須設足夠停車位，嚴禁施工車輛佔用公眾道路。

完善泥頭車調配系統減低車輛流量。

落實車輛離場前密封及清洗。

嚴禁地盤在晚間製造光污染。

24小時監測：

為確保工程按審批條款進行，及不會影響附近基建及居民，建議相關部門在附近安裝設備，進行24小時監測：

環保署可在附近的「綠在沙田」安裝設備監測噪音及空氣質素。

水務署可在緊貼地盤的抽水站，安裝設備監測震盪及沉降，確保水務設施不受影響。

油站的未來：

地盤的位置緊貼一正在運作的油站。沒有資料顯示油站會搬遷還是繼續運作。無論如何，除上述監測外，承建商須向相關政府部門提交風險評估，及安裝額外監測設備確保整個過程安全，及沒有洩漏有害氣體及液體。

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

參考編號

Reference Number:

260830-004914-35925

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

30/08/2026 00:49:14

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Kao Chun

意見詳情

Details of the Comment :

I am a resident of Pictorial Garden. I write to object to the Section 16 Application (Application No.: A/ST/1053) ("the Application") on the following grounds:

1. Contravention of the Planning Intention

According to the Outline Zoning Plan (OZP), the subject site is intended "primarily for commercial developments... functioning mainly as a local shopping centre serving the immediate neighbourhood."

The Application proposes a predominantly residential development, with a domestic plot ratio of 6.0 (97%) and a non-domestic plot ratio of only 0.2 (3%). This is clearly inconsistent with the planning intention of providing commercial facilities and employment opportunities for the local community. The proposal would effectively convert a designated commercial site into a residential development and undermine the objectives of the OZP.

2. Loss of Scarce Commercial Land

Commercial land in the district is extremely limited. Despite the large residential population in the surrounding area, there is no shopping centre in the district. Residents of Pictorial Garden and nearby developments have long relied on facilities outside the area for daily needs. The nearest major shopping mall, Fortune City One, is approximately a 20-minute walk from Pictorial Garden.

Section 4.1.2 of the Supporting Planning Statement ("the Planning Statement") states that the proposed development will provide a suitable amount of non-domestic floor space for retail uses to serve future residents. The Application appears to focus only on future residents while overlooking the needs of the existing community. This is again inconsistent with the planning intention of the commercial zone under the OZP, which is intended to serve the "immediate neighbourhood" rather than the new proposed residential development.

Although the retail and commercial property market has weakened following the COVID-19 pa

48

ndemic, land-use planning should adopt a long-term perspective and respond to the enduring needs of the community. Temporary market conditions should not outweigh the district's shortage of retail facilities and commercial amenities.

3. Aggravation of Existing Traffic Problems

Traffic congestion has long been a serious problem in the district, particularly during peak hours. The Application would introduce a substantial population through 1,456 residential units, a scale comparable to the total number of units in the three phases of Pictorial Garden (1,734 units). Together with the proposed 403 parking spaces, the development would generate significant additional vehicular traffic and travel demand, worsening congestion and reducing road safety.

According to Section 2.2.5 of the Traffic Impact Assessment ("TIA"), three key junctions, namely Shek Mun Interchange ("J1"), Tai Chung Kiu Road/On Lai Street/On King Street ("J5"), and Tai Chung Kiu Road/Fo Tan Road/Shan Tin Road ("J7"), are identified as exceptions to the general finding that assessed junctions would operate with spare capacity in 2025. This indicates that these junctions already have limited capacity.

The TIA concludes that the road network would operate satisfactorily in 2036 on the assumption that planned improvement schemes will be implemented. Table 5.2.2 shows that the projected performance of J5 and J7 depends on completion of the schemes. However, the TIA provides no evidence that the necessary works have been committed to or will be completed before occupation of the development. The conclusion that the proposal would not result in unacceptable traffic impacts is therefore not fully substantiated.

4. Increased Pedestrian Congestion and Pressure on Public Transport

The applicant estimates that the proposed development will introduce approximately 3,785 additional residents. This increase will place further pressure on Shek Mun MTR Station, nearby bus stops and pedestrian facilities. Increased demand is likely to result in longer queues, more crowded services and greater competition for taxi services during peak periods. Existing and future residents may therefore experience a decline in public transport convenience and service quality.

While the TIA concludes that pedestrian and public transport facilities would continue to operate within acceptable capacity limits, it does not specifically address waiting times, queue lengths, boarding opportunities or passenger comfort. Accordingly, it does not fully demonstrate that the existing level of service will be maintained.

5. Increase in Traffic Noise

Residents of nearby developments already experience traffic noise from existing roads. The additional vehicular movements generated by the proposed development are likely to further increase noise levels.

Section 5.2.3 of the Planning Statement acknowledges potential noise impacts. It predicts traffic noise levels of up to 78 dB(A) during operation and proposes mitigation measures including enhanced acoustic balconies and acoustic windows. However, these measures are intended only for future residents and do not address impacts on existing communities. Existing developments such as Pictorial Garden, Garden Vista and Ravana Garden were built more than 30 years ago and do not have comparable noise mitigation features. Any increase in traffic may therefore further diminish the living environment of existing residents.

6. Excessive Building Bulk and Wall Effect

The Application proposes three residential towers on STTL 626 and two residential towers on STTL 627, reaching 123-130mPD, making them among the tallest buildings in the district.

Given their height, scale and proximity, the combined effect of these towers would create excessive building bulk and a significant wall effect along Tai Chung Kiu Road. This would adversely affect the visual character of the area and reduce the sense of openness within the streetscape. Furthermore, the visual impact assessment relies mainly on distant viewpoints rather than street-level views along Tai Chung Kiu Road, where the development would be experienced most directly by the community.

Even from more distant viewpoints, the photomontage for Viewpoint 2 (MMH/CE19/TO4/PR/FIG/5.3) shows that the proposed development would form an overly wide building mass extending beyond the ridgeline backdrop. Its visual presence would therefore be incompatible with the surrounding urban and landscape context.

In addition, the substantial building mass and wall effect are likely to impede wind penetration and natural air circulation, adversely affecting pedestrian-level ventilation and contributing to urban heat island effects.

7. Deterioration of Privacy

The proposed residential use is also incompatible with the surrounding environment from a privacy perspective.

Under the existing planning intention for commercial development, office spaces are generally occupied during weekday working hours when many residents are away from home. Residents can therefore enjoy a reasonable level of privacy during evenings, weekends and public holidays.

In contrast, residential premises are occupied throughout the day and night. The introduction of multiple high-rise residential towers immediately adjacent to existing developments will create continuous and direct overlooking between residential units. This will result in a substantial and permanent loss of privacy for neighbouring residents and diminish their enjoyment of their homes.

Conclusion

The Application places considerable emphasis on increasing housing supply as a public policy priority. While the need for additional housing is acknowledged, such housing should be accommodated on suitably planned sites and should not come at the expense of the living environment, urban amenity, transport convenience, privacy and overall well-being of the existing community.

For the reasons set out above, I respectfully invite the Town Planning Board to reject this Section 16 application.

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年08月28日星期五 18:33
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對翠湖對面政府土地擬建住宅
類別: Internet Email

A/ST/1053

城規會秘書處台照：

本人寫信旨就「翠湖對面政府土地擬建住宅」之規劃申請表達堅決反對意見。主要原因如下：

- **交通負荷過重**：現時周邊道路在尖峰時段已出現擠塞。若興建新住宅，大量新增車輛將超越社區交通系統的承載極限，惡化區內塞車問題。
- **噪音污染嚴重**：擬建工程及未來營運期間產生的車流與工程噪音，將嚴重破壞鄰近居民的居住環境與生活寧靜。
- **空氣與環境污染**：施工期間及未來車流增多所帶來的揚塵與廢氣，將大幅下降附近的空氣品質，對社區健康構成威脅。

基於上述理由，懇請 城規會審慎考慮社區現狀，否決是項規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人：陳諾琳

日期：28/08/2026

Sent from my iPhone

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

50

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年09月01日星期二 12:56
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關 A/ST/1053 意見
附件: SKM_C250i26090112500.pdf
類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書

附上 A/ST/1053 意見書

沙田區議員

姚嘉俊

手提/Whatsapp: [REDACTED]

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/ST/1053

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人對沙田石門大涌橋路與安心街交界的政府土地及安心街與安平街交界的政府土地擬議分層住宅連准許的商店及服務行業、食肆、社會福利設施及公眾停車場持反對意見。

