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

參考編號 Reference Number:	260805-204705-97415
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	05/08/2026 20:47:05
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. CHAN Wing-wai

意見詳情 Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處
關於：強烈反對在元朗加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）擬議社會福利設施（安老院）之規劃申請

本人作為加州花園的合法業主及居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）涉及於屋苑範圍內的加州花園廣場興建大型安老院舍一事，向 貴會提交正式的強烈反對意見。本人懇請 貴會秉持城規會一貫的專業、客觀及平衡社區長遠發展的原則，依法否決是項申請。具體反對理據如下：

一、 違背「住宅（丙類）」低密度規劃意向，引致私人資產實質性貶值第一，根據《米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖》，申請地點所屬的加州花園一帶，長久以來均被劃為「住宅（丙類）」地帶。該地帶的設立意向，是為了維持低密度、低層數及高度和諧寧靜的市郊純住宅居住環境。全體業主當初傾盡積蓄在加州花園置業，正是基於對此法定規劃意向的合理預期。如今申請人企圖在屋苑核心的社區廣場內部，強行嵌入一所高密度、對外開放的醫療護理機構，這與「住宅（丙類）」的低密度規劃本質背道而馳。這種規劃上的極端不協調，將徹底摧毀加州花園作為高隱私度別墅屋苑的定位。一旦批准，勢必大幅削弱物業在二手市場的吸引力，直接導致全體業主的物業資產面臨實質性、不可逆轉的嚴重貶值，變相侵犯小業主的私產權益。

二、 屋苑內部基建無力承載，缺乏完善的交通與環境評估第二，加州花園屬於封閉式的低密度私人屋苑，其內部通道、出入口及行車路設計狹窄，本已面臨極大的交通與車位負荷。安老院的日常營運涉及大量的物流補給車、醫療廢物處理車、員工三班制輪班以及極為龐大的探訪人流，這將令屋苑廣場周邊的交通網絡徹底癱瘓。更關鍵的是，院舍內體弱長者對緊急醫療服務的需求極高。日後救護車不分晝夜頻繁進出屋苑內部，其產生的警報噪音、閃燈，以及可能引發的傳染病風險，將對緊鄰廣場的低密度住宅單位業主，造成嚴重的精神滋擾與嚴峻的衛生隱患。申請人顯然未能提供可信的交通及環境影響評估以說服公眾。

三、 剝奪現有居民的核心生活配套，引發治安與管理矛盾第三，加州花園廣場的舖位原本用作滿足本區居民日常生活的零售與商業配套。若將 G1-G3 及 G5-G8 等大量核心舖位

改為封閉式的安老院舍，將直接剝奪數千名現有居民的基本民生選擇，導致屋苑生活機能大幅倒退。同時，安老院屬半開放式機構，每日進出人員身份複雜，這將令私人屋苑原有的封閉式保安防線完全失效，增加治安隱患。此外，外來龐大訪客量對屋苑公用設施的加速損耗，其衍生的維修及清潔成本，最終竟要由不牽涉該商業營運的普通業主承擔，極不公平。

總結

綜上所述，規劃申請 A/YL-MP/417 無論在土地用途和諧性、環境交通負荷、物業資產保值以及基本民生配套保障上，均存在不可克服的嚴重缺陷。為了捍衛規劃公義及保障加州花園數千名居民的合理權益與財產價值，本人促請 貴會堅決否決此項規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	260806-100308-68889
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 10:03:08
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Yeung Tsui Ping Fiona

意見詳情
Details of the Comment :

新鴻基地產（是次項目申請人）轄下加州花園商場服務處管理不善，帳目混淆，在以往10年居民委員會已經多次向新鴻基地產發出諮詢，但未有任何正確回應，把帳目一拖再拖，甚至乎調走有關管理經理而把我們的諮詢斬斷。有些熱心居民甚至出信ICAC希望得到關注。

去年加州花園商場相繼引入兩間網購店及一間健身中心，引致居民與商場探訪者引起衝突，原因探訪者為貪方便隨處亂泊，便利店門外，停車場閘前，甚至侵佔本來方便上落客的邨巴位置，居民要走出馬路上車。以上都有我們投訴的證據，但商場服務處沒有執行違泊問題，而且違泊問題日益嚴重。雖然商場已經安排半小時免費泊車給予商場探訪，可是停車場有大部份車位已經租出給居民。所剩時租車位不多，一定不足夠應付將來引入設施的大量私家車。因此，我不相信亦沒有信心新鴻基地產加州花園商場服務管理處會有一個完善的管理計劃去管理一所大規模引入人流的設施。

本人希望城規會如果考慮是項申請，請認真審閱提交文件5交通影響（車/人）、13管理計劃及14社會影響。

據我了解，大量加州花園及加州豪園居民會繼續向城規會和其他政府部門作出對新鴻基地產和加州花園商場服務管理處的管理投訴及帳目釐清。

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

參考編號 Reference Number:	260806-124208-72476
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 12:42:08
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. CL Cheung

意見詳情
Details of the Comment :

負面影響與居民疑慮

低密度屋苑的居民通常追求安靜、隱蔽及高生活品質，因此對於安老院的興建普遍存在以下擔憂（即鄰避效應，NIMBY）：

1. 交通與人流壓力

1.1 緊急車輛頻率增加： 安老院需頻繁調配救護車或非緊急救護車接送長者，救護車警號及閃燈可能干擾居民休息。

1.2 車位與交通阻塞： 院舍員工、探訪家屬、物資送貨車及復康巴士的進出，會增加屋苑內部道路及停車位（特別是客用車位）的負擔。

2.環境、噪音與衛生關注

2.1 活動噪音： 長者日間活動、復康治療或夜間急救等可能產生一定噪音。

2.2 醫療廢物與垃圾處理： 院舍產生的醫療廢物（如使用過的護理用品、尿片等）若處理不當，易引發衛生疑慮及氣味困擾。

2.3 公共設施佔用： 若院舍無獨立通道，院友與家屬頻繁使用屋苑公共升降機、花園或行人道，可能減少原居民的私人空間感。

3.心理因素與文化禁忌： 部分居民在傳統觀念上對「疾病、衰老或臨終照顧」存有忌諱，認為鄰近安老院會影響居住氛圍。

4.樓價、物業估值影響： 居民擔憂安老院會降低屋苑的「高端」或「私密」形象，從而影響二手市場的買賣意願及樓價。

5.早期溝通與透明度：

管理公司於規劃階段沒有舉辦居民諮詢會，清楚交代院舍規模、收容類型（如非高度傳染性/非嚴重精神科）及營運細節等資料，未與區內居民達成共識

政府所有建設規劃都應該係以公眾利益為大前提。加插一個安老院在私人屋苑是否恰當？交通便利嗎？子女探訪父母是否一定要自駕？又不鄰近北區或博愛醫院。當遇上交通意外或暴雨，已經引致進入加州花園的唯一青山公路大塞車。
通往屋苑的主要道路及連接公路的交匯處流量已接近飽和，平日於繁忙時段已出現擠塞狀況

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

參考編號 **Reference Number:**	260806-134459-17406
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	06/08/2026 13:44:59
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Law Chun Nam

意見詳情
Details of the Comment :

本人認為加州花園商場根本未有足夠的交通和社區設施配套去容納老人院服務。

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

參考編號 Reference Number:	260806-134510-77148
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 13:45:10
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 梁

意見詳情
Details of the Comment :

近日得悉屋苑內有計劃設立養老院，全體居民對此表示極度震驚及堅決反對。加州花園作為一個低密度、純住宅性質的洋房大型社區，其規劃與配套根本不適宜設置商業性質的院舍。

一、 從居民日常生活與社區配套考慮
加州花園現有的停車位早已不敷應用。若開設養老院，日後大量外來家屬探訪、護理人員、行政人員以及醫療車輛頻繁出入，對本已飽和的車位及訪客登記處造成沉重負擔，嚴重影響居民日常出入。長者日常出入、覆診或參與活動需依賴專車接送，加上探訪親屬多數會選擇駕車，將大幅增加屋苑內的車流量，對屋苑的私家路交通帶來安全隱患。養老院舍難免經常需要緊急醫療支援。若救護車頻密出入屋苑、鳴笛閃燈，不僅影響寧靜的居住環境，更會令居民（尤其是長者及小朋友）長期處於提心吊膽的心理壓力之中。

二、 從動物共融與環境生態考慮
加州花園是著名的「狗隻友善」社區，區內大量居民飼養犬隻。放狗活動非常普遍，部分中大型犬隻若在公共空間與行動不便或容易受驚的老人家相遇，可能會引起驚慌或意外碰撞，對長者和寵物雙方均構成風險。

三、 從養老院長者福祉考慮（不合適的安老環境）
加州花園遠離市中心及大型急症醫院。若長者在院舍內發生突發嚴重疾病，轉送最近的醫院路程遙遠，在黃金救援時間上存在極大風險，對院友的生命安全缺乏保障。養老院長者需要寬敞且專業的無障礙康復設施、戶外散步徑及社交空間。加州花園雖環境清幽，但並非為大型院舍設計，缺乏區內醫療診所、復康專科等配套，難以滿足院友的高質素照顧需求。加州花園主要為私人住宅區，商業和社區設施相對單一。長者入住於此，日常外出購物、親友探望或參與社區活動的交通成本極高，容易令長者感到與社會隔離，不利於其心理健康。

綜上所述，在加州花園設立養老院是「居民不便、長者不安」的雙輸方案，既破壞了屋苑原有的寧靜與配套，亦無法為入住長者提供安全完善的養老環境。

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

參考編號 Reference Number:	260806-134823-48572
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 13:48:23
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Pang Sui Lai

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 Reference Number:	260806-135318-39715
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 13:53:18
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Jing

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 Reference Number:	260806-135738-28347
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 13:57:38
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Siu Yan Ting

意見詳情
Details of the Comment :

新鴻基地產（是次項目申請人）轄下加州花園商場服務處管理不善，帳目混淆，在以往10年居民委員會已經多次向新鴻基地產發出諮詢，但未有任何正確回應，把帳目一拖再拖，甚至乎調走有關管理經理而把我們的諮詢斬斷。有些熱心居民甚至出信ICAC希望得到關注。

去年加州花園商場相繼引入兩間網購店及一間健身中心，引致居民與商場探訪者引起衝突，原因探訪者為貪方便隨處亂泊，便利店門外，停車場閘前，甚至侵佔本來方便上落客的邨巴位置，居民要走出馬路上車。以上都有我們投訴的證據，但商場服務處沒有執行違泊問題，而且違泊問題日益嚴重。雖然商場已經安排半小時免費泊車給予商場探訪，可是停車場有大部份車位已經租出給居民。所剩時租車位不多，一定不足夠應付將來引入設施的大量私家車。因此，我不相信亦沒有信心新鴻基地產加州花園商場服務管理處會有一個完善的管理計劃去管理一所大規模引入人流的設施。

本人希望城規會如果考慮是項申請，請認真審閱提交文件5交通影響（車/人）、13管理計劃及14社會影響。

據我了解，大量加州花園及加州豪園居民會繼續向城規會和其他政府部門作出對新鴻基地產和加州花園商場服務管理處的管理投訴及帳目釐清。

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

參考編號
Reference Number: 260806-143044-96402

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 06/08/2026 14:30:44

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Woo Sui Lin Queenie

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號
Reference Number: 260806-144447-87727

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 06/08/2026 14:44:47

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 Reference Number:	260806-144529-16770
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 14:45:29
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Lam Lok Lok

意見詳情
Details of the Comment :

本人就規劃編號 A/YL-MP/417 申請在元朗加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號鋪位）設立安老院，表示強烈反對，反對理據如下:

交通與配套

1.1車位不足：安老院帶動物流、救護車及探訪人流，恐加劇加州花園廣場車位負荷。屋苑商場原有
車位主要供居民及購物訪客短泊，安老院營運可能導致車位長期被佔用。
1.2交通負荷：安老院會增加探訪家屬、醫療運送、救護車及速遞車輛的頻率，加重屋苑私家路及通
道的交通負擔。

環境與滋擾
2.1空間與消防：商場舖位改建安老院，其消防安全、走火通道及通風配套是否合規格成疑。
2.2聲浪與衛生：擔憂院舍日常運作、垃圾處理及醫療廢物對鄰近居民構成環境滋擾。

社區設施與環境影響
3.1商業設施減少：擬議處所位於加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號鋪位），改建為安老院會減少原有
服務街坊的零售或民生商舖，影響居民日常購物與生活便利。
3.2屋苑私隱與視覺觀感：居民關注社福機構進駐屋苑商業部分後，會增加外來人流，對屋苑的整體
寧靜環境、私隱及視覺景觀帶來負面轉變。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 13

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 9:55
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417 反對申請意見書

類別: Internet Email

城市規劃委員會
意見書（反對申請）

申請編號： A/YL-MP/417
地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）－加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途： 社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷、鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約 120 部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於 2026 年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施。由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

此致
城市規劃委員會

反對人：
Kwan Leung Anna [redacted]
加州花園居民
2026 年 8 月 7 日
Anna Kwan

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

參考編號 Reference Number:	260806-155404-08063
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 15:54:04
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Kwan Leung Anna

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 14

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 9:24
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 申請編號： A/YL-MP/417 （提出反對意見）

類別: Internet Email

城市規劃委員會
意見書（反對申請）

申請編號： A/YL-MP/417
地點： 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）－加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
擬議用途： 社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷、鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約120部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬中上游物業水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於2026年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施。由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

此致
城市規劃委員會

反對人：
黃雲興[redacted]

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

加州花園居民

2026年8月7日

從 iPhone 版的 Yahoo Mail 傳送

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

參考編號
Reference Number: 260806-151645-67852

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 06/08/2026 15:16:45

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

17

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 15:53
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對元朗加州商場改變用途以營運安老院

類別: Internet Email

Yahoo Mail: Search, organise, conquer

----- Forwarded message -----
From: [redacted]
To: "tpbpd@pd.gov.hk" <tpbpd@pd.gov.hk>
Sent: Sun, 9 Aug 2026 at 13:03
Subject:
RE: 反對商場改變用途以營運安老院

致：城市規劃委員會秘書處
電郵：tpbpd@pd.gov.hk

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主／居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：

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

安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。

* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人 ：P. Woo
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 10 日

Yahoo Mail: Search, organise, conquer

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

參考編號 **Reference Number:**	260806-182512-82203
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	06/08/2026 18:25:12
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss M Tang

意見詳情
Details of the Comment :

Strongly and vehemently dispute the application for residential care home in Palm Springs. Converting what used to be commercial space for residents of the area denies us potential amenities, particularly when the developer who purchased the plaza has left vacant and driven other businesses out, leaving zero room for fair competition. This extremely negatively impacts Palm Springs property value and infringes upon residents' rights and interests.

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

參考編號 Reference Number:	260806-191257-68341
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 19:12:57
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Lee Chun Kun Gary

意見詳情 Details of the Comment :

商場位置過度擠迫, 90人嘅老人院會造成那個位置太多泊車同擠擁的問題!本來嘅用途係零售點跟我們業主買加洲花園改變太多! 直接影響到樓宇價值問題!每一個業主都是辛苦了很多年才可以買到一個單位現在因為商場一個業主而影響到整個屋苑的價值!這是10分不恰當的!

20 附加

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

參考編號 Reference Number:	260813-130328-61616
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/08/2026 13:03:28
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Lee Chun Kun Gary

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人是加州花園的業主，現去信 貴會，對發展商申請將加州花園廣場部分鋪位（申請編號：A/YL-MP/417）改作安老院用途，表達極度關注及強烈反對。

本人理解社會對安老服務的需求，但選址必須合理，不能以犧牲現有社區的生活質素為代價。加州花園廣場是屋苑內部設施，絕非設立大型安老院的合適地點。

1. 基礎設施不匹配，存在安全隱患
安老院的消防、通風、排污及醫療廢物處理等要求，遠高於一般商場鋪位。將現有商場硬性改建，不僅技術上難以完全符合現代安老院的嚴格標準，更可能對屋苑現有的喉管、電網及排污系統造成龐大壓力。若處理不當，將引發衞生問題，甚至火警隱患，危及全體居民的生命財產安全。

2. 交通配套無法負荷
屋苑內的道路及迴旋處設計狹窄，僅適合一般私家車行駛。安老院營運所需的復康巴士及大型運貨車輛頻繁進出，極易造成道路擠塞，並可能損壞屋苑路面設施。大量外來訪客亦會霸佔屋苑內本已緊絀的訪客車位，嚴重影響業主親友的探訪。

3. 發展商應積極活化商場，而非改變用途
商場空置的問題，發展商責無旁貸。發展商不應採取「斬腳趾避沙蟲」的方式，放棄商場的營運。相反，發展商應積極履行責任，透過引入特色商店、教育中心、診所或更具吸引力的餐飲設施，重新活化商場，這才是對屋苑發展和業主利益最負責任的做法。

懇請城規會委員實地視察，了解加州花園的實際環境限制，聽取民意，否決此項不合理的規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	260806-192057-41390
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 19:20:57
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Wong king wai

意見詳情
Details of the Comment :

有關在近加州花園位置商場申請安老院會令到唯一入口的道路交通方面擠塞及影響住宅居民，因為老人院如爆發疾病及衛生問題，所以不應該在上址設有安老院。城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號
Reference Number: 260806-193649-57480

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 06/08/2026 19:36:49

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Fung Sze ki

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 **Reference Number:**	260806-213103-00912
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	06/08/2026 21:31:03
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. cartwright

意見詳情
Details of the Comment :

i am concerned about the amount of waste generated by the residential elderly home....my experience of other homes along the castle peak road can see large amounts of waste including medical waste piled up everyday at the refuse collection point . this is unacceptable in a private housing estate area. there must be a seperate refuse collection area properly controlled as children run around these areas.

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

參考編號 Reference Number:	260806-220628-54026
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 22:06:28
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Suen Wan Ki

意見詳情 Details of the Comment :

反對在加州花園商場設立安老院的意見書

作為加州花園的居民，我對城規會申請編號 A/YL-MP/417，即在加州花園商場改建部分商舖為安老院的計劃，表示強烈反對。雖然我理解香港人口老化，社會對安老院床位有迫切需求，但該項目選址於加州花園商場，將會對居民生活環境、交通安全、商場功能及社區發展造成嚴重影響，並不適合在此落實。

一、交通及安全隱憂

加州花園商場本身停車位有限，現有的 207 個停車位及 7 個上落客貨位主要服務居民及商場使用者。若安老院落成，將會有大量醫護人員、探訪者、送貨車輛及緊急救護車頻繁出入，勢必加重交通壓力。尤其在繁忙時段，車輛進出會造成擠塞，增加交通意外風險，對居民安全構成威脅。

此外，安老院需要定期運送醫療物資、食材及廢物，這些活動會令商場周邊道路更繁忙，並可能影響救護車在緊急情況下的通行效率。

二、環境與衛生問題

安老院的運作涉及大量醫療及生活廢物，包括藥物包裝、醫療耗材及日常垃圾。若處理不當，容易造成環境污染及衛生問題。商場原本設計並非為醫療設施而建，垃圾處理及排污系統未必能承受額外負荷，可能導致異味、蟲患，甚至影響居民健康。

三、商場功能被削弱

加州花園商場原本是居民日常生活的重要配套，提供零售、餐飲及社區服務。若大部分

商舖改作安老院，商場的零售功能將被削弱，居民失去便利的購物及休閒場所。這不僅影響生活質素，更可能令商場人流減少，導致其他商戶生意受挫，最終令整個社區失去活力。

四、規劃與地點不合適

安老院應設於交通便利、醫療資源充足、環境寧靜的地點，以便長者獲得適切照顧。加州花園商場位於住宅區核心，周邊道路狹窄，並非理想的安老院選址。若在此設立安老院，既不利於長者獲得專業醫療支援，也會令居民生活受到干擾，屬於規劃不當。

五、居民生活質素受影響

安老院的設立會改變社區氛圍。頻繁的救護車出入、探訪人流及醫療活動，將令原本寧靜的居住環境變得嘈雜。居民購物、休閒及社交的空間被取代，生活便利性下降，居住環境質素大幅受損。

六、替代方案建議

我並非反對安老院的設立，而是反對在加州花園商場設立。政府及相關機構應考慮以下替代方案：

- 在交通便利、土地充足的地點新建安老院，例如工業區或新發展區。
- 善用政府土地或空置校舍，改建為安老院。
- 在鄰近醫院或診所的地點設立安老院，方便長者獲得醫療支援。

這些方案比在住宅區商場設立安老院更合理，既能滿足社會需求，又不會犧牲居民生活質素。

結語

加州花園商場是居民生活的重要配套，若改建為安老院，將會對交通、環境、商場功能及居民生活造成嚴重影響，並非合適的規劃。作為居民，我強烈反對申請編號 A/YL-MP/417，並呼籲城規會慎重考慮居民意見，拒絕此項申請，另覓更合適的地點設立安老院

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

參考編號 Reference Number:	260806-220737-11026
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	06/08/2026 22:07:37
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. WingMan Chan

意見詳情
Details of the Comment :

作為元朗加州花園 / 加州豪園的合法業主，本人對城市規劃委員會正處理的規劃申請編號 A/YL-MP/417（即在加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位擬議發展安老院）表示最強烈的反對。該商場是屋苑不可分割的核心生活配套，此項申請嚴重損害全體業主的切身權益、物業價值及居住環境。

首先，該計劃嚴重剝奪業主享用合理社區配套的權利。加州花園廣場是整個低密度住宅區內唯一提供日常民生所需的商場。業主們當初選擇在此置業，正是看中其寧靜純樸的居住環境與相應的商業配套。現時擬議申請將地面多個核心商鋪改建為安老院，將直接導致超級市場、餐廳、便利店及診所等基本民生設施因空間被蠶食而縮減或結業。這等同於強行剝奪業主的生活便利，迫使居民必須駕車遠赴元朗市中心購物，完全違背了當初購置物業時的合理期望。

其次，此項目將對屋苑的整體物業價值帶來沉重打擊。加州花園與加州豪園向來以「低密度、高隱私度」的優質洋房社區為賣點。在屋苑唯一的休閒商場內部，硬性嵌入一座高度密集、封閉式的社會福利設施，將徹底破壞屋苑原本統一的高尚住宅形象。這種規劃上的不協調，必然會直接反映在物業市場的估值上，導致業主資產變相貶值，這對長期投資及安居於此的業主極不公平。

再者，該計劃將引發嚴重的交通配套與屋苑管理危機。加州花園廣場的通道與泊車位本已十分緊張。安老院營運所衍生的大量探訪人流、物流補給、員工車輛，特別是頻繁出入的救護車輛，必將嚴重堵塞屋苑本就狹窄的內部道路。這不僅對居民日常出入造成極大滋擾，更可能因道路受阻而延誤真正的緊急救援。

同時，院舍帶來的龐大人流與衞生管理壓力，勢必增加屋苑公共地方的清潔與維修負擔，這些額外成本最終若轉嫁至業主，導致管理費上升，將直接侵害業主的經濟利益。

最後，商場的結構設計根本不適合用作安老院。該處原本的採光、通風及消防系統均為零售商鋪而設，硬性改建難以保障長者基本生活質素；而院友在缺乏專屬戶外活動空間下，只能與商場日常人流混雜，對雙方皆造成困擾。基於維護業主合理的生活配套權益、保障物業資產價值、以及維持屋苑環境質素的強大理據，本人以業主身份促請城市規劃委員會保障全體居民利益，否決 A/YL-MP/417 號申請。

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

參考編號 Reference Number:	260807-002704-55430
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	07/08/2026 00:27:04
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Man Shan, Lee

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 Reference Number:	260807-003638-09901
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	07/08/2026 00:36:38
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Mun Wai, Leung

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 23

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 16:04
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 城市規劃委員會 - 反對意見書 (關於- 申請編號： A/YL-MP/417)

類別: Internet Email

城市規劃委員會
[反對意見書]

敬啟者：

申請編號： A/YL-MP/417
地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）一加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途： 社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約 120 部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

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

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於 2026 年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

此致
城市規劃委員會

反對人：
Li Yeung [redacted]
加州花園居民
2026 年 8 月 7 日

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 14:52
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 強烈反對有關加州花園設立安老院的申請

類別: Internet Email

城市規劃委員會
意見書（強烈反對申請）

敬啟者：

有關申請編號： A/YL-MP/417
地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）－加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途： 社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷、鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

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

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約 120 部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於 2026 年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施。由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

此致
城市規劃委員會

反對人：
Nelson Leung [redacted]
加州花園居民
2026 年 8 月 7 日

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

參考編號 Reference Number:	260811-142617-36855
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 14:26:17
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Leung

意見詳情 Details of the Comment :

城市規劃委員會
意見書（強烈反對申請）

敬啟者：

有關申請編號： A/YL-MP/417
地點： 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分） - 加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
擬議用途： 社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷、鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛

阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約120部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於2026年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施。由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

此致
城市規劃委員會

反對人：
Nelson Leung [redacted]
加州花園居民
2026年8月7日

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

參考編號 Reference Number:	260807-171220-48580
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	07/08/2026 17:12:20
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 陳

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園居民，就規劃申請編號 A/YL-MP/417（於加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8 鋪位設立安老院）明確表示反對，理由如下：

一、 嚴重削弱區內唯一日常商業配套機能
加州花園廣場為本區唯一的日常生活及零售服務集中地，具不可替代性。申請位置佔用商場地下多個大型連貫鋪位，若一次過改劃，將大幅壓縮超市、餐飲及日常零售空間，嚴重損害居民的基本生活便利，違背該商場照顧鄰近社區日常需要的規劃原意。

二、 加劇周邊交通負荷及安全隱患
加州大道及商場周邊道路空間有限，主要供私家車及居民巴士行駛。安老院舍營運將帶來持續的物料送貨車、員工通勤、家屬探訪車輛及頻繁的救護車出入。商場現有泊車及裝卸貨位本已緊張，額外車流極易引致違例泊車及道路阻塞，增加居民及學童出入的安全風險。

三、 緊急救援及噪音滋擾
安老院舍運作期間，救護車警號、大型抽風系統及物料運送聲浪，將對鄰近住宅單位造成持續噪音及環境滋擾，嚴重影響環境寧靜及居住質素。

四、 地點與室外環境及社區基建極不相容
擬議鋪位位於商場室外及臨街位置，直接緊鄰屋苑主要行人通道及住宅空間。安老院舍日常頻繁的人流、醫療物料運送及緊急救援過程將在室外完全露天進行，嚴重干擾居民日常戶外活動與社區環境。加上本區缺乏港鐵等大型公共交通，且距離急症醫院（如博愛醫院或屯門醫院）車程較長，於此室外商業位置開設大型安老院舍，極不符合本區整體規劃佈局。

基於上述理由，懇請城市規劃委員會否決是項申請（A/YL-MP/417），以保障居民生活配套及居住環境品質。

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

參考編號 Reference Number:	260807-171403-49757
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	07/08/2026 17:14:03
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Nick Cheung

意見詳情 Details of the Comment :

1. 剝奪社區生活配套，嚴重削弱商業機能
該商場一直為加州花園及周邊居民提供超市、餐飲及日常生活零售等核心設施，亦是社區重要的室內公共休憩空間。改建為半封閉式的老人院，將徹底剝奪居民唯一的日常購物與社交場所，導致社區商業生態萎縮，大幅降低居民的生活便利度。
2. 交通配套負荷過重，引發交通樞紐混亂
商場周邊現有的道路與停車設施原為日常零售人流設計，並無足夠空間容納大型護老院所需的頻繁探訪車輛、物資裝卸車及醫療車輛。特別是救護車頻繁出入，極易導致周邊主要幹道塞車，甚至阻礙緊急救援通道。
3. 建築結構與功能不符，消防與安全隱患巨大
商場原有建築設計大縱深、空間封閉，缺乏獨立的醫療等級通風系統與無障礙專用通道。若強行劃分為密集房間，在發生火災或緊急突發事件時，行動不便的長者進行緊急疏散與救援的難度極高，對院友及社區均構成重大安全威脅。
4. 醫療廢棄物與噪音滋擾，影響社區環境衛生
護老院營運期間，救護車日夜鳴笛將對加州花園住宅區造成嚴重的噪音滋擾，影響居民作息。此外，院舍營運產生的醫療廢棄物若處置或轉運不當，將帶來嚴重的環境衛生及傳染病風險。
5. 缺乏充分公眾諮詢，無視居民權益
該改建案對加州花園數千戶居民的居住環境及物業價值影響深遠，惟前期並未進行深入的社區公眾諮詢，未充分聽取在地居民的訴求。
綜上所述，該商場地點絕不適合改建為大型護老院舍。本人強烈要求城市規劃委員會/政府部門嚴格把關，否決是項改建申請，以保障社區整體利益與居民權益。

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

參考編號 **Reference Number:**	260807-195946-89192
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	07/08/2026 19:59:46
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss Venus Liu

意見詳情
Details of the Comment :

不符合加州花園住宅形象！對居呢沒有切實用途！反對！

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

參考編號 Reference Number:	260807-211853-83343
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	07/08/2026 21:18:53
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. CHAN WAI LUN

意見詳情 Details of the Comment :

本人不同意有關申請。

有關地區的環境繪圖並不適合興建安老中心，尤其是該地區的交通及社區配套。 對於有關老人的日常交通及醫療亦不方便及影響規矩市民。 該區為低密度住宅，所有配套現階段都不適合公共設施。興建老人院舍，對居民造成影響。

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

參考編號 Reference Number:	260808-105313-57130
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	08/08/2026 10:53:13
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. 駱婉儀

意見詳情
Details of the Comment :

低密度屋苑的居民通常追求安靜、隱蔽及高生活品質，因此對於安老院的興建普遍存在以下擔憂（即鄰避效應，NIMBY）：

1. 交通與人流壓力

1.1 緊急車輛頻率增加： 安老院需頻繁調配救護車或非緊急救護車接送長者，救護車警號及閃燈可能干擾居民休息。

1.2 車位與交通阻塞： 院舍員工、探訪家屬、物資送貨車及復康巴士的進出，會增加屋苑內部道路及停車位（特別是客用車位）的負擔。

2.環境、噪音與衛生關注

2.1 活動噪音： 長者日間活動、復康治療或夜間急救等可能產生一定噪音。

2.2 醫療廢物與垃圾處理： 院舍產生的醫療廢物（如使用過的護理用品、尿片等）若處理不當，易引發衛生疑慮及氣味困擾。

2.3 公共設施佔用： 若院舍無獨立通道，院友與家屬頻繁使用屋苑公共升降機、花園或行人道，可能減少原居民的私人空間感。

3.心理因素與文化禁忌： 部分居民在傳統觀念上對「疾病、衰老或臨終照顧」存有忌諱，認為鄰近安老院會影響居住氛圍。

4.樓價、物業估值影響： 居民擔憂安老院會降低屋苑的「高端」或「私密」形象，從而影響二手市場的買賣意願及樓價。

5.早期溝通與透明度：

管理公司於規劃階段沒有舉辦居民諮詢會，清楚交代院舍規模、收容類型（如非高度傳染性/非嚴重精神科）及營運細節等資料，未與區內居民達成共識

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

參考編號 **Reference Number:**	260808-113237-93055
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	08/08/2026 11:32:37
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss CHAU SHUK WAI

意見詳情
Details of the Comment :

Strongly DISAGREE with the application regarding the proposed social welfare facility (Residential Care Home for the Elderly) at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8). This proposal will definitely make inconvenience and risks to residents of Palm Springs:

1) security and safety: many strangers may access to Palm Springs estate, it will affect the security to residents of Palm Springs
2) Noise Control: foreseeing ambulance may come in and out daily which create unpleasant environment and noise to residents of Palm Springs
3) traffic: Traffic jam at the main interaction of estate which create in danger environment to residents of Palm Springs
4) hygiene issues: many Epidemic / Pandemic outbreaks are always happening in Homes of Elderly which create public health concerns and increasing risks of health to residents of Palm Springs

In conclusions to the above (but not limited to) risks and concerns, it is absolutely NOT appropriate to accept the proposal of having a Residential Care Home for the Elderly at the Palm Springs Plaza; and as a resident at Palm Springs, I totally DISAGREE with captioned social welfare facility planning proposal residing at Palm Springs Plaza.

Regards,

CHAU SHUK WAI

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

參考編號 Reference Number:	260808-115830-57453
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	08/08/2026 11:58:30
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Gobi Yau

意見詳情 Details of the Comment :

本人為加州花園居民 / 受影響居民，現就申請編號 A/YL-MP/417 提出反對意見。

本人並非單純反對安老服務，而是更反對在未有充分保障原有社區配套、未有充分交代商場長期空置成因，以及未有證明本區居民將可直接受惠的情況下，把原本服務住宅社區的商場舖位改作私人安老院。申請文件指出，擬改用途位置位於加州花園廣場地下，總樓面面積約 973.8 平方米，擬提供約 90 個私營床位；文件亦承認，該商場現有零售及商業設施主要服務加州花園、加州豪園及和生圍等附近住宅居民。

加州花園屬低密度住宅社區，商場本來就是屋苑整體生活配套的重要部分。發展商在規劃及售樓階段，理應早已評估本區人口規模、住戶數目、消費能力、舖位面積、商戶組合及可承受租金水平，然後決定商場的規模和定位。若商場由落成至今長期未能租滿，這首先反映原有設計、招商及租務策略可能與社區實際需求不相符，而不應簡單歸咎於居民對商業設施沒有需求。

本人認為，若發展商當年以「設有商場、方便居民日常生活」作為樓盤價值的一部分，藉此提高樓盤吸引力甚至售價，居民便有合理期望商場會被積極經營，並盡量引入超市、餐飲、藥房、診所及其他民生商戶。即使個別商舖未必能以高租金租出，業主亦應採取較靈活和符合社區需要的方式處理，例如調低租金、提供免租期、短期租約、營業額分成安排、分拆舖位，或優先吸納基本民生行業，而不是長期維持高叫租、容許舖位空置，最終再以空置率偏高作為改變用途的理由。

換言之，商場空置本身不能自然證明「商業用途失敗」，更不能自動成為取消社區配套的充分理據。城規會在考慮本申請時，不應只看技術上能否改裝為安老院，亦應審視申請人是否已充分證明：第一，商場空置並非由不合理租金或消極招商造成；第二，現有及剩餘商舖仍足以滿足居民日常生活所需；第三，改用途後本區居民所得的實際利益，不會低於失去的原有商業及社區服務。

尤其值得關注的是，擬議項目屬私營安老院。即使申請文件提到元朗區安老床位需求，亦不代表本區居民必然可優先受惠；相反，居民卻會先失去本來為社區服務的商場空間。對沒有私家車、行動不便、年長或需要照顧幼兒的住戶而言，商場民生服務減少，將直接增加其日常購物、配藥、用餐及處理生活事務的時間和交通成本。

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

參考編號 Reference Number:	260808-123404-79745
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	08/08/2026 12:34:04
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. 梁嘉詠

意見詳情
Details of the Comment :

致：城規會秘書處
事宜：就申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
本人及家人均為加州花園長期居民，現就上述於加州花園廣場地下改建私營安老院的申請，提出強烈反對，理由如下：
一、 規劃失敗而非用地冗餘：商場配套屬居民剛需
申請人以商場空置率偏高為由，試圖改變土地用途，此舉有誤導成分。
1. 商場配套的核心地位：加州花園為低密度住宅區，原規劃商場旨在提供日常民生配套。申請文件承認商場服務周邊住宅，證明該處具有商業功能價值。若商場長期空置，應歸咎於發展商落後的招商策略、過高的租金要求或缺乏靈活的租務方案，而非居民對商業設施沒有需求。
2. 不應將管理失當轉嫁居民：業主不應透過人為製造商場空置，再以「土地用途失敗」作為藉口改建安老院。這不僅削弱了居民的日常便利（如購物、診所、餐飲），更是變相犧牲了社區原有的基礎設施規劃。在未徹底改善招商模式前，絕不應貿然批准變更用途。
二、 引致大量外來人流與嚴重交通隱患（特別針對年幼兒童安全）
1. 外來人流大增，打破屋苑私隱與安全網：加州花園屬低密度清靜屋苑，一旦設立大型私營安老院，將會吸引大量外來非住客頻繁進出，包括院舍職員、大量探訪家屬、外賣及物資送貨車等。這不僅嚴重破壞屋苑原本的私隱度與封閉式管理的安全性，更會令陌生面孔大增，對屋苑治安構成潛在威脅。
2. 救護車及車輛頻繁出入構成致命安全危機：安老院日常運作必然伴隨頻密 緊急及非緊急救護車、復康巴士及各類車輛的出入。我們家中有兩個年幼的小朋友，平日在屋苑範圍內活動（如步行上學、踩單車或散步）。救護車頻繁出動的警號、閃燈，以及在狹窄內街中頻密穿梭的車流，將對年幼兒童的道路安全構成極大威脅，增加發生交通意外的風險，令家長每日提心吊膽。
三、 用途不相容：安老院帶來的負面外部性
1. 環境與噪音滋擾：長者日間活動、醫療護理及夜間急救等均會產生噪音。對於追求寧靜居住品質的居民而言，這構成難以接受的滋擾。

2. 衛生與心理憂慮：院舍涉及醫療廢物處理，若管理不善，恐引發衛生與異味問題。此外，安老院的進駐亦會對部分居民造成心理負擔，亦可能因設施兼容性問題，造成公共空間（如升降機、行人路）的頻繁爭用。

四、 居民福祉與社區利益衝突

1. 利益不對等：私營安老院屬牟利性質，其服務對象未必是本區居民，但產生的負面環境影響（外來人流、安全隱患、交通噪音）卻由全體居民承擔。居民失去的是商場帶來的便利，換來的是生活質素下降及潛在的資產價值影響。

2. 缺乏公眾諮詢：申請人及管理公司在規劃階段完全未有與居民進行有效溝通，亦未有交代人流管制、交通評估及安全防範措施，處事欠缺透明度。

總結

綜上所述，該申請不僅剝奪了屋苑應有的民生商業配套，更嚴重威脅到區內居民（特別是家中有年幼小孩的家庭）的居住安全與生活環境。

懇請城規會體察民情，以居民的生命安全及社區規劃初衷為重，堅決否決此項申請。

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

參考編號 Reference Number:	260808-132046-58276
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	08/08/2026 13:20:46
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Yau Shuk Wah

意見詳情
Details of the Comment :

低密度屋苑的居民通常追求安靜、隱蔽及高生活品質，因此對於安老院的興建普遍存在以下擔憂（即鄰避效應，NIMBY）：

1. 交通與人流壓力

1.1 緊急車輛頻率增加： 安老院需頻繁調配救護車或非緊急救護車接送長者，救護車警號及閃燈可能干擾居民休息。

1.2 車位與交通阻塞： 院舍員工、探訪家屬、物資送貨車及復康巴士的進出，會增加屋苑內部道路及停車位（特別是客用車位）的負擔。

1.3 通往屋苑的主要道路及連接公路的交匯處流量已接近飽和，平日於繁忙時段已出現擠塞狀況

2.環境、噪音與衛生關注

2.1 活動噪音： 長者日間活動、復康治療或夜間急救等可能產生一定噪音。

2.2 醫療廢物與垃圾處理： 院舍產生的醫療廢物（如使用過的護理用品、尿片等）若處理不當，易引發衛生疑慮及氣味困擾。

2.3 公共設施佔用： 若院舍無獨立通道，院友與家屬頻繁使用屋苑公共升降機、花園或行人道，可能減少原居民的私人空間感。

3.心理因素與文化禁忌： 部分居民在傳統觀念上對「疾病、衰老或臨終照顧」存有忌諱，認為鄰近安老院會影響居住氛圍。

4.樓價、物業估值影響： 居民擔憂安老院會降低屋苑的「高端」或「私密」形象，從而

影響二手市場的買賣意願及樓價。

5.早期溝通與透明度：

管理公司於規劃階段沒有舉辦居民諮詢會，清楚交代院舍規模、收容類型（如非高度傳染性/非嚴重精神科）及營運細節等資料，未與區內居民達成共識

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

參考編號 **Reference Number:**	260808-163130-27389
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	08/08/2026 16:31:30
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Leechifong

意見詳情
Details of the Comment :

反对起安老院，交通阻失

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

參考編號 Reference Number:	260808-204405-88528
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	08/08/2026 20:44:05
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Eva wong

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及

居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 **Reference Number:**	260808-210923-28196
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	08/08/2026 21:09:23
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. OR TAK KWAN

意見詳情
Details of the Comment :

I strongly object to the planning application. The existing car park spaces and loading/unloading spaces cannot support the social welfare facility. The traffic impact reference to Golden Age Home at Castle Peak Road is unrealistic. Insufficient car park spaces at Palm Springs Plaza often lead to unauthorised parking at Palm Springs Boulevard.

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

參考編號 **Reference Number:**	260808-222722-99465
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	08/08/2026 22:27:22
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Wong Ping Yung Paul

意見詳情
Details of the Comment :

I object to the application due to following reasons:

(1) The proposed venue is located in the shopping mall which is right in the center of Royal Palms and Palms Springs residential areas. This is a quiet and tranquil living area with narrow streets that are not meant for heavier traffic.

(2) A 90 persons old age resident facility generates substantial vehicle movements: multiple staff shifts (care staff, nurses, kitchen, maintenance, administration), regular visitors/family, medical deliveries, laundry/waste services, and ambulances or emergency responses. The streets around Palm Springs Shopping Center are typically designed for low volumes; this can create peak-hour congestion, cut-through traffic, and safety issues for children, pedestrians, or cyclists. Parking demand often exceeds on-site capacity, leading to overflow on residential streets.

(3) The nature of the Old Age Home requires frequent ambulance services. The loud sirens of the ambulances will adversely affect the sleep quality of the existing residents.

(4) The addition of a 90 persons old age resident facility will adversely affect the property prices of Palm Springs and Royal Palms as it fundamentally damaged the tranquility and quiet environment currently enjoyed by the residents.

I sincerely hope the Town Planning Board will reject this proposed project after taking into account the above considerations.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 43

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月09日星期日 22:56
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Fwd: 反對規劃申請 A/YL-MP/417 意見書 蔣曜名
附件: 20260809003101.pdf

類別: Internet Email

Best

William Chiang
[redacted]

以下為轉寄郵件：

寄件人: [redacted]
日期: 2026年8月9日 GMT+8 00:33:32 [GMT+8]
收件人: tpbpd@pland.gov.hk
標題: 反對規劃申請 A/YL-MP/417 意見書 蔣曜名

Best

William Chiang
[redacted]

反對加州商場改劃為安老院之意見書

致受文者： 城市規劃委員會秘書處 (Town Planning Board Secretariat)

規劃申請編號： A/YL-MP/417

申請地點： 元朗加州花園加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園/加州豪園之常住居民，現就規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖改劃為安老院事宜），向城市規劃委員會提出嚴正反對。加州商場作為屋苑內唯一的商業配套，據居民了解，近期已有「日本城」及餐廳食肆相繼不獲續租或離場，客觀上商場日常配套已極度匱乏，是次改劃將徹底剝奪社區基本日常生活空間。

反對主要理由及申述細節：

(1) 民生標誌店舖與食肆相繼離場，日常生活大受影響

加州花園屬遠離市區的低密度私人住宅區，居民高度依賴商場購買日常用品及飲食。據居民間消息及了解，商場內如「日本城」等民生連鎖店及數間餐廳食肆近期相繼不獲續租或結業。客觀事實上，目前商場民生零售與餐飲配套已極度萎縮，若再將大幅地舖改劃為安老院，居民日後連購買基本生活用品及日常用餐都無以為繼，嚴重背離商場服務屋苑居民的初衷。

(2) 前幼稚園及民生舖位改劃，破壞幼兒與家庭社區環境

涉事舖位涵蓋屋苑原有的幼兒園及多個核心民生零售舖位，原為屋苑眾多家庭及幼童活動的集體記憶與安全生活圈。將原屬幼兒教育及民生商業設施之地舖強行改為安老院，徹底改變了商場的社區定位，令育有幼童及長者戶的家庭感到極度不便與困擾。

(3) 24 小時營運產生噪音與衞生滋擾，影響居住品質

安老院屬 24 小時不間斷營運設施，夜間物資運送、醫療廢物處置、換班人流以及急症救護車頻繁進

出，將不可避免產生噪音、光害及衛生隱患。商場緊鄰住宅單位，有關滋擾將直接打擾居民日間休憩與夜間睡眠，嚴重削弱本屋苑宜居的優質環境。

基於上述攸關居民日常切身利益之理由，本人懇請城市規劃委員會深切體恤加州花園居民的實際生活需要，嚴格把關，否決是次 A/YL-MP/417 規劃申請。

申述人姓名 (Name)： 蔣曜名

身份類型 (Capacity)： 加州花園住戶

居住/聯絡地址 (Address)： [redacted]

聯絡電話 (Phone)： [redacted]

電郵地址 (Email)： [redacted]

簽署： _____ **日期：2026 年 8 月 9 日**

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

參考編號 Reference Number:	260809-005030-65824
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/08/2026 00:50:30
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Fung Chau Tim

意見詳情
Details of the Comment :

本人與家人居住於加州花園28年，上次配主配置完善，加州商場與學校，符合當初與發展商之契約與合理期望。改變是改變了環境，並不符合理期望。況且在這狹窄的環境，老人家會安康嗎。本人提出極度反對。

佈局方案意見：（1）部分指定床位的逃生距離過長，發生火災時難以逃生；（2）廚房的耐火性能未明確規定；（3）廚房與走廊之間沒有排煙大廳；（4）整體通風不足；（5）廚房燃料未明確規定；（6）廚房通往服務區的窗口未開啟；（7）休閒區與床位的比廚房燃料未明確規定；（6）廚房通往服務區的窗口未開啟；（7）休閒區與床位的比廚房燃料未明確規定；（6）廚房通往服務區的窗口未開啟；（7）休閒區與床位的比廚房燃料未明確規定；（6）廚房通往服務區的窗口未開啟；（7）休閒區與床位的比例子不理想；（8）本養老院的住戶/工作人員不得在棕櫚泉的私人區域（包括街道、道路、娛樂設施和花園等）進行休閒活動、騎自行車（如慢跑）、散步或輪椅行駛等；（9）由於地形起伏、有台階和噴泉，養老院主出口處沒有足夠的平坦地面供所有住戶/人員疏散。
擬建養老院的商業單元目前的機械通風系統設計於 1990 年，不符合最新的通風要求（空氣交換量大大增加），因此，城鎮規劃部門應確保申請人遵守為應對 PPE、PPA 和養老院中的 Covid 情況而製定和批准的新標準。

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

參考編號 Reference Number:	260809-011511-89418
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/08/2026 01:15:11
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Anny Pui Ching Chui

意見詳情
Details of the Comment :

反對理由：
1. 嚴重削弱居民基本民生配套與生活所需
加州花園廣場為屋苑及鄰近社區唯一的民生商業配套中心。廣場內原有之連鎖家品店（如日本城）及各類零售店舖已相繼結業，區內商業及民生店舖數量已大幅減少。若再將地下大面積核心商舖改為社會福利設施（安老院），將令屋苑失去極其珍貴的零售空間，嚴重影響數千戶居民日常購買生活必需品的便利性。
2. 商業空間不可逆轉，規劃用途不協調
加州花園位置相對獨立，居民極度依賴商場提供的日常消費及零售服務。將地下核心零售商舖改為長期封閉式營運的安老院，將進一步壓縮商場的商業活力，削弱區內配套機能，與當初規劃該商場以服務周邊居民日常生活的原意不符。
3. 人流與交通負荷考量
安老院營運涉及頻繁的探訪人流、醫療物資運送、護理人員通勤以及救護車輛出入。商場地下位置空間有限，臨時停泊及車輛運作極易導致周邊道路及商場出入口擁堵，對居民出入造成不便。
總結：
本人強烈要求城規會審慎考慮加州花園居民對日常民生商業配套的實際需求，否決是次將加州花園廣場地下商舖改劃為安老院的申請，以保障社區的基本生活機能。

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

參考編號 **Reference Number:**	260809-122942-45534
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	09/08/2026 12:29:42
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Cheong Tsz Chuen

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對，絕對影響我們住戶的生活，交通，佔用私人屋苑的寧靜，這是政府的責任不應要私人業主幫政府做的事，嚴重給住戶的負擔及私人業主地方的佔用等等

46 附加

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

參考編號 Reference Number:	260809-124116-53161
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/08/2026 12:41:16
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Cheong tsz Chuen

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對發展商改變加州商場用途作老人院、本人住了加州花園多了一向平靜、而且購入的時候就是喜歡這區寧靜的生活、而且生活上一般需要都可以在加州商場解決、因為有超市日本城、7-11、還有蔬菜店等、但現在發展商將商場改變用途而且還將日本城及教會迫遷、沒有給居民基本上生活所需的權利、所以本人極之強烈反對加州商場改變用途為老人院

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

參考編號 Reference Number:	260809-123003-26061
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/08/2026 12:30:03
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Choi Ngan Ling

意見詳情 Details of the Comment :

加州花園商場改用作老人院用途、會影響民生問題第一老人院取替日本城及教會位置、令日本城及教會迫遷影響居民日常生活需要、而且老人院的老人家需要經常進出醫院比較多救護車24小在屋苑內出入影響居民生活特別是晚上、我極之反對發展商為求利益影響加州花園所有居民多年來日常生活及民生需要。

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

48

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 11:51
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417 加州花園反對信

類別: Internet Email

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需 45 至 60 分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約 4.5 公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約 120 部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會 2026 年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

48附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 7:31
收件者: tpbpd/PLAND; contact@shkp.com
主旨: Re: A/YL-MP/417 加州花園反對信

類別: Internet Email

新鴻基地產管理層 / 加州花園物業管理處 總經理：

本人為加州花園的現任業主/住戶。就 貴司向城市規劃委員會提交將加州花園廣場地下（G1-G3 及 G5-G8 號舖）改建為安老院舍之規劃申請（編號：A/YL-ST/669），本人在此表達最嚴正的抗議及強烈反對。

加州花園地理位置遠離市中心，全賴商場內唯一的連鎖家品店「日本城」及超級市場，方能勉强維持數千名居民的日常基本生活。貴司是次改建計劃，將直接導致「日本城」被逼遷結業。此舉無異於徹底摧毀屋苑唯一的「生活雜貨命脈」，令居民連購買基本五金、燈膽、家居應急用品都無處開交，被迫跨區長途跋涉補給，嚴重剝奪居民的基本生活便利。

此外，低密度洋房標榜寧靜與私隱。引入院舍將導致大量救護車頻繁進出、警號滋擾，並使原本封閉純粹的住宅區人流複雜化。這不僅全面破壞屋苑的尊貴格調，更對二手市場樓價造成不可逆轉的心理打擊與實質貶值，嚴重損害全體業主的資產權益。

作為負責任的大發展商， 貴司理應照顧小業主的福祉，而非為盲目追求商業利益而犧牲街坊的生存配套。

在此，本人聯同屋苑廣大業主提出以下強硬訴求：

1. **立即撤回** 是次 A/YL-ST/669 的改建安老院舍申請。
2. **承諾無條件保留「日本城」**，或在商場內部提供原舖位規模的「無縫搬遷」方案，保障居民雜貨配套不變。

倘若 貴司執意孤行、漠視民意，繼續推進此項損人利己的改建計劃，本屋苑業主絕不坐視不理。我們將會採取進一步升級行動，集體向本地各大主流媒體（包括電視台新聞部、突發新聞及各大報章）尋求協助，全面公開新地剝奪偏遠屋苑居民基本生活配套、強行引入厭惡性觀感設施的惡意手段，將此事訴諸公眾輿論，以維護我們的家園。

懇請 貴司管理層本著企業社會責任，順應民意，盡快給予全體業主一個合理的交代。

在 2026 年 8 月 10 日 週一 11:50，[redacted]寫道：
城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

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

擬議用途：社會福利設施（安老院）

43 附加

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需 45 至 60 分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約 4.5 公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約 120 部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會 2026 年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 Reference Number:	260809-133246-60128
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/08/2026 13:32:46
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Janet Chang

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園/加州豪園持份者，就城規會申請編號 A/YL-MP/417 提出嚴正反對：
> * 嚴重偏離規劃原意： 加州商場成立目的乃為本低密度私人住宅區提供鄰舍商業服務。強行引入區域性大型社福機構，已完全扭曲商場原有定位與服務功能。
> * 社區基建承載力超載： 屋苑屬封閉式私人社區，水電、渠網、垃圾處理及道路網絡均按照住宅及小型鄰舍零售規劃，無法承載高密度安老醫療設施帶來的污水及廢物處置需求。
> * 屋苑私家路承載力爆滿： 本屋苑內部道路屬私家路，路面寬度及泊車位設計僅供住戶使用。安老院營運勢必吸引大量探訪車輛、復康巴士及物流車頻繁進出，必定引發嚴重塞車及違例泊車。

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

參考編號 Reference Number:	260809-142849-24650
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/08/2026 14:28:49
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. LI CHI HUNG

意見詳情 Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書

敬啟者：

強烈反對在加州花園毗鄰 / 風位地段興建擬議安老院

本人乃加州花園的業主 / 居民，對於當局 / 發展商擬在加州花園周邊（尤其是傳統花園洋房區域附近）興建安老院的計劃，予以強烈反對。加州花園作為元朗區具代表性的低密度洋房群落，一直以寬敞的私人花園、疏落有致的空間及寧靜的社區氛圍見稱。

經過詳細審視規劃文件及評估實際環境影響，本人認為該擬議發展完全漠視加州花園的低密度社區特性，亦未有顧及周邊居民的基本權益，理據如下：

一、 違背鄉郊低密度規劃原意，破壞加州花園的獨特景觀與和諧性
加州花園所處地段屬於傳統低密度住宅區，一直以環境清幽、空間開揚著稱。擬議的安老院舍通常採用較高密度或較大體積的建築設計，其建築規模與周邊純住宅環境格格不入。若批准此申請，將破壞整個社區的景觀視野，令商業或機構元素逐步蠶食此優質住宅地段，損害居民對安寧生活的合理期望。

二、 建築設計壓迫，嚴重侵犯私隱及引發「熱島效應」
根據初步圖則，擬議建築物與加州花園洋房的間距極為狹窄，部分位置可能存在「面貼面」的情況。此舉將導致雙方單位的活動幾乎對望，院舍每天絡繹不絕的訪客、院友及職員活動，將完全摧毀住戶的私隱，令居民日常生活備受困擾。

此外，該建築物若高聳且缺乏與周邊洋房之間的「緩衝空間」，一旦落成，將嚴重阻礙區內慣常的通風廊，引發「熱島效應」。這不僅影響空氣流通，更會遮擋加州花園單位原有的開揚景觀（如綠化景致或遠山視野），直接導致物業價值下跌，損害小業主的資

產權益。

三、 加劇區內交通負荷，構成嚴重的環境及衛生隱患
加州花園周邊道路（如和生圍／加州花園大道等路段）在繁忙時段已見車流壓力。安老院營運需要頻繁的救護車、穿梭車輛及訪客車輛進出，會進一步癱瘓周邊交通，甚至可能影響緊急救援車輛（如消防車）的進出效率，危及生命安全。

同時，長者群體免疫力較弱，屬易感染高風險群組，院舍作為密集型設施，一旦爆發傳染病，容易經由空氣或排污系統傳播；加上院舍運作產生的冷氣熱風、低頻嘈音及廢物處理等問題，將嚴重影響加州花園的居住衛生環境，威脅居民健康。

總結

本人理解社會對安老服務有需求，但絕不認同以犧牲加州花園居民的生活質素、私隱權及財產權益為代價。此選址不當，設計欠缺周詳，不符合《香港規劃標準與準則》中對「兼容性」的要求。本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園居民應有的合理生活空間及環境權利。

此致
城市規劃委員會

加州花園 居民

LI CHI HUNG
聯絡電話：[redacted]
2026年8月9日]

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

參考編號 **Reference Number:**	260809-151810-71993
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	09/08/2026 15:18:10
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Chui Hui Chun Charles

意見詳情
Details of the Comment :

I respectfully object to the proposal to establish a boarding residential care home for elderly pers ons at [location]. My objection is based on the suitability of the proposed site and the possible ef fects on residents, shoppers and future care-home residents.

First, a shopping mall is primarily designed for commercial and short-term public use. The prop osal has not demonstrated that the premises can provide an appropriate residential-care environ ment, including sufficient natural light, ventilation, quiet space, outdoor access, privacy, accessi ble facilities and suitable areas for residents with dementia or reduced mobility.

Second, the evacuation and emergency arrangements require detailed independent assessment. Many care-home residents may not be able to evacuate without assistance. The government shou ld publish the fire-safety design, evacuation plan, staffing assumptions, emergency access arrang ements and arrangements for lift failure and other emergencies before the proposal is approved.

Third, the project may create additional ambulance, visitor, staff, delivery, waste-collection and t raffic movements. A traffic and pedestrian-safety assessment should be completed, particularly b ecause the proposed facility would share a site with shoppers and existing estate residents.

Fourth, the proposal may cause noise, odour, privacy, security and operational problems for near by homes and businesses. The operator should explain how care-home access, lifts, refuse storag e, deliveries, kitchens, ventilation systems and emergency services will be separated from public and residential areas.

I also request full disclosure of the proposed operator, bed capacity, care level, staffing plan, lice nsing position, planning status, building plans and all relevant technical assessments. Residents s hould be given a genuine consultation period and a public meeting before any decision is made.

I support the provision of high-quality elderly services, but this particular location should not be approved unless the government can demonstrate that it is safe, suitable, properly licensed and d oes not unreasonably harm existing residents or the shopping facilities serving the estate. I reque st that alternative purpose-built sites be examined.

Yours faithfully,

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

參考編號 Reference Number:	260809-173903-73057
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/08/2026 17:39:03
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Kong Chun Man

意見詳情
Details of the Comment :

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。申請人事前未有就改劃方案向加州花園業主委員會及廣大居民進行任何形式之公開諮詢或溝通。強行將大型安老院引入私人屋苑商場，嚴重無視現有數千戶居民對社區發展的願景與權益。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。加州花園為封閉/半封閉式低密度社區，其水電、渠網、垃圾處理及保安系統均按照住宅及小型鄰舍零售規劃。安老院屬高密度安老醫療設施，其醫療廢物處置、高量生活污水及頻繁外來人流，將超出現有商場及屋苑基建承載極限，增加屋苑保安及衛生管理風險。

四、 24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。元朗加州花園位置較偏遠，鄰近缺乏大型急症醫院。安老院若設於此處，長者一旦遇到急症，救護車來回接送時間較長，亦會加重本區原本已非常緊張的緊急救援資源。從長者福祉及醫療配套的角度考量，加州商場亦絕非開辦大型安老院舍之合適地點。加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本

結語與訴求
綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。
我懇請 貴會秉持公正專業的態度：
* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

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

52 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 0:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對商場改變用途以營運安老院

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處
（電郵：tpbpd@pland.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。申請人事前未有就改劃方案向加州花園業主委員會及廣大居民進行任何形式之公開諮詢或溝通。強行將大型安老院引入私人屋苑商場，嚴重無視現有數千戶居民對社區發展的願景與權益。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。加州花園為封閉/半封閉式低密度社區，其水電、渠網、垃圾處理及保安系統均按照住宅及小型鄰舍零售規劃。安老院屬高密度安老醫療設施，其醫療廢物處置、高量生活污水及頻繁外來人流，將超出現有商場及屋苑基建承載極限，增加屋苑保安及衛生管理風險。

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

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。元朗加州花園位置較偏遠，鄰近缺乏大型急症醫院。安老院若設於此處，長者一旦遇到急症，救護車來回接送時間較長，亦會加重本區原本已非常緊張的緊急救援資源。從長者福祉及醫療配套的角度考量，加州商場亦絕非開辦大型安老院舍之合適地點。加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人 ：Kong Chun Man

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 10 日

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

參考編號 Reference Number:	260810-101248-48571
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 10:12:48
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 葉忠舜

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人為加州花園之住戶，現就上述規劃申請（A/YL-MP/417），於加州花園廣場設立安老院一事，表達強烈反對。

首先，違背商場原有的規劃意向，扼殺屋苑完善生活配套的發展潛力。加州花園廣場作為屋苑內核心的商業設施，其規劃初衷是為過千戶居民提供多元化的生活服務。雖然擬建安老院的位置目前屬於空置鋪位，並未直接取代現有的食肆或超市，但將龐大的商業空間永久更改為安老院用途，實質上是剝奪了商場未來引入其他民生商戶的機會。發展商不應以「空置」為藉口放棄優化商場的責任，將商業空間改作安老院會產生「排擠效應」，降低剩餘商場空間對優質零售商戶的吸引力，徹底扼殺了社區配套升級的可能性，長遠嚴重損害居民的福祉。

其次，加劇屋苑內的交通及車位壓力。安老院的營運必然會帶來大量的外來車輛，包括救護車、復康巴士、物資運送車輛以及探訪家屬的私家車。加州花園內部的道路設計原本僅為純住宅區及小型商場設計，無法負荷安老院帶來的頻繁交通流量。這不僅會造成屋苑內部的交通擠塞，更會引發嚴重的車位短缺問題，影響居民出入，甚至在緊急情況下阻礙救援車輛通
行，構成安全隱患。

第三，潛在的環境衞生及噪音問題，與商場環境互不兼容。安老院的日常運作，包括頻繁的物資搬運、醫療廢物處理，以及救護車進出的警號聲，無可避免地會對周邊寧靜的住宅環境及商場內正在用膳、購物的居民造成滋擾。安老院所需的寧靜環境與商場的人流熙來攘往亦存在根本性的土地用途衝突。

總括而言，將屋苑商場部分空置空間改建為安老院，是不負責任且短視的做法，嚴重損

害了全體居民的長遠利益。懇請 貴會從居民的實際生活需求及屋苑的整體規劃出發，否決此項申請，並促請發展商積極活化商場。

53 附加

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

參考編號
Reference Number: 260824-105631-63600

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/08/2026 10:56:31

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

本人為 Palm Springs居民，現鄭重、堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此計劃不僅嚴重違背規劃原意，更會對社區安全、交通承載、環境衛生及居民生活品質造成不可接受的破壞，因此本人強烈要求城市規劃委員會立即拒絕該申請，並禁止任何類似用途改建於 Palm Springs Plaza 進行。 安老院的設立必然導致環境衛生惡化。其運作涉及大量醫療廢物及生活垃圾，若處理不當，將造成垃圾積聚、異味及衛生危機。加州花園現有的清潔及垃圾收集服務已經捉襟見肘，若再增加安老院，環境必然惡化，居民健康將受到直接威脅。 交通方面，加州花園的承載力已經完全飽和。青山公路及新田公路每日車流量高達45,000輛，繁忙時段經常癱瘓。安老院落成後，救護車、送貨車及探訪人流必然令交通雪上加霜。由加州花園至博愛醫院需時10至15分鐘，若遇事故或繁忙時段，延誤可長達45至60分鐘，院友生命安全根本無法保障。公共交通亦不足，屋苑巴士及小巴僅供住戶使用，外來人流無法依靠，轉乘需時過長，完全不適合安老院需求。 設施方面，Palm Springs Plaza 並無升降機，正門缺乏輪椅斜道，基本無障礙設施完全欠缺，根本不符合《安老院實務守則》。商場鋪位屬商業用途，強行改建為安老院屬違規操作，必須由屋宇署及城規會嚴格否決。消防、逃生通道及耐火結構均未達標，任何改建都將製造高風險環境，危害院友與居民安全。 社區定位亦將被徹底摧毀。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全。安老院用途與原規劃背道而馳，將徹底破壞社區定位，並拖低物業價值，令居民生活品質全面下降。 保安方面，加州花園過去五年僅有一宗大型爆竊案，治安相對穩定。然而安老院設立後，探訪者、醫療人員及送貨車輛頻繁進出，外來人流急增，院舍存放藥物、醫療器材及長者財物，極易成為竊案目標。短期內若保安措施未加強，罪案風險必然急升；中期即使增設崗位及 CCTV，風險仍屬中度；長期更可能因居民與院舍人流摩擦，引發更多治安及管理爭議。 法律層面已有明確先例。2003年高等法院「嘉寧大廈案」判詞已裁定：護老院屬「宿舍」用途，若違反公契，必須遷出。此先例直接證明安老院涉及「24小時住宿」，與商場「商業零售」用途根本衝突。法院已建立明確法律原則：安老院不能在商業用途地段強行落戶。Palm Springs Plaza 的空置問題，並非合理藉口，而是發展商長期怠於規劃、拒絕招租的結果。如今卻企圖以安老院取代商業功能，實質是逃避責任、掩飾失敗。這種「規劃錯配」不僅違反法律，更徹底摧毀社區定位，剝奪居民享有合理商業配套的權利。 此外，商場業主

「添財發展」、停車場業主「順匯投資」及管理公司「啟勝」——三者同屬新鴻基子公司。法庭早已裁定啟勝違反公契，長達31年逃避商場及停車場公攤費用，涉款數千萬；法官更直言此舉「會造成好大的不公平現象同埋不合理」。新鴻基高層明知卻拒絕回應，競爭事務委員會及香港海關亦已就啟勝涉及圍標及違反《商品說明條例》立案調查。如今商場商戶凋零，發展商竟企圖以此作為改建安老院的藉口，完全是推卸責任。Palm Springs Plaza 為商業用途商場鋪位，根本不適合改建為安老院。此計劃在法律合規、交通承載、保安系統、環境衛生及社區定位方面均存在嚴重缺陷。若強行落實，將對居民利益造成不可逆轉的傷害，並構成法律違規。本人強烈要求城市規劃委員會全面否決此申請，並嚴禁任何類似用途改建於 Palm Springs Plaza 進行。

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

參考編號 Reference Number:	260810-101714-70326
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 10:17:14
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chan Mei Yee Ada Naomi

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

作為加州花園的業主，本人對規劃申請 A/YL-MP/417（擬於加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8號鋪位興建安老院）表示堅決反對。

第一，違背屋苑規劃原意，剝削居民應有設施。
加州花園廣場的法定及原有規劃意向是作為配套商業設施，服務本屋苑居民。發展商以「長期空置」為由申請更改用途，實質上是將招租不善的責任轉嫁給居民。商場空置應透過調整租金或改善管理來解決，而非直接褫奪居民依賴的社區商業配套。若此申請獲批，屋苑將失去核心的商業機能，居民生活便利性將大打折扣。

第二，醫療及緊急救援服務負荷過重。
安老院的設立意味著會有高頻率的救護車出入需求。
加州花園周邊的道路網絡及區內醫療資源本已緊張，引入安老院將進一步增加周邊交通及公共醫療資源的壓力。此外，救護車頻繁進出屋苑，其響號聲將嚴重破壞屋苑的寧靜，對居民尤其是長者及兒童的作息造成不可忽視的滋擾。

第三，屋苑治安與管理風險增加。
安老院需配備大量的外來醫護人員、護理工及訪客，這將大幅增加屋苑內的人流複雜性。加州花園作為一個封閉式管理的私人屋苑，居民高度重視私隱與安全。安老院的設立將使得屋苑的保安管理面臨嚴峻挑戰，增加潛在的治安隱患。

基於上述理由，是項更改用途申請將對屋苑的整體規劃、交通負荷、居住環境及治安管理造成深遠且負面的影響。本人強烈要求城規會否決該申請，保障加州花園業主的合法權益。

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

參考編號 Reference Number:	260823-235351-39839
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 23:53:51
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Chan Mei Yee

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園業主，就申請編號 A/YL-MP/417（擬議在加州花園廣場設立安老院）提交此反對書。

是次發展商的申請，完全漠視了加州花園過千戶居民的權益與屋苑長遠發展，本人對此表示極度失望及堅決反對。

一、逃避活化商場責任，企圖將「規劃錯配」合理化

雖然目前商場商戶凋零，但這絕對不能成為改建安老院的合理藉口。商場現時的空置情況，實為發展商長期缺乏完善規劃與積極招租的結果。發展商不思進取，拒絕引入切合時下居民需求的新型業態（如特色餐飲、文教設施等），反而企圖透過更改用途來逃避活化商場的責任。將原本屬於全體居民的商業核心地帶，硬生生塞入一個與屋苑整體氛圍格格不入的安老院，是極嚴重的「規劃錯配」。此舉一旦獲批，商場將徹底失去重生的可能，變相要全體業主為發展商的經營不善「埋單」。

二、嚴重影響物業價值及居住環境

屋苑內缺乏基本商業配套，加上安老院帶來的交通擠塞、噪音（如救護車聲）及潛在的衛生問題，將直接導致加州花園的居住環境大倒退。這不可避免地會對屋苑的物業價值造成嚴重的負面打擊，損害全體業主的畢生積蓄與資產權益。

三、缺乏公眾諮詢，強行闖關

發展商在提交此項重大更改用途申請前，並未與屋苑業主委員會或廣大業主進行充分、透明的溝通與諮詢。這種罔顧民意、單方面改變屋苑公用設施用途的做法，絕對不能接受。城規會作為把關機構，理應保障受影響居民的權益，不應輕易批准這種缺乏社區共識的申請。

綜上所述，擬議的安老院項目將對加州花園的社區配套、交通、環境及物業價值造成無可挽回的破壞。本人促請城規會傾聽民意，堅拒是次規劃申請。

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

參考編號
Reference Number: 260810-101934-32287

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 10/08/2026 10:19:34

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Yip Tak Chun Timothy

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人為加州花園業主，就申請編號 A/YL-MP/417（擬議在加州花園廣場設立安老院）提交此反對書。

是次發展商的申請，完全漠視了加州花園過千戶居民的權益與屋苑長遠發展，本人對此表示極度失望及堅決反對。

一、 逃避活化商場責任，企圖將「規劃錯配」合理化
雖然目前商場商戶凋零，但這絕對不能成為改建安老院的合理藉口。商場現時的空置情況，實為發展商長期缺乏完善規劃與積極招租的結果。發展商不思進取，拒絕引入切合時下居民需求的新型業態（如特色餐飲、文教設施等），反而企圖透過更改用途來逃避活化商場的責
任。將原本屬於全體居民的商業核心地帶，硬生生塞入一個與屋苑整體氛圍格格不入的安老院，是極嚴重的「規劃錯配」。此舉一旦獲批，商場將徹底失去重生的可能，變相要全體業主為發展商的經營不善「埋單」。

二、 嚴重影響物業價值及居住環境
屋苑內缺乏基本商業配套，加上安老院帶來的交通擠塞、噪音（如救護車聲）及潛在的衞生問題，將直接導致加州花園的居住環境大倒退。這不可避免地會對屋苑的物業價值造成嚴重的負面打擊，損害全體業主的畢生積蓄與資產權益。

三、 缺乏公眾諮詢，強行闖關
發展商在提交此項重大更改用途申請前，並未與屋苑業主委員會或廣大業主進行充分、透明的溝通與諮詢。這種罔顧民意、單方面改變屋苑公用設施用途的做法，絕對不能接受。城規會作為把關機構，理應保障受影響居民的權益，不應輕易批准這種缺乏社區共識的申請。

綜上所述，擬議的安老院項目將對加州花園的社區配套、交通、環境及物業價值造成無可挽回的破壞。本人促請城規會傾聽民意，堅拒是次規劃申請。

55 附加

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

As the owner of [redacted] Palm Springs [redacted] I oppose to the proposed social welfare facilities in Palm Springs Plaza for the following reasons :-
(1). It will create much disturbance to the resident of Palm Springs if ambulances frequently visited our residence if the facilities' residents living in has emergency health problems.
(2) It also lowers the value of Palm Springs

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment Dr Timothy T. C. Yip

簽署 Signature Yip 日期 Date 23/August/2026
Dr Timothy T. C. Yip

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

參考編號 Reference Number:	260810-102340-18697
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 10:23:40
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Lee Chung Yan Sonia

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人是加州花園的住戶，現去貴會，對發展商申請將加州花園廣場部分鋪位（申請編號：A/YL-MP/417）改作安老院用途，表達極度關注及強烈反對。

本人理解社會對安老服務的需求，但選址必須合理，不能以犧牲現有社區的生活質素為代價。加州花園廣場是屋苑內部設施，絕非設立大型安老院的合適地點。

1. 基礎設施不匹配，存在安全隱患
安老院的消防、通風、排污及醫療廢物處理等要求，遠高於一般商場鋪位。將現有商場硬性改建，不僅技術上難以完全符合現代安老院的嚴格標準，更可能對屋苑現有的喉管、電網及排污系統造成龐大壓力。若處理不當，將引發衞生問題，甚至火警隱患，危及全體居民的生命財產安全。

2. 交通配套無法負荷
屋苑內的道路及迴旋處設計狹窄，僅適合一般私家車行駛。安老院營運所需的復康巴士及大型運貨車輛頻繁進出，極易造成道路擠塞，並可能損壞屋苑路面設施。大量外來訪客亦會霸佔屋苑內本已緊絀的訪客車位，嚴重影響業主親友的探訪。

3. 發展商應積極活化商場，而非改變用途
商場空置的問題，發展商責無旁貸。發展商不應採取「斬腳趾避沙蟲」的方式，放棄商場的營運。相反，發展商應積極履行責任，透過引入特色商店、教育中心、診所或更具吸引力的餐飲設施，重新活化商場，這才是對屋苑發展和業主利益最負責任的做法。

懇請城規會委員實地視察，了解加州花園的實際環境限制，聽取民意，否決此項不合理的規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	260815-100110-00852
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 10:01:10
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Sonia Lee

意見詳情 Details of the Comment :

敬啟者：

本人為加州花園業主，就申請編號 A/YL-MP/417（擬議在加州花園廣場設立安老院）提交此反對書。

是次發展商的申請，完全漠視了加州花園過千戶居民的權益與屋苑長遠發展，本人對此表示極度失望及堅決反對。

一、 逃避活化商場責任，企圖將「規劃錯配」合理化
雖然目前商場商戶凋零，但這絕對不能成為改建安老院的合理藉口。商場現時的空置情況，實為發展商長期缺乏完善規劃與積極招租的結果。發展商不思進取，拒絕引入切合時下居民需求的新型業態（如特色餐飲、文教設施等），反而企圖透過更改用途來逃避活化商場的責
任。將原本屬於全體居民的商業核心地帶，硬生生塞入一個與屋苑整體氛圍格格不入的安老院，是極嚴重的「規劃錯配」。此舉一旦獲批，商場將徹底失去重生的可能，變相要全體業主為發展商的經營不善「埋單」。

二、 嚴重影響物業價值及居住環境
屋苑內缺乏基本商業配套，加上安老院帶來的交通擠塞、噪音（如救護車聲）及潛在的衞生問題，將直接導致加州花園的居住環境大倒退。這不可避免地會對屋苑的物業價值造成嚴重的負面打擊，損害全體業主的畢生積蓄與資產權益。

三、 缺乏公眾諮詢，強行闖關
發展商在提交此項重大更改用途申請前，並未與屋苑業主委員會或廣大業主進行充分、透明的溝通與諮詢。這種罔顧民意、單方面改變屋苑公用設施用途的做法，絕對不能接受。城規會作為把關機構，理應保障受影響居民的權益，不應輕易批准這種缺乏社區共識的申請。

綜上所述，擬議的安老院項目將對加州花園的社區配套、交通、環境及物業價值造成無可挽回的破壞。本人促請城規會傾聽民意，堅拒是次規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	260810-104757-30400
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 10:47:57
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. HO MAN YEE

意見詳情
Details of the Comment :

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷、鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約120部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直

接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於2026年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施。由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

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

參考編號 Reference Number:	260810-104842-60901
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 10:48:42
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. TANG LAI WAH SAMMY

意見詳情
Details of the Comment :

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷、鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約120部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直

接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於2026年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施。由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

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

參考編號 Reference Number:	260810-115604-66211
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 11:56:04
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. TSUI

意見詳情 Details of the Comment :

反對改變為安老院用途.
反對原因如下:-
1) 影響私人屋苑內私家車及村巴進出.
2) 影響私人屋苑的保安問題, 多出很多閒雜人等出入屋苑範圍.
3) 影響周圍環境的寧靜, 整潔, 衛生及美觀.
4) 安老院的廚房排出油煙會做成附近住戶空氣污染.
5) 原商場的排污設施不適用於安老院大量污水排放.