反對理由如下：

一、交通網絡極度超出負荷，引發石門工貿區交通癱瘓

主要幹道容量已飽和：大涌橋路與安耀街、安心街安平街經常出現嚴重擠塞，車龍將申延至大涌橋路。估計將新增數千名居住人口及大量私家車、商用車及訪客車輛。安平街一帶道路狹窄，根本無法承受此爆發性增長的車流量。繁忙時段，往第一城方向車龍更排得亞公角漁民新村。

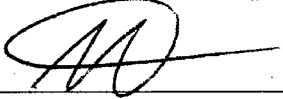
二、嚴重影響通風

超高層樓宇屏風效應：擬建的 5 幢樓宇高達 32 至 40 層，遠超該區域原先工貿樓宇之高度限制與建築密度，強行興建將形成巨大的「屏風樓」。

三 違背原區工貿規劃原意，加劇工業與住宅衝突

擅自更改工貿土地用途：該土地為配合石門工貿區發展，用作商業/工業/貿展用途。現強行改劃為高密度私樓，完全偏離了石門區產業及社區發展的初衷。引發工住衝突：工業區日常有大量貨車出入、裝卸貨物及輕工業運作，強行於工貿區心騏地蒂興建住宅，未來勢必引起嚴重的噪音、廢氣及工住衝突。

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

簽署 Signature 

日期 Date 31/8/2026

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司



51

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

Our ref: T&ESD/E&IC/ES/EnvE/L1340

Date: - 1 SEP 2026

By Post and Fax
(Fax no.: 2877 0245)

Dear Sir/Madam,

Comments on the Section 16 Planning Application regarding Proposed Flat with Permitted Shop and Services, Eating Place, Social Welfare Facility and Public Vehicle Park (excluding container vehicle) on Government Land at STTL 626 and STTL 627 in Shek Mun, Sha Tin

(Application No. A/ST/1053)

Operational Railway Noise Concerns

The Corporation has, in general, no objection to the captioned Section 16 application (Application No. A/ST/1053) for proposed flat with permitted shop and services, eating place, social welfare facility and public vehicle park (excluding container vehicle) on Government Land at STTL 626 and STTL 627 in Shek Mun, Sha Tin. As the proposed development is situated close to the MTR Tuen Ma Line (TML), noise from train operations could have a potential impact on any future occupants.

We understand that the applicant has already conducted a Preliminary Environmental Review, including a Railway Noise Impact Assessment (RNIA), which will be reviewed by the Environmental Protection Department (EPD) to ensure full compliance with the statutory requirements. From the RNIA, we noticed that typical innovative noise mitigation designs (INMD), including acoustic windows and enhanced acoustic balconies, are the key mitigation measures of railway noise impact. The predicted noise levels at some of the noise sensitive receivers are only marginally within the applicable noise limits.

We wish to caution that the proposed residential development will comprise noise sensitive receivers located approximately 40 m from the TML and may be subject to airborne railway noise impacts. It is therefore essential for the development proponent and its consultant to ensure that the mitigation measures proposed in the RNIA are practical, effective and fit for purpose. We recommend that the development proponent conduct on-site noise measurements to verify the assumed noise reduction effectiveness of the INMD, ensuring that the noise levels at all residential floors comply with the relevant statutory criteria prior to occupation.

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司



Our ref: T&ESD/E&IC/ES/EnvE/L.1340

Date: - 1 SEP 2026

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

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

Yours faithfully,

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

Chan Hing Keung
Chief of Operations Engineering Service & Innovation

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

Page 2 of 2

本法團檔號：GVT-IO-L202608002

致：城市規劃委員會

有關：沙田市地段第 626 號及第 627 號擬議住宅發展提交之意見書

翠湖花園業主立案法團（下稱「本法團」）代表翠湖花園廣大業戶。本法團就上述申請廣泛收集業戶意見，並綜合本法團自 2022 年起持續跟進區內規劃及交通事務的經驗，現正式提交意見如下：

城市規劃委員會正審議位於沙田石門大涌橋路與安心街交界（沙田市地段第 626 號）及安心街與安平街交界（沙田市地段第 627 號）的改劃住宅申請，擬建 5 幢住宅樓宇，提供約 1,456 個單位。本法團作為毗鄰屋苑的直接持份者，不反對善用土地資源，惟任何發展須在增加供應與保障現有居民權益之間取得平衡。現有方案在建築高度、交通、配套及環境方面存在重大缺陷，必須大幅修訂。

一、建築高度與景觀影響

擬建樓宇高達 32 至 34 層，另設 3 層平台（實際高度可能相當於 35 至 37 層），遠超翠湖花園（F 座的 20 層）及周邊建築，對翠湖花園居民影響如下：

- （一）景觀遮擋：多個座向單位目前享有開揚山景，32 層高住宅將徹底遮擋山景景觀。
- （二）壓迫感：兩者僅一街之隔，加上樓宇高度顯著高於現有屋苑，住戶將面對巨大視覺壓迫。
- （三）通風與採光受阻：高層建築群可能改變周邊微氣候環境，對翠湖花園的日照及通風構成潛在負面影響。

二、交通承载力嚴重超負荷

- （一）現有交通已近飽和
大涌橋路、安心街及安景街一帶繁忙時段已常現擠塞。新增 1,456 伙住宅及商舖車流，勢必令交通壓力超出負荷。
- （二）運輸署的「失實預測」與「失信承諾」----四年時序紀錄。

本法團自 2022 年起持續跟進區內交通問題，以下為官方文件記錄的事實：

時間	運輸署承諾 / 說法	實際情況
2022 年	以「大涌橋路 / 安景街路口超出負荷，以致石門迴旋處出現嚴重擠塞」為由，建議取消大涌橋路行人過路處。	同一份文件承認石門交匯處在東鐵線過海段通車後已沒有出現擠塞狀況，以不存在的擠塞為由推動取消過路處，其交通數據公信力令人質疑。
2022 年 7 月	回覆本法團，大涌橋路（南行）增設右轉安景街行車線工程預計 2023 年年中完成。	

2024 年 4 月	沙田區議會文件顯示，工程僅完成樹木移植及地下設施搬遷，預計需 15 至 18 個月才完成。	工程僅完成樹木移植及地下設施搬遷，預計仍需 15 至 18 個月——最初「2023 年中完成」的承諾嚴重失準。
2026 年 8 月		<u>工程至今仍未完成。</u>

一個連路口改善工程也無法按時完成的部門，其大型發展的交通評估令人難以信服。

(三) 本法團的最大憂慮

日後新住宅落成確實造成擠塞時，運輸署會否再次以「交通擠塞」為由取消大涌橋路行人過路處？屆時居民將既要面對新增交通負荷，又要失去一直使用的過路設施。這並非無的放矢，而是基於運輸署過去四年的「前科」。

(四) 申請人的交通評估存在重大遺漏

申請的初步交通評估似乎以近年數據為基礎，惟未有考慮：

- (1) 北部都會區發展的累積交通影響；
- (2) 石門垃圾轉運站貨櫃車及重型貨車流量；
- (3) 安平街偉達中心繁忙時段的貨車進出。

上述三項因素均為石門區內已存在或正在推進的重大交通流量來源，任何交通評估若不納入考量，其結論必然嚴重低估實際交通壓力。評估基礎存在重大遺漏，結論難以令人信服。

三、社區配套嚴重不足

翠湖花園及周邊屋苑一直缺乏社區設施。根據《香港規劃標準與準則》，社區會堂的設置應考慮人口及地區需要。本項目新增 1,456 伙住宅將進一步增加人口，在新增需求的同時提供相應配套，是合理的基本要求。本法團強烈要求本項目提供不少於容納 400 至 500 人的社區會堂，並設圖書館、自修室、室內運動場等，便利包括翠湖花園在內的周邊居民使用。

值得注意的是，根據分區計劃大綱圖的規劃歷史，本案兩幅土地曾分別劃作「政府、機構或社區」及「休憩用地」，原意為服務社區。其後改為商業用途，現在再申請改為住宅。土地用途多次變更，社區失去原來的休憩及設施預留，更凸顯現時申請必須提供足夠社區配套的合理性。

四、施工滋擾與環境影響

地盤與翠湖花園僅一街之隔，施工期預計橫跨數年（至 2032 年），居民將長期承受噪音及塵埃。強烈要求不得採用大面積玻璃幕牆，以免造成光污染（萬怡酒店的前車之鑑）。同時要求設立 24 小時環境監測機制，數據實時向居民公開。

五、本法團的具體建議

- (一) 降低建築高度——建議不多於 20 層，與翠湖花園相協調。
- (二) 要求量化「視覺影響」——提交一份景觀評估報告，具體說明新建高樓對各座向單位的山景、河景遮擋比例。現有論述基於合理推斷，具體數據有待申請人提交景觀評估確認。

- (三) 完善交通配套----要求提交更新的交通評估；盡快落實右轉工程（承諾 2023 年中完成，延誤至今）；研究興建行人天橋；確保現有過路設施不被取消。
- (四) 增設社區會堂----不少於 400 至 500 人容量。
- (五) 嚴格規管施工----採用模組化建造、禁用撞擊式打樁、限制施工時間。
- (六) 24 小時環境監測----數據實時向居民公開。
- (七) 不得採用玻璃幕牆----避免光污染。
- (八) 通風及日照構成負面影響----要求申請人提交微氣候評估報告。

總結

法團反對現有方案，認為其建築密度、樓宇高度、交通評估及社區配套均存在根本性缺陷，未能平衡發展需求與居民生活質素。法團樂意重新審視立場，並持開放態度；惟若項目能顯著降低建築高度、增設社區會堂、完善交通配套，並切實落實該等要求，法團則願意重新考慮此立場。懇請 貴委員會以平衡、合理的原則審理此案，切勿重蹈運輸署「承諾落空、預測失準」的覆轍。本法團將密切跟進本案審議進度，並保留在稍後階段提交補充意見的權利。

此致
城市規劃委員會



梁耀華

翠湖花園業主立案法團
梁耀華主席
二零二六年八月二十七日





反對城規會規劃申請意見書 / 反對通知書

53

檔案編號： NG/GVT/N202608201
(3.16)

致送對象： 城市規劃委員會 / 運輸署 / 翠湖花園業主立案法團

申請項目： 大湧橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請（擬建 5 幢 32-40 層高住宅，共 1,456 個單位）

反對人： 翠湖花園居民及周邊受影響業主 / 住戶

反對立場聲明：

本人／本戶強烈反對將大湧橋路與安心街交界之政府用地改劃為高密度住宅用途！



城規會及申請方擬將上述原本設計及規劃作工貿／商業發展的政府土地，改建為多達 1,456 個私樓單位、樓高達 32 至 40 層的超高密度住宅項目。此舉將嚴重破壞石門區整體工貿規劃原意，對周邊環境、交通及基礎設施帶來無法逆轉的負面影響。以下為詳細反對理由：

一、交通網絡極度過載，引發石門工貿區交通癱瘓

- **主要幹道容量已飽和：**大湧橋路及安耀街、安心街為石門工貿商貿區之交通樞紐，現時平日上下班高峰時段及物流貨車出入時，已經常出現嚴重擠塞，車龍常延綿至大湧橋路幹線。
- **額外新增 1,456 夥龐大車流：**項目擬建 1,456 個住宅單位並附設商業食肆及公眾停車場，估計將新增數千名居住人口及大量私家車、商用車及訪客車輛。安心街一帶道路狹窄，根本無法承受此爆發性增長的車流量。
- **癱瘓工貿區運作與緊急救援：**該地段緊鄰石門工貿大廈、商業樓宇及消防局/救護設施，客貨車流交織易引發路面癱瘓，將直接延誤緊急救援服務，並嚴重影響區內正常的工貿物流與商業運作。

二、嚴重遮擋景觀與通風，破壞現有城市天際線

- **超高樓宇屏風效應：**擬建的 5 幢樓宇高達 32 至 40 層，遠超該區域原先工貿樓宇之高度限制與建築密度，強行興建將形成巨大的「屏風樓」。
- **嚴重影響翠湖花園及周邊景觀：**此項目緊貼翠湖花園二期前方，巨大建築體量將徹底遮擋城門河景及開揚景觀，造成嚴重的視覺壓迫感。
- **阻礙自然通風與採光：**高樓群將阻擋城門河吹向內陸的季候風，形成採光障礙與微氣候惡化，嚴重降低鄰近居民的生活質素。

三、基礎設施超出負荷（排污、電力及排水系統危機）

- **排污及排水系統超載：**原本地下排污管網及排水設施乃根據工貿用途（非高密度住宅人口）設計，突然增加逾 1,456 戶高密度住宅人口（連同食肆污水），將遠超現有管網容量，極易引發污水倒灌及區域性排水危機。
- **電力及電訊供應緊張：**高密度住宅及大型商場設施對電力的連續性及負荷要求極高，強行插入千戶住宅將對石門工貿區現有供電網絡造成巨大壓力。

- Y9002017-000000
- **技術評估過於樂觀：**申請方聲稱「採納適當設計後不會造成不可接受的負面影響」，完全是避重就輕，忽視了極限負荷下極易出現的系統崩潰風險。

四、違背原區工貿規劃意圖，加劇工業與住宅衝突

- **擅自更改工貿土地用途：**該土地原意為配合石門工貿區發展，用作商業/工業/貿展用途。現強行改劃為高密度私樓，完全偏離了石門區產業及社區發展的初衷。
- **引發工住夾雜衝突：**工貿區日常有大量貨車出入、裝卸貨物及輕工業運作，強行於工貿區心臟地帶興建住宅，未來勢必引發嚴重的噪音、廢氣及工住衝突。
- **社區設施及綠化空間不足：**引入千戶住宅人口將進一步拉緊區內醫療、教育、康體設施及公共空間的供應，讓原本配套緊張的沙田東區雪上加霜。

總結：本人／本戶強烈敦促城市規劃委員會及運輸署尊重區內居民意見，否決是次大湧橋路與安心街交界政府土地改劃住宅用途之申請（檔案編號：NG/GVT/N202608201 (3.16)），維護石門區合理工貿規劃與鄰近居民的居住環境。

反對人／業主姓名：

單位地址：翠湖花園 F 座

聯絡電話：

簽署：

日期：2026年8月 18 日

註：請於 2026年8月24日（星期一）或之前 將本意見書投入翠湖花園平台大堂之意見收集箱內，以便法團匯集意見向運輸署及城規會反映。

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2026

54

業戶姓名：_____

單位：A座

聯絡電話：_____

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

- ① 不贊成新項目^{建築高度}樓層太高，應與周邊建築物高度相等，以避免造成屏風效應及影響天際線。
- ② 希望增加條款嚴止使用反光外牆物料。
- ③ 隨着石門區大量人口進駐，應增加體育及康樂設施。

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）



個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



CERTIFIED TRUE COPY

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2026

政府諮詢項目 - 業戶意見表

業戶姓名: _____

單位: D

聯絡電話: _____

55

項目一: 大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議: (可加附頁)

- ① 興建一條有上蓋有升降机的天桥, 由安心街^通過大涌橋路至^{巴士站}石門工業區, 甚至直達地鐵站。如果將來有商場可連接商場, 方便年老人輪椅及^重上^重班人士在下雨天出入方便。(參考荃灣站, 大圍站, 馬鞍山站, 九龍灣站)
- ② 酒店前的巴士站興建有玻璃頂蓋遮雨遮晒走廊。
(參考大埔火車站通向大埔墟街市)

項目二: 安景街一帶交通改善措施

建議: (可加附頁)

- ① 翠湖二期前的安全島改為斑馬線過路處
- ② 改換有秒數的行人交通燈(參考深圳交通燈)

* 本區人口老化, 期望興建的措施是方便老人出入, 能方便電動輪椅!