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

參考編號 Reference Number:	260810-134407-97217
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 13:44:07
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. CHAU PO KAU (周寶鏐)

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會

影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求
綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。
我懇請 貴會秉持公正專業的態度：
* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 60附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 13:31
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Stephen CHAU
主旨: 反對商場改變用途以營運安老院-就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

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

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人：CHAU PO KAU (周寶鏐)
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 10 日

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

參考編號 Reference Number:	260810-134633-85325
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 13:46:33
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. HO MI LING

意見詳情 Details of the Comment :

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

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

61 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 13:34
收件者: tpbpd/PLAND
副本: miling ho; Stephen CHAU
主旨: 事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

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

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人：HO MI LING (何美玲)
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 10 日

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

參考編號 Reference Number:	260810-135104-56207
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 13:51:04
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. HO CHIU KING

意見詳情
Details of the Comment :

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求
綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。
我懇請 貴會秉持公正專業的態度：
* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

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

62 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 13:37
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Stephen CHAU; miling ho
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

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

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人：HO CHIU KING
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 10 日

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

參考編號 Reference Number:	260810-143557-04478
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 14:35:57
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Li ho fai

意見詳情 Details of the Comment :

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主及居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立

的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求
綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。
我懇請 貴會秉持公正專業的態度：
* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

64

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Andrew Shum Wang Tai

簽署 Signature Andrew 日期 Date 10/8/2026

65

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Matthew Shum Wang Kwai

簽署 Matthew
Signature

日期 10/8/2026
Date

66

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 8/8/26

67

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CAI TSUI HAR (蔡翠霞)

簽署
Signature

日期
Date 9/8/2026

68

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LEUNG KAI PUI (梁佳貝)

簽署 Signature

日期 Date 9/8/2026

69

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 8-8-2026

70

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment NG MIN WA

簽署

Signature 吳敏華 日期

Date 8-8-2026

71

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature MARGARET MIN 日期
Date 8/8/2026

72

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 9 AUG 2026

72 附加

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人 (NG YUNG YIN) 為加洲花園 [redacted] 業主。

反對 在 加洲花園 廣場 興建 安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 18-08-2026

73

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

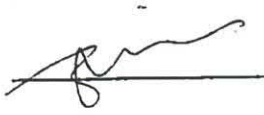
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature 

日期
Date 10-8-2026

74

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另見合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10/08/2026

75

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10-8-2026

76

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10-8-2026

77

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 9/8/2026.

78

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 8.8.2026

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

78附加 to 80附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 14:15
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417
附件: AYL-MP417 反對書.pdf

類別: Internet Email

Attached, Please find 3 objections from the residents of Palm Springs for the captioned. Thank you.

78附加

【業主住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

致受文者：	城市規劃委員會秘書處 (Town Planning Board Secretariat)
規劃申請編號：	A/YL-MP/417
申請地點：	元朗加州花園加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖
擬議用途：	擬議社會福利設施（安老院）

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園之常住居民，現就規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖改劃為安老院事宜），向城市規劃委員會提出嚴正反對。加州商場作為屋苑內唯一的商業配套，其店舖對居民日常生活的便利性極為關鍵，是次改劃將嚴重剝奪社區日常生活空間。

反對主要理由及申述細節：

安老院在日常運作中會產生大量的醫療廢物（Clinical Waste，如污染紗布、針頭、紙尿褲等），並需頻繁補給大型醫療氣體及藥物。加州花園廣場並沒有設立獨立的後勤服務走廊（Service Corridor）。如果醫療廢物的收集、儲存及運送路線，必須經過公眾顧客及居民出入的商場通道或停車場，將構成嚴重的環境衛生風險與心理滋擾。城規會在審批醫療及護理類申請時，極度重視「後勤物流隔離」（Logistical Segregation）。若未能做到物資與公眾完全分流，會因公共衛生疑慮而被否決。

加州花園廣場主要服務本屋苑居民，屋苑整體設有相應的保安與人流管制系統。安老院營運必然引進大量外來探訪者、外判護理人員、醫療物流車隊及社會福利人員，大幅增加商場及屋苑的人流複雜度。這不僅模糊了私人屋苑附屬設施與外來公共福利設施的界線，更讓屋苑管理處在保安及防疫控管上承受巨大壓力。城規會在審視社區相容性（Neighbourhood Compatibility）時，會考慮擬議用途是否會對現有屋苑的管理及整體住宅安全造成過度負擔，從而拒絕批核

78 附加

依據城規會審批第 16 條申請的慣例，申請人若要將原本設有明確規劃意向的商業空間改劃，必須提交充分的「地點選擇研究」（Site Selection Assessment），證明在周邊地區（如政府、機構或社區用地 GIC Site）確實無法找到其他更合適的地點。加州花園廣場鋪位為私人商業資產，並非專用福利用地。申請人若未能提供有力數據證明區內有極度迫切且不可替代的需求，強行剝奪居民現有的商業配套是不合理的。城規會常以「缺乏充分理由說明地點選擇之唯一性」為由否決有關申請。

高濃度醫療及生活廢水，衝擊私人屋苑舊有渠網：安老院產生的污水包含高濃度消毒劑、大量清洗廢水及有機物，與一般零售店舖（Shop & Services）的水質截然不同。加州花園廣場的公共渠網按一般商業規格建造，並非設計用於承載 24 小時高濃度醫療級廢水。一旦發生倒灌，將直接影響商場及周邊住宅衛生。

安老院設有 90 個床位，按長者健康狀況，深夜或日常召喚救護車頻率極高。商場現有圖則並未於鋪位旁設立獨立、不影響公眾車道的「救護車專用避車灣」。救護車停泊於加州大道旁，將直接堵塞屋苑唯一的緊急救援通道（EVA）。

反對理據：城規會審批第 16 條申請時極度重視先例效應。若批准是次改劃，將樹立惡劣先例，鼓勵其他屋苑商場業主，將民生鋪位改劃為各類機構用途，導致全港私家屋苑商場逐步「去商業化」，影響廣大業主生活品質。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： [請填寫姓名 / Name] LAU TSUI HUNG

身份類型 (Capacity)： [加州花園 居民] Resident

居住/聯絡地址 (Address)： [請填寫元朗加州花園 地址] [redacted]

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼] [redacted]

電郵地址 (Email)： [請填寫電郵地址 (如有)] [redacted]

簽署： _____ **日期：2026 年 8 月 23 日**

79

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 8.8.2026

【居民住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

致受文者：	城市規劃委員會秘書處 (Town Planning Board Secretariat)
規劃申請編號：	A/YL-MP/417
申請地點：	元朗加州花園加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖
擬議用途：	擬議社會福利設施（安老院）

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園/加州豪園之常住居民，現就規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖改劃為安老院事宜），向城市規劃委員會提出嚴正反對。加州商場作為屋苑內唯一的商業配套，其店舖對居民日常生活的便利性極為關鍵，是次改劃將嚴重剝奪社區日常生活空間。

反對主要理由及申述細節：

加州花園為獨立低密度住宅區，地理位置較為孤立，居民日常極度依賴「加州花園廣場」地下鋪位（G1-G3、G5-G8）。根據《香港規劃標準與準則》（HKPSG），屋苑商場旨在滿足居民基本生活零售需求。是次申請涉及地下多個核心大鋪，若改為安老院，將一口氣削減商場近半的民生商業樓面。城規會審理同類申請時，若改劃會導致屋苑失去唯一或關鍵的民生零售（如超級市場、診所、餐飲），常以「違反商業區規劃意向」及「對居民日常生活造成不可逆轉的重大不便」為由拒絕批核。

加州花園廣場地圖圖則顯示，現有裝卸貨位（L/UL Bay）及泊車位數量極為有限，原設計僅供日常商戶補貨及顧客停泊。安老院營運需要 24 小時頻繁進出復康巴士、醫療物資送貨車及探訪者車輛，更需要專用的急救車（救護車）停泊空間。若救護車或大型貨車佔用商場唯一主要車道或路口，將直接堵塞屋苑唯一的車路網絡。參考城規會案例，缺乏獨立且合格的車輛裝卸及急救泊位，並會引發周邊道路擠塞，屬於運輸署（TD）常持反對意見的關鍵技術理據。

79 附加

檢視加州花園廣場地下的空間佈局，商場主要通道原為單向或雙向購物人流設計。安老院設於地下 G1-G3 及 G5-G8，其院友的輪椅出入、醫療器材搬運以及探訪人流，將與商場顧客、兒童及居民的日常購物動線直接交織。人流擠塞不僅降低購物體驗，更增加長者跌倒及碰撞的風險。城規會審批標準非常重視「人流動線相容性」（Pedestrian Compatibility）。在過往類似商場改劃案例中，若申請人無法提供獨立於公眾的安老院專用出入口，城規會多會以「人流管理困難及安全隱患」否決。

安老院為 24 小時連續營運機構，其用水量及高濃度生活污水排放量（包括清洗、消毒及衛生活動）遠高於一般零售店舖。根據加州花園廣場的原建築圖則，地下鋪位的渠務及污水管道按一般商業店舖設計，並未預留大型醫療或護理機構所需的超高流量及專用隔油/過濾設施。若強行改建，極易造成渠管堵塞、臭氣回冒及公眾衛生風險。城規會於第 16 條審核中，若渠務署（DSD）或環保署（EPD）認為申請人未有提交合乎規格的污水影響評估（SIA）及改善方案，申請將被堅決否決。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)：［請填寫姓名 / Name］LOUIE KWOK WING

身份類型 (Capacity)：［加州花園 / 加州豪園 居民 / 住戶］Resident

居住/聯絡地址 (Address)：［請填寫元朗加州花園 / 加州豪園 地址］[redacted]

聯絡電話 (Phone)：［請填寫電話號碼］[redacted]

電郵地址 (Email)：［請填寫電郵地址］[redacted]

簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

80

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature May Louie 日期 Date 8.8.2026

80 附加

【業主住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

致受文者：	城市規劃委員會秘書處 (Town Planning Board Secretariat)
規劃申請編號：	A/YL-MP/417
申請地點：	元朗加州花園加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖
擬議用途：	擬議社會福利設施（安老院）

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園之常住居民，現就規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖改劃為安老院事宜），向城市規劃委員會提出嚴正反對。加州商場作為屋苑內唯一的商業配套，其店舖對居民日常生活的便利性極為關鍵，是次改劃將嚴重剝奪社區日常生活空間。

反對主要理由及申述細節：

安老院在日常運作中會產生大量的醫療廢物（Clinical Waste，如污染紗布、針頭、紙尿褲等），並需頻繁補給大型醫療氣體及藥物。加州花園廣場並沒有設立獨立的後勤服務走廊（Service Corridor）。如果醫療廢物的收集、儲存及運送路線，必須經過公眾顧客及居民出入的商場通道或停車場，將構成嚴重的環境衛生風險與心理滋擾。城規會在審批醫療及護理類申請時，極度重視「後勤物流隔離」（Logistical Segregation）。若未能做到物資與公眾完全分流，會因公共衛生疑慮而被否決。

加州花園廣場主要服務本屋苑居民，屋苑整體設有相應的保安與人流管制系統。安老院營運必然引進大量外來探訪者、外判護理人員、醫療物流車隊及社會福利人員，大幅增加商場及屋苑的人流複雜度。這不僅模糊了私人屋苑附屬設施與外來公共福利設施的界線，更讓屋苑管理處在保安及防疫控管上承受巨大壓力。城規會在審視社區相容性（Neighbourhood Compatibility）時，會考慮擬議用途是否會對現有屋苑的管理及整體住宅安全造成過度負擔，從而拒絕批核

80附加

檢視加州花園廣場地下的空間佈局，商場主要通道原為單向或雙向購物人流設計。安老院設於地下 G1-G3 及 G5-G8，其院友的輪椅出入、醫療器材搬運以及探訪人流，將與商場顧客、兒童及居民的日常購物動線直接交織。人流擠塞不僅降低購物體驗，更增加長者跌倒及碰撞的風險。城規會審批標準非常重視「人流動線相容性」（Pedestrian Compatibility）。在過往類似商場改劃案例中，若申請人無法提供獨立於公眾的安老院專用出入口，城規會多會以「人流管理困難及安全隱患」否決。

安老院為 24 小時連續營運機構，其用水量及高濃度生活污水排放量（包括清洗、消毒及衛生活動）遠高於一般零售店舖。根據加州花園廣場的原建築圖則，地下鋪位的渠務及污水管道按一般商業店舖設計，並未預留大型醫療或護理機構所需的超高流量及專用隔油/過濾設施。若強行改建，極易造成渠管堵塞、臭氣回冒及公眾衛生風險。城規會於第 16 條審核中，若渠務署（DSD）或環保署（EPD）認為申請人未有提交合乎規格的污水影響評估（SIA）及改善方案，申請將被堅決否決。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)：（請填寫姓名） Louie LOK Yiu

身份類型 (Capacity)：（加州花園／加州美園居民／信戶） resident

居住/聯絡地址 (Address)：（請填寫元朗加州花園／加州美園地址）[redacted]

聯絡電話 (Phone)：（請填寫電話號碼）[redacted]

電郵地址 (Email)：（請填寫電郵地址）[redacted]

簽署：Louie 日期：2026 年 8 月 23 日

81

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 6-8-2026

82

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 9.8.2026

83

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 日期
Signature Date 9.8.2026

84

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature

日期 Date 8.8.2026

85

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature 陳金耘

日期
Date 10/8/2026

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

86

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 16:42
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Fwd: 反對加州花園商場改變用途以營運安老院

類別: Internet Email

Subject: 反對加州花園商場改變用途以營運安老院

致：城市規劃委員會秘書處

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及

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

服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人 ：胡美綸

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 10 日

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 87

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 18:38
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417加州花園商場安老院舍

類別: Internet Email

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

新鴻基出租加州花園商場作安老院舍用途做成加州花園業主/住戶長遠壞影響。
一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。
二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需 45 至 60 分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約 4.5 公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約 120 部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。
四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。
五、居民意見
根據元朗區議會 2026 年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。
六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

Phoebe Y.T.LAI

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

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月09日星期日 18:09
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	就規劃申請 A/YL-MP/417 提交反對意見
附件:	A_YL-MP_417_Objection_English.pdf; A_YL-MP_417_反對意見書_中文.pdf
類別:	Internet Email

城市規劃委員會秘書：

本人為加州花園居民，現就規劃申請編號 **A/YL-MP/417** 正式提交反對意見。

有關本人反對該規劃申請的詳細理由及相關理據，已載於隨函附上的**中文及英文版本反對意見書**，敬請城市規劃委員會審閱，並於審議該申請時予以考慮。

附件：

1. A_YL-MP_417_反對意見書_中文.pdf
2. A_YL-MP_417_Objection_English.pdf

煩請確認收悉本電郵及兩份附件，謝謝。

此致
城市規劃委員會秘書

Wong Lik Shun
加州花園居民
[redacted]
9/8//2026

88

致：城市規劃委員會秘書

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

（電郵：tpbpd@pland.gov.hk　傳真：2877 0245）

身分：加州花園居民

日期：9/8/2026

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出反對意見

申請地點：新界元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）

申請用途：擬議社會福利設施（安老院），90 個私營床位

圖則：米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9

地帶：住宅（丙類）

敬啟者：

本人為加州花園居民，居所鄰近上述申請地點，日常生活直接受該申請影響。謹此就上述規劃申請提出**反對**，理由詳列如下，懇請城規會考慮。

一、開宗明義

1. 本人**並不反對**政府推動「老有所養」的政策方向，亦認同元朗區確有增加安老服務的需要。本意見書反對的是**本申請的選址**，以及**支持本申請的三份技術報告在方法上的重大缺陷**。

2. 本人認為，本申請在技術上**尚未成熟**，城規會不應在現有資料基礎上作出決定。

二、三份技術評估的結論均建基於錯誤或不一致的比較基準

（甲）《排污影響評估》並未評估安老院的影響

3. 《排污影響評估》（Ramboll，2026 年 6 月 30 日）第 2.3 節作出兩項情境比較：

- **基準情境（表 2.1）**採用**核准建築圖則（GBP）**：零售 5,226.0 平方米加食肆 960.5 平方米，污水量 128.6 立方米／日；
- **擬議情境（表 2.2）**卻採用**現場實測的租戶現況**：食肆面積由 960.5 平方米大幅縮減至**只得 26 平方米**，污水量 79.0 立方米／日。

4. 由此得出的「污水量不會增加」結論，**其減幅全部來自食肆面積的變化，與擬議安老院毫無關係**。

5. 更關鍵的是，該報告第 1.2.3 段自行說明，核准的約 960 平方米食肆位於**地下東端及一樓**；而申請處所位於**地下西面**（見《噪音影響評估》第 1.3.1 段）。兩者**在空間上互不相干**。即使本申請獲批，業主日後仍可隨時按核准建築圖則恢復東端食肆用途，**無須任何規劃許可**。該報告所依賴的「食肆減少」既非本申請的後果，亦**無任何機制可予約束**。

6. 若採用**同一基準**（即保留核准食肆面積，並加入擬議安老院）重新計算，按該報告本身的參數：

零售：6,186.5 − 960.5 − 973.8 = 4,252.2 平方米 ÷ 28.6 ≈ 149 名僱員 × 0.28 = **約 41.6 立方米／日**

食肆：**77.4 立方米／日**（不變）

安老院：**26.1 立方米／日**（該報告表 2.2 自行計算所得）

合計約 145.1 立方米／日

相對核准建築圖則情境的 128.6 立方米／日，**淨增約 16.5 立方米／日，增幅約 13%**。

7. **擬議安老院本身淨增 26.1 立方米／日**，此乃本申請的真正影響，而該報告從未如此表述。

8. 此外，該報告第 1.2.4 段透露，加州花園廣場的污水最終排入**加州花園內的私營污水處理廠**。全份報告對該處理廠的**設計容量、現時負荷、排放牌照上限**，以及其**能否處理院舍性質的污水**（生化需氧量較高、失禁護理用品、大量洗衣及廚房廢水），**一字未提**，亦無任何受納水體的水質評估。

9. 大綱圖《說明書》第 9.2.2 段明文要求，本地帶內發展的「**污水及廢物處理不應對內后海灣一帶的水質造成不良影響**」。申請地點緊鄰「濕地保育公園」、「綜合發展包括濕地修復區」及「綜合發展及濕地保護區」等地帶。懇請城規會核實申請地點是否位於《城規會規劃指引編號 12C》所訂的**濕地緩衝區**範圍內；若屬實，本申請並未提交所需的生態影響評估。

（乙）《交通評估報告》採用同一手法

10. 《交通評估報告》（AtkinsRéalis，2026 年 6 月 25 日）表 3-2 的「現有情境」，假設全部 6,187 平方米樓面**均為營運中的零售用途**。

11. 然而申請人在《規劃綱領》第 2.1.2 及 7.5.1 段**自行承認**，申請處所目前「一部分空置」（前幼稚園已停辦），另一部分零售店「即將結業」。真實的現況交通量遠低於報告假設的基線。以一個**虛構的滿租基線**作比較，掩蓋了本申請的實際淨增交通量。

12. 該報告採用的安老院車程率（早上繁忙時段 0.0220 pcu/hr/床）**並非取自《運輸策劃及設計手冊》**，而僅參照元朗大水管青山公路一間安老院的單**一個案**，未有任何驗證或敏感度測試。

13. 該單一參照個案位於青山公路，公共交通便捷；而加州花園是**封閉式低密度屋苑**，並無鐵路服務，巴士班次有限，**車輛依賴程度明顯較高**。私營安老院的探訪家屬多以私家車或的士到訪。以該個案的車程率套用於本申請，會嚴重低估交通需求。

14. 按該報告的推算，一間有 90 名住客及 32 名員工的 24 小時院舍，在繁忙時段僅產生 2 pcu/hr。此數字**連員工三更輪替本身也不足以涵蓋**，更遑論送膳、洗衣、醫療用品、氧氣供應、救護車及探訪車輛。

15. 該報告**只評估平日早晚繁忙時段**，完全沒有評估**周末**——而周末正是鄰里商場的零售高峰期，亦是安老院探訪的高峰期。

（丙）泊車「餘額」為推算所得，並無實證

16. 該報告第 2.2.1 段以「每 30 平方米一個車位」的**規定**，反推得出「現時提供 207 個車位」。此屬循環論證：**把規定當作供應**。

17. 全份申請文件**並無提交任何停車場平面圖、泊車位供應證明或泊車佔用率調查**（《排污影響評估》附件 1.1 的核准建築圖則只是地下及一樓的排水佈局圖，並非停車場圖則）。所謂「餘出 33 個車位」純屬紙上數字。

18. 按申請所附平面圖，「停車場」位於加州花園大道**對面**，並不在商場範圍之內，極可能屬屋苑**公用地方**並受公契規管。申請人是否有權將之撥作安老院使用，存有疑問（詳見下文第六節）。

19. 申請文件顯示，唯一一個上落客貨車位須同時服務**救護車、輕型巴士及商場零售送貨**。一間 90 床、住客體弱的安老院**並無專用救護車上落點**，緊急服務與貨運將直接衝突。

（丁）《噪音影響評估》：適用標準存疑，且主報告誤報自身附錄

20. 該報告第 2.4.2 段以「隔離室並無診斷活動，只供病人睡眠」為由，斷定「安老院適用的交通噪音標準只為 70 dB(A)」。惟《香港規劃標準與準則》第九章表 4.1 就**醫院、診所、療養院及安老院**所訂的道路交通噪音標準，一般較住宅用途為**嚴格**。懇請城規會要求申請人明確引述表 4．1 中適用於安老院的實際噪音標準，並請環境保護署予以核實。倘適用標準低於相關預測噪音水平，則有關預測結果將構成超標，並須採取適當的緩解措施。

21. 該報告**主文表 2.1 誤報了其本身附錄 2.1 的計算結果**。按附錄，66 dB(A) 與 61 dB(A) 的差異，源自**兩個代表性受體的位置不同**（距離 22 米／視角 146° 對距離 40.8 米／視角 81°），而非早上與下午繁忙時段的差異。附錄顯示：

- 平日（230 架次／小時）：宿舍室 66 dB(A)、隔離室 61 dB(A)
- 周末（270 架次／小時）：宿舍室 66 dB(A)、隔離室 61 dB(A)

但主文表 2.1 卻將兩個房間一律列為「早上繁忙時段 66、下午繁忙時段 61」。此為對報告本身計算結果的錯誤陳述。

22. 相關地，正文第 2.2.2 段將 270 架次／小時標示為「平日下午繁忙時段」，附錄 2.1 則標示為「周末」。兩者互相矛盾，意味**平日下午繁忙時段實際上從未經過評估**。

23. 該報告第 2.2.1 段自行說明，交通流量數據「**將提交運輸署評論，取得認可後補上**」。即是說，《噪音影響評估》及《交通評估報告》的核心輸入數據，**於遞交申請時尚未取得運輸署認可**。

24. 該報告就 90 個床位、面積達 973.8 平方米的樓面，**只選取兩個代表性噪音感應強的地方**，明顯不足。

25. 該報告第 1.3.1 段斷言「並無固定噪音源影響擬議安老院」，但**並無任何實地噪音量度支持**。商場設有變電站、冷氣機房、東端食肆抽氣設施及停車場。

26. **最重大的遺漏：該報告完全沒有評估擬議安老院對周邊環境所造成的噪音。**全份報告只評估「道路噪音對安老院的影響」，卻對以下事項隻字不提：

- 為 90 名住客服務的**新增固定噪音源**（廚房抽氣、洗衣房設備、冷凍機組、新風系統），須裝設於面向低層住宅及**兒童遊樂場**的外牆；
- **24 小時運作**、夜間員工輪更所產生的人流車流；
- **夜間救護車的警號及閃燈**。

加州花園廣場四面均為低密度低層住宅。上述均為實質的環境滋擾，而申請人未作任何評估或緩解建議。

三、規劃理據不能成立

（甲）「短缺 1,784 個床位」與本申請並無關係

27. 《規劃綱領》第 7.2.1 段以附圖 A 所示元朗區「短缺 1,784 個安老院床位」作為核心理據。惟細閱該表，《香港規劃標準與準則》的要求為「每 1,000 名 65 歲或以上長者 **21.3 個資助床位**」，所指的短缺是**資助床位**的短缺。

28. 本申請提供的是 **90 個私營自資床位**。私營床位**不計入**資助床位的供應，無從填補該項短缺。申請人的核心規劃理據屬**概念上的偷換**。

29. 申請人亦**未有提交任何元朗區私營安老院的空置率或需求數據**，以證明本區確有增加私營床位的需要。

30. 同理，申請人引用「幼稚園課室過剩 159 間」以支持改建，惟該數字為**全區數字**，並不能說明加州花園、加州豪園、和生圍一帶的本地需求。

（乙）不符合「住宅（丙類）」地帶的規劃意向

31. 大綱圖《註釋》及《說明書》第 9.2.1 段訂明，本地帶「主要是作低層、低密度的住宅發展；**服務住宅區一帶地方的商業用途**，如向城規會提出申請，或會獲得批准」。

32. 一間**私營牟利**的 90 床安老院，其服務對象為全元朗以至全港的付費家庭，**並非服務加州花園、加州豪園及和生圍一帶的居民**。它不屬於規劃意向所指的「服務住宅區一帶地方」的用途。

33. 《說明書》第 9.2.2 段進一步要求，本地帶內發展的「**性質及規模應與內后海灣一帶的自然景觀相協調**」。將 90 名住客及 32 名員工置於 973.8 平方米樓面之內（**每個床位僅約 10.8 平方米總樓面**），使用強度極高，與「低層、低密度」的規劃意向背道而馳。

34. 申請人於《規劃綱領》第 7.4.1 段辯稱本申請「不會改變現有建築的外形」。惟規劃管制的對象不限於**建築體積**，亦包括**用途強度**。體積不變，並不等於使用強度不變。

（丙）零售供應的損失從未經過評估，而空置狀態由申請人自行造成

35. 本申請削減商場 973.8 平方米樓面，佔其 6,186.5 平方米零售總樓面的 **15.7%**。加州花園廣場是加州花園、加州豪園及和生圍**唯一**的商業設施。作為居民，本人的日常購物、餐飲及生活服務完全依賴此商場。

36. 《規劃綱領》第 7.3.1 段僅以「商場仍設有超級市場及便利店」一句帶過，**並無提交任何零售影響評估、租戶調查或空置率數據**，亦未分析居民將失去哪些日常服務。

37. 申請人於申請表格第 4 部分聲稱為申請地點的**唯一現行土地擁有人**，並於《規劃綱領》第 7.5.1 段以租戶「即將結業」為由，論證處所「已準備就緒」可作改建。換言之，**用以支持申請的空置狀態，正是由業主自己造成的**。此點大幅削弱「不會影響零售供應」的論據。

（丁）先例影響

38. 若本申請獲批，將為以下情況開創不良先例：

- 加州花園廣場**餘下的 5,212.7 平方米**陸續改作非零售院舍用途，逐步掏空區內唯一的鄰里商業中心；
- 大綱圖內整個「住宅（丙類）」地帶（**面積達 166.74 公頃**，涵蓋錦繡花園、加州花園及加州豪園）的商業樓面轉作院舍用途。

四、多項必要的技術評估完全欠缺

39. 申請人在申請表格第 9 部分，就環境、交通、供水、排水、斜坡、景觀、視覺等各項影響**一律剔選「不會」**。然而，以下評估**一份也沒有提交**：

未有提交的評估	**為何屬必要**
交通影響評估（車輛及行人）	申請表格清單內兩項均未剔選；申請人僅提交一份五頁的「技術備忘」。90 名體弱長者、32 名員工、探訪者及救護車，將與商場顧客共用通道
排水影響評估	24 小時運作的廚房及洗衣房；隔油池及排水負荷全無交代
空氣質素評估	為 90 名住客備餐的廚房抽氣，緊鄰住宅及兒童遊樂場
視覺及園境評估	改動及加建工程必然涉及外牆新增冷凝機組、風管及煙囪
消防安全評估	90 名體弱／未必能自行走動的長者，設於營運中商場地下，與超級市場及食肆共用逃生途徑
生態及水質評估	見上文第 9 段（內后海灣／濕地）
天然採光及通風核算	見下文第 41 段

40. 申請人於《規劃綱領》第 7.4.2 段僅表示，建築圖則及消防安全建議**「將於改動及加建工程階段提交」**。惟城規會現階段須就本申請是否**技術上可行**作出判斷，不能僅憑日後提交的承諾。

五、設施本身的可行性存疑，並不利於未來住客

41. **大量床位可能並無天然採光及通風。**《噪音影響評估》第 2.4.2 段僅表示「宿舍室及隔離室會設可開啟窗戶」。惟按所附平面圖，該樓面進深極大，中央核心區（客廳／飯廳、護士站、辦公室、藥房、廚房、洗衣房及多間浴廁）**完全沒有外牆**。申請人**從未證明**擬議佈局符合《建築物（規劃）規例》就居住房間天然採光及通風的規定。此正正是《規劃綱領》第 7.4.1 段所稱「技術上可行」而實際上未經證實之處。

42. **人均面積達標並無保證。**表 3.1 註 (2) 所述淨作業樓面面積不多於 930.5 平方米，除以 90 個床位為**每人 10.34 平方米**，僅較《安老院實務守則》9.5 平方米的最低標準高出約 9%。而該註釋亦自行說明，此數字**「僅供參考，將於詳細設計階段因應最終室內佈局而變更」**。鑑於 973.8 平方米總樓面尚須容納接待處、辦公室、護士站、藥房、會議室、廚房、洗衣房及儲物室等輔助設施，最終能否符合標準，實屬存疑。

43. **90 名住客僅設 2 間隔離室**，就傳染病防控而言明顯不足，尤以院舍設於營運中商場、可能共用通風系統的情況為然。

44. **臨床廢物及垃圾處理**：儲存、分隔及收集安排全無交代。商場垃圾房按零售用途設計，未必能承受院舍廢物，並可能對鄰舖及附近住宅造成氣味滋擾。

45. **遺體移送安排**：安老院必然涉及住客離世。本申請就如何在一個緊鄰**兒童遊樂場**及家庭住宅的小型商場內，安排有尊嚴而不影響他人的遺體移送，隻字未提。

六、業權、公契及地契事宜（懇請城規會核實）

46. 申請表格第 5 部分（土地擁有人的同意／通知）**整段被斜線劃去**，理由是申請人聲稱為「唯一的現行土地擁有人」。惟申請地點為「丈量約份第 104 約地段第 4750 號**餘段（部分）**」，而加州花園為多業主屋苑。懇請城規會核實申請人是否確為相關地段的唯一擁有人。

47. 申請人於申請表格第 8 部分及申請摘要中聲稱，擬議安老院將使用加州花園廣場「現有的 207 個停車位及 7 個上落客貨車位」。倘該等車位屬屋苑**公用地方**並受公契規管，申請人**並無權**單方面將之撥作安老院用途；而加州花園及加州豪園的業主與居民**從未就此獲得通知**。本人作為居民，對此尤感關注。

48. 加州花園大道為**私家路**。院舍性質的車流（救護車、送貨車輛、輕型巴士、靈車）是否符合有關公契及地契的規定，未見交代。

49. 商場用地的政府租契很可能載**有用途限制**（例如限作商店／商業用途）。安老院用途或須向地政總署申請**契約修訂或豁免書**。規劃許可並不能豁免地契限制。懇請城規會邀請地政總署就此表達意見。

七、技術文件的整體質素

50. 除上述方法上的缺陷外，各份報告的表面錯誤亦令人對其可靠性存疑，包括：

- 《噪音影響評估》表 2.1 的標題為「Predicted Plaza (GBP)」，顯屬由其他文件複製後未及修改的殘留；
- 《排污影響評估》表 2.2 列明「182 名僱員」，但其算式對應 181.4 名；食肆列明「1 名僱員」，算式則對應 1.33 名；
- 《排污影響評估》中，設計流量 0.28 一處標示為「J4 Community, Social, Personal Services」，另一處標示為「J11」；而 1.58 亦標示為「J11」。同一分類對應兩個相差 5.6 倍的數值，引用明顯有誤；
- 《排污影響評估》頁碼錯亂（多頁同時標示為「5」）；
- 多處錯別字（如「Cartias」應為「Caritas」、「SOCIALWELFARE」、「Ther future occupant」、「Assumer Area」、「LAUNDARY」）。

八、結論及請求

51. 綜上所述，本人謹此請求城規會**否決**規劃申請編號 A/YL-MP/417，理由為：

- (a) 《排污影響評估》以不一致的基準作比較，並未真正評估擬議安老院的影響；按同一基準重算，污水量實際上有所增加；
- (b) 《交通評估報告》以一個虛構的滿租基線作比較，所採用的安老院車程率源自單一未經驗證的個案，並未評估周末情況，其泊車供應亦無任何實證支持；
- (c) 《噪音影響評估》所採用的評估標準存疑，主文誤報了本身附錄的計算結果，正文與附錄互相矛盾，並完全沒有評估擬議安老院對周邊環境造成的噪音；
- (d) 本申請的核心規劃理據，混淆了**資助**床位的短缺與**私營**床位的供應；
- (e) 擬議用途並非「服務住宅區一帶地方」的用途，其使用強度與「住宅（丙類）」地帶低層低密度的規劃意向不符；
- (f) 交通影響評估、行人影響評估、排水影響評估、空氣質素評估、消防安全評估及生態／水質評估等多項必要評估**完全欠缺**；
- (g) 申請人並未證明擬議佈局在天然採光、通風、人均面積及消防安全方面**技術上可行**；
- (h) 批准本申請將為區內其餘商業樓面轉作院舍用途開創不良先例。

52. 倘城規會傾向考慮批准本申請，本人懇請城規會**至少**要求申請人以**一致的比較基準**重新提交排污及交通評估，補交上述所有欠缺的技術評估，並就環境保護署、運輸署、渠務署、屋宇署、消防處、社會福利署及地政總署的意見作出回應，然後再作決定。

此致
城市規劃委員會秘書

加州花園居民

姓名：Wong Lik Shun
日期：9/8/2026

To: The Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
(Email: tpbpd@pland.gov.hk Fax: 2877 0245)

Capacity: Resident of Palm Springs, Yuen Long
Date: 9/8/2026

Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417

Application Site: Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 R.P. (Part) in D.D. 104, Yuen Long, New Territories

Applied Use: Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) — 90 private bed spaces

Plan: Draft Mai Po and Fairview Park Outline Zoning Plan No. S/YL-MP/9

Zoning: Residential (Group C)

Dear Sir/Madam,

I am a resident of Palm Springs, Yuen Long. I live in the immediate vicinity of the Application Site and my daily life would be directly affected by the proposal. I write to **object** to the above application, for the reasons set out below.

1. Preliminary

1.1 I do **not** oppose the Government's "Caring for the Elderly" policy, and I accept that Yuen Long District requires additional elderly care services. This submission objects to **the suitability of this particular site**, and to **the serious methodological defects in the three technical reports** relied upon in support of the application.

1.2 In my view the application is **not technically mature**, and the Board should not determine it on the material presently before it.

2. All Three Technical Assessments Rest on an Erroneous or Inconsistent Comparison Baseline

(A) The Sewerage Impact Assessment does not assess the impact of the RCHE at all

2.1 Section 2.3 of the Sewerage Impact Assessment (Ramboll, 30 June 2026) compares two scenarios:

- the **baseline (Table 2.1)** adopts the **approved General Building Plan (GBP)** — 5,226.0 m^2 retail plus 960.5 m^2 F&B, giving 128.6 m^3/day; whereas
- the **proposed scenario (Table 2.2)** adopts the **actual tenancy mix observed on site** — with the F&B floor area reduced from 960.5 m^2 to just **26 m^2**, giving 79.0 m^3/day.

2.2 The resulting conclusion that there would be "no increase" in sewage generation is therefore derived **entirely from the change in F&B floor area, and has nothing to do with the proposed RCHE.**

2.3 Critically, paragraph 1.2.3 of the same report states that the approved 960 m^2 of F&B is located at **the eastern end of the G/F and on the 1/F**, whereas the Application Premises are at the **western part of the G/F** (see paragraph 1.3.1 of the Noise Impact Review). The two are **spatially unrelated**. Even if this application is approved, the owner may at any time reinstate the F&B use at the eastern end in accordance with the approved GBP, **without any planning permission whatsoever**. The reduction in F&B on which the report depends is neither a consequence of this application nor **secured by any mechanism.**

2.4 Recalculated on a **consistent baseline** (approved F&B retained, plus the proposed RCHE), using the report's own parameters:

Retail: 6,186.5 − 960.5 − 973.8 = 4,252.2 m^2 ÷ 28.6 ≈ 149 employees × 0.28 = **approx. 41.6 m^3/day**

F&B: **77.4 m^3/day** (unchanged)

RCHE: **26.1 m^3/day** (as calculated in the report's own Table 2.2)

Total: approx. 145.1 m^3/day

Against the approved GBP scenario of 128.6 m^3/day, this represents a **net increase of approximately 16.5 m^3/day, or**

about 13%.

2.5 The proposed RCHE **itself adds 26.1 m^3/day**. That is the true impact of this application, and it is nowhere presented as such.

2.6 Paragraph 1.2.4 further discloses that the Plaza discharges ultimately to a **private on-site sewage treatment plant within Palm Springs**. The report contains **nothing** on that plant's design capacity, current loading or discharge licence limits, nor on whether it can handle institutional effluent (higher BOD, incontinence products, and substantial laundry and kitchen flows). No receiving water quality assessment has been undertaken.

2.7 Paragraph 9.2.2 of the OZP Explanatory Statement expressly requires that "**the effluent and waste disposal should have no adverse impact on the water quality of the Inner Deep Bay Area**". The Application Site lies immediately adjacent to land zoned "Wetland Conservation Park", "Comprehensive Development to include Wetland Restoration Area" and "Comprehensive Development and Wetland Protection Area". The Board is respectfully requested to verify whether the site falls within the **Wetland Buffer Area** under TPB Guidelines No. 12C; if so, no ecological impact assessment has been submitted as required.

(B) The Traffic Review Report adopts the same device

2.8 The "Existing Scenario" in Table 3-2 of the Traffic Review Report (AtkinsRéalis, 25 June 2026) assumes that the full 6,187 m^2 is **trading retail floor space**.

2.9 Yet the applicant **expressly admits**, at paragraphs 2.1.2 and 7.5.1 of the Planning Statement, that the Application Premises are presently "partly vacant" (the former kindergarten having ceased operation) and partly occupied by a retail shop "which will cease operation soon". The true existing traffic generation is therefore materially lower than the assumed baseline. Comparing against a **notional fully-let baseline** conceals the actual net increase attributable to this application.

2.10 The RCHE trip rate adopted (0.0220 pcu/hr/bed, AM peak) is **not drawn from the Transport Planning and Design Manual**. It is taken from a **single reference case** — the Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road, Tam Mi — with no validation and no sensitivity testing.

2.11 That single reference case is located on Castle Peak Road, with good public transport accessibility. Palm Springs, by contrast, is a **gated low-density estate** with no rail service and limited bus provision, and is therefore **materially more car-dependent**. Visitors to a private, fee-paying RCHE typically arrive by private car or taxi. Applying that trip rate here will substantially understate demand.

2.12 On the report's figures, a 24-hour institution housing 90 residents and 32 staff would generate only **2 pcu/hr** at peak. That figure **cannot even accommodate staff shift changes**, let alone meal deliveries, laundry, medical supplies, oxygen deliveries, ambulances and visitors.

2.13 The report assesses **weekday AM and PM peaks only**. There is **no assessment of weekend conditions** — which are both the retail peak for a neighbourhood shopping centre and the peak visiting period for a care home.

(C) The parking "surplus" is derived, not evidenced

2.14 Paragraph 2.2.1 derives the conclusion that "207 carparking spaces are currently provided" from the **requirement** of one space per 30 m^2. This is circular reasoning: **it treats a standard as if it were a supply figure**.

2.15 **No car park layout plan, no evidence of actual parking provision, and no parking occupancy survey has been submitted** (Appendix 1.1 of the SIA reproduces only the G/F and 1/F drainage layouts of the approved GBP, not any car park plan). The claimed "surplus of 33 spaces" is a paper figure.

2.16 The submitted site plan shows the "Car Park" **on the opposite side of Palm Springs Boulevard**, outside the Plaza boundary — most likely common property of the estate governed by the Deed of Mutual Covenant. Whether the applicant is entitled to allocate those spaces to an RCHE is doubtful (see Section 6 below).

2.17 On the applicant's own case, the single loading/unloading bay must serve **ambulances, light buses and the Plaza's retail deliveries simultaneously**. A 90-bed home for frail residents would have **no dedicated ambulance lay-by**, placing emergency access in direct conflict with servicing.

(D) The Noise Impact Review: questionable criterion, and misreporting of its own appendix

2.18 At paragraph 2.4.2 the report reasons that, because the isolation room involves "no diagnostic activities, i.e. only for sleeping of the sick", "the traffic noise standard for the RCHE is 70 dB(A) only". However, the road traffic noise

standard prescribed in Table 4.1 of Chapter 9 of the Hong Kong Planning Standards and Guidelines for **hospitals, clinics, convalescent homes and homes for the aged** is generally **more stringent** than that for domestic premises. The Board is respectfully requested to require the applicant to identify the actual noise criterion applicable to homes for the aged under Table 4.1, and to invite the Environmental Protection Department to verify the applicable standard. If the applicable criterion is lower than the relevant predicted noise level, that prediction would constitute an exceedance requiring appropriate mitigation.

2.19 **Table 2.1 of the main report misreports the calculations in its own Appendix 2.1.** Per the Appendix, the difference between 66 dB(A) and 61 dB(A) arises from **the two different receiver locations** (22 m distance / 146° angle of view, versus 40.8 m / 81°) — **not** from AM versus PM peak. The Appendix shows:

- Weekday (230 veh/hr): Dormitory 66 dB(A); Isolation Room 61 dB(A)
- Weekend (270 veh/hr): Dormitory 66 dB(A); Isolation Room 61 dB(A)

Yet Table 2.1 presents **both** rooms as 66 dB(A) at AM peak and 61 dB(A) at PM peak. This is a misstatement of the report's own results.

2.20 Relatedly, paragraph 2.2.2 labels the 270 veh/hr flow as the "**Weekday PM Peak**", whereas Appendix 2.1 labels the same flow as "**Weekend**". The two are irreconcilable, and the consequence is that the **weekday PM peak has in fact never been assessed**.

2.21 Paragraph 2.2.1 states that the traffic data "**will be submitted to Transport Department for comment, and endorsement will be provided once it is available**". The core input data for both the Noise Impact Review and the Traffic Review Report was therefore **unendorsed by the Transport Department at the date of submission**.

2.22 Only **two representative noise sensitive receivers** were selected for a 973.8 m^2 floorplate containing 90 bed spaces. This is plainly inadequate.

2.23 Paragraph 1.3.1 asserts that "there is no fixed noise sources affecting the proposed RCHE", **without any measurement survey**. The Plaza contains an electricity substation, chiller plant, F&B exhaust at the eastern end, and a car park.

2.24 **The most serious omission: the report contains no assessment whatsoever of noise generated by the proposed RCHE upon its surroundings.** It addresses only road noise incident upon the RCHE, and is entirely silent on:

- **new fixed noise sources** serving 90 residents (kitchen exhaust, laundry equipment, chillers, mechanical ventilation) to be installed on external walls facing low-rise houses and a **children's playground**;
- **24-hour operation**, including night-time staff shift changes;
- night-time ambulance sirens and flashing warning lights.

Palm Springs Plaza is surrounded on all sides by low-density, low-rise housing. These are real amenity impacts, and the applicant has neither assessed them nor proposed any mitigation.

3. The Planning Justifications Do Not Withstand Scrutiny

(A) The "shortfall of 1,784 beds" is irrelevant to this application

3.1 Paragraph 7.2.1 of the Planning Statement relies on Figure A, showing a shortfall of 1,784 RCHE beds in Yuen Long District. On a careful reading of that table, however, the HKPSG requirement is "21.3 **subsidised** beds per 1,000 elderly persons aged 65 or above", and the shortfall identified is a shortfall of **subsidised** beds.

3.2 This application proposes **90 private, self-financed bed spaces**. Private beds do **not** count towards the subsidised provision and cannot address that shortfall. The applicant's central planning justification is a **non sequitur**.

3.3 The applicant has also submitted **no data at all** on vacancy rates or demand for private RCHE beds in Yuen Long District.

3.4 Similarly, the applicant relies on a "surplus of 159 kindergarten classrooms", but that is a **district-wide** figure and says nothing about local demand within Palm Springs, Royal Palms and Wo Shang Wai.

(B) The proposal is inconsistent with the planning intention of the "R(C)" zone

3.5 The OZP Notes and paragraph 9.2.1 of the Explanatory Statement provide that the zone "is intended primarily for low-rise, low-density residential developments where **commercial uses serving the residential neighbourhood** may be permitted on application to the Board".

3.6 A privately operated, profit-making 90-bed RCHE will serve fee-paying families from across Yuen Long and Hong Kong. It does not serve the residents of Palm Springs, Royal Palms or Wo Shang Wai, and is therefore not a use "serving the residential neighbourhood" within the meaning of the planning intention.

3.7 Paragraph 9.2.2 further requires that "the nature and scale of developments should be in keeping with the natural landscape of Inner Deep Bay Area". Accommodating 90 residents and 32 staff within 973.8 m^2 (**approximately 10.8 m^2 GFA per bed space**) represents an intensity of use wholly at odds with a "low-rise, low-density" intention.

3.8 At paragraph 7.4.1 the applicant contends that the proposal "will not alter the existing building bulk". Planning control, however, is directed not only at **bulk** but at **intensity of use**. Unchanged bulk does not mean unchanged intensity.

(C) The loss of retail provision is unassessed, and the vacancy is of the applicant's own making

3.9 The application would remove 973.8 m^2 — **15.7%** of the Plaza's 6,186.5 m^2 retail GFA. Palm Springs Plaza is the **only** commercial facility serving Palm Springs, Royal Palms and Wo Shang Wai. As a resident, I depend entirely on this Plaza for daily shopping, food and household services.

3.10 Paragraph 7.3.1 of the Planning Statement disposes of this in a single sentence, noting that a supermarket and a convenience store remain. **No retail impact assessment, no tenancy survey and no vacancy data have been submitted**, and there is no analysis of what services local residents would lose.

3.11 At Part 4 of the application form the applicant declares itself the **sole current land owner**, and at paragraph 7.5.1 relies on the fact that the retail tenant "will cease operation soon" to argue that the premises are "readily available". In other words, **the vacancy relied upon in support of the application has been created by the owner itself**. This materially undermines the contention that retail provision will not be jeopardised.

(D) Precedent

3.12 Approval would set an undesirable precedent for:

- the progressive conversion of the **remaining 5,212.7 m^2** of Palm Springs Plaza to non-retail institutional use, hollowing out the area's only neighbourhood commercial centre; and
- the conversion of commercial floor space to institutional use across the **166.74 hectares** of "R(C)" zoned land on this OZP, which includes Fairview Park, Palm Springs and Royal Palms.

4. Required Technical Assessments Are Entirely Absent

4.1 At Part 9 of the application form the applicant has ticked "**No**" against every category of adverse impact — environment, traffic, water supply, drainage, slopes, landscape, visual. Yet **none** of the following has been submitted:

Assessment not submitted	Why it is required
Traffic impact assessment (vehicles and pedestrians)	Both boxes are left unticked on the applicant's own checklist; only a five-page "Technical Note" was provided. 90 frail residents, 32 staff, visitors and ambulances would share circulation space with Plaza shoppers
Drainage impact assessment	24-hour kitchen and laundry; grease interception and drainage loading are wholly unaddressed
Air quality assessment	Kitchen exhaust catering for 90 residents, immediately adjacent to housing and a children's playground
Visual and landscape assessment	A&A works will necessarily involve new condensers, ducting and flues on external walls
Fire safety assessment	90 frail and potentially non-ambulant residents on the G/F of an operating shopping centre, sharing means of escape with a supermarket and eating places
Ecological and water quality assessment	See paragraph 2.7 above (Inner Deep Bay / wetland)
Natural lighting and ventilation check	See paragraph 5.1 below

4.2 At paragraph 7.4.2 the applicant states only that building plans and a fire safety proposal "**will also be submitted** ···

during the A&A works stage". The Board must, however, satisfy itself **now** that the proposal is technically feasible; an undertaking to submit information later is not a substitute for that assessment.

5. The Feasibility of the Facility Itself Is Doubtful, and Adverse to Future Residents

5.1 **Many bed spaces may have no natural lighting or ventilation.** Paragraph 2.4.2 of the Noise Impact Review states only that "openable window will be provided for the dormitory room and isolation room". On the submitted layout plan, however, the floorplate is very deep, and the central core — living/dining areas, nurse station, office, pharmacy, kitchen, laundry and numerous bath/toilets — has **no external wall at all**. The applicant has **never demonstrated** that the proposed layout complies with the Building (Planning) Regulations as to natural lighting and ventilation of habitable rooms. This is precisely the "technical feasibility" asserted, but not evidenced, at paragraph 7.4.1 of the Planning Statement.

5.2 **Compliance with the minimum area per resident is not secured.** Note (2) to Table 3.1 gives a NOFA of not more than 930.5 m^2, which over 90 bed spaces is **10.34 m^2 per resident** — only some 9% above the 9.5 m^2 minimum in the Code of Practice for Residential Care Homes (Elderly Persons). The same note concedes that the figure is "**indicative and for reference only, which will be subject to changes at detailed design stage**". Given that the 973.8 m^2 must also accommodate reception, office, nurse station, pharmacy, conference room, kitchen, laundry and store rooms, compliance is far from assured.

5.3 **Only two isolation rooms are provided for 90 residents**, which is plainly inadequate for infection control, particularly in premises embedded within an operating shopping centre with potentially shared ventilation.

5.4 **Clinical waste and refuse:** storage, segregation and collection arrangements are entirely unaddressed. The Plaza's refuse facilities are designed for retail use and may be unable to accommodate institutional waste, with consequent odour nuisance to adjoining shops and nearby dwellings.

5.5 Removal of deceased residents: mortality is an inevitable incident of RCHE operation. The application is wholly silent on how the dignified removal of deceased residents can be arranged without undue impact on others within a small shopping centre immediately adjoining a children's playground and family housing.

6. Ownership, DMC and Lease Matters (Verification Respectfully Requested)

6.1 Part 5 of the application form (owner's consent / notification) has been **struck through in its entirety**, on the basis that the applicant is the "sole current land owner". The site, however, is described as Lot No. 4750 **R.P. (Part)** in D.D. 104, and Palm Springs is a multi-owner development. The Board is respectfully asked to verify whether the applicant is indeed the sole owner of the land concerned.

6.2 At Part 8 of the form and in the Gist of Application, the applicant states that the proposed RCHE "will be served by the existing carparking spaces and loading/unloading bays already available in Palm Springs Plaza (including **207 carparking spaces and 7 loading/unloading bays**)". If those facilities are **common property** governed by the Deed of Mutual Covenant, the applicant has **no entitlement** unilaterally to allocate them to an RCHE, and the owners and residents of Palm Springs and Royal Palms have received **no notification** of the proposal. As a resident, this is of particular concern to me.

6.3 Palm Springs Boulevard is a **private road**. Whether institutional traffic (ambulances, delivery vehicles, light buses, hearses) is permitted under the relevant DMC and lease is not addressed.

6.4 The Government lease of the commercial site is likely to contain a **user restriction** (e.g. limiting use to shops/commercial purposes). An RCHE use may require a **lease modification or waiver** from the Lands Department. Planning permission does not cure a breach of lease. The Board is respectfully asked to invite the Lands Department to comment.

7. The Overall Quality of the Technical Submissions

7.1 Beyond the methodological defects above, errors on the face of the reports cast further doubt on their reliability:

- Table 2.1 of the Noise Impact Review is headed "Predicted Plaza (GBP)" — evidently residual text carried over from another document;
- Table 2.2 of the SIA states "182 employees" but the arithmetic corresponds to 181.4; the F&B line states "1 employee" but the arithmetic corresponds to 1.33;
- In the SIA, a design flow of 0.28 is attributed in one place to "J4 Community, Social, Personal Services" and in

another to "J11", while 1.58 is also attributed to "J11" — the same classification is thus given two values differing by a factor of 5.6;

- The SIA's pagination is defective (several pages are numbered "5");
- Numerous typographical errors ("Cartias" for Caritas; "SOCIALWELFARE"; "Ther future occupant"; "Assumer Area"; "LAUNDARY").

8. Conclusion and Request

8.1 For the reasons above, I respectfully request that the Board **REJECT** Planning Application No. A/YL-MP/417, on the grounds that:

- (a) the Sewerage Impact Assessment compares inconsistent baselines and does not in fact assess the impact of the proposed RCHE; recalculated consistently, sewage generation increases;
- (b) the Traffic Review Report compares against a notional fully-let baseline, adopts an unvalidated single-case trip rate, omits any weekend assessment, and provides no evidence whatsoever of actual parking supply;
- (c) the Noise Impact Review applies a questionable assessment criterion, misreports the calculations in its own appendix, is internally inconsistent as between text and appendix, and contains no assessment of noise generated by the RCHE upon its surroundings;
- (d) the central planning justification conflates a shortfall in **subsidised** beds with the provision of **private** beds;
- (e) the proposed use does not serve the residential neighbourhood, and its intensity is inconsistent with the low-rise, low-density planning intention of the "R(C)" zone;
- (f) required traffic, pedestrian, drainage, air quality, fire safety and ecological/water quality assessments are **entirely absent**;
- (g) the applicant has not demonstrated technical feasibility in respect of natural lighting, ventilation, minimum area per resident, or fire safety; and
- (h) approval would set an undesirable precedent for the conversion of the remaining commercial floor space in the area to institutional use.

8.2 Should the Board be minded to consider the application favourably, I respectfully request that it **at minimum** require the applicant to resubmit the sewerage and traffic assessments **on a consistent comparison baseline**, to submit all the technical assessments identified above as missing, and to respond to the comments of the Environmental Protection Department, Transport Department, Drainage Services Department, Buildings Department, Fire Services Department, Social Welfare Department and Lands Department, before the application is determined.

Yours faithfully,

Resident of Palm Springs, Yuen Long

Name: Wong Lik Shun
Date: 9/8/2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 89

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月09日星期日 16:01
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 轉寄：/YL-MP/417 強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建90人安老院

類別: Internet Email

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題

----- 轉寄的郵件 -----
寄件人：[redacted]
收件人："tpbpd@pd.gov.hk" <tpbpd@pd.gov.hk>
副本：[redacted]
寄件備份：2026 年 8 月 月 9 日 週日，時間： 12:25
主旨：/YL-MP/417 強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
致：城市規劃委員

標題：A/YL-MP/417
強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，合法性具城規會認受性理據

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施
草圖註釋列明 R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請

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

若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

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

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施
周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建

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

地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園，加州豪園業主同意與否再審議。

反對人 ：wong oi sing
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 9 日

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

90

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月09日星期日 14:43
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417

類別: Internet Email

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 91

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月09日星期日 13:32
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處
（電郵：tpbpd@pd.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主 / 居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

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

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人：李仕德

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 9 日

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

92

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月09日星期日 12:43
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對加州商場改變用途以營運安老院

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

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

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人：Franco Kam

聯絡電話：[redacted]

日期：2026 年 8 月 9 日

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

93

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月09日星期日 11:35
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對商場改變用途以營運安老院

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主／居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

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

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人 ：JACKY LI
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 9 日

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題

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

94

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月08日星期六 10:43
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對申請 - 申請編號： A/YL-MP/417

類別: Internet Email

城市規劃委員會
意見書（反對申請）

申請編號： A/YL-MP/417
地點： 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）－加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
擬議用途： 社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷、鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

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

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約120部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於2026年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施。由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

此致
城市規劃委員會

反對人：
林嘉慧
電話：[redacted]
加州花園居民
2026年8月8日

從 iPhone 版的 Yahoo Mail 傳送

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

95

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 21:46
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: URGENT AND UNCOMPROMISING OBJECTION to the Proposed Lease and Operation of a Senior Home at Yuen Long Palm Springs Estate Retail Mall [Application No. A/YL-MP/417]

類別: Internet Email

To: Secretary, Town Planning Board

Dear Sirs,

RE: URGENT AND UNCOMPROMISING OBJECTION to the Proposed Lease and Operation of a Senior Home at Yuen Long Palm Springs Estate Retail Mall [Application No. A/YL-MP/417]

Regarding the subject application for operation of Senior Care Home, being a resident and an owner of Palm Springs house, I am writing to voice out my absolute, vehement opposition to the outrageous proposal to lease out our estate's commercial area for a senior care home facility. I reject this plan in its entirety. While I acknowledge the societal need for elderly care, forcing such an institution into a highly localized residential zone is an act of gross planning negligence that I will actively fight and resist.

I demand that the government immediately reject this application based on the following non-negotiable grounds:

- **Total Collapse of Local Transportation and Infrastructure:** The infrastructure of this estate was strictly designed, built, and purchased for a private residential environment—not a medicalized transit zone. Operating a senior home will flood our narrow, restricted estate roads with a non-stop barrage of emergency ambulances, specialized medical transports, supply trucks, and heavy visitor traffic. This will inevitably paralyze our internal transport system, create systemic gridlock, and block critical emergency access routes, directly jeopardizing the safety of everyone living here.
- **Severe Compromise of Estate Security and Unacceptable Personnel Influx:** This proposal will completely destroy the secure, closed-community environment that residents paid for and rely upon. Converting our commercial core into an institution means a massive, continuous, and completely unregulated influx of outside visitors, medical staff, and delivery personnel. This catastrophic increase in people flow shatters our estate security, strips away our privacy, and creates a highly volatile environment that puts our families and children at immediate risk.
- **Blatant Violation of Town Planning and Theft of Vital Amenities:** The commercial mall was explicitly designed and legally intended to serve as a vital support hub, providing essential retail, dining, and daily services exclusively for the residents. Repurposing this community asset into a specialized institutional facility is a direct violation of the original town planning

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

blueprint. It strips residents of their basic daily amenities and forces an entire community to travel elsewhere for daily necessities, which we find utterly unacceptable.

- **Overwhelming, Unanimous Condemnation by the Entire Community:** This is not a minor grievance; the local community stands completely united in absolute condemnation of this action. The vast majority of residents explicitly oppose this proposal. Any attempt by the government or the developer to push this project through will be viewed as a direct, hostile disregard for the collective rights, welfare, and property values of the tax-paying citizens who live here.

I request that the government fulfill its duty to protect the public interest, uphold the original planning integrity of our estate, and veto this destructive proposal immediately.

Kind regards,

Tang Kwok Ming

[redacted]

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 96

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 14:49
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Re A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Dear Sir,

I am the property owner [redacted] Palm Springs, Yuen Long. I just learned that there is a proposed application to turn Shop G1-G3 & G5-G8 of Palm Springs Plaza, Lot No.4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long to a Residential Care Home for the Elderly. I am strongly against the proposal as it would severely affected my quiet enjoyment of my property and cause my property to depreciate.

I hereby submitted my view in writing with this email. Please acknowledge receipt and pass my view to the Town Planning Board.

Thank you for your attention.

Yours sincerely,

Chan Wai Chung

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

97

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月08日星期六 10:36
收件者: tpbpd/PLAND

類別: Internet Email

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需 45 至 60 分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約 4.5 公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約 120 部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會 2026 年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

本人資料
梁偉君
[redacted]Westwood Palm Springs 業主

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

98

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月07日星期五 22:18
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對 A/YL-MP/417

類別: Internet Email

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需 45 至 60 分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約 4.5 公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約 120 部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會 2026 年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

99 to 101

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月08日星期六 10:47
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	有關的規劃申請編號:A/YL-MP/417，附有關意見詳情
附件:	送城規會意見書3份.pdf
類別:	Internet Email

致:城市規劃委員會秘書

就有關的規劃申請編號:A/YL-MP/417，附有關意見詳情，請城規會重視市民意見。

加州花園居民

2026-08-08

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 枝 日期
Signature Date 7/8/2026

100

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 2026年8月8日

101

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature Sq 日期 Date 7-8-2026

102

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 陳紫珠

簽署 **Signature** _____ **日期** **Date** 10/8/2026

103

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHOW CHIN YEE ANTHONY

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature

日期
Date Aug 09, 2026.

104

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature Tai

日期
Date 8/8/26

105

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為附近加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：

簽署
Signature

日期
Date 8/8/26

106

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為附近加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址 [redacted]

聯繫電話

簽署
Signature

日期
Date 8/8/26

107

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：

簽署
Signature

日期
Date 10/8/26

103

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 7-8-2026

109

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Ms SIN TAK CHING

簽署 Signature [signature] 日期 Date 2026-08-07

110

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Ms SIN SUK CHING

簽署 日期

Signature Date 2026-08-07

111

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Mr. SIN KIN HUNG

簽署 Signature Sin Kin Hung 日期 Date 7 Aug 2026 ~~7 Aug 2026~~

112

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature

日期
Date 10/8/2026

113

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 TSOI 日期
Signature Date 10－8－26年

114

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 陳惠萍 日期
Signature Date 10-8-2026

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

115

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 18:22
收件者: tpbpd/PLAND
副本: WONG, Wendy Woon Ping
主旨: The Application No.: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Dear Secretary, Town Planning Board,

As per attached.

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平，安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment ~~TO KA HIN~~ WONG WOON PING WENDY

簽署 Signature

日期 Date 10-8-2026

□Urgent ☑Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 115

Best Regards,
Suet

This email message (including any attachments) is confidential and may be legally privileged. If you have received it by mistake, please notify the sender by return email and delete this message from your system. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. The Bank of East Asia, Limited and all its subsidiaries and associated companies (the "BEA Group") shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this email nor for any delay in its receipt or damage to your system. The BEA Group does not guarantee the integrity of this email message, nor that this email message is free of viruses, interceptions, or interference.

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

115 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月11日星期二 11:30
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: The Application No.: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Dear Sirs,

Further to the attached letter dated 10th August 2026, I would like to provide the following additional information for your consideration.

Palm Springs is primarily a low-density neighborhood consisting of individual houses, designed to provide a quiet and private living environment. Placing an elderly home inside the shopping mall would introduce significant operational and traffic-related activities that are not compatible with the character of the estate. In addition, this arrangement would not be ideal for the elderly, as the project is not near any **major** hospital, which may delay access to essential medical services in emergencies. Furthermore, the traffic on the main road outside the estate has already reached its limit, and the additional visitor flow, service vehicles, and daily logistics associated with an elderly home would place further strain on an already saturated road network.

For these reasons, we believe the elder home should be in a more suitable area that can better support its operational need without adversely affecting the surrounding community.

I hope you will take this additional information into account when considering this planning application.

Should you have any questions or need any further information, please do let me know. I shall be only too pleased to hear from you.

Thank you.

Wendy Wong
Owner of Palm Springs

From: [redacted]
Sent: Monday, August 10, 2026 6:22 PM
To: tpbpd@pland.gov.hk
Cc: WONG, Wendy Woon Ping <WONGWWP@hkbea.com>
Subject: The Application No.: A/YL-MP/417

Dear Secretary, Town Planning Board,

As per attached.

115 附加

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

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另見合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment WONG WOON PING WENDY

簽署 Signature

日期 Date 10-8-2026

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

Best Regards,
Suet

This email message (including any attachments) is confidential and may be legally privileged. If you have received it by mistake, please notify the sender by return email and delete this message from your system. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. The Bank of East Asia, Limited and all its subsidiaries and associated companies (the "BEA Group") shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this email nor for any delay in its receipt or damage to your system. The BEA Group does not guarantee the integrity of this email message, nor that this email message is free of viruses, interceptions, or interference.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 116

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 20:45
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對元朗加州花園商場改建成老人院

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處
（電郵：tpbpd@pd.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園偉仕居之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

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

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求
綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。
我懇請 貴會秉持公正專業的態度：
* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人 ：陳鍶晴 / 霍瑤蓮
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026年 8月 8日

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

117

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 21:46
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417 強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建90人安老院 反對該安老院（RCHE）規劃申請，合法性具極大爭議性。

類別: Internet Email

寄付：城市規劃委員會秘書

標題：A/YL-MP/417
強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，合法性具極大爭議性。

重要前提：
一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施，
草圖註釋列明 R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集 社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，直接影響本區 1500 戶家庭 約 1.5 萬人口 日常配套 ，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，日本城家具，但已被陸續削減 零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請 ；
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。
二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬双向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-
商場 207 個車位全體居民租用，商場人員共享，並未為安老院劃分專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑內車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-

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

90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！ 且大業主已多時沒有派保安人員管理商場旁車路，做成外來車亂泊亂停。

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音，

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估？

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

日均總污水量相對比零售業更高，且污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，

整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損害地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施，

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量冷氣外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野 ，規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，

視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立

政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，

而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。
隔離病房、醫療儲存區增加消防風險 ，存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，
原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，
未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-

院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；
物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤？
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

懇請 ：城市規劃委員會 駁回有關申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否 再行審議。

反對人

姓名 張志亮 [redacted]

電話 [redacted]

日期 10 Aug 2026
從我的 iPhone 傳送

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

113

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月10日星期一 23:53
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 强烈反对元朗加州花园内商业大厦改建养老院:A/YL~MP/417
附件: 1000181006.jpg; 1000181005.jpg; 1000181007.jpg

類別: Internet Email

致城市規劃委員

請城市規劃委员慎重审查。並附上反對書！

加州業主:曾智忠

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
、Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾
報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：
- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
-失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
-凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。
通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。
雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。
鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。
醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。
周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。
內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：[redacted]
地址：[redacted]
電話：[redacted]
日期: 2026 08 10

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

119

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月11日星期二 9:34
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: The Application No.: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Dear Secretary, Town Planning Board,

As per attached.