個人資料私隱聲明:

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料(包括姓名、單位及聯絡方式), 僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料, 只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月, 其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。

RECEIVED

28 AUG 2026

Town Planning
Board

Y4003011

CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 19 AUG 2026

56

業戶姓名: _____

單位: D

聯絡電話: _____



項目一: 大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議: (可加附頁)

反對興建私人樓宇, 會做成屏風效應, 人口增加會做成附近一帶交通起擠塞。

項目二: 安景街一帶交通改善措施

建議: (可加附頁)

1. 沒有必要在翠湖花園二期對出增加行人過路處, 只會令交通更加擠塞。

2. 法團建議運輸署增設在大涌橋路南安景街加設右轉入濱景花園, 只會令交通更加擠塞及做成交通意外。

個人資料私隱聲明:

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料(包括姓名、單位及聯絡方式), 僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料, 只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月, 其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。





CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED 57
DATE: 19 AUG 2026

業戶姓名：_____

單位：F座

聯絡電話：_____

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

請見附頁。



項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。

本人為翠湖花園二期業主，獲悉城規會正審議位於屋苑二期前方、大涌橋路與安心街交界之政府土地改劃為住宅用途的申請，擬建 5 幢合共 1,456 個私樓單位。經審慎考慮後，本人對此項申請表示**強烈反對**，理由如下：

一、嚴重影響採光及景觀

擬建樓宇層數高達 33 至 34 層，整體更可能達 40 層，遠高於翠湖花園二期現有樓宇。此舉勢必嚴重遮擋本屋苑之日照與開揚景觀，對居民的居住環境及物業價值構成不可逆轉的負面影響。所謂「梯級式」設計，根本無法彌補樓宇高度壓迫所帶來的視覺及採光損害。

二、加劇噪音與空氣污染

大涌橋路乃沙田區主要交通幹道，車流量龐大且車速甚高，現已塵埃飛揚、噪音頻繁。若再於路旁興建高密度住宅，樓宇將如屏障般阻礙空氣流通，使廢氣、灰塵及交通噪音難以消散，屆時居民勢必終日飽受污染之苦，生活質素大幅下降。

三、交通配套嚴重超負荷

新增 1,456 個單位，保守估計逾 3,000 名新住戶，將為鄰近巴士站及石門港鐵站帶來極大壓力。該區現有公共交通服務在繁忙時段已不勝負荷，新增人口勢必令候車時間延長、車廂擠迫加劇，居民出行困難。

四、社區設施嚴重匱乏

該區長期缺乏公共設施：兒童及學生欠缺圖書館、自修室；年輕人欠缺羽毛球場、乒乓球場、游泳池等運動場地；長者欠缺休憩及鍛煉空間。與其興建私樓以增加賣地收入，政府應以民為本，將該幅土地改建為包含圖書館、自修室、室內運動場及游泳池之綜合公共設施大樓，真正回應市民需要，提升社區幸福感。

總結而言，本人強烈要求城規會否決此項住宅申請，並重新規劃該用地為社區公共設施用途，以造福市民！

2026 年 8 月 18 日

CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED

DATE: 20 AUG 2026

業戶姓名：

單位：下座

聯絡電話：



58

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

我不支持就有關土地改劃住宅用途。
自碩門邨入伙後，本區已人口大增，做成了對區內所有的公共設施及交通構成壓力。如再增加人口，必然各設施不能負荷，就會降低生活質素。

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）



個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED 59
DATE: 20 AUG 2026

業戶姓名：

單位：D座

聯絡電話：CERTIFIED TRUE COPY

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：(可加附頁) ①申請方案及樓梯級建築高度向城門河道遞減，要求城規會及政府嚴格落實此原則，並進一步壓低靠近大涌橋路及翠湖花園

一則的建築高度(建議降至20-25層以下) 幾乎避免對翠湖及碧濤形成嚴重屏風牆，壓迫感，切實保障現有居民的採光、通風及日照權益。

②要求新大廈基座及主樓必須向大涌橋路及安心街方向大幅退後(與翠湖花園保持至少50米以上的寬闊距離)，並於兩屋苑之間設立綠化緩衝帶及隔音屏障，減低施工期間及落成後的噪音與私隱。新大廈的外觀應用與鄰近屋苑(如大維修後的翠湖花園)相近的米黃色、沙色等暖色調，並強烈反對採用大面積的「全玻璃幕牆」設計，以減少對周邊舊屋苑造成反光射折射。

③現時擬建5座約40層大廈密度过高，建議減少座數或削減地積比率，以維持石門地區合理的居住環境。

及樓宇層數

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：(可加附頁)

支持政府落實「大涌橋路直接接右轉入安景街」的改善工程，以分流車輛，但要求該路段必須全面鋪設「低噪音物料路面」，同時，出於住宅社區寧靜考慮，強烈反對安景街住宅段增設任何重型貨車、上落客貨區或旅遊巴停泊位。

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料(包括姓名、單位及聯絡方式)，僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED

DATE: 21 AUG 2026

60

業戶姓名：

單位：F

聯絡電話：



項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

1. 交通負荷超標：如起樓34層約400伙，預計額外要多600班次每日來往馬鞍山/沙田市中心/出沙田的出入車次。未見運輸署的《交通影響評估報告》，區內會出現嚴重塞車。
2. 屏風樓：34層橫向連大涌橋路沿路樓群會形成橫車北方向屏風，會阻礙夏季/季候風進入沙田內街，導致空氣流通嚴重惡化。

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）

3. 地積比率與周邊不協調：周圍樓宇高度多為20-25層，突起34層⁵樓，地積比率極可能大大偏離《沙田區規劃大綱》的定規理。
4. 區內社區設施攤薄：學校/診所/休憩設施未能配合如突然加5棟高密度住宅，人均休憩樓面比率一定跌穿政府指標。

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。





CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED

61

21 AUG 2026

業戶姓名：

單位：E

聯絡電話：_

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

不贊成

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）

RECEIVED

28 AUG 2026

Town Planning Board

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。

CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED

DATE: 21 AUG 2026

62

業戶姓名：

單位：

聯絡電話：



項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

STTL627 改為遊樂場（擴建現有遊樂場），可加建多個足球場，小型足球場等等。STTL626 建成後，區內人口增加至少962伙，居民需要遊樂的空間會增加，現有的遊樂場^{地方}比較少，不能滿足張來需求。同時現時的足球場都有很多青少年玩球，都冇咁好搵，擴建遊樂場比較適合和平合居民要求。

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）



個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2026

63

業戶姓名: |

單位: E

聯絡電話: |

項目一: 大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議: (可加附頁)

統計處 2024 年 18 區人口數字, 沙田區排第一, 達 70.4 萬人。且密度非常之高。政府還特焚化爐、骨灰場、污水處理等, 集中在本區, 令本區由寧靜社區變成一出街就是人車爭路, 如美旺角區。做政府勾地時沒支持, 反對權利, 議員區議員不理會, 現已進入建造商申請階段, 已沒話可說。想當年興建酒店, 鄉議局呼, 打播所造成的大嘈音, 由星期一至六, 7am 至 7pm, (見後頁)

項目二: 安景街一帶交通改善措施

建議: (可加附頁)

1. 現時本區的交通, 已經由以前很好的變成車文滾大增, 特別是工廈林立後, 貨車大增, 造成擁塞, 加上貨車上落貨停在路邊, 令情況更加嚴重。區議員亦是無理會長期問題! 例如, 大涌橋轉入安所街, 經常因再轉入安平街, 及街口及安平街大量貨車停泊上落貨, 造成塞車。石門安群街大量違泊, 又是造成大塞車。安心街與耀街

個人資料私隱聲明:

(見後頁)

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料 (包括姓名、單位及聯絡方式), 僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料, 只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月, 其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



項目一 (續)



CERTIFIED TRUE COPY

完全令邊東翠湖居民崩潰。為免再次經歷這些謠言帶來的恐怖生活，建議政府要求建造商減低對特別是翠湖居民的滋擾，否則真是無日寧寧，無覺可睡，且区内居民以吾等居多呢！

另外，泥頭車、工程車出入必需加以留意，免生意外！

第三，塵土飛揚的問題亦必需控制，避免令空氣質素大受影響，特別是太鄰近各幢大廈大量居民！

項目二 (續)

情況稍為好點，但單線行車，因為太多違泊，造成行車危險。在未興建新樓已有嚴重交通擠塞問題，日後因為樓宇、居民，更不堪設想。

另一方面，^{公共}交通配套已到頂峰。在石門交通匯處等巴士居民排長龍，由馬鞍山出來的巴士，在上碗繁恒時段，到石門巴士站，乘客一是擠不上巴士，或是巴士滿座臨站！日後增為1,456個執業單位，及非住宅單位，幾千居民，當局又如何好，安排巴士、公共交通配套？又是另一個不堪入目情況？

項目三

表格上沒留意到，在沙田區現已是密度最高一區，社區活動有否增加？似乎沒有。例如康文署在沙田區的活動，經常抽不到，因太多參加者，而學額太少。活動場地，例如羽毛球場、網球場、籃球場，完全爭到頭崩頭裂呢！



政府諮詢項目 - 業戶意見表

 RECEIVED
 DATE: 24 AUG 2026

64

業戶姓名：_____

單位：E

聯絡電話：_____

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

安全與潛在風險：①擬建的樓宇距離現有油站非常接近，有安全的隱患，②擬建的樓宇接近有40層高，足以阻隔翠湖花園所有單位面向安平街方向，造成屏風效應，阻擋通風及視野，漠視現有居民的權益

結論：強烈反對在該處建樓

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）

交通亦是一個災難，現時石門區及大涌橋路路面環境非常繁忙，大型貨車在安平街上落貨，現時已經常有阻塞，若再加上擬建樓宇入伙後，交通壓力是不可想像

結論：強烈反對在該處建樓

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2026

65

業戶姓名：

單位：

聯絡電話：



項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

請看附頁（總共2頁）

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）



個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



CERTIFIED TRUE COPY

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：

一. 環境方面

1. 建築物距離過近，嚴重侵害現有居民私隱與心理健康擬建項目與翠湖花園面向大涌橋路單位的物理距離估計僅約 25 至 35 米。如此貼近的距離將造成極嚴重的「樓望樓」對望問題，嚴重侵犯現有居民的生活私隱。

2. 屏風效應與採光受阻，令環境質素大幅倒退。

新建的高層大樓高達 123 至 130 主水平基準以上米數(mPD)，遠超翠湖花園的 86 主水平基準以上米數(mPD)，新建大樓將如屏風般，阻擋由東面/東北面而來的自然光線及通風，導致翠湖花園面向安心街單位的日照時間大幅縮短。

3. 此外，破壞原有的開揚景觀。翠湖花園的居住環境其中一個優點是開揚景觀，面向城門河的景觀是河景，而面向安心街的單位則是山景。因擬建大樓比翠湖花園樓高高出最少 37 主水平基準以上米數(mPD)，完全遮擋翠湖花園面向安心街單位的山景景觀。

4. 隨著全球氣候變遷、大氣環流與高壓系統以及城市熱島效應，天氣越來越熱，擬建的 5 幢「屏風樓」會加劇街道微氣候的悶熱情況，不只影響翠湖花園住戶，更會影響周邊居住或工作的市民。

5. 建造期間的噪音及揚塵長達數年由地基打樁到上蓋工程預計橫跨數年。由於地盤與翠湖花園僅一街之隔，由現在起至預計落成的 2032 年，居民需長期忍受打樁、地基挖掘及建築工程帶來的噪音。地盤大量沙塵飛揚，造成嚴重的空氣污染，並直接影響下風處屋苑（特別是安心街及大涌橋路一側單位）的空氣質素，居民將難以開窗。居民將被迫成為「建築噪音與嚴重揚塵」的第一排受害者，而濱景花園及碧濤花園住戶亦會受到影響，日常生活及健康將受到極大摧殘。

6. 基座通風及冷氣機組帶來長期噪音與熱力滋擾項目擬建 3 層高的平台基座，其商鋪、公眾停車場及住宅的冷氣散熱機組、抽風口將正面對準翠湖花園低層單位。這些機組運作時產生的低頻噪音和散發的熱氣，將直接嚴重影響居民的睡眠與居住質素。

二. 交通方面

1. 安心街路口與石門迴旋處及大涌橋路一帶的交通在繁忙時間已極為繁忙。新項目加上周邊同時發展的用地，未來將為該區塞入數千名常住人口。安心街/安平街交界路口預期將出現更長的等候車龍，申請文件中的交通影響評估顯然低估了市民在實際生活中的交通延誤。交通負荷將會超出預期，路口交通面臨癱瘓，令附近居民(包括濱景花園、翠湖花園及碧濤花園)及在石門區工作的市民都會嚴重受到影響！



2. 安心街唯一的出入口恐成「樽頸位」。由於出入動線單一，新項目與現有的翠湖花園一樣，車輛離開都高度依賴安心街／安景街路口匯入大涌橋路。雖然當局近年曾擴闊大涌橋路南行近安心街的行車線，但未來加上 1,456 伙新住戶與商場車流，繁忙時間在安心街路口等候大涌橋路綠燈的時間必然大幅拉長，翠湖居民開車出門轉入大涌橋路會變得非常困難。
3. 交通交織衝突。如擬建的配套停車場的出入口很大機會設於安心街，如果其位置正對或貼近翠湖花園本身的停車場出入口，每當假日或上下班高峰期，公眾車輛排隊入場的車龍很容易直接癱瘓安心街兩邊的行車線，甚至導致阻塞附近居民(包括濱景花園、翠湖花園及碧濤花園住戶)駕駛進入自己屋苑。
4. 車位短缺問題。現有的臨時公眾收費停車場提供大量時租及月租車位，深受附近居民及石門上班族歡迎。雖然新發展項目承諾會重置公眾停車場，但在動工至落成的數年施工期內，該區將失去這批車位，區內違泊及車位緊張問題將會加劇。
5. 道路與鐵路負荷。大涌橋路及安心街一帶在上下班繁忙時間本已相當繁忙。未來兩幅地皮新增約 1,456 個住戶，除了進一步增加大涌橋路的車流量，亦會加重屯馬線石門站的候車壓力。

基於上述理由，本人懇請城市規劃委員會否決此項規劃申請。





CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2020

66

業戶姓名：

單位：C座

聯絡電話：

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

①因為這幅政府土地非常接近學校及酒店，希望先要增加
社區設施，也並非^是崇沙酒中心、精神病康復中心等。②因增
加的單位不少，要注意交通配套是否足夠，尤其是機場巴士
A41 P.870等。③設計上不應因玻璃幕牆反光有光害（萬恆酒店就
出現此問題）。④樓宇不應太高，會遮擋附近樓宇的陽光。⑤把山景
完全擋了，樓宇設計要自然融入附近環境。⑥動工時，應考慮如何盡
可能減低噪音對附近居民的滋擾。⑥土地鄰近油站，要防止工程可能造成
項目二：安景街一帶交通改善措施 的危險。

建議：（可加附頁）

①間有司機不察安景街為單程路，尤其是在晚間或天色
昏暗時，請考慮用較明顯、易察覺的道路指示。

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2026

67

業戶姓名：

單位：D座

聯絡電話：



項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：(可加附頁)

反對為住宅

四周大廈林立，若再興建住宅阻礙自然通風。

破壞自然景觀，當初購入時該地打算建公園，
申請破壞承諾

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：(可加附頁)

自從有碩門邨，交通已擠塞，現在又加入住宅，情
況一定更壞，想不到有任何可改善的措施，而
且不相信政府會落實承諾好的改善措施。

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。





CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED 68
DATE 24 AUG 2026

業戶姓名：

單位：

聯絡電話：

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

本人理解政府期望增加房屋供應、善用土地及推動鐵路沿線發展。然而，本申請並非一般小規模用途改變，而是在成熟區內，將兩幅原用作商業發展的政府土地，同時改作高密度住宅發展。該項決定不但影響翠湖花園，亦會對整個石門及城門河沿岸社區的交通、基礎設施、社區設施、空氣流通、城市設計和居住環境產生長期及不可逆轉的累積影響。基於此，本人反對此土地改劃住宅申請，並促請城規會拒絕此申請。

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）

RECEIVED

28 AUG 2026

Town Planning Board

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目

業戶意見表

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2026

69

業戶姓名: _____

單位: F

聯絡電話: _____

項目一: 大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議: (可加附頁)

Strongly Oppose the Rezoning Application. The current area is already over-
populated, and traffic facilities are thoroughly inadequate. As Shum Wan is the
main bus stop before driving to Kowloon, buses are consistently overcrowded,
making it extremely difficult for local residents from the area to board during peak
hours. Further residential development will severely exacerbate the traffic pressure and
degrade the living environment. 反對. 絕對反對.

項目二: 安景街一帶交通改善措施

建議: (可加附頁)

Traffic is already severely congested, with a lot of buses, trucks and
mini bus. Some of these drivers drive carelessly. If a vehicle bound to
Grand Vista from Ma On Shan has to be forced to detour through the
congested commercial zone, causing excessive delays, instead of allowing
a direct right turn into On King Street. wasn't the direct turn a prior

個人資料私隱聲明: comment by the Transport Department ???