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另見合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 11-8-2026

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

Best Regards,
Suet

This email message (including any attachments) is confidential and may be legally privileged. If you have received it by mistake, please notify the sender by return email and delete this message from your system. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. The Bank of East Asia, Limited and all its subsidiaries and associated companies (the "BEA Group") shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this email nor for any delay in its receipt or damage to your system. The BEA Group does not guarantee the integrity of this email message, nor that this email message is free of viruses, interceptions, or interference.

致城市規劃委員會意見書秘書
規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約
地段第 4750 號餘段(部分)
加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)
擬議用途：社會福利設施(老人院)

城市規劃委員會意見書
秘書先生/女士：

關於：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 擬議用途
為社會福利設施(老人院)提出反對意見

本人楊錦華為加州花園的住戶，現謹以此函**就上述規劃的擬議用途申請表示明確堅決的反對**。主要理由如下：

1. 嚴重違反屋苑建立的初衷

加州花園興建時的定位為低密度、清幽恬靜的住宅屋苑，此乃眾多居民選居此地的最重要原因。倘允許發展商在本屋苑增設安老院，不僅嚴重違反原有的規劃和定位，更且立下極壞的先例，日後任何發展商只要利之所在，即可援引此例，隨意更改興建屋苑的規劃初衷和用途，相信這絕非政府所樂見的情況。

2. 削弱屋苑日常的商業及社區配套功能

本屋苑偏離元朗市中心，居民均有賴商場內的店舖提供一般日常簡單的生活所需用品；此外，有一宗教堂會，為屋苑住戶和不少離鄉背井到此工作的外傭提供宗教崇拜、聚會交誼之便。有關規劃的擬議用途申請肯定是漠視大多數人的所需，有違現今政府以民為本的施政方針!

3. 對屋苑居民的休憩作息構成不必要的擔憂和壓力

安老院落成後，院舍裡數逾百計的長者和工作人員斷無理由終日困留院舍之內而不到戶外蹓躂閒逛，以抒鬱悶。如此則甚有可能會進入屋苑的範圍，甚或佔用屋苑的設施。屆時若生齟齬，則住戶恐招有不尊重老人之譏。這對屋苑住戶的寧靜生活平白增添不必要的壓力和影響!

RECEIVED
10 AUG 2023
Town Planning Board

4. 增添屋苑住戶對健康和環境衛生的擔憂

入住安老院舍的都是年紀老邁，甚或自理能力欠佳的長者，是以院舍在日常的運作中必然產生一定數量的醫療廢物和生活垃圾，這很容易與商場的購物環境、排污系統、通風管道、垃圾收集房及處理時帶來潛在的衛生隱患及異味問題，影響顧客及鄰近商戶的衛生環境。再者，鑒於 2019 新冠(Covid)肆虐期間，已確證不少的安老院舍乃病菌最易滋生及擴散之地，這無疑對屋苑住戶帶來莫大的精神困擾和心理壓力。敢信城規會不會對此無視。

5. 增加交通的負荷

目前本屋苑的對外交通，除眾多住戶備的車輛外，就是屋邨巴士，所用的出入通道就只得一條雙程路，而目前屋苑路口接駁對外行車馬路完全依賴一條雙程的青山公路。當安老院舍投入服務後，探訪者的、院舍接載的及運送相關物資的車輛勢必增加，將會進一步加劇本屋苑及青山公路的交通擠塞問題。

6. 加速屋苑道路的損毀，屋苑住戶被迫承擔更沉重的道路維修費用

目前，屋苑商場附近的車輛違泊情況經已十分嚴重。不少外來車輛隨着安老院舍落成而至，違泊情況肯定有增無減!不僅如此，頻繁的車流量更會令通往安老院舍的屋苑道路加速耗損，變相讓加州豪園與加州花園的住戶被迫共同承擔較目前更為沉重的道路維修費用。

7. 無障礙及救援通道問題

商場公用走廊、電梯等設施需承擔顧客與院舍如物資送遞、救護車接送服務等運作的雙重壓力，容易造成通道阻塞，再加上商場附近一向非常嚴重的車輛違泊情況，導致救護車出入受阻，這在緊急狀況下嚴重影響救援效率，有關問題和對患者的影響絕不容小覷!

8. 屋苑的保安問題

目前，加州花園的住戶保安完全依賴六個保安崗位及數約 120 部閉路電視維繫，若因安老院舍引進大量的外來人流，現有的保安系統實無法應付，這將令住戶的安全與私隱備受威脅。

結語及訴求

基於上述的理由，本人認為是次的改劃申請非僅未能配合該地點的實際商業定位，更會對本屋苑的住戶帶來生活品質及社區交通構成明顯的負面影響。

本人**強烈要求城規會否決申請編號 A/YL-MP/417 是次的規劃申請**，以保障本屋苑全體住戶的整體利益及原有的合理規劃。

希望 貴委員會能切實審慎考慮居民的意見。十分感謝!

申述人姓名：楊錦華
身份證首四字：[redacted]
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
電郵地址：[redacted]
日　　期：2026 年 8 月 10 日

申述人 楊錦華 謹啟

2026 年 8 月 10 日

(備註：請將本人提供的身份資料保密)

120 附加

致城市規劃委員會意見書秘書
規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約
地段第 4750 號餘段(部分)
加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)
擬議用途：社會福利設施(老人院)

關於：強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417
擬議用途為社會福利設施(老人院)

本人為加州花園的住戶，現謹就上述規劃的擬議用途申請提出強烈的反對。主要理由如下：

甲. 嚴重違反《加州地契》(New Grant No.3973)土地用途批核原意

1. **根據《加州地契》(Exhibit A-1，Recital(1)明確規定，有關地段之非住宅樓面(商業發展部分)嚴格排除住宅(Residental Purpose)、酒店及服務式住宅用途。**

現時的申請明顯是將性質該為長期住宿、醫療護理和照顧的安老院取代本屬支援屋苑日常商業/教育配套的樓面用途作出實質和根本性的改變，完全背離地契批出時將「住宅」和「商業配套」兩者的界線劃清之原意。

2. **違反《加州花園主公契》(Master DMC：AFK/S10/91/907275/8)之約定契諾。**

上述契約對全體業主(包括商業部分的業主)均具嚴格的法律約束力。但身為商業業主的申請人已觸及下列違契的風險：

2.1：**違反第 5.3 條「不得抵觸政府批地書(地契)之行為」**—現今商業業主企圖改劃商場(部分)用途為老人院之舉，實不符公契訂明業主不得作出任何違反政府批地書(地契)的規定；

2.2：**違反第 5.6 條「不得干涉屋苑管理與環境」**—公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。當安老院投入服務後，本屋苑的寧靜環境、出入通道和治安勢必深受破壞和影響，因為：

(a)探訪者、院舍接載院友、運送相關物資及救護等不同類別的車輛的出入流量勢必大增，屋苑住戶出入必然備受妨礙；

120 附加

2.2： (b)目前，加州花園的住戶保安完全依賴六個保安崗位及數約120部閉路電視維繫，若因安老院舍引進大量的外來人流，現有的保安系統實無法應付，這將令住戶的安全與私隱備受威脅。

(c)安老院落成後，院舍裡數逾百計的長者和工作人員斷無理由終日困留院舍之內而不到戶外蹓躂閒逛，以抒鬱悶。如此則甚有可能會進入屋苑的範圍，甚或佔用屋苑的設施。屆時若生齟齬，則住戶恐招不尊重老人之譏。這對屋苑住戶的寧靜生活平白增添不必要的壓力和影響!

2.3：**干犯第4.1.1及6.2.1條「公用道路權與交通控制」**—屋苑內的道路屬私家路及公用地方(Common Areas)。

商場(部分)改劃為安老院舍後，屋苑內部狹窄的道路將因大量相關的營運物資及接載車輛、救護車及訪客車輛出入而被嚴重堵塞，以致本該為屋苑住戶正當使用道路的權利被嚴重侵蝕；而管理人的管理負擔亦會大幅增加。

2.4：**違反第6.7條「不公平轉嫁管理成本」**

屬高消耗型設施的安老院定必產生大量的垃圾、污水及頻繁的車流量定必加速屋苑公用道路的磨損，如此將變相讓加州豪園與加州花園全體業戶目前透過管理基金(Management Fund)分擔屋苑公用道路維修的費用，此實有違公義和公平。

乙. 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃(Master Layout Plan)

1. 援引高院判例—**商業業主無權單方面改變商業配套定位**

根據香港高等法院如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理，物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan）旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分的業主不得以單方面的商業利益，擅自改變已被社區長期依賴的公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境的合理期望（Legitimate Expectation）。

發展商這次申請更改加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)為安老院舍之舉，肯定會帶來立竿見影的負面影響，包括：

120 附加

(a)**破壞商業配套的完整性**

根據《加州公契》第 1.1 條有關總規定義，加州花園商場設立的宗旨是為居民提供日常生活及教育支援。若大面積的原幼稚園及營

商舖位改為安老院舍，則商業及社區配套將被永久壓縮，不僅嚴重破壞城規會當初批准加州花園總體規劃(Master Layout Plan)時的整體配套平衡，更違反《加州公契》總規劃的定義。

(b)**剝奪二十年社區教育配套**

加州花園廣場現擬改劃為老人院舍的定位在過去的二十年一直是供開辦幼稚園之用的教育場所，也是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。若失去此幼兒教育基址，屋苑的幼童無論陰晴寒暑都直接被迫每日長途跋涉跨區上學，試問情何以堪?

(c)**從根本違背屋苑建立的初衷**

加州花園興建時的定位為低密度、清幽恬靜的住宅屋苑，此乃眾多居民選居此地的最重要原因。倘允許發展商在本屋苑增設安老院，不僅嚴重違反原有的規劃和定位，更且立下極壞的先例，日後任何發展商只要利之所在，即可援引此例，隨意更改興建屋苑的規劃初衷和用途，即從根本上擅意踐踏城規會當初批准加州花園總體規劃(Master Layout Plan)的莊嚴性，更無視《加州公契》總規劃的良好意願。相信這絕非政府所樂見的情況。

(d)**削弱屋苑日常的商業及社區配套功能**

本屋苑偏離元朗市中心，居民均有賴商場內的店舖提供一般日常簡單的生活所需用品；此外，有一宗教堂會，為屋苑住戶和不少離鄉背井到此工作的外傭提供宗教崇拜、聚會交誼之便。有關規劃的擬議用途申請肯定是漠視大多數人的所需，有違現今政府以民為本的施政方針!

(e)**對屋苑居民的休憩作息構成不必要的擔憂和壓**

安老院落成後，院舍裡數逾百計的長者和工作人員斷無理由整日困留院舍之內而不到戶外蹓躂閒逛，以抒鬱悶。如此則甚有可能會進入屋苑的範圍，甚或佔用屋苑的設施。屆時若生齟齬，則住戶恐招有不尊重老人之譏。這對屋苑住戶的寧靜生活平白增添不必要的壓力和影響!

120 附加

(f)**增添屋苑住戶對健康和環境衛生的擔憂**

入住安老院舍的都是年紀老邁，甚或自理能力欠佳的長者，是以院舍在日常的運作中必然產生一定數量的醫療廢物和生活垃圾，這很容易與商場的購物環境、排污系統、通風管道、垃圾收集房及處理時帶來嚴峻的潛在衛生隱患及異味問題，影響顧客及鄰近商戶的衛生環境。再者，鑒於2019新冠(Covid)肆虐期間，已確證不少的安老院舍乃病菌最易滋生及擴散之地，這無疑對屋苑住戶帶來莫大的精神困擾和心理壓力。何況加州花園商場的設計根本無法提供符合高規格標準的獨立醫療廢棄物處理及排污系統，極易引發病毒傳播及環境污染，對周遭居民的健康構成嚴重的威脅和惶恐不安的情緒。敢信城規會對此不會完全無視吧!

(g)**無障礙及救援通道問題**

商場公用走廊、電梯等設施需承擔顧客與院舍的物資送遞、救護車接送服務等運作的雙重壓力，容易造成通道阻塞。再加上商場附近一向非常嚴重的車輛違泊情況，很大機會導致救護車的出入受阻，這在緊急狀況下嚴重影響救援效率，有關問題和對患者的影響絕不容小覷!

(h)**屋苑的保安問題**

目前，加州花園的住戶保安完全依賴六個保安崗位及約120部閉路電視維繫。若因安老院舍引進大量的外來人流與車流，現有的保安系統實無法應付，這將令住戶的安全與私隱備受威脅。

丙.現有安老院舍及政府未來在鄰近地區興建院舍的規劃

1. **以院舍服務小數的人而不顧屋苑大多數居民忍受長期負面的影響**

加州豪園與加州花園現有戶數分別為424伙及980伙，兩屋苑合計共 1404 伙；再按每戶平均 3-3.5 人推算，兩屋苑的居民人數共約4,000-5,000 人。倘城規會批准發展商把加州花園廣場(部份)改劃為安老院用途的申請，不僅粗暴踐踏《加州地契》和《加州花園主公契》兩份依法依規訂定的法律文件的莊嚴性和提供有效保障的功能，更從根本徹底否定政府施政一向以照顧大多數人的利益為依歸的準則!

2. **鄰近周邊已有安老院舍提供服務，擬議新增的亦僅為滄海一粟**

現時青山公路潭尾段及牛潭尾一帶，已有兩間獲社會福利署發牌的私營安老院舍，可提供230個護老宿位。而擬議的加州花園安老院舍也僅為90個宿位，實屬滄海一粟，作用不彰。但影響所及與動作如此巨大，明顯不成比例!

120附加

3. 政府已在鄰近區域有興建安老院舍的計劃與規劃，並在不久的將來投入服務

在錦綉花園與加州花園正東側的牛潭尾發展區(北部都會Y區規劃)，政府已預留大型公共及福利設施用地，並經已展開牛潭尾發展計劃的公眾諮詢，預計主導工程及基礎設施最快於2027年動工，首批新社區區民預計於2034年配合北環線牛潭尾站通車時陸續入住，福利及醫療設施配套屆時亦將相應落成。

此外，政府在規劃的自給自足社區內，更將設有綜合服務大樓，提供長者日間護理中心及安老院舍等社福設施，主要用作支援未來新人口及元朗北區長者的需求。城規會必須小心衡量於加州花園這私人屋苑內增設區區的90個老人宿位是否有極大的迫切性和需要!

結語及訴求

基於上述的理由，本人認為是次的改劃申請非僅未能配合加州花園廣場的實際商業定位，但却對本屋苑的住戶帶來生活品質及社區交通構成明顯的負面影響。尤為嚴重的，城規會必須充份考慮土地最初批出的原意及屋苑整體配套的重要性，切勿忽略公契及地契的法理莊嚴和約束力的重要性，千萬不可批准任何可能違反地契用途的改劃申請!

本人**強烈要求城規會否決申請編號A/YL-MP/417的規劃申請**，以保障本屋苑全體住戶的整體利益及原有的合理規劃。

申述人 楊錦華 謹啟

2026年8月19日

致函者
姓名:楊錦華
住址:[redacted]
聯絡電話:[redacted]
電郵地址:[redacted]

(備註：請將本函取代10-8-2026的信件)

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

參考編號 Reference Number:	260810-204854-09285
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 20:48:54
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 黃承德

意見詳情
Details of the Comment :

本人為元朗加州花園/加州豪園之居民/業主，現就上述規劃申請（加州商場地下G1–G3及G5–G8號舖擬改劃為安老院）提出最嚴正的反對與極度抗議！此項改劃申請將對本區數千戶居民的日常生活、交通安全及社區承載力造成嚴重及不可逆轉的打擊，理據如下：

1. 嚴重剝奪屋苑唯一商業配套，造成民生困局：
加州商場為本低密度私人屋苑唯一的商業配套設施。是次改劃涉及佔用商場地下大幅面積（前幼稚園及核心零售舖位），使商場可用商業及餐飲空間大幅萎縮。屋苑位置遠離市區，居民日常採買及基本生活需求高度依賴商場；若批出龐大地舖改為安老院，將導致社區商業功能近乎癱瘓，居民將面臨基本生活補給難以為繼的困境，嚴重背離商場服務本屋苑居民的規劃初衷。

2. 私家路交通及泊車承載力爆滿，埋下救援安全隱患：
屋苑內部道路屬私家路，設計規模僅供住戶私家車通行，泊車位極為匱乏。大型安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、物流貨車及急症救護車頻繁進出，勢必引致內部交通嚴重癱瘓及違例泊車問題，甚至阻礙緊急救援車輛進入，直接威脅本區居民生命財產安全。

3. 24小時營運產生噪音與衞生滋擾，破壞居住品質：
安老院屬24小時不間斷營運設施，深夜及凌晨救護車頻繁進出鳴笛、夜間物資運送及醫療廢物處置，將對緊鄰商場的住宅單位造成持續性的噪音及環境衞生滋擾，徹底破壞低密度私人住宅區應有的寧靜居住環境。

4. 強行改變前幼稚園及商業空間用途，破壞社區定位：
涉事舖位本為幼兒教育及民生商業空間，乃屋苑家庭及幼童活動的安全生活圈。強行引入高密度區域性安老設施，不僅完全扭曲商場服務本屋苑居民的原有定位，更破壞了屋苑宜居、家庭友善的社區環境。

總結：
是次改劃申請完全無視社區承載力與居民基本生活需要！懇請城規會各委員嚴格把關，切勿批出此項影響深遠的改劃，堅決否決規劃申請 A/YL-MP/417！

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

參考編號 Reference Number:	260810-214357-72560
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 21:43:57
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Stanley chan

意見詳情 Details of the Comment :

寄付：城市規劃委員會秘書
標題：A/YL-MP/417
強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建90人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，合法性具極大爭議性。

重要前提：
一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施，
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集 社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，直接影響本區 1500戶家庭 約1.5萬人口 日常配套 ，商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，日本城家具，但已被陸續削減 零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請 ；
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。
二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬双向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-
商場207個車位全體居民租用，商場人員共享，並未為安老院劃分專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑內車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！ 且大業主已多時沒有派保安人員管理商場旁車路，做成外來車亂泊亂停。
三、噪音及環境干擾
報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音，
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：
- 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足20米，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。
通風、排氣裝置對住宅影響未評估？
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。
四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）
日均總污水量相對比零售業更高，且污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。
鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。
醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估。
五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損害地區景觀與居住氛圍
R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施，
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。
內部改裝會增設大量冷氣外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野 ，規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，
視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，
而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。
七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。
隔離病房、醫療儲存區增加消防風險 ，存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，
原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，
未提交詳細消防改善方案。
八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；
物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤？
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

懇請 ：城市規劃委員會 駁回有關申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否 再行審議。

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

參考編號 **Reference Number:**	260810-220213-54759
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	10/08/2026 22:02:13
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Martin Tsui

意見詳情
Details of the Comment :

I hereby lodge a firm and formal objection against the current planning application for the proposed welfare facility / care home development within the vicinity of Palm Springs and Royal Palms private residential estates. This proposal is highly inappropriate, incompatible and detrimental to the existing residential environment, community safety and overall well-being of local residents, and should be fully rejected by the Town Planning Board.

Palm Springs and Royal Palms are established, low-density private residential enclaves designed and zoned for exclusive residential use, supported by dedicated private security to maintain a safe, stable and secluded living atmosphere for homeowners and families. The proposal to introduce a 90-bed care home at this prime community core constitutes a severe land-use mismatch and will bring irreversible adverse impacts to the entire neighbourhood.

The operation of a large-scale 90-bed care home inevitably requires round-the-clock supporting ancillary services, including frequent ambulance arrivals and departures, external catering deliveries, clinical waste disposal and regular staff shift turnover. These continuous operational activities will introduce substantial, unregulated additional traffic flow directly into the heart of this quiet residential community. Situated centrally within the estate, Palm Springs Mall serves as the exclusive communal and retail hub for local residents only. The proposed care home will generate a constant influx and outflow of non-resident personnel, including medical workers, support staff, delivery personnel and emergency vehicles, completely disrupting the estate's closed and private residential nature.

This unprecedented external foot traffic and vehicular movement will create serious and ongoing safety hazards for all existing residents, including young children, elderly homeowners and domestic helpers residing in Palm Springs and Royal Palms. The breakdown of community enclosure and private security control will significantly compromise neighbourhood safety, heighten security risks and erode the peaceful living environment that residents lawfully enjoy.

Furthermore, embedding a high-capacity care home within a pure residential shopping mall will drastically alter the community's ambient atmosphere and introduce a persistent, depressing and adverse environmental vibe to the entire estate. Unlike general retail businesses, care home oper

ations involve long-term patient care, clinical procedures and heightened health risks, which cast a negative and incongruous tone over a family-oriented residential neighbourhood. Most criticall y, the concentration of vulnerable care home residents increases the risk of infectious virus trans mission and communal disease outbreaks, posing a continuous public health threat to local hous eholds, young children and elderly residents in the surrounding private estates.

Palm Springs Mall has long functioned as a dedicated local community commercial centre, purp ose-built to serve resident daily needs only. Its existing trade mix — including supermarkets, co nvenience stores, food retailers, pet shops, cafeteria, community church and kindergartens (in th e past) — fully aligns with pure residential commercial usage. Locating a clinical welfare facilit y within this family-focused retail mall is entirely inconsistent with the original zoning intentio n, completely out of character with the surrounding land use, and grossly incompatible with the established community profile.

This inappropriate development will not only severely degrade the quality of life for existing res idents, destroy the estate's peaceful residential ambiance and compromise public safety and hygi ene standards, but also negatively impact property values and future residential desirability of Pa lm Springs and Royal Palms.

In summary, the proposed welfare facility/care home development is unsuitable, unjustified and detrimental to the local residential community. I strongly urge the Town Planning Department an d Town Planning Board to fully disapprove and reject this planning application in the interest of protecting local residents' safety, public health, environmental harmony and legitimate residentia l rights.

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

參考編號 Reference Number:	260810-225849-79303
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/08/2026 22:58:49
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. 林麗清

意見詳情 Details of the Comment :

本人與家人居住於多年，上址配置完善，加州商場與幼兒園，符合當初與發展商之契約與合理期望。改變了環境，並不符合理期望，引發大量訴訟，浪費公帑。況且在這狹窄的環境，老人家會安康嗎，政府應該有更好的建設，以回饋作出貢獻的長者。本人提出極度反對。

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

參考編號 Reference Number:	260811-120629-94963
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 12:06:29
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. 陳麗珠

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書

敬啟者：

強烈反對在加州花園毗鄰地段興建安老院

本人乃加州花園的業主 / 居民，對於當局 / 發展商擬在加州花園周邊興建安老院的計劃，予以強烈反對。除先前提出的景觀、私隱及交通等理據外，本人更關注社區管理負荷的現實問題。加州花園屬獨立洋房群落，現有管理資源僅足以應付住戶基本需求，擬議安老院將徹底超出承載力，理據如下：

一、 違背低密度規劃原意，破壞加州花園的獨特景觀與和諧性，加州花園所處地段屬傳統低密度住宅區，一直以環境清幽、空間開揚著稱。擬議安老院建築規模與周邊純住宅環境格格不入，將破壞整個社區的景觀視野，令商業或機構元素逐步蠶食此優質地段，損害居民對安寧生活的合理期望。

二、 建築設計壓迫，嚴重侵犯私隱及引發「熱島效應」
初步圖則顯示，擬議建築物與加州花園洋房間距極為狹窄，部分位置近乎「面貼面」。院舍每天大量訪客、院友及職員活動，將完全摧毀住戶私隱；同時，該建築物若缺乏緩衝空間，將阻礙區內通風廊，引發「熱島效應」，遮擋開揚景觀（如綠化或遠山視野），直接導致物業價值下跌。

三、 加劇區內交通負荷，構成環境及衛生隱患
加州花園周邊道路（如和生圍 / 加州花園大道）繁忙時段已見車流壓力。安老院頻繁的救護車、穿梭車輛及訪客進出，會進一步癱瘓交通，甚至影響緊急救援效率。此外，院舍屬易感染高風險群組集中地，一旦爆發傳染病，病毒易經空氣或排污系統傳播，加上冷氣熱風、低頻嘈音及廢物處理等問題，將嚴重影響居住衛生環境。

四、 現有管理資源嚴重不足，無法應付大量外來人流及車流，
加州花園現有的保安及管理團隊，僅足以應付住戶及登記訪客的基本需求。擬議安老院一旦落成，每日將有大量非屋苑住戶（包括院友家屬、醫護人員、物資運輸車輛及社福機構訪客）頻繁進出，現有保安人手絕不足夠進行嚴格身份核實及車輛登記，勢必造成以下嚴重後果：

· 保安漏洞：外來人士可輕易混入屋苑範圍，威脅住戶財產及人身安全；
· 交通混亂：非住戶車輛隨意進出，加劇道路擠塞，甚至阻塞消防通道及緊急車輛出入口；
· 管理成本轉嫁：為應付額外人流車流，管理公司或需大幅增加保安及清潔人手，相關開支最終必然轉嫁至全體業主，變相迫使居民補貼非屋苑用途的營運成本，極為不公。

總結
本人理解社會對安老服務的需求，但絕不認同以犧牲加州花園居民的生活質素、私隱權、財產權益及社區安全為代價。此選址不當，設計欠缺周詳，更嚴重低估對現有管理系統的衝擊，完全不符合《香港規劃標準與準則》的兼容性要求。本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園居民應有的合理生活空間及環境權利。

此致
城市規劃委員會

加州花園 居民

陳麗珠

聯絡電話 [redacted]
日期：2026年8月11日

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

參考編號 Reference Number:	260811-124100-83451
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 12:41:00
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. YAU CHEUK LAM

意見詳情 Details of the Comment :

Further grounds in opposing the application for planning permission for residential care home for elderly may include the following:-

(a) The said application would frustrate the existing zoning intention which is Residential (Group C) aims for low rise and low density residential developments.

(b) The said application, if approved, would no doubt set as a bad precedent.

(c) Our estate's existing car parking could not and would not be sufficient to serve the proposed home for the elderly which aims to provide 90 beds for the elderly and is operating 24 hours a day. As such, the extra demand for car parking spaces from the elderly home would compete with the current use by the existing tenants of Palm Springs Plaza and the owners of the entire estate.

(d) The existing supermarket and the convenient store(7/11) which aims to serve the Palm Springs owners could not provide extra service to the elderly home which would be operated 24 hours a day 年終無休.

(e) Ad mentioned in the application planning statement which stated there is a shortfall of 1784 beds for the elderly in Yuen Long. The proposed elderly home could provide 90 beds reflecting merely 5% of the shortage of supply which is merely a drop in the Ocean. But the said application would affect the daily life of Palm Springs owners.

The above grounds are clearly not comprehensive and exhaustive. Other solid and genuine grounds from you could be incorporated.

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

參考編號 Reference Number:	260811-134715-86378
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 13:47:15
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Lau kaman

意見詳情
Details of the Comment :

此地段與基本醫療處所相距甚遠，且沒有公共交通接駁，並不適合用作安老院舍。
位置太接近私人住宅，其商場能夠供應之公共用地亦沒有充足戶外設施，如處所用作安老院舍，難以提供充足戶外空間予使用者提供優質環境。亦然，如安老院舍使用者頻繁離開院舍範圍亦影響民生。

128

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 10-8-2026

129

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature Chung

日期
Date 11-8-2026

130

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature Katak 日期 Date 9-8-2026

131

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature [signature]
日期 Date 10-8-2026

132

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已嚴重負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 顏啟新
簽署 **Signature** [signature] **日期** **Date** 11.8.2026

133

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已嚴重負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院滋擾後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHAN KWAI FONG.
簽署 **Signature** CF CHAN **日期** **Date** 11/8/2026

134

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及非巴前往之處。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入。繁忙時段常擠塞，新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 楊翠婷
簽署 **Signature** _____ **日期** **Date** Aug 10, 2026

134附加

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

會增加医療廢物，增加不是居民的外人，
破壞寧靜的環境，不適合興老人院的
設立。

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

簽署 Signature 楊李婷 日期 Date 8月15日 2026

135

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature 何子翠 日期
Date 8-11-2026

136

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另見合適地點設立安老院。

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

簽署 鄭秉森 日期 8-11-2026
Signature Date

137

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12-8-2026

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

138

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月11日星期二 17:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Planning Application No.: A/YL-MP/417 comment
附件: letter of objection.pdf

類別: Internet Email

Dear secretary town planning board,

Please kindly see my attached letter of objection on the proposed planning application of No.: A/YL-MP/417, whereby the proposed plan of the residential home care will deeply affect the daily lives of the inhabitants of royal palms and palm springs. I would greatly appreciate it if my comments could be taken into consideration.

Many thanks,
Sharon

To: Secretary, Town Planning Board

(Address: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong)

Re: Planning Application No.: A/YL-MP/417

Location: Remaining Portion (Part) of Lot No. 4750 in Demarcation District No. 104, Yuen Long, Palm Springs Plaza (Shops G1–G3 and G5–G8)

Proposed Use: Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly - RCHE)

I am a resident of Palm Springs / Fairview Park. I hereby express my **strong objection** to the above planning application for the following reasons:

1. Contrary to the Planning Intention of the "Commercial" Zone; Permanently Depriving Space for Commercial Supporting Facilities to Recover

The application site is located in a "Commercial" zone, where the planning intention is to provide retail, dining, and daily community services. Although the premises were previously used as a kindergarten and have been vacant for some time, their statutory use remains for commercial and community service spaces. Palm Springs and Fairview Park are in isolated locations, and residents rely heavily on Palm Springs Plaza as their only nearby spot for daily supplies. Granting approval to convert this space into a enclosed, high-density "Residential Care Home for the Elderly" (institutional use) will permanently eliminate the possibility of utilizing this large floor area for practical commercial amenities such as supermarkets, clinics, or everyday eateries, severely contradicting the site's original planning intention as the estate's core commercial hub.

2. Incompatible Visitor Profile with Shopping Mall Functions; Disrupting the Commercial Ecosystem

The operation of a shopping mall depends on a mobile consumer population. An RCHE is a "licensed and residential" facility, which cannot generate consumer foot traffic or economic vitality for other existing or potential shops in the mall. Converting a large area in the core of the mall for medical/caregiving use will not only fail to drive surrounding commerce, but will also weaken the commercial atmosphere of the entire plaza, accelerating its marginalization and harming the convenience of overall residents' daily lives.

3. Conflicts in Traffic and Emergency Handling; Posing Road Safety Hazards

Foot and vehicular traffic for general commercial or early childhood education activities are mainly concentrated at specific times and consist mostly of private cars, shuttle buses, or pedestrians. In contrast, the operation of an RCHE involves frequent visits by ambulances, medical supply transport vehicles, large laundry trucks, and catering delivery vehicles. The road space at the main entrance of Palm Springs and surrounding thoroughfares (such as Oleander Drive) is limited. Frequent parking, ingress, and egress of emergency and heavy vehicles will cause severe traffic congestion and pose major safety hazards to estate residents and pedestrians (especially children and the elderly).

4. Contrary to Reasonable Expectations of Residents; Disrupting the Tranquility and Peace of a Low-Density Community

Residents chose to purchase properties here based on the reasonable expectation that the location would remain a low-density residential area supported by a "commercial shopping plaza." The

operation of an RCHE will inevitably bring issues such as late-night ambulance sirens, medical waste disposal, dense vehicular noise, and light pollution, which will directly disrupt the daily lives of neighboring residents and severely undermine the originally peaceful living environment of the community.

5. Exacerbating Community Conflicts; Harming Overall Community Welfare

An RCHE facility conflicts significantly with the environmental requirements of the surrounding low-density private housing. The implementation of this project will inevitably spark long-term confrontation between residents and the operator, and may even lead to endless legal disputes regarding Deed of Mutual Covenant (DMC) provisions, tearing the community apart. This runs completely counter to the Town Planning Board's mission to promote the "overall welfare and harmonious development" of the community.

Based on the above reasons, I strongly urge the Town Planning Board to **reject** this planning application (A/YL-MP/417). I sincerely request all members to carefully consider the voice of the residents and safeguard the reasonable development of the community.

Name of Person Making Comments: Wong Sze Laam Sharon

Signature: _____

Date: 11/8/2025

Contact Phone Number: [redacted]

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

139

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月12日星期三 12:41
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	反對在元朗加州花園內設立安老院
附件:	Arcadia Rejection for Olderly Habitats (consolidated).pdf
類別:	Internet Email

敬啟者:

本人是一名加州花園業主，就有關在元朗加州花園內設立安老院一事，希望提出反對意見，請查閱附件!

加州花園[redacted]業主
黃玉娟 謹上

致雅仕居各住戶:

相信大家已得悉新鴻基入紙申請興建安老院舍(見以下 8 月 7 日大公財經報導), 如果你的意願是<u>反對</u>, 煩請盡快簽署附件, 以一人一信形式呈交城規會, 或送到商場徐議員辦事處代辦. 謝謝!

註: 城規會公開諮詢期限是 25/8; 反對信<u>不限</u>於加州花園住戶.

大公財經
2天 ·

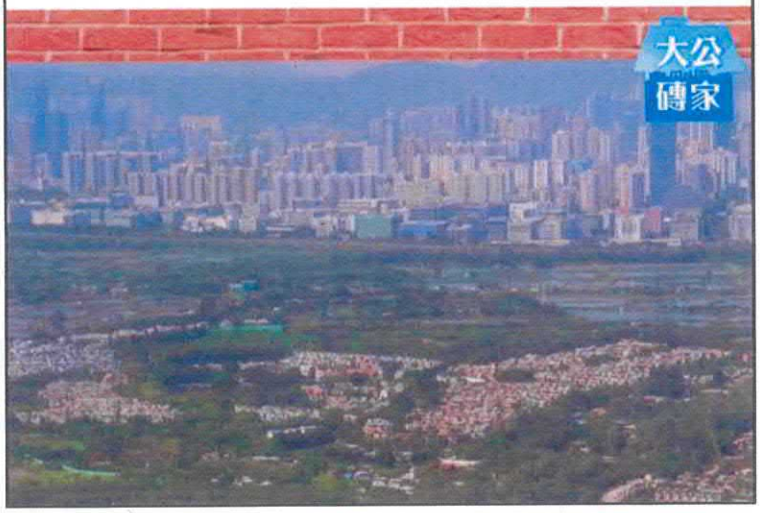
【安老院舍】

本港出生率偏低，人口老化速度卻加快，令護老需求大增。新地 (00016) 也有意在元朗加州花園的商場內開設私人安老院舍，提供90個床位。

擬改建為安老院舍的位置在加州花園廣場地下G1至G3及G5至G8號舖位，總建築面積約1.05萬方呎，之前營運多年的幼稚園已停運，另1間零售店也將結業。新地在檢視本港整體人口結構變化及區內需求後，現向城規會申請將上述舖位改建為1所私營自資安老院，提供90個私營床位。既符合現行推廣的老有所養政策，又切合元朗區對社區設施的需求。

新地指，加州花園廣場為1幢兩層高商場，交通方便，場內仍設有各種零售及商業設施，服務周邊居民，故改建安老院不會影響附近地區的零售設施供應。該安老院可在明年改建完成並投入服務。

#大公報 #大公財經 #大公地產 #大公磚家
#人口老化 #護老 #新地 #元朗加州花園 #商場 #私人安老院舍



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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入。繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱 Wong Yuk Kuen, Ida
Name of person/company making this comment [redacted]
簽署 Signature [signature] 日期 Date 11 August, 2026

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

參考編號 Reference Number:	260811-185058-27330
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 18:50:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chiang tsun

意見詳情
Details of the Comment :

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出嚴正反對
本人為元朗加州花園/加州豪園之居民/業主，現就上述規劃申請（加州商場地下G1–G3及G5–G8號舖擬改劃為安老院）提出嚴正反對！此改劃申請完全忽視低密度住宅區的實際需要，將嚴重打擊居民日常生活品質，理由如下：
1. 低密度住宅極需適當設施，現時餐飲配套已嚴重不足：
加州花園/加州豪園屬遠離市區的低密度私人住宅區，居民日常基本生活極度依賴商場提供合適的零售商舖及餐飲服務。現時商場內已非常缺乏能滿足居民基本一日三餐及家庭聚會的合適餐飲設施，若將龐大地舖改劃，將令民生配套雪上加霜，徹底打亂居民日常生活。
2. 強行佔用前幼稚園空間，剝奪幼兒與家庭設施：
是次改劃涉及佔用前幼稚園及幼兒設施舖位。屋苑內育有幼兒的家庭極需要社區內的幼兒教育及家庭活動空間，強行將原屬幼兒教育及民生商業之地舖改為安老院，徹底破壞了屋苑宜居、家庭友善的社區定位與配套。
3. 過早改劃引致惡性循環，恐再無商戶願意入駐：
若城規會過早批准將商場核心大面積舖位改劃為安老院，將徹底改變商場的商業生態與人流性質。這勢必造成惡性循環，極度削弱商場對其他民生零售及餐飲商戶的吸引力，導致未來更難招攬合適的商戶入駐，長期嚴重損害數千戶居民未來的日常生活需求。
4. 應給予符合屋苑規模的適當設施設備與商舖：
作為一個低密度住宅社區，城規會及規劃當局應保障屋苑具備適當及充足的設施設備商舖，服務本區住戶。強行引入高密度區域性安老院，完全背離了商場服務本屋苑居民的規劃原意。
總結：
是次改劃將對本區日常生活帶來極大負面影響。懇請城規會體恤居民實際生活需求，維護低密度社區的商業配套功能，堅決否決規劃申請 A/YL-MP/417！

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

參考編號 Reference Number:	260811-185829-00457
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 18:58:29
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. 周美招

意見詳情 Details of the Comment :

1. 消防安全與緊急疏散風險（消防角度）
理據： 安老院院友大多為行動不便或需長期臥床的長者。加州商場位於低密度住宅區內，若不幸發生火警，在狹窄的商場通道及內部私家路上，大量行動不便長者的疏散極度困難。此外，外來停泊的探訪車輛更可能阻礙消防車進入及升起雲梯，埋下嚴重的消防及人命安全隱患。
2. 渠務、污水及醫療廢物過載（環保與衞生角度）
理據： 安老院屬 24 小時高密度照顧設施，每日會產生大量生活污水、高濃度洗滌廢水以及醫療廢物（如廢棄尿片、污染敷料等）。加州商場原本的渠網、隔油池及垃圾收集房設計，僅針對小型零售及幼稚園用途。強行引入安老院將導致屋苑渠網超載，極易引致渠管堵塞、臭氣倒灌及細菌滋生，嚴重威脅周邊住戶衞生。
3. 偏遠地區急救資源不足，損害長者與居民利益（醫療與規劃角度）
理據： 加州花園地理位置較偏遠，距離最近的公立急症醫院（如博愛醫院、屯門醫院）有一段距離。若在此設立大型安老院，急症召喚頻繁，除了延誤緊急長者救治的黃金時間，亦會過度消耗及拉扯元朗區內原本已極度緊張的急救車資源，對院友及本區居民均無好處。
4. 破壞私人屋苑保安，維修成本轉嫁業主（屋苑管理與經濟角度）
理據： 加州花園屬私人封閉式低密度屋苑。安老院營運每日會帶來大量外來探訪者、換班員工及物流車輛，等同打破屋苑原有的保安屏障。同時，外來重型車輛及復康巴士頻繁行駛屋苑私家路，會加速路面破損，相關的私家路維修及保安開支最終變相轉嫁予本區業主負擔，極不公道。
5. 缺乏技術評估，報告未能反映私家路實況（規劃程序角度）
理據： 申請人未有向城規會提交充分、專業且切合加州花園私家路實況的「交通影響評估（TIA）」及「環境影響評估（EIA）」。現時評估完全忽視了屋苑內部私家路單線雙程及泊車位極匱乏的實際限制，技術評估嚴重不足且缺乏說服力。

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

參考編號 Reference Number:	260811-223000-44672
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 22:30:00
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 蔣振聲

意見詳情 Details of the Comment :

【加州商場改安老院 A/YL-MP/417】街坊反對理據參考：
1. 搶奪村內唯一社交空間： 商場係村內唯一聚腳點，改做安老院等同挖走社區心臟，低密度屋苑變「生活沙漠」。
2. 村內行人安全隱患： 復康巴士、貨車及救護車頻繁入村，私家路人車爭路，威脅小朋友同散步長者安全。
3. 維修成本轉嫁業主： 外來重型車輛破壞村內私家路，維修費最終要業主出管理費埋單，極唔公平！
4. 應轉往周邊專用土地： 政府喺北部都會區/新田科技城已預留大量 G/IC 專用社福土地，凹頭/元朗市中心亦更有完善醫療配套，唔應該搶私人屋苑民生商場！

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

參考編號 Reference Number:	260812-001948-31325
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 00:19:48
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 蔣振聲

意見詳情
Details of the Comment :

本人為元朗加州花園/加州豪園之居民/業主，現就上述規劃申請（加州商場地下G1–G3及G5–G8號舖擬改劃為安老院）提出最嚴正的反對與極度抗議！是次改劃將徹底摧毀本社區僅存的民生配套，理由如下：

1. 民生與餐飲空間被逐步侵蝕，社區配套面臨「完全歸零」： 商場原有的餐飲設施早前已被改為 24 小時健身中心，本區基本的餐飲及家庭聚腳空間已大受打擊。現時申請人更擬將原幼稚園及「日本城」等核心民生地舖一併改劃為安老院。此舉等同將商場剩餘的民生空間徹底抹殺，致使村內基本的社區民生設施陷入完全歸零的困境！

2. 徹底封死未來發展，斷絕引進酒樓及民生商戶的可能性： 作為一個遠離市區的低密度私人住宅區，數千戶居民對日常餐飲（如酒樓/餐廳）及日常家品購物（如日本城等）有著最基本的生存需求。若將龐大地舖過早且永久地改劃為安老院，日後即使有酒樓、合適餐飲或民生零售商戶有意入駐服務居民，商場亦再無任何空間容納，長期嚴重剝奪居民改善生活的權利。

3. 屋苑私家路交通及救援安全隱患： 屋苑內部道路屬私家路，設計僅供住戶使用。大型安老院營運每日引致大量探訪車輛、復康巴士及救護車頻繁進出，勢必引致內部私家路嚴重癱瘓，甚至阻礙緊急消防及救護車輛進入，直接威脅本區居民生命財產安全。

4. 24小時營運產生噪音與衛生滋擾： 安老院屬24小時不間斷營運設施，深夜急症救護車進出鳴笛、物資運送及醫療廢物處置，將對緊鄰住宅造成持續性的噪音及環境衛生滋擾，徹底破壞低密度住宅區的寧靜環境。

總結： 是次改劃完全無視數千居民基本的飲食與購物生存需要！懇請城規會各委員嚴格把關，體恤居民實際生活困境，堅決否決規劃申請 A/YL-MP/417！

📲 發給街坊 / 群組的 WhatsApp 訊息

你可以直接複製這一段傳給其他街坊，呼籲大家一起反對：

📣 【加州商場改安老院 A/YL-MP/417】街坊緊急反對理據：

街坊們請注意，加州商場嘅民生配套正被逐步侵蝕：

1. 餐飲空間已失： 原先嘅餐廳已經改為 24 小時健身中心，村內食肆已經極度缺乏！

2. 民生設施歸零： 現在仲要把原先嘅幼稚園同「日本城」地舖都做埋老人院，村內嘅社區設施將會完全冇！

3. 將來再無翻身機會： 如果呢大批地舖俾安老院拿走，將來就算有酒樓、合適餐廳或者「日本城」等商戶想入嚟開，商場都再冇空間，居民以後連食飯買野都無路可走！
4. 私家路塞爆： 復康巴士同救護車頻繁入村，私家路必定塞爆，影響緊急救援安全！

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

參考編號 Reference Number:	260811-235604-05770
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 23:56:04
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. choi pok man

意見詳情 Details of the Comment :

Primary concern: traffic congestion, shuttle-bus conflict and emergency access

To: The Secretary, Town Planning Board

I object to the proposed conversion of Shops G1–G3 and G5–G8 at Palm Springs Plaza into a pr ivately operated, self-financed residential care home for the elderly with 90 bed spaces. I recogn ise Hong Kong's need for elderly-care services and my objection is not directed at elderly perso ns or at residential care homes in principle. It concerns the suitability of this particular premises and whether the application has adequately demonstrated that the proposal can operate without u nacceptable impacts on the surrounding low-rise private residential community. I live in Royal P alms and regularly use the road and plaza access described in the application. Existing congestio n at the plaza is a material daily problem, particularly because the same frontage functions as a s huttle-bus stop for residents travelling to and from town.

Grounds of objection

The applicant concludes that the proposed care home and the remaining retail uses would genera te the same traffic as the existing scenario and that the additional impact would therefore be "nil/ minimal". That conclusion does not reflect the distinct operating pattern of a 90-bed, 24-hour car e institution. A proper assessment should separately quantify staff shift changes, visitors, taxis, r ehabilitation or accessible vehicles, non-emergency patient transport, ambulances, food and med ical deliveries, refuse collection and other servicing movements.

The plaza frontage already accommodates the resident shuttle-bus stop. The application does not demonstrate, by means of a detailed kerbside operational plan, how buses, private vehicles, taxi s, ambulances and loading vehicles can safely and simultaneously use the limited frontage witho ut double parking, obstruction or delay.

The statement that the plaza has 207 parking spaces and seven loading/unloading bays does not establish that those spaces are available at the relevant times, suitably located for frail or wheelc hair users, or sufficient during staff shift changes and visiting periods. Existing utilisation and ill

egal or informal kerbside stopping should be surveyed at representative peak periods.

Because Palm Springs Boulevard is the practical access route for nearby homes as well as the pl aza, congestion or obstruction generated at the plaza could affect residents' normal access and e mergency response. The Board should require swept-path analysis, ambulance stopping arrange ments, pedestrian and wheelchair routes, and evidence that fire and emergency access will remai n unobstructed.

Request to the Board

For these reasons, I respectfully request that the Board reject the application. At minimum, appr oval should not be granted unless the applicant submits a fresh and independently verified traffic and kerbside assessment based on the actual operating characteristics of a 90-bed RCHE, includi ng the resident shuttle-bus operation and existing peak congestion.

I respectfully request that this comment be placed before the Rural and New Town Planning Co mmittee when it considers the application.

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

參考編號 Reference Number:	260811-235739-75574
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 23:57:39
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Chun lai sze liz

意見詳情 Details of the Comment :

Primary concern: reliance on privately managed access and resident-funded infrastructure

To: The Secretary, Town Planning Board

I object to the proposed conversion of Shops G1–G3 and G5–G8 at Palm Springs Plaza into a pr ivately operated, self-financed residential care home for the elderly with 90 bed spaces. I recogn ise Hong Kong's need for elderly-care services and my objection is not directed at elderly perso ns or at residential care homes in principle. It concerns the suitability of this particular premises and whether the application has adequately demonstrated that the proposal can operate without u nacceptable impacts on the surrounding low-rise private residential community. Royal Palms ho meowners contribute management fees to Kai Shing Management Services for the management and upkeep of the residential environment and associated facilities. The application describes ac cess through Palm Springs Boulevard but does not adequately explain the legal, management an d cost implications of using infrastructure serving the private residential estates for a substantial institutional operation.

Grounds of objection

The Board should verify the ownership, management responsibility and legal rights governing e very road, entrance, footpath, drainage connection, security arrangement and loading area that th e proposed care home would rely upon. Convenient physical access is not, by itself, evidence of an unrestricted right to intensify commercial or institutional use of privately managed infrastruct ure.

A 90-bed care home would bring recurring staff, visitor, ambulance, delivery, waste and mainten ance movements. The application does not state whether Kai Shing Management Services or aff ected owners have agreed to the proposed operational use, nor who would bear additional maint enance, security, traffic-management and repair costs arising from it.

Residents should not be required, through their management fees, to subsidise infrastructure or management resources used by a privately operated, self-financed care institution. Before appro

val, the applicant should demonstrate binding arrangements covering access rights, maintenance contributions, damage, security, traffic control, refuse handling and liability.

The plaza is physically integrated with and readily accessible from the residential environment. The application should therefore examine security boundaries, visitor wayfinding, staff access at night, control of unauthorised entry into residential areas and measures preventing vehicles from waiting or parking within estate-controlled areas.

Request to the Board

I respectfully request refusal because the application has not demonstrated that the proposed inst itutional use can operate independently and lawfully without placing additional burdens on priva tely managed, resident-funded access and facilities. If the Board is not minded to refuse, it shoul d first require documentary confirmation of access rights and binding operational and cost-shari ng arrangements acceptable to the relevant owners and management bodies.

I respectfully request that this comment be placed before the Rural and New Town Planning Co mmittee when it considers the application.

致：城市規劃委員會秘書處

144 附加

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Chan Lai Sze Liz

簽署:

電話: [redacted]

日期: 10-8-2026

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

參考編號 Reference Number:	260811-235858-30274
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/08/2026 23:58:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Cheung wing fun

意見詳情 Details of the Comment :

Primary concern: impact on directly facing homes and residential amenity

To: The Secretary, Town Planning Board

I object to the proposed conversion of Shops G1–G3 and G5–G8 at Palm Springs Plaza into a pr ivately operated, self-financed residential care home for the elderly with 90 bed spaces. I recogn ise Hong Kong's need for elderly-care services and my objection is not directed at elderly perso ns or at residential care homes in principle. It concerns the suitability of this particular premises and whether the application has adequately demonstrated that the proposal can operate without u nacceptable impacts on the surrounding low-rise private residential community. A number of pri vate homes, including homes within Royal Palms, face or are close to Palm Springs Plaza. The a pplication recognises that the plaza is surrounded by low-density, low-rise residential developme nts, but its environmental discussion principally considers traffic noise affecting the future care-home residents. It does not adequately assess operational impacts travelling in the opposite direc tion—from the proposed institution to existing homes.

Grounds of objection

A residential care home is normally a continuous operation. The submission provides insufficien t detail about staffing and shift hours, visiting hours, ambulance and patient-transfer activity, deli veries, refuse collection, laundry, kitchen use, mechanical ventilation, plant, lighting and overnig ht operations. These matters are essential when dwellings directly face the premises.

The noise review cannot be complete if it mainly asks whether road traffic would affect the prop osed care home. It should also assess whether vehicle doors, reversing alarms, engines left runni ng, trolley movements, loading, waste collection, mechanical plant and nighttime staff or visitor activity would affect existing residents.

The applicant should provide detailed locations and specifications for exhaust outlets, air-conditi oning and ventilation plant, emergency generators, refuse and clinical-waste storage, laundry an d kitchen facilities. Odour, hygiene, pest control and waste-collection routes should be assessed i

n relation to the nearest homes and pedestrian paths.

The proposal occupies approximately 973.8 square metres and provides 90 beds. Calling it "sma ll in scale" does not remove the need to examine the intensity and duration of its operations with in a low-density residential setting. Its practical impact should be evaluated by operations, not b uilding bulk alone.

Request to the Board

I respectfully request that the Board reject the application because it lacks a satisfactory assessm ent of the proposed care home's full operational impact on directly facing and nearby homes. Alt ernatively, the Board should require a complete operational and environmental management pla n, supported by acoustic, air, waste and lighting assessments and enforceable limits on loading, s ervicing and plant noise.

I respectfully request that this comment be placed before the Rural and New Town Planning Co mmittee when it considers the application.

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

參考編號 Reference Number:	260812-000051-60992
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 00:00:51
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Choi wing yiu

意見詳情
Details of the Comment :

主要關注：社區諮詢不足，亦欠缺可執行的營運框架

致：城市規劃委員會秘書

本人反對把加州花園商場地下G1至G3及G5至G8號舖改建為一所設有90個宿位、由私營機構營辦的自負盈虧安老院。本人明白香港確有安老服務需求，亦並非反對長者或安老院舍本身；本人所關注的是，本項目會在一個緊密相連的私人住宅社區中心，引入具相當規模而長期運作的院舍用途。可是，居民只在本輪公眾意見截止日期前約兩星期，才收到管理公司放入信箱的單張；不少業主更直至最近數天才知悉申請，未有足夠時間就居民熟悉的現場營運問題進行有意義的溝通。

反對理由

法定公眾意見程序不應取代與受影響居民、業主及管理組織進行的實質諮詢。項目可能影響居民出入、穿梭巴士運作、保安安排及由住戶管理費支持的設施。通知時間有限，令居民難以取得完整資料，亦無法有系統地核實申請人的各項假設。

申請文件籠統聲稱交通、環境及污水影響輕微，卻沒有提出清晰並可執行的營運框架，例如員工人數及輪班時間、探訪時段、救護車和復康接送安排、上落貨時段、垃圾收集、保安、投訴處理及管理責任等。

區內安老宿位不足固然是重要政策考慮，但這並不代表任何空置處所均適合改作安老院。院舍需求必須與選址的交通可達性、安全上落貨安排、與鄰近住宅的相容程度，以及是否有具直接公共道路出入口和專用接送設施的其他地點一併衡量。

若單憑概括保證便批准申請，院舍投入運作後或會產生難以補救的長期衝突。除非在作出規劃決定前已清楚訂明營運參數、完成技術評估並確立可執行條件，否則日後附加的條件未必能有效解決問題。

向城規會提出的要求

由於項目的實際營運影響，以及其與周邊私人住宅社區的關係仍未妥善解決，本人謹請城規會拒絕本申請。如城規會仍擬進一步考慮，應先要求申請人與受影響業主及管理組織進行真正諮詢，並提交經修訂且可執行的營運方案，以及更新後的交通、出入、環境和基礎設施評估，再讓公眾提出意見。

本人謹請城規會將本意見呈交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，在審議本申請時一併考慮。

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

參考編號
Reference Number: 260812-000209-70278

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 12/08/2026 00:02:09

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

主要關注：交通及泊車評估建基於未獲充分證明的假設

致：城市規劃委員會秘書

本人反對把加州花園商場地下G1至G3及G5至G8號舖改建為一所設有90個宿位、由私營機構營辦的自負盈虧安老院。本人明白香港確有安老服務需求，亦並非反對長者或安老院舍本身；本人所反對的是在未充分證明選址合適、亦未妥善評估對周邊低密度私人住宅環境影響的情況下批准本申請。尤其令人關注的是，申請人聲稱項目對交通影響屬「零／輕微」，但支持此結論的理據並不充分。一般規劃標準或現有車位數目，不能取代針對現場實況及院舍實際營運需要的詳細評估。

反對理由

申請把擬議安老院與「現有零售用途」作比較，並推斷兩者產生的交通量相同。然而，申請文件同時指出部分處所目前空置，並曾用作幼稚園。申請人應公開各部分採用的實際樓面面積、出行率及計算方法，並解釋比較基準究竟是目前實際觀察所得的交通量，還是假設所有舖位均全面營業的理論情景。

規劃標準沒有訂明安老院必須提供特定數量的車位或上落貨設施，並不代表實際營運不會產生相關需求。評估應按90個宿位、員工人數及輪班時間、訪客、醫護人員、的士、復康巴士、輪椅接送車、救護車、膳食、床單及醫療物資運送，以及垃圾收集等因素，計算實際車流及停車需要。

商場現有207個車位及7個上落貨位置，亦須供其他商戶和使用商場服務的居民使用。申請人應提交有日期及時段的實地使用率調查，涵蓋平日、週末、居民穿梭巴士運作時段、探訪高峰及員工交更時段；亦應清楚指出哪些車位或上落客位置可供院舍使用，並證明由該處前往院舍入口的路線安全無阻。

在未評估出入口排隊及車輛衝突、路旁停留時間、雙行泊車、行人過路、輪椅上落車、居民穿梭巴士進出及緊急車輛停靠安排前，不應接納「零／輕微影響」的結論。測試亦應涵蓋多項活動同時發生的繁忙情景，而非只採用平均需求。

向城規會提出的要求

基於申請未有以透明及針對現場的證據證明其核心交通和泊車結論，本人謹請城規會拒絕本申請。城規會不應把「沒有訂明最低車位標準」視為場地具備足夠營運承載力的證明。如城規會仍考慮批准，應先要求申請人根據實地觀察結果及完整公開的營運方案，重新提交交通和泊車評估。

本人謹請城規會將本意見呈交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，在審議本申請時一併考慮。

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

參考編號 Reference Number:	260812-085803-94754
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 08:58:03
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Yu Dong Li

意見詳情 Details of the Comment :

城市規劃委員會

意見書（反對規劃申請）

敬啟者：

申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3及G5-G8舖位）
擬議用途：社會福利設施（安老院）

本人為加州花園業主及居民，反對在本住宅區內興建安老院。

加州花園屬低密度住宅社區，區內道路狹窄、公共交通不足、停車位長期緊張，現有交通配套已經十分吃緊。安老院運作會帶來大量探訪、員工及送貨車輛，加上救護車需要頻繁進出，勢必加重擠塞，阻礙緊急救援車輛通行，對全體住戶構成安全風險。

大量外來人流亦會改變本區安靜的居住氛圍，帶來噪音、衛生等滋擾，影響居住環境，亦會損害業主物業價值。

另外，是次申請的公示通告張貼位置極為隱蔽，大部份業主事前毫不知情，公示並未做到真正公開通知居民，程序上存有重大不足。

基於交通負荷、居住環境、物業權益以及公示程序的問題，本人強烈反對本項申請。懇請城市規劃委員會予以否決。

此致
城市規劃委員會

姓名：Yu Dong li
身份證號碼：[redacted]
加州花園居民
日期：2026年8月7日

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

參考編號 **Reference Number:**	260812-100508-46538
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	12/08/2026 10:05:08
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Wong Cheuk Him

意見詳情
Details of the Comment :

I strongly disagree with the proposal to establish a 10,000-square-foot old age home in our neighborhood. The constant traffic of ambulances moving in and out, combined with a high volume of elderly residents requiring round-the-clock medical care—including the inevitable and distressing removal of deceased individuals—will severely disrupt the peace of our residential streets. Furthermore, the constant influx of hospital and nursing staff shifting in and out 24/7 will generate continuous noise, traffic, and pollution. Most importantly, I moved into this neighborhood specifically for its peaceful environment; our way of living must be protected based on the character of the neighborhood and in respect of all the residents who have invested in and built this community over the past 30 years since it was created.

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

參考編號 Reference Number:	260812-110842-43420
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 11:08:42
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Man Jonathan Chun Ying

意見詳情 Details of the Comment :

To: Secretary of the Town Planning Board
Application Number: A/YL-MP/417
Location: Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 and G5-G8), Lot 4750 R.P. (Part) in D.D. 104, Yuen Long
Proposed Use: Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)
RE: STRONG OBJECTION TO PLANNING APPLICATION NO. A/YL-MP/417

Dear Sir/Madam,
I am writing to express my strong objection to the captioned application to convert parts of Palm Springs Plaza into an institutional Residential Care Home for the Elderly (RCHE). My objection stands on the following critical planning grounds:

1. Material Breach of the "Residential (Group C)" Zoning Intent
The application premises fall within the "Residential (Group C)" zone on the Mai Po and Fairview Park Outline Zoning Plan. The statutory intent of this zone is explicitly to protect low-rise, low-density residential environments, permitting commercial facilities only to serve the local residential neighborhood. Introducing a high-density institutional facility housing 90 care beds fundamentally disrupts the low-density character of this suburban villa township and contradicts the core zoning planning principle.

2. Deprivation of Single-Source Local Amenities and Failure to Serve Local Population
Unlike dense urban settings where residents can access alternative retail options nearby, Palm Springs Plaza is a highly isolated, self-contained, low-rise commercial hub designed specifically to serve the daily use of over 1,500 households and residents in the immediate vicinity. Converting a major portion of this plaza into an institutional elderly care home directly strips away vital retail space required to satisfy the shopping and community needs of these 1,500 families. This severe reduction in daily local amenities forces a massive cohort of residents to commute elsewhere for necessities. This directly deviates from the statutory planning intention of the Residential (Group C) zone, which mandates that permitted commercial uses must directly support and serve the immediate residential neighborhood.

3. Adverse Traffic and Infrastructure Impacts on Private Suburban Roads
The surrounding infrastructure and layout consist of quiet, narrow private estate roads designed exclusively for low-volume residential traffic. An institutional facility of this scale requires non-stop logistical support, including heavy medical waste disposal, daily industrial laundry deliveries, catering supply trucks, and high-frequency emergency ambulance access. The applicant has failed to prove that the narrow estate channels can safely accommodate these commercial vehicles alongside peak visitor traffic without causing hazardous congestion.

4. Inappropriate Setting for Clinical Care Facilities
The open-town layout of Palm Springs Plaza is designed for casual retail foot traffic and lacks the segregated layout, medical drop-off bays, and specialized service elevators needed to run a dignified, large-scale medical care facility safely.
For the reasons outlined above, I respectfully urge the Town Planning Board to reject Application No. A/YL-MP/417 to safeguard the designated planning intent, infrastructure limits, and long-term sustainability of our neighborhood.

Yours faithfully,
Jonathan Man
[redacted]
12/8/2026

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

參考編號 **Reference Number:**	260812-111636-23337
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	12/08/2026 11:16:36
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Man Shun Chai

意見詳情
Details of the Comment :

To: Secretary of the Town Planning Board
Application Number: A/YL-MP/417
Location: Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 and G5-G8), Lot 4750 R.P. (Part) in D.D. 104, Yuen Long
Proposed Use: Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)
RE: STRONG OBJECTION TO PLANNING APPLICATION NO. A/YL-MP/417

Dear Sir/Madam,
I am writing to express my strong objection to the captioned application to convert parts of Palm Springs Plaza into an institutional Residential Care Home for the Elderly (RCHE). My objection stands on the following critical planning grounds:

1. Material Breach of the "Residential (Group C)" Zoning Intent
The application premises fall within the "Residential (Group C)" zone on the Mai Po and Fairview Park Outline Zoning Plan. The statutory intent of this zone is explicitly to protect low-rise, low-density residential environments, permitting commercial facilities only to serve the local residential neighborhood. Introducing a high-density institutional facility housing 90 care beds fundamentally disrupts the low-density character of this suburban villa township and contradicts the core zoning planning principle.

2. Deprivation of Single-Source Local Amenities and Failure to Serve Local Population
Unlike dense urban settings where residents can access alternative retail options nearby, Palm Springs Plaza is a highly isolated, self-contained, low-rise commercial hub designed specifically to serve the daily use of over 1,500 households and residents in the immediate vicinity. Converting a major portion of this plaza into an institutional elderly care home directly strips away vital retail space required to satisfy the shopping and community needs of these 1,500 families. This severe reduction in daily local amenities forces a massive cohort of residents to commute elsewhere for necessities. This directly deviates from the statutory planning intention of the Residential (Group C) zone, which mandates that permitted commercial uses must directly support and serve the immediate residential neighborhood.

3. Adverse Traffic and Infrastructure Impacts on Private Suburban Roads
The surrounding infrastructure and layout consist of quiet, narrow private estate roads designed exclusively for low-volume residential traffic. An institutional facility of this scale requires non-stop logistical support, including heavy medical waste disposal, daily industrial laundry deliveries, catering supply trucks, and high-frequency emergency ambulance access. The applicant has failed to prove that the narrow estate channels can safely accommodate these commercial vehicles alongside peak visitor traffic without causing hazardous congestion.

4. Inappropriate Setting for Clinical Care Facilities
The open-town layout of Palm Springs Plaza is designed for casual retail foot traffic and lacks the segregated layout, medical drop-off bays, and specialized service elevators needed to run a dignified, large-scale medical care facility safely.
For the reasons outlined above, I respectfully urge the Town Planning Board to reject Application No. A/YL-MP/417 to safeguard the designated planning intent, infrastructure limits, and long-term sustainability of our neighborhood.

Yours faithfully,
MAN Shun Chai
[redacted]
12/8/2026

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

參考編號 **Reference Number:**	260812-113904-63042
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	12/08/2026 11:39:04
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Canon Yau

意見詳情
Details of the Comment :

To: Secretary of the Town Planning Board
Town Planning Board Secretariat
North Point Government Office

Application Number: A/YL-MP/417
Location: Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 and G5-G8), Lot 4750 R.P. (Part) in D.D. 104, Yuen Long
Proposed Use: Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly – 90 beds)

RE: STRONG OBJECTION TO PLANNING APPLICATION NO. A/YL-MP/417

Dear Sir/Madam,

I am writing to express my strong objection to the captioned application to convert approximately 974m² of Palm Springs Plaza into an institutional Residential Care Home for the Elderly (RCHE). While the provision of elderly care facilities is a territory-wide priority, this specific proposal is fundamentally incompatible with the low-density, suburban character of the Mai Po and Fairview Park area. My objection is based on the following critical planning, technical, and community grounds:

1. Material Deviation from the "Residential (Group C)" Zoning Intent
The application premises fall within the "Residential (Group C)" ("R(C)") zone under the Draft Mai Po and Fairview Park Outline Zoning Plan (OZP) No. S/YL-MP/9. The statutory planning intention for this zone is explicitly to protect low-rise, low-density residential environments, permitting commercial uses only where they serve the immediate residential neighbourhood.

Introducing a high-density institutional facility housing 90 care beds fundamentally disrupts the low-density character of this suburban villa township. The proposed use transforms a neighbourhood retail hub into a clinical care institution, contradicting the core zoning principle which mandates that permitted commercial uses must directly support and serve the immediate residential community's daily needs.

2. Irreversible Loss of Critical Single-Source Local Amenities
Unlike dense urban settings where residents can access alternative retail options nearby, Palm S prings Plaza is a highly isolated, self-contained commercial hub designed specifically to serve th e daily needs of over 1,500 households in the immediate vicinity (Palm Springs, Royal Palms, a nd Wo Shang Wai).

The applicant argues that the conversion "would not substantially jeopardise the supply of retail facilities" because a supermarket and convenience store remain. This assessment is flawed. The l oss of nearly 1,000m² of ground-floor retail space represents a significant percentage of the plaz a's total retail capacity. This severe reduction in daily local amenities forces a massive cohort of residents to commute elsewhere for necessities, directly deviating from the statutory planning int ention of the R(C) zone. Furthermore, the applicant acknowledges that a kindergarten previously occupied part of this space but has ceased operation; converting this vacant retail space into an RCHE ignores the potential to re-provision active community-serving retail that is currently lack ing.

3. Inadequate Traffic and Infrastructure Assessment for Private Estate Roads
The surrounding infrastructure consists of quiet, narrow private estate roads (Palm Springs Boul evard) designed exclusively for low-volume residential traffic. The applicant's Traffic Review R eport concludes that traffic impact is "nil/minimal" because the proposed RCHE generates simil ar traffic to the existing retail use. This comparison is misleading.

An institutional facility of this scale requires non-stop logistical support distinct from retail patro nage, including:

Heavy Medical Waste Disposal: Regular collection by specialized vehicles.

Industrial Laundry Services: Daily deliveries and pickups of soiled linen.

Catering Supply Trucks: Frequent bulk food deliveries.

Emergency Ambulance Access: High-frequency, urgent access requirements.

The applicant has failed to prove that the narrow estate channels can safely accommodate these commercial service vehicles alongside peak visitor traffic without causing hazardous congestio n. The reliance on the existing 207 car parking spaces for the whole plaza is insufficient when co nsidering the specific turning radii and loading/unloading needs of service vehicles required for a 90-bed care home.

4. Inappropriate Physical Setting for Clinical Care Facilities
The open-town layout of Palm Springs Plaza is designed for casual retail foot traffic and lacks th e segregated layout, medical drop-off bays, and specialized service elevators needed to run a dig nified, large-scale medical care facility safely.

Converting shop fronts directly into a care home creates an inherent conflict between public reta il users and vulnerable elderly residents. The lack of a dedicated, sheltered medical drop-off poi nt on the busy Palm Springs Boulevard poses safety risks for frail residents and creates bottlenec ks for emergency vehicles. The site is simply not configured to support the operational intensity of a 90-bed institutional home without significant external alteration that would further harm the streetscape.

5. Questionable Sewerage Impact Assessment Methodology
The applicant's Sewerage Impact Assessment claims there will be "no adverse sewerage impact"

because the calculated sewage generation for the RCHE (79.0 m³/day) is lower than the theoreti cal maximum under the Approved General Building Plan (128.6 m³/day).

This comparison is flawed. It compares the proposed RCHE against a theoretical "maximum cap acity" retail scenario, rather than the actual existing sewage load. The plaza is already fully utiliz ed by active retail and F&B tenants. Adding the sewage load of 90 residents plus 32 staff membe rs (totaling 26.1 m³/day according to the applicant's own data) imposes a net increase on the exis ting system, not a neutral one. The existing on-site sewage treatment plant serves a sensitive wet land buffer area; any increase in load risks compromising the treatment efficiency required to pr otect the Deep Bay ecosystem.

Conclusion
For the reasons outlined above, the proposed RCHE is incompatible with the low-density reside ntial character of the area, deprives residents of essential amenities, and poses unmitigated risks to local traffic and infrastructure. I respectfully urge the Town Planning Board to reject Applicati on No. A/YL-MP/417 to safeguard the designated planning intent and long-term sustainability o f our neighborhood.