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料(包括姓名、單位及聯絡方式),僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料,只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月,其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。

RECEIVED

28 AUG 2026

Town Planning
Board



CERTIFIED TRUE COPY

70

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 24 AUG 2026

業戶姓名: _____

單位: D

聯絡電話: _____

項目一: 大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議: (可加附頁)

本人強烈反對改劃住宅申請 (一) 交通擠塞與交通負荷, 大涌橋路是沙田市更鞍山居民必經之路, 區內主要路口車流量逐年不足, 令本已飽和的道路繳老癰瘡 (二) 醫療設施嚴重超負荷, 增人口令沙田威爾斯醫院及門診科情況更壓力, (三) 社區設施不勝負荷, 如体育中心 (四) 空氣質素與環境污染, 高樓大廈阻擋通風。

項目二: 安景街一帶交通改善措施

建議: (可加附頁)

一 改善翠湖花園二期對出增設行人過路外。
二 調整 82x 巴士客量減班次, 改回 2025 年 8 月 25 日前
正常的班次

個人資料私隱聲明:

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料 (包括姓名、單位及聯絡方式), 僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料, 只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月, 其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。

RECEIVED

28 AUG 2026

Town Planning
Board

二、意見與建議

1. 嚴格限制新建樓宇高度，減低屏風效應

雖然申請方案提出採用「梯級式」設計，但有關設計並不是治本的方法，整體樓高可達 40 層的樓宇仍難免對本屋苑的景觀及通風造成顯著影響。建議當局於土地條款中加入硬性限制，規定新樓宇高度不得高於鄰近現有的工業大廈，並強制增加樓宇之間的間距，以確保足夠通風，切實減低屏風樓效應。

2. 興建「單車友善」有蓋行人天橋網絡，貫穿整區

新項目落成後，將大幅增加往來石門站及城門河畔的人流。若僅依賴現有地面過路設施，恐加劇人車爭路風險及交通壅塞。建議規劃貫穿安景街至京瑞廣場的「單車友善有蓋行人天橋網絡」，這既可保障居民的安全，亦有助分流地面交通及解決石門區內經常出現的交通擠塞問題。

3. 強制執行低滋擾施工技術與交通管理

鑑於近年多區工程對鄰近居民造成嚴重滋擾，建議於發展條款中明文規定以下環保施工要求：

施工技術：強制採用「組裝合成建築法」(MiC) 以縮短施工期，並全面禁用撞擊式打樁。

噪音控制：要求重型機械配備可移動式吸音隔音罩，減低施工噪音。

交通配套安排：要求地盤內設足夠臨時停車位，嚴禁施工車輛佔用公眾道路；承建商須採用智慧系統調配泥頭車，並落實車輛離場前密封及清洗的措施。

地盤施工時間及環保要求：建議明文規定及嚴格限制地盤的施工時間，及避免在施工期間在晚間造成光污染的問題。



CERTIFIED TRUE COPY

4. 設立 24 小時實時環境監測與資訊公開機制

建議政府及相關部門於地盤周邊合適位置（例如「綠在沙田」內或附近位置），設置 24 小時實時環境監測儀器，全天候監控施工期間的噪音、塵埃、震盪及異味。監測數據應實時向區內居民公開，以確保各項指標符合審批標準，並建立即時跟進違規情況的機制。

5. 搬遷地政總署臨時辦事處，釋放綠化空間

位於安平街偉達中心旁邊的地政總署臨時辦事處已佔用土地多年。建議盡快安排搬遷該辦事處，並將原址改建為綠化休憩空間，同時配合擬建的行人天橋系統貫穿該處。

6. 關注鄰近加油站的安全與環境影響

請當局妥善評估工程對鄰近加油站的影響：若加油站需搬遷，須嚴格執行土地除污工程；若原址保留，施工期間必須落實最高安全標準（如監測震盪影響），嚴防油氣或污染液體外洩，確保安全第一。

7. 優化新住宅內的社區福利設施的布局與對外便捷度

要求發展商在規劃新住宅內的社區福利設施時，需優化動線與布局設計，確保設施方便區內其他屋苑居民（包括本屋苑）共同使用。

8. 預先檢視及維護區內地下基建設施

要求電力、水務、渠務、煤氣及電訊等公用事業機構，於工程開展前全面檢測周邊基建的承載能力及老化情況，並預先進行升級與維修，避免日後因負荷過重而影響區內供水供電及排水系統。

9. 關注巴士班次問題

新住宅入伙後有機會對巴士服務需求大增。運輸署及巴士公司屆時需密切留意需求情況，及時增加班次或調配特別班應付需求。

如有疑問，請致電 [REDACTED] 馬先生。

翠湖花園 D 座

日期：2026 年 8 月 18 日



CERTIFIED TRUE COPY

政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 19 AUG 2026

71

業戶姓名：

單位：F座

聯絡電話：

項目一：大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

建議：（可加附頁）

大涌橋路與安心街交界計劃住宅項目建議取消。
用地旁邊的公園應該擴建，設立康體設施
如室內運動場 解決沙田區室內運動設施不足
的情況

項目二：安景街一帶交通改善措施

建議：（可加附頁）

翠湖花園二期樓宇對出加設行人輔助線，方便
居民過安景街三角島馬路。

個人資料私隱聲明：

1. 收集目的

本表格所收集的個人資料（包括姓名、單位及聯絡方式），僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料，只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月，其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



CERTIFIED TRUE COPY



72

(By Whatsapp on 24/08/2026 11:52a.m.)

就規劃申請 A/ST/1053 有以下意見：

對本屋苑景觀的影響

有關住宅及商業申請其中的一幅狹長地塊 (STTL626) 隔鄰是一個 24 小時運作的油站和一個政府泵房，加上該地塊與港鐵 (屯馬線) 鐵路、大老山公路、石門交匯處及大涌橋路非常接近，從政府部門提供的資料，三座擬議的住宅建築物面向城門河的方向，僅能以一線平排，並未能設計成“梯級式”建築高度，這對城門河畔及本屋苑景觀有負面的影響。

對大涌橋路/安心街/安景街十字路口的交通影響

根據城規會網頁，有關規劃申請提供的初步交通評估 (下稱該評估) 是以運輸署 2024 年的數據作為基礎分析。據了解，北部都會區現正全速進行大規模建設，相關發展必然會引發更多現時都會區與急速發展的北部都會區的交通流量。該評估並未包括六年後 (即 2032 年有關住宅及商業發展落成時) 這項北部都會區大型建設所產生的影響。另外，該評估亦沒有計算包括 (1) 由石門垃圾轉運站引發由大量貨櫃車、垃圾車及重型貨車的交通流量。這些交通流量都是從大老山公路、石門交匯處及大涌橋路進/出入安心街；及 (2) 現時位於安平街的偉達中心 (即規劃申請另一地塊 STTL627 對面)，每天早上及下午繁忙時間都有大量貨櫃車及重型貨車排隊進入該中心，而由中心出來的貨車都會轉入安心街、大涌橋路及石門交匯處往其他地方。上述未計算的交通流量必然會對大涌橋路/安心街/安景街十字路口產生負面的交通影響，引致嚴重塞車及其他問題。



政府諮詢項目 - 業戶意見表

RECEIVED
DATE: 2-5 AUG 2026

73

業戶姓名: _

單位: E座

聯絡電話: _



項目一: 大涌橋路與安心街交界政府土地改劃住宅申請

反對建議: (可加附頁)

本戶為翠湖花園E座住戶, 就有關當局計劃於大涌橋路與安心街交界 (即翠湖花園對面) 政府地改劃為住宅申請, 表達強烈的反對。

本單位及多座座向大涌橋路的單位本來面向翠綠山景, 如對面政府地一旦落成高樓住宅大廈, 將對本屋苑居民的居住環境、身心健康及社區生態造成不可逆轉的嚴重破壞。具體反對理由如下:

1. 加劇交通負荷, 嚴重癱瘓附近道路流暢

人口激增超出負荷: 擬建住宅落成後勢必引入大量新住戶, 隨之而來的私家車、訪客車輛及網約車將激增, 對本區本已繁忙的道路網絡造成沉重壓力。本區已有多個大型住宅, 亦有酒店, 多棟工商大廈及學校。區內現有的主要幹道及出入口在繁忙時間已呈飽和狀態。大批居民湧現使用公共交通工具或駕車出入, 必將導致嚴重塞車, 大大降低路面流暢度, 嚴重打亂現有居民的日常出行時間表。

2 破壞現有開揚景觀, 嚴重影響視覺空間, 降低居民生活質素

有大部份單位現面向山景, 開揚的環境空間是當初不少住戶選擇搬入此處的原因。現時視野開揚, 住戶每日可享天然綠化山景, 對舒緩都市壓力至關重要。日後如擬建的多棟高樓層的住宅大廈將化作一道巨型「屏風」, 徹底遮擋原有景觀, 將開揚景緻變成「對望石屎牆」。徹底毀掉居民一直享有寧靜、舒適的優質生活質素。