Yours faithfully,

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

參考編號 Reference Number:	260812-131839-70657
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 13:18:39
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Tam Kwai Fong

意見詳情
Details of the Comment :

本人返對改變用途作老人院，第一，發展商賣樓是說明此乃是提供供本邨居民商場用途，方便住戶，第二，改作老人院會影影本邨交通及屋苑形象，因其實入了屋苑範圍已是私家路，多了其他人仕出入會嚴重影響屋苑居民。

153 附20

致：城市規劃委員會秘書處



就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Tam Kwai Fong

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : [redacted] 20-8-2026

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

參考編號 Reference Number:	260812-133431-29942
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 13:34:31
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Charles YEUNG

意見詳情 Details of the Comment :

檔案編號A/YL-MP/417，本文件為加州花園、加州豪園居民針對屋苑商場局部改建90床位私營24小時安老院規劃申請的完整反對意見書，從規劃合規、交通安全、環境干擾、生態保護、景觀配套、選址合理性、樓宇消防、居民權益八大維度，逐條指出申請存在根本性缺陷，懇請城規會直接駁回，或責令發展商補齊全套技術評估並完成居民諮詢後再作審議。

第一，項目嚴重違背丙類住宅地帶R(C)核心規劃定位。該區域規劃初衷為低層低密度寧靜住宅，僅允許便民商鋪、餐飲等日間小型鄰里配套，嚴禁24小時高負荷福利院舍。改造將削減近千平方米零售面積，壓縮居民日常購物配套，破壞片區商業平衡；若本次獲批，將形成惡劣規劃先例，帶動周邊屋苑商鋪陸續申請改建療養院，徹底摧毀整片低密住宅區居住環境，與城規會規避不良先例的一貫原則相悖。

第二，交通及泊車存在多重安全隱患。發展商聲稱車位充足，但評估僅核算整體車流總量，忽視安老院凌晨探訪、跨時段員工換班、救護車、康復專車帶來的分散新增車流。加州花園大道為狹窄單線雙程內部道路，晨昏額外車輛極易造成視線遮擋與擁堵，威脅老人、孩童行人安全。全場207個車位統一共享，無專屬救護車、康復巴士泊位，緊急救援車輛易被購物車輛佔用延誤救治；7個共用卸貨位將同時承載商鋪、安老院食材及醫療廢物運輸車輛，午間、探訪高峰必引發堵塞。當前週末教會活動已出現車位飽和、車輛沿路違泊擠佔車道的問題，增設90床位後家屬探訪車流會加劇違泊，直接阻礙應急車輛通行。

第三，長期噪音、廢氣異味持續干擾周邊住戶。發展商報告僅評估道路噪音對院舍的影響，完全忽略設施營運對周邊住宅的滋擾：全天候運轉的冷氣、通風、洗衣、廚房設備機械噪音；夜間失智長者叫喊、輪椅移動、護工巡房、訪客交談聲；凌晨及深夜救護車警笛、卸貨聲響。商場四周均為低層獨立屋，住戶窗戶直面場地，長期持續噪音大幅降低居住舒適度。同時院內廚房、洗衣房、隔離病房的排風管道會向外排放熱氣、異味與雜聲，相關影響未納入任何環境評估。

第四，排污與醫療廢物帶來濕地生態危機。安老院污水雖總量略少於原有商場，但富含消毒劑、藥物、人體排泄物，污染物濃度遠高於普通零售廢水，屋苑現有排污設施無法承載，評估僅統計水量、無視污染濃度存在重大疏漏。地塊緊鄰米埔後海灣濕地緩衝區WBA，依據城規指引PG-12C，本地開發不得污染候鳥棲息地；院內每日產生感染性醫療廢物與高污染護理廢水，一旦管道滲漏、設備故障，污染物將流入國際級生態濕地，破壞候鳥生存環境。此外醫療廢物地面儲存易滋生細菌散發惡臭，轉運車輛帶來衛生及噪音問題，三份技術報告均未涵蓋相關風險。

第五，設施規模與片區低密度鄉郊環境嚴重違和。周邊均為三層以下洋房與低密屋苑，以低人流靜謐環境為特色，24小時大型安老院會大幅提升人車密度；改造增設大量外露冷氣機、排氣管道、救護停靠點，破壞原有景觀，違背片區配合後海灣自然風貌的規劃要求。

第六，選址並不符合安老福利規劃邏輯。元朗床位短缺不能成為佔用低密度住宅商場的理由，政府指引要求安老院優先使用政府社福用地、市區商廈或工廈，片區尚有其他合適非住宅地塊；場地地處米埔偏遠地帶，遠離公立醫院，救護車往返耗時久，服務效率低下，發展商僅藉閒置商鋪牟利而非落實民生需求。舊址空置幼稚園僅日間營運、無醫療污染，營運模式與安老院無可比性，不能作為選址依據。

第七，樓宇結構與消防存在致命隱憂。商場原始結構按零售設計，改造增設病房、隔離室需改動承重牆體、重新劃分疏散通道；原有樓梯、出口寬度與數量僅適配普通購物人流，無法滿足失能、行動不便長者火災疏散需求。院內存放藥品、氧氣瓶等危險品，現有消防噴淋系統未必符合安老院法定標準，發展商僅籠統提及整改，未提交詳實消防優化方案。

第八，申請程序缺乏民意基礎，損害全體業主權益。屋苑管理處事前未諮詢加州花園、加州豪園居民意見，未取得業主共識便允許發展商提交申請，程序透明度嚴重不足。隔離病房、臨終護理相關流程易造成居民長期心理不安；持續增加的訪客、救護車將抬高保安、清潔、道路養護成本，由全體業主分攤；長遠更會拉低片區居住品質與物業流通價值。

綜合上述全部弊端，居民懇請城規會駁回本次規劃申請；若暫緩裁決，須強制發展商補齊交通、排污、噪音、生態專項補充評估，並全面諮詢兩區業主意見，取得居民認同後方可重新審議。

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

參考編號 Reference Number:	260812-145154-15919
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 14:51:54
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. YU TSZ HUNG

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園 / 加州豪園一帶的附近業主及居民，現就上述規劃申請正式提出強烈反對

本人首先聲明，本人並非反對香港提供安老服務，亦不反對社會增加安老院舍設施。本人所反對的是，申請人選擇在加州花園廣場這一具體位置設置一所具相當規模的住宿式安老院，而本人認為現時申請資料未能充分證明該用途與周邊低密度住宅環境、現有道路及交通條件、緊急車輛安排、行人安全、環境及基礎設施承載能力相容。

因此，本人懇請城市規劃委員會拒絕本申請；如委員會認為現階段資料尚不足以作出拒絕決定，至少應要求申請人先提交全面及獨立的技術評估，並充分解答附近居民及相關政府部門的疑慮後，才考慮本申請。

一、擬議用途與現有低密度住宅環境是否相容，存在重大疑問

申請地點位於加州花園及附近低密度住宅社區的中心位置，其周邊主要為住宅、屋苑道路及服務附近居民的商業設施。

住宿式安老院與一般商舖用途存在明顯不同。安老院涉及長時間甚至24小時營運，以及員工交更、訪客、院友接送、救護車、復康或醫療服務、物資供應、膳食、洗衣、垃圾及其他日常院舍運作。

因此，不能單純因為有關處所原本屬於商業樓面，便假設轉作安老院後不會對附近住宅環境產生額外影響。

本人認為，申請人應以充分及客觀資料證明，一所約90個床位的住宿式安老院設於這個具體位置，確實能夠與現有住宅社區相容，而不應單純依賴一般性的安老服務需求作為批准本申請的主要理由。

二、對現有道路及交通承載能力的影響未獲充分證明

加州花園一帶的道路主要服務屋苑居民及現有商業設施，並非專為大型住宿式院舍的持續交通需求而設計。

一所約90個床位的安老院投入運作後，合理預期會產生不同種類的新增交通，包括：

1. 院舍職員每日返工及交更
2. 長者家屬及訪客車輛
3. 的士及網約車
4. 長者接送車輛
5. 復康及醫療服務車輛
6. 救護車
7. 膳食、物資、洗衣及其他供應車輛
8. 垃圾及廢物收集車輛

這些車輛並非只涉及一般「交通流量」，更加涉及**停車、短暫停靠、上落客、輪椅上落、貨物裝卸及緊急車輛停靠。

因此，本人認為，只以一般車流量推算便得出「對附近道路影響輕微」的結論並不足夠。

申請人應具體證明

1. 每日及繁忙時間預計新增多少車程
2. 職員、訪客及服務車輛如何停泊
3. 長者上落車的位置
4. 輪椅使用者安全上落的位置
5. 救護車到達時如何停靠
6. 送貨車及垃圾車如何進行裝卸
7. 有關活動會否阻塞屋苑道路
8. 不同車輛同時到達時是否仍有足夠空間安全運作

在上述問題未有獲得充分技術證明以前，本人認為不能合理斷言有關發展不會對附近交通造成不良影響。

三、救護車及緊急車輛的進出安排需要特別審視

住宿式安老院的院友一般包括年長人士，而部分人士可能行動不便或需要長期護理，因此救護車及其他緊急服務車輛的需求，與一般商業用途存在本質上的分別。

本人對以下問題尤其關注
1. 救護車是否有固定及足夠的停靠位置
2. 救護車停靠時會否阻塞其他車輛

3. 是否有足夠空間讓擔架及輪椅安全進出
4. 緊急情況下消防車及救護車能否同時安全進入
5. 現有道路的闊度、轉彎位置及車輛停泊情況是否適合緊急車輛
6. 一旦屋苑道路出現違泊或繁忙情況，會否妨礙救援
7. 院舍與救護車停靠位置之間是否有安全及無障礙的路線。

對於一個涉及約90名長者住宿的設施，這些問題不應視為一般營運細節，而應視為判斷選址是否合適的重要規劃因素。

本人要求申請人在申請獲批之前，提交清晰及具體的緊急車輛進出、停靠及院友轉移安排，並由相關政府部門作出充分評估。

四、消防安全及大量行動不便人士疏散安排存在疑問

擬議用途與普通商場或商舖最大的差別之一，是院內可能同時有大量年長人士，其中部分人士可能需要輪椅、助行器、護理人員協助，甚至未能自行迅速疏散。

因此，本人認為不能只以一般商業處所的消防標準來看待這個申請。

申請人應充分證明：

1. 一旦發生火警，如何疏散約90名院友
2. 其中如有大量行動不便人士，如何安全疏散
3. 現有出入口是否足夠
4. 緊急出口及逃生路線是否適合輪椅人士
5. 消防車是否可以在不被其他車輛阻礙的情況下到達
6. 消防及救護人員是否有足夠操作空間
7. 有關改建是否需要對現有建築的消防設施作重大改動

在這些事項得到充分證明以前，本人認為批准該用途存在不必要的公共安全風險

五、行人及居民安全可能受到影響

申請地點並非獨立院舍用地，而是位於現有住宅社區及商業設施之中。

附近居民，包括兒童、長者及家庭，日常會使用相關道路及步行範圍。

如擬議安老院投入運作後增加：

救護車, 的士, 訪客車輛, 長者接送車, 送貨車, 垃圾收集車. 職員車輛, 便可能增加車輛與行人之間的衝突。

尤其輪椅人士上下車一般需要較長時間及較大空間，因此申請人有責任證明其上落客安排不會佔用道路或影響居民正常及安全使用公共空間。

六、停車及上落客安排可能不足

本人尤其關注申請人有否真實反映一所約90床安老院的實際停車及上落客需求。

院舍運作並不只是「職員返工」及「少量訪客」，而是可能同時涉及：

1. 早晚交更
2. 探訪高峰
3. 長者覆診
4. 復康服務
5. 救護車
6. 的士
7. 院舍專車
8. 送貨
9. 膳食供應
10. 垃圾處理

如處所本身沒有足夠的專用上落客及服務車位，有關車輛最終可能需要在附近屋苑道路或公共空間短暫停留，對附近居民造成直接影響。

因此，申請人應提交詳細的停車、上落客及服務車輛管理方案，而不能單純假設現有停車設施足以應付。

七、24小時院舍運作可能對附近住宅造成持續滋擾

住宿式安老院與一般日間營業商戶不同，其運作可能持續24小時。

潛在滋擾包括：

1. 夜間或清晨救護車到訪
2. 員工夜班及凌晨交更
3. 車輛開關門及停車
4. 冷氣、抽風及機電設備
5. 膳食及物資配送
6. 垃圾及廢物處理
7. 院舍日常營運活動

由於申請位置非常接近現有住宅，本人認為應特別審視其長時間營運對附近居民的累積影響，而非只考慮日間一般交通情況。

八、垃圾、院舍廢物及衞生管理問題需要清楚交代

一所約90床的住宿式安老院每日會產生一定數量的生活垃圾及院舍相關廢物。

本人認為申請人應清楚交代：

1. 垃圾儲存位置
2. 每日垃圾量
3. 垃圾收集次數
4. 垃圾車停靠位置

5. 有否涉及醫療或護理相關廢物
6. 防止氣味、污水及蟲鼠的方法
7. 有關垃圾運送路線會否經過居民日常使用的位

若相關安排未有充分披露，便不能準確評估擬議用途對附近居民的環境及衞生影響。

九、污水及排水系統的長期承載能力必須審慎評估

安老院屬於高使用量的住宿式設施，與原來一般商業用途相比，每日會涉及大量：

洗澡, 洗衣, 廁所使用, 清潔, 膳食, 院舍護理相關用水

因此，單純證明技術上可以接駁污水系統，並不足以完全回答現有屋苑及附近污水基礎設施是否適合長期承受新增負荷。

本人要求相關政府部門仔細審視申請人所提交的污水影響評估，尤其應考慮長期最高使用量及系統故障或堵塞時對附近居民造成的影響。

十、申請人應提交更完整的交通及營運資料

根據現有申請資料，申請人表示擬議安老院對周邊道路網絡的額外交通影響屬輕微。

然而，本人認為評估一所約90床的住宿式安老院時，不應只評估道路交界處或一般交通量，而應同時分析院舍特有的實際運作需求。

因此，本人要求申請人提交足夠資料，包括但不限於：

1. 完整交通影響評估
2. 員工人數及更表
3. 預計每日訪客數量
4. 預計每日車輛數量
5. 救護車預計使用情況
6. 上落客位置及容量
7. 輪椅上落安排
8. 送貨及垃圾車安排
9. 停車需求
10. 緊急車輛進出評估
11. 24小時營運管理方案

在上述資料未有充分提供及審視之前，本人認為批准本申請為時尚早。

十一、不應以香港整體安老服務需求，取代對具體選址是否適合的審視

本人完全理解香港人口老化，以及社會需要更多安老服務設施。

然而，「社會需要安老院」並不等於「任何地點均適合設立安老院」。

城市規劃委員會需要考慮的應是：

這一所約90床安老院，是否適合設置於加州花園廣場這個具體位置。

即使擬議用途在政策層面具有社會價值，申請人仍有責任證明：

1. 選址合適
2. 對交通沒有不可接受影響
3. 不影響居民及行人安全
4. 消防及緊急服務安排充足
5. 污水及環境影響可接受
6. 與附近住宅環境相容

公共政策需要不能取代對具體規劃及技術影響的審視

十二、批准本申請可能對同一屋苑日後用途轉變造成累積影響

本申請涉及將現有商業處所大範圍轉作住宿式社會福利用途。

如批准本申請，而日後同一商場或附近位置再出現類似用途轉變，可能逐步改變該區原有商業設施與住宅社區之間的平衡。

因此，城規會不應只孤立考慮本次申請，而亦應考慮有關批准可能造成的累積規劃影響及先例效應。

結論及正式要求

基於上述理由，本人認為申請人目前未能充分證明：

1. 擬議安老院與周邊低密度住宅環境相容；
2. 現有道路可以安全承受有關交通及服務車輛；
3. 有充分的停車及上落客安排；
4. 救護車及消防車可以在任何時間安全及迅速進出；
5. 大量行動不便院友可以在緊急情況下安全疏散；
6. 擬議用途不會對居民及行人安全造成影響；
7. 24小時運作不會造成不可接受的滋擾；
8. 垃圾、污水及相關基礎設施安排足夠；
9. 申請人已提供足夠全面及客觀的技術資料證明上述問題不存在。

因此，本人謹此強烈反對規劃申請 A/YL-MP/417，並懇請城市規劃委員會拒絕本申請。

如城市規劃委員會現階段未有足夠資料決定拒絕，本人亦懇請委員會不要在相關重大問題尚未得到解決前批准申請，而應要求申請人先提交進一步的交通、緊急車輛、消防、停車、上落客、環境、污水及院舍營運資料，以供相關政府部門及公眾充分審視。

最後，本人再次強調：

本人的反對並非針對長者或安老服務，而是基於本申請的具體位置、規模、交通及安全影響，以及目前資料是否足以證明該選址適合用作大型住宿式安老院。

懇請城市規劃委員會充分考慮附近業主及居民的實際生活環境、安全及合理關注，並拒絕本申請

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

參考編號 Reference Number:	260812-150735-79833
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 15:07:35
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 李思敏

意見詳情 Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書

敬啟者：

強烈反對在加州花園毗鄰地段興建擬議安老院
規劃申請編號：MP417

本人乃加州花園的業主，對於當局／發展商擬在加州花園商場內興建安老院的計劃，予以強烈反對。本人發現除了景觀、私隱、交通及管理負荷等理據外，該擬議用途與原有批地條款嚴重不符，涉及違反規劃原意及地契限制，剛才所提的反对理據現詳述如下：

1 違背低密度規劃原意，破壞加州花園的獨特景觀與和諧性
加州花園所處地段屬傳統低密度住宅區，一直以環境清幽、空間開揚著稱。擬議安老院建築規模與周邊純住宅環境格格不入，將破壞整個社區的景觀視野，令商業或機構元素逐步蠶食此優質地段，損害居民對安寧生活的合理期望。

2 建築設計壓迫，嚴重侵犯私隱及引發「熱島效應」
初步圖則顯示，擬議建築物與加州花園洋房間距極為狹窄，部分位置近乎「面貼面」。院舍每天大量訪客、院友及職員活動，將完全摧毀住戶私隱；同時，該建築物若缺乏緩衝空間，將阻礙區內通風廊，引發「熱島效應」，遮擋開揚景觀，直接導致物業價值下跌。

3 加劇區內交通負荷，構成環境及衛生隱患
加州花園周邊道路繁忙時段已見車流壓力。安老院頻繁的救護車、穿梭車輛及訪客進出，會進一步癱瘓交通，甚至影響緊急救援效率。此外，院舍屬易感染高風險群組集中地，一旦爆發傳染病，病毒易經空氣或排污系統傳播，將嚴重影響居住衛生環境。

4 現有管理資源嚴重不足，無法應付大量外來人流及車流

加州花園現有保安及管理團隊，僅足以應付住戶及登記訪客的基本需求。擬議安老院一旦落成，每日將有大量非屋苑住戶頻繁進出，現有保安人手絕不足夠進行嚴格身份核實及車輛登記，勢必造成保安漏洞、交通混亂，而額外管理開支最終必然轉嫁至全體業主，極為不公。

5 擬議安老院用途與原有批地條款嚴重不符, 根據分區計劃大綱圖，加州花園所在的「住宅（丙類）」地帶屬低層、低密度住宅發展，規劃意向明確為純住宅用途。該地帶的批地條款及地契限制，乃基於綜合住宅發展（包括濕地修復區）的框架而設，地積比率僅為0.4倍。

然而，擬議安老院屬政府、機構及社區（GIC）用途，其營運模式、建築密度、人流車流規模與原有「低密度洋房」的批地條件存在本質上的衝突。更重要的是，擬議方案若涉及地積比率由0.4倍提升至1.3倍，並透過「安老院舍鼓勵計劃」申請豁免地價及額外樓面面積，此舉等同利用政策漏洞，在低密度住宅用地上進行變相的高密度發展，完全繞過原有規劃限制，嚴重違反批地契約中對土地用途、發展密度及樓面面積的法定規範。

此先例一開，將導致全港低密度住宅區的規劃管制形同虛設，私人發展商可藉興建安老院為名，大幅提升地積比率及建築密度，嚴重損害周邊居民的合理規劃權益。

總結
本人理解社會對安老服務的需求，但絕不認同以犧牲加州花園居民的規劃權益、生活質素及社區安全為代價。本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園居民應有的法定規劃權益及合理生活空間。

此致
城市規劃委員會

加州花園 業主

李思敏
2026年8月12日

157

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 加州花園(G1-G3及G5-G8舖住改商連安老院)
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人反对該項申請。
因該申請違反加州花園
土公契，商場舖改為宿舍
(只住人改為住人)。在2003年
3月13日高院石輝法官已明確
指出安老院等同宿舍。
(案件号 HCA 939/2000)

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 陳鉅禾 [redacted]

簽署 陳鉅禾 日期
Signature Date 12/08/2026.

[redacted]

158

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 **Signature** _____ **日期** **Date** 11/8/2026

159

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature _____ 日期 **Date** 11/8/2026

160

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 **Signature** _____ **日期** **Date** 11/08/2026

161

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明 新圍
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

強烈反對新鴻基地產高額業主利益、佔收法負擔可再生！

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

簽署 Signature

日期 Date 11/8/2026

162

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 **Signature** [signature]

日期 **Date** 10-8-2026

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

163

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月11日星期二 20:29
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 意見書（強烈反對規劃申請）

類別: Internet Email

城市規劃委員會

意見書（強烈反對規劃申請）

敬啟者：

有關申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）—加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：社會福利設施（安老院）

本人為加州花園業主，現就上述規劃申請，提交正式反對意見，堅決反對該安老院項目落地，詳細理據如下：

一、立場聲明：項目偏離小區原本住宅規劃定位

加州花園規劃及落成之初，定位為低密度純住宅社區，整體道路設計、人流規模、區內配套，均以寧靜、低人流、純居住為核心規劃標準。

安老院屬高流動、高依賴公共福利設施，需要頻繁救護車進出、大量外來探訪人流、醫護及後勤人員駐場，與本區低密度住宅的規劃基調完全不匹配。
項目一旦落實，將徹底改變小區原本的居住屬性，為居民生活帶來長遠且不可逆的負面影響。

二、區內交通基建嚴重超負荷，無法承載安老院營運

加州花園區內道路狹窄、車位緊張、公共交通配套薄弱，僅適應住宅住戶日常自用，完全負荷不了安老院的營運模式。

1. 本區沒有公共交通樞紐，出入主要依賴私家車及專線小巴，根本無法應付院友探訪、員工通勤、物資頻繁送貨的龐大車流。

2. 屋苑內通道狹窄、會車空間不足，現時停車位已長期爆滿、違泊普遍，路面承載力已達極限。

3. 安老院需要頻繁救護車、緊急車輛進出，將直接加劇區內擠塞，隨時阻塞緊急通道，影響居民救援時效，構成嚴重公共安全隱患。

基於客觀環境限制，本區硬件條件完全不適合開設安老院舍。

三、外來複雜人流大幅增加，破壞小區原有居住環境

加州花園作為純住宅社區，一直以居住人口單純、環境寧靜為最大優勢。

安老院營運後，每日將有大量外來不特定人員進出，包括探訪家屬、輪班醫護、外判工人、物資運送人員等。
大量流動陌生人員進駐住宅區，將直接改變小區原本單純的居住氛圍，大幅增加區內人流雜亂程度，影響居民日常安穩生活。

四、衍生衛生、滋擾問題，嚴重影響居住質素

安老院日常運作涉及膳食處理、醫療物資進出、醫療廢物收集、特殊情況車輛轉運等後勤作業。

該類頻繁的商業化、福利設施營運行為，會帶來持續性的噪音、出入滋擾及衛生管理壓力，與住宅區應有的寧靜、整潔、低干擾環境嚴重衝突，直接降低全體住戶的生活品質。

五、損害業主物業價值及合法資產權益

根據本地規劃經驗，將大型福利設施引入純住宅區，必定會破壞社區居住純度、降低小區宜居度，直接導致物業市場價值受壓、貶值。

是次申請未顧及全體業主長遠資產權益，無視住宅區原有規劃價值，對業主構成真實、直接的經濟損害。

六、公示程序極不透明，刻意隱瞞、規避居民知情（重大程序問題）

本次申請最大的嚴重瑕疵，在於公眾公示程序形同虛設、刻意隱瞞居民。

按照政府法定要求，規劃申請必須張貼於顯眼、公開、居民易見的位置，以讓附近住戶知悉及表達意見。
惟本次申請方僅將通告張貼在極度隱蔽、偏僻、幾乎無人途經的角落位置，完全沒有作出有效、公開的公示。

絕大部分業主完全不知情，並非透過正規公示渠道得知改建計劃，僅靠個別業主偶然發現才知悉事件。

可見申請方只是形式上走法律程序，實質刻意隱瞞、迴避居民諮詢、剝奪業主知情權及反對權，程序嚴重不公、極不恰當，理應不獲受理。

七、總結及訴求

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

總合以上所有理據：

本區為低密度純住宅區，交通及硬件配套完全無法承載安老院營運；項目會破壞居住環境、損害業主權益；且申請公示程序存在嚴重隱瞞瑕疵。

本人強烈及堅決反對 申請編號 A/YL-MP/417 之安老院改建申請。

懇請城市規劃委員會尊重小區原有規劃、尊重居民權益、糾正程序不公問題，否決是次申請，保障加州花園全體居民的居住安全與生活福祉。

此致

城市規劃委員會

反對人：YU KIN HEI

業主姓名：俞建喜

身份證號碼：[redacted]

加州花園居民：[redacted]

日期：2026 年 8 月 7 日

從我的 iPhone 傳送

163 附10

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
17 AUG 2026
Town Planning Board

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

163附加

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 俞建喜

簽署:

電話: [redacted]

日期: 13.08.2026

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

164

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月11日星期二 17:49
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 加州花園廣場（G1-G3 及G5-G8號舖位） 擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）
附件: 致：城市規劃委員會秘書_（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）_有關規劃申請編號：A....pdf

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）

有關規劃申請編號：**A/YL-MP/417**
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人是加州豪園／加州花園的居民，現就上述規劃申請提出強烈反對，理由如下：

1. 違反「商業」地帶的規劃原意，永久剝奪屋苑復甦商業配套的空間
申請地點位於「商業」地帶，規劃原意是提供零售、餐飲及日常社區服務。涉事舖位前身雖為幼稚園並已空置一段時間，但其法定用途仍屬商業及社區服務空間。加州花園及加州豪園位置獨立，居民極度依賴加州花園廣場作為唯一近在咫尺的日常補給點。若批准改劃為封閉式管理的高密度「安老院」（機構用途），將永久鎖死該龐大樓面轉化為超級市場、診所或日常食肆等實用商業配套的可能性，嚴重背離該地段作為屋苑核心商業 hub 的規劃原意。

2. 人流本質與商場功能嚴重錯配，破壞商業生態
商場運作依賴具流動性的消費人口。安老院屬於「長照及留宿型」設施，無法為商場其他現存或潛在商舖帶來消費人流與經濟活力。將商場核心地面大面積空間改為醫療照護用途，不僅無法帶動周邊商業，更會削弱整個商場的商業氛圍，加速商場運作的邊緣化，損害整體居民的日常生活便利。

3. 交通及緊急車輛衝突，構成道路安全隱患
一般商業或幼兒教育活動的人流主要集中於指定時段，且以私家車、商場巴士或步行為主；然而安老院運作涉及高頻次的救護車、醫療物料運輸車、大型洗衣及餐飲送貨車等。加州花園大道及周邊通道（如洋葵徑）路面空間有限，頻繁的緊急及重型車輛停泊與出入，將造成嚴重交通擠塞，並對屋苑居民及行人（特別是兒童及長者）構成極大安全隱患。

4. 違背居民合理期望，破壞低密度社區的靜謐與安寧
居民選擇在此置業，是基於對該處作為低密度住宅區及配套「商業購物廣場」的合理期望。安老院運作不可避免會帶來深夜救護車警號聲、醫療廢物處理、密集車輛噪音及光照污染等問題，直接干擾周邊居民的日常生活，嚴重破壞社區原有的寧靜居住環境。

5. 加劇社區矛盾，損害整體社區福利
安老院設施與周邊低密度私營住宅的環境需求存在顯著衝突，項目的推行必然引發居民與營運方之間的長期對立，甚至引致關於公契(DMC)條文的無休止法律爭議，撕裂社區。這與城規會致力促進社區「整體福利與和諧發展」的宗旨背道而馳。
基於上述理由，本人強烈要求城市規劃委員會否決此項規劃申請(**A/YL-MP/417**)。懇請各位委員慎重考慮居民聲音，保障社區的合理發展。

提意見人姓名：王丹

簽署： 

日期：**11/8/2025**

聯絡電話：[redacted]

164 附加

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10 AUG 2026

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

165

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 16:39
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection of MP417
附件: Comment Form -YL_MP_417 (Yuen Long District Councillors).pdf

重要性: 高

類別: Internet Email

22位元朗區議員聯合反對加城規會S. 16申請將加州花園商場轉為老人院用途。

湛家雄議員
聯絡人

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

強烈反對申請將私人屋苑加州花園內的商場更改用途為安老苑，原因如下：

1.分區大綱圖內，加州花園為 R(C) 住宅用地，住宅用地內商場部份的原來土地用途及規劃意向為支援居民日常購物需要及配合住宅小區的商業規劃用途；安老院舍與現有已發展三十多年的住宅用途及商場購物配套並不相融及符合規劃意向、公契與地契。

2. 加州花園附近之竹園村、已經有大量老人院舍，新潭路、米埔、錦綉花園附近亦有城規會已經批準的老人院發展，整個小區對有關需求供應充足，並沒有需要在現有住宅區的商場部份改為安老院。

3. 商場在加州花園及加州豪園的中心位置及主要道路旁，有關更改用途會嚴重影响現有加州花園及豪園居民的日常購物需求及交通。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 元朗區議會 湛家雄議員、余仲良議員、徐偉凱議員、黃紹聰議員、何曉東議員、黃穎灝議員、林宗寶議員、梁明鏗議員、王曉山議員、鄧鑑文議員、張偉煇議員、李靜儀議員、鄧志強議員、文永生議員、文嘉豪議員

簽署 Signature _____ 日期 Date 5-8-2026

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

166

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 15:14
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection Letter

類別: Internet Email

Town Planning Board

Objection Letter (Strong Opposition)

Dear Sir/Madam,

Application No.: A/YL-MP/417
Application Site: Shop Premises, California Garden Square, Lot 4750 Remaining Portion (Part), D.D. 104, Yuen Long
Proposed Use: Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)

I am a homeowner of California Garden. I categorically oppose the above application on the following grounds:

1. Fundamental Incompatibility with Planning Intent

California Garden is statutorily designated as a low-density pure residential community. A care home is a high-footfall social welfare facility fundamentally at odds with this designation. Approval would set a dangerous precedent and undermine the integrity of the statutory planning framework — this is wholly unacceptable.

2. Grossly Inadequate Transport Infrastructure

The sole access road, Daphne Avenue, is a single-lane two-way private road, too narrow for passing traffic, with parking already at saturation point. Operation of the care home would generate heavy visitor traffic, delivery vehicles, and frequent ambulance movements, inevitably causing severe congestion. Any delay in emergency response would directly endanger residents' lives — a public safety risk this Board cannot ignore.

3. Intrusion of External Personnel

Daily operations would involve a constant influx of non-residents — healthcare staff, visitors, and logistics personnel — destroying the tranquillity and privacy of our residential community permanently and irreversibly.

4. Continuous Nuisance and Health Impacts

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

As a 24-hour facility, the care home would inevitably generate cooking fumes, medical waste, odours, and night-time noise — persistent disturbances that are irreconcilable with a residential environment.

5. Inevitable Depreciation of Property Values

Altering the pure residential character would diminish the community's liveability, causing unavoidable devaluation of all homeowners' properties — a direct infringement on our lawful property rights.

6. Seriously Flawed Public Consultation Process

The applicant posted the notice at an inconspicuous and hidden location, rendering the vast majority of residents completely unaware of the application. This constitutes a deliberate deprivation of residents' statutory rights to information and representation. Procedural fairness has been compromised — the application should not be entertained on this ground alone.

7. Clear Community Consensus Reflected in Precedents

A similar application in the vicinity previously recorded over 90% resident opposition, clearly demonstrating the community's unequivocal stance — categorical rejection of care home facilities in this area.

Conclusion and Demand

There are four insurmountable grounds for rejection: transport cannot cope; the environment cannot tolerate; residents cannot accept; and the procedure cannot stand.

I demand that the Town Planning Board:

· REJECT Application No. A/YL-MP/417 in its entirety;
· Uphold the original pure residential planning intent;
· Protect the safety, wellbeing, and lawful rights of all California Garden residents.

I expressly reserve all rights to lodge further representations and pursue legal recourse should this application be approved despite the above objections.

Yours faithfully,

[redacted]
California Garden Resident

Date: 12 August 2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 167

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 15:05
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 加州花园意見書（強烈反對規劃申請）

類別: Internet Email

城市規劃委員會

意見書（強烈反對規劃申請）

敬啟者：

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場舖位
擬議用途：社會福利設施（安老院舍）

本人為加州花園住宅業主，現就上述改建安老院的規劃申請，正式提交反對意見，堅決反對該項目獲得通過，具體理據如下：

一、項目偏離小區原有住宅規劃定位
加州花園為低密度純住宅社區，整體規劃以寧靜宜居、低人流居住環境為核心。安老院屬高頻人流、高依賴的社會福利設施，日常需要大量外來探訪人員、醫護團隊及頻繁救護車進出，與本區純住宅的規劃用途嚴重不符，一旦落成將永久改變社區的居住屬性。

二、區內交通條件惡劣，無法承載安老院營運
本苑內部通道狹窄、會車困難，車位長期飽和，對外公共交通配套單一，僅可供住宅住戶日常出入使用，完全不具備承載安老院運作的基礎設施條件。
安老院營運必將產生大量探訪車輛、物資運送車輛及緊急救護車輛往來，直接加劇區內擠塞，堵塞緊急救援通道，嚴重威脅全體居民的生命安全，存在極大公共安全隱患。

三、引入大量外來人流，破壞原有居住環境
本區向來居住環境單純穩定。安老院營運後將長期引入大量非住戶外來人員，包括探訪家屬、輪班醫護、後勤及運送人員，大幅增加區內人流複雜度，擾亂寧靜的居住氛圍，直接影響居民日常生活的安穩。

四、衍生衛生及日常滋擾，降低整體居住質素
安老院日常營運包含膳食供應、醫療物資及廢物處理、特殊轉運安排等工序，容易帶來持續噪音、出入滋擾及衛生管理壓力，與住宅區應有的安靜、整潔環境無法兼容，長遠損害居住品質。

五、項目將直接導致物業貶值，損害業主合法權益

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

根據地區規劃經驗，於純住宅區引入安老院等福利設施，會直接拉低小區宜居形象、破壞社區純住宅屬性，必然造成物業價值受壓下跌，嚴重損害全體業主的資產權益。

六、公示程序嚴重不當，涉嫌刻意隱瞞居民知情

是次規劃申請的公眾公示程序存在重大瑕疵。申請方並無按照規例於當眼、易見位置張貼通告，僅將文件放置於極隱蔽、無人途經的角落位置。

絕大部分業主完全不知情，僅由個別業主偶然發現才知悉改建計劃。申請方僅形式化完成公示流程，實質刻意隱瞞、剝奪居民知情權及表達意見權，程序極不公正，不應獲得受理。

七、總結及訴求

綜合上述交通安全、環境影響、權益受損及程序不公等理由，本人堅決、強烈反對 A/YL-MP/417 安老院申請。

懇請城市規劃委員會考慮全區居民整體福祉，否決本次不合理申請，保留加州花園原有純住宅居住環境。

此致

城市規劃委員會

[redacted]業主

加州花園居民

日期：2026 年 8 月 13 日

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

163

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 14:58
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 強烈反對意見書

類別: Internet Email

城市規劃委員會

強烈反對意見書

敬啟者：

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場舖位
擬議用途：社會福利設施（安老院舍）

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式提交反對意見，嚴正要求城市規劃委員會否決該項申請，具體理據及嚴肅申訴如下：

一、項目根本性違背法定規劃用途，破壞社區整體規劃完整性

加州花園法定規劃定位為低密度純住宅用地，此乃開發審批之根本前提。安老院舍屬高密度使用之社會福利設施，其日常運作模式、人流車流特徵、空間使用強度，與純住宅用地之規劃原則存在本質矛盾，不可調和。

批准本案等同容許非住宅用途蠶食住宅用地，將構成危險先例，日後其他開發商必將援引此案，以「福利設施」名義架空分區規劃管制，規劃制度形同虛設。此例一開，後患無窮。

二、交通基建根本無法承載，構成重大公共安全威脅

加州花園對外唯一通道洋葵徑為單線雙程道路，路幅極度有限，會車須靠邊讓行；內部道路狹窄，消防通道及救護車通行空間嚴重不足。有關路段屬業主共同承擔維修責任之私家路，當前承載力已飽和。

安老院營運每日須應對：

· 員工輪班通勤車輛進出；
· 探訪家屬私家車往來；
· 膳食及物資貨車運送；
· 緊急救護車日夜頻繁出入。

一旦救護車輛因道路擠塞延誤抵達，涉及之將是全體居民——包括長者、孕婦、幼童——性命攸關之重大事故。此非推測，乃基於既有道路條件之必然推算。城市規劃委員會若無視此根本性基建缺陷而批准申請，一旦發生延誤救治致死事件，責任歸屬無可推諉。

三、外來人流大幅入侵，純住宅社區遭侵蝕殆盡

安老院舍並非封閉式設施，其日常運作必然涉及大量非居民頻繁進出：

· 輪班醫護及支援人員；
· 每日探訪家屬及陪同人員；
· 物資供應及廢物處理外判人員；
· 各類政府部門巡查及監管人員。

此等外來人流每日高頻次、長時段入侵住宅區域，居民私隱權、居住安寧權及社區安全感將遭系統性侵蝕，加州花園由封閉式純住宅蛻變為半開放式混合用途社區，居住本質永久異化，絕對不能接受。

四、營運滋擾必然持續，居住衞生環境嚴重惡化

安老院舍屬全天候二十四小時運作設施。膳食烹煮油煙、醫療廢物儲存、污衣洗滌排放、消毒藥水氣味，以及護理程序衍生之噪音（包括夜間緊急召喚裝置聲響、輪椅出入撞擊聲等），將不間斷地對周邊住宅構成環境滋擾，且屬恆常性、長期性，不存在妥協或協商空間。

住宅區居民本應享有《香港規劃標準與準則》所保障之寧靜居住環境，此乃基本居住權利，不容犧牲。

五、業主合法產權權益遭受不可逆轉損害

物業價值由周邊環境、社區定位及規劃用途共同決定。於純住宅區引入非住宅社福設施，必然直接削弱社區純住宅吸引力，導致物業市場價值無可避免地顯著下跌。

全體業主當年購入物業，乃基於城規會核准之純住宅規劃承諾。如今容許規劃用途被實質篡改，等同由政府主導侵蝕私有財產價值，嚴重損害業主合法權益。城市規劃委員會對此負有不可推卸之審慎責任。

六、公示程序存在嚴重失當，涉嫌蓄意剝奪公眾參與權利

根據《城市規劃條例》及城規會既定程序，申請方負有確保公眾充分知悉並有合理機會表達意見之法定責任。

然而，本次公示文件張貼位置極度隱蔽，偏離常人視線範圍，明顯屬刻意規避公眾檢視，絕大多數居民於公示期內完全不知情，僅憑個別居民偶然發現始獲悉。

此種行徑並非疏忽，乃屬蓄意。申請方以形式化流程掩蓋實質隱瞞，公然剝奪居民法定知情權及申述權，程序公義蕩然無存。規劃申請以如此不光彩手段推進，其正當性根本成疑，城市規劃委員會理應直接拒絕受理，以彰顯程序尊嚴。

七、同區案例明確反映居民強烈反對立場

加州花園毗鄰範圍過往曾有相類安老院舍規劃申請，結果錄得逾九成居民反對，明確反映本區居民對安老院舍進駐之零接受立場，該立場一貫且堅定，非個別意見，乃社區共識。城規會若有尊重民意之基本擔當，斷無重蹈覆轍之理。

八、結論及嚴正訴求

本人最嚴正地重申：

加州花園乃純住宅社區——此為規劃根本，為居民權益之基，為全體業主數十年安居之所託。

批准本案，等同宣告上述一切蕩然無存。

本人嚴正要求城市規劃委員會：

1. 否決申請編號 A/YL-MP/417；
2. 就公示程序失當展開正式調查；
3. 日後涉及純住宅區改劃社福設施之申請，嚴格把關，絕不輕易放行。

城市規劃委員會肩負守護香港規劃秩序之公權力，亦必須承擔維護全體居民合法權益之最終責任。本人將保留一切申訴及法律追究權利，誓與全體加州花園居民共同捍衛家園至最後一刻。

此致

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
城市規劃委員會

[redacted]業主
加州花園業主
日期：2026 年 8 月 13 日

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

169

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 12:58
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 加州花園改建老人院

類別: Internet Email

敬啟者：

本人為加州花園業主，就申請編號 A/YL-MP/417（擬議在加州花園廣場設立安老院）提交此反對書。

是次發展商的申請，完全漠視了加州花園過千戶居民的權益與屋苑長遠發展，本人對此表示極度失望及堅決反對。

一、 逃避活化商場責任，企圖將「規劃錯配」合理化
雖然目前商場商戶凋零，但這絕對不能成為改建安老院的合理藉口。商場現時的空置情況，實為發展商長期缺乏完善規劃與積極招租的結果。發展商不思進取，拒絕引入切合時下居民需求的新型業態（如特色餐飲、文教設施等），反而企圖透過更改用途來逃避活化商場的責任。將原本屬於全體居民的商業核心地帶，硬生生塞入一個與屋苑整體氛圍格格不入的安老院，是極嚴重的「規劃錯配」。此舉一旦獲批，商場將徹底失去重生的可能，變相要全體業主為發展商的經營不善「埋單」。

二、 嚴重影響物業價值及居住環境
屋苑內缺乏基本商業配套，加上安老院帶來的交通擠塞、噪音（如救護車聲）及潛在的衞生問題，將直接導致加州花園的居住環境大倒退。這不可避免地會對屋苑的物業價值造成嚴重的負面打擊，損害全體業主的畢生積蓄與資產權益。

三、 缺乏公眾諮詢，強行闖關
發展商在提交此項重大更改用途申請前，並未與屋苑業主委員會或廣大業主進行充分、透明的溝通與諮詢。這種罔顧民意、單方面改變屋苑公用設施用途的做法，絕對不能接受。城規會作為把關機構，理應保障受影響居民的權益，不應輕易批准這種缺乏社區共識的申請。

綜上所述，擬議的安老院項目將對加州花園的社區配套、交通、環境及物業價值造成無可挽回的破壞。本人促請城規會傾聽民意，堅拒是次規劃申請。

Gary Lee
從我的 iPhone 傳送

170

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 13 AUG 2026

171

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature [signature]
日期 Date 13/8/2026

172

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 日期
Signature Date 13 AUG 2026

173

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 李致鴻
簽署
Signature
日期
Date 2026年8月13日

174

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

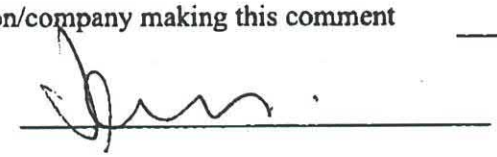
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature 

日期 Date 13/8/2026.

175

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 洪楊明

簽署 日期

Signature **Date** 11 Aug 2026

176

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAW CHUN HANG AKI

簽署 Signature [signature] 日期 Date 10/8/2026

177

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10/8/2026.

178

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10 - 08 - 2026

179

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAW Sui Lun ALAN

簽署
Signature

日期
Date 10/8/2026

180

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature [signature]

日期
Date Aug 11, 2026

181

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12/8/2026

182

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12 AUG 2026

183

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 11-08-2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 184

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月12日星期三 16:03
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對商場改變用途以營運安老院 就規劃編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處
事由：就規劃編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）
地點： 元朗加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性
根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。
* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：
安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。
* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。
* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。
* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。
* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾
* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。
* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求
綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。
我懇請 貴會秉持公正專業的態度：
* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或
* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人：梁永濂
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 12 日

185 to 187

Facsimile Cover Sheet

Date: 12-8-2026

To: 城市規劃委員會秘書處

Attn:

Fax No: 2877 0245

From: Miss Chan

Total Pages (including this page): 13

185

致：城市規劃委員會秘書處

（電郵：tpbpd@pd.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）

地點： 元朗加州花園廣場地下 G1 - G3 及 G5 - G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之業主/居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性

根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。

* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：

安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。

* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

P.3

185

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

提意見之反對人：CHU MEI FUNG

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 12 日

186

致：城市規劃委員會秘書處

（電郵：tpbpd@pd.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）

地點： 元朗加州花園廣場地下 G1 – G3 及 G5 – G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之業主／居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性

根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。

* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：

安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。

* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

186 3

我懇請 貴會采持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

提意見之反對人 ：CHOI CHING HENG

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 12 日

P.1/4
187

致：城市規劃委員會秘書處

（電郵：tpbpd@pd.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

項目名稱： 擬議社會福利設施（安老院）

地點： 元朗加州花園廣場地下 G1 – G3 及 G5 – G8 號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之業主／居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性

根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。

* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：

安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。

* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，以此作為項目成立的強烈理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資（Privately-operated & Self-financed）」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。

* 申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬張冠李戴，未有提倡真正的「社會影響評估（SIA）」以證明該高價私營設施如何合理服務本區居民。

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），申請處所劃為「住宅（丙類）」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。

* 申請處所涉及地下約 973.8 平方米（近 10,500 平方呎）的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

* 申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園（A/YL-MP/7），惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是 24 小時連續運作。

* 90 個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途，既未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

187

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

提意見之反對人 ：CHOI YEUNG WAI BILLY

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 12 日

188

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature

日期 Date 11/8/26

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 10-8-2026

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

190

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月12日星期三 17:37
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 ——「元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）擬議社會福利設施（安老院）」**

類別: Internet Email

寄件人：

陳漢冠先生
新界元朗加州豪園住戶
聯絡電話：[redacted]

收件人：
城市規劃委員會秘書
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓[[1]]

日期： 2026 年 8 月 12 日

事由：反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 ——「元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）擬議社會福利設施（安老院）」

敬啟者：

本人為元朗錦綉花園加州豪園住戶。本人於 2026 年 8 月 7 日接獲屋苑服務處通告，得悉 貴會就上述申請邀請公眾提供意見。本人經詳細考慮後，對是項申請表示**堅決反對**，理由臚列如下：

一、加劇交通及泊車擠塞
錦綉花園內之道路設計及泊車供應，本以低密度住宅社區為規劃基礎；加州豪園及加州花園廣場一帶路面並不寬敞，假日及繁忙時間泊車位已見緊張。安老院一旦營運，院舍車輛、員工車輛、探訪家屬車輛及服務車輛之出入必大幅增加，勢令屋苑周邊交通進一步擠塞。一旦發生緊急事故，救護車及消防車進出亦可能受阻，對院舍長者及屋苑住戶同構成安全風險。申請文件並未充分說明如何吸納額外車流，本人促請 貴會要求申請人提交完整之交通影響評估。

二、擠佔社區設施，降低居民生活質素
屋苑之平台花園、會所及行人通道乃住戶共用空間。安老院長者之日常戶外活動、家屬接送及探訪，將為屋苑周邊公共空間帶來額外人流，令升降機、通道及休憩設施更見擠迫，現有住戶（尤其兒童）之活動空間將被相對壓縮。廣場舖位與屋苑住宅範圍緊密相連，人流難以完全分隔，對住戶日常生活之滋擾可以預見。

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

三、衞生及傳染病風險

與屋苑眾多家庭一樣，孩童於廣場一帶活動。安老院院友屬流感等傳染病之高風險組群，設施內人流密集，一旦爆發疫症，傳播至社區之風險不容忽視。此外，醫療廢物及一般廢物之處理、存放及收集若安排欠妥，极易衍生衞生及氣味問題，直接影響屋苑環境衞生。

四、保安壓力及噪音滋擾

安老院將帶來探訪家屬、職員、送遞人員等大量外來人士，廣場出入人流趨於複雜，屋苑保安管理負擔隨之增加，對住戶之安全及私隱構成隱憂。同時，院舍日常運作及突發事故之處理——包括救護車夜間頻密進出、警號聲、上落貨及呼叫聲等——將對鄰近低層住戶造成長期噪音滋擾，嚴重影響居民休息。

本人居住本屋苑多年，對本區交通及社區環境甚為熟悉，上述意見绝非空談，乃基於實際居住及專業觀察而發。綜上所載，是項申請之選址與加州豪園住宅範圍緊密相連，現有配套及交通安排明顯不足以承擔安老院帶來之額外負擔。懇請 貴會充分考慮上述居民意見，**否決是項申請**；或至少要求申請人先提出具體可行之緩解措施（包括獨立出入口及人流安排、交通影響評估、衞生及廢物處理方案、保安及噪音管理計劃等），並重新諮詢本屋苑住戶。

此致

城市規劃委員會秘書

陳漢冠 謹啟

2026 年 8 月 12 日

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

191

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月12日星期三 21:37
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 關於：申請編號 A/YL-MP/417 反對書

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會
關於：申請編號 A/YL-MP/417 反對書

一、立場聲明
本人為加州花園業主，現就上述規劃申請提出書面反對。
加州花園為獲批低密度住宅發展，居民選擇定居於此，正是看重其寧靜、安全及低密度的居住環境。擬議將相關處所改作安老院用途，與原有住宅規劃意向不符，亦偏離《元朗分區計劃大綱圖》對該帶低密度住宅區的發展參數，勢將改變社區本質，對交通、保安及生活質素造成不可逆轉的負面影響。

二、交通承載力問題
加州花園對外連接主要依賴青山公路－米埔段，內部道路網原按純住宅人口設計，並無預留安老院所帶來的專職交通負荷。安老院營運後，預計每日將產生：
- 救護車及醫護探訪車輛往返；
- 膳食、藥物及洗衣等貨運車輛頻繁進出；
- 親友探訪人流（尤其週末及節假）顯著增加。
現有屋苑穿梭巴士班次及私家車出入路線已近飽和，加設安老院必導致青山公路相關路段擠塞惡化，並增加居民日常出入風險。

三、保安及私隱問題
屋苑現行保安配置（閘口登記、巡邏範圍、訪客系統）乃按「封閉式住宅社區」模式運作，未預設處理機構式設施所引致的高周轉外來人流。安老院將帶來護工、承辦商、外判清潔、醫療人員等不定時進出，現有保安人力及監控覆蓋無法有效分辨及管控，令住戶私隱與社區封閉性受實質威脅。

四、環境衛生及廢物處理
安老院屬高產廢源頭，包括但不限於：
- 醫療相關廢物（如用過之護理用品、針筒等需特殊處理者）；
- 高於一般家居的廚餘及一般垃圾量；
- 潛在異味及鼠患風險。

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

加州花園現有垃圾收集點及化糞設施均按住宅標準設置，未具備處理機構護理廢物的容量及合規流程，恐違反《廢物處置條例》下對相關廢物流的管控要求。

五、總結

基於上述交通、保安、私隱及環境理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。懇請城規會拒准該申請，並促請申請人另覓符合《香港規劃標準與準則》中「社區設施」適配區份（如已規劃為綜合發展區或商業/社福用途地帶）落實安老院項目。

反對人：吳美玲
單位：[redacted]
電話：[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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
本人反對商場鋪位改為安老院。理由：

1. 商場屬屋苑私人地方，用途應以提升住戶生活便利為主，非服務外來人士。
2. 外來訪客及車輛增加，加重治安及保安負擔，且相關負擔須由其他租客及住戶分擔。
3. 該處為居民活動地方，日常聲浪不適合安老院運作。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 13 Aug 2026

□Urgent ☑Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 193

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 9:36
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: The Application No.: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Dear Secretary, Town Planning Board,

As per attached.

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

Best Regards,
Suet



This email message (including any attachments) is confidential and may be legally privileged. If you have received it by mistake, please notify the sender by return email and delete this message from your system. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. The Bank of East Asia, Limited and all its subsidiaries and associated companies (the "BEA Group") shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this email nor for any delay in its receipt or damage to your system. The BEA Group does not guarantee the integrity of this email message, nor that this email message is free of viruses, interceptions, or interference.

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 杜子義 To Tsz Hei Henry

簽署
Signature

日期
Date 11-8-2026

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

194

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 11:19
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提交的正式反對意見書

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提交的正式反對意見書

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗加州花園廣場 Shop Nos. G1-G3 及 G5-G8，Lot 4750 R.P. (Part) in D.D. 104
擬議用途：社會福利設施（安老院）

尊敬的城市規劃委員會主席及委員：

本人為加州花園／加州豪園一帶的附近業主及居民，現就上述規劃申請正式提出**強烈反對**。

本人首先聲明，本人並非反對香港提供安老服務，亦不反對社會增加安老院舍設施。本人所反對的是，申請人選擇在**加州花園廣場這一具體位置**設置一所具相當規模的住宿式安老院，而本人認為現時申請資料未能充分證明該用途與周邊低密度住宅環境、現有道路及交通條件、緊急車輛安排、行人安全、環境及基礎設施承載能力相容。

因此，本人懇請城市規劃委員會拒絕本申請；如委員會認為現階段資料尚不足以作出拒絕決定，至少應要求申請人先提交全面及獨立的技術評估，並充分解答附近居民及相關政府部門的疑慮後，才考慮本申請。

一、擬議用途與現有低密度住宅環境是否相容，存在重大疑問

申請地點位於加州花園及附近低密度住宅社區的中心位置，其周邊主要為住宅、屋苑道路及服務附近居民的商業設施。

住宿式安老院與一般商舖用途存在明顯不同。安老院涉及長時間甚至 24 小時營運，以及員工交更、訪客、院友接送、救護車、復康或醫療服務、物資供應、膳食、洗衣、垃圾及其他日常院舍運作。

因此，不能單純因為有關處所原本屬於商業樓面，便假設轉作安老院後不會對附近住宅環境產生額外影響。

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

本人認為，申請人應以充分及客觀資料證明，一所約 90 個床位的住宿式安老院設於這個具體位置，確實能夠與現有住宅社區相容，而不應單純依賴一般性的安老服務需求作為批准本申請的主要理由。

二、對現有道路及交通承載能力的影響未獲充分證明

加州花園一帶的道路主要服務屋苑居民及現有商業設施，並非專為大型住宿式院舍的持續交通需求而設計。

一所約 90 個床位的安老院投入運作後，合理預期會產生不同種類的新增交通，包括：

- 院舍職員每日返工及交更
- 長者家屬及訪客車輛
- 的士及網約車
- 長者接送車輛
- 復康及醫療服務車輛
- 救護車
- 膳食、物資、洗衣及其他供應車輛
- 垃圾及廢物收集車輛

這些車輛並非只涉及一般「交通流量」，更加涉及**停車、短暫停靠、上落客、輪椅上落、貨物裝卸及緊急車輛停靠**。

因此，本人認為，只以一般車流量推算便得出「對附近道路影響輕微」的結論並不足夠。

申請人應具體證明

1. 每日及繁忙時間預計新增多少車程
2. 職員、訪客及服務車輛如何停泊
3. 長者上落車的位置
4. 輪椅使用者安全上落的位置
5. 救護車到達時如何停靠
6. 送貨車及垃圾車如何進行裝卸
7. 有關活動會否阻塞屋苑道路
8. 不同車輛同時到達時是否仍有足夠空間安全運作。

在上述問題未有獲得充分技術證明以前，本人認為不能合理斷言有關發展不會對附近交通造成不良影響。

三、救護車及緊急車輛的進出安排需要特別審視

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

住宿式安老院的院友一般包括年長人士，而部分人士可能行動不便或需要長期護理，因此救護車及其他緊急服務車輛的需求，與一般商業用途存在本質上的分別。

本人對以下問題尤其關注

- 救護車是否有固定及足夠的停靠位置
- 救護車停靠時會否阻塞其他車輛
- 是否有足夠空間讓擔架及輪椅安全進出
- 緊急情況下消防車及救護車能否同時安全進入
- 現有道路的闊度、轉彎位置及車輛停泊情況是否適合緊急車輛
- 一旦屋苑道路出現違泊或繁忙情況，會否妨礙救援
- 院舍與救護車停靠位置之間是否有安全及無障礙的路線

對於一個涉及約 90 名長者住宿的設施，這些問題不應視為一般營運細節，而應視為判斷選址是否合適的重要規劃因素。

本人要求申請人在申請獲批之前，提交清晰及具體的緊急車輛進出、停靠及院友轉移安排，並由相關政府部門作出充分評估。

四、消防安全及大量行動不便人士疏散安排存在疑問

擬議用途與普通商場或商舖最大的差別之一，是院內可能同時有大量年長人士，其中部分人士可能需要輪椅、助行器、護理人員協助，甚至未能自行迅速疏散。

因此，本人認為不能只以一般商業處所的消防標準來看待這個申請。

申請人應充分證明：

1. 一旦發生火警，如何疏散約 90 名院友
2. 其中如有大量行動不便人士，如何安全疏散
3. 現有出入口是否足夠
4. 緊急出口及逃生路線是否適合輪椅人士
5. 消防車是否可以在不被其他車輛阻礙的情況下到達
6. 消防及救護人員是否有足夠操作空間
7. 有關改建是否需要對現有建築的消防設施作重大改動。

在這些事項得到充分證明以前，本人認為批准該用途存在不必要的公共安全風險。目前證據證明城市規劃委員會未有足夠證據支持交通影響結論已存在司法覆核風險構成未履行合理調查責任

五、行人及居民安全可能受到影響

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential
申請地點並非獨立院舍用地，而是位於現有住宅社區及商業設施之中。

附近居民，包括兒童、長者及家庭，日常會使用相關道路及步行範圍。

如擬議安老院投入運作後增加：

- 救護車
- 的士
- 訪客車輛
- 長者接送車
- 送貨車
- 垃圾收集車
- 職員車輛

便可能增加車輛與行人之間的衝突。

尤其輪椅人士上下車一般需要較長時間及較大空間，因此申請人有責任證明其上落客安排不會佔用道路或影響居民正常及安全使用公共空間。

目前城市規劃委員會可能構成忽略公共安全相關因素（重大）及決定不合理因為涉及人命安全，如遇上該情況法院通常會更嚴格審查。

六、停車及上落客安排可能不足

本人尤其關注申請人有否真實反映一所約 90 床安老院的實際停車及上落客需求。

院舍運作並不只是「職員返工」及「少量訪客」，而是可能同時涉及：

- 早晚交更
- 探訪高峰
- 長者覆診
- 復康服務
- 救護車
- 的士
- 院舍專車
- 送貨
- 膳食供應
- 垃圾處理

如處所本身沒有足夠的專用上落客及服務車位，有關車輛最終可能需要在附近屋苑道路或公共空間短暫停留，對附近居民造成直接影響。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential
因此，申請人應提交詳細的**停車、上落客及服務車輛管理方案**，而不能單純假設現有停車設施足以應付。

- 目前情況表明城市規劃委員會未考慮法定安全標準，忽略關鍵安全風險，一旦發生事故，城市規劃委員會可能引發行政疏忽指控

七、24 小時院舍運作可能對附近住宅造成持續滋擾

住宿式安老院與一般日間營業商戶不同，其運作可能持續 24 小時。

潛在滋擾包括：

- 夜間或清晨救護車到訪
- 員工夜班及凌晨交更
- 車輛開關門及停車
- 冷氣、抽風及機電設備
- 膳食及物資配送
- 垃圾及廢物處理
- 院舍日常營運活動

由於申請位置非常接近現有住宅，本人認為應特別審視其長時間營運對附近居民的累積影響，而非只考慮日間一般交通情況。

八、垃圾、院舍廢物及衞生管理問題需要清楚交代

一所約 90 床的住宿式安老院每日會產生一定數量的生活垃圾及院舍相關廢物。

本人認為申請人應清楚交代：

- 垃圾儲存位置
- 每日垃圾量
- 垃圾收集次數
- 垃圾車停靠位置
- 有否涉及醫療或護理相關廢物
- 防止氣味、污水及蟲鼠的方法
- 有關垃圾運送路線會否經過居民日常使用的位置。

若相關安排未有充分披露，便不能準確評估擬議用途對附近居民的環境及衞生影響。

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

九、污水及排水系統的長期承載能力必須審慎評估

安老院屬於高使用量的住宿式設施，與原來一般商業用途相比，每日會涉及大量：

- 洗澡
- 洗衣
- 廁所使用
- 清潔
- 膳食
- 院舍護理相關用水

因此，單純證明技術上可以接駁污水系統，並不足以完全回答現有屋苑及附近污水基礎設施是否適合長期承受新增負荷。

本人要求相關政府部門仔細審視申請人所提交的污水影響評估，尤其應考慮長期最高使用量及系統故障或堵塞時對附近居民造成的影響。

十、申請人應提交更完整的交通及營運資料

根據現有申請資料，申請人表示擬議安老院對周邊道路網絡的額外交通影響屬輕微。

然而，本人認為評估一所約 90 床的住宿式安老院時，不應只評估道路交界處或一般交通量，而應同時分析院舍特有的實際運作需求。

因此，本人要求申請人提交足夠資料，包括但不限於：

- 完整交通影響評估
- 員工人數及更表
- 預計每日訪客數量
- 預計每日車輛數量
- 救護車預計使用情況
- 上落客位置及容量
- 輪椅上落安排
- 送貨及垃圾車安排
- 停車需求
- 緊急車輛進出評估
- 24 小時營運管理方案

在上述資料未有充分提供及審視之前，本人認為批准本申請為時尚早。

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

十一、不應以香港整體安老服務需求，取代對具體選址是否適合的審視

本人完全理解香港人口老化，以及社會需要更多安老服務設施。

然而，「社會需要安老院」並不等於「任何地點均適合設立安老院」。

城市規劃委員會需要考慮的應是：

這一所約 90 床安老院，是否適合設置於加州花園廣場這個具體位置。

即使擬議用途在政策層面具有社會價值，申請人仍有責任證明：

- 選址合適
- 對交通沒有不可接受影響
- 不影響居民及行人安全
- 消防及緊急服務安排充足
- 污水及環境影響可接受
- 與附近住宅環境相容

公共政策需要不能取代對具體規劃及技術影響的審視。

十二、批准本申請可能對同一屋苑日後用途轉變造成累積影響

本申請涉及將現有商業處所大範圍轉作住宿式社會福利用途。

如批准本申請，而日後同一商場或附近位置再出現類似用途轉變，可能逐步改變該區原有商業設施與住宅社區之間的平衡。

因此，城規會不應只孤立考慮本次申請，而亦應考慮有關批准可能造成的累積規劃影響及先例效應。

結論及正式要求

基於上述理由，本人認為申請人目前未能充分證明：

1. 擬議安老院與周邊低密度住宅環境相容
2. 現有道路可以安全承受有關交通及服務車輛
3. 有充分的停車及上落客安排
4. 救護車及消防車可以在任何時間安全及迅速進出

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

5. 大量行動不便院友可以在緊急情況下安全疏散
6. 擬議用途不會對居民及行人安全造成影響
7. 24 小時運作不會造成不可接受的滋擾
8. 垃圾、污水及相關基礎設施安排足夠
9. 申請人已提供足夠全面及客觀的技術資料證明上述問題不存在。

因此，本人謹此**強烈反對規劃申請 A/YL-MP/417，並懇請城市規劃委員會拒絕本申請。**

如城市規劃委員會現階段未有足夠資料決定拒絕，本人亦懇請委員會不要在相關重大問題尚未得到解決前批准申請，而應要求申請人先提交進一步的交通、緊急車輛、消防、停車、上落客、環境、污水及院舍營運資料，以供相關政府部門及公眾充分審視。

最後，本人再次強調：

本人的反對並非針對長者或安老服務，而是基於本申請的具體位置、規模、交通及安全影響，以及目前資料是否足以證明該選址適合用作大型住宿式安老院。

懇請城市規劃委員會充分考慮附近業主及居民的實際生活環境、安全及合理關注，並拒絕本申請。

此致
城市規劃委員會

反對人姓名：俞子鴻

地址／所屬屋苑：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

電郵：[redacted]

日期：2026 年 8 月 13 日

規劃申請編號：A/YL-MP/417

194 附加

致：城市規劃委員會

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提交的正式反對意見書

申請編號：A/YL-MP/417

申請地點：元朗加州花園廣場 Shop Nos. G1-G3 及 G5-G8，Lot 4750 R.P. (Part) in D.D. 104

擬議用途：社會福利設施（安老院）

尊敬的城市規劃委員會主席及委員：

本人為加州花園／加州豪園一帶的附近業主及居民，現就上述規劃申請正式提出強烈反對。

本人首先聲明，本人並非反對香港提供安老服務，亦不反對社會增加安老院舍設施。本人所反對的是，申請人選擇在加州花園廣場這一具體位置設置一所具相當規模的住宿式安老院，而本人認為現時申請資料未能充分證明該用途與周邊低密度住宅環境、現有道路及交通條件、緊急車輛安排、行人安全、環境及基礎設施承載能力相容。

因此，本人懇請城市規劃委員會拒絕本申請；如委員會認為現階段資料尚不足以作出拒絕決定，至少應要求申請人先提交全面及獨立的技術評估，並充分解答附近居民及相關政府部門的疑慮後，才考慮本申請。

一、擬議用途與現有低密度住宅環境是否相容，存在重大疑問

申請地點位於加州花園及附近低密度住宅社區的中心位置，其周邊主要為住宅、屋苑道路及服務附近居民的商業設施。

住宿式安老院與一般商舖用途存在明顯不同。安老院涉及長時間甚至 24 小時營運，以及員工交更、訪客、院友接送、救護車、復康或醫療服務、物資供應、膳食、洗衣、垃圾及其他日常院舍運作。

因此，不能單純因為有關處所原本屬於商業樓面，便假設轉作安老院後不會對附近住宅環境產生額外影響。

本人認為，申請人應以充分及客觀資料證明，一所約 90 個床位的住宿式安老院設於這個具體位置，確實能夠與現有住宅社區相容，而不應單純依賴一般性的安老服務需求作為批准本申請的主要理由。

194 附加

二、對現有道路及交通承載能力的影響未獲充分證明

加州花園一帶的道路主要服務屋苑居民及現有商業設施，並非專為大型住宿式院舍的持續交通需求而設計。

一所約 90 個床位的安老院投入運作後，合理預期會產生不同種類的新增交通，包括：

1. 院舍職員每日返工及交更
2. 長者家屬及訪客車輛
3. 的士及網約車
4. 長者接送車輛
5. 復康及醫療服務車輛
6. 救護車
7. 膳食、物資、洗衣及其他供應車輛
8. 垃圾及廢物收集車輛

這些車輛並非只涉及一般「交通流量」，更加涉及停車、短暫停靠、上落客、輪椅上落、貨物裝卸及緊急車輛停靠。

因此，本人認為，只以一般車流量推算便得出「對附近道路影響輕微」的結論並不足夠。

申請人應具體證明

1. 每日及繁忙時間預計新增多少車程
2. 職員、訪客及服務車輛如何停泊
3. 長者上落車的位置
4. 輪椅使用者安全上落的位置
5. 救護車到達時如何停靠
6. 送貨車及垃圾車如何進行裝卸
7. 有關活動會否阻塞屋苑道路
8. 不同車輛同時到達時是否仍有足夠空間安全運作。

在上述問題未有獲得充分技術證明以前，本人認為不能合理斷言有關發展不會對附近交通造成不良影響。

194 附加

三、救護車及緊急車輛的進出安排需要特別審視

住宿式安老院的院友一般包括年長人士，而部分人士可能行動不便或需要長期護理，因此救護車及其他緊急服務車輛的需求，與一般商業用途存在本質上的分別。

本人對以下問題尤其關注

1. 救護車是否有固定及足夠的停靠位置
2. 救護車停靠時會否阻塞其他車輛
3. 是否有足夠空間讓擔架及輪椅安全進出
4. 緊急情況下消防車及救護車能否同時安全進入
5. 現有道路的闊度、轉彎位置及車輛停泊情況是否適合緊急車輛
6. 一旦屋苑道路出現違泊或繁忙情況，會否妨礙救援
7. 院舍與救護車停靠位置之間是否有安全及無障礙的路線

對於一個涉及約 90 名長者住宿的設施，這些問題不應視為一般營運細節，而應視為判斷選址是否合適的重要規劃因素。

本人要求申請人在申請獲批之前，提交清晰及具體的緊急車輛進出、停靠及院友轉移安排，並由相關政府部門作出充分評估。

四、消防安全及大量行動不便人士疏散安排存在疑問

擬議用途與普通商場或商舖最大的差別之一，是院內可能同時有大量年長人士，其中部分人士可能需要輪椅、助行器、護理人員協助，甚至未能自行迅速疏散。

因此，本人認為不能只以一般商業處所的消防標準來看待這個申請。

申請人應充分證明：

1. 一旦發生火警，如何疏散約 90 名院友
2. 其中如有大量行動不便人士，如何安全疏散
3. 現有出入口是否足夠
4. 緊急出口及逃生路線是否適合輪椅人士
5. 消防車是否可以在不被其他車輛阻礙的情況下到達
6. 消防及救護人員是否有足夠操作空間

有關改建是否需要對現有建築的消防設施作重大改動。

在這些事項得到充分證明以前，本人認為批准該用途存在不必要的公共安全風險。目前證據證明城市規劃委員會未有足夠證據支持交通影響結論已存在司法覆核風險構成未履行合理調查責任

五、行人及居民安全可能受到影響

申請地點並非獨立院舍用地，而是位於現有住宅社區及商業設施之中。

附近居民，包括兒童、長者及家庭，日常會使用相關道路及步行範圍。

如擬議安老院投入運作後增加：

1. 救護車
2. 的士
3. 訪客車輛
4. 長者接送車
5. 送貨車
6. 垃圾收集車
7. 職員車輛

便可能增加車輛與行人之間的衝突。

尤其輪椅人士上下車一般需要較長時間及較大空間，因此申請人有責任證明其上落客安排不會佔用道路或影響居民正常及安全使用公共空間。

目前城市規劃委員會可能構成忽略公共安全相關因素（重大）及決定不合理因為涉及人命安全，如遇上該情況法院通常會更嚴格審查。

六、停車及上落客安排可能不足

本人尤其關注申請人有否真實反映一所約 90 床安老院的實際停車及上落客需求。

院舍運作並不只是「職員返工」及「少量訪客」，而是可能同時涉及：

1. 早晚交更

194 附加

2. 探訪高峰
3. 長者覆診
4. 復康服務
5. 救護車
6. 的士
7. 院舍專車
8. 送貨
9. 膳食供應
10. 垃圾處理

如處所本身沒有足夠的專用上落客及服務車位，有關車輛最終可能需要在附近屋苑道路或公共空間短暫停留，對附近居民造成直接影響。

因此，申請人應提交詳細的停車、上落客及服務車輛管理方案，而不能單純假設現有停車設施足以應付。

- 目前情況表明城市規劃委員會未考慮法定安全標準，忽略關鍵安全風險，一旦發生事故，城市規劃委員會可能引發行政疏忽指控

七、24 小時院舍運作可能對附近住宅造成持續滋擾

住宿式安老院與一般日間營業商戶不同，其運作可能持續 24 小時。

潛在滋擾包括：

1. 夜間或清晨救護車到訪
2. 員工夜班及凌晨交更
3. 車輛開關門及停車
4. 冷氣、抽風及機電設備
5. 膳食及物資配送
6. 垃圾及廢物處理
7. 院舍日常營運活動

由於申請位置非常接近現有住宅，本人認為應特別審視其長時間營運對附近居民的累積影響，而非只考慮日間一般交通情況。

194附加

八、垃圾、院舍廢物及衞生管理問題需要清楚交代

一所約 90 床的住宿式安老院每日會產生一定數量的生活垃圾及院舍相關廢物。

本人認為申請人應清楚交代：

1. 垃圾儲存位置
2. 每日垃圾量
3. 垃圾收集次數
4. 垃圾車停靠位置
5. 有否涉及醫療或護理相關廢物
6. 防止氣味、污水及蟲鼠的方法
7. 有關垃圾運送路線會否經過居民日常使用的位置。

若相關安排未有充分披露，便不能準確評估擬議用途對附近居民的環境及衞生影響。

九、污水及排水系統的長期承載能力必須審慎評估

安老院屬於高使用量的住宿式設施，與原來一般商業用途相比，每日會涉及大量：

1. 洗澡
2. 洗衣
3. 廁所使用
4. 清潔
5. 膳食
6. 院舍護理相關用水

因此，單純證明技術上可以接駁污水系統，並不足以完全回答現有屋苑及附近污水基礎設施是否適合長期承受新增負荷。

本人要求相關政府部門仔細審視申請人所提交的污水影響評估，尤其應考慮長期最高使用量及系統故障或堵塞時對附近居民造成的影響。

十、申請人應提交更完整的交通及營運資料

194 附加

根據現有申請資料，申請人表示擬議安老院對周邊道路網絡的額外交通影響屬輕微。

然而，本人認為評估一所約 90 床的住宿式安老院時，不應只評估道路交界處或一般交通量，而應同時分析院舍特有的實際運作需求。

因此，本人要求申請人提交足夠資料，包括但不限於：

1. 完整交通影響評估
2. 員工人數及更表
3. 預計每日訪客數量
4. 預計每日車輛數量
5. 救護車預計使用情況
6. 上落客位置及容量
7. 輪椅上落安排
8. 送貨及垃圾車安排
9. 停車需求
10. 緊急車輛進出評估
11. 24 小時營運管理方案

在上述資料未有充分提供及審視之前，本人認為批准本申請為時尚早。

十一、不應以香港整體安老服務需求，取代對具體選址是否適合的審視

本人完全理解香港人口老化，以及社會需要更多安老服務設施。

然而，「社會需要安老院」並不等於「任何地點均適合設立安老院」。

城市規劃委員會需要考慮的應是：

這一所約 90 床安老院，是否適合設置於加州花園廣場這個具體位置。

即使擬議用途在政策層面具有社會價值，申請人仍有責任證明：

1. 選址合適
2. 對交通沒有不可接受影響
3. 不影響居民及行人安全

194 附加

4. 消防及緊急服務安排充足
5. 污水及環境影響可接受
6. 與附近住宅環境相容
7. 公共政策需要不能取代對具體規劃及技術影響的審視。

十二、批准本申請可能對同一屋苑日後用途轉變造成累積影響

本申請涉及將現有商業處所大範圍轉作住宿式社會福利用途。

如批准本申請，而日後同一商場或附近位置再出現類似用途轉變，可能逐步改變該區原有商業設施與住宅社區之間的平衡。

因此，城規會不應只孤立考慮本次申請，而亦應考慮有關批准可能造成的累積規劃影響及先例效應。

結論及正式要求

基於上述理由，本人認為申請人目前未能充分證明：

1. 擬議安老院與周邊低密度住宅環境相容
2. 現有道路可以安全承受有關交通及服務車輛
3. 有充分的停車及上落客安排
4. 救護車及消防車可以在任何時間安全及迅速進出
5. 大量行動不便院友可以在緊急情況下安全疏散
6. 擬議用途不會對居民及行人安全造成影響
7. 24 小時運作不會造成不可接受的滋擾
8. 垃圾、污水及相關基礎設施安排足夠
9. 申請人已提供足夠全面及客觀的技術資料證明上述問題不存在。

因此，本人謹此強烈反對規劃申請 A/YL-MP/417，並懇請城市規劃委員會拒絕本申請。

如城市規劃委員會現階段未有足夠資料決定拒絕，本人亦懇請委員會不要在相關重大問題尚未得到解決前批准申請，而應要求申請人先提交進一步的交通、緊急車輛、消防、停車、上落客、環境、污水及院舍營運資料，以供相關政府部門及公眾充分審視。

最後，本人再次強調：

194 Attp

本人的反對並非針對長者或安老服務，而是基於本申請的具體位置、規模、交通及安全影響，以及目前資料是否足以證明該選址適合用作大型住宿式安老院。

懇請城市規劃委員會充分考慮附近業主及居民的實際生活環境、安全及合理關注，並拒絕本申請。

此致
城市規劃委員會

反對人姓名：俞子鴻

地址／所屬屋苑：元朗加州花園仕居

聯絡電話：[redacted]

電郵 [redacted]

日期：2026 年 8 月 13 日

規劃申請編號：A/YL-MP/417

194 附加

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature _____ 日期 Date 13/8/2026

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

195 to 196

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月13日星期四 11:24
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: Comments on Planning Application (A/YL-MP/417)
附件: 加州豪園A期屋邨業主委員會反對申述書.pdf; 加州豪園B期屋邨業主委員會反對申述書.pdf

類別: Internet Email

Dear Secretary of Town Planning Board,

Enclosed please find the attached letter for your further handling.

Thank you for your kind attention.

Best Regards,

Royal Palms Management Services Office
Tel.: [redacted]
KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

下載 Live 生活樂 e-asy 享受新體驗

Download Live e-asy App

GO 綠色機構 greenorg

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

加州豪園 A 期屋邨業主委員會
Estate Owners' Committee of Royal Palms of Phase A

郵寄及傳真 (號碼: 2877 0245)

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書
申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）
申述單位：新界元朗加州豪園 A 期業主委員會（代表加州豪園 A 期全體業主及住戶）

本會為加州豪園 A 期業主委員會，現代表加州豪園 A 期全體業主及住戶，就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本會特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

[redacted]

加州豪園 A 期屋邨業主委員會
Estate Owners' Committee of Royal Palms of Phase A

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本會代表加州豪園 A 期全體住戶，懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

加州豪園 A 期業主委員會主席
蔣志偉 謹啟
2026 年 8 月 12 日

[redacted]

加州豪園 B 期屋邨業主委員會
Estate Owners' Committee of Royal Palms of Phase B

郵寄及傳真 (號碼: 2877 0245)

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書
申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）
申述單位：新界元朗加州豪園 B 期業主委員會（代表加州豪園 B 期全體業主及住戶）

本會為加州豪園 B 期業主委員會，現代表加州豪園 B 期全體業主及住戶，就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本會特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

[redacted]

加州豪園 B 期屋邨業主委員會
Estate Owners' Committee of Royal Palms of Phase B

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本會代表加州豪園 B 期全體住戶，懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

加州豪園 B 期業主委員會主席
廖灼明 謹啟
2026 年 8 月 12 日

[redacted]

城市規劃委員會 197

意見書（強烈反對規劃申請）

敬啟者：

申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 舖位）
擬議用途：社會福利設施（安老院，設 90 個床位）

本人為加州豪園 A 期(溫黛娜徑 No.6)業主，現就是次將小區商場舖位改建為大型安老院的規劃申請，提交獨立反對意見。本人基於樓宇原始用途、基建硬件限制、公共衛生安全、交通承載能力、居住環境及程序公義等多方面客觀因素，認為本項目完全不適合於本住宅區落地，特此堅決反對。

一、申請位置為純商業用途建築，並非為居住或留宿設計

本次擬改建的位置屬於屋苑商場商業舖位，自規劃及建成以來，官方定位及建築設計均為商業零售用途。該建築的結構格局、排污排水系統、通風設備、衛生配套、電力及樓宇負荷標準，全部按照日間商業營運、短暫人流活動、不設留宿的條件興建。

反觀安老院屬 24 小時全天候留宿的療養住宿設施，尤其擬設高達 90 個床位，需要長期容納大量體弱長者居住、起居、護理生活。商業空間先天沒有任何居住、留宿、療養的基建配置，根本不符合住宿類設施的基本建築要求，強行改建屬嚴重改變樓宇原本功能，極不科學亦不合理。

二、商業硬件無法負荷安老院衛生及生活排污需求，存在重大健康隱患

商場舖位的排污容量、排水管道、垃圾收集設施、空氣流通系統，僅應對一般商業經營使用，完全無法承擔九十人規模的常住生活排污、日常盥洗廢水、護理清潔廢物等大量衛生負荷。

一旦改裝成安老院，長期超量的生活污水、廢物堆積必導致管道淤塞、排水不暢、氣味瀰漫、衛生惡化。同時商場開放式格局不利獨立通風與消毒管理，容易積聚異味、滋生細菌，對周邊住宅區造成持續性的衛生滋擾及潛在健康風險，嚴重影響全體居民居住安全。

三、區內交通配套薄弱，完全無法承擔大型安老院的營運壓力

加州花園為純住宅小區，區內通道狹窄、車位稀缺、對外公共交通選擇單一，現有道路及交通資源僅足夠應付住戶日常出入，長期處於飽和狀態。

若落實 90 床位安老院，將新增極大的外來車流，包括家屬探訪車、員工通勤車、每日食材及物資送貨車輛。更關鍵的是，安老院需要高頻次救護車、醫療緊急車輛出入。本區狹窄道路無法容納頻繁緊急車流，極易造成道路阻塞、封鎖緊急救援通道，一旦發生突發事故，將

直接延誤救援黃金時間，構成嚴重公共安全危機。

四、大量外來人流進駐，破壞住宅區原有寧靜居住環境

本小區長期以寧靜、單純的住宅氛圍為核心居住優勢。安老院營運後，每日大量陌生外來訪客、醫護人員、後勤工人頻繁進出社區，將大幅增加區內人流複雜度，打破平穩的居住環境，帶來持續性出入滋擾與噪音影響，直接降低全體居民的生活品質。

五、項目嚴重損害業主物業價值與合法資產權益

在純住宅社區內，引入與小區規劃不匹配的大型留宿福利設施，加上潛在衛生問題、交通混亂、人流複雜等負面因素，將直接拉低小區整體宜居形象。

參考本地規劃及樓市經驗，此類不相容設施進駐，必然導致區內物業估值受壓、長期貶值，對全體業主造成不可逆的經濟損失，嚴重侵害業主合法權益。

六、公示程序極不完善，刻意隱瞞居民知情，程序存在嚴重瑕疵

是次規劃申請的公開公示安排極不恰當。申請方未有於小區當眼及居民易見位置張貼通告，僅將公告放置於極為隱蔽、少有人流經過的角落位置。

絕大部分業主對此大型改建計劃事前全不知情，僅依靠個別業主偶然發現才獲悉事件。可見申請方只在形式上完成法定公示流程，實質刻意回避居民諮詢、隱瞞重要規劃資訊，嚴重剝奪居民知情權及表達意見的權利，程序嚴重不公。

七、總結及訴求

綜合上述建築用途不匹配、硬件基建不足、衛生安全隱患、交通超負荷、居住環境受損、物業貶值及程序不公等多重理據，本人堅決反對編號 A/YL-MP/417 之安老院改建申請。

有關項目先天條件完全不適合於住宅區商場位置營運，負面影響深遠且無法彌補。懇請城市規劃委員會從社區整體安全、衛生環境、居民權益及規劃原則出發，否決是次申請，保障加州花園全體居民的居住福祉。

此致
城市規劃委員會

反對人：
業主姓名：[redacted]
身份證號碼：[redacted]

[redacted]

日期：2026 年 8 月 7 日

RECEIVED
12 AUG 2026
Town Planning Board

城市規劃委員會

意見書（強烈反對規劃申請 A/YL-MP/417）

敬啟者：

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3及G5-G8舖位）
擬議用途：社會福利設施（安老院，90個床位）

本人為加州花園住宅業主，現就是次於小區商場位置申請改裝為大型安老院的規劃申請，提交獨立、堅定的反對意見。

本人明確指出：該位置先天為純商業商場用途，建築設計、排污排水、衛生設備、通風系統完全按照商業零售標準建造，從來不是為「居住、留宿、療養、長者照顧」而建設。在硬件先天完全不匹配的前提下，強行改建成九十床位大型安老院，嚴重違反建築規劃邏輯、衛生安全標準及住宅區整體規劃，絕不可行，理應立即否決。

一、申請地點屬商業商場性質，從無居住及留宿基建，根本不適合開設安老院

有關舖位規劃及興建定位為商場商業用途，只適用於零售、店舖、商業營運，並非住宅樓宇、亦非留宿式建築。

商場建築的排污容量、排水系統、廢氣通風、廁所設施、樓宇衛生配套，全部按照「日間商業活動、無留宿、無大量起居生活」的標準設計。

然而安老院是24小時滿宿留宿、密集起居生活、具備醫療護理性質的設施。90個床位代表長期有接近九十名體弱長者日夜常住，產生大量日常起居污水、生活廢物、護理衛生需求及特殊醫療清潔壓力。

商場級別的基建完全無法承擔居住、療養、高衛生標準的運作。先天結構與用途完全錯配，屬於硬行改造、強行落地，將造成極大衛生隱患。

二、衛生風險極高，商業空間改建留宿安老院存在嚴重健康漏洞

一般商場只供短時間人流活動，沒有住宅式獨立排污系統、密封通風系統、生活衛生處理設備。一旦改為大型安老院：

1. 大量長者日夜居住，生活排污量劇增，原有商場排水設備超負荷，極易造成淤塞、異味、污水滲漏問題。

2. 護理場所對空氣流通、環境消毒、衛生間隔要求極高，商場開放式格局不利衛生管控，容易滋生細菌、積聚異味。

3. 日常護理垃圾、生活廢物集中產生，商場原本的垃圾收集、排污處理系統完全無法負荷。

以上種種，都會為整個住宅小區帶來長遠、持續、不可逆的環境衛生滋擾及健康風險。

三、區內交通極度薄弱，完全無法承載90床位安老院的營運規模

加州花園屬低密度住宅區，整體配套只適合居民自住使用。本區公共交通匱乏、對外交通單一、內街通道狹窄、會車困難、車位長期飽和，平日交通已經十分擁擠緊張。

一旦引入九十床位大型安老院，將新增極大車流壓力，包括：大量家屬探訪車、員工通勤車、每日物資送貨車、膳食供應車。

更嚴重的是，安老院救護車、緊急醫療車輛進出頻率極高。本區狹窄道路根本無法容納頻繁緊急車輛往來，極易造成通道堵塞、救援受阻，直接威脅全小區數百戶居民的生命安全，構成嚴重公共安全漏洞。

四、破壞住宅區寧靜環境，嚴重影響居民生活品質

加州花園是純住宅生活區，居民選擇在此居住，核心原因是環境安靜、居住氛圍穩定、人流單純。

安老院營運後，外來流動人員、探訪家屬、護理人員、後勤工人每日頻繁進出，徹底打亂住宅區平穩、寧靜的居住環境，帶來長期性人流滋擾、噪音干擾，大幅降低整體居住質素。

RECEIVED
12 AUG 2026
Town Planning Board

五、直接造成小區物業貶值，嚴重損害全體業主資產權益

純住宅區內，引入不匹配規劃的大型留宿福利設施，加上衛生隱患、交通混亂、人流複雜化等負面因素，將直接破壞小區居住形象與宜居價值。

根據本港規劃經驗，此類改建必定導致區內物業價值受壓、大幅貶值，對每一位業主的資產造成真實、直接、永久性的經濟損害。

六、公示程序嚴重不公，刻意隱瞞，剝奪居民知情權

本次規劃申請的公示程序存在重大程序瑕疵。申請方並無在小區當眼、公開位置張貼通告，反而刻意放置於極隱蔽、無人留意的角落位置。

絕大部分業主完全不知情，僅由個別業主偶然發現才知悉是次重大改建計劃。申請方僅形式上敷衍法定程序，實質隱瞞居民、逃避公眾諮詢，程序極不公正，不應獲得城規會接納。

七、總結及正式訴求

綜合以上全部客觀理據：

1. 申請位置為商業商場設計，從非居住樓宇，硬件完全不適合留宿安老用途；

2. 排污、衛生、通風基建無法承擔90床位大型安老院，存在重大健康隱患；

3. 小區交通承載力徹底不足，有嚴重公共安全風險；

4. 破壞住宅區環境、造成物業貶值、損害全體業主權益；

5. 公示程序隱瞞不公。

本人堅決、強烈、全面反對 A/YL-MP/417 規劃申請。

懇請城市規劃委員會尊重樓宇原始規劃、尊重小區住宅屬性、保障居民安全與權益，正式否決本次不合理改建申請。

此致
城市規劃委員會

反對人：
業主姓名：Wang Lifang
身份證號碼：[redacted]
電話號碼：[redacted]
加州花園[redacted]業主

日期：2026年8月7日

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 日期
Signature **Date** 11-08-2026

致雅仕居各住戶:

相信大家已得悉新鴻基入紙申請興建安老院舍(見以下 8 月 7 日大公財經報導), 如果你的意願是**反對**, 煩請盡快簽署附件, 以一人一信形式呈交城規會, 或送到商場徐議員辦事處代辦. 謝謝!

註: 城規會公開諮詢期限是 25/8; 反對信**不限**於加州花園住戶.

大公財經
2天 ·

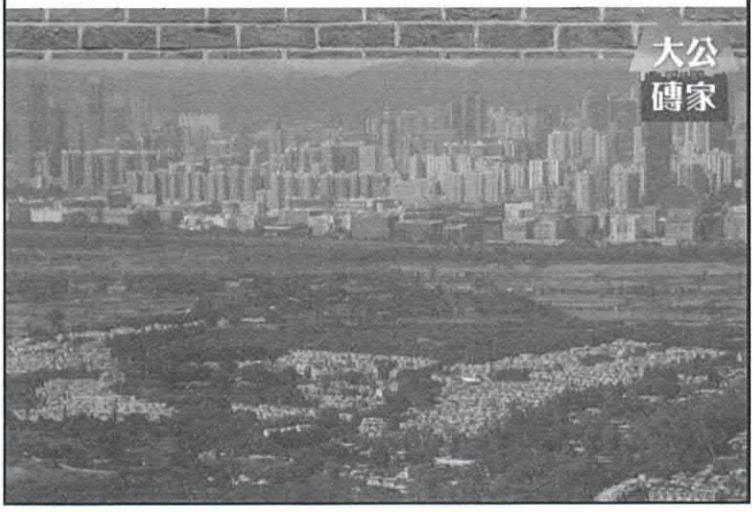
【安老院舍】

本港出生率偏低，人口老化速度卻加快，令護老需求大增。新地 (00016) 也有意在元朗加州花園的商場內開設私人安老院舍，提供90個床位。

擬改建為安老院舍的位置在加州花園廣場地下 G1至 G3及 G5至 G8號舖位，總建築面積約1.05萬方呎，之前營運多年的幼稚園已停運，另1間零售店也將結業。新地在檢視本港整體人口結構變化及區內需求後，現向城規會申請將上述舖位改建為1所私營自資安老院，提供90個私營床位。既符合現行推廣的老有所養政策，又切合元朗區對社區設施的需求。

新地指，加州花園廣場為1幢兩層高商場，交通方便，場內仍設有各種零售及商業設施，服務周邊居民，故改建安老院不會影響附近地區的零售設施供應。該安老院可在明年改建完成並投入服務。

#大公報 #大公財經 #大公地產 #大公磚家
#人口老化 #護老 #新地 #元朗加州花園 #商場 #私人安老院舍



RECEIVED
12 AUG 2026
Town Planning Board

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

200

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

RECEIVED
12 AUG 2026
Town Planning
Board

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：馬健滔

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 11-8-2026

201

致：城市規劃委員會秘書處
郵箱：**tpbpd@pland.gov.hk**
傳真：**2877 0245**

Subject：就規劃申請編號 **A/YL-MP/417** 提出反對意見

項目名稱：	擬議社會福利設施(安老院)
地點：	元朗加州花園廣場地下 **G1-G3** 及 **G5-G8** 號舖位

敬啟者：
本人為加州花園業主，現就以上的規劃申請(A/YL-MP/417) 正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出反對意見。

我非常理解現時香港人口老化情況是需要預先作好各方面的規劃，而其中的規劃是需要增加安老院作照顧好所需的老人，而尋找合適的地方也是首要的步伐。

就合適的地方必需交通方便(院社上班人員、家屬往來、醫療物資運送、救護車輛等)、鄰近日用品商店、有足夠的食店選擇等。但貴會現選擇以上地點作安老院確實不能符合這幾個最低要求的要點。

如要到達這加州花園商場必需在元朗市轉乘小巴在加州花園外的青山公路下車再步行約 10-15 分鐘才能到達！(現有的村巴只供加州花園或豪園居民使用) 這對工作人員或家屬是極之不便的。再這，這裡只有一間百佳超市和一間只有 5-8 個座位的小食店！而院社是 24 小時的運作，這情況下也會增加外來車輛、救護車、運輸車輛、私人車輛等進入這小小村路。另外醫療廢料的處置，也有可能增加病菌的傳染。在這各種的問題下，一定會做成不勝的負荷和影響這裡居民現有的生活。

最後，這改變也永久奪去原有這屋苑核心商業空間，違背「住宅(丙類)」規劃意向，對現有居民是極之不公平的。

請貴會重新考慮各種的評估及保障這社區公眾利益後再作決定規劃的方向。
感謝理解！

反對人：PO SIU WAI, LAM CHUN HUNG
簽署：
日期：2026 年 8 月 13 日

聯絡電話：[redacted]
電郵地址：
通訊地址：

城市規劃委員會意見書
申請編號： A/YL-MP/417

地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州豪園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州豪園 B 期 [redacted] 業主，**堅決反對**上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）。

加州豪園一直以來定位為低密度住宅社區，居民選擇遷入此處，正是看重其寧靜、獨立且安全的純住宅生活環境。於屋苑廣場內開設安老院，完全不符合社區原有的規劃定位，更將對屋苑的交通負擔、保安管理及整體居住品質造成不可逆轉的嚴重破壞。社會福利設施應興建於交通便利、醫療資源配套完善的地段，而非過度依賴私家車與小型巴士接駁的低密度住宅區內。

二、 反駁「需求巨大」論點：區內宿位仍有空置

根據社會福利署數據及各分區報告顯示，元朗區內現有的私營及津助安老院舍（包括改善買位計劃院舍）目前仍有剩餘空置宿位，區內安老服務並未出現即時癱瘓或極度短缺的情況。

申請人聲稱安老院「需求巨大」僅屬宏觀推論，缺乏元朗區內實際「供求失衡」的具體數據支持。在區內仍有空置宿位的情況下，根本沒有迫切性及社會基礎去犧牲私人物業居民的既有商業配套與權益。

三、 「局部改劃」引致嚴重規劃衝突（Incompatible Land Uses）

申請人以為「只改劃部分舖位」對居民影響較小，但從城市規劃角度來看，這反而製造了嚴重的「不相容用途」衝突：

1. **人流與出入口衝突：** 安老院的探訪者、復康巴士及救護車，將與前往商場其餘部分（如超級市場、食肆）的普通居民、小童及顧客共用同一個商場通道和出入口，造成嚴重的「人車爭路」及動線混亂。

2. **環境衛生與傳染病風險：** 採用部分單位改建而非獨立全棟設計，院舍的醫療廢物、洗滌污水及通風系統將與居民購買日常食品的商舖「極近距離並存」，存在嚴重的公共衛生與傳染病隱患。

3. **破壞商場完整性：** 商場一旦被安老院「切開」一部分，將導致剩餘的商業樓面難以進行長遠、連貫的招商（例如無法開設大型餐廳或兒童教育中心），變相加速商場餘下部分的萎縮。

四、 質疑「策略性擠榨社區配套」與「蠶食式」改劃先例

我們有理由質疑，發展商透過長期「選擇性空置」部分舖位，製造商場營運困難的假象，再以此為由申請改劃。

若城規會批准是次「局部改劃」，等同變相鼓勵發展商未來繼續採用「蠶食式」（Piecemeal）手法逐步消滅私人屋苑的商業配套。對整個新界區乃至全港私人屋苑的規劃極具破壞性，先例一開，後患無窮！

五、 交通配套與緊急醫療風險

1. **道路承載力過載：** 屋苑對外交通僅依賴青山公路及新田公路，平日尖峰時段已面臨嚴重擠塞（新田公路每日車流量已高達約四萬五千輛）。

2. **新增車輛加劇負擔：** 安老院營運後，日常將引入大量的探訪人流、物流送貨車輛，以及隨時進出的救護車，必將使周邊交通雪上加霜。

3. **公共交通缺乏：** 屋苑距最近的港鐵站需約 45 至 60 分鐘車程，公共交通載客量早已飽和，無法應付院舍員工與探訪者的額外需求。

4. **醫療支援延遲風險：** 最近的公立醫院距離本區約 4.5 公里，如遇到緊急醫療狀況，交通擠塞極易延誤救護運送，難以保障院友的生命安全。

六、 保安管理與治安隱憂

加州豪園現有的保安體系（包括現有保安崗位與閉路電視系統）是針對低密度住宅住戶及常規訪客所設計。安老院運作將帶來極大且複雜的外來流動人口，現有保安措施根本無法有效監測與管控，將直接威脅居民的安全與個人私隱，破壞原本和睦穩定的社區氛圍。

七、 居民意見與公共設施不足

根據元朗區議會 2026 年進行的社區諮詢，在收集約二萬三千名居民意見（含二百二十項具體建議）中，居民最為關注的議題正是**交通配套不足、垃圾處理、環境衞生及社區保安**，並強烈要求改善康樂設施。現有社區基礎設施連滿足現住人口已有困難，絕不適合再引入安老院舍設施。

八、 結論

基於上述在需求缺乏、規劃衝突、惡性改劃先例、交通、保安及環境衞生上的重大隱憂，本人**堅決反對**申請編號 A/YL-MP/417。懇請城市規劃委員會尊重當地居民權益，維護低密度住宅區的規劃原意，**拒絕此項申請**，並建議申請人或有關部門另覓其他交通與醫療配套完善的地點設立安老院。

聯絡人資料

- **姓名：** 黃宗賢
- **聯絡電話：** [redacted]
- **簽署：**
- **日期：** 2026 年 8 月 14 日

203

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHAU CON LINH
簽署 日期
Signature [signature] Date 12/08/2026

204

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 12/8/2026.

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 13.08.2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角清華道 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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入。繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 **Signature** _____ 日期 **Date** 10/8/2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 11-8-2026

208

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature [signature] 11-8-2026

日期
Date 11-8-2026

209

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 11-8-2026

210

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 11-8-2026

211

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

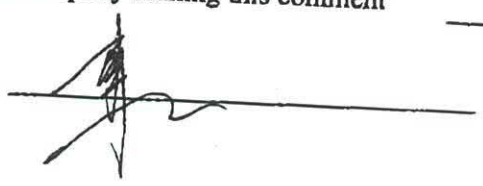
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引人安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHAN NAI YING KAREN

簽署
Signature 

日期
Date 12 AUG 2026

212

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12 AUG 2026

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

參考編號
Reference Number: 260812-145759-13155

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 12/08/2026 14:57:59

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 夫人 Mrs. 黃

意見詳情
Details of the Comment :

就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。 加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本會特此列明以下六大反對理據： 一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂 車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。 道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。 不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。 二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意 背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。 壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。 三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂 人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。 突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。 四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾 排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。 環境噪音破壞寧靜社區：救護車

頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。 五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧 社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。 六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據 早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YLNSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。 結語 綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衛生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。 本會代表加州豪園A期全體住戶，懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

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

參考編號
Reference Number: 260812-162521-87088

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 12/08/2026 16:25:21

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

主旨：就加州花園商場地面商舖擬改作安老院舍提交反對意見

本人為加州花園居民，現就政府正進行諮詢、涉及將加州花園商場部分地面商舖改作安老院舍一事，正式提交反對意見。

首先，本人希望強調，居民並非反對安老服務，亦支持社會為長者提供適切及優質的照顧。本人所反對的是**有關選址及用途安排是否適合加州花園的實際社區環境**。

加州花園屬低密度住宅區，遠離大型市中心及鐵路站，區內民生商業配套及公共交通資源均相對有限。因此，將商場地面商業空間改作一個24小時運作、涉及大量員工、院友、訪客、醫療及後勤交通的安老院舍，並非單純一般商舖租賃問題，而是對整個社區功能及交通模式均可能造成長期影響的重大用途轉變。

本人懇請政府在本次諮詢及審議過程中，特別考慮以下事項：

一、加州花園的民生商業配套本已有限

加州花園並非位於元朗市中心，居民日常購物、餐飲、醫療及其他生活服務主要依靠區內有限的商業設施。

商場內的地面商舖因此具有重要的長遠民生功能。

即使部分舖位目前處於空置狀態，也不代表有關商業空間已失去其社區價值。空置只反映目前未找到合適租戶，而不代表應將其長期改作住宿型機構用途。

相關商舖日後仍可用作：

* 診所及醫療服務；

* 藥房；
* 餐飲及食品零售；
* 洗衣及家居服務；
* 兒童及家庭服務；
* 復康及物理治療；
* 其他居民日常所需的商業及社區服務。

一旦有關地面商舖改作安老院舍，其用途很可能在多年內固定，將進一步減少區內本已稀缺的民生商業空間。

二、安老院舍所產生的交通需求與一般商舖完全不同

安老院舍屬24小時運作的機構，其交通需求不應與普通零售店作直接比較。

院舍日常運作涉及：

* 大量輪班員工上下班；
* 院友出入及覆診接送；
* 家屬及訪客探訪；
* 復康車及無障礙車輛；
* 的士及網約車；
* 食品及膳食配送；
* 洗衣及床單運送；
* 藥物及醫療用品配送；
* 清潔、垃圾及其他後勤服務；
* 救護車及緊急醫療車輛。

因此，相關用途可能帶來持續而非偶發的人流及車流增加。

本人認為，在政府批准任何用途轉變前，應有完整、量化及公開的交通影響評估，而不應只以「舖位現時空置」作為支持改用途的理由。

三、地面院舍入口可能與居民現有人流及車流產生重大衝突

商場地面位置正是居民日常步行、購物、接送及車輛出入最頻繁的區域。

如院舍亦以地面商舖作為主要出入口，將可能出現以下人士及車輛同時使用有限空間的情況：

居民、兒童、長者、輪椅使用者、院舍職員、院友、探訪人士、送貨車、復康車、的士及救護車。

因此，本人希望政府要求申請人清楚交代：

1. 院舍是否設有獨立出入口；
2. 是否設有專用院友及輪椅上落客區；
3. 是否有足夠位置供復康車及救護車停泊；
4. 是否設有獨立貨物裝卸及後勤位置；

5. 有關車輛會否使用或佔用現有居民上落客設施；
6. 高峰時段是否會造成道路阻塞；
7. 緊急車輛能否在任何時間直接及暢順到達院舍入口。

若上述交通安排未能清楚證明可行，政府不應批准有關用途。

四、加州花園公共交通條件有限，不利大量院舍員工通勤

加州花園並非港鐵沿線住宅區，公共交通選擇及班次均較市中心地區有限。

大型安老院舍通常涉及大量護理員、護士、清潔、廚房及行政人員，並採用早班、午班及夜班輪值制度。

如每日新增大量員工及探訪人士進出，可能進一步增加：

* 私家車需求；
* 的士及網約車交通；
* 小巴及居民巴士負荷；
* 商場及附近泊車需求。

因此，政府應要求申請人公開：

* 預計床位數目；
* 員工總人數；
* 每班次員工人數；
* 每日預計訪客人次；
* 每日預計車輛進出數量；
* 員工通勤模式及交通安排。

上述資料對判斷選址是否合適十分重要。

五、救護車及醫療接送需求不應被低估

安老院舍住戶普遍年齡較高，部分人士可能患有長期疾病、行動不便或需要頻繁覆診，因此醫療接送及救護車使用需求理應高於一般商業用途。

加州花園並非大型醫療設施集中地點，因此院舍選址更應充分考慮緊急醫療車輛的出入及道路承載能力。

本人尤其關注：

* 救護車是否可直接停靠院舍入口；
* 是否需要佔用居民上落客區；
* 擔架及輪椅是否需要經過一般商場人流區；
* 多部醫療或接送車輛同時到達時如何處理；
* 緊急情況下是否會影響其他居民及車輛通行。

這些問題直接涉及院友安全及居民交通安全，應在審批前得到具體回答。

六、應考慮加州花園居民本身的長遠民生需要

本人認為，商場地面舖位的用途不應只從出租率或短期商業利益考慮。

加州花園作為遠離市中心的低密度住宅區，更需要保留足夠商業空間，供未來引入與居民日常生活直接相關的服務。

政府在考慮用途轉變時，應評估：

相關改變是否會削弱加州花園作為完整住宅社區的基本生活配套。

特別是當有關用途可能維持多年，甚至形成長期固定用途時，其影響並非短期及可輕易逆轉。

七、空置商舖並不等於適合作安老院舍

本人亦希望政府不要將「目前空置」視為批准改用途的重要理由。

空置只代表市場上暫未有租戶，並不能證明安老院舍就是最適合的用途。

政府在評估用途是否合適時，理應考慮：

* 社區整體需要；
* 交通承載能力；
* 周邊公共交通；
* 民生商業空間供應；
* 院友醫療及接送需要；
* 對附近居民日常生活的長遠影響。

不能單純以「有地方可用」取代「該地方是否適合」的規劃判斷。

八、政府應在作出決定前充分披露資料及重視居民意見

既然目前正處於政府諮詢階段，本人希望有關部門在作出任何決定前，要求申請人全面公開以下資料：

* 院舍實際面積；
* 涉及商舖數目；
* 院舍床位總數；
* 院友人數；
* 員工人數及輪班安排；
* 預計每日訪客量；
* 預計每日新增車流；
* 救護車及復康車安排；
* 上落客及裝卸貨安排；
* 泊車需求；
* 員工交通安排；
* 對現有居民及商場交通的影響評估；

* 是否研究過其他更合適選址。

只有在上述資料充分公開後，居民才能真正就項目作出有意義的意見。

結語

本人再次強調：

反對的並不是安老服務本身，而是反對在未能充分證明選址合適、交通可承受、民生配套不受重大影響的情況下，將加州花園本已有限的地面商業空間改作大型24小時安老院舍。

加州花園的地理位置、公共交通條件及有限民生商業配套，均與市中心或大型交通樞紐附近地區存在明顯差異。

因此，本人懇請政府在本次諮詢及審議過程中：

1. 充分考慮居民提出的民生及交通影響；
2. 要求申請人提交完整交通影響評估；
3. 公開床位、員工及預計人流車流數據；
4. 評估對區內現有及未來民生商業配套的影響；
5. 比較其他交通及醫療配套更完善的替代選址；
6. 在未能充分證明本選址符合整體社區利益前，不應批准有關用途轉變。

懇請政府慎重考慮本人的反對意見，並在安老服務需求與加州花園居民的長遠生活需要之間作出全面及合理的規劃判斷。

此致

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

參考編號 Reference Number:	260812-173519-06012
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 17:35:19
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Tsoi Tan Hung

意見詳情 Details of the Comment :

本人身為加州花園業主現對於加州花園廣場某些地段轉為安老院用途提出反對意見。基於本人購買加州花園時此廣場的商舖都是為院內居民提供服務及便利而作出購買物業的決定，經營者如若改變商舖的用途應該需要獲得大部份居民的同意，否則便是破壞合約！把商舖改為安老院。本人不認為此舉會對居民的便利及服務造成任何得益反而會有不良的後果。加州廣場的停車場車位本已非常緊張，如果再有安老院的院友出出入入，對交通及車位肯定造成更大負擔。如果院友可以在區內自由活動，出入的車輛也會對他們造成危險。最重要的一點就是破壞了本人在購買加州花園時對於可用設施及服務的承諾。破壞合約居民便利及服務造成任何特別反而會有功能的效果加州廣場的停車場車位非常緊張如果在澳門的軟硬出出席對交通局肯定造成更大如果擁有可以在區內自由自由活動出入的車輛也會對他們造成危險。最重要的一點就是破壞了本人在購買加州花園是對於可用設施及服務的承諾，所以本人及家人都極力反對！如有疑問問可致電本人[redacted]

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

參考編號 **Reference Number:**	260812-185924-56282
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	12/08/2026 18:59:24
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. KT fok

意見詳情
Details of the Comment :

不同意在這地方開設老人院，嚴重影響本邨的安全，因為多了陌生人和車輛進出

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

參考編號 Reference Number:	260812-232032-38046
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	12/08/2026 23:20:32
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chan Wing Fong

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州豪園之業主，現就上述於加州花園廣場設立安老院舍之規劃申請，正式向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正反對。

加州花園及加州豪園為新界區極具特色的低密度獨立洋房住宅區，長期以來憑藉寧靜的居住環境、高私隱度以及良好的治安管理，成為居民安居樂業的理想場所。然而，於鄰近商場引入大型安老院舍，將對周邊社區環境、交通網絡、保安及民生配套造成顯著的負面影響。具體反對理由如下：

一、 嚴重加重周邊交通負擔與道路壓力
加州花園及周邊區域的對外交通配套相對獨立且容量有限，居民日常出入高度依賴私家車、居民專線巴士及少數公共交通工具。安老院舍投入營運後，將有多達90位長者入住，每日將產生大量的探訪人流、院舍員工通勤、日常物資與餐飲送遞車輛，以及復康巴士與救護車的頻繁出入。商場現有的泊車位及裝卸貨設施本已緊縮，無法承載額外的車流與停泊需求，勢必造成道路擠塞，甚至堵塞社區主要出入要道，嚴重影響居民日常出行及緊急救援效率。

二、 人流雜亂增加保安漏洞，威脅低密度住宅安全
加州花園作為低密度住宅區，治安與居住品質極度依賴低流動性與高私隱度的環境。安老院舍的設立將引入大量非本區居民的外來人流（包括探訪親友、外判服務人員及各類物流從業員），導致周邊人流結構大幅複雜化。這無疑增加了屋苑周邊的保安管理困難，削弱了社區長期建立的安全屏障，對居民的人身與財產安全帶來潛在隱患。

三、 擠壓民生設施，與社區原本規劃定位不符
該商場的設立原意應為滿足加州豪園及鄰近居民的日常生活所需（如超市、餐飲、診所及日常零售等）。若將商場空間改為安老院舍用途，將直接擠壓原有的民生商業空間，導致居民生活便利度大打折扣。此外，將大型福利/醫療性質設施強行植入一個以低密度洋房住宅為主的社區，亦與該區原先規劃的居住環境及土地用途劃分背道而馳。

綜上所述，於該商場設立安老院舍將嚴重破壞加州豪園的居住環境、加劇交通惡化並帶來保安隱患。本人特此向城規會提出反對，懇請委員會秉持嚴謹客觀的審批標準，充分考慮本區業主與居民的切身利益及合理訴求，駁回是次規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	260813-000502-16482
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/08/2026 00:05:02
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Wong Hon Bor

意見詳情
Details of the Comment :

反對在私人屋苑商場範圍內改建老人院，对住戶生活做成不便，商場本是主要為屋苑居民服務，會嚴重影響居民出入，及增加本邨危險

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

參考編號 **Reference Number:**	260813-094711-93180
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	13/08/2026 09:47:11
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. CHIU TAT CHUNG

意見詳情
Details of the Comment :

反對規劃申請

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

參考編號 **Reference Number:**	260813-094909-60277
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	13/08/2026 09:49:09
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. CHAN FEI YING CANDY

意見詳情
Details of the Comment :

反對規劃申請

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

參考編號 **Reference Number:**	260813-095042-69997
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	13/08/2026 09:50:42
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. CHIU HO HIM

意見詳情
Details of the Comment :

反對有關該規劃申請

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

參考編號 **Reference Number:**	260813-095201-74737
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	13/08/2026 09:52:01
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. CHIU CHUN HIM

意見詳情
Details of the Comment :

反對有關該規劃申請

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

參考編號 Reference Number:	260813-101750-68711
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/08/2026 10:17:50
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Yip Chung Chak Jonathan

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人為加州花園之住戶，現就上述規劃申請（A/YL-MP/417），於加州花園廣場設立安老院一事，表達強烈反對。

首先，違背商場原有的規劃意向，扼殺屋苑完善生活配套的發展潛力。加州花園廣場作為屋苑內核心的商業設施，其規劃初衷是為過千戶居民提供多元化的生活服務。雖然擬建安老院的位置目前屬於空置鋪位，並未直接取代現有的食肆或超市，但將龐大的商業空間永久更改為安老院用途，實質上是剝奪了商場未來引入其他民生商戶的機會。發展商不應以「空置」為藉口放棄優化商場的責任，將商業空間改作安老院會產生「排擠效應」，降低剩餘商場空間對優質零售商戶的吸引力，徹底扼殺了社區配套升級的可能性，長遠嚴重損害居民的福祉。

其次，加劇屋苑內的交通及車位壓力。安老院的營運必然會帶來大量的外來車輛，包括救護車、復康巴士、物資運送車輛以及探訪家屬的私家車。加州花園內部的道路設計原本僅為純住宅區及小型商場設計，無法負荷安老院帶來的頻繁交通流量。這不僅會造成屋苑內部的交通擠塞，更會引發嚴重的車位短缺問題，影響居民出入，甚至在緊急情況下阻礙救援車輛通
行，構成安全隱患。

第三，潛在的環境衞生及噪音問題，與商場環境互不兼容。安老院的日常運作，包括頻繁的物資搬運、醫療廢物處理，以及救護車進出的警號聲，無可避免地會對周邊寧靜的住宅環境及商場內正在用膳、購物的居民造成滋擾。安老院所需的寧靜環境與商場的人流熙來攘往亦存在根本性的土地用途衝突。

總括而言，將屋苑商場部分空置空間改建為安老院，是不負責任且短視的做法，嚴重損

害了全體居民的長遠利益。懇請 貴會從居民的實際生活需求及屋苑的整體規劃出發，否決此項申請，並促請發展商積極活化商場。

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

參考編號
Reference Number: 260813-102059-76191

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 13/08/2026 10:20:59

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Yip Chung Lum Jeremy

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

作為加州花園的住戶，本人對規劃申請 A/YL-MP/417（擬於加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8號鋪位興建安老院）表示堅決反對。

第一，違背屋苑規劃原意，剝削居民應有設施。
加州花園廣場的法定及原有規劃意向是作為配套商業設施，服務本屋苑居民。發展商以「長期空置」為由申請更改用途，實質上是將招租不善的責任轉嫁給居民。商場空置應透過調整租金或改善管理來解決，而非直接褫奪居民依賴的社區商業配套。若此申請獲批，屋苑將失去核心的商業機能，居民生活便利性將大打折扣。

第二，醫療及緊急救援服務負荷過重。
安老院的設立意味著會有高頻率的救護車出入需求。
加州花園周邊的道路網絡及區內醫療資源本已緊張，引入安老院將進一步增加周邊交通及公共醫療資源的壓力。此外，救護車頻繁進出屋苑，其響號聲將嚴重破壞屋苑的寧靜，對居民尤其是長者及兒童的作息造成不可忽視的滋擾。

第三，屋苑治安與管理風險增加。
安老院需配備大量的外來醫護人員、護理工及訪客，這將大幅增加屋苑內的人流複雜性。加州花園作為一個封閉式管理的私人屋苑，居民高度重視私隱與安全。安老院的設立將使得屋苑的保安管理面臨嚴峻挑戰，增加潛在的治安隱患。

基於上述理由，是項更改用途申請將對屋苑的整體規劃、交通負荷、居住環境及治安管理造成深遠且負面的影響。本人強烈要求城規會否決該申請，保障加州花園住戶的合法權益。

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

參考編號 Reference Number:	260813-110719-19483
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/08/2026 11:07:19
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 劉天賜

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)
加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明本人為加州花園業主，對上述申請提出堅決反對。加州花園廣場位於私人住宅範圍內，原規劃定位為低密度住宅社區，居民選擇此地居住正是因為其寧靜、低密度及安全的生活環境。擬議用途與原規劃不符，若在此設立安老院，將破壞原有社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院設施應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非在交通依賴私家車及小巴的低密度住宅區。

二、交通問題加州花園的交通承載力已經接近飽和。屋苑僅有青山公路及新田公路作主要出入口，繁忙時段經常出現擠塞情況。根據運輸署的交通普查數據，新田公路每日車流量約四萬五千輛次，顯示道路已處於高負荷狀態。若安老院落成，將引入救護車、送貨車及探訪車輛，進一步加劇交通壓力。此外，加州花園距離港鐵站約四十五至六十分鐘車程，居民主要依賴巴士及小巴往返市中心。安老院若設於此，探訪人流將造成公共交通超負荷，增加候車時間並影響居民日常出行。更重要的是，最近的公立醫院距離約四點五公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。這些交通因素顯示，加州花園並不適合作為安老院的選址。

三、保安問題加州花園屬於低密度私人住宅社區，現有保安設施包括六個保安崗位及約一百二十部閉路電視，主要針對住戶及其訪客。出入管制系統亦僅限住戶使用，並無應付大量外來訪客的設計。安老院若設於此，將引入探訪者、醫療人員及送貨車隊，大幅增加外來人流，保安系統無法應付，居民安全將受到威脅。現有保安設施的設計是為了維持住戶的安全與私隱，並不適合應付公共福利設施帶來的高人流量。安老院的設立將削弱住戶的安全感，破壞原有的社區氛圍。

四、社區環境影響加州花園定位為寧靜低密度住宅區，居民選擇此地居住正是因為其安靜的生活環境。安老院的運作需大量後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，這些活動將破壞原有環境的寧靜。此外，加州花園的平均呎價約九千港元，屬於中游水平。若在此設立安老院，將影響市場定位及物業價值，居民的投資利益亦會受到損害。安老院設施與私人住宅區混合，將導致社區定位模糊，居民生活品質下降。

五、居民意見根據元朗區議會二零二六年的諮詢，收集了二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通設施不足，要求增設行人過路設施及交通燈號，以保障安全。同時，居民亦反映垃圾收集、環境衛生及保安問題，並建議改善康樂與休憩設施，以提升社區生活品質。這些意見顯示，現有社區設施已不足以應付現有人口，更遑論引入安老院這類公共福利設施。

六、結論基於以上理由，作為加州花園業主，我堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原業規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，並另覓合適地點設立安老院。

物業地址: [redacted]

業主姓名:劉天賜

日期:2026年8日13日

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

參考編號 Reference Number:	260813-115915-40428
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/08/2026 11:59:15
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Jason Wong

意見詳情 Details of the Comment :

本人就加州花園商場改變用途作老人院提出反對，因入加州大道後是私人屋苑，道路不多，是供本邨住户車輛出入為主，改變用途會引至大量其他人仕及車輛出入，嚴重影響居苑住戶，再這，商場本是提供住戶使用，应辦好商場運作服務本苑居民，所以嚴重反對改變為老人院。

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

參考編號
Reference Number: 260813-144351-15687

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 13/08/2026 14:43:51

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）
本人是加州豪園／加州花園的居民，現就上述規劃申請提出強烈反對，理由如下：
1. 違反「商業」地帶的規劃原意，永久剝奪屋苑復甦商業配套的空間
申請地點位於「商業」地帶，規劃原意是提供零售、餐飲及日常社區服務。涉事舖位前身雖為幼稚園並已空置一段時間，但其法定用途仍屬商業及社區服務空間。加州花園及加州豪園位置獨立，居民極度依賴加州花園廣場作為唯一近在咫尺的日常補給點。若批准改劃為封閉式管理的高密度「安老院」（機構用途），將永久鎖死該龐大樓面轉化為超級市場、診所或日常食肆等實用商業配套的可能性，嚴重背離該地段作為屋苑核心商業 hub 的規劃原意。
2. 人流本質與商場功能嚴重錯配，破壞商業生態
商場運作依賴具流動性的消費人口。安老院屬於「長照及留宿型」設施，無法為商場其他現存或潛在商舖帶來消費人流與經濟活力。將商場核心地面大面積空間改為醫療照護用途，不僅無法帶動周邊商業，更會削弱整個商場的商業氛圍，加 商場運作的邊緣化，損害整體居民的日常生活便利。
3. 交通及緊急車輛衝突，構成道路安全隱患
一般商業或幼兒教育活動的人流主要集中於指定時段，且以私家車、商場巴士或步行為主；然而安老院運作涉及高頻次的救護車、醫療物料運輸車、大型洗衣及餐飲送貨車等。加州花園大道及周邊通道（如洋葵徑）路面空間有限，頻繁的緊急及重型車輛停泊與出入，將 成嚴重交通擠塞，並對屋苑居民及行人（特別是兒童及長者）構成極大安全隱患。
4. 違背居民合理期望，破壞低密度社區的靜謐與安寧

居民選擇在此置業，是基於對該處作為低密度住宅區及配套「商業購物廣場」的合理期望。安老院運作不可避免會帶來深夜救護車警號聲、醫療廢物處理、密集車輛噪音及光照污染等問題，直接干擾周邊居民的日常生活，嚴重破壞社區原有的寧靜居住環境。

5. 加劇社區矛盾，損害整體社區福利

安老院設施與周邊低密度私營住宅的環境需求存在顯著衝突，項目的推行必然引發居民與營運方之間的長期對立，甚至引致關於公契（DMC）條文的無休止法律爭議，撕裂社區。這與城規會致力促進社區「整體福利與和諧發展」的宗旨背道而馳。

基於上述理由，本人強烈要求城市規劃委員會否決此項規劃申請（A/YL-MP/417）。懇請各位委員慎重考慮居民聲音，保障社區的合理發展。

提意見人姓名：Wang Tan

日期：11/8/2025

聯絡電話：[redacted]

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

參考編號 Reference Number:	260813-162727-23512
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/08/2026 16:27:27
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Wong Sze Yiu

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

我是加州花園（Palm Springs）的業主。我特此寫信，對規劃申請編號 A/YL-MP/417 表示強烈反對。

申請人擬將加州花園廣場地下近 1,000 平方米的零售舖位改建為擁有 90 個床位的私營自資安老院。申請人聲稱此舉不會對居民及周邊環境帶來額外負擔。然而，仔細審視其提交的報告後，我們發現其理據極不合理，完全忽略了本屋苑居民的實際需要及生活品質。

我懇請城市規劃委員會（城規會）基於以下理由，否決是項申請：

一、 違背當區的法定規劃意向
非服務本屋苑居民： 根據分區計畫大綱圖，加州花園所在的「住宅（丙類）」地帶，其商業設施的規劃意向是為了服務本地住宅區居民的日常所需。一所擁有 90 個床位的大型私營安老院屬于區域性機構設施，並非服務本屋苑社區的商業配套。

破壞屋苑居住環境： 加州花園廣場是一個開放式的商場，旨在滿足居民日常購物與休閒需求。在商場地下設立封閉式的機構安老院，將嚴重破壞本屋苑寧靜、低密度的居住環境。

二、 加重交通負擔及阻礙救援
交通評估極不合理： 報告聲稱安老院產生的交通流量與一般零售店舖無異。這完全不合常理。一所 90 個床位的安老院會帶來大量集中且頻密的人流及車流，包括多班制的醫護

員工、每日探訪的家屬、物資及醫療廢物裝卸車，以及頻繁出入的救護車。

引致道路阻塞： 加州花園大道為屋苑內的主要通道。裝卸車輛與救護車頻繁停泊，極易造成道路堵塞，甚至阻礙緊急救援通道。

佔用居民泊車資源： 方案擬將 33 個車位及 1 個裝卸位永久撥予安老院使用，這將嚴重削弱居民及訪客的泊車空間，進一步加劇加州花園大道的違例泊車問題。

三、 帶來持續的噪音污染

忽略院舍運作噪音： 噪音評估報告僅測量了道路交通噪音，完全忽略了安老院本身產生的運作噪音，包括：24小時運轉的大型抽風及空調系統（MVAC）、商業洗衣及廚房排氣設備，以及深夜救護車發出的警報聲。

嚴重滋擾鄰近居民： 廣場緊鄰青榕徑及甘薯徑等住宅。大型機械設備的持續低頻噪音，將對周邊住戶造成直接且嚴重的滋擾。

四、 剝奪居民必要的日常生活配套

大幅減少零售面積： 改建方案將永久減少廣場近 16% 的零售樓面面積。

以區域數據掩蓋本地需求： 申請人以元朗區整體的安老床位短缺數據來合理化是次申請，這是極不合理的。加州花園為獨立的私人屋苑，位置相對獨立。居民高度依賴商場提供日常飲食及生活所需。將店舖改為封閉式安老院，直接損害了本地居民的生活便利。

結論

申請人所謂「不會帶來不可克服的影響」之說法, 完全不符合事實。該項目將帶來嚴重的交通堵塞、噪音污染、泊車困難，並剝奪加州花園業主的日常商業配套。

為了保障加州花園居民的合法權益及居住環境，本人懇請城規會否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

此致

城市規劃委員會

加州花園業主 / 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: 260813-165146-39831

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 13/08/2026 16:51:46

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Lau Kwan Yee Monica

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對在加州花園毗鄰地段興建擬議安老院
規劃申請編號：MP417

本人乃加州花園的業主，對於當局／發展商擬在加州花園商場內興建安老院的計劃，予以強烈反對。本人發現除了景觀、私隱、交通及管理負荷等理據外，該擬議用途與原有批地條款嚴重不符，涉及違反規劃原意及地契限制，剛才所提的反对理據現詳述如下：

1 違背低密度規劃原意，破壞加州花園的獨特景觀與和諧性
加州花園所處地段屬傳統低密度住宅區，一直以環境清幽、空間開揚著稱。擬議安老院建築規模與周邊純住宅環境格格不入，將破壞整個社區的景觀視野，令商業或機構元素逐步蠶食此優質地段，損害居民對安寧生活的合理期望。

2 建築設計壓迫，嚴重侵犯私隱及引發「熱島效應」
初步圖則顯示，擬議建築物與加州花園洋房間距極為狹窄，部分位置近乎「面貼面」。院舍每天大量訪客、院友及職員活動，將完全摧毀住戶私隱；同時，該建築物若缺乏緩衝空間，將阻礙區內通風廊，引發「熱島效應」，遮擋開揚景觀，直接導致物業價值下跌。

3 加劇區內交通負荷，構成環境及衛生隱患
加州花園周邊道路繁忙時段已見車流壓力。安老院頻繁的救護車、穿梭車輛及訪客進出，會進一步癱瘓交通，甚至影響緊急救援效率。此外，院舍屬易感染高風險群組集中地，一旦爆發傳染病，病毒易經空氣或排污系統傳播，將嚴重影響居住衛生環境。

4 現有管理資源嚴重不足，無法應付大量外來人流及車流
加州花園現有保安及管理團隊，僅足以應付住戶及登記訪客的基本需求。擬議安老院一旦落成，每日將有大量非屋苑住戶頻繁進出，現有保安人手絕不足夠進行嚴格身份核實及車輛登記，勢必造成保安漏洞、交通混亂，而額外管理開支最終必然轉嫁至全體業

主，極為不公。

5 擬議安老院用途與原有批地條款嚴重不符, 根據分區計劃大綱圖，加州花園所在的「住宅（丙類）」地帶屬低層、低密度住宅發展，規劃意向明確為純住宅用途。該地帶的批地條款及地契限制，乃基於綜合住宅發展（包括濕地修復區）的框架而設，地積比率僅為0.4倍。

然而，擬議安老院屬政府、機構及社區（GIC）用途，其營運模式、建築密度、人流車流規模與原有「低密度洋房」的批地條件存在本質上的衝突。更重要的是，擬議方案若涉及地積比率由0.4倍提升至1.3倍，並透過「安老院舍鼓勵計劃」申請豁免地價及額外樓面面積，此舉等同利用政策漏洞，在低密度住宅用地上進行變相的高密度發展，完全繞過原有規劃限制，嚴重違反批地契約中對土地用途、發展密度及樓面面積的法定規範。

此先例一開，將導致全港低密度住宅區的規劃管制形同虛設，私人發展商可藉興建安老院為名，大幅提升地積比率及建築密度，嚴重損害周邊居民的合理規劃權益。

總結

本人理解社會對安老服務的需求，但絕不認同以犧牲加州花園居民的規劃權益、生活質素及社區安全為代價。本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園居民應有的法定規劃權益及合理生活空間。

229附加

反對人：Lau Kwan Yee
住址：[redacted]
日期：二〇二六年 8 月 23 日

應以客觀準則比較其他選址，而非只問鋪位能否改裝

規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）
加州花園廣場 G1-G3及G5-G8號鋪位
擬議用途：社會福利設施（安老院）

城市規劃委員會主席及委員：

本人支持增加安老服務，但反對 A/YL-MP/417 的現址。是否有空置或可合併鋪位，只能說明改裝的可能，不能證明這是照顧約90名長者及兼顧住宅社區的合適地點。規劃決定應比較不同選址能否提供長期而完整的院舍環境。

合適選址應同時滿足多項基本條件

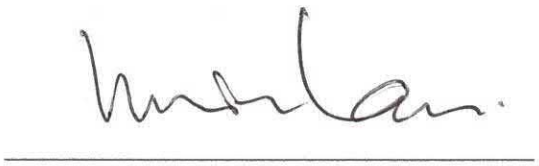
客觀比較至少應包括公共交通、醫療服務距離、專用上落客和救護位置、員工交通、無障礙連續路線、戶外活動空間、消防疏散、後勤裝卸、排污通風、與住宅距離及獨立管理能力。加州花園廣場多項空間均與居民及商戶共用，未見其在上述條件上具有優勢。

政府或社福用途土地、獨立地段、鄰近交通和醫療的綜合發展，或專門設計並設有戶外空間的樓宇，均應列入比較。比較不必等待一幅完全相同的用地出現，而應先訂出院友需要和社區影響的最低標準。

公共利益不等於接受任何地點

把不合適選址批准後再以管理措施補救，可能令院友、居民、商戶和管理人長期承受限制。申請人未有提交客觀替代選址評估，也未證明現址的交通和管理問題可以克服。本人因此促請城規會拒絕申請，並鼓勵另覓真正適合安老用途的地點。

親筆簽名：





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

參考編號
Reference Number: 260813-172931-29858

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 13/08/2026 17:29:31

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：我是加州花園（Palm Springs）的業主及居民。我特此寫信，對規劃申請編號 A/YL-MP/417 表示最強烈的反對。 申請人（Ten Choice Development Limited）擬將加州花園廣場地下近 1,000 平方米（約占廣場總面積 16%）的黃金商業樓面，改建為擁有 90 個床位的私營自資安老院。儘管申請人聲稱此項目「不會對周邊環境及交通造成額外負擔」，但仔細審視其提交的規劃聲明及附錄 A、B、C 後，我發現其技術評估存在嚴重漏洞、假設極不切實際，且完全背離了本屋苑的法定規劃意向。 本人懇請城市規劃委員會（城規會）基於以下具體理據，否決是項申請：一、 違背當區法定規劃意向（反駁附錄 A 及第二章）偏離「住宅（丙類）」地帶意向： 根據《米埔及錦繡花園分區計畫大綱草圖編號 S/YL-MP/9》（附錄 A），「住宅（丙類）」地帶的設立意向，旨在進行低密度住宅發展，且當中的商業用途必須以服務本住宅區居民的日常需求為前提。 非本地社區配套設施： 一所採取商業模式營運、提供 90 個私營床位的安老院，屬於區域性的醫療機構設施，絕非服務本屋苑居民的本地商業配套。該設施勢必吸引來自整個元朗甚至新界東/西的非本屋苑訪客、護理人員及醫療車輛。 破壞屋苑居住環境： 加州花園廣場是一個開放式商場，旨在為業主提供日常購物、休閒及社區互動空間。在商場地下引進高密度的機構式安老院，將嚴重破壞本屋苑寧靜、低密度的居住環境與社區風貌。 二、 交通及泊車評估極不合理（反駁附錄 B 及第四章）交通審查報告（附錄 B）結論稱交通影響「微不足道/無影響」，且現有泊車位足夠。此結論完全建立於錯誤的評估模型上： 不切實際的車流量推算： 報告假設安老院產生的交通流量與一般零售店舖「完全相同（淨增長為零）」。這在數學和實際上皆極不合邏輯。私人屋苑商場的零售人流多為本地居民步行前往；相反，90 個床位的安老院會帶來高度依賴車輛的特定車流： 醫護、護理及行政人員的多班制輪班交接； 每日探訪高峰期（如傍晚及週末）的探訪者車流； 頻繁的醫療廢物處置車、大型餐飲及物資補給車，以及緊急救護車出入。 裝卸位不足與阻塞緊急通道： 報告僅引用屯門另一院舍為例，便聲稱共享 1 個裝卸位即已足夠。加州花園大道為雙線雙程的屋苑內部幹道。每日頻繁的服務車輛、救護車及訪客接送，勢必造成道路堵塞，甚至阻礙緊急救援車輛進入屋苑。 剝奪居民泊車資源： 方案擬將 33 個公共/訪客泊車位及 1 個裝卸位永久撥予安老院使用，這將嚴重削減居民及購物訪客的泊車空間，進一步加劇加州花園大道的違例泊車問題。 三、 噪音及環境評估具誤導性（反駁附錄 C

及第五章）噪音影響審查（附錄 C）僅指出道路交通噪音（61–66 dB(A)）符合標準，便宣稱無需採取任何緩解措施。這完全忽略了院舍本身產生的運作噪音： 遺漏固定機械及運作噪音： 審查僅測量了加州花園大道的環境路面噪音，完全未有評估以下嚴重噪音源： 機構式安老院所需 24 小時連續運轉的高功率機械通風及空調系統（MVAC）； 商業洗衣及大型廚房排氣設備的持續運作； 深夜救護車頻繁出入的警報聲及裝卸作業噪音。 直接滋擾鄰近住戶： 加州花園廣場緊鄰住宅區（如青榕徑、甘薯徑等）。大型空調及抽風系統產生的低頻噪音，將直接破壞法定規劃賦予居民的寧靜生活環境。 四、 剝奪居民必要的日常生活配套（反駁第 7.3 節）大幅削弱商業服務樓面： 永久改建約 973.8 平方米的地面零售樓面，將使屋苑失去重要的商業舖位。 扭曲「區域需求」概念： 申請人以元朗區議會整體社區設施的供求數據（全區欠缺安老床位）來合理化是次申請。全區的宏觀數據不能成為剝奪一個獨立私人屋苑基本生活配套的藉口。加州花園位置相對獨立，居民高度依賴廣場提供日常超市、餐飲及基本服務。將可達性高的店舖改為封閉式機構設施，直接損害了業主的日常生活品質。 結論與訴求申請人所謂「改建不會帶來不可克服之影響」的說法，完全建立於選擇性的技術數據上，無視了私人屋苑的實際運作情況。 規劃申請編號 A/YL-MP/417 若獲批准，將帶來嚴重的交通瓶頸、無法接受的噪音污染、泊車位短缺，以及永久剝奪加州花園業主必要的商業配套。 本人代表加州花園廣大業主及居民，嚴正要求城市規劃委員會否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。 此致城市規劃委員會反對人：[Dawn Wong / 業主]加州花園業主 / 居民(聯絡[redacted]/ 電郵)

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

參考編號
Reference Number: 260813-200634-67315

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 13/08/2026 20:06:34

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 夫人 Mrs. Wong Wai Yeng

意見詳情
Details of the Comment :

重要前提：

一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

• 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

• 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

• 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關

風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建
地面層商鋪改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否再審議。

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

參考編號 **Reference Number:**	260814-021620-46026
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	14/08/2026 02:16:20
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. NICHOLAS RUSHTON

意見詳情
Details of the Comment :

In response to the Planning application A/YL-MP/417
SECTION 16 PLANNING APPLICATION FOR PROPOSED SOCIAL WELFARE FACILITY (RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY) IN "RESIDENTIAL (GROUP C)" ZONE AT PALM SPRINGS PLAZA (SHOP NOS. G1-G3 & G5-G8), YUEN LONG, NEW TERRITORIES

To whom it may concern,
I am writing to formally object to the above-mentioned planning application. I have reviewed the submitted plans and documentation and believe that this application should be refused on the following material planning grounds:

- The access routes proposed in the submission are flawed and are not designed nor operated to accommodate high volumes of both Elderly transport and more so Ambulances. The loading bay is regularly occupied with delivery vehicles supporting the commercial and F&B, this area cannot be relied upon for regular access of transport or emergency vehicles. The layby located on Palm Springs Boulevard is regularly occupied by the shuttle busses and cannot be relied upon for regular access of transport or emergency vehicles.
- In line with the above, the far increased expected arrivals of Ambulances would cause an unreasonable and unexpected nuisance to those residents located in adjacent properties in Sunflower Path, this will result in unfair devaluation of those residential properties which currently hold a prime position being close to the commercial area.
- The proposed design would indicate that it intends to have goods received / deliveries in the entrance next to the Kitchen and Laundry as no other entrance makes sense and would require transportation through corridors and common areas; This means that any delivery vehicle would have to park in the entrance of the carpark or more likely in reality on Sunflower Path, both of which would cause a blockage and create heightened risk of a road traffic accident.
- The proposed conversion of the commercial centre to a Residential (C) structure goes against the original planned use and therefore has an impact on the residential owner's original choice of investment in the estate.
- The proposed conversion to RCHE requires the installation of Isolation rooms due to the heightened rate of infectious disease amongst the elderly, the proximity of these services to a regularly utilized public spaces and food & Beverage, places heightened risk on residents.

• In line with the above, the isolation rooms require specialist ventilation systems which provide negatively pressurised spaces and as such exhaust ventilation systems, with the proposed RCHE being located on the ground floor and adjacent to high traffic public space, and the floor above b eing occupied and having its own fresh air inlets, we would expect this exhaust to be at higher th an roof level, which we believe results in renovations being more than the A&A (Alterations & Additions) stated in the planning application.
• The location and high foot traffic passing from the car park to the commercial area by residents is impractical in terms of RCHE resident privacy, should the RCHE design comply with the Cod e of Practice for Residential Care Homes (Elderly Persons), which requires sufficient natural lig ht to all residents and offices.
• Without significant groundworks, Palm springs plaza is impractical for movement of elderly re sidents; throughout the plaza there is currently no disabled access ramps and the majority of thro ughfares contain at least one step. The planning application does not show the detail of the area i n front of the proposed reception area, which also contains multiple steps down to a sunken tiled areas and multiple steps back up to enter the facility. The upper floor of the plaza is accessed by stairways and one set of escalators; these escalators are minimum width and not designed for per sons that require support; therefore, it becomes essentially impractical for any RCHE resident wi th movement difficulties to access the upper floor.

Although we fully support the government's actions to increase the volume of specialist support facilities for our elderly population, in this case we believe that the proposed building, coupled with its current use and surrounding infrastructure is impractical and therefore this proposal sho uld be refused.