建築物高度及體積過大, 與現有屋苑距離過近, 將嚴重破壞區內的視覺空間感, 令低層至中層住戶長期陷入壓抑的居住環境中, 產生強大壓迫感。

3 嚴重阻礙空氣流通, 引發熱島效應與環境污染

通風廊遭破壞: 該地現為社區重要的自然通風和空氣對流緩衝帶。興建高樓後, 將形成「屏風效應」, 阻擋季候風吹入屋苑, 導致區內空氣流通顯著轉差、熱氣積聚。

空氣與噪音污染加劇: 施工期間及日後人口大增帶來的車流量, 將釋放大量廢氣、粉塵及噪音, 直接污染現有住戶的居住環境, 嚴重威脅呼吸系統健康。

綜上所述, 有關的發展計劃對現有居民極不公平, 且嚴重犧牲公眾的環境權益與生活素質。本人懇請有關當局以民為本, 否決上述的住宅發展申請, 以保留珍貴的自然景觀、空氣流通及社區環境。

本表格所收集的個人資料 (包括姓名、單位及聯絡方式), 僅用於整理居民意見。

2. 資料使用方式

本處不會向第三方披露業戶個人資料, 只會將居民意見綜合後轉達政府相關部門。

3. 資料保留期限

本處將保存本表格及相關資料三個月, 其後會按適當方式銷毀。

4. 同意

你提交本表格即表示你同意本處按上述目的收集及使用你的個人資料。



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

260901-114058-64466

提交限期**Deadline for submission:**

01/09/2026

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

01/09/2026 11:40:58

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

A/ST/1053

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

女士 Ms. 許婉婷

意見詳情**Details of the Comment :****希望興建商場街市大型巴士站或超市**

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

參考編號

Reference Number:

260901-114340-88821

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 11:43:40

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Chan

意見詳情

Details of the Comment :

- 1住宅/樓層高度設限制，以保障現有綠化環境
- 2住宅/加設公共巴士站及小巴士站，以減輕現有萬怡酒店外巴士站壓力
- 3住宅增設濕貨街市，以方便居民購買日常餸菜，無需到石門街市
- 4考慮石門車輛流量，免引致大涌橋路擠塞
- 5增設對外停車場

75

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

參考編號
Reference Number: 260901-114831-52340

提交限期
Deadline for submission: 01/09/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 01/09/2026 11:48:31

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. 奚小芳

意見詳情
Details of the Comment :

建議建立體育及娛樂中心，在區內市民提供各項體育設備，以促進健康生活，並設立圖書館以加強市民閱讀興趣，甚至可考慮加設餐廳以供市民享受食物。另外安排活動或群體學習課程，以加強市民身心靈生活素質

77

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

參考編號
Reference Number: 260901-115211-73156

提交限期
Deadline for submission: 01/09/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 01/09/2026 11:52:11

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/ST/1053

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

意見詳情
Details of the Comment :

政府可以考慮興建公眾停車場（不多於八層），石門欠缺停車位，或者興建社會福利設施，例如賽馬會診所牙科或眼科診所給市民或者擴大做休憩處。
圖書館大樓內有運動設施羽毛球場乒乓球場籃球球場，保齡球場，泳池
不建議興建住宅

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

參考編號
Reference Number: 260901-115524-23388

提交限期
Deadline for submission: 01/09/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 01/09/2026 11:55:24

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/ST/1053

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

意見詳情
Details of the Comment :

多用途運動設施大樓，因為附近沒有這類型的設施。另外，政府近年積極推廣運動健康，需要有硬件才能帶來多圍度的長遠效益。理由如下：提升大眾健康優化生活品質，有場地才可提供大眾參與體育活動和可培養運動習慣
促進社群凝聚與社交互動，有培訓場地，可培養運動人才和推廣運動產業

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

參考編號

Reference Number:

260901-120126-90443

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 12:01:26

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. AU

意見詳情

Details of the Comment :

不贊成興建住宅。贊成建公共設施及社會福利設施。

79

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

參考編號

Reference Number:

260901-120305-01873

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 12:03:05

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. HO

意見詳情

Details of the Comment :

希望規劃地點可以落成一個樓層不高的中心，最好有食肆，大型街市及超市，圖書館，電車充電車場等等或休憩公園，單車場，特色公園或運動場，成為培育有小孩年青人的一個中

80

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

260901-120647-73643

提交限期**Deadline for submission:**

01/09/2026

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

01/09/2026 12:06:47

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

A/ST/1053

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

女士 Ms. LAM

意見詳情**Details of the Comment :**

對居住於碧濤花園的居民來說，日用購物尤其是每天必須的煮食餸菜，相對於日漸老化的民眾，購物更是困難重重，就算有小巴及邨巴的配套，但手拉住買餸購物的手拉車，上落車輛是一件艱巨的事情。

看到舉步維艱的老人家有心痛的感覺，所以希望能在第626及627興建超市，便利店及小型街市之類，以解民困

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

參考編號

Reference Number:

260901-120906-47716

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 12:09:06

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. 戴美娟

意見詳情

Details of the Comment :

面積不大，政府不應只顧賣地建住宅。

英興建社區運動康樂設施，香港人壓力大，活動空間不足，應該社區興健康康樂設施，讓居民有活動地方！也應有一些食肆。特別是這一類沒有足夠室內運動康樂設施！

82

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

參考編號

Reference Number:

260901-121133-64136

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 12:11:33

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. CHAN

意見詳情

Details of the Comment :

因為這兩幅地擬議起住宅，而近油站那幅地若果起住宅，就建議取消及搬遷油站到其他地方，因為住宅旁邊貼近油站是非常危險的，萬一油站有什麼是火警或意外會嚴重影響新起住宅居民的安全，油站在住宅旁是極大威脅。

83

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

參考編號

Reference Number:

260901-121304-46536

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 12:13:04

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. HO

意見詳情

Details of the Comment :

建議興建社會福利設施和公眾停車場

石門交通違例泊車嚴重，一個正式的公眾停車場是必須的

84

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

參考編號

Reference Number:

260901-121527-63325

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 12:15:27

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 蔡

意見詳情

Details of the Comment :

增加公共交通班次，如811 A，284等等

垃圾車經石門迴旋處天橋駛入安心街至石門廢物收集站，經常洩下液體，使該地區經常臭氣熏天，影響衛生。建議垃圾車改道或把垃圾收集站搬來人口密集地域，以免影響居民生活素質。大涌橋路及安心街交界的十字路口，由普通斑馬線改為對各過十字路口。

85

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

參考編號

Reference Number:

260831-153102-05596

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

31/08/2026 15:31:02

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. Ho Ching Ting

意見詳情

Details of the Comment :

關於：就規劃申請編號 A/ST/1053 提交規劃意見

擬議用途：於沙田石門兩幅政府土地興建分層住宅、商店、食肆、社會福利設施及公眾停車場

本人為沙田石門安平街8號偉達中心 (Grandtech Centre) 的大廈經理人。代表本大廈客戶服務中心、業主及租戶，就上述規劃申請 (編號：A/ST/1053) 對周邊環境及交通的影響，提出以下意見及強烈關注：

1. 安平街現時交通負荷已接近飽和

安平街為石門工貿區的主要運作道路。由於鄰近多棟工商業大廈，每日皆有大量重型貨車、貨櫃車及物流車輛進出上落貨。現時在上下班及午膳繁忙時間，安平街一帶已經常出現交通擠塞。

2. 區內違例泊車問題嚴重

目前安平街道路兩旁經常有車輛違例停泊，有時甚至出現雙行泊車的情況。這導致原本雙線行的車道大幅縮減，使大型貨車轉彎或通過時極為困難。在現有違泊問題未能有效解決前，該處的道路承载力實在難以再承受額外的車流量。

3. 擬議地盤出入口將加劇安平街的交通壓力

根據初步規劃，該住宅項目的車輛出入口將設於安平街。我們十分憂慮，未來在工程興建期間的大型建築車輛，以及落成後住宅大樓居民、訪客及商用車輛，若全部經由安平街進出，必將與現有工貿區的貨車車流產生嚴重衝突。這不僅會加劇該位置的交通擠塞，更會直接影響偉達中心及周邊商戶日常的上落貨效率。