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

參考編號 **Reference Number:**	260814-094602-29483
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	14/08/2026 09:46:02
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Cheung Hoi Lam

意見詳情
Details of the Comment :

反對在加州花園開設護老院。
1. 醫療廢物處理：護老院可能產生醫療廢物（如針筒、敷料），若處理不當恐引發衛生疑慮。
2.感染風險：長者免疫力較弱，院舍若通風或消毒不足，可能增加傳染病傳播風險（如流感、疥瘡等）。
3.氣味問題：院舍日常運作（如清潔、衣物消毒）可能產生異味，影響鄰近商戶或住宅。
4. 探訪人流增加：家屬探訪、社工人員進出，可能令商場人流複雜化，影響居民安寧
5. 公共空間被佔用：認為護老院應設於獨立大樓，而非與住宅、商場混合，以免分薄社區設施。
6. 商場在規劃之初，原意是服務屋苑居民的日常所需。倘若改作護老院，便偏離了其作為社區零售配套的根本功能，變相剝奪了居民原本應有的便利。商場是屋苑的心臟，應服務最廣大的居民福祉。零售與民生配套關乎家家戶戶的生計，必須予以保留，護老院絕不應喧賓奪主。
7. 物業價值憂慮：部分業主認為護老院會影響屋苑形象，擔心樓價或租金受壓。

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

參考編號 Reference Number:	260814-103026-17013
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	14/08/2026 10:30:26
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 莫永賢

意見詳情 Details of the Comment :

反對意見書

本人為加州花園居民，現就上述規劃申請正式提出反對。申請地點原為「日本城」生活百貨店舖，為屋苑居民提供日常購物之必需服務。現時加州花園服務處擬將該等店舖改為安老院舍，本人認為此舉實屬不妥，基於以下三大理由，懇請 貴委員會審慎考慮，否決是項申請。

一、社區設施分佈失衡，缺乏更改用途的規劃理據

據了解，加州花園方圓一公里範圍內，已有三間安老院舍投入服務。在此情況下，區內對安老院舍的服務需求是否仍然殷切，實屬疑問。原址商店一直為屋苑居民提供生活百貨等必要的民生服務，其存在對維持居民生活質素至關重要。申請人未能提供充分理據，說明為何必須犧牲此等重要的民生服務設施，而將其改為區內已趨飽和的安老院舍。

二、安老院對外開放，將對私人屋苑構成嚴重保安隱患

加州花園屬私人屋苑，設有閘口更亭等保安管理。然而，一旦安老院舍落成，其服務對象為公眾人士，意味着非屋苑住戶將因探訪、工作等理由頻繁進出，甚至隨意進入私人屋苑範圍。此舉將直接削弱屋苑的封閉式管理成效，對加州花園住戶的日常保安及私隱構成實質威脅，損害居民一直以來享有的安全居住環境。

三、商場設施日趨單一，漠視居民對民生服務的基本需求

加州花園商場面積有限，可容納的商舖數目不多。近日，商場內原有的大型茶餐廳已因被24小時健身中心進駐而被迫結業，居民可享用的餐飲服務選擇已大為減少。若再加入安老院舍佔用多個相連商舖，整個商場的設施將變得極為單一，屆時居民將難覓商舖購

買日常用品或用餐。

本人認為，管業處的職責應是積極招商引進能滿足居民生活所需的民生商店或食肆，而非將商場空間改為院舍以圖牟利。除非申請人及管業處能作出具法律約束力的承諾，保證該安老院舍僅為加州花園住戶提供服務（即入住院舍者必須為加州花園居民的家屬），否則在私人屋苑範圍內興建對公眾開放的院舍，實屬違背屋苑商場服務居民的根本原則。

基於上述理由，本人強烈反對上述規劃申請。懇請 貴委員會在審議時，以維護居民生活質素及私人屋苑規劃的一致性為念，否決是次改變用途的申請。

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 日期
Signature Date

236

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 日期
Signature Date

237

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature [signature]

日期
Date 14/8/2026

237附加

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature

日期
Date 2026.08.25

233

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature _____ 日期 **Date** 13/8/2026

239

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 13/8/2026

240

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature _____ 日期 Date 13/8/2026

241

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12-8-2026

242

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加，最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 何建順、王麗芬

簽署

Signature _____ **日期** **Date** 10/8/26

243

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 郭林炯

簽署 日期

Signature Date 12 Aug 2026

244

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 鄭紅英

簽署 日期

Signature Date 12 Aug 2026

245

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱 TSANG OI HING 12-8-2026
Name of person/company making this comment

簽署 日期
Signature Date 12/8/2026

246

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 12-8-2026

247

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 _____
Signature

12-8-2026
日期
Date

248

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 李志雄 日期
Signature Date 17-8-2026

243

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 **Signature** [signature]

日期 **Date** 14-8-2026

250

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 15-8-2026

251

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 

日期
Date 15-8-2026

252

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment J CHAN (陳建生)

簽署 Signature _____ 日期 Date 16/8/2026

253

城市規劃委員會意見書
申請編號： A/YL-MP/417

地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州豪園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州豪園[redacted]業主，**堅決反對**上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）。

加州豪園一直以來定位為低密度住宅社區，居民選擇遷入此處，正是看重其寧靜、獨立且安全的純住宅生活環境。於屋苑廣場內開設安老院，完全不符合社區原有的規劃定位，更將對屋苑的交通負擔、保安管理及整體居住品質造成不可逆轉的嚴重破壞。社會福利設施應興建於交通便利、醫療資源配套完善的地段，而非過度依賴私家車與小型巴士接駁的低密度住宅區內。

二、 反駁「需求巨大」論點：區內宿位仍有空置

根據社會福利署數據及各分區報告顯示，元朗區內現有的私營及津助安老院舍（包括改善買位計劃院舍）目前仍有剩餘空置宿位，區內安老服務並未出現即時癱瘓或極度短缺的情況。

申請人聲稱安老院「需求巨大」僅屬宏觀推論，缺乏元朗區內實際「供求失衡」的具體數據支持。在區內仍有空置宿位的情況下，根本沒有迫切性及社會基礎去犧牲私人物業居民的既有商業配套與權益。

三、 「局部改劃」引致嚴重規劃衝突（Incompatible Land Uses）

申請人以為「只改劃部分舖位」對居民影響較小，但從城市規劃角度來看，這反而製造了嚴重的「不相容用途」衝突：

1. **人流與出入口衝突：** 安老院的探訪者、復康巴士及救護車，將與前往商場其餘部分（如超級市場、食肆）的普通居民、小童及顧客共用同一個商場通道和出入口，造成嚴重的「人車爭路」及動線混亂。

2. **環境衛生與傳染病風險：** 採用部分單位改建而非獨立全棟設計，院舍的醫療廢物、洗滌污水及通風系統將與居民購買日常食品的商舖「極近距離並存」，存在嚴重的公共衛生與傳染病隱患。

3. **破壞商場完整性：** 商場一旦被安老院「切開」一部分，將導致剩餘的商業樓面難以進行長遠、連貫的招商（例如無法開設大型餐廳或兒童教育中心），變相加速商場餘下部分的萎縮。

四、 質疑「策略性擠榨社區配套」與「蠶食式」改劃先例

我們有理由質疑，發展商透過長期「選擇性空置」部分舖位，製造商場營運困難的假象，再以此為由申請改劃。

若城規會批准是次「局部改劃」，等同變相鼓勵發展商未來繼續採用「蠶食式」（Piecemeal）手法逐步消滅私人屋苑的商業配套。對整個新界區乃至全港私人屋苑的規劃極具破壞性，先例一開，後患無窮！

五、 交通配套與緊急醫療風險

1. **道路承載力過載：** 屋苑對外交通僅依賴青山公路及新田公路，平日尖峰時段已面臨嚴重擠塞（新田公路每日車流量已高達約四萬五千輛）。

2. **新增車輛加劇負擔：** 安老院營運後，日常將引入大量的探訪人流、物流送貨車輛，以及隨時進出的救護車，必將使周邊交通雪上加霜。

3. **公共交通缺乏：** 屋苑距最近的港鐵站需約 **45** 至 **60** 分鐘車程，公共交通載客量早已飽和，無法應付院舍員工與探訪者的額外需求。

4. **醫療支援延遲風險：** 最近的公立醫院距離本區約 **4.5** 公里，如遇到緊急醫療狀況，交通擠塞極易延誤救護運送，難以保障院友的生命安全。

六、 保安管理與治安隱憂

加州豪園現有的保安體系（包括現有保安崗位與閉路電視系統）是針對低密度住宅住戶及常規訪客所設計。安老院運作將帶來極大且複雜的外來流動人口，現有保安措施根本無法有效監測與管控，將直接威脅居民的安全與個人私隱，破壞原本和睦穩定的社區氛圍。

七、 居民意見與公共設施不足

根據元朗區議會 2026 年進行的社區諮詢，在收集約二萬三千名居民意見（含二百二十項具體建議）中，居民最為關注的議題正是**交通配套不足、垃圾處理、環境衛生及社區保安**，並強烈要求改善康樂設施。現有社區基礎設施連滿足現住人口已有困難，絕不適合再引入安老院舍設施。

八、 結論

基於上述在需求缺乏、規劃衝突、惡性改劃先例、交通、保安及環境衛生上的重大隱憂，本人**堅決反對**申請編號 **A/YL-MP/417**。懇請城市規劃委員會尊重當地居民權益，維護低密度住宅區的規劃原意，**拒絕此項申請**，並建議申請人或有關部門另覓其他交通與醫療配套完善的地點設立安老院。

聯絡人資料

- **姓名：** CHENG LAI MEI
- **聯絡電話：** [redacted]
- **簽署：** [signature]
- **日期：** 2026年 8月 17日

254

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 17-06-2026

255

城市規劃委員會意見書
申請編號： A/YL-MP/417

地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州豪園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州豪園[redacted]業主，**堅決反對**上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）。

加州豪園一直以來定位為低密度住宅社區，居民選擇遷入此處，正是看重其寧靜、獨立且安全的純住宅生活環境。於屋苑廣場內開設安老院，完全不符合社區原有的規劃定位，更將對屋苑的交通負擔、保安管理及整體居住品質造成不可逆轉的嚴重破壞。社會福利設施應興建於交通便利、醫療資源配套完善的地段，而非過度依賴私家車與小型巴士接駁的低密度住宅區內。

二、 反駁「需求巨大」論點：區內宿位仍有空置

根據社會福利署數據及各分區報告顯示，元朗區內現有的私營及津助安老院舍（包括改善買位計劃院舍）目前仍有剩餘空置宿位，區內安老服務並未出現即時癱瘓或極度短缺的情況。

申請人聲稱安老院「需求巨大」僅屬宏觀推論，缺乏元朗區內實際「供求失衡」的具體數據支持。在區內仍有空置宿位的情況下，根本沒有迫切性及社會基礎去犧牲私人物業居民的既有商業配套與權益。

三、 「局部改劃」引致嚴重規劃衝突（Incompatible Land Uses）

申請人以為「只改劃部分舖位」對居民影響較小，但從城市規劃角度來看，這反而製造了嚴重的「不相容用途」衝突：

1. **人流與出入口衝突：** 安老院的探訪者、復康巴士及救護車，將與前往商場其餘部分（如超級市場、食肆）的普通居民、小童及顧客共用同一個商場通道和出入口，造成嚴重的「人車爭路」及動線混亂。

2. **環境衛生與傳染病風險：** 採用部分單位改建而非獨立全棟設計，院舍的醫療廢物、洗滌污水及通風系統將與居民購買日常食品的商舖「極近距離並存」，存在嚴重的公共衛生與傳染病隱患。

3. **破壞商場完整性：** 商場一旦被安老院「切開」一部分，將導致剩餘的商業樓面難以進行長遠、連貫的招商（例如無法開設大型餐廳或兒童教育中心），變相加速商場餘下部分的萎縮。

四、 質疑「策略性擠榨社區配套」與「蠶食式」改劃先例

我們有理由質疑，發展商透過長期「選擇性空置」部分舖位，製造商場營運困難的假象，再以此為由申請改劃。

若城規會批准是次「局部改劃」，等同變相鼓勵發展商未來繼續採用「蠶食式」（Piecemeal）手法逐步消滅私人屋苑的商業配套。對整個新界區乃至全港私人屋苑的規劃極具破壞性，先例一開，後患無窮！

五、 交通配套與緊急醫療風險

1. **道路承載力過載：** 屋苑對外交通僅依賴青山公路及新田公路，平日尖峰時段已面臨嚴重擠塞（新田公路每日車流量已高達約四萬五千輛）。

2. **新增車輛加劇負擔：** 安老院營運後，日常將引入大量的探訪人流、物流送貨車輛，以及隨時進出的救護車，必將使周邊交通雪上加霜。

3. **公共交通缺乏：** 屋苑距最近的港鐵站需約 **45** 至 **60** 分鐘車程，公共交通載客量早已飽和，無法應付院舍員工與探訪者的額外需求。

4. **醫療支援延遲風險：** 最近的公立醫院距離本區約 **4.5** 公里，如遇到緊急醫療狀況，交通擠塞極易延誤救護運送，難以保障院友的生命安全。

六、 保安管理與治安隱憂

加州豪園現有的保安體系（包括現有保安崗位與閉路電視系統）是針對低密度住宅住戶及常規訪客所設計。安老院運作將帶來極大且複雜的外來流動人口，現有保安措施根本無法有效監測與管控，將直接威脅居民的安全與個人私隱，破壞原本和睦穩定的社區氛圍。

255

七、 **居民意見與公共設施不足**

根據元朗區議會 2026 年進行的社區諮詢，在收集約二萬三千名居民意見（含二百二十項具體建議）中，居民最為關注的議題正是**交通配套不足、垃圾處理、環境衛生及社區保安**，並強烈要求改善康樂設施。現有社區基礎設施連滿足現住人口已有困難，絕不適合再引入安老院舍設施。

八、 **結論**

基於上述在需求缺乏、規劃衝突、惡性改劃先例、交通、保安及環境衛生上的重大隱憂，本人**堅決反對**申請編號 **A/YL-MP/417**。懇請城市規劃委員會尊重當地居民權益，維護低密度住宅區的規劃原意，**拒絕此項申請**，並建議申請人或有關部門另覓其他交通與醫療配套完善的地點設立安老院。

聯絡人資料

- **姓名：** 鄭詠儀
- **聯絡電話：** [redacted]
- **簽署：**
- **日期：** 2026 年 8 月 16 日

256

城市規劃委員會意見書
申請編號： A/YL-MP/417

地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州豪園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州豪園[redacted]業主，**堅決反對**上述規劃申請（編號：**A/YL-MP/417**）。

加州豪園一直以來定位為低密度住宅社區，居民選擇遷入此處，正是看重其寧靜、獨立且安全的純住宅生活環境。於屋苑廣場內開設安老院，完全不符合社區原有的規劃定位，更將對屋苑的交通負擔、保安管理及整體居住品質造成不可逆轉的嚴重破壞。社會福利設施應興建於交通便利、醫療資源配套完善的地段，而非過度依賴私家車與小型巴士接駁的低密度住宅區內。

二、 反駁「需求巨大」論點：區內宿位仍有空置

根據社會福利署數據及各分區報告顯示，元朗區內現有的私營及津助安老院舍（包括改善買位計劃院舍）目前仍有剩餘空置宿位，區內安老服務並未出現即時癱瘓或極度短缺的情況。

申請人聲稱安老院「需求巨大」僅屬宏觀推論，缺乏元朗區內實際「供求失衡」的具體數據支持。在區內仍有空置宿位的情況下，根本沒有迫切性及社會基礎去犧牲私人物業居民的既有商業配套與權益。

三、 「局部改劃」引致嚴重規劃衝突（Incompatible Land Uses）

申請人以為「只改劃部分舖位」對居民影響較小，但從城市規劃角度來看，這反而製造了嚴重的「不相容用途」衝突：

1. **人流與出入口衝突：** 安老院的探訪者、復康巴士及救護車，將與前往商場其餘部分（如超級市場、食肆）的普通居民、小童及顧客共用同一個商場通道和出入口，造成嚴重的「人車爭路」及動線混亂。

2. **環境衛生與傳染病風險：** 採用部分單位改建而非獨立全棟設計，院舍的醫療廢物、洗滌污水及通風系統將與居民購買日常食品的商舖「極近距離並存」，存在嚴重的公共衛生與傳染病隱患。

3. **破壞商場完整性：** 商場一旦被安老院「切開」一部分，將導致剩餘的商業樓面難以進行長遠、連貫的招商（例如無法開設大型餐廳或兒童教育中心），變相加速商場餘下部分的萎縮。

四、 質疑「策略性擠榨社區配套」與「蠶食式」改劃先例

我們有理由質疑，發展商透過長期「選擇性空置」部分舖位，製造商場營運困難的假象，再以此為由申請改劃。

若城規會批准是次「局部改劃」，等同變相鼓勵發展商未來繼續採用「蠶食式」（Piecemeal）手法逐步消滅私人屋苑的商業配套。對整個新界區乃至全港私人屋苑的規劃極具破壞性，先例一開，後患無窮！

五、 交通配套與緊急醫療風險

1. **道路承載力過載：** 屋苑對外交通僅依賴青山公路及新田公路，平日尖峰時段已面臨嚴重擠塞（新田公路每日車流量已高達約四萬五千輛）。

2. **新增車輛加劇負擔：** 安老院營運後，日常將引入大量的探訪人流、物流送貨車輛，以及隨時進出的救護車，必將使周邊交通雪上加霜。

3. **公共交通缺乏：** 屋苑距最近的港鐵站需約 **45** 至 **60** 分鐘車程，公共交通載客量早已飽和，無法應付院舍員工與探訪者的額外需求。

4. **醫療支援延遲風險：** 最近的公立醫院距離本區約 **4.5** 公里，如遇到緊急醫療狀況，交通擠塞極易延誤救護運送，難以保障院友的生命安全。

六、 保安管理與治安隱憂

加州豪園現有的保安體系（包括現有保安崗位與閉路電視系統）是針對低密度住宅住戶及常規訪客所設計。安老院運作將帶來極大且複雜的外來流動人口，現有保安措施根本無法有效監測與管控，將直接威脅居民的安全與個人私隱，破壞原本和睦穩定的社區氛圍。

七、 居民意見與公共設施不足

根據元朗區議會 2026 年進行的社區諮詢，在收集約二萬三千名居民意見（含二百二十項具體建議）中，居民最為關注的議題正是**交通配套不足、垃圾處理、環境衛生及社區保安**，並強烈要求改善康樂設施。現有社區基礎設施連滿足現住人口已有困難，絕不適合再引入安老院舍設施。

八、 結論

基於上述在需求缺乏、規劃衝突、惡性改劃先例、交通、保安及環境衛生上的重大隱憂，本人**堅決反對**申請編號 **A/YL-MP/417**。懇請城市規劃委員會尊重當地居民權益，維護低密度住宅區的規劃原意，**拒絕此項申請**，並建議申請人或有關部門另覓其他交通與醫療配套完善的地點設立安老院。

聯絡人資料

- **姓名：** 陳嘉謙
- **聯絡電話：** [redacted]
- **簽署：** 
- **日期：** 2026 年 8 月 16 日

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

tpbpd/PLAND 257 to 253

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 14:14
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417
附件: BP50C26_20260817_140550.pdf

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書

你好,

請看附件就上述規劃申請提出反對意見書. 謝謝.

本人徐志達先生 及 葛金麟女士

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

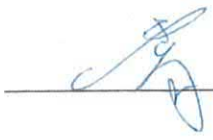
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature  日期 Date 2026/8/17

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 17/08/2026

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

tpbpd/PLAND

259

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 14:10
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Comments on Planning Application (A/YL-MP/417)
附件: Elderly house reply (TH).pdf

類別: Internet Email

Dear Sirs,

Please find attached my comments on the above planning application.

Regards,
Ho Kwok Kwan

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment HO KWOK KWAN

簽署

Signature 

日期

Date 17 AUGUST 2026

260

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 17.8.2026

261

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment NG CHI NGONG
簽署 日期
Signature Zachary Ng. Date 17.8.2026

262

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature Mok Wai Kuen 日期 Date 17. 8. 2026

263

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 17 Aug 2026

Town Planning Board

Objection Letter (Strong Opposition)

Dear Sir/Madam,

Application No.: A/YL-MP/417
Application Site: Shop Premises, California Garden Square, Lot 4750 Remaining Portion (Part), D.D. 104, Yuen Long
Proposed Use: Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)

I am a homeowner of California Garden. I categorically oppose the above application on the following grounds:

---

1. Fundamental Incompatibility with Planning Intent

California Garden is statutorily designated as a low-density pure residential community. A care home is a high-footfall social welfare facility fundamentally at odds with this designation. Approval would set a dangerous precedent and undermine the integrity of the statutory planning framework — this is wholly unacceptable.

2. Grossly Inadequate Transport Infrastructure

The sole access road, Daphne Avenue, is a single-lane two-way private road, too narrow for passing traffic, with parking already at saturation point. Operation of the care home would generate heavy visitor traffic, delivery vehicles, and frequent ambulance movements, inevitably causing severe congestion. Any delay in emergency response would directly endanger residents' lives — a public safety risk this Board cannot ignore.

3. Intrusion of External Personnel

Daily operations would involve a constant influx of non- residents — healthcare staff, visitors, and logistics personnel — destroying the tranquillity and privacy of our residential community permanently and irreversibly.

4. Continuous Nuisance and Health Impacts

As a 24- hour facility, the care home would inevitably generate cooking fumes, medical waste, odours, and night- time noise — persistent disturbances that are irreconcilable with a residential environment.

5. Inevitable Depreciation of Property Values

Altering the pure residential character would diminish the community's liveability, causing unavoidable devaluation of all homeowners' properties — a direct infringement on our lawful property rights.

6. Seriously Flawed Public Consultation Process

The applicant posted the notice at an inconspicuous and hidden location, rendering the vast majority of residents completely unaware of the application. This constitutes a deliberate deprivation of residents' statutory rights to information and representation. Procedural fairness has been compromised — the application should not be entertained on this ground alone.

7. Clear Community Consensus Reflected in Precedents

A similar application in the vicinity previously recorded over 90% resident opposition, clearly demonstrating the community's unequivocal stance — categorical rejection of care home facilities in this area.

Conclusion and Demand

There are four insurmountable grounds for rejection: transport cannot cope; the environment cannot tolerate; residents cannot accept; and the procedure cannot stand.

I demand that the Town Planning Board:

- REJECT Application No. A/YL-MP/417 in its entirety;
- Uphold the original pure residential planning intent;
- Protect the safety, wellbeing, and lawful rights of all California Garden residents.

I expressly reserve all rights to lodge further representations and pursue legal recourse should this application be approved despite the above objections.

Yours faithfully,

[redacted]
California Garden Resident
Date: 13 August 2026

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

城市規劃委員會 265

強烈反對意見書

敬啟者：

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場舖位
擬議用途：社會福利設施（安老院舍）

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式提交反對意見，嚴正要求城市規劃委員會否決該項申請，具體理據及嚴肅申訴如下：

一、項目根本性違背法定規劃用途，破壞社區整體規劃完整性

加州花園法定規劃定位為低密度純住宅用地，此乃開發審批之根本前提。安老院舍屬高密度使用之社會福利設施，其日常運作模式、人流車流特徵、空間使用強度，與純住宅用地之規劃原則存在本質矛盾，不可調和。

批准本案等同容許非住宅用途蠶食住宅用地，將構成危險先例，日後其他開發商必將援引此案，以「福利設施」名義架空分區規劃管制，規劃制度形同虛設。此例一開，後患無窮。

二、交通基建根本無法承載，構成重大公共安全威脅

加州花園對外唯一通道洋葵徑為單線雙程道路，路幅極度有限，會車須靠邊讓行；內部道路狹窄，消防通道及救護車通行空間嚴重不足。有關路段屬業主共同承擔維修責任之私家路，當前承載力已飽和。

安老院營運每日須應對：

- 員工輪班通勤車輛進出；
- 探訪家屬私家車往來；
- 膳食及物資貨車運送；
- 緊急救護車日夜頻繁出入。

一旦救護車輛因道路擠塞延誤抵達，涉及之將是全體居民——包括長者、孕婦、幼童——性命攸關之重大事故。此非推測，乃基於既有道路條件之必然推算。城市規劃委員會若無視此根本性基建缺陷而批准申請，一旦發生延誤救治致死事件，責任歸屬無可推諉。

三、外來人流大幅入侵，純住宅社區遭侵蝕殆盡

安老院舍並非封閉式設施，其日常運作必然涉及大量非居民頻繁進出：

- 輪班醫護及支援人員；
- 每日探訪家屬及陪同人員；
- 物資供應及廢物處理外判人員；
- 各類政府部門巡查及監管人員。

此等外來人流每日高頻次、長時段入侵住宅區域，居民私隱權、居住安寧權及社區安全感將遭系統性侵蝕，加州花園由封閉式純住宅蛻變為半開放式混合用途社區，居住本質永久異化，絕對不能接受。

四、營運滋擾必然持續，居住衞生環境嚴重惡化

安老院舍屬全天候二十四小時運作設施。膳食烹煮油煙、醫療廢物儲存、污衣洗滌排放、消毒藥水氣味，以及護理程序衍生之噪音（包括夜間緊急召喚裝置聲響、輪椅出入撞擊聲等），將不間斷地對周邊住宅構成環境滋擾，且屬恆常性、長期性，不存在妥協或協商空間。

住宅區居民本應享有《香港規劃標準與準則》所保障之寧靜居住環境，此乃基本居住權利，不容犧牲。

五、業主合法產權權益遭受不可逆轉損害

物業價值由周邊環境、社區定位及規劃用途共同決定。於純住宅區引入非住宅社福設施，必然直接削弱社區純住宅吸引力，導致物業市場價值無可避免地顯著下跌。

全體業主當年購入物業，乃基於城規會核准之純住宅規劃承諾。如今容許規劃用途被實質篡改，等同由政府主導侵蝕私有財產價值，嚴重損害業主合法權益。城市規劃委員會對此負有不可推卸之審慎責任。

六、公示程序存在嚴重失當，涉嫌蓄意剝奪公眾參與權利

根據《城市規劃條例》及城規會既定程序，申請方負有確保公眾充分知悉並有合理機會表達意見之法定責任。

然而，本次公示文件張貼位置極度隱蔽，偏離常人視線範圍，明顯屬刻意規避公眾檢視，絕大多數居民於公示期內完全不知情，僅憑個別居民偶然發現始獲悉。

此種行徑並非疏忽，乃屬蓄意。申請方以形式化流程掩蓋實質隱瞞，公然剝奪居民法定知情權及申述權，程序公義蕩然無存。規劃申請以如此不光彩手段推進，其正當性根本成疑，城市規劃委員會理應直接拒絕受理，以彰顯程序尊嚴。

七、同區案例明確反映居民強烈反對立場

加州花園毗鄰範圍過往曾有相類安老院舍規劃申請，結果錄得逾九成居民反對，明確反映本區居民對安老院舍進駐之零接受立場，該立場一貫且堅定，非個別意見，乃社區共識。城規會若有尊重民意之基本擔當，斷無重蹈覆轍之理。

八、結論及嚴正訴求

本人最嚴正地重申：

加州花園乃純住宅社區——此為規劃根本，為居民權益之基，為全體業主數十年安居之所託。

批准本案，等同宣告上述一切蕩然無存。

本人嚴正要求城市規劃委員會：

1. 否決申請編號 A/YL-MP/417；
2. 就公示程序失當展開正式調查；
3. 日後涉及純住宅區改劃社福設施之申請，嚴格把關，絕不輕易放行。

城市規劃委員會肩負守護香港規劃秩序之公權力，亦必須承擔維護全體居民合法權益之最終責任。本人將保留一切申訴及法律追究權利，誓與全體加州花園居民共同捍衛家園至最後一刻。

此致
城市規劃委員會

反對人：
[redacted]
加州花園業主
日期：2026 年 8 月 13 日

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

城市規劃委員會

意見書（強烈反對規劃申請）

266

敬啟者：

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場舖位
擬議用途：社會福利設施（安老院舍）

本人為加州花園住宅業主，現就上述改建安老院的規劃申請，正式提交反對意見，堅決反對該項目獲得通過，具體理據如下：

一、項目偏離小區原有住宅規劃定位
加州花園為低密度純住宅社區，整體規劃以寧靜宜居、低人流居住環境為核心。安老院屬高頻人流、高依賴的社會福利設施，日常需要大量外來探訪人員、醫護團隊及頻繁救護車進出，與本區純住宅的規劃用途嚴重不符，一旦落成將永久改變社區的居住屬性。

二、區內交通條件惡劣，無法承載安老院營運
本苑內部通道狹窄、會車困難，車位長期飽和，對外公共交通配套單一，僅可供住宅住戶日常出入使用，完全不具備承載安老院運作的基礎設施條件。
安老院營運必將產生大量探訪車輛、物資運送車輛及緊急救護車輛往來，直接加劇區內擠塞，堵塞緊急救援通道，嚴重威脅全體居民的生命安全，存在極大公共安全隱患。

三、引入大量外來人流，破壞原有居住環境
本區向來居住環境單純穩定。安老院營運後將長期引入大量非住戶外來人員，包括探訪家屬、輪班醫護、後勤及運送人員，大幅增加區內人流複雜度，擾亂寧靜的居住氛圍，直接影響居民日常生活的安穩。

四、衍生衛生及日常滋擾，降低整體居住質素
安老院日常營運包含膳食供應、醫療物資及廢物處理、特殊轉運安排等工序，容易帶來持續噪音、出入滋擾及衛生管理壓力，與住宅區應有的安靜、整潔環境無法兼容，長遠損害居住品質。

五、項目將直接導致物業貶值，損害業主合法權益
根據地區規劃經驗，於純住宅區引入安老院等福利設施，會直接拉低小區宜居形象、破壞社區純住宅屬性，必然造成物業價值受壓下跌，嚴重損害全體業主的資產權益。

六、公示程序嚴重不當，涉嫌刻意隱瞞居民知情
是次規劃申請的公眾公示程序存在重大瑕疵。申請方並無按照規例於當眼、易見

位置張貼通告，僅將文件放置於極隱蔽、無人途經的角落位置。
絕大部分業主完全不知情，僅由個別業主偶然發現才知悉改建計劃。申請方僅形式化完成公示流程，實質刻意隱瞞、剝奪居民知情權及表達意見權，程序極不公正，不應獲得受理。

七、總結及訴求
綜合上述交通安全、環境影響、權益受損及程序不公等理由，本人堅決、強烈反對 A/YL-MP/417 安老院申請。
懇請城市規劃委員會考慮全區居民整體福祉，否決本次不合理申請，保留加州花園原有純住宅居住環境。

此致
城市規劃委員會

[redacted]
加州花園居民
日期：2026 年 8 月 13 日

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

267

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 / 社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商舖貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：[redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 13-8-2026

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

263

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月16日星期日 14:22
收件者: tpbpd/PLAND;[redacted]
主旨: 反對規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州花園廣場擬議安老院）

類別: Internet Email

申述人資料
姓名：陳天賜
聯絡電話：[redacted]
電郵地址：
居住地址：
日期：16/8/2026

商場已經好細、依家仲要趕走民生舖「日本城」，及加冕堂教堂！

不可能因為商場有吉舖而修改條例
亦因而令更多外來人士自由出入，恐怕引致治安問題！！！

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

269

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月16日星期日 13:49
收件者: tpbpd/PLAND; sqcirclehk
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
附件: 反對商場改變用途以營運安老院.pdf

類別: Internet Email

Attached with the pdf file.

反對商場改變用途以營運安老院

致：城市規劃委員會秘書處

事　　由：就規劃申請編號A/YL-MP/417提出強烈反對意見

項目名稱：擬議社會福利設施(安老院)
地　　點：元朗加州花園廣場地下G1-G3及G5-G8號舖位

敬啟者：

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請(編號：A/YL-MP/417)，正式向城市規劃委員會(下稱「貴會」)提出強烈反對意見。

我理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面存在實質缺陷，懇請 貴會嚴肅審視並否決是次申請。具體理據如下：

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性

根據申請人提交的Planning Statement，是次申請僅提供了基本的污水、噪音及交通簡評，而涉及社區及居民目前情況及切身利益的多項關鍵專業評估均全數缺欠。

1. 忽視區內區民目前飽受地下嚴重失水問題的困擾：

根據General Building Plan(Record Plan)，已批准的設計方案是基於商店和超市。如果土地用途變更為擁有90個床位的養老院，在不影響現有居民和商家的情況下，來水和排水系統如何滿足這龐大的需求？加州花園及豪園與錦繡花園一樣，長期飽受地下嚴重失水問題困擾。雖然加州花園業主已為每戶住宅支付了7萬至8萬港元用於外部排水管道的更換，但目前尚無證據顯示地下排水管道的失水源頭和原因，更換排水管道的方案可能無法從根本解決漏水問題。儘管我們已經支付了維修費，現在仍然飽受低水壓之苦，影響了日常淋浴和沖廁。如果養老院新增90個床位，將會額外加重地下排水負擔。

2. 妄顧噪音嚴重影響社區居民身心健康：

24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境的干擾，申請人雖指先前部分空間曾獲批作幼稚園(A/YL-MP/7)，惟幼稚園僅於日間營運且週末休息；安老院舍則是24小時連續運作。90個床位的安老院將不可避免地增加深夜救護車進出、鳴笛、夜間員工交接及物資補給的頻率。加州花園大道為私人屋苑內部及聯外的主要道路，緊急車輛及復康巴士的頻繁停泊將加重道路負荷並造成噪音滋擾，對私人屋苑的寧靜居住環境構成顯著衝擊。

3. **欠缺汽車和行人流量及無障礙影響評估，加重交通負擔與道路損耗：**
加州花園及豪園住宅區共有1404套住宅，加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐，而加州大道也是車輛進出屋苑的主要管道，申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題，這是居民最核心的憂慮。擬建養老院位於加州花園中心，養老院訪客並沒有公共運輸工具到達。以一個提供約90個床位的安老院為例，估算需要約40名員工，加上院友、訪客等，區內人流、車流將大幅增加。由於通往擬建地點的加州大道屬於單線雙程馬路，並由加州花園及加州豪園的住戶共同承擔維修費用，居民擔心會加重私人屋苑內部及聯外道路(如錦繡花園大道、青山公路段)的交通負荷，加速道路損耗，變相令住戶未來要承擔更沉重的道路維修成本。

4. **欠缺「管理計劃」與「風險評估」：**
安老院舍屬於24小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。

二、 **數據引用名不符實，私營自資項目無法填補資助床位缺口**
申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺1,784張，以此作為項目成立的理據。然而，是次申請擬建的是「私營及自資(Privately-operated & Self-financed)」安老院，其收費模式及服務對象與政府資助床位截然不同，根本無法直接疏導或填補資助床位的缺口。申請人以此公共數據作為私營項目的規劃增益，實屬荒謬，不合邏輯。

三、 **永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向**
根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》(S/YL-MP/9)，申請處所劃為「住宅(丙類)」地帶，其規劃意向為提供服務住宅區一帶地方的商業設施。申請處所涉及地下約973.8平方米(近10,500平方呎)的大面積樓面。將接近一半的地下商業空間永久改為閉門運作的安老院舍，直接導致屋苑喪失多元商業發展的可能。加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨著樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請在地主/業主只顧自身商業利益，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面轉為私營安老用途；實際是剝奪加州居民的生活配套與居住環境的權益，包裝成為社會問題出一分力。

我懇請 貴會秉持公正專業的態度否決是次規劃申請(編號：A/YL-MP/417)；以保障社區公眾利益。

反 對 人：關健明
聯絡電郵：[redacted]
聯絡電話：
通訊地址：
日期：2026年8月16日

附 圖





加重交通負擔與道路損耗



區內區民目前飽受地下嚴重失水問題的困擾

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

270

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月16日星期日 5:36
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Sandra Tso
主旨: Palmsprings Yuen Long A/YL-MA/417

類別: Internet Email

從我的 iPhone 傳送

Dear Sir

Re: Palm Springs Plaza

We are taken by surprise that there is a proposal for permission for the Palm Springs plaza to house a home for the elderly.

Palmsprings is a private exclusive residential development built in the 90s for low density residential purpose and the plaza is the only facility provided for residents in the estate which housed 2000 households. The facilities provided have always been inadequate and to accommodate a home for the elderly will only exacerbate the situation.

We fully appreciate the need to take care of the elderly and the underprivileged. However the design of the plaza is there to provide much needed community facilities for local residents hence there is a clear conflict between the residents expectations and that of the elderly home users.

In addition, for security purposes, Palmsprings has its own security control allowing access for only residents and their visitors and the inclusion of an elderly home will create major security problems as access to the entire estate will inevitably need to be opened to non- residents be they elderly home inmates, care workers or families.

In terms of transportation Palmsprings is current served only by private franchised buses and with an elderly home being established the transportation will need to be opened to the public which defeats the exclusivity of the estate.

We strongly object to the proposal of an elder home at palmsprings Plaza which is most inbefitting of Palmsprings as an exclusive residential development.

Yours
SHAM WAI KIN PHILIP
[redacted]
Palmsprings

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

270 附件

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月16日星期日 5:31
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Fwd: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

從我的iPhone傳送

以下為轉寄郵件：

寄件人: [redacted]
日期: 2026年8月15日 GMT+1 19:41:37
收件人: tpdpd@pland.gov.hk
標題: A/YL-MP/417

Dear Sir

Re: Palm Springs Plaza

We are taken by surprise that there is a proposal for permission for the Palm Springs plaza to house a home for the elderly.

Palmsprings is a private exclusive residential development built in the 90s for low density residential purpose and the plaza is the only facility provided for residents in the estate which housed 2000 households. The facilities provided have always been inadequate and to accommodate a home for the elderly will only exacerbate the situation.

We fully appreciate the need to take care of the elderly and the underprivileged. However the design of the plaza is there to provide much needed community facilities for local residents hence there is a clear conflict between the residents expectations and that of the elderly home users.

In addition, for security purposes, Palmsprings has its own security control allowing access for only residents and their visitors and the inclusion of an elderly home will create major security problems as access to the entire estate will inevitably need to be opened to non- residents be they elderly home inmates, care workers or families.

In terms of transportation Palmsprings is current served only by private franchised buses and with an elderly home being established the transportation will need to be opened to the public which defeats the exclusivity of the estate.

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

We strongly object to the proposal of an elder home at palmsprings Plaza which is most befitting of Palmsprings as an exclusive residential development.

Yours
SHAM WAI KIN PHILIP
[redacted]
Palmsprings
Yuen Long

從我的iPhone傳送

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月15日星期六 22:36
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection Representation against Planning Application No. A/YL-MP/417

類別: Internet Email

To: The Chairman and All Members of the Town Planning Board

Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417

I am an resident of Palm Springs in Yuen Long. I am writing to express my gravest concerns and lodge my formal and solemn objection to the above-mentioned Planning Application (No. A/YL-MP/417), which proposes to convert the core ground floor shop spaces (Shops G1-G3 and G5-G8) of Palm Springs Plaza into a residential care home for the elderly (RCHE).

It must be emphasized that Palm Springs and Royal Palms are intrinsically intertwined as a single, inseparable planning and living entity. Developed by the same developer and managed by the same management company, Kai Shing Management Services Ltd, our two residential estates share the exact same private road network, communal open spaces, and residential shuttle bus (residents' bus) system. Crucially, Palm Springs Plaza is the sole and exclusive commercial and neighborhood amenity supporting the daily livelihood and basic necessities of thousands of households across both estates. The proposed conversion not only entirely lacks a sound legal foundation but will completely paralyze the shared neighborhood functions, strip away residents' ability to practice the Government's "Aging in Place" policy, and inflict irreversible, detrimental impacts on public safety and estate infrastructure.
The core grounds of objection and technical details are elaborated as follows:

I. Total Absence of Legal Basis: Breach of Government Grant and Deed of Mutual Covenant (DMC); Private Property Rights Cannot Override Mutual Covenants

1. Breach of the Express Planning Intention of the Government Grant (New Grant No. 3973):
According to the explicit stipulations in the Government Grant (New Grant No. 3973), the non-residential gross floor area (the commercial development portion, namely Palm Springs Plaza) strictly excludes residential purposes, hotels, and serviced apartments. By definition, a residential care home for the elderly (RCHE) fundamentally entails a high degree of residential lodgement, long-term stay, and overnight medical care, which substantively constitutes a "residential/lodging purpose." The applicant's attempt to transform a commercial space—originally designated to provide essential retail and educational support to both estates—into a long-term residential facility directly violates the core intent of the Government Grant, which strictly drew a clear line between "residential areas" and "commercial/neighborhood amenities."

2. Breach of Statutory Covenants Under the Master Deed of Mutual Covenant (DMC):
The Master DMC is strictly legally binding upon all co-owners, including the owner of the commercial portion. The forceful alteration of land use by the commercial owner severely triggers a breach of covenants (including but not limited to Clauses 5.3 and 5.6). Furthermore, the high-frequency vehicular traffic generated by the daily operation of the RCHE will severely clog the narrow private roads, thereby fundamentally infringing upon the residential co-owners' lawful right to use the Common Areas and roads unobstructed (breaching Clauses 4.1.1 and 6.2.1).

3. Precedent of the Mei Foo Sun Chuen Phase 8 Planning Dispute: The Master Owner Has No Right to Unilaterally Strip Away Long-Established Community Amenities:
The shop premises under the current application inside Palm Springs Plaza have functioned continuously as a kindergarten and essential neighborhood retail space for over twenty years under the Master Layout Plan (MLP). This configuration forms a vital component of the Legitimate Expectation held by thousands of residential co-owners of Palm Springs and Royal Palms when purchasing their properties. Drawing upon the core planning and legal principles established during Hong Kong's classic Mei Foo Sun Chuen Phase 8 Planning Dispute, the overall planning interest of a

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

massive estate belongs collectively to all co-owners. A master owner or developer cannot unilaterally strip away, compress, or alter essential neighborhood and educational anchors (in this case, a 20-year community kindergarten hub) solely for its own commercial profit, while externalizing the resultant high-load traffic congestion, fire safety blind spots, and exorbitant water infrastructure maintenance costs onto residential small co-owners who collectively fund the upkeep of the private roads. This act flagrantly violates the Town Planning Board's principle of "Internal Balance and Compatibility" of land uses.

4. Clarification on the Legal Limits of Property Rights (The Developer Cannot Act Arbitrarily):

Regarding certain remarks circulating in the community suggesting that "Palm Springs Plaza belongs to the developer, the master owner has full rights to dispose of its property, and the residents stand little chance of winning," this estate's residents must strongly refute such a legally flawed claim. Under Hong Kong property law and common law principles, although the developer holds the title to the shopping mall, the exercise of its property rights is strictly bounded by the mutual covenants within the Master DMC signed with all small co-owners. The master owner does not exist in a vacuum; any structural alteration to its property that substantially damages the collective interests, road rights, financial burdens, and residential tranquility of the small co-owners constitutes a direct breach of contract. Furthermore, the developer's right to submit a planning application does not equate to a statutory obligation for the Town Planning Board to approve it. As a statutory regulatory body, the Board's core mandate is to assess public interest and technical compatibility, not to blindly yield to a major developer's commercial desires. The residents of both estates hold lawful road rights, infrastructure maintenance co-ownership, and statutory representation rights, and will resolutely fight to defend them through legal channels.

II. Distorting the Government's Policy Intention of "Aging in Place" and Stripping Away Basic Commercial and Educational Amenities

1. Destruction of the "Three-Generation" Living Chain for Aging in Place:

The HKSAR Government has vigorously promoted the policy directive of "Aging in Place as the Core, Institutional Care as Back-up." Many households in Palm Springs and Royal Palms feature a multi-generational structure where elderly residents have happily practiced "Aging in Place" for decades. However, Aging in Place must be anchored by comprehensive, easily accessible neighborhood amenities (such as supermarkets, local eateries, pharmacies, and pre-schools).

2. Deprivation of Community Education and Childcare Facilities:

The subject premises inside Palm Springs Plaza have been a crucial early childhood education base for over twenty years. Converting this massive space into a closed-door, private RCHE will trigger a disastrous domino effect: Our grandchildren will lose their close-to-home kindergarten and tutorial facilities, forced to endure long-distance cross-district commuting every day, while our elderly residents will lose their core livelihood retail spaces. When a community's basic livelihood and next-generation educational infrastructure are completely stripped away, how can residents achieve sustainable Aging in Place? This application is substantively leveraging a social welfare banner to destroy the very foundation of local Aging in Place for thousands of existing families.

III. Severe Aging and "Water Leakage" Crisis of Private Underground Mains: Forcefully Introducing a High-Consumption Facility Will Paralyze Infrastructure and Unfairly Transfer Costs

1. Exacerbating Burst Pipes and Water Supply Disruptions:

The underground private communal water mains of our estates have long suffered from severe subterranean leakage (unaccounted-for water), requiring multiple interventions by the Water Supplies Department. An RCHE is an exceptionally high-water-consumption and high-effluent-discharge institution (involving intensive daily linen washing, patient bathing, and medical-grade sewage disposal). Given that our aged underground water network is already brittle and severely leaking, forcefully injecting a high-consumption commercial facility will inevitably cause water pressure to deteriorate drastically, trigger more frequent pipe bursts, and induce acute water supply disruptions, severely threatening the basic water security of thousands of existing residents.

2. Gross Financial and Management Injustice (Externalization of Social Costs):

Under the Government Grant and DMC terms, the management and maintenance costs of the major road arteries (including Palm Springs Boulevard) and underground utility infrastructures are borne collectively by the residential small co-owners of both estates. Currently, residential owners are facing exorbitant, multi-million dollar capital contributions per household to fund the master replacement of these aging underground water mains. For a private commercial RCHE to forcefully barge into Palm Springs Plaza at this juncture means they will rapidly accelerate the wear and tear of these high-age water pipes and estate roads, while completely evading the immense historical financial burden already paid for

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

by local residents. This constitutes an absolute externalization of commercial infrastructure costs onto private residential owners, which is entirely unacceptable under any standard of planning equity.

IV. Catastrophic Fire Safety and Traffic Safety Blind Spots: Narrow Arterial Roads Will Paralyze Emergency Rescue and Jeopardize Human Lives

1. Severe Gridlock on Sole Estate Arteries:
The internal road design and transport capacity of the estates were engineered strictly to accommodate low-density residential traffic and the existing resident shuttle bus (residents' bus) system. The daily operations of a massive RCHE will inject an overwhelming influx of non-emergency medical transfer vehicles, visitors' private cars, commercial logistics supply trucks, and staff traffic. This will inevitably result in severe gridlock around Palm Springs Plaza and along our sole entrance artery, directly stripping residents of their right of way and paralyzing the vital residents' shuttle bus system upon which thousands rely for daily transit.

2. Paralysis of Emergency Firefighting and Life-Saving Operations:
Our estate main boulevards are highly constrained in width and are already operating at peak capacity. In the future, the essential road excavations required to replace the leaking water pipes will require partial road closures, creating an extreme clash with the RCHE's daily vehicular traffic. Should a fire or an acute public health outbreak occur within the RCHE or Palm Springs Plaza, the mass evacuation of commercial shoppers will collide head-on with the evacuation of frail, non-ambulatory elderly residents who require high-assist mobility. More lethally, the constant obstruction by logistics trucks and visitors' vehicles will completely block firefighting appliances and ambulances from accessing the site, delaying the golden rescue window. Firefighting and life-saving operations will be severely compromised! The applicant has fundamentally failed to provide any viable technical solution to overcome this fatal public safety blind spot.

V. Environmental Hygiene Degradation, Hazardous Medical Waste, and Acute Noise Disturbance

1. Inadequate Sewage Treatment and Specialized Waste Disposal Capacities:
Palm Springs Plaza's existing drainage and solid waste disposal infrastructure was strictly designed for standard commercial retail, not for clinical medical-care facilities. An RCHE operation will continuously generate hazardous infectious medical waste, clinical nursing waste, and high volumes of heavily contaminated sewage, requiring massive independent exhaust and medical-grade air-conditioning filtration systems. Any improper handling will directly release foul odors, attract disease vectors, and trigger acute public health risks right in the commercial core of our estate, directly threatening the health of shopping residents.

2. Acoustic Disturbance Shattering Low-Density Residential Quality:
Palm Springs and Royal Palms have long been renowned for their low-density, tranquil environments and premium quality of life. The 24/7 operation of a residential care home makes frequent emergency ambulance dispatches during the deep of night and early morning an unavoidable reality. The piercing sirens, flashing warning lights, and round-the-clock ventilation noise will directly shatter the peaceful residential environment, severely disrupting the sleep and well-being of neighboring families.

VI. Abundant Supply of Regional Elderly Care Facilities: Complete Absence of Planning Justification to Sacrifice Our Sole Amenity Plaza

1. Sufficient Alternative Supply in the Immediate Vicinity:
The Town Planning Board has previously approved large-scale planning applications for residential care homes for the elderly and disabled in the adjacent Nam Sang Wai region (Application Nos. A/YL-NSW/348 and A/YL-NSW/349), which collectively deliver nearly 364 care beds to satisfy regional institutional demand. There is absolutely no acute shortage of elderly care facilities in this district. There is zero planning justification to sacrifice the only livelihood shopping mall shared by Palm Springs and Royal Palms to forcefully introduce a redundant, overlapping facility, further destroying the delicate balance of our local commercial amenities.

Conclusion and Ultimatums
Hong Kong society has a zero-tolerance policy towards developers who blindly chase private commercial gains at the total expense of community necessities, the well-being of existing residents, and the restrictions of lawful covenants. To forcefully establish a residential care home within Palm Springs Plaza while ignoring lease restrictions, and to aggressively root out a 20-year childcare and educational cornerstone, creates an entirely incompatible planning hazard that fails to solve the broader aging population reality while generating a host of severe, localized crises.

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

Therefore, I strongly demand that the Town Planning Board and relevant government departments:

* Uphold your statutory gatekeeping duties and thoroughly consider the original intent of the Government Grant, the integrity of the estate's master layout, public fire safety, and the structural capacity of our water and transport infrastructure, and resolutely REJECT this planning application;
* The Lands Department must rigorously scrutinize this proposal from the perspective of the Government Grant restrictions, and flatly refuse to process or approve any lease modification or waiver that violates the designated non-residential and commercial-amenity purposes of the site.

Should the Town Planning Board or government departments dismiss the united opposition of Palm Springs and Royal Palms residents, and ignore the binding legal constraints of the DMC and Government Grant to forcefully approve this application, the co-owners of both estates will be left with no choice but to launch massive, collective community actions. We will not hesitate to initiate formal legal proceedings through Kai Shing Management Services Ltd or via representative actions, including applying for a Judicial Review (JR) against the government's decision and seeking an Interlocutory Injunction from the High Court to halt any construction, fighting to the very end to protect our homes!

Best Regards,
K. C. Fan

[redacted]

Date: August 15, 2026.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 272

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月15日星期六 16:16
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城規會申請諮詢 A/YL-MP/417

類別: Internet Email

針對城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號鋪。

本人為加州豪园[redacted]業主，坚决反對將加州花園商場想改為老人院！！！
发自我的iPhone

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

273

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月15日星期六 14:22
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 規劃申請編號 A/YL-MP/417 反對意見書

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會主席及全體委員

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出之反對意見

本人為元朗加州花園之業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417，擬於加州商場地下 G1-G3 及 G5-G8 舖位設立安老院舍事宜），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

必須強調的是，加州花園與加州豪園兩區在規劃、法理與日常生活中息息相關、生命與共 。兩區由同一個發展商興建、由同一家管理公司負責營運，兩區居民全面共用內部私家路網絡、公共空間及屋苑穿梭巴士（村巴）系統，而加州花園商場更是兩區數千戶居民唯一共同依賴的商業與民生配套設施 .是次改劃申請不僅嚴重缺乏法理基礎，更徹底剝奪了兩區居民實踐政府「居家安老」政策的基本條件，並對公共安全及屋苑基礎設施構成不可逆轉的致命衝擊 。本人特此列明以下核心反對理據：

(一) 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，私法產權不能凌駕公共契諾

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意：根據《加州地契》明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途 .安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾：《加州花園主公契》對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力，商業業主強行改劃用途，已嚴重觸及違契風險（包括違反第 5.3 條及第 5.6 條等）；安老院營運所需之大量車流將堵塞狹窄道路，亦嚴重剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利（侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條）。

3. 借鑑美孚新邨第八期規劃爭議：大業主無權單方面剝奪已被社區賴以生存的配套定位：本案擬改劃之商場地下舖位，在過去超過二十年之總體規劃（Master Layout Plan）及日常運作中，一直作為幼稚園及民生零售用途，是加州花園及加州豪園數千戶住宅小業主購置物業時，對屋苑生活環境所抱持的「合理期望」（Legitimate Expectation）與重要規劃組成部分。參考香港經典之美孚新邨第八期規劃爭議之核心規劃法理，一個大型屋苑的整體規劃利益屬於全體業主，大業主或發展商絕不能單憑自身的私人商業利益，單方面抽走、壓縮或改變已被社區深耕並高度依賴的基礎民生與教育配套（本案之幼稚園基地），而將由此衍生之高負荷交通、消防安全盲點及地下水管天價工程損耗成本，不公義地

轉嫁予共同承擔屋苑私家路維修費的住宅小業主。此舉嚴重違反城規會注重土地用途「內部平衡與兼容性」之規劃誠信原則。

4. 澄清產權支配權之法律界限（發展商不可獨斷獨行）：對於有言論指「商場屬發展商物業，大業主有權自由支配其物業，小業主勝算微弱」之說法，本區業戶必須予以強烈反駁. 根據香港物業法律原則，發展商雖擁有商場業權，但其業權的行使受到主大廈公契（Master DMC）內全體業主相互契諾（Mutual Covenants）的嚴格法律約束. 大業主並非獨立存在，其物業的任何改動若實質損害到小業主的共同利益、路權、財務負擔及居住安寧，即屬違契. 再者，發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准. 城規會作為法定監管機構，其審批核心是公眾利益與技術兼容性，絕非盲目順從大發展商的商業支配權. 兩區業主擁有合法路權、基礎設施維修業權及法定申述權，必將依法抗爭到底。

(二) 扭曲政府「居家安老」政策原意，剝奪兩區長者與幼童的基本民生配套

1. 摧毀「三代同堂」居家安老之生活鏈：特區政府近年大力提倡「居家安老為本，院舍照顧為後備」的政策主調. 加州兩區許多住戶均為「三代同堂」家庭，年長居民多年來在此「居家安老」. 然而，居家安老必須建立在完善的鄰舍民生配套（如超市、食肆、藥房、幼稚園）基礎之上。

2. 剝奪社區教育與幼兒設施：涉案舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，是兩區極其重要的幼兒教育基地. 若將大面積之原幼稚園及商業舖位改為封閉式營運之私營安老院，將引致多米諾骨牌效應：孫兒失去了就近的幼稚園和補習設施，被迫每日跨區長途跋涉上學；長者失去了唯一的民生採購空間. 當一個社區連基本民生與下一代的教育配套都被剝削殆盡時，村民如何能安心「居家養老」？ 此申請實質上是打著社福旗號，摧毀兩區居民就地居家安老的福祉。

(三) 屋苑地下水管「失水」老化嚴重，強行引入高耗水設施將癱瘓基礎設施並轉嫁成本

1. 加劇地下私家水管爆喉與斷水危機：本屋苑地下私人公共水管多年來存在嚴重的滲漏（失水）問題，水務署曾多次介入。安老院舍屬於高耗水、高排污的特殊機構（每日涉及高度密集的床位洗滌、院友洗澡及醫療護理排污）. 在屋苑地下水管網絡本已不堪重負、失水嚴重的背景下，強行引入高耗水設施，必將令屋苑水壓進一步惡化，甚至引發更頻繁的爆喉與斷水危機，嚴重威脅現有居民的日常基本用水安全。

2. 財務及管理成本極度不公（社會成本外部化）：根據地契與公契條款，區內主要道路及地下基礎設施之管理及維修開支乃由兩區業主共同承擔. 目前兩區小業主正正面臨每戶高達數萬元的巨額天價集資更換喉管工程負擔。建議的私營安老院，不僅日常營運會加速這條高齡水管及加州大道的道路損耗，而且並未共同承擔早期居民付出的高昂維修代價，實屬將商業機構的公共基礎設施消耗成本，轉嫁給兩區住宅小業主，在規劃公義上完全無法接受。

(四) 交通與消防安全重大隱憂：主幹路狹窄，危及緊急救援與生命安全

1. 日常出入道路極度擠擁：屋苑內部道路及交通配套設計規模，僅為滿足本區低密度住戶及現有村巴通行. 安老院舍日常營運將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及員工車流，勢必與居民高度依賴的共用村巴系統爭奪路權，引發商場周邊及兩區唯一大動脈嚴重癱瘓。

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

2. 萬一火警，救人救火面臨重大安全危機：本屋苑之主幹路非常狹窄，且容量早已飽和 . 未來為解決失水問題而進行的水管更換工程開挖路面，將與院舍車流嚴重對沖。一旦安老院舍或商場發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與院舍內行動不便、需要高度協助之長者的疏散路線將產生嚴重衝突。更致命的是，常態性佔道的物流車與探訪車將導致消防車及救護車出入嚴重受阻，一旦耽誤黃金救援時間，後果不堪設想，救人救火均成極大問題！

(五) 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

1. 排污及廢物處理能力不足：現有商場之排污及垃圾處理設施屬一般商業設計 . 院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，處理不當極易在商場核心區滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患，威脅到前來購物之兩區住戶健康。

2. 環境噪音破壞低密度寧靜社區：加州豪園與加州花園向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱 . 院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態 . 救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境。

(六) 區域安老設施供應充足，缺乏於唯一民生廣場加設之理據

1. 同區已有充足替代供應：早前， 貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效滿足周邊社區的護理需求 . 本區安老服務配套實無短缺之虞，故絕無理由再犧牲加州兩區唯一的民生商場，強行引入功能重疊的設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口老化的現實，反而製造了新的問題。

因此，我強烈要求城市規劃委員會及相關政府部門：

* 堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意、屋苑整體配套、公共安全（消防）及水務基礎設施承載力，堅決否決（REJECT）是項改劃申請；
* 地政總署應從地契（Government Grant）限制角度嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束而強行批准是項申請，相信加州花園及加州豪園業主將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

申述人姓名：容美芳
身份：元朗加州花園業戶
聯絡電話：[redacted]
聯絡地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 15 日

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 274

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月15日星期六 13:52
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城規會申請諮詢 A/YL-MP/417

類別: Internet Email

針對城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號鋪。

本人為[redacted]業主，坚决反對將加州花園商場想改為老人院！！！

業主 李建昊

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

275

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月15日星期六 13:27
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對加州花園商場建老人院

類別: Internet Email

規劃申請編號 A/YL-MP/417 反對意見書
致：城市規劃委員會主席及全體委員
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出之反對意見
本人為元朗加州花園 之業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417，擬於加州商場地下G1-G3及G5-G8舖位設立安老院舍事宜），表達極度關切並致函提出嚴正反對。
必須強調的是，加州花園與加州豪園兩區在規劃、法理與日常生活中息息相關、生命與共 。兩區由同一個發展商興建、由同一家管理公司負責營運，兩區居民全面共用內部私家路網絡、公共空間及屋苑穿梭巴士（村巴）系統，而加州花園商場更是兩區數千戶居民唯一共同依賴的商業與民生配套設施 .是次改劃申請不僅嚴重缺乏法理基礎，更徹底剝奪了兩區居民實踐政府「居家安老」政策的基本條件，並對公共安全及屋苑基礎設施構成不可逆轉的致命衝擊 .本人特此列明以下核心反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，私法產權不能凌駕公共契諾

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意：根據《加州地契》明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途 .安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。
2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾：《加州花園主公契》對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力 . 商業業主強行改劃用途，已嚴重觸及違契風險（包括違反第 5.3 條及第 5.6 條等）；安老院營運所需之大量車流將堵塞狹窄道路，亦嚴重剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利（侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條）。
3. 借鑑美孚新邨第八期規劃爭議：大業主無權單方面剝奪已被社區賴以生存的配套定位：本案擬改劃之商場地下舖位，在過去超過二十年之總體規劃（Master Layout Plan）及日常運作中，一直作為幼稚園及民生零售用途，是加州花園及加州豪園數千戶住宅小業主購置物業時，對屋苑生活環境所抱持的「合理期望」（Legitimate Expectation）與重要規劃組成部分。參考香港經典之美孚新邨第八期規劃爭議之核心規劃法理，一個大型屋苑的整體規劃利益屬於全體業主，大業主或發展商絕不能單憑自身的私人商業利益，單方面抽走、壓縮或改變已被社區深耕並高度依賴的基礎民生與教育配套（本案之幼稚園基地），而將由此衍生之高負荷交通、消防安全盲點及地下水管天價工程損耗成本，不公義地轉嫁予共同承擔屋苑私家路維修費的住宅小業主。此舉嚴重違反城規會注重土地用途「內部平衡與兼容性」之規劃誠信原則。
4. 澄清產權支配權之法律界限（發展商不可獨斷獨行）：對於社會上有言論指「商場屬發展商物業，大業主有權自由支配其物業，小業主勝算微弱」之說法，本區業戶必須予以強烈反駁 . 根據香港物業法律原則，發展商雖擁有商場業權，但其業權的行使受到主大廈公契（Master DMC）內全體業主相互契

諾（Mutual Covenants）的嚴格法律約束．大業主並非獨立存在，其物業的任何改動若實質損害到小業主的共同利益、路權、財務負擔及居住安寧，即屬違契．再者，發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准．城規會作為法定監管機構，其審批核心是公眾利益與技術兼容性，絕非盲目順從大發展商的商業支配權．兩區業主擁有合法路權、基礎設施維修業權及法定申述權，必將依法抗爭到底。

二、 扭曲政府「居家安老」政策原意，剝奪兩區長者與幼童的基本民生配套

1. 摧毀「三代同堂」居家安老之生活鏈：特區政府近年大力提倡「居家安老為本，院舍照顧為後備」的政策主調．加州兩區許多住戶均為「三代同堂」家庭，年長居民多年來在此「居家安老」．然而，居家安老必須建立在完善的鄰舍民生配套（如超市、食肆、藥房、幼稚園）基礎之上。
2. 剝奪社區教育與幼兒設施：涉案舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，是兩區極其重要的幼兒教育基地．若將大面積之原幼稚園及商業舖位改為封閉式營運之私營安老院，將引致多米諾骨牌效應：孫兒失去了就近的幼稚園和補習設施，被迫每日跨區長途跋涉上學；長者失去了唯一的民生採購空間．當一個社區連基本民生與下一代的教育配套都被剝削殆盡時，村民如何能安心「居家養老」？ 此申請實質上是打著社福旗號，摧毀兩區居民就地居家安老的福祉。

三、 屋苑地下水管「失水」老化嚴重，強行引入高耗水設施將癱瘓基礎設施並轉嫁成本

1. 加劇地下私家水管爆喉與斷水危機：本屋苑地下私人公共水管多年來存在嚴重的滲漏（失水）問題，水務署曾多次介入。安老院舍屬於高耗水、高排污的特殊機構（每日涉及高度密集的床位洗滌、院友洗澡及醫療護理排污）．在屋苑地下水管網絡本已不堪重負、失水嚴重的技術背景下，強行引入高耗水設施，必將令屋苑水壓進一步惡化，甚至引發更頻繁的爆喉與斷水危機，嚴重威脅現有居民的日常基本用水安全。
2. 財務及管理成本極度不公（社會成本外部化）：根據地契與公契條款，區內主要道路及地下基礎設施之管理及維修開支乃由兩區業主共同承擔．目前兩區小業主正正面臨每戶高達數萬元的巨額天價集資更換喉管工程負擔。私營安老院此時強行進駐，不僅日常營運會加速這條高齡水管及加州大道的損耗，而且並未共同承擔早期居民付出的高昂維修代價，實屬將商業機構的公共基礎設施消耗成本，轉嫁給兩區住宅小業主，在規劃公義上完全無法接受。

四、 交通與消防安全重大隱憂：主幹路狹窄，危及緊急救援與生命安全

1. 日常出入大道極度擠擁：屋苑內部道路及交通配套設計規模，僅為滿足本區低密度住戶及現有村巴通行．安老院舍日常營運將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及員工車流，勢必與居民高度依賴的共用村巴系統爭奪路權，引發商場周邊及兩區唯一大動脈嚴重癱瘓。
2. 萬一火警，救人救火面臨重大安全危機：本屋苑之主幹路非常狹窄，且容量早已飽和．未來為解決失水問題而進行的水管更換工程開挖路面，將與院舍車流嚴重對沖。一旦安老院舍或商場發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與院舍內行動不便、需要高度協助之長者的疏散路線將產生嚴重衝突．更致命的是，常態性佔道的物流車與探訪車將導致消防車及救護車出入嚴重受阻，一旦耽誤黃金救援時間，後果不堪設想，救人救火均成極大問題！

五、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

1. 排污及廢物處理能力不足：現有商場之排污及垃圾處理設施屬一般商業設計 . 院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，處理不當極易在商場核心區滋生異味、蚊蟲及公共衛生隱患，威脅到前來購物之兩區住戶健康。

2. 環境噪音破壞低密度寧靜社區：加州豪園與加州花園向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱 . 院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態 . 救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境。

六、 區域安老設施供應充足，缺乏於唯一民生廣場加設之理據

1. 同區已有充足替代供應：早前， 貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效滿足周邊社區的護理需求 . 本區安老服務配套實無短缺之虞，故絕無理由再犧牲加州兩區唯一的民生商場，強行引入功能重疊的設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。

因此，我強烈要求城市規劃委員會及相關政府部門：

* 堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意、屋苑整體配套、公共安全（消防）及水務基礎設施承載力，堅決否決（REJECT）是項改劃申請；
* 地政總署應從地契（Government Grant）限制角度嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束而強行批准是項申請，相信加州花園及加州豪園業主將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

申述人姓名：何儉麗 & 許均
身份：元朗加州花園 業戶
聯絡電話 [redacted]

屋苑聯絡地址：
[redacted]

日期：2026年 8月 15日從我的iPhone傳送

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

276 to 278

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月15日星期六 12:31
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號(A/YL-MP/417)
附件: 20260815123631365.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上意見書 3 份予 貴處作進一步跟進。謝謝。

Regards,
Kary Tse
Royal Palms Management Services Office
[redacted]
KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163



Download Live e-asy App





KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

致：城市規劃委員會秘書

276

強烈反對在加州花園商場毗鄰興建擬議安老院

本人乃加州豪園的居民，對於當局／發展商擬在加州花園周邊（尤其是傳統花園洋房區域附近）興建安老院的計劃，予以強烈反對。

經過詳細審視規劃文件及評估實際環境影響，本人認為該擬議發展完全漠視加州花園/豪園的低密度社區特性，亦未有顧及周邊居民的基本權益，理據如下：

一、 違背鄉郊低密度規劃原意，破壞加州花園/豪園的獨特景觀與和諧性
加州花園所處地段屬於傳統低密度住宅區，一直以環境清幽、空間開揚著稱。擬議的安老院舍通常採用較高密度或較大體積的建築設計，其建築規模與周邊純住宅環境格格不入。若批准此申請，將破壞整個社區的景觀視野，令商業或機構元素逐步蠶食此優質住宅地段，損害居民對安寧生活的合理期望。

二、 建築設計壓迫，嚴重侵犯私隱
根據初步圖則，擬議建築物與加州花園洋房的間距極為狹窄，部分位置可能存在「面貼面」的情況。此舉將導致雙方單位的活動幾乎對望，院舍每天絡繹不絕的訪客、院友及職員活動，將完全摧毀住戶的私隱，令居民日常生活備受困擾。

三、 加劇區內交通負荷
加州花園周邊道路（如和生圍／加州花園大道等路段）在繁忙時段已見車流壓力。安老院營運需要頻繁的救護車、穿梭車輛及訪客車輛進出，會進一步癱瘓周邊交通，甚至可能影響緊急救援車輛（如消防車）的進出效率，危及生命安全。

四、 因擬建的安老院舍會佔用了長期為本屋苑服務的社區中心，這等用剝削了本屋苑居民的福利。對我們是十分不公平。

立場：本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園/豪園居民應有的合理生活空間及環境權利。

此致
城市規劃委員會

TAN PUI WAH
加州豪園居民
2026 年 8 月 14 日

致：城市規劃委員會秘書

<u>強烈反對在加州花園商場毗鄰興建擬議安老院</u>

本人乃加州豪園的居民，對於當局／發展商擬在加州花園周邊（尤其是傳統花園洋房區域附近）興建安老院的計劃，予以強烈反對。

經過詳細審視規劃文件及評估實際環境影響，本人認為該擬議發展完全漠視加州花園/豪園的低密度社區特性，亦未有顧及周邊居民的基本權益，理據如下：

一、 違背鄉郊低密度規劃原意，破壞加州花園/豪園的獨特景觀與和諧性
加州花園所處地段屬於傳統低密度住宅區，一直以環境清幽、空間開揚著稱。擬議的安老院舍通常採用較高密度或較大體積的建築設計，其建築規模與周邊純住宅環境格格不入。若批准此申請，將破壞整個社區的景觀視野，令商業或機構元素逐步蠶食此優質住宅地段，損害居民對安寧生活的合理期望。

二、 建築設計壓迫，嚴重侵犯私隱
根據初步圖則，擬議建築物與加州花園洋房的間距極為狹窄，部分位置可能存在「面貼面」的情況。此舉將導致雙方單位的活動幾乎對望，院舍每天絡繹不絕的訪客、院友及職員活動，將完全摧毀住戶的私隱，令居民日常生活備受困擾。

三、 加劇區內交通負荷
加州花園周邊道路（如和生圍／加州花園大道等路段）在繁忙時段已見車流壓力。安老院營運需要頻繁的救護車、穿梭車輛及訪客車輛進出，會進一步癱瘓周邊交通，甚至可能影響緊急救援車輛（如消防車）的進出效率，危及生命安全。

四、 因擬建的安老院舍會佔用了長期為本屋苑服務的社區中心，這等用剝削了本屋苑居民的福利。對我們是十分不公平。

<u>立場：本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園/豪園居民應有的合理生活空間及環境權利。</u>

此致
城市規劃委員會

CHIU SING SUN

加州豪園居民
2026 年 8 月 14 日

致：城市規劃委員會秘書

強烈反對在加州花園商場毗鄰興建擬議安老院

本人乃加州豪園的居民，對於當局／發展商擬在加州花園周邊（尤其是傳統花園洋房區域附近）興建安老院的計劃，予以強烈反對。

經過詳細審視規劃文件及評估實際環境影響，本人認為該擬議發展完全漠視加州花園/豪園的低密度社區特性，亦未有顧及周邊居民的基本權益，理據如下：

一、 違背鄉郊低密度規劃原意，破壞加州花園/豪園的獨特景觀與和諧性
加州花園所處地段屬於傳統低密度住宅區，一直以環境清幽、空間開揚著稱。擬議的安老院舍通常採用較高密度或較大體積的建築設計，其建築規模與周邊純住宅環境格格不入。若批准此申請，將破壞整個社區的景觀視野，令商業或機構元素逐步蠶食此優質住宅地段，損害居民對安寧生活的合理期望。

二、 建築設計壓迫，嚴重侵犯私隱
根據初步圖則，擬議建築物與加州花園洋房的間距極為狹窄，部分位置可能存在「面貼面」的情況。此舉將導致雙方單位的活動幾乎對望，院舍每天絡繹不絕的訪客、院友及職員活動，將完全摧毀住戶的私隱，令居民日常生活備受困擾。

三、 加劇區內交通負荷
加州花園周邊道路（如和生圍／加州花園大道等路段）在繁忙時段已見車流壓力。安老院營運需要頻繁的救護車、穿梭車輛及訪客車輛進出，會進一步癱瘓周邊交通，甚至可能影響緊急救援車輛（如消防車）的進出效率，危及生命安全。

四、 因擬建的安老院舍會佔用了長期為本屋苑服務的社區中心，這等用剝削了本屋苑居民的福利。對我們是十分不公平。

立場：本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園/豪園居民應有的合理生活空間及環境權利。

此致
城市規劃委員會

TAM YUK LAM

加州豪園居民
2026 年 8 月 14 日

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

279

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月14日星期五 22:52
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 【反對申述】反對規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州花園廣場擬議安老院）

類別: Internet Email

城市規劃委員會秘書處 台照：

本人為元朗加州花園之業主和居民，現特此致函，就規劃申請編號 **A/YL-MP/417**（加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位擬議社會福利設施－安老院）明確表示強烈反對。

本人反對是次申請的主要理由如下：

1. 周邊整體地區（如新田科技城）已有完善規劃，無須在私人屋苑擠壓社區空間

政府正全力推展北部都會區及新田科技城發展計畫，加州花園正緊鄰該發展區。在新田市中心的法定規劃大綱中，政府已專門預留了充足的「政府、機構及社區」（GIC）用地及綜合大樓，用作興建大型、現代化及配套齊備的安老院舍與醫療社區設施。政府及私營機構完全應利用新田一帶土地進行具前瞻性、規模化的專業院舍規劃，而絕無必要在加州花園這類低密度私人住宅區唯一的商場內，犧牲居民基本的日常生活設施來強行改建散裝安老院。

2. 剝奪居民唯一基本社區與零售配套空間

加州花園屬於R(C)（住宅丙類 - 低密度），原本用途是用商業鋪位支援屋苑日常生活，申請處亦原為幼稚園及零售店舖，一直承擔著支援加州花園及周邊居民日常生活配套（如教育、零售及餐飲服務）的功能。加州花園廣場為區內居民唯一的日常消費及社交場所，若改為封閉式管理或高密度使用的安老院舍，將嚴重剝奪居民的公共空間，大幅減少日常商業配套，亦違背了R(C)的土地用途意圖，嚴重影響居民的生活便利度。

3. 交通及泊車負荷過重，造成人車爭路

加州花園廣場主要依靠青山公路及屋苑內部道路進出，現時車位及上落客貨區已非常緊絀。安老院營運需要頻繁的醫療車輛、復康巴士、物資送貨車輛及家屬探訪車輛停泊。擬議地點缺乏獨立且足夠的專用上落客貨設施，極易導致車輛佔用屋苑內部通道或單軌路面，引致交通擠塞及威脅行人安全。

4. 緊急車輛通道（EVA）及安全風險

加州花園屬於低密度私家住宅區，內部道路相對狹窄。安老院舍一旦發生突發醫療狀況或火警，救護車及消防車頻繁進出將對屋苑內部的交通造成巨大壓力，甚至可能堵塞緊急車輛通道，對現有居民及院友的生命安全構成潛在風險。

5. 設施配套及環境極不合適

擬議安老院位於商場地下，環境相對封閉，缺乏足夠的戶外綠化及活動空間供長者運動或晒太陽，並不符合優質安老環境的要求。此外，安老院運作產生的醫療廢物處理、抽風及氣味問題，亦會對鄰近居民及商戶造成環境衞生干擾。

6. 不符合低密度住宅區的規劃原意

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

加州花園一帶屬低密度住宅規劃（低層獨立屋/雙聯屋區）。突如其來地引入大型密集式院舍設施，並不符合該區原有的低密度發展意圖，亦會大幅增加該處的人流密度，破壞原本寧靜的居住環境。

基於上述理據，本人認為是次規劃**不單忽視了周邊新田區整體的社福規劃發展，完全違背政府「北部都會區」宏觀規劃，忽視資源重疊，屬於多餘且不合理之改劃**，亦未能對加州花園交通、衞生及居民生活配套作出妥善安排，對附近居民影響深遠。懇請 貴委員會審慎考慮居民的訴求，**否決是項規劃申請（A/YL-MP/417）**。

敬請

道安

申述人資料：

- 姓名： CHEUNG HON CHUNG
- 聯絡電話：
- 電郵地址：
- 居住地址：

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:	260815-191340-63477
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 19:13:40
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. CHEUNG HON CHUNG

意見詳情 Details of the Comment :

本人為元朗加州花園之業主和居民，現特此致函，就規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位擬議社會福利設施 - 安老院）明確表示強烈反對。

本人反對是次申請的主要理由如下：

1. 周邊整體地區（如新田科技城）已有完善規劃，無須在私人屋苑擠壓社區空間

政府正全力推展北部都會區及新田科技城發展計畫，加州花園正緊鄰該發展區。在新田市中心的法定規劃大綱中，政府已專門預留了充足的「政府、機構及社區」（GIC）用地及綜合大樓，用作興建大型、現代化及配套齊備的安老院舍與醫療社區設施。政府及私營機構完全應利用新田一帶土地進行具前瞻性、規模化的專業院舍規劃，而絕無必要在加州花園這類低密度私人住宅區唯一的商場內，犧牲居民基本的日常生活設施來強行改建散裝安老院。

2. 剝奪居民唯一基本社區與零售配套空間

加州花園屬於R(C)（住宅丙類 - 低密度），原本用途是用商業鋪位支援屋苑日常生活，申請處亦原為幼稚園及零售店舖，一直承擔著支援加州花園及周邊居民日常生活配套（如教育、零售及餐飲服務）的功能。加州花園廣場為區內居民唯一的日常消費及社交場所，若改為封閉式管理或高密度使用的安老院舍，將嚴重剝奪居民的公共空間，大幅減少日常商業配套，亦違背了R(C)的土地用途意圖，嚴重影響居民的生活便利度。

3. 交通及泊車負荷過重，造成人車爭路

加州花園廣場主要依靠青山公路及屋苑內部道路進出，現時車位及上落客貨區已非常緊黜。安老院營運需要頻繁的醫療車輛、復康巴士、物資送貨車輛及家屬探訪車輛停泊。擬議地點缺乏獨立且足夠的專用上落客貨設施，極易導致車輛佔用屋苑內部通道或單軌路面，引致交通擠塞及威脅行人安全。

4. 緊急車輛通道（EVA）及安全風險

加州花園屬於低密度私家住宅區，內部道路相對狹窄。安老院舍一旦發生突發醫療狀況或火警，救護車及消防車頻繁進出將對屋苑內部的交通造成巨大壓力，甚至可能堵塞緊急車輛通道，對現有居民及院友的生命安全構成潛在風險。

5. 設施配套及環境極不合適

擬議安老院位於商場地下，環境相對封閉，缺乏足夠的戶外綠化及活動空間供長者運動或晒太陽，並不符合優質安老環境的要求。此外，安老院運作產生的醫療廢物處理、抽風及氣味問題，亦會對鄰近居民及商戶造成環境衞生干擾。

6. 不符合低密度住宅區的規劃原意

加州花園一帶屬低密度住宅規劃（低層獨立屋/雙聯屋區）。突如其來地引入大型密集式院舍設施，並不符合該區原有的低密度發展意圖，亦會大幅增加該處的人流密度，破壞原本寧靜的居住環境。

基於上述理據，本人認為是次規劃不單忽視了周邊新田區整體的社福規劃發展，完全違背政府「北部都會區」宏觀規劃，忽視資源重疊，屬於多餘且不合理之改劃，亦未能對加州花園交通、衞生及居民生活配套作出妥善安排，對附近居民影響深遠。懇請 貴委員會審慎考慮居民的訴求，否決是項規劃申請（A/YL-MP/417）。

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

tpbpd/PLAND 280

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月14日星期五 22:00
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城市規劃委員會主席及全體委員 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出之反對意見

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會主席及全體委員
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出之反對意見
本人為元朗加州花園 之業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417，擬於加州商場地下 G1-G3 及 G5-G8 舖位設立安老院舍事宜），表達極度關切並致函提出嚴正反對。
必須強調的是，加州花園與加州豪園兩區在規劃、法理與日常生活中息息相關、生命與共 。兩區由同一個發展商興建、由同一家管理公司負責營運，兩區居民全面共用內部私家路網絡、公共空間及屋苑穿梭巴士（村巴）系統，而加州花園商場更是兩區數千戶居民唯一共同依賴的商業與民生配套設施 .是次改劃申請不僅嚴重缺乏法理基礎，更徹底剝奪了兩區居民實踐政府「居家安老」政策的基本條件，並對公共安全及屋苑基礎設施構成不可逆轉的致命衝擊 .本人特此列明以下核心反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，私法產權不能凌駕公共契諾

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意：根據《加州地契》明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途 .安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。
2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾：《加州花園主公契》對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力 . 商業業主強行改劃用途，已嚴重觸及違契風險（包括違反第 5.3 條及第 5.6 條等）；安老院營運所需之大量車流將堵塞狹窄道路，亦嚴重剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利（侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條）。
3. 借鑑美孚新邨第八期規劃爭議：大業主無權單方面剝奪已被社區賴以生存的配套定位：本案擬改劃之商場地下舖位，在過去超過二十年之總體規劃（Master Layout Plan）及日常運作中，一直作為幼稚園及民生零售用途，是加州花園及加州豪園數千戶住宅小業主購置物業時，對屋苑生活環境所抱持的「合理期望」（Legitimate Expectation）與重要規劃組成部分。參考香港經典之美孚新邨第八期規劃爭議之核心規劃法理，一個大型屋苑的整體規劃利益屬於全體業主，大業主或發展商絕不能單憑自身的私人商業利益，單方面抽走、壓縮或改變已被社區深耕並高度依賴的基礎民生與教育配套（本案之幼稚園基地），而將由此衍生之高負荷交通、消防安全盲點及地下水管天價工程損耗成本，不公義地轉嫁予共同承擔屋苑私家路維修費的住宅小業主。此舉嚴重違反城規會注重土地用途「內部平衡與兼容性」之規劃誠信原則。
4. 澄清產權支配權之法律界限（發展商不可獨斷獨行）：對於社會上有言論指「商場屬發展商物業，大業主有權自由支配其物業，小業主勝算微弱」之說法，本區業戶必須予以強烈反駁 . 根據香港物業法律原則，發展商雖擁有商場業權，但其業權的行使受到主大廈公契（Master DMC）內全體業主相互契諾（Mutual Covenants）的嚴格法律約束 . 大業主並非獨立存在，其物業的任何改動若實質損害到小

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

業主的共同利益、路權、財務負擔及居住安寧，即屬違契．再者，發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准．城規會作為法定監管機構，其審批核心是公眾利益與技術兼容性，絕非盲目順從大發展商的商業支配權．兩區業主擁有合法路權、基礎設施維修業權及法定申述權，必將依法抗爭到底。

二、 扭曲政府「居家安老」政策原意，剝奪兩區長者與幼童的基本民生配套

1. 摧毀「三代同堂」居家安老之生活鏈：特區政府近年大力提倡「居家安老為本，院舍照顧為後備」的政策主調．加州兩區許多住戶均為「三代同堂」家庭，年長居民多年來在此「居家安老」．然而，居家安老必須建立在完善的鄰舍民生配套（如超市、食肆、藥房、幼稚園）基礎之上。
2. 剝奪社區教育與幼兒設施：涉案舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，是兩區極其重要的幼兒教育基地．若將大面積之原幼稚園及商業舖位改為封閉式營運之私營安老院，將引致多米諾骨牌效應：孫兒失去了就近的幼稚園和補習設施，被迫每日跨區長途跋涉上學；長者失去了唯一的民生採購空間．當一個社區連基本民生與下一代的教育配套都被剝削殆盡時，村民如何能安心「居家養老」？此申請實質上是打著社福旗號，摧毀兩區居民就地居家安老的福祉。

三、 屋苑地下水管「失水」老化嚴重，強行引入高耗水設施將癱瘓基礎設施並轉嫁成本

1. 加劇地下私家水管爆喉與斷水危機：本屋苑地下私人公共水管多年來存在嚴重的滲漏（失水）問題，水務署曾多次介入。安老院舍屬於高耗水、高排污的特殊機構（每日涉及高度密集的床位洗滌、院友洗澡及醫療護理排污）．在屋苑地下水管網絡本已不堪重負、失水嚴重的技術背景下，強行引入高耗水設施，必將令屋苑水壓進一步惡化，甚至引發更頻繁的爆喉與斷水危機，嚴重威脅現有居民的日常基本用水安全。
2. 財務及管理成本極度不公（社會成本外部化）：根據地契與公契條款，區內主要道路及地下基礎設施之管理及維修開支乃由兩區業主共同承擔．目前兩區小業主正正面臨每戶高達數萬元的巨額天價集資更換喉管工程負擔。私營安老院此時強行進駐，不僅日常營運會加速這條高齡水管及加州大道的損耗，而且並未共同承擔早期居民付出的高昂維修代價，實屬將商業機構的公共基礎設施消耗成本，轉嫁給兩區住宅小業主，在規劃公義上完全無法接受。

四、 交通與消防安全重大隱憂：主幹路狹窄，危及緊急救援與生命安全

1. 日常出入大道極度擠擁：屋苑內部道路及交通配套設計規模，僅為滿足本區低密度住戶及現有村巴通行．安老院舍日常營運將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及員工車流，勢必與居民高度依賴的共用村巴系統爭奪路權，引發商場周邊及兩區唯一大動脈嚴重癱瘓。
2. 萬一火警，救人救火面臨重大安全危機：本屋苑之主幹路非常狹窄，且容量早已飽和．未來為解決失水問題而進行的水管更換工程開挖路面，將與院舍車流嚴重對沖。一旦安老院舍或商場發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與院舍內行動不便、需要高度協助之長者的疏散路線將產生嚴重衝突．更致命的是，常態性佔道的物流車與探訪車將導致消防車及救護車出入嚴重受阻，一旦耽誤黃金救援時間，後果不堪設想，救人救火均成極大問題！

五、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

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

1. 排污及廢物處理能力不足：現有商場之排污及垃圾處理設施屬一般商業設計．院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，處理不當極易在商場核心區滋生異味、蚊蟲及公共衛生隱患，威脅到前來購物之兩區住戶健康。

2. 環境噪音破壞低密度寧靜社區：加州豪園與加州花園向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱．院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態．救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境。

六、 區域安老設施供應充足，缺乏於唯一民生廣場加設之理據

1. 同區已有充足替代供應：早前， 貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效滿足周邊社區的護理需求．本區安老服務配套實無短缺之虞，故絕無理由再犧牲加州兩區唯一的民生商場，強行引入功能重疊的設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。

因此，我強烈要求城市規劃委員會及相關政府部門：

* 堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意、屋苑整體配套、公共安全（消防）及水務基礎設施承載力，堅決否決（REJECT）是項改劃申請；
* 地政總署應從地契（Government Grant）限制角度嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束而強行批准是項申請，相信加州花園及加州豪園業主將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

申述人姓名：R Mok
元朗 加州花園 業戶
聯絡電話：[redacted]

屋苑聯絡地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 14 號

Sent from my iPhone

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

281

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月14日星期五 21:20
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對加州花園商場原幼稚園舖位申請改劃為安老院

類別: Internet Email

規劃申請編號 A/YL-MP/417 反對意見書（法理戰略加強版）致：城市規劃委員會主席及全體委員就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出之反對意見本人為元朗加州花園 / 加州豪園之業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417，擬於加州商場地下舖位設立安老院舍事宜），表達極度關切並致函提出嚴正反對。必須強調的是，加州花園與加州豪園兩區在規劃、法理與日常生活中息息相關、生命與共。兩區由同一個發展商興建、由同一家管理公司負責營運，兩區居民全面共用內部私家路網絡、公共空間及屋苑穿梭巴士（村巴）系統，而加州花園商場更是兩區數千戶居民唯一共同依賴的商業與民生配套設施。是次改劃申請不僅嚴重缺乏法理基礎，更徹底剝奪了兩區居民實踐政府「居家安老」政策的基本條件，並對公共安全及屋苑基礎設施構成不可逆轉的致命衝擊。
本人特此列明以下核心反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，私法產權不能凌駕公共契諾違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意：根據《加州地契》明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾：《加州花園主公契》對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力。商業業主強行改劃用途，已嚴重觸及違契風險（包括違反第 5.3 條及第 5.6 條等）；安老院營運所需之大量車流將堵塞狹窄道路，亦嚴重剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利（侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條）。引用高等法院判例保障整體利益：根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan）旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害兩區廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。【新增反駁】澄清產權支配權之法律界限（發展商不可獨斷獨行）：對於社會上有言論指「商場屬發展商物業，大業主有權自由支配其物業，小業主勝算微弱」之說法，本區業戶必須予以強烈反駁。根據香港《建築物管理條例》及普通法原則，發展商雖擁有商場業權，但其業權的行使受到主大廈公契（Master DMC）內全體業主相互契諾（Mutual Covenants）的嚴格法律約束。大業主並非獨立存在，其物業的任何改動若實質損害到小業主的共同利益、路權、財務負擔及居住安寧，即屬違契。再者，發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。城規會作為法定監管機構，其審批核心是公眾利益與技術兼容性，絕非盲目順從大發展商的商業支配權。兩區業主擁有合法路權、基礎設施維修業權及法定申述權，必將依法抗爭到底。

二、 扭曲政府「居家安老」政策原意，剝奪兩區長者與幼童的基本民生配套摧毀「三代同堂」居家安老之生活鏈：特區政府近年大力提倡「居家安老為本，院舍照顧為後備」的政策主調。加州兩區許多住戶均為「三代同堂」家庭，年長居民多年來在此「居家安老」。然而，居家安老必須建立在完善的

鄰舍民生配套（如超市、食肆、藥房、幼稚園）基礎之上。剝奪社區教育與幼兒設施：涉案舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，是兩區極其重要的幼兒教育基地。若將大面積之原幼稚園及商業舖位改為封閉式營運之私營安老院，將引致多米諾骨牌效應：孫兒失去了就近的幼稚園和補習設施，被迫每日跨區長途跋涉上學；長者失去了唯一的民生採購空間。當一個社區連基本民生與下一代的教育配套都被剝削殆盡時，村民如何能安心「居家養老」？此申請實質上是打著社福旗號，摧毀兩區居民就地居家安老的福祉。

三、屋苑地下水管「失水」老化嚴重，強行引入高耗水設施將癱瘓基礎設施並轉嫁成本加劇地下私家水管爆喉與斷水危機：本屋苑地下私人公共水管多年來存在嚴重的滲漏（失水）問題，水務署曾多次外判及跟進。安老院舍屬於高耗水、高排污的特殊機構（每日涉及高度密集的床位洗滌、院友洗澡及醫療護理排污）。在屋苑地下水管網絡本已不堪重負、失水嚴重的技術背景下，強行引入高耗水設施，必將令屋苑水壓進一步惡化，甚至引發更頻繁的爆喉與斷水危機，嚴重威脅現有居民的日常基本用水安全。財務及管理成本極度不公（社會成本外部化）：根據地契與公契條款，區內主要道路及地下基礎設施之管理及維修開支乃由兩區業主共同承擔。目前兩區小業主正正面臨每戶高達數萬元的巨額天價集資更換喉管工程負擔。私營安老院此時強行進駐，不僅日常營運會加速這條高齡水管及加州大道的損耗，而且並未共同承擔早期居民付出的高昂維修代價，實屬將商業機構的公共基礎設施消耗成本，轉嫁給兩區住宅小業主，在規劃公義上完全無法接受。

四、交通與消防安全重大隱憂：主幹路狹窄，危及緊急救援與生命安全日常出入大道極度擠擁：屋苑內部道路及交通配套設計規模，僅為滿足本區低密度住戶及現有村巴通行。安老院舍日常營運將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及員工車流，勢必與居民高度依賴的共用村巴系統爭奪路權，引發商場周邊及兩區唯一大動脈嚴重癱瘓。萬一火警，救人救火面臨重大安全危機：本屋苑之主幹路非常狹窄，且容量早已飽和。未來為解決失水問題而進行的水管更換工程開挖路面，將與院舍車流嚴重對沖。一旦安老院舍或商場發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與院舍內行動不便、需要高度協助之長者的疏散路線將產生嚴重衝突。更致命的是，常態性佔道的物流車與探訪車將導致消防車及救護車出入嚴重受阻，一旦耽誤黃金救援時間，後果不堪設想，救人救火均成極大問題！

五、環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾排污及廢物處理能力不足：現有商場之排污及垃圾處理設施屬一般商業設計。院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，處理不當極易在商場核心區滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患，威脅到前來購物之兩區住戶健康。環境噪音破壞低密度寧靜社區：加州豪園與加州花園向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於唯一民生廣場加設之理據同區已有充足替代供應：早前，貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故絕無理由再犧牲加州兩區唯一的民生商場，強行引入功能重疊的設施，進一步損害區內商業配套之平衡。結語與訴求香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。

因此，我強烈要求城市規劃委員會及相關政府部門：堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意、屋苑整體配套、公共安全（消防）及水務基礎設施承載力，堅決否決（REJECT）是項改劃申請；地政總署應從地契（Government Grant）限制角度嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。若城規會或政府部門漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束而強行批准是項申請，相信加州花園及加州豪園業主將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

申述人姓名：CHOI HUNG MING身份：
元朗[加州花園]業戶

聯絡電話：[redacted]

屋苑聯絡地址：[redacted]
日期：2026年8月15日

從 iPhone 版的 Yahoo Mail 傳送

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

282

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月14日星期五 18:27
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

日期： 2026 年 8 月 14 日

致：
城市規劃委員會秘書
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
(電郵：tpbpd@pland.gov.hk)

事由：
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出反對
（擬於新界元朗加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖位設立社會福利設施 - 安老院）及
反駁申請書及各附錄（Appendix A、B、C）的技術數據與主張

敬啟者：
本人是加州豪園（Royal Palm）的業主。
我特此寫信，對規劃申請編號 A/YL-MP/417 表示最強烈的反對。
申請人（Ten Choice Development Limited）擬將加州花園廣場地下近 1,000 平方米（約占廣場總面積 16%）的黃金商業樓面，改建為擁有 90 個床位的私營自資安老院。儘管申請人聲稱此項目「不會對周邊環境及交通造成額外負擔」，但仔細審視其提交的規劃聲明及附錄 A、B、C 後，我們發現其技術評估存在嚴重漏洞、假設極不切實際，且完全背離了本屋苑的法定規劃意向。

本人懇請城市規劃委員會(城規會)基於以下具體理據，否決是項申請。

一、 違背當區法定規劃意向（反駁附錄 A 及第二章）
偏離「住宅（丙類）」地帶意向：
根據《米埔及錦繡花園分區計畫大綱草圖編號 S/YL-MP/9》（附錄 A），「住宅（丙類）」地帶的設立意向，旨在進行低密度住宅發展，且當中的商業用途必須以服務本住宅區居民的日常需求為前提。

非本地社區配套設施：
一所採取商業模式營運、提供 90 個私營床位的安老院，屬於區域性的醫療機構設施，絕非服務本屋苑居民的本地商業配套。該設施勢必引來自整個元朗甚至新界東/西的非本屋苑訪客、護理人員及醫療車輛。

破壞屋苑居住環境：
加州花園廣場是一個開放式商場，旨在為業主提供日常購物、休閒及社區互動空間。在商場地下引進

高密度的機構式安老院，將嚴重破壞本屋苑寧靜、低密度的居住環境與社區風貌。

二、交通及泊車評估極不合理（反駁附錄 B 及第四章）
交通審查報告（附錄 B）結論稱交通影響「微不足道/無影響」，且現有泊車位足夠。

此結論完全建立於錯誤的評估模型上。不切實際的車流量推算：報告假設安老院產生的交通流量與一般零售店舖「完全相同（淨增長為零）」。
這在數學和實際上皆極不合邏輯。
私人屋苑商場的零售人流多為本地居民步行前往；相反，90 個床位的安老院會帶來高度依賴車輛的特定車流：醫護、護理及行政人員的多班制輪班交接；
每日探訪高峰期（如傍晚及週末）的探訪者車流；
頻繁的醫療廢物處置車、大型餐飲及物資補給車，以及緊急救護車出入。

裝卸位不足與阻塞緊急通道：報告僅引用屯門另一院舍為例，便聲稱共享 1 個裝卸位即已足夠。
加州花園大道為雙線雙程的屋苑內部幹道。每日頻繁的服務車輛、救護車及訪客接送，勢必造成道路堵塞，甚至阻礙緊急救援車輛進入屋苑。

剝奪居民泊車資源：方案擬將 33 個公共/訪客泊車位及 1 個裝卸位永久撥予安老院使用，這將嚴重削減居民及購物訪客的泊車空間，進一步加劇加州花園大道的違例泊車問題。

三、噪音及環境評估具誤導性（反駁附錄 C 及第五章）
噪音影響審查（附錄 C）僅指出道路交通噪音（61–66 dB(A)）符合標準，便宣稱無需採取任何緩解措施。

這完全忽略了院舍本身產生的運作噪音：

遺漏固定機械及運作噪音：
審查僅測量了加州花園大道的環境路面噪音，完全未有評估以下嚴重噪音源：
a.機構式安老院所需 24 小時連續運轉的高功率機械通風及空調系統（MVAC）；
b.商業洗衣及大型廚房排氣設備的持續運作；
c.深夜救護車頻繁出入的警報聲及裝卸作業噪音。

直接滋擾鄰近住戶：
加州花園廣場緊鄰住宅區（如青榕徑、甘薯徑等）。大型空調及抽風系統產生的低頻噪音，將直接破壞法定規劃賦予居民的寧靜生活環境。

四、剝奪居民必要的日常生活配套（反駁第 7.3 節）
大幅削弱商業服務樓面：
永久改建約 973.8 平方米的地面零售樓面，將使屋苑失去重要的商業舖位。

扭曲「區域需求」概念：
申請人以元朗區議會整體社區設施的供求數據（全區欠缺安老床位）來合理化是次申請。
全區的宏觀數據不能成為剝奪一個獨立私人屋苑基本生活配套的藉口。
加州花園位置相對獨立，居民高度依賴廣場提供日常超市、餐飲及基本服務。將可達性高的店舖改為

封閉式機構設施，直接損害了業主的日常生活品質。

結論與訴求

申請人所謂「改建不會帶來不可克服之影響」的說法，完全建立於選擇性的技術數據上，無視了私人屋苑的實際運作情況。

規劃申請編號 A/YL-MP/417 若獲批准，將帶來嚴重的交通瓶頸、無法接受的噪音污染、泊車位短缺，以及永久剝奪加州花園及加州豪業主必要的商業配套。

本人嚴正要求城市規劃委員會否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

此致
城市規劃委員會

反對人：
加州豪園業主

姓名： 關綺媚
聯絡電話 ：[redacted]
電郵 ：[redacted]

283

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature [signature]

日期
Date 12-8-2026

284

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12-8-2026

285

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Chan Mei Yu Maggie
簽署 日期
Signature Date 12-08-2026

286

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature 沈小春 日期
Date 8-8-2026

287

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 保放

簽署 Signature [signature] 日期 Date 12-08-2026

288

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12-08-2026

289

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 徐平

簽署 日期

Signature Date 12-08-2026

290

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Tsui Yeung Edmund
簽署 日期
Signature Edmund Date 12-08-2026

291

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature

日期
Date 12-08-2026

292

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature

日期
Date 7/8/2026

293

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 12-8-2026

294

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 **Signature** [redacted] 日期 **Date** 12-8-2026

295

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 黃莉盈
Signature

日期
Date 10-08-2026

296

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10-08-2026

297

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10-08-2026.

298

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名/名稱
Name of person/company making this comment 胡長洪
簽署
Signature
日期
Date 10-08-2026

299

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10/08/26

300

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 周淑慧, CHAU Shuk Wai

簽署 **Signature** _____ 日期 **Date** 10-08-2026

301

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Tsui Jong Yi Yuan

簽署 Signature [signature]

日期 Date 14. 8. 2026

301

I hereby lodge a firm and formal objection against the current planning application for the proposed welfare facility / care home development within the vicinity of Palm Springs and Royal Palms private residential estates. This proposal is highly inappropriate, incompatible and detrimental to the existing residential environment, community safety and overall well-being of local residents, and should be fully rejected by the Town Planning Board.

Palm Springs and Royal Palms are established, low-density private residential enclaves designed and zoned for exclusive residential use, supported by dedicated private security to maintain a safe, stable and secluded living atmosphere for homeowners and families. The proposal to introduce a 90-bed care home at this prime community core constitutes a severe land-use mismatch and will bring irreversible adverse impacts to the entire neighbourhood.

The operation of a large-scale 90-bed care home inevitably requires round-the-clock supporting ancillary services, including frequent ambulance arrivals and departures, external catering deliveries, clinical waste disposal and regular staff shift turnover. These continuous operational activities will introduce substantial, unregulated additional traffic flow directly into the heart of this quiet residential community. Situated centrally within the estate, Palm Springs Mall serves as the exclusive communal and retail hub for local residents only. The proposed care home will generate a constant influx and outflow of non-resident personnel, including medical workers, support staff, delivery personnel and emergency vehicles, completely disrupting the estate's closed and private residential nature.

This unprecedented external foot traffic and vehicular movement will create serious and ongoing safety hazards for all existing residents, including young children, elderly homeowners and domestic helpers residing in Palm Springs and Royal Palms. The breakdown of community enclosure and private security control will significantly compromise neighbourhood safety, heighten security risks and erode the peaceful living environment that residents lawfully enjoy.

(3)

Furthermore, embedding a high-capacity care home within a pure residential shopping mall will drastically alter the community's ambient atmosphere and introduce a persistent, depressing and adverse environmental vibe to the entire estate. Unlike general retail businesses, care home operations involve long-term patient care, clinical procedures and heightened health risks, which cast a negative and incongruous tone over a family-oriented residential neighbourhood. Most critically, the concentration of vulnerable care home residents increases the risk of infectious virus transmission and communal disease outbreaks, posing a continuous public health threat to local households, young children and elderly residents in the surrounding private estates.

Palm Springs Mall has long functioned as a dedicated local community commercial centre, purpose-built to serve resident daily needs only. Its existing trade mix — including supermarkets, convenience stores, food retailers, pet shops , cafeteria, community church, and kindergartens (in the past) - fully aligns with pure residential commercial usage. Locating a clinical welfare facility within this family-focused retail mall is entirely inconsistent with the original zoning intention, completely out of character with the surrounding land use, and grossly incompatible with the established community profile.

This inappropriate development will not only severely degrade the quality of life for existing residents, destroy the estate's peaceful residential ambiance and compromise public safety and hygiene standards, but also negatively impact property values and future residential desirability of Palm Springs and Royal Palms.

In summary, the proposed welfare facility/care home development is unsuitable, unjustified and detrimental to the local residential community. I strongly urge the Town Planning Department and Town Planning Board to fully disapprove and reject this planning application in the interest of protecting local residents' safety, public health, environmental harmony and legitimate residential rights.

(4)

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 14. 8. 2026

303

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment TANG CHUN TAO (鄧振濤)
簽署 日期
Signature Date 14/8/2026

304

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為~~元朗加州花園加州豪園之物業業主及車主~~，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 李潔燕

簽署 日期

Signature Date 14/8/2026

305

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment WONG MI YIN (王美燕)

簽署
Signature

日期
Date 14/8/2026

306

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Chan Chung Yu Queenie
簽署 日期
Signature Date 14/8/26

307

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 高婵蕑

日期
Date 15-8-2026

397 附加

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

高濃度医療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網及对理指：
醫院產生的污水包含高濃度消毒劑、大量藥物廢水及有机物，
與一般零售店舖的水質截然不同。加州花園現場的污水渠網
按一般商業規格建造，並非設計用於承載 24 小時高濃度医療
廢水。一旦發生爆裂或堵塞，將直接影响商場及周邊住宅
衛生。

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

簽署 Signature 高婵蘭 日期 Date 18 Aug 2026

308

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 李榮富

日期
Date 15-8-26

300

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：

簽署
Signature

日期
Date 15-8-2026

310

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

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：

簽署
Signature

日期
Date 15 · 8 · 26

311

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 鍾燕群

日期
Date 2026 8-15

312

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Li Hon Keung
簽署 日期
Signature Date 13 - 08 - 2026

313

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 13-08-2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Becky Cao
簽署
Signature 曹潔 日期
Date Aug 13, 2025

315

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment [redacted]
簽署
Signature [redacted] 日期
Date 13-8-2026

316

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 日期
Signature Date AUG 13, 2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment WONG KIN-SHING

簽署
Signature Kinshing Wong

日期
Date 15/8/2026

致城市規劃委員會秘書：

317附加

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

RECEIVED
25 AUG 2026
Town Planning Board

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

A/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

多了間雜人等進出屋苑

加重道路，出入口交通負荷

加重停車場泊位(月租和時租)需求，間接影響

~~時~~月租的泊車方便.

救傷車，医護車的走道問題

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment WONG KIN-SHING.

簽署 Signature Kinshing Wong 日期 Date 15/8/2026.

318

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature

日期 Date 15/8/2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment KWOK CHING YUE EDWINA

簽署
Signature

日期
Date 15-8-2026

320

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature 梁婉嫻

日期
Date 15-8-2026

From: 15/08/2026 14:14 #147 P.014/028

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 13/8/2026

From: 15/08/2026 14:15 #147 P.018/028

322

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature [signature]

日期 Date 15-8-2026

323

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 何金華

簽署 何金華 日期

Signature Date 15-8-2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

強烈反對信義樂道改劃新發地
1. 救護車緊急出入，佔用公共資源
2. 加劇交通負荷
3. 危及幕本西宝宝
4. 安老院舍引入大量弱勢人士，保安系統未達標準
5. 現時街坊屋苑，區議會程序，法定程序，諮詢環境
重述反對申請編号 A/YL-MP/417，与改劃不符，並
損害居民利益。

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

簽署 Signature [illegible] 日期 Date 13/8/2026

16-AUG-2026 13:17 [redacted] P.001

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

參考編號 Reference Number:	260814-151322-25711
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	14/08/2026 15:13:22
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss TUNG

意見詳情
Details of the Comment :

> 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出嚴正反對——保護家庭與幼兒社區環境
> 本人為加州花園/加州豪園居民，強烈反對加州商場地下舖位改劃為安老院（A/YL-MP/417）：
> * 強行剝奪前幼稚園空間： 涉事舖位涵蓋原屋苑幼兒園，本為幼童安全學習與家庭活動的核心社區空間。將其改劃為高密度區域性安老設施，徹底毀滅了屋苑家庭友善的社區環境。
> * 民生生活圈被摧毀： 低密度屋苑位置偏遠，商場是家庭日常補給的唯一依託。改劃大幅削減商業面積，令家長及長者連日常採買及用餐都極為困難。
> * 環境衛生與人流風險： 醫療廢物處置及頻繁外來雜亂人流，增加屋苑衛生與保安隱患，影響幼童及居民出入安全。
> 請城規會尊重居民對宜居家庭環境的訴求，全面否決 A/YL-MP/417 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: 260814-153233-65590

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 14/08/2026 15:32:33

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處

本人謝曜聰，現就規劃許可申請編號A/YL-MP/417（元朗加州花園商場地下G1-G3及G5-G8鋪位，擬改建為安老院），提交獨立個人反對申述。

本人知悉加州豪園B期業主委員會已提交集體反對書，本函為本人獨立撰寫之意見，並非抄錄團體文件，特此補充個人切身居住顧慮，懇請貴會獨立接納及審核。

本人於本區居住多年，加州花園商場是周邊低密度住宅群最重要、最核心的民生配套，數千戶居民日常購物、餐飲、藥物採購皆依賴該商場。現時商場周邊車位、通道已長期飽和，若批准設立安老院，將對社區環境、住戶安全及生活品質造成永久性負面影響，本人堅決反對是次申請，詳細理由如下：

一、交通負荷超飽和，衍生嚴重道路安全及成本不公問題

現時商場落客區及行車通道空間狹窄，放學及假日時段經常塞車、車輛輪候調頭。安老院營運後，長者接送車、救護車、物資車將日夜頻繁進出，大幅加劇擠塞。本區大量學童及行人往來，車流激增將顯著提升交通意外風險。與此同時，加州大道維修費用全數由屋苑業主攤分，安老院重型車流會加速路面耗損，變相由居民承擔額外公共開支，極不公平。

二、違反發展商原有售樓規劃承諾，剝削居民應有社區配套

當年加州花園及加州豪園開售時，發展商明確承諾此為自給自足綜合住宅社區，規劃包含商場商铺、幼稚園、住客會所等完整生活配套，亦是大量業主當初置業的核心原因。今次將商場核心鋪位改作安老院，等同推翻原有社區規劃，剝削居民原本擁有的民生設施權益，嚴重損害業主置業合理期望。

三、蠶食民生商铺，偏離商場原始規劃用途

該地段規劃原意為社區商業配套，服務街坊日常所需。如今將地下核心位置改作福利設施，會直接壓縮超市、餐飲、藥房等民生店鋪空間，令本區居民生活便利性大幅下降，完全違背城規會最初的土地用途規劃理念。

四、消防疏散存在嚴重隱患，先天場地不適合設立安老院

商場為開放式公眾人流場地，而安老院院友大多行動不便、需人協助。一旦發生火警或突發事故，快速疏散的普通市民，將與行動緩慢的長者共用通道，必造成人流衝突、擠塞甚至踩踏危險，存在無法化解的公共安全漏洞。

五、大量外來人流進駐，破壞社區治安與私隱

安老院服務對象不限本區居民，日後會有大量外來家屬、員工、醫療人員頻繁出入。商場與屋苑貫通、無獨立隔離管控，外來人流隨意穿梭，大幅增加盜竊、陌生人士遊盪等治安風險，直接破壞屋苑長久以來安全寧靜的居住環境。

六、衛生及噪音滋扰長期影響居民生活

安老院會持續產生醫療廢物、污水及異味，而商場排污及垃圾系統並非為福利設施設計，極易滋生衛生問題。同時救護車日夜出入、大型機組設備運作噪音，將長期滋擾附近住戶休息。

七、土地用途不匹配，破壞低密度住宅社區質素

本區定位為優質低密度住宅區，商業、居住環境單純。高密度安老院進駐會造成用途衝突，徹底改變社區整體居住格調與環境質素。

個人實際居住觀察

本人經常攜同子女於商場周邊活動，深知現時路面已非常擁擠。一旦安老院落成，車流、外來人流雙重增加，孩童出入安全堪憂，民生商铺被取代亦直接降低居住品質，嚴重影響全體住戶生活權益。

結語

是次安老院申請將為本區帶來交通、治安、消防、衛生、配套毀壞等不可逆負面影響，嚴重損害居民居住權益。懇請城規會否決是次申請，保障元朗加州花園、加州豪園整體社區環境及居民福祉。

326 附件

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶



本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Tse Yiu Chung

簽署:

電話: [redacted]

日期: 14-08-2026

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

參考編號
Reference Number: 260814-162005-80948

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 14/08/2026 16:20:05

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Chan Shuk Yee

意見詳情
Details of the Comment :

加州花園（Palm Springs）業主反駁申請書及各附錄（Appendix A、B、C）的技術數據與主張：
反對意見書
日期： 2026年8月13日
致：
城市規劃委員會秘書
香港北角渣華道333號北角政府合署15樓
(電郵：tpbpd@pland.gov.hk)
事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對
(擬於新界元朗加州花園廣場地下G1-G3及G5-G8號舖位設立社會福利設施 - 安老院)
敬啟者：
我是加州花園（Palm Springs）的業主及居民。我特此寫信，對規劃申請編號 A/YL-MP/417 表示最強烈的反對。
申請人（Ten Choice Development Limited）擬將加州花園廣場地下近 1,000 平方米（約占廣場總面積 16%）的黃金商業樓面，改建為擁有 90 個床位的私營自資安老院。儘管申請人聲稱此項目「不會對周邊環境及交通造成額外負擔」，但仔細審視其提交的規劃聲明及附錄 A、B、C 後，我們發現其技術評估存在嚴重漏洞、假設極不切實際，且完全背離了本屋苑的法定規劃意向。
本人懇請城市規劃委員會（城規會）基於以下具體理據，否決是項申請：
一、 違背當區法定規劃意向（反駁附錄 A 及第二章）
偏離「住宅（丙類）」地帶意向： 根據《米埔及錦繡花園分區計畫大綱草圖編號 S/YL-MP/9》（附錄 A），「住宅（丙類）」地帶的設立意向，旨在進行低密度住宅發展，且當中的商業用途必須以服務本住宅區居民的日常需求為前提。
非本地社區配套設施： 一所採取商業模式營運、提供 90 個私營床位的安老院，屬於區域性的醫療機構設施，絕非服務本屋苑居民的本地商業配套。該設施勢必吸引來自整個元朗甚至新界東/西的非本屋苑訪客、護理人員及醫療車輛。
破壞屋苑居住環境： 加州花園廣場是一個開放式商場，旨在為業主提供日常購物、休閒

及社區互動空間。在商場地下引進高密度的機構式安老院，將嚴重破壞本屋苑寧靜、低密度的居住環境與社區風貌。

二、 交通及泊車評估極不合理（反駁附錄 B 及第四章）

交通審查報告（附錄 B）結論稱交通影響「微不足道/無影響」，且現有泊車位足夠。此結論完全建立於錯誤的評估模型上：

不切實際的車流量推算： 報告假設安老院產生的交通流量與一般零售店舖「完全相同（淨增長為零）」。這在數學和實際上皆極不合邏輯。私人屋苑商場的零售人流多為本地居民步行前往；相反，90 個床位的安老院會帶來高度依賴車輛的特定車流：

醫護、護理及行政人員的多班制輪班交接；

每日探訪高峰期（如傍晚及週末）的探訪者車流；

頻繁的醫療廢物處置車、大型餐飲及物資補給車，以及緊急救護車出入。

裝卸位不足與阻塞緊急通道： 報告僅引用屯門另一院舍為例，便聲稱共享 1 個裝卸位即已足夠。加州花園大道為雙線雙程的屋苑內部幹道。每日頻繁的服務車輛、救護車及訪客接送，勢必造成道路堵塞，甚至阻礙緊急救援車輛進入屋苑。

剝奪居民泊車資源： 方案擬將 33 個公共/訪客泊車位及 1 個裝卸位永久撥予安老院使用，這將嚴重削減居民及購物訪客的泊車空間，進一步加劇加州花園大道的違例泊車問題。

三、 噪音及環境評估具誤導性（反駁附錄 C 及第五章）

噪音影響審查（附錄 C）僅指出道路交通噪音（61–66 dB(A)）符合標準，便宣稱無需採取任何緩解措施。這完全忽略了院舍本身產生的運作噪音：

遺漏固定機械及運作噪音： 審查僅測量了加州花園大道的環境路面噪音，完全未有評估以下嚴重噪音源：

機構式安老院所需 24 小時連續運轉的高功率機械通風及空調系統（MVAC）；

商業洗衣及大型廚房排氣設備的持續運作；

深夜救護車頻繁出入的警報聲及裝卸作業噪音。

直接滋擾鄰近住戶： 加州花園廣場緊鄰住宅區（如青榕徑、甘薯徑等）。大型空調及抽風系統產生的低頻噪音，將直接破壞法定規劃賦予居民的寧靜生活環境。

四、 剝奪居民必要的日常生活配套（反駁第 7.3 節）

大幅削弱商業服務樓面： 永久改建約 973.8 平方米的地面零售樓面，將使屋苑失去重要的商業舖位。

扭曲「區域需求」概念： 申請人以元朗區議會整體社區設施的供求數據（全區欠缺安老床位）來合理化是次申請。全區的宏觀數據不能成為剝奪一個獨立私人屋苑基本生活配套的藉口。加州花園位置相對獨立，居民高度依賴廣場提供日常超市、餐飲及基本服務。將可達性高的店舖改為封閉式機構設施，直接損害了業主的日常生活品質。

結論與訴求

申請人所謂「改建不會帶來不可克服之影響」的說法，完全建立於選擇性的技術數據上，無視了私人屋苑的實際運作情況。

規劃申請編號 A/YL-MP/417 若獲批准，將帶來嚴重的交通瓶頸、無法接受的噪音污染、泊車位短缺，以及永久剝奪加州花園業主必要的商業配套。

本人代表加州花園廣大業主及居民，嚴正要求城市規劃委員會否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

此致

城市規劃委員會

反對人：[您的姓名 / Chan Shuk Yee

加州花園 / 居民

(聯絡電話 / 電郵) [redacted]

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

參考編號 **Reference Number:**	260814-202121-30105
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	14/08/2026 20:21:21
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Leung Kam Kuen

意見詳情
Details of the Comment :

As the owner of Royal Palms, I seriously object the application.
Traffic is not ready for the extra visitors.
Security of each household is further burdened by the residential care home.

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-125743-46467
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 12:57:43
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Siu ping ping

意見詳情
Details of the Comment :

反對將商場單位改變用途，作為老人院，嚴重影響加州住戶日常需要。加州花園道路的設計沒考慮這種頻繁交通工具使用會導致交通擠塞，另外會產生大量廢物加重垃圾處理。反對發展商為了提高租金收入，不理業主日常需購物的需要及交通擠塞。

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

參考編號 Reference Number:	260815-133137-05442
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 13:31:37
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 施均翰

意見詳情
Details of the Comment :

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出極力反對
本人為加州花園/加州豪園居民，嚴正反對將加州商場地下舖位改劃為安老院（申請編號：A/YL-MP/417），理由如下：

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出極力反對
本人為加州花園/加州豪園居民，嚴正反對將加州商場地下舖位改劃為安老院（申請編號：A/YL-MP/417），理由如下：
* 剝奪唯一民生配套： 商場為屋苑唯一商業設施，大幅改劃將導致日常購物及餐飲空間嚴重不足，嚴重影響數千戶居民基本生活。
* 私家路交通癱瘓： 院舍營運引致大量外來車輛及救護車進出，屋苑內部私家路及泊車位無法承受，將引致嚴重塞車及人車爭路。
* 24小時噪音滋擾： 急症救護車夜間進出鳴笛及物資運送，嚴重破壞低密度住宅區的寧靜，打擾居民作息。
* 改變屋苑定位： 佔用前幼稚園及商業空間引入高密度區域性設施，完全背離商場服務本屋苑居民的初衷。
懇請城規會體恤居民實際生活需要，否決是次申請！

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-150657-92296
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 15:06:57
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Cham Cheuk Ling Spenser

意見詳情
Details of the Comment :

Executive Summary of Objections (Application No. A/YL-MP/417)
I. Planning Intention & Land Use Compatibility
Violation of Commercial Planning Intention: Converting ~10,482 sq. ft (over 42% of G/F) deprives Palm Springs residents of essential daily retail and commercial amenities.
Undesirable Precedent: Approval will set an adverse precedent, triggering further "de-commercialization" of the estate's sole commercial hub.
Unjustified Site Selection: The applicant failed to prove the absence of suitable alternative sites (e.g., GIC sites) and lacked justification for converting private commercial space.
II. Traffic, Transport & Emergency Access
4. Traffic Congestion & Parking Shortage: Inadequate L/UL bays will force rehab buses and emergency vehicles onto main driveways, paralyzing estate traffic.
5. Fire Safety & EVA Obstruction: Lack of direct ground-level escape routes for mobility-impaired residents creates severe bottlenecks and hazards during evacuations.
III. Environmental, Infrastructure & Building Design
6. Sewage Infrastructure Overload: The proposed 24/7 high-volume medical effluent far exceeds the original design capacity of the plaza's drainage network.
7. Substandard Micro-Environment: Deep commercial units lack natural lighting and direct cross-ventilation, breaching statutory residential/care standards.
8. Night-time Noise Nuisance: 24-hour operations, late-night ambulance calls, and delivery activities will disrupt the quiet residential amenity.
9. Clinical Waste Hazards: Transporting medical waste through public mall corridors presents unacceptable public health and hygiene risks.
IV. Pedestrian Safety, Amenities & Estate Management
10. Pedestrian Flow Conflict: Overlapping pathways between vulnerable elderly residents (wheelchairs) and daily shoppers increase collision risks.
11. Lack of Outdoor Amenity Space: The absence of dedicated outdoor gardens forces residents into crowded public areas, deteriorating care quality.
12. Estate Security & Management Strain: Influx of external visitors and medical logistics compromises private estate security and access control.

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-151653-04790
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 15:16:53
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Cham Cheuk Ling Spenser

意見詳情
Details of the Comment :

Executive Summary of Objections (Application No. A/YL-MP/417)

Violation of Commercial Planning Intention: Converting ~10,482 sq. ft (over 42% of G/F) deprives Palm Springs residents of essential daily retail and commercial amenities.

331附加

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

參考編號 Reference Number:	260815-155318-70148
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 15:53:18
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 湛卓靈

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建安老院

反駁申請人「交通評估（TRR）」之技術缺陷
僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊
申請人宣稱： 扣除剩餘商業所需後，將釋出 1 個裝卸位供安老院使用。
反對理據： 1 個裝卸位需同時應付：① 每日定時餐飲物資送貨、② 醫療氣體與藥物補給、③ 醫療廢物專車收集、④ 復康巴士接送、⑤ 突發救護車停泊。一旦多於一輛大型車輛同時到達，必定佔用主要車道，導致加州花園入口交通癱瘓。

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

參考編號 Reference Number:	260815-151140-47703
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 15:11:40
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Anna Leung

意見詳情
Details of the Comment :

在私人屋苑範圍不適合，亦都容易有陌生人進入屋苑範圍，探病去醫院都會影響村內的治安環境；交通與出入負荷： 安老院涉及大量探訪者、救護車、運送醫療物資及膳食的車輛，加重屋苑車位、上落客區及周邊道路的負荷。衛生與環境影響： 醫療廢物處理、垃圾量增加、噪音等問題是否會對鄰近低層住戶造成滋擾。

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-151951-60051
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 15:19:51
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss So Tsz Yan

意見詳情
Details of the Comment :

Executive Summary of Objections (Application No. A/YL-MP/417)

Undesirable Precedent: Approval will set an adverse precedent, triggering further "de-commercialization" of the estate's sole commercial hub.

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-152419-58669
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 15:24:19
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Cham Kwong Leung

意見詳情
Details of the Comment :

反對理據
1. 剝奪核心民生樓面，違反《商場規劃意向》
根據城規會紀錄（A/YL-MP/417），申請改劃面積高達 973.8 平方米（約 10,482 平方呎）。加州花園廣場兩層總樓面僅約 46,483 平方呎，是次改劃一口氣佔去商場總面積約 22.5%（地下層更佔逾 40%）。加州花園屬獨立低密度社區，缺乏周邊鄰近商場。將近半地下商業樓面轉為封閉式福利設施，嚴重破壞商場服務 980 戶居民日常生活的規劃意向。城規會過往在獨立屋苑商場改劃案例中，常以「嚴重削減民生配套」為由拒絕批核。

334 附加

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-153932-77638
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 15:39:32
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Cham Kwong Leung

意見詳情
Details of the Comment :

一、 反駁申請人「排污評估（SIA）」之數字陷阱

1. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

申請人宣稱： 擬建方案每日污水量（79.0 m^3）比原獲批圖則（Approved GBP）的 128.6 m^3 減少了近 39%。

反對理據： 申請人以多年前圖則中「假設有 960 m^2 巨型餐廳」的虛構極限值作對比。根據排污報告 Appendix 2.1 實地調查，現時商場實際餐飲鋪位僅得 26 m^2（桑名食堂）。若以現時真實商業基線計算，引進 24 小時運作且含 90 張床位的安老院後，總污水量反而由目前的約 53 m^3/日 暴增逾 49%。申請人企圖以數字遊戲誤導城規會。

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

參考編號
Reference Number: 260815-155857-29730

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 15/08/2026 15:58:57

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建安老院

反駁申請人「規劃及人口數據」之邏輯扭曲
元朗全區床位短缺，不應強加於私人住宅屋苑
申請人宣稱： 引用元朗區議會文件，指元朗區安老床位短缺 1,784 張，故申請有合理性。
反對理據： 元朗區的整體床位短缺應由政府透過「政府、機構或社區」（G/IC）用地或新發展區（如北部都會區）解決。申請人企圖將全區的公共福利責任，強加於私營低密度住宅屋苑（R(C) Zone）的私人商業設施內，嚴重損害本屋苑業主權益。

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-153838-30125
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 15:38:38
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Chan chi shuen

意見詳情
Details of the Comment :

I against the propose the change use of the land. The arcade is designed to benefit the resident as shopping center. If it usage change to become elderly home. The environment will shift drastically. We don't want to see ambulance goin in and out of our quiet residents area all day long. The value of our property will degrade because of the existence of elderly home. The property management company doesn't keep their promise to develop the commercial area of our town. Why do the resident have to sacrifice themselves to adopt the sole benefit from the property manager.

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

參考編號 Reference Number:	260815-154448-43303
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 15:44:48
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 姚玉兒

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建安老院

一、 反駁申請人「排污評估（SIA）」之數字陷阱
1. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

高濃度醫療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網
反對理據： 安老院產生的污水包含高濃度消毒劑、大量清洗廢水及有機物，與一般零售店鋪（Shop & Services）的水質截然不同。加州花園廣場的公共渠網按一般商業規格建造，並非設計用於承載 24 小時高濃度醫療級廢水。一旦發生倒灌，將直接影響商場及周邊住宅衛生。

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

參考編號 Reference Number:	260815-160551-92369
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 16:05:51
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 姚玉兒

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建安老院

扭曲「幼稚園過剩」理據，剝奪居民選擇權
申請人宣稱： 區內幼稚園課室過剩 159 間，故將前幼稚園空置鋪位改建為安老院屬「反映需求」。
反對理據： 幼稚園停辦後的空間應還原為符合《住宅（丙類）》規劃意向的民生零售或醫療診所用途，而非強行轉為另一種高度封閉式的住宿機構。

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

參考編號 Reference Number:	260815-154907-18534
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 15:49:07
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Cham Cheuk Ying

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建安老院

反駁申請人「交通評估（TRR）」之技術缺陷
「車流量淨增長為零」嚴重的脫離真實高峰
申請人宣稱：引用《交通規劃及設計手冊》（TPDM）數據，指改劃後上下午尖峰時段車流量與現狀完全相同（淨增長為 0 pcu/hr）。
反對理據：TPDM 的平均數據忽視了安老院運作的「時間集中性」。週末及節假日（如重陽、清明、母親節等）為家族探訪高峰期，數以百計的探訪者私家車、復康巴士會集中於同一時段湧入屋苑，造成加州大道（Palm Springs Boulevard）嚴重擠塞。申請人的平均計算未能反映最惡劣情況（Worst-case Scenario）。

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

參考編號 Reference Number:	260815-155147-45692
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 15:51:47
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Wong Kwok Ming

意見詳情
Details of the Comment :

屋苑的居民通常追求安靜、隱蔽及高生活品質，因此對於安老院的興建普遍存在以下擔憂

1. 交通與人流壓力

1.1 緊急車輛頻率增加：安老院需頻繁調配救護車或非緊急救護車接送長者，救護車警號及閃燈可能干擾居民休息。

1.2 車位與交通阻塞： 院舍員工、探訪家屬、物資送貨車及復康巴士的進出，會增加屋苑內部道路及停車位（特別是客用車位）的負擔。

2.環境與衛生關注

2.1 醫療廢物與垃圾處理：院舍產生的醫療廢物（如使用過的護理用品、尿片等）若處理不當，易引發衛生疑慮及氣味困擾。

2.2 公共設施佔用：若院舍無獨立通道，院友與家屬頻繁使用屋苑公共升降機、花園或行人道，可能減少原居民的私人空間感。

2.3.心理因素與文化禁忌：部分居民在傳統觀念上對「疾病、衰老或臨終照顧」存有忌諱，認為鄰近安老院會影響居住氛圍。

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

參考編號
Reference Number: 260817-151806-19928

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 15:18:06

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

强烈反对👎 加州花园改建安老院
一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商舖牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建
地面層商舖改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否再審議。

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

參考編號 Reference Number:	260815-155542-34654
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 15:55:42
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 蘇芷欣

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建安老院

僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊
缺乏獨立急救車輛（救護車）專用停泊避車灣
反對理據： 安老院設有 90 個床位，按長者健康狀況，深夜或日常召喚救護車頻率極高。商場現有圖則並未於鋪位旁設立獨立、不影響公眾車道的「救護車專用避車灣」。救護車停泊於加州大道旁，將直接堵塞屋苑唯一的緊急救援通道（EVA）。

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

參考編號 Reference Number:	260815-160758-49991
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 16:07:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 湛卓鷹

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建安老院

違反《住宅（丙類）》地帶之原定低密度規劃意向
反對理據： 根據 OZP S/YL-MP/9 註釋，「住宅（丙類）」地帶旨在提供低層、低密度的住宅環境，商場則為居民提供日常商業支援。引進 24 小時高密度入住機構（90 Beds + 32 員工），引入大量外來流動人口，徹底破壞低密度社區的寧靜與土地用途相容性。

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

參考編號 Reference Number:	260815-162012-21434
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 16:20:12
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 林雅而

意見詳情 Details of the Comment :

反對興建安老院

樹立私家屋苑商場「去商業化」之惡劣先例（Adverse Precedent）
反對理據：城規會審批第 16 條申請時應重視先例效應。若批准是次改劃，將樹立極壞先例，鼓勵其他屋苑商場業主將民生鋪位改劃為各類機構用途，導致全港私家屋苑商場逐步「去商業化」，影響廣大業主生活品質。

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-164249-36752
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 16:42:49
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss Lam Nga Yee

意見詳情
Details of the Comment :

Building Safety & Public Health Hazards
High Fire Evacuation Risks for Non-Ambulatory Residents: The deep-plan indoor layout lacks independent, direct ground-level escape corridors to the exterior. Evacuating 90 elderly residents alongside shopping crowds during a fire emergency creates dangerous bottlenecks.
Unacceptable Clinical Waste Transport through Public Corridors: Lacking a dedicated service corridor, biohazardous medical waste (e.g., contaminated dressings, sharps) must be transported through public shopping passages, creating severe health hazards.

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

參考編號 Reference Number:	260815-172932-34388
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 17:29:32
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chan

意見詳情 Details of the Comment :

我反對在加州花園內興建老人院
影響居民

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-182141-64519
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 18:21:41
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss Kwan Tiffany Fabienne

意見詳情
Details of the Comment :

To: Secretary of the Town Planning Board
Town Planning Board Secretariat
North Point Government Office

Application Number: A/YL-MP/417
Location: Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 and G5-G8), Lot 4750 R.P. (Part) in D.D. 104, Yuen Long
Proposed Use: Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly – 90 beds)

RE: STRONG OBJECTION TO PLANNING APPLICATION NO. A/YL-MP/417

Dear Sir/Madam,

I am writing to express my strong objection to the captioned application to convert approximately 974m² of Palm Springs Plaza into an institutional Residential Care Home for the Elderly (RCHE). While the provision of elderly care facilities is a territory-wide priority, this specific proposal is fundamentally incompatible with the low-density, suburban character of the Mai Po and Fairview Park area. My objection is based on the following critical planning, technical, and community grounds:

1. Material Deviation from the "Residential (Group C)" Zoning Intent
The application premises fall within the "Residential (Group C)" ("R(C)") zone under the Draft Mai Po and Fairview Park Outline Zoning Plan (OZP) No. S/YL-MP/9. The statutory planning intention for this zone is explicitly to protect low-rise, low-density residential environments, permitting commercial uses only where they serve the immediate residential neighbourhood.

Introducing a high-density institutional facility housing 90 care beds fundamentally disrupts the low-density character of this suburban villa township. The proposed use transforms a neighbourhood retail hub into a clinical care institution, contradicting the core zoning principle which mandates that permitted commercial uses must directly support and serve the immediate residential c

ommunity's daily needs.

2. Irreversible Loss of Critical Single-Source Local Amenities
Unlike dense urban settings where residents can access alternative retail options nearby, Palm S prings Plaza is a highly isolated, self-contained commercial hub designed specifically to serve th e daily needs of over 1,500 households in the immediate vicinity (Palm Springs, Royal Palms, a nd Wo Shang Wai).

The applicant argues that the conversion "would not substantially jeopardise the supply of retail facilities" because a supermarket and convenience store remain. This assessment is flawed. The l oss of nearly 1,000m² of ground-floor retail space represents a significant percentage of the plaz a's total retail capacity. This severe reduction in daily local amenities forces a massive cohort of residents to commute elsewhere for necessities, directly deviating from the statutory planning int ention of the R(C) zone. Furthermore, the applicant acknowledges that a kindergarten previously occupied part of this space but has ceased operation; converting this vacant retail space into an RCHE ignores the potential to re-provision active community-serving retail that is currently lack ing.

3. Inadequate Traffic and Infrastructure Assessment for Private Estate Roads
The surrounding infrastructure consists of quiet, narrow private estate roads (Palm Springs Boul evard) designed exclusively for low-volume residential traffic. The applicant's Traffic Review R eport concludes that traffic impact is "nil/minimal" because the proposed RCHE generates simil ar traffic to the existing retail use. This comparison is misleading.

An institutional facility of this scale requires non-stop logistical support distinct from retail patro nage, including:

Heavy Medical Waste Disposal: Regular collection by specialized vehicles.

Industrial Laundry Services: Daily deliveries and pickups of soiled linen.

Catering Supply Trucks: Frequent bulk food deliveries.

Emergency Ambulance Access: High-frequency, urgent access requirements.

The applicant has failed to prove that the narrow estate channels can safely accommodate these commercial service vehicles alongside peak visitor traffic without causing hazardous congestio n. The reliance on the existing 207 car parking spaces for the whole plaza is insufficient when co nsidering the specific turning radii and loading/unloading needs of service vehicles required for a 90-bed care home.

4. Inappropriate Physical Setting for Clinical Care Facilities
The open-town layout of Palm Springs Plaza is designed for casual retail foot traffic and lacks th e segregated layout, medical drop-off bays, and specialized service elevators needed to run a dig nified, large-scale medical care facility safely.

Converting shop fronts directly into a care home creates an inherent conflict between public reta il users and vulnerable elderly residents. The lack of a dedicated, sheltered medical drop-off poi nt on the busy Palm Springs Boulevard poses safety risks for frail residents and creates bottlenec ks for emergency vehicles. The site is simply not configured to support the operational intensity of a 90-bed institutional home without significant external alteration that would further harm the streetscape.

5. Questionable Sewerage Impact Assessment Methodology

The applicant's Sewerage Impact Assessment claims there will be "no adverse sewerage impact" because the calculated sewage generation for the RCHE (79.0 m^3/day) is lower than the theoretical maximum under the Approved General Building Plan (128.6 m^3/day).

This comparison is flawed. It compares the proposed RCHE against a theoretical "maximum capacity" retail scenario, rather than the actual existing sewage load. The plaza is already fully utilized by active retail and F&B tenants. Adding the sewage load of 90 residents plus 32 staff members (totaling 26.1 m^3/day according to the applicant's own data) imposes a net increase on the existing system, not a neutral one. The existing on-site sewage treatment plant serves a sensitive wetland buffer area; any increase in load risks compromising the treatment efficiency required to protect the Deep Bay ecosystem.

Conclusion
For the reasons outlined above, the proposed RCHE is incompatible with the low-density residential character of the area, deprives residents of essential amenities, and poses unmitigated risks to local traffic and infrastructure. I respectfully urge the Town Planning Board to reject Application No. A/YL-MP/417 to safeguard the designated planning intent and long-term sustainability of our neighborhood.

Yours faithfully,
Resident of Palm Springs
Kwan Tiffany Fabienne

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-185208-80157
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 18:52:08
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. KO KAM LING

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園居民，反對更改商場用途作老人院,完全減少紋身設施親和便利，破壞整體居住環境！

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

參考編號 **Reference Number:**	260815-190303-53893
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	15/08/2026 19:03:03
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Leung Chi Kit

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園居民，反對更改商場用途作老人院,完全減少紋身設施親和便利，破壞整體居住環境,商場底太矮，環境不適合老人家居住！

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

參考編號 Reference Number:	260815-200132-90147
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	15/08/2026 20:01:32
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chan

意見詳情
Details of the Comment :

反對，係私人地方起老人院，影響環境，住既質素
同埋隨便不用審批就有外人入黎，危險性極大，本身外牆不過，要反牆入花園，對住戶危險極大
出入會影響，本身得邨巴只係住户，如果咁咪咩人都入得？
呢個商場，唔係黎提供呢啲服務，正常係提供比住户方便，唔係黎有外人入住

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

參考編號 **Reference Number:**	260816-122023-07524
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	16/08/2026 12:20:23
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. TSE SHU CHUN

意見詳情
Details of the Comment :

I am writing to strongly object the application of building an elderly home at Palm Springs Plaza.

I am a resident of Palm Springs and fully understand the environment which is not suitable for setting up an elderly home at the Plaza. The Plaza is small and only provide daily necessities for local residents of around 1,000 household. The vehicle pass-by outside the designated location is always occupied by resident's vehicle and no security guard is now employed by the Management Office to regulate the traffic around the Plaza.

The application site is right next to the main road of Palm Springs Boulevard. The proposed elderly home will definitely increase the traffic load by visitors, noise nuisance, health hazard, environment safety and emergency services. The Plaza is already small in size and since the elderly home will occupy a large portion of the Plaza, it will further reduce the capability of the Plaza to provide daily commodities to the local residents.

I notice that the application has not provide any assessment report on all the potential problems mentioned above. In view of the small community of Palm Springs Plaza and the limited facilities available, I urge the Board to turn down the application.