4. 人車爭路與安全隱患

隨着石門區近年急速發展，安平街的行人流量已顯著增加。若再將大量住宅車流引入安

86

平街出入，將大大增加「人車爭路」的風險，對偉達中心用戶及周邊行人的過路安全構成隱憂。

總結與建議：

基於上述對交通擠塞、違泊惡化及商戶營運受阻的極大顧慮，我們懇請城市規劃委員會在審理是次申請時，務必全面審視上述問題。我們強烈建議：

- 審慎評估該項目的交通影響評估（TIA）報告是否符合實際情況；
- 要求申請人重新規劃車輛出入口，尋找更合適的替代方案（例如將主要出入口移離工貿核心區）；及
- 必須提出切實可行的交通改善措施，以保障石門區內現有用戶的合理權益與安全。

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

參考編號

Reference Number:

260901-150932-05368

提交限期

Deadline for submission:

01/09/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2026 15:09:32

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/ST/1053

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Lai

意見詳情

Details of the Comment :

1. For section 2.2.6, according to Annual Traffic Census (ATC), Tai Chung Kiu Road and Fo Tan Road servicing are identified as primary Distributor, please clarify the road link capacity adopted for the assessment.
2. Refer to section 2.4.3: the bus routes mentioned above were found to be not crowded and were operating with sufficient spare capacity, indicating that they can accommodate additional passenger demand from the future development, the purpose of TTIA is to assess and support the potential traffic impact of the development, all statement should be provided with supportive data and assessment.
3. For section 5, please clarify the trip generation/ attraction of retail facilities are included in the assessment.
4. For section 5.1.4, traffic rate of private housing (mean) is adopted and no comparison of nearby/similar developments, please confirm this trip rate is representative for the proposed development. Otherwise, the assessment is considered non conservative.
5. Refer to the junction capacity assessment in section 5.2, the reserved capacity ratio of J1 reduced from 0.93 in 2026 existing scenario to 0.82 in 2036 reference scenario while other junctions' performance decreased with the proposed development, please clarify this assessment is valid.
6. Refer to section 5.2.5 on the proposed junction improvement for J7 (Tai Chung Kiu Road/ Fo Tan Road/ Sha Tin Road), please supplement/ clarify:
 - a) Long queues [200m to 300m] always observed on Fo Tan Road (NB) towards Yuen Wo Road during AM peak period, please confirm the proposed junction improvement had considered this queuing issue, otherwise, please kindly provide relevant traffic assessment.
 - b) The exist arm at Fo Tan Road is reduced to approx. 8m, please clarify whether two 12.8m franchised bus can turn at the same time.
 - c) As the proposed development is a private housing project, the proposed work agent should be borne by the developer instead of the HKSAR. This should be included in the application approval condition.

7. For section 5, the traffic impact assessment only assessed the junction performance during weekday AM and PM peak period. It is noted that event/ learning centres at Kings Wing Plaza (I & II) will attract and generate numerous traffic and pedestrian during weekend, please clarify the all nearby junctions could operate with ample junction capacity during weekend. Please also confirm whether nearby car park can cater the parking demand during weekend and construction period.

8. Refer to section 5.5.4: illegal parking activities were observed along On Sum Street, On Lai Street, On Ping Street, On Yiu Street, On Kwan Street and On Muk Street during both daytime and nighttime periods, please clarify these illegal parking would affect the abovesaid junction capacity performance.

9. Refer to notes (1) and (2) of table 5.5.5, Table 5.4.4a and Table 5.4.2a is absent in the report, please supplement further information as illegal parking is a serious issue in Shek Mun area.

10. Refer to table 6.2.5, the development site will generate and attract 1695 and 1670 pedestrian trip, please clarify sufficient bus stop queueing area in the nearby bus stops.

11. Refer to table 6.5, there is only one bus route (special route) located in the most southern bus layby, please clarify that adopting 4 nos. of laybys at Tai Chung Kiu Road SB in the assessment is valid. Otherwise, traffic measure should be proposed to avoid bus waving/ tail-back issue.

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

260901-233906-82243

Reference Number:**提交限期**

01/09/2026

Deadline for submission:**提交日期及時間**

01/09/2026 23:39:06

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

A/ST/1053

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

女士 Ms. Fung Hau Ling

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

就上述的規劃申請，本人有以下意見及關注：

1. STTL626 地盤(建議用作住宅發展)接近現時的油站、加氣站及抽水站。從土地用途而言，這建議用作住宅發展和現時鄰近的油站、加氣站及抽水站用途並不協調及相容，而且會對將來的住宅發展產生負面的影響，特別是交通和環境的問題。

2. 從環境角度而言，油站、加氣站及抽水站衍生出來的環境問題，例如噪音、空氣、味道等問題必須處理，尤其現時已有很多重型貨車使用油站及加氣站；更加上建議住宅發展將會有部分是一個大型的公眾停車場，將更惡化在地區上產生環境等問題，必須適當處理。所以，本人對建議住宅發展接近現時的油站、加氣站及抽水站有所保留。請問現時的油站、加油站及抽水站有沒有搬遷的計劃？如果有搬遷的計劃，這地盤面積會更廣大，將更加適合用作住宅發展的使用，減少了上述所構成環境的問題。

3. 建議住宅發展有一個大型公眾停車場的部分，請問公眾停車場的規模及泊車數目是怎樣釐定的？正因為建議公眾停車場的規模大，從交通路面情況而言，現時安平街是單程路，交通本已頻繁；更加上地盤鄰近工廠區，有很多重型貨車出入及上落貨的活動，所以建議的公眾停車場將會加劇惡化地區道路交通的問題，對地區交通產生負面影響。請問有沒有相關地區交通改善道路的計劃呢？根據申請，建議的公眾停車場是在地面上，有兩層高。這些停車場建設在地庫可行嗎，以減少建築物的高度，增加景觀上的視野？此外，STTL626 地盤位置鄰近石門交匯處及大涌橋路，相關交通噪音亦將構成建議住宅很大的影響。

4. 至於坐落在STTL627地盤建議的社會福利設施(青少年中心)，本人表示支持，這社會福利設施的落實時間怎樣？必須配合建議用作住宅發展的落成，以滿足市民的需要。醫療及衛生的設施又會否加在建議的住宅發展內呢？

謝謝。

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年09月01日星期二 23:24
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/ST/1053 CEDD Tai Chung Kiu Road / On Sum Street, Shek Mun
類別: Internet Email

A/ST/1053 CEDD

Government Land at Junction of Tai Chung Kiu Road and On Sum Street (new Lot to be known as Sha Tin Town Lot 626 (STTL 626)) and GL at Junction of On Sum Street and On Ping Street (new Lot to be known as Sha Tin Town Lot 627 (STTL 627)), Shek Mun, Sha Tin
Site Area: STTL 626: About 8,015sq.m / STTL 627 About 4,116sq.m
Zoning: "Commercial (1)"
Applied development: 5 Towers – 1,466 Units / Shop and Services / Eating Place / Social Welfare Facility / 110 Public Vehicle Park / PR 6.2 / 130mPD / OS 3,785sq.m / 413 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

Strong Objections to what should be a Sec 12 application, yet another conversion of a Commercial site to Residential. This trend is short sighted and based not on any sustainable vision of the development of the city but a quick way to replenish government coffers vis land sales.

Of course, CEDD trots out the usual demand for housing blah blah, but this in effect the demand is not for housing but for investment products for Mainland entrepreneurs. The HKSAR has learned no lessons from the fall of the property market in China. The government there can change its policies at any point with strong impact on the housing market here.

Sites that were intended for and should be used to provide employment opportunities for the local population are disappearing. Even in the Northern Metropolis there are already multiple applications to effectively rezone land intended for enterprises to residential. This at a time that the administration is constantly insisting that it is attracting increasing numbers of international businesses to establish production here.

In order to save money, the parking facilities will be above ground. No images provided but for sure two very ugly podiums. The need to provide so much parking leaves little room for community facilities and shops. The location of the shops so far from the street means that their use will be restricted to at most convenience stores and cram schools. The contraction in the retail sector makes locations with restricted footfall untenable.

The location is most undesirable for residential use with wide and very busy highways on most sides, indicating noise disturbance if windows are opened and high levels of air pollution. The "C" zoning reflects these issues.

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

The applications should be rejected. Generating quick revenue for the administration is not a justification for inappropriate land use.

Mary Mulvihill