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

參考編號 Reference Number:	260816-124253-41909
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 12:42:53
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Alwx Chan

意見詳情 Details of the Comment :

致城市規劃委員會：

反對加州花園廣場興建安老院意見書

城市規劃委員會：

本人強烈反對於加州花園廣場內興建安老院的計劃。此舉不僅未能解決當區積壓已久的民生問題，更會將現有配套設施推向崩潰邊緣，嚴重影響現有居民的生活品質與安全。

首先，交通配套早已到達臨界點，無法承載新增人口。加州花園一帶長期依賴村巴作為主要對外交通工具。然而，現時村巴於繁忙時段的載客量已近飽和，候車時間冗長，站頭經常出現"打蛇餅"的擠塞情況。若安老院落成，勢必引入大量額外的通勤人流（包括醫護人員及頻繁探訪的家屬），將令目前已經緊繃的交通網絡徹底癱瘓，進一步惡化居民的出行困局。

其次，規劃用途與社區實際需求背道而馳。該商場現有的零售配套極度匱乏，缺乏生活用品及食物等基本民生商舖，居民日常採購極為不便。當務之急應是引入生活百貨及食肆等商業元素，滿足屋苑數千居民的基本生活所需，而非撥作安老用途。若只顧興建安老院而忽視基層民生配套，無異於本末倒置。

最後，開放式管理將帶來嚴重的保安隱憂。加州花園屬私人屋苑，擁有封閉式管理機制。安老院啟用後，每日將有大量非住戶的人士，如家屬、物資送遞員及院舍職員頻繁進出。此類人士的頻繁流動，將直接衝擊現有的保安制度，增加治安管理難度，嚴重形響居民的居住安寧及人身財產安全。

基於交通負荷、社區規劃及保安管理的三大考量，本人懇請城規會否決該項興建計劃，重新審視該區域的商業配套定位。

350

此致
城市規劃委員會

加州花園居民
2026-08-16

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

參考編號 **Reference Number:**	260816-135155-99923
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	16/08/2026 13:51:55
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss LI HIU LING

意見詳情
Details of the Comment :

絕對反對，影響居住環境衛生！罔顧居民生活！

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

參考編號 **Reference Number:**	260816-141500-05375
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	16/08/2026 14:15:00
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Chan Wai Yin

意見詳情
Details of the Comment :

極力反對開辦老人院，會對整個加州花園及加州豪園帶來交通及治安問題！增加不同車輛及人流進入上述屋苑範圍，對兩個屋苑涉及接近1500間屋的住戶帶來安全隱患及破壞寧靜環境！選擇居住在這兩個屋苑居民就是喜歡這裡原有的簡樸和寧靜，對業主及住客花上數百萬甚至過千萬想享有這環境絕不公平；發展商違背當初出售物業時所宣傳的要旨，又該商場租金高昂，與身處地段市價不符，這窒礙商場內原可經營的民生性商店或設施，如銀行、郵政、診所、藥房等。老人院只對區外人士方便，同時剝削區內住戶的福祉，本人極反對興辦老人院。相關老人院業務商可以在附近有很多開設老人院的空間選擇而不用太接近「加州」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:	260816-150129-56093
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 15:01:29
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Connie Ho

意見詳情
Details of the Comment :

檔案編號A/YL-MP/417，本文件為加州花園、加州豪園居民針對屋苑商場局部改建90床位私營24小時安老院規劃申請的完整反對意見書，從規劃合規、交通安全、環境干擾、生態保護、景觀配套、選址合理性、樓宇消防、居民權益八大維度，逐條指出申請存在根本性缺陷，懇請城規會直接駁回，或責令發展商補齊全套技術評估並完成居民諮詢後再作審議。

第一，項目嚴重違背丙類住宅地帶R(C)核心規劃定位。該區域規劃初衷為低層低密度寧靜住宅，僅允許便民商鋪、餐飲等日間小型鄰里配套，嚴禁24小時高負荷福利院舍。改造將削減近千平方米零售面積，壓縮居民日常購物配套，破壞片區商業平衡；若本次獲批，將形成惡劣規劃先例，帶動周邊屋苑商鋪陸續申請改建療養院，徹底摧毀整片低密住宅區居住環境，與城規會規避不良先例的一貫原則相悖。

第二，交通及泊車存在多重安全隱患。發展商聲稱車位充足，但評估僅核算整體車流總量，忽視安老院凌晨探訪、跨時段員工換班、救護車、康復專車帶來的分散新增車流。加州花園大道為狹窄單線雙程內部道路，晨昏額外車輛極易造成視線遮擋與擁堵，威脅老人、孩童行人安全。全場207個車位統一共享，無專屬救護車、康復巴士泊位，緊急救援車輛易被購物車輛佔用延誤救治；7個共用卸貨位將同時承載商鋪、安老院食材及醫療廢物運輸車輛，午間、探訪高峰必引發堵塞。當前週末教會活動已出現車位飽和、車輛沿路違泊擠佔車道的問題，增設90床位後家屬探訪車流會加劇違泊，直接阻礙應急車輛通行。

第三，長期噪音、廢氣異味持續干擾周邊住戶。發展商報告僅評估道路噪音對院舍的影響，完全忽略設施營運對周邊住宅的滋擾：全天候運轉的冷氣、通風、洗衣、廚房設備機械噪音；夜間失智長者叫喊、輪椅移動、護工巡房、訪客交談聲；凌晨及深夜救護車警笛、卸貨聲響。商場四周均為低層獨立屋，住戶窗戶直面場地，長期持續噪音大幅降低居住舒適度。同時院內廚房、洗衣房、隔離病房的排風管道會向外排放熱氣、異味與雜聲，相關影響未納入任何環境評估。

第四，排污與醫療廢物帶來濕地生態危機。安老院污水雖總量略少於原有商場，但富含消毒劑、藥物、人體排泄物，污染物濃度遠高於普通零售廢水，屋苑現有排污設施無法承載，評估僅統計水量、無視污染濃度存在重大疏漏。地塊緊鄰米埔後海灣濕地緩衝區WBA，依據城規指引PG-12C，本地開發不得污染候鳥棲息地；院內每日產生感染性醫療廢物與高污染護理廢水，一旦管道滲漏、設備故障，污染物將流入國際級生態濕地，破壞候鳥生存環境。此外醫療廢物地面儲存易滋生細菌散發惡臭，轉運車輛帶來衛生及噪音問題，三份技術報告均未涵蓋相關風險。

第五，設施規模與片區低密度鄉郊環境嚴重違和。周邊均為三層以下洋房與低密屋苑，以低人流靜謐環境為特色，24小時大型安老院會大幅提升人車密度；改造增設大量外露冷氣機、排氣管道、救護停靠點，破壞原有景觀，違背片區配合後海灣自然風貌的規劃要求。

第六，選址並不符合安老福利規劃邏輯。元朗床位短缺不能成為佔用低密度住宅商場的理由，政府指引要求安老院優先使用政府社福用地、市區商廈或工廈，片區尚有其他合適非住宅地塊；場地地處米埔偏遠地帶，遠離公立醫院，救護車往返耗時久，服務效率低下，發展商僅藉閒置商鋪牟利而非落實民生需求。舊址空置幼稚園僅日間營運、無醫療污染，營運模式與安老院無可比性，不能作為選址依據。

第七，樓宇結構與消防存在致命隱憂。商場原始結構按零售設計，改造增設病房、隔離室需改動承重牆體、重新劃分疏散通道；原有樓梯、出口寬度與數量僅適配普通購物人流，無法滿足失能、行動不便長者火災疏散需求。院內存放藥品、氧氣瓶等危險品，現有消防噴淋系統未必符合安老院法定標準，發展商僅籠統提及整改，未提交詳實消防優化方案。

第八，申請程序缺乏民意基礎，損害全體業主權益。屋苑管理處事前未諮詢加州花園、加州豪園居民意見，未取得業主共識便允許發展商提交申請，程序透明度嚴重不足。隔離病房、臨終護理相關流程易造成居民長期心理不安；持續增加的訪客、救護車將抬高保安、清潔、道路養護成本，由全體業主分攤；長遠更會拉低片區居住品質與物業流通價值。

綜合上述全部弊端，居民懇請城規會駁回本次規劃申請；若暫緩裁決，須強制發展商補齊交通、排污、噪音、生態專項補充評估，並全面諮詢兩區業主意見，取得居民認同後方可重新審議。

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

參考編號 Reference Number:	260816-152722-90276
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 15:27:22
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. wong wai hung

意見詳情 Details of the Comment :

一、 諮詢程序倉促草率，嚴重剝奪居民申述權利，實屬「大陰謀」
二、
本人接獲加州豪園居民反映，他們於2026年8月11日才收到有關此規劃申請的通知信件(陰謀在信件寫上8月7日)，然而城規會訂定的公眾諮詢期限為2026年8月25日。由收到通知至諮詢截止，僅有14天時間。(註:很少居民下載屋苑app、或進入會所,未必看到消息)根據城規會程序，規劃申請的公眾查閱期為三個星期（即21天）。然而，居民實際可用的諮詢及準備時間遠少於法定時限。城規會指引亦訂明，申請人可採取合理步驟，把通知寄往業主立案法團、業主委員會或管理處。倘若申請人確實提早印出通知，但業主8月11日才收到，則派遞延誤本身已構成通知不足；若申請人本身延遲派發，則更是刻意壓縮居民申述時間。
更令人憂慮的是，8月份正值暑假期間，不少居民可能外遊或不在香港，14天的通知期根本不足以讓所有受影響業主知悉此申請、理解其影響、徵詢法律意見，以及組織聯署回應。本人強烈質疑申請人刻意選擇此時段提交申請，意圖利用暑假期間居民警覺性較低、組織反對困難的機會，盡快「闖關」。這是一種損害程序公義的陰謀手段。
本人要求城規會延長諮詢期，確保受影響居民有充足時間了解申請內容並提出意見；同時要求申請人重新向所有受影響業主發出正式通知，並提供不少於30天的回應期限。
三、 申請人意圖不明，存在「先申90、後擴180」的重大隱憂
四、
申請人現階段僅申請將地面約1.05萬平方呎的鋪位改建為提供90個床位的安老院。然而，申請人一旦獲得規劃許可，計劃將一樓的樓面同樣改作安老院用途，屆時總床位數目將大幅增加至約180個。
本人強烈質疑申請人此舉乃「投石問路」之策——先以較小規模的申請減低公眾警覺，待取得規劃許可後再逐步擴充。城規會若僅以90個床位的規模審視此案，將嚴重低估項目的實際影響。本人懇請城規會以180個床位的潛在規模大陰謀來全面評估此申請。
五、 交通及環境滋擾將嚴重影響居民生活

六、
加州花園及加州豪園屬低密度洋房住宅區，區內道路設計主要以服務居民車輛為主，並非為應付大型安老院舍的頻繁交通需求而設。若安老院最終擴充至180個床位，意味著每日將有大量救護車、穿梭巴士、探訪車輛及員工車輛進出。救護車的頻繁出入將產生持續的警笛聲響，嚴重影響周邊居民的安寧。同時，加州花園廣場周邊道路狹窄，額外的車流將加劇交通擠塞，對居民出入安全構成威脅。以180個床位帶來的每天救護車頻繁出入已可證明該選址大大影響承載安老院營運所帶來的額外交通負荷、交通安全和聲音光線污染。

五、商場作為社區設施的功能將受損，並影響現有商戶合約權益
申請人聲稱「改建安老院不會影響附近地區的零售設施供應」的大陰謀。此說法難以令人信服。
加州花園廣場是該區僅有的商場設施，是居民日常購物、生活社交的重要場所。首先處心積慮趕走租戶，然後部署申請改用途將商場地下大面積鋪位改作安老院，直接減少零售設施的供應，削弱商場作為社區聚腳點的功能。更何況，若申請人日後再將一樓也改作安老院，商場的商業氛圍將蕩然無存，居民的基本生活所需將受到嚴重影響。
更為嚴重的是，商場現有商舖租約乃基於「商場」的用途及環境而簽訂。一旦商場大面積改作安老院，商場的性質、客流量、環境氛圍將產生根本性變化，現有商戶的合約權益將直接受損——商戶基於商場的零售定位而承租，如今商場核心位置變成安老院，客源結構改變，商戶生計勢必受影響。此外，安老院的訪客、救護車、穿梭巴士頻繁出入，將干擾商場的正常營運秩序。商場公契是否容許如此大規模的用途變更，亦存在重大法律疑問。

七、 安老院與兒童成長環境毗鄰，嚴重影響兒童健康、學習、安全
加州花園廣場周邊為住宅區，區內有大量兒童及青少年居住。商場作為社區重要的公共空間，亦是兒童和青少年課餘活動、社交、學習的場所。
安老院進駐商場後，首先帶來的是衛生健康風險——安老院長者免疫力較弱，容易攜帶或感染各類疾病，與兒童在商場空間活動，將增加交叉感染的風險。尤其流感季節，長者為高風險群體，兒童抵抗力未成熟，商場在屋苑重心地帶，環境中交匯，健康風險不容忽視。
其次，安老院日常運作涉及救護車出入、醫療廢物處理等，對周邊環境的衛生安全構成隱患。救護車頻繁進出產生的噪音和廢氣，將直接影響兒童的學習和休息環境。
再者，兒童在成長過程中需要安全、開放的玩樂和學習環境。商場若變成安老院訪客、救護車頻繁出入的場所，兒童在商場周邊活動的人身安全將受到威脅——陌生訪客增多，兒童獨自活動的風險增加；救護車出入的視覺和聲音衝擊，亦會對兒童的心理健康造成負面影響，妨礙其正常成長。增加的陌生訪客環境容易亦令騙徒罪犯乘機而入引發更多的治安問題。

八、 商業動機凌駕社會責任，程序公義受損
新地作為香港主要地產發展商，此舉難免令人質疑是為提升收益，而非真心回應社會的安老需求。城規會在審視此申請時，應嚴格把關，確保規劃決策以社區整體利益為依歸，而非淪為個別發展商的商業工具。
同時，申請人在提交規劃申請前，並未充分諮詢加州花園及加州豪苑居民和商場周邊業主的意見，加上以暑假期間及極短通知期進行諮詢，這種「先斬後奏」的做法，嚴重剝奪了受影響人士的知情權和參與權。

九、加劇社區矛盾、撕裂社區和諧
救護車頻繁進出、潛在的「厭惡性」衛生、大量增加滯留人流產生居民不同擔心， 包括破壞原本安靜、交通危機、治安隱患、兒童發展, 加劇社區的予盾及磨擦。另外老人院將損害屋苑物業價值及租值，除了直接影響居民資產及收益權益，亦可引發物業買賣和租

約糾紛。此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主、租戶，買賣雙方的對立，最終加劇社區矛盾、撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

總結

基於上述理由，本人強烈反對上述大陰謀規劃申請。懇請城市規劃委員會：

1. 拒絕新鴻基地產就加州花園廣場鋪位改建為安老院舍的規劃申請；
2. 委員會需以180床位作整體考慮，多方面交通影響評估、兒童發展、治安、健康、安全、社會矛盾等問題、安全評估，並落實相應的緩解措施；
3. 延長諮詢期至不少於30天，並要求申請人重新向所有受影響業主（包括加州豪園）發出正式通知，確保居民有充足時間表達意見。

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

參考編號 Reference Number:	260816-163722-64890
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 16:37:22
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Ng Wai Fan

意見詳情
Details of the Comment :

一、申請項目偏離原有土地及建築規劃用途
加州花園商場自規劃興建及落成以來，官方定位為純住宅配套商場，核心功能為服務屋苑數千
戶常住居民，主要提供日常零售、民生消費、便民生活配套服務，從未規劃作社會福利院舍、
療養設施、長者住宿照顧設施用途。
該商場為屋苑內開放式便民公共空間，建築設計階段並無預留安老院舍必備的獨立消防通道、
衛生隔離設施、24 小時醫療救援專用通道、污物處理獨立空間等專業配套。若擅自改裝商場
空間營運安老院舍，屬於私自改變土地及建築物核准規劃用途，不僅破壞屋苑數十年穩定的社
區配套格局，亦嚴重偏離元朗分區規劃的原始規劃原意。
二、場地條件不符合安老院舍安全營運標準
加州花園商場為公眾人流密集、通道開放縱橫、店鋪密集營運的公共開放場所，完全不符合安
老院舍所需的獨立、封閉、可控、安全的營運硬性標準，存在極大安全隱患：
1.安老院舍住客多為行動不便、體弱多病、認知障礙、長期臥床的長者，突發暈眩、跌倒、急
病、緊急送院機率極高。商場外來人流複雜、通道全開放、人員流動不可控，完全無法保障長
者住客人身安全。
2.商場消防系統按照普通商業場所標準建設，並無院舍專用緊急疏散通道、無無障礙緊急救援
專屬路線、無 24 小時獨立消防監控系統。一旦發生火警、電力故障等突發事故，行動不便的
長者難以快速疏散，極易引發重大傷亡意外。

3.商場日夜開放、外來人士可隨意進出，陌生流動人流會造成嚴重治安管理漏洞，直接威脅整
個屋苑常住居民、孩童及本地長者的居住安全。
三、存在嚴重公共衛生及交叉感染風險
安老院舍屬群居式住宿照顧機構，院內長者身體免疫力薄弱，極易感染呼吸道疾病、皮膚疾
病、腸道傳染病，疾病傳播風險遠高於普通住宅及商業場所。
是次擬議院舍設於開放商場內，與餐飲、超市、民生商鋪緊密相鄰，共用大廈通風系統、公共
走廊、排污管道及公共衛生設施，衍生多重衛生隱憂：
1.院舍長者集中居住療養，極易出現疾病交叉傳染情況，病菌可通過通風、公共區域擴散，直
接威脅屋苑孩童、居民及本地長者的身體健康。
2.安老院舍日常會產生大量醫療廢物、護理污物、特殊洗滌污水，而商場並無配套獨立排污系
統、醫療廢物專用存放及處理設備，長期營運必將造成環境污濁、異味瀰漫、蟲鼠滋生，徹底
破壞社區衛生環境。
3.院舍 24 小時護理輪班、家屬頻繁探訪，人流往來雜亂，將徹底破壞商場原本寧靜、整潔的
民生服務環境。
四、加重區域交通負荷、侵蝕居民公共權益
加州花園為大型密集式住宅屋苑，日常居民、學生、孩童往來出入頻繁，居住人口密集。若設
立 24 小時營運安老院舍，將帶來大量額外人流車流，衍生諸多民生問題：
1.日夜持續的家屬探訪、救護車緊急出入、院舍員工輪班通勤，會大幅加重屋苑及周邊道路的
交通負荷，造成長期擠塞。
2.商場有限的公共休憩、通行空間將被院舍相關人流長期佔用，嚴重影響數千居民日常購物、
休憩、自由通行的合法權益。
3.院舍高頻率的緊急救援、救護車出入，易造成道路及出入口阻塞，一旦居民發生緊急情況，
將嚴重影響本地居民的緊急救援通行效率。
五、改變社區屬性、破壞居住環境
該屋苑一直以純住宅、寧靜宜居的社區屬性為核心定位，適合家庭、孩童及長者安居，院舍引
入後將徹底破壞現有居住環境：
1.院舍 24 小時不間斷營運，設備運轉噪音、人員日夜走動、夜間緊急救援聲響，將長期擾
民，嚴重影響全體居民日常作息及居住質素。
2.外來流動雜亂人流、場地設施屬性徹底轉變，會直接拉低屋苑整體居住環境品質
3.屋苑住戶以大量家庭、幼童、常住長者為主，居住環境相對單純，並不適合引入高風險、高
流動性的住宿院舍設施。
六、申訴及懇求事項

綜合上述規劃不符、安全隱患、衛生風險、交通擠塞、環境破壞、損害居民權益等重大理據，

本人堅決反對於元朗加州花園商場範圍內，興建、改裝及營運任何安老院舍、長者住宿照顧院

舍。

本人懇請各政府部門：

1.懇請香港城市規劃委員會依法否決是項安老院舍規劃及改裝申請；

2.懇請社會福利署、地政總署不予批出相關營運牌照及土地用途更改批准；

3.懇請各部門尊重地區居民民意，嚴格恪守分區規劃原則，保護元朗加州花園整體社區安全、

公共衛生及宜居環境，杜絕不合理社區設施入侵純住宅屋苑。

本人特此正式去信表達反對立場，敬請貴部門審核跟進，並以書面形式正式回覆是項申請的處理結果

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

參考編號
Reference Number: 260816-165004-76273

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 16/08/2026 16:50:04

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：
我是加州花園（Palm Springs）的業主及居民。我特此寫信，對規劃申請編號 A/YL-MP/417 表示最強烈的反對。
申請人（Ten Choice Development Limited）擬將加州花園廣場地下近 1,000 平方米（約占廣場總面積 16%）的黃金商業樓面，改建為擁有 90 個床位的私營自資安老院。儘管申請人聲稱此項目「不會對周邊環境及交通造成額外負擔」，但仔細審視其提交的規劃聲明及附錄 A、B、C 後，我們發現其技術評估存在嚴重漏洞、假設極不切實際，且完全背離了本屋苑的法定規劃意向。
本人懇請城市規劃委員會（城規會）基於以下具體理據，否決是項申請：
一、 違背當區法定規劃意向（反駁附錄 A 及第二章）
偏離「住宅（丙類）」地帶意向： 根據《米埔及錦繡花園分區計畫大綱草圖編號 S/YL-MP/9》（附錄 A），「住宅（丙類）」地帶的設立意向，旨在進行低密度住宅發展，且當中的商業用途必須以服務本住宅區居民的日常需求為前提。
非本地社區配套設施： 一所採取商業模式營運、提供 90 個私營床位的安老院，屬於區域性的醫療機構設施，絕非服務本屋苑居民的本地商業配套。該設施勢必吸引來自整個元朗甚至新界東/西的非本屋苑訪客、護理人員及醫療車輛。
破壞屋苑居住環境： 加州花園廣場是一個開放式商場，旨在為業主提供日常購物、休閒及社區互動空間。在商場地下引進高密度的機構式安老院，將嚴重破壞本屋苑寧靜、低密度的居住環境與社區風貌。
二、 交通及泊車評估極不合理（反駁附錄 B 及第四章）
交通審查報告（附錄 B）結論稱交通影響「微不足道/無影響」，且現有泊車位足夠。此結論完全建立於錯誤的評估模型上：
不切實際的車流量推算： 報告假設安老院產生的交通流量與一般零售店舖「完全相同（淨增長為零）」。這在數學和實際上皆極不合邏輯。私人屋苑商場的零售人流多為本地居民步行前往；相反，90 個床位的安老院會帶來高度依賴車輛的特定車流：
醫護、護理及行政人員的多班制輪班交接；
每日探訪高峰期（如傍晚及週末）的探訪者車流；

頻繁的醫療廢物處置車、大型餐飲及物資補給車，以及緊急救護車出入。
裝卸位不足與阻塞緊急通道： 報告僅引用屯門另一院舍為例，便聲稱共享 1 個裝卸位即已足夠。加州花園大道為雙線雙程的屋苑內部幹道。每日頻繁的服務車輛、救護車及訪客接送，勢必造成道路堵塞，甚至阻礙緊急救援車輛進入屋苑。
剝奪居民泊車資源： 方案擬將 33 個公共/訪客泊車位及 1 個裝卸位永久撥予安老院使用，這將嚴重削減居民及購物訪客的泊車空間，進一步加劇加州花園大道的違例泊車問題。
三、 噪音及環境評估具誤導性（反駁附錄 C 及第五章）
噪音影響審查（附錄 C）僅指出道路交通噪音（61–66 dB(A)）符合標準，便宣稱無需採取任何緩解措施。這完全忽略了院舍本身產生的運作噪音：
遺漏固定機械及運作噪音： 審查僅測量了加州花園大道的環境路面噪音，完全未有評估以下嚴重噪音源：
機構式安老院所需 24 小時連續運轉的高功率機械通風及空調系統（MVAC）；
商業洗衣及大型廚房排氣設備的持續運作；
深夜救護車頻繁出入的警報聲及裝卸作業噪音。
直接滋擾鄰近住戶： 加州花園廣場緊鄰住宅區（如青榕徑、甘薯徑等）。大型空調及抽風系統產生的低頻噪音，將直接破壞法定規劃賦予居民的寧靜生活環境。
四、 剝奪居民必要的日常生活配套（反駁第 7.3 節）
大幅削弱商業服務樓面： 永久改建約 973.8 平方米的地面零售樓面，將使屋苑失去重要的商業舖位。
扭曲「區域需求」概念： 申請人以元朗區議會整體社區設施的供求數據（全區欠缺安老床位）來合理化是次申請。全區的宏觀數據不能成為剝奪一個獨立私人屋苑基本生活配套的藉口。加州花園位置相對獨立，居民高度依賴廣場提供日常超市、餐飲及基本服務。將可達性高的店舖改為封閉式機構設施，直接損害了業主的日常生活品質。
結論與訴求
申請人所謂「改建不會帶來不可克服之影響」的說法，完全建立於選擇性的技術數據上，無視了私人屋苑的實際運作情況。
規劃申請編號 A/YL-MP/417 若獲批准，將帶來嚴重的交通瓶頸、無法接受的噪音污染、泊車位短缺，以及永久剝奪加州花園業主必要的商業配套。
本人代表加州花園廣大業主及居民，嚴正要求城市規劃委員會否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。
此致

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

參考編號 Reference Number:	260816-165223-83262
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 16:52:23
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. lui sa lau

意見詳情 Details of the Comment :

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場 [ ]號鋪位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用 [ ] 共7個核心地面鋪位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業鋪位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的鋪位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場鋪位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模

引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

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

參考編號 Reference Number:	260816-173805-67368
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 17:38:05
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Dibby Siu

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對是項申請為安老院。
理由如下：

低密度屋苑的居民通常追求安靜、隱蔽及高生活品質，因此對於安老院的興建普遍存在以下擔憂

1. 交通與人流壓力

1.1 緊急車輛頻率增加： 安老院需頻繁調配救護車或非緊急救護車接送長者，救護車警號及閃燈可能干擾居民休息。

1.2 車位與交通阻塞： 院舍員工、探訪家屬、物資送貨車及復康巴士的進出，會增加屋苑內部道路及停車位（特別是客用車位）的負擔。

2.環境、噪音與衛生關注

2.1 活動噪音： 長者日間活動、復康治療或夜間急救等可能產生一定噪音。

2.2 醫療廢物與垃圾處理： 院舍產生的醫療廢物（如使用過的護理用品、尿片等）若處理不當，易引發衛生疑慮及氣味困擾。

2.3 公共設施佔用： 若院舍無獨立通道，院友與家屬頻繁使用屋苑公共升降機、花園或行人道，可能減少原居民的私人空間感。

3.心理因素與文化禁忌： 部分居民在傳統觀念上對「疾病、衰老或臨終照顧」存有忌諱，認為鄰近安老院會影響居住氛圍。

4.樓價、物業估值影響： 居民擔憂安老院會降低屋苑的「高端」或「私密」形象，從而

影響二手市場的買賣意願及樓價。

5.早期溝通與透明度：

管理公司於規劃階段沒有舉辦居民諮詢會，清楚交代院舍規模、收容類型（如非高度傳染性/非嚴重精神科）及營運細節等資料，未與區內居民達成共識！

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

參考編號
Reference Number: 260816-194958-53370

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 16/08/2026 19:49:58

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

就上述規劃申請擬於加州花園廣場鋪位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。理據如下：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用之核心地面鋪位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業鋪位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對

屋苑居民構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的鋪位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場鋪位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況

下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入
高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老
設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。
(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望
加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用
途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望，亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。
總結及訴求：
基於上述理由，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

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

參考編號 **Reference Number:**	260816-211544-57543
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	16/08/2026 21:15:44
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Kwong

意見詳情
Details of the Comment :

I am writing as a local resident to strongly oppose the plan to build an elderly home at Palm Springs. IWhile care for seniors is important, replacing our current community center harms our neighborhood. This facility is vital for residents of all ages. It provides a space for local activities and essential daily operations. Removing it leaves our area without a proper public hub. We ask the government to find another location for the elderly home that does not take away our only community center. Thank you for your time and attention to this important local issue.

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

參考編號 **Reference Number:**	260816-212012-62013
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	16/08/2026 21:20:12
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Lu

意見詳情
Details of the Comment :

加州花園商場是加州花園（近1000戶），加州豪園（近500戶），青山公路（附近有幸福花園，對面有夏威兒夷豪園等等）一帶居民的便民消費商場，而且地址被加州花園，加州豪園包圍，這樣的地方適合做安老院舍嗎？當年賣樓時是便民設施，現在改變為安老院。發展商言而無信，求政府幫小市民主持公道，切勿開此先例。若然政府批准，居民與安老院之間的互相滋擾必然帶來不好的結果，危害社會和諧。

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

參考編號 Reference Number:	260816-213430-43497
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 21:34:30
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. 朱麗萍

意見詳情
Details of the Comment :

主題：強烈反對在加州花園商場部分地段興建安老院

本人是加州花園住戶，現就 貴會正諮詢之規劃申請，提出以下強烈反對：

1. 選址不當，破壞社區原有規劃：加州花園為住宅小區，其商場原設計主要服務居民日常購物及生活所需。將商場部分改建為安老院，完全偏離原有用途，亦未考慮周邊配套是否適合長期護理設施。

2. 交通及消防隱患：小區道路狹窄，停車位不足，若安老院啟用，救護車、消防車等緊急車輛進出將極為困難，一旦發生火警或醫療事故，後果不堪設想。

3. 影響居民生活質素：安老院運作所產生的噪音、廢氣及人流變化，將直接干擾現有住戶的安寧。尤其夜間護理人員輪班、訪客出入等，會對小區治安及環境造成負面影響。

4. 缺乏充分諮詢及透明度：據了解，有關計劃事前未有向受影響居民進行詳細說明及收集意見，違反公眾參與原則。

基於以上理由，本人懇請 貴會否決有關申請，並重新審視更合適的選址。

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

參考編號
Reference Number: 260816-213549-84647

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 16/08/2026 21:35:49

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作
加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用 [ ] 共7個核心地面鋪位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業鋪位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患
(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。
(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險
安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患
將原本設計為零售 / 餐飲用途的鋪位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場鋪位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

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

參考編號 **Reference Number:**	260816-213901-68087
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	16/08/2026 21:39:01
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. LEE PING KWAN

意見詳情
Details of the Comment :

To: Town Planning Board

Re: Strong Objection to the Proposed Construction of an Elderly Home in Part of the Palm Springs Shopping Arcade

I am a resident of Palm Springs and hereby express my strong objection to the above planning application currently under public consultation.

1. Inappropriate Location and Deviation from Original Planning: The shopping arcade was originally designed to serve daily retail and community needs of residents. Converting part of it into an elderly home deviates fundamentally from its intended use, without considering whether the surrounding facilities are suitable for long-term care.

2. Traffic and Fire Safety Hazards: The internal roads within the estate are narrow and parking spaces are limited. In case of emergency, access for ambulances and fire engines would be severely compromised, posing serious risks to the safety of both residents and elderly occupants.

3. Adverse Impact on Residents' Quality of Life: The operation of an elderly home will generate noise, increased traffic flow, and changes in pedestrian patterns, disturbing the peaceful living environment of existing households. Night shifts and visitor movements may also affect security and hygiene.

4. Lack of Adequate Consultation and Transparency: It is understood that affected residents were not properly informed or consulted before the proposal was submitted, which contravenes the principle of public participation.

For the reasons stated above, I urge the Board to reject this application and to consider alternative sites that are more suitable for such a facility.

Yours faithfully,
LEE PING KWAN

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

參考編號 Reference Number:	260816-221914-20025
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 22:19:14
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Yiu Leung Leung

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園/加州豪園居民，嚴正反對將加州商場地下舖位改劃為安老院（申請編號：A/YL-MP/417），理由如下：

* 剝奪唯一民生配套： 商場為屋苑唯一商業設施，大幅改劃將導致日常購物及餐飲空間嚴重不足，嚴重影響數千戶居民基本生活。
* 私家路交通癱瘓： 院舍營運引致大量外來車輛及救護車進出，屋苑內部私家路及泊車位無法承受，將引致嚴重塞車及人車爭路。
* 24小時噪音滋擾： 急症救護車夜間進出鳴笛及物資運送，嚴重破壞低密度住宅區的寧靜，打擾居民作息。
* 改變屋苑定位： 佔用前幼稚園及商業空間引入高密度區域性設施，完全背離商場服務本屋苑居民的初衷。

懇請城規會體恤居民實際生活需要，否決是次申請！

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

參考編號 Reference Number:	260816-222851-34417
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	16/08/2026 22:28:51
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Fei Wang

意見詳情
Details of the Comment :

就上述規劃申請（編號：：A/YL-MP/417）擬於加州花園廣場鋪位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用共7個核心地面鋪位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業鋪位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。(三) 環境衛生與公眾健康風險安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患將原本設計為零售 / 餐飲用途的鋪位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場鋪位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。(五) 偏離低密度住宅區規劃原意加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期

望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。總結及訴求：基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。此致城市規劃委員會

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

參考編號
Reference Number: 260816-233104-55118

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 16/08/2026 23:31:04

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. TANG MAN SHAN

意見詳情
Details of the Comment :

救護車長期出入滋擾居民, 老人家用尿片 處理不當衛生問題, 私人屋苑影響樓價

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

參考編號
Reference Number: 260816-235629-65356

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 16/08/2026 23:56:29

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園/加州豪園居民，嚴正反對將加州商場地下舖位改劃為安老院（申請編號：A/YL-MP/417），理由如下：
> * 剝奪唯一民生配套： 商場為屋苑唯一商業設施，大幅改劃將導致日常購物及餐飲空間嚴重不足，嚴重影響數千戶居民基本生活。
> * 私家路交通癱瘓： 院舍營運引致大量外來車輛及救護車進出，屋苑內部私家路及泊車位無法承受，將引致嚴重塞車及人車爭路。
> * 24小時噪音滋擾： 急症救護車夜間進出鳴笛及物資運送，嚴重破壞低密度住宅區的寧靜，打擾居民作息。
> * 改變屋苑定位： 佔用前幼稚園及商業空間引入高密度區域性設施，完全背離商場服務本屋苑居民的初衷。
> 懇請城規會體恤居民實際生活需要，否決是次申請！
>

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

參考編號
Reference Number: 260817-000804-96162

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 00:08:04

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

商場店舖本該為居民一般生活需求使用使用,偏偏卻被無良業主逼走大部分生活基本小店,餐廳菜檔及雜貨店,然後又立刻提出改建為老人院,區內嘅街道從來沒有考慮過這部分的使用,商場外面為私人地區,將來將會牽涉好多問題,將來嘅古洞及新田發展區分將會有更大地方可以興建老人院,而且區內附近亦有大大少少規模嘅老人院,為何要在一個私人地方嘅商場內嘅小面積勉強興建一個大部分人都反對用途老人院,究竟有沒有違反屋苑內公契嘅發展用途,之後又要牽涉許多法律問題,無論係道義及法律上,都有好大爭議,請認真考慮,

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

參考編號 **Reference Number:**	260817-012316-92342
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	17/08/2026 01:23:16
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Wang Tak Wan Annabella

意見詳情
Details of the Comment :

加州商場是私人屋苑, 無理由轉用途開老人院, 這樣會影響衛生及多閒雜人, 所以我反對開老人院.

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

參考編號 Reference Number:	260817-074755-08634
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 07:47:55
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Wang Pingli

意見詳情 Details of the Comment :

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出極力反對

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

參考編號 **Reference Number:**	260817-075022-73187
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	17/08/2026 07:50:22
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Lee Yau Cho

意見詳情
Details of the Comment :

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出極力反對

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

參考編號 Reference Number:	260817-081544-17807
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 08:15:44
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Chan Pui Ki

意見詳情 Details of the Comment :

反對商場用作老人院用途。商場應該提供有利村民的服務，不是用作長期提供住宿的老人院。

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

參考編號
Reference Number: 260817-085912-19503

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 08:59:12

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：
本人為加州豪園住宅住户，現就舖位G1-G3、G5-G8擬開設安老院之規劃申請，提出強烈反對，理由如下：

1. 違反屋苑低密度住宅規劃定位
加州豪園規劃定位為寧靜純住宅區，當初購樓的業主均預期環境安靜、以自住居民為主。於屋苑核心商舖設置24小時安老院，偏離土地規劃原意，直接損害業主購樓時對居住環境的合理期望。

2. 大量外來人流引發嚴重治安隱憂
安老院每日有院友、家屬、護士、醫療人員、送貨人員不斷出入，出入時間覆蓋全日深夜。屋苑出入口及保安監控僅為住宅居民設計，無法有效核查龐大流動外人，容易出現陌生人隨意進入屋苑、閒雜人滯留花園通道，大幅增加盜竊、滋擾風險，威脅住戶人身及財物安全。

3. 全方位嚴重影響居民生活質素
第一，長期噪音干擾：24小時院舍運作、輪椅聲、員工交更、救護車日夜到場，持續噪音會影響家中幼童、長者、輪班人士休息；
第二，交通阻塞及消防風險：探訪車、救護車、物資貨車長期佔用屋苑通道及車位，容易堵塞消防通道，一旦發生火災阻礙逃生及救援；
第三，衛生與異味問題：醫療護理用品、院舍洗滌、醫療廢物存放運送容易產生異味，飄散至鄰近住宅，影響居住衛生。

4. 屋苑配套設施負荷不足以承載院舍
屋苑排污、停車、公共空間、電力消防系統，均按住宅人口規劃，並無應對安老院大量人流、醫療污水的設計。長期營運會造成渠道淤塞、公共休憩空間被外人佔用，一旦發生緊急事故，設備承載力不足會加劇危險。

5. 元朗區安老設施充足，無需犧牲住宅區
元朗多個獨立商業地段已有大量安老院，區內護理服務供應充足。社福設施應規劃於遠離住宅的商業用地，不應犧牲低密度住宅居民的居住權益。

6. 直接貶低全體業主物業價值
住宅單位屬重大資產，屋苑內設置24小時安老院會降低物業吸引力，二手成交價持續下跌，令所有業主承受不可逆轉的經濟損失。

綜合上述各項影響，懇請城規會充分顧及全體住戶權益，否決本項安老院申請。本人願意出席諮詢會親自講述反對意見。

此致
住户姓名： Ms. Tang Ching Man
聯絡電話: [redacted]
日期：2026年8月17日

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

參考編號
Reference Number: 260817-090904-46413

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 09:09:04

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Yu, Joseph Tinard

意見詳情
Details of the Comment :

本人是加州花園/加州豪園的居民，強烈反對上述規劃申請，理由如下：

1. 違反「商業」地帶的規劃原意
申請地點位於「商業」地帶，規劃原意是促進零售、餐飲等服務社區的商業活動。安老院屬「機構用途」，不會產生消費人流，反而佔用珍貴商業樓面，直接違背該地段作為地區商業中心的規劃原意。

2. 人流本質錯配，破壞商業生態
商場需要「流動消費人口」支撐，安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。這不僅無法帶動周邊商店，更會削弱商場活力，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套。

3. 交通及緊急車輛衝突
普通購物屬「自願及短暫」出行；安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者共用狹窄通道（如加州花園大道及洋葵徑），會造成嚴重安全隱患及交通擠塞，這是商業活動不會產生的特殊負擔。

4. 違背居民合理期望，破壞社區安寧
居民選擇在此置業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。改建安老院將引人救護車聲響、長者戶外活動、醫療廢物、噪音及光線污染等，破壞社區安寧，構成厭惡性影響。

5. 加劇社區矛盾，損害整體福利
救護車頻繁進出及厭惡性觀感，將損害周邊物業價值。項目必然引發居民與營運方的對立、業主與租戶間的無休止訴訟，撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨背道而馳。

基於上述理由，本人強烈要求城規會否決此項申請。懇請各位委員慎重審議。

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

參考編號
Reference Number: 260817-091336-35183

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 09:13:36

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州花園廣場擬議安老院）

申述人資料：
姓名：周振暉先生
聯絡電話：[redacted]
電郵地址：
居住地址：
日期：17 AUG 2026

一、 剝奪居民基本生活配套，毀滅社區自主機能
加州花園購物商場自屋苑落成以來，一直承擔著全屋苑數千戶居民日常飲食、購物及基本生活的唯一商業配套功能。屋苑位置相對獨立，距離元朗市中心或周邊主要城區均有一段距離。若將商場整體或大部分改建為老人院舍，現有的超級市場、食肆及日常用品店舖將無可避免地被迫遷離，導致全屋苑居民面臨「無處買菜、無處用餐」的生存困境，嚴重削弱社區的基本自主機能，對居民生活品質造成重大打擊。
二、 交通配套難以承載，加劇路面安全風險
加州花園主要依賴私家車、屋苑巴士（居民巴士）及有限的專線小路對外連接，屋苑內外的道路網設計以低密度住宅區為主，路面寬窄及吞吐量十分有限。老人院舍運作需要大量輔助車輛支援，包括頻繁出入的救護車、復康巴士、探訪者私家車及各類物料供應車輛。這將大幅增加屋苑主要幹道的交通負荷，不僅極易引發交通擠塞，更會帶來嚴重的噪音污染，並對屋苑內散步的長者與兒童構成安全隱患。
三、 醫療配套極度匱乏，增加緊急救援風險
老人院舍對醫療救護資源有極高且即時的需求。然而，加州花園周邊並無大型公立醫院或急症室，距離最近的公立醫院（如博愛醫院或屯門醫院）車程相當繁重。若在區內設立大型老人院舍，當發生緊急醫療事故時，頻繁的救護服務不僅會對地區急救資源造成沉重壓力，更可能因周邊路面交通限制而延誤救治時間，對入住院舍的長者生命安全缺乏充足保障。

四、 商場建築結構不適合安老院舍用途

加州花園購物商場原設計為商業用途，其建築結構、採光設計、通風系統及消防設施均未考慮安老院舍的特殊需求。將商業空間硬性改造為高密度居住環境，容易造成室內採光及通風不良，大幅增加傳染病在院舍內爆發及傳播的風險。此外，商業大樓的消防逃生路線與安老院舍所需的無障礙緊急疏散要求大相逕庭，強行改建將存在巨大的消防安全隱患。

五、 嚴重違背社區規劃原意，損害居民合法權益

業主在購買加州花園物業時，乃基於其低密度住宅及具備獨立配套商場的整體社區規劃構想。規劃部門若批准將唯一商業用地變更為特定醫療福利機構用途，實質上等於破壞了居民購房時的合理期望與社區規劃的完整性，對全體業主的權益造成嚴重不公。

總結與訴求

綜上所述，將加州花園購物商場改建為老人院舍之方案，不僅無法為長者提供理想的安養環境，更會嚴重破壞加州花園數千名居民的基本生活權益與居住品質。本人懇請城鄉規劃委員會及相關部門以人為本、審慎考慮，尊重原有社區規劃定位，堅決否定及拒絕是項改建申請。

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

參考編號
Reference Number: 260817-093841-00924

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 09:38:41

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬議在元朗加州花園廣場開設安老院）
反對理由：

1. 交通及環境影響：申請地點位於加州花園廣場，該處為屋苑的核心商業及社區區域，周邊道路（如加州花園大道）本身已較為狹窄，日常車流量繁忙。擬議的安老院預計會顯著增加該處的車輛進出（包括救護車、私家車及穿梭車輛），嚴重加劇現有的交通擠塞問題，並對行人（尤其長者及兒童）構成安全風險。此外，救護車的頻繁出入產生的聲響，將對周邊居民的安寧生活造成持續干擾。

2. 與周邊環境及土地用途不協調：根據法定規劃綜合網站顯示的資料，申請地點為「加州花園廣場 (G1-G3及G5-G8號鋪位)」，屬屋苑內的商業/社區設施用途。擬議的安老院雖屬「社會福利設施」，但其營運模式及所需配套（如醫療廢物處理、24小時護理服務等），與該區以低密度住宅及相應配套設施為主的整體規劃意向不符。大規模的安老院舍更適合設置於有專用醫療及交通配套的區域，而非位於私人屋苑的核心商業地帶。

基於上述交通、環境協調性及社區利益的考慮，本人強烈反對這項申請。懇請城市規劃委員會否決申請編號 A/YL-MP/417。

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

參考編號 Reference Number:	260817-100046-30926
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 10:00:46
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Yan Zi

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州豪園之住宅單位業主李聖根夫人。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加州花園廣場設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用7個核心地面鋪位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業鋪位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 青山公路及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的鋪位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場鋪位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模

引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	260817-101306-02815
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 10:13:06
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Pik lam Yeung

意見詳情
Details of the Comment :

本人是元朗加州花園住戶，現就上述規劃申請提交正式反對陳述書，理由如下：

一、 諮詢程序倉促草率，嚴重剝奪居民申述權利，實屬「大陰謀」
二、
本人接獲加州花園居民反映，他們於2026年8月11日才收到有關此規劃申請的通知信件(陰謀在信件寫上8月7日)，然而城規會訂定的公眾諮詢期限為2026年8月25日。由收到通知至諮詢截止，僅有14天時間。(註:很少居民下載屋苑app、或進入會所,未必看到消息)
根據城規會程序，規劃申請的公眾查閱期為三個星期（即21天）。然而，居民實際可用的諮詢及準備時間遠少於法定時限。城規會指引亦訂明，申請人可採取合理步驟，把通知寄往業主立案法團、業主委員會或管理處。倘若申請人確實提早印出通知，但業主8月11日才收到，則派遞延誤本身已構成通知不足；若申請人本身延遲派發，則更是刻意壓縮居民申述時間。
更令人憂慮的是，8月份正值暑假期間，不少居民可能外遊或不在香港，14天的通知期根本不足以讓所有受影響業主知悉此申請、理解其影響、徵詢法律意見，以及組織聯署回應。本人強烈質疑申請人刻意選擇此時段提交申請，意圖利用暑假期間居民警覺性較低、組織反對困難的機會，盡快「闖關」。這是一種損害程序公義的陰謀手段。
本人要求城規會延長諮詢期，確保受影響居民有充足時間了解申請內容並提出意見；同時要求申請人重新向所有受影響業主發出正式通知，並提供不少於30天的回應期限。
三、 申請人意圖不明，存在「先申90、後擴180」的重大隱憂
四、
申請人現階段僅申請將地面約1.05萬平方呎的鋪位改建為提供90個床位的安老院。然而，申請人一旦獲得規劃許可，計劃將一樓的樓面同樣改作安老院用途，屆時總床位數目將大幅增加至約180個。
本人強烈質疑申請人此舉乃「投石問路」之策——先以較小規模的申請減低公眾警覺，待取得規劃許可後再逐步擴充。城規會若僅以90個床位的規模審視此案，將嚴重低估項目的實際影響。本人懇請城規會以180個床位的潛在規模大陰謀來全面評估此申請。

五、 交通及環境滋擾將嚴重影響居民生活

六、

加州花園及加州豪園屬低密度洋房住宅區，區內道路設計主要以服務居民車輛為主，並非為應付大型安老院舍的頻繁交通需求而設。若安老院最終擴充至180個床位，意味著每日將有大量救護車、穿梭巴士、探訪車輛及員工車輛進出。救護車的頻繁出入將產生持續的警笛聲響，嚴重影響周邊居民的安寧。同時，加州花園廣場周邊道路狹窄，額外的車流將加劇交通擠塞，對居民出入安全構成威脅。以180個床位帶來的每天救護車頻繁出入已可證明該選址大大影響承載安老院營運所帶來的額外交通負荷、交通安全和聲音光線污染。

五、商場作為社區設施的功能將受損，並影響現有商戶合約權益

申請人聲稱「改建安老院不會影響附近地區的零售設施供應」的大陰謀。此說法難以令人信服。

加州花園廣場是該區僅有的商場設施，是居民日常購物、生活社交的重要場所。首先處心積慮趕走租戶，然後部署申請改用途將商場地下大面積鋪位改作安老院，直接減少零售設施的供應，削弱商場作為社區聚腳點的功能。更何況，若申請人日後再將一樓也改作安老院，商場的商業氛圍將蕩然無存，居民的基本生活所需將受到嚴重影響。

更為嚴重的是，商場現有商舖租約乃基於「商場」的用途及環境而簽訂。一旦商場大面積改作安老院，商場的性質、客流量、環境氛圍將產生根本性變化，現有商戶的合約權益將直接受損——商戶基於商場的零售定位而承租，如今商場核心位置變成安老院，客源結構改變，商戶生計勢必受影響。此外，安老院的訪客、救護車、穿梭巴士頻繁出入，將干擾商場的正常營運秩序。商場公契是否容許如此大規模的用途變更，亦存在重大法律疑問。

七、 安老院與兒童成長環境毗鄰，嚴重影響兒童健康、學習、安全

加州花園廣場周邊為住宅區，區內有大量兒童及青少年居住。商場作為社區重要的公共空間，亦是兒童和青少年課餘活動、社交、學習的場所。

安老院進駐商場後，首先帶來的是衛生健康風險——安老院長者免疫力較弱，容易攜帶或感染各類疾病，與兒童在商場空間活動，將增加交叉感染的風險。尤其流感季節，長者為高風險群體，兒童抵抗力未成熟，商場在屋苑重心地帶，環境中交匯，健康風險不容忽視。

其次，安老院日常運作涉及救護車出入、醫療廢物處理等，對周邊環境的衛生安全構成隱患。救護車頻繁進出產生的噪音和廢氣，將直接影響兒童的學習和休息環境。

再者，兒童在成長過程中需要安全、開放的玩樂和學習環境。商場若變成安老院訪客、救護車頻繁出入的場所，兒童在商場周邊活動的人身安全將受到威脅——陌生訪客增多，兒童獨自活動的風險增加；救護車出入的視覺和聲音衝擊，亦會對兒童的心理健康造成負面影響，妨礙其正常成長。增加的陌生訪客環境容易亦令騙徒罪犯乘機而入引發更多的治安問題。

八、 商業動機凌駕社會責任，程序公義受損

新地作為香港主要地產發展商，此舉難免令人質疑是為提升收益，而非真心回應社會的安老需求。城規會在審視此申請時，應嚴格把關，確保規劃決策以社區整體利益為依歸，而非淪為個別發展商的商業工具。

同時，申請人在提交規劃申請前，並未充分諮詢加州花園及加州豪苑居民和商場周邊業主的意見，加上以暑假期間及極短通知期進行諮詢，這種「先斬後奏」的做法，嚴重剝奪了受影響人士的知情權和參與權。

九、加劇社區矛盾、撕裂社區和諧

救護車頻繁進出、潛在的「厭惡性」衛生、大量增加滯留人流產生居民不同擔心， 包括破壞原本安靜、交通危機、治安隱患、兒童發展, 加劇社區的矛盾及磨擦。另外老人院將

損害屋苑物業價值及租值，除了直接影響居民資產及收益權益，亦可引發物業買賣和租約糾紛。此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主、租戶，買賣雙方的對立，最終加劇社區矛盾、撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

總結

基於上述理由，本人強烈反對上述大陰謀規劃申請。懇請城市規劃委員會：

1. 拒絕新鴻基地產就加州花園廣場鋪位改建為安老院舍的規劃申請；
2. 委員會需以180床位作整體考慮，多方面交通影響評估、兒童發展、治安、健康、安全、社會矛盾等問題、安全評估，並落實相應的緩解措施；
3. 延長諮詢期至不少於30天，並要求申請人重新向所有受影響業主（包括加州豪園）發出正式通知，確保居民有充足時間表達意見。

本人樂意就上述反對陳述提供進一步的補充說明。

此致

城市規劃委員會

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

參考編號
Reference Number: 260817-102613-56602

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 10:26:13

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Lai ling Wong

意見詳情
Details of the Comment :

本人是元朗加州花園住客，現就上述規劃申請提交正式反對陳述書，理由如下：

一、 諮詢程序倉促草率，嚴重剝奪居民申述權利，實屬「大陰謀」
二、
本人接獲加州豪園居民反映，他們於2026年8月11日才收到有關此規劃申請的通知信件(陰謀在信件寫上8月7日)，然而城規會訂定的公眾諮詢期限為2026年8月25日。由收到通知至諮詢截止，僅有14天時間。(註:很少居民下載屋苑app、或進入會所,未必看到消息)
根據城規會程序，規劃申請的公眾查閱期為三個星期（即21天）。然而，居民實際可用的諮詢及準備時間遠少於法定時限。城規會指引亦訂明，申請人可採取合理步驟，把通知寄往業主立案法團、業主委員會或管理處。倘若申請人確實提早印出通知，但業主8月11日才收到，則派遞延誤本身已構成通知不足；若申請人本身延遲派發，則更是刻意壓縮居民申述時間。
更令人憂慮的是，8月份正值暑假期間，不少居民可能外遊或不在香港，14天的通知期根本不足以讓所有受影響業主知悉此申請、理解其影響、徵詢法律意見，以及組織聯署回應。本人強烈質疑申請人刻意選擇此時段提交申請，意圖利用暑假期間居民警覺性較低、組織反對困難的機會，盡快「闖關」。這是一種損害程序公義的陰謀手段。
本人要求城規會延長諮詢期，確保受影響居民有充足時間了解申請內容並提出意見；同時要求申請人重新向所有受影響業主發出正式通知，並提供不少於30天的回應期限。
三、 申請人意圖不明，存在「先申90、後擴180」的重大隱憂
四、
申請人現階段僅申請將地面約1.05萬平方呎的鋪位改建為提供90個床位的安老院。然而，申請人一旦獲得規劃許可，計劃將一樓的樓面同樣改作安老院用途，屆時總床位數目將大幅增加至約180個。
本人強烈質疑申請人此舉乃「投石問路」之策——先以較小規模的申請減低公眾警覺，待取得規劃許可後再逐步擴充。城規會若僅以90個床位的規模審視此案，將嚴重低估項目的實際影響。本人懇請城規會以180個床位的潛在規模大陰謀來全面評估此申請。

五、 交通及環境滋擾將嚴重影響居民生活

六、

加州花園及加州豪園屬低密度洋房住宅區，區內道路設計主要以服務居民車輛為主，並非為應付大型安老院舍的頻繁交通需求而設。若安老院最終擴充至180個床位，意味著每日將有大量救護車、穿梭巴士、探訪車輛及員工車輛進出。救護車的頻繁出入將產生持續的警笛聲響，嚴重影響周邊居民的安寧。同時，加州花園廣場周邊道路狹窄，額外的車流將加劇交通擠塞，對居民出入安全構成威脅。以180個床位帶來的每天救護車頻繁出入已可證明該選址大大影響承載安老院營運所帶來的額外交通負荷、交通安全和聲音光線污染。

五、商場作為社區設施的功能將受損，並影響現有商戶合約權益

申請人聲稱「改建安老院不會影響附近地區的零售設施供應」的大陰謀。此說法難以令人信服。

加州花園廣場是該區僅有的商場設施，是居民日常購物、生活社交的重要場所。首先處心積慮趕走租戶，然後部署申請改用途將商場地下大面積鋪位改作安老院，直接減少零售設施的供應，削弱商場作為社區聚腳點的功能。更何況，若申請人日後再將一樓也改作安老院，商場的商業氛圍將蕩然無存，居民的基本生活所需將受到嚴重影響。

更為嚴重的是，商場現有商舖租約乃基於「商場」的用途及環境而簽訂。一旦商場大面積改作安老院，商場的性質、客流量、環境氛圍將產生根本性變化，現有商戶的合約權益將直接受損——商戶基於商場的零售定位而承租，如今商場核心位置變成安老院，客源結構改變，商戶生計勢必受影響。此外，安老院的訪客、救護車、穿梭巴士頻繁出入，將干擾商場的正常營運秩序。商場公契是否容許如此大規模的用途變更，亦存在重大法律疑問。

七、 安老院與兒童成長環境毗鄰，嚴重影響兒童健康、學習、安全

加州花園廣場周邊為住宅區，區內有大量兒童及青少年居住。商場作為社區重要的公共空間，亦是兒童和青少年課餘活動、社交、學習的場所。

安老院進駐商場後，首先帶來的是衛生健康風險——安老院長者免疫力較弱，容易攜帶或感染各類疾病，與兒童在商場空間活動，將增加交叉感染的風險。尤其流感季節，長者為高風險群體，兒童抵抗力未成熟，商場在屋苑重心地帶，環境中交匯，健康風險不容忽視。

其次，安老院日常運作涉及救護車出入、醫療廢物處理等，對周邊環境的衛生安全構成隱患。救護車頻繁進出產生的噪音和廢氣，將直接影響兒童的學習和休息環境。

再者，兒童在成長過程中需要安全、開放的玩樂和學習環境。商場若變成安老院訪客、救護車頻繁出入的場所，兒童在商場周邊活動的人身安全將受到威脅——陌生訪客增多，兒童獨自活動的風險增加；救護車出入的視覺和聲音衝擊，亦會對兒童的心理健康造成負面影響，妨礙其正常成長。增加的陌生訪客環境容易亦令騙徒罪犯乘機而入引發更多的治安問題。

八、 商業動機凌駕社會責任，程序公義受損

新地作為香港主要地產發展商，此舉難免令人質疑是為提升收益，而非真心回應社會的安老需求。城規會在審視此申請時，應嚴格把關，確保規劃決策以社區整體利益為依歸，而非淪為個別發展商的商業工具。

同時，申請人在提交規劃申請前，並未充分諮詢加州花園及加州豪苑居民和商場周邊業主的意見，加上以暑假期間及極短通知期進行諮詢，這種「先斬後奏」的做法，嚴重剝奪了受影響人士的知情權和參與權。

九、加劇社區矛盾、撕裂社區和諧

救護車頻繁進出、潛在的「厭惡性」衛生、大量增加滯留人流產生居民不同擔心， 包括破壞原本安靜、交通危機、治安隱患、兒童發展, 加劇社區的矛盾及磨擦。另外老人院將

損害屋苑物業價值及租值，除了直接影響居民資產及收益權益，亦可引發物業買賣和租約糾紛。此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主、租戶，買賣雙方的對立，最終加劇社區矛盾、撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

總結

基於上述理由，本人強烈反對上述大陰謀規劃申請。懇請城市規劃委員會：

1. 拒絕新鴻基地產就加州花園廣場鋪位改建為安老院舍的規劃申請；
2. 委員會需以180床位作整體考慮，多方面交通影響評估、兒童發展、治安、健康、安全、社會矛盾等問題、安全評估，並落實相應的緩解措施；
3. 延長諮詢期至不少於30天，並要求申請人重新向所有受影響業主（包括加州豪園）發出正式通知，確保居民有充足時間表達意見。

本人樂意就上述反對陳述提供進一步的補充說明。

此致

城市規劃委員會

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

參考編號 Reference Number:	260817-113458-00917
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 11:34:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 李拍瑩

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書

敬啟者：

強烈反對在加州花園毗鄰地段興建擬議安老院

本人乃加州花園的居民，對於當局／發展商擬在加州花園商場興建安老院的計劃，予以最強烈反對。該擬議發展將對本社區的環境、保安、交通、污染、廢氣排放及病菌傳染六大範疇構成嚴重且不可逆轉的負面影響，理據詳列如下：

（一）環境破壞
加州花園所處地段屬低密度洋房群落，一直以綠化空間及自然景觀見稱。擬議安老院建築體量龐大，與周邊環境格格不入，將永久破壞社區景觀和諧性。同時，院舍運作產生的冷氣熱風排放及低頻噪音（如冷卻水塔、通風系統），將加劇區內熱島效應，徹底摧毀原有寧靜宜居的微氣候環境。

（二）保安漏洞
加州花園屬封閉式管理屋苑，現有保安人手僅足以應付住戶及已登記訪客。安老院每日將有數以百計的非住戶人士（包括院友家屬、醫護人員、社福機構訪客、物資送貨員）頻繁進出，現有保安系統絕無能力逐一核實身份及車輛登記，外來人士可輕易混入屋苑範圍，直接威脅住戶財產及人身安全。額外增聘保安的開支，最終必然轉嫁至全體業主承擔。

（三）交通癱瘓
加州花園周邊道路（如和生圍、加州花園大道）在繁忙時段已見擠塞。安老院營運需要頻繁的救護車、穿梭小巴、復康巴士及私家車進出，預計每日額外車流逾百架次，將徹

底癱瘓社區交通，更可能阻塞緊急車輛通道，延誤消防及救護反應時間，危及居民生命安全。

（四）污染問題
院舍日常運作產生大量固體廢物（如醫療廢物、餐廚垃圾、污衣被褥），若處理不當，將引致異味擴散及蚊蟲滋生。此外，院舍的污水排放系統若未能嚴格符合標準，可能污染周邊土壤及地下水，對加州花園的居住環境構成永久性衛生損害。

（五）廢氣排放
安老院依賴後備發電機、大型空調機組及熱水鍋爐等設備，運作期間持續排放氮氧化物、懸浮粒子及溫室氣體。加上頻繁進出的車輛廢氣積聚，將令區內空氣質素急速惡化，居民日常開窗通風將被迫中斷，長遠損害呼吸系統健康，尤其對兒童及長者影響最大。

（六）病菌傳播風險
安老院屬高密度群居設施，長者免疫力較弱，是傳染病（如流感、新冠病毒、諾如病毒）的高危爆發點。一旦院舍出現疫情，病毒可透過空氣飛沫、中央空調系統、排污管道及接觸傳播快速擴散至周邊社區。加州花園與擬議院舍距離極近，居民將暴露於持續的公共衛生風險之中，日常出入均憂慮染疫，精神壓力不堪設想。

總結
本人充分理解社會對安老服務的需求，但絕不接受以摧毀加州花園居民的健康、安全及生活質素為代價。此選址在環境、保安、交通、污染、廢氣、衛生六大層面均造成災難性影響，完全不符合可持續發展及社區兼容性原則。本人懇請 貴委員會嚴正否決此項規劃申請，守護加州花園居民應有的健康居住環境及基本生活權益。

此致
城市規劃委員會

加州花園 居民

李柏瑩
[redacted]
2026年8月17日

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

參考編號 Reference Number:	260817-115847-39702
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 11:58:47
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Kan Lee

意見詳情
Details of the Comment :

【家庭與幼兒環境版】（適合有小朋友、關注家庭生活空間）
> 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出嚴正反對——保護家庭與幼兒社區環境
> 本人為加州豪園业主，強烈反對加州商場地下舖位改劃為安老院（A/YL-MP/417）：
> * 強行剝奪前幼稚園空間： 涉事舖位涵蓋原屋苑幼兒園，本為幼童安全學習與家庭活動的核心社區空間。將其改劃為高密度區域性安老設施，徹底毀滅了屋苑家庭友善的社區環境。
> * 民生生活圈被摧毀： 低密度屋苑位置偏遠，商場是家庭日常補給的唯一依託。改劃大幅削減商業面積，令家長及長者連日常採買及用餐都極為困難。
> * 環境衛生與人流風險： 醫療廢物處置及頻繁外來雜亂人流，增加屋苑衛生與保安隱患，影響幼童及居民出入安全。
> 請城規會尊重居民對宜居家庭環境的訴求，全面否決 A/YL-MP/417 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:	260817-122707-58869
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 12:27:07
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Cherry lLo

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對 私人屋苑是追求安靜的環境現在屋苑已經增加了很多網店及其他商店導致交通問題的出現及人流的疏導問題如果再增加安老院相信問題只會更加嚴重 而且到時必定掀起環境噪音及衛生的問題。

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

參考編號 Reference Number:	260817-123206-84046
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 12:32:06
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Shing

意見詳情 Details of the Comment :

强烈反对👎 加州花园改建安老院
一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建
地面層商鋪改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否再審議。

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

參考編號
Reference Number: 260817-124344-71255

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 12:43:44

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Lee Man Yi

意見詳情
Details of the Comment :

事由：強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417

（加州花園廣場地下G1-G3及G5-G8號舖位擬改建為安老院）

本人為加州花園業主及居民，強烈反對申請編號 A/YL-MP/417。申請人擬將廣場近 1,000 平方米黃金商業樓面改建為 90 宿位私營安老院。仔細審視其技術報告及平面圖後，發現其假設極不切實際，理由如下：

一、 違背當區法定規劃

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（附錄 A），「住宅（丙類）」地帶意向旨在低密度發展，商業用途須以服務本地居民日常需求為前提。此 90 宿位私營安老院屬「區域性醫療機構」，非服務本地居民之配套，勢必吸引大量外來訪客及車輛，嚴重破壞屋苑清靜居住環境。

二、 空間佈局之密集對安全構成嚴重隱患

平面圖（Figure 3.1）顯示在約 1,000 平方米空間密集安放 90 張床位，屬高密度劏房式機構運作，與開放式商場不相容。在狹窄通道內安置 90 名行動不便長者，一旦發生火警，疏散極具隱患。此外，大型商業廚房及洗衣房運作產生的油煙、氣味及高功率抽風低頻噪音，將直接排向公共範圍，嚴重破壞居住質素。

三、 交通及泊車評估極不合理

交通報告（附錄 B）假設安老院車流量與一般零售「完全相同（即零增長）」，極不合邏輯。90 宿位設施會帶來醫護輪班、探訪車流、醫療廢物車、補給車及救護車等高頻車流。加州花園大道為內部幹道，頻繁停泊勢必引致堵塞並阻礙緊急救援，加上永久佔用 33 個公共泊車位，嚴重剝奪居民資源。

大廈公契（DMC）與管理維護負擔：加州花園大道及廣場周邊道路屬屋苑內部/私家路範

圍，高頻次的重型服務車輛及救護車出入，會加速道路損耗，將維修成本不公地轉嫁給全體業主。

四、 噪音及環境評估具誤導性

噪音審查（附錄 C）僅測量路面背景噪音，完全遺漏安老院 24 小時運轉的高功率抽風/空調系統、商業洗衣/廚房及深夜救護車警號等固定噪音源，直接滋擾鄰近住宅（如青榕徑、甘薯徑）。

五、 剝奪居民必要日常生活配套

項目永久改建約 973.8 平方米地面零售樓面。即使該處曾作幼稚園或空置，其「商業」劃定本意仍是保障長遠商業復甦。改劃將永久剝奪轉型為超級市場、診所等日常零售的機會，且全區欠缺床位不能成為剝奪私人屋苑基本配套的藉口。

結論：
申請人主張完全建立於選擇性數據上。本項目將帶來交通瓶頸、環境污染、消防隱患及剝奪商業配套。本人嚴正要求城規會否決此申請。

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

參考編號 Reference Number:	260817-133320-37611
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 13:33:20
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. YEUNG WAI LEUNG

意見詳情 Details of the Comment :

一、立場聲明
本人為加州花園業主，對上述申請提出堅決反對。加州花園廣場位於私人住宅範圍內，原規劃定位為低密度住宅社區，居民選擇此地居住正是因為其寧靜、低密度及安全的生活環境。擬議用途與原規劃不符，若在此設立安老院，將破壞原有社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院設施應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非在交通依賴私家車及小巴的低密度住宅區。

二、交通問題
加州花園屬於封閉式低密度屋苑，區內道路狹窄，主要道路（加州大道）為雙線雙程行車，居民依賴私人路段及特定小巴/巴士線連接市區。安老院運作必然帶來頻繁的救護車緊急進出、醫療廢物收集車、送貨車及探訪車輛，將嚴重堵塞屋苑內部交通（如加州大道、日葵徑、水仙徑等），增加候車時間並影響居民日常出行。更重要的是，最近的公立醫院距離約七公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。這些交通因素顯示，加州花園並不適合作為安老院的選址。

三、保安問題
加州花園屬於低密度私人住宅社區，現有保安設施包括六個保安崗位及約一百二十部閉路電視，主要針對住戶及其訪客。出入管制系統亦僅限住戶使用，並無應付大量外來訪客的設計。安老院選址與住宅只有一街（日葵徑）之隔，安老院若設於此，將引入探訪者、醫療人員及送貨車隊，大幅增加外來人流，保安系統無法應付，居民安全將受到威脅。現有保安設施的設計是為了維持住戶的安全與私隱，並不適合應付公共福利設施帶來的高人流量。安老院的設立將削弱住戶的安全感，破壞原有的社區氛圍。

四、社區環境影響
原本屬於中產及高尚住宅定位的休閒式平房商場，部份改為醫療護理導向院舍，會改變整個社區的居住景觀與氛圍。社區配套被削減，發展商聲稱保留部份零售，但改劃位置涉及大面積舖位，這將導致屋苑永久失去未來引入其他民生配套（如補習社、新型食肆

等）的空間，與屋苑原本的家庭式低密度定位相違背。

五、衛生隱憂

安老院產生的醫療廢物、洗滌污水、以及可能引發的傳染病風險，對於與商場緊密相連的低密度平房住宅而言，存在潛在的公共衛生威脅。發展商的排污評估影響資料不盡不實，並沒有列出24小時健身室的排污量，同時不再預算引入大型食肆的情況下評估，這份排污評估絕對不可信。再者，加州花園並沒有政府污水渠連接，是在屋苑內自設的污水處理設施處理，若污水量大增，會對污染處理構成十分大的壓力，同時亦會影響民生。

六、結論

基於以上理由，作為加州花園業主，我堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，並另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號
Reference Number: 260817-145307-17111

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 14:53:07

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

致城市規劃委員會 / 社會福利署 / 相關政府部門：

本人為加州花園業主已住在此屋苑超過30年， 現在收到資訊加州花園商場擬改建為安老院，本人對此表示強烈反對，理由如下：

一、違反商場原定用途，損害居民生活權益

商場興建之原意，乃為屋苑居民提供日常購物、飲食及社區聚會的場所。當年購入單位時，屋苑設施設有、超市、便利店等配套。如今將商場改為安老院，等同剝奪居民原應享有的生活設施。

二、加重交通負擔，威脅居民出入安全

屋苑進出通道狹窄， 路面已經時常有破損 而需要動用業主管理費去維修， 商場附近的巴士站長期已經有很多私家車霸佔通道而導致交通混亂。 安老院啟用後，救護車及訪客車輛頻繁出入，勢必進一步加重交通負荷和混亂。

萬一發生緊急事故，狹窄通道難以應付疏散需求，直接危及居民生命安全。

三、環境衛生與噪音滋擾和保安漏洞

安老院貼近民居，可能產生環境衛生問題。 加州花園已有多次被 賊人人入屋爆竊的紀錄， 如果商場設有安老院， 有不愧企圖的賊人可乘虛而入， 令保安壓力增加， 亦可為此居民需要負擔 額外的管理費去招聘更多保安

四、或違反大廈公契條款

部分屋苑大廈公契訂明商場不得用作留宿用途，安老院涉及長期住宿，可能違反公契規

定。 此外商業大廈根本不適宜住人， 違反了屋宇署，地政署和消防處的所有規例。

訴求：

1. 立即擱置商場改建安老院的計劃；
2. 還原商場原有用途以便利居民；
3. 日後任何改變商場用途的決定，必須充分諮詢居民意見，尊重民意。

懇請 貴委員會慎重考慮上述意見，以居民福祉為依歸，否決有關申請。

此致

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

參考編號
Reference Number: 260817-150012-01882

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/08/2026 15:00:12

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

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

意見詳情
Details of the Comment :

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

389

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

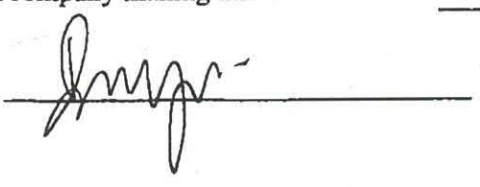
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 

日期
Date 15/8/2026

389 附加

致：城市規劃委員會秘書處



就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

389 附加

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 余思穎

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 14 Aug 2026

390

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 15 Aug 2026

390 附加

致：城市規劃委員會秘書處



就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

390附加

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: YU SZ WEL

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 14 Aug 2026

391

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 17/8/2026

392

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature [signature]

日期
Date 15/08-2026

393

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 10.8.2026

394

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature 吳瑞珠

日期
Date 10.8.2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 10.8.2026

396

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LOK WAI FONG
簽署 Signature [signature] 日期 Date 17.8.2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 17.8.2026

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

398

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 15:56
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Application No: A/YL-MP/417
Location: Palm Springs Plaza (Shop G1-G3 and G5-8)
Proposal: Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)

I am the owner of [redacted] Palm Springs and writing to object to the proposed elderly care home. I believe my fellow neighbours have written already objecting to the care home so I am going to repeat their reasons. My reason is very simple in that the sister company of the applicant, Kai Shing is the property manager together with the shopping mall are all wholly owned by Sun Hung Kai Properties.

Kai Shing has no property management skillsets and their licensed managers do care about property management and all the care is raising management but without doing any work. Attached with this email are photos of Palm Springs including the clubhouse which should be the pride of the estate. Grasses grew to 8 feet tall which one can only expect in the mountains of Hong Kong but it's here in Palm Springs clubhouse in the swimming pool area. Mosquitos have big breakfasts, lunches and dinners here. Snakes, Asian Hornets, rats are plenty to be seen. The toilets in the small shopping mall stinks and filthy. Ask yourself is this a desirable place for elderly care home? What if an elderly is stunk by an Asian Hornet? Sooner or later an outbreak of Dengue fever, Chikungunya disease are expected. Not to mention rats frequently enter residential housing as well.

How long does it take for grass to grow to 7-8 feet? A simple online search indicates 8 months! Can you imagine the property management not cutting grasses for that long? A sun umbrella for the pool safety guards are left in the bushes for over 2 years, brooms, shuttles etc strewn across the bushes, even 4 wheel push carts are abandoned in the bushes. You should been informed of what will happen if the elderly home is here in Palm Springs. Please do the needful and reject the application.



755e6724-0f58-47de-b17c-e45469a644bc.jpeg



5c1d2bc8-2d42-4fe3-8936-e67fab8e0d5f.jpeg

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



IMG_4929.jpeg



IMG_4930.jpeg



IMG_4926.jpeg



IMG_4920.jpeg



IMG_4919.jpeg



IMG_4879.jpeg



IMG_4731.jpeg



IMG_4513.jpeg

Best Regards,
Rosemary Wong

Confidentiality Warning: This message (including any attachments) is confidential and may be privileged. If you have received it
by mistake please notify the sender by return e-mail and delete this message from your system.
Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited.

399

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 梁煜強
簽署
Signature
日期
Date Aug. 15, 2026

399 附加

致：城市規劃委員會秘書處



就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 余燦強

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : Aug 4, 2026

400

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗區加州附近居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害大眾權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LUI Kwok Ping
簽署 日期
Signature Date 16 August 2026

401

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗區加州附近居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害大眾權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LO Shu Kong Daniel
簽署
Signature
日期
Date 16 August 2026

402

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗區加州附近居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害大眾權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 16/8/26.

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

403

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 14:30
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Comments on Planning Application (A/YL-MP/417)
附件: Elderly house reply (BT).pdf

類別: Internet Email

Dear Sirs,

Please find attached my comments on the above planning application.

Regards,
Tsang Lai Har, Bianca

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響

安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見

根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment TSANG LAI HAR, BIANCA

簽署 日期

Signature Date 17 AUGUST 2026

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

tpbpd/PLAND

404 to 429

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 16:55
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 加州豪園28份意見書 - 17.08.2026 1.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 28 份意見書予 貴處作進一步跟進。謝謝。

Regards,

Wing Lo
Royal Palms Management Services Office
[redacted]
KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163







KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 陳[illegible]

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 15-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 譚旭浩

簽署:

電話: [redacted]

日期: 16-08-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: [redacted]

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 17 - 8 - 26

致：城市規劃委員會秘書處

407

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 彭麗臨

簽署:

電話:

日期: 15/8/26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 鄺偉堅

簽署:

電話: [redacted]

日期: 13-08-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃智愛

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 2026.8.14.

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 俞秋伶

簽署: Emily

電話: [redacted]

日期: 13.08.2026

410 附加

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 15、08、2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 魯仕偉

簽署: Chun.

電話: [redacted]

日期: 13.08.2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 俞鎧穎

簽署: 俞鎧穎

電話: [redacted]

日期: 13、08、2026

致：城市規劃委員會秘書處

413

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 林清芳

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 13.05.2026

413 附加

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 日期
Signature [signature] Date 15.08.2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 蘇穎恩

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 13.05.2026

414 附加

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature Nee-6c

日期
Date 15.05.2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 詹子敬

簽署: 詹子敬

電話: [redacted]

日期: 13.08.2026

致：城市規劃委員會秘書處

416

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 俞勝林

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 13.08.2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 劉曉剛

簽署:

電話: [redacted]

日期: 13-01-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: BP Building Limited

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期:

致：城市規劃委員會秘書處

419

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃月山

簽署:

電話: [redacted]

日期: 16-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

420

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃玉蓮

簽署:

電話: [redacted]

日期: 2026-8-15

致：城市規劃委員會秘書處

421

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 袁[illegible]

簽署:

電話: [redacted]

日期: 15-8-2021

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Liu Chiu-Fun

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 13/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

423

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 蘇寵宏

簽署:

電話:

日期: 13/8/26

致：城市規劃委員會秘書處

424

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 馬永興

簽署:

電話: [redacted]

日期: 2026年8月15日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: [redacted]

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 12-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

426

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 許洪

簽署 : _____

電話: _____

日期 : _____

致：城市規劃委員會秘書處

427

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Chan Chak Yu

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 16-08-2026

致：城市規劃委員會秘書處

428

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: FU SIU PAK, [illegible]

簽署:

電話: [redacted]

日期: 15/4/2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 彭鏡臨

簽署:

電話:

日期: 15/8/26

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

tpbpd/PLAND 430 to 472

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 16:55
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 加州豪園44份意見書 - 17.08.2026 2.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 44 份意見書予 貴處作進一步跟進。謝謝。

Regards,

Wing Lo
Royal Palms Management Services Office
[redacted]
KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

下載 Live 生活樂 e-asy 享受新體驗
Download Live e-asy App
GO 綠色機構 greenorg

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: KWOK Nim Fai

簽署:

電話: [redacted]

日期: 13 Aug 2016

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: KAN PUI YEE FIONA

簽署:

電話: [redacted]

日期: 13 Aug 2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: ELENA LEUNG

簽署: Elena Leung

電話: [redacted]

日期: 15/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 姚漢榮

簽署: Gordon Yiu

電話: [redacted]

日期: Aug 15, 2016

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: WONG TAI KEUNG

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 14 . 8 . 2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院舍）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: MAK MAY CHUN LIANA

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 14.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

436

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: [redacted]

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 15.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 鄧秀嘉

簽署:

電話: [redacted]

日期: 15/08/2026

437 R4b

致：城市規劃委員會秘書

（地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓）

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：社會福利設施（安老院）

本人是加州花園／加州豪園的居民，強烈反對上述規劃申請，理由如下：

1. 違反「商業」地帶的規劃原意

申請地點位於「商業」地帶，規劃原意是促進零售、餐飲等服務社區的商業活動。安老院屬「機構用途」，不會產生消費人流，反而佔用珍貴商業樓面，直接違背該地段作為地區商業中心的規劃原意。

2. 人流本質錯配，破壞商業生態

商場需要「流動消費人口」支撐，安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。這不僅無法帶動周邊商店，更會削弱商場活力，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套。

3. 交通及緊急車輛衝突

普通購物屬「自願及短暫」出行；安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者共用狹窄通道（如加州花園大道及洋葵徑），會造成嚴重安全隱患及交通擠塞，這是商業活動不會產生的特殊負擔。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

4. 違背居民合理期望，破壞社區安寧

居民選擇在此置業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。改建安老院將引入救護車聲響、長者戶外活動、醫療廢物、噪音及光線污染等，破壞社區安寧，構成厭惡性影響。

5. 加劇社區矛盾，損害整體福利

救護車頻繁進出及厭惡性觀感，將損害周邊物業價值。項目必然引發居民與營運方的對立、業主與租戶間的無休止訴訟，撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨背道而馳。

基於上述理由，本人強烈要求城規會否決此項申請。懇請各位委員慎重審議。

提意見人姓名：鄭杰堯

簽署：

日期：14-08-2026

聯絡電話：[redacted]

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Justin So

簽署: X

電話 [redacted]

日期: 17/8/26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: KINGSLEY SO

簽署: K

電話: [redacted]

日期: 17/8/26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Lester So

簽署: LS

電話: [redacted]

日期: 17/8/26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 梁浚蔚

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 14/8/2026

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

· 安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

· 延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

· 交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] 陳惠娟

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話]

日期：[請填寫日期] 15-8-2026

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

· 安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

· 延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

· 交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

其他：影響附近居民生活
(1) 噪音及氣味
(2) 救護車頻頻進入
(3) 外來人仕（探訪者）增加
(4) 院友佔用本邨休閒設施

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] 葉欣欣

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話]

日期：[請填寫日期] 15-8-2026

444

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: TSUI CHEUK WING

簽署:

電話: [redacted]

日期: 13-08-2026

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

·安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

·延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

·交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] HO KIN KWOK

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話]

日期：[請填寫日期] 15.08.2026

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

· 安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

· 延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

· 交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] LI LI WEI

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話] [redacted]

日期：[請填寫日期] 15 · 08 · 2026

致：城市規劃委員會秘書處

447

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 張詠勳

簽署: 張詠勳

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

443

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: LUN SHUN WAN

簽署: 倫

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

449

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: LAI WING KEUNG

簽署:

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Chan, Kam Shu.

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 16-Aug-2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature

日期 Date 12/08/2026

452

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 楊淑英
Signature

日期 12/08/2026
Date

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 10/8/26

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

·安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

·延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

·交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] YANG CHIN HSUAN

聯絡地址：[請填寫地址 [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話

日期：[請填寫日期] 15/08/26

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

· 安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

· 延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

· 交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] Qiu Huiyun

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話] [redacted]

日期：[請填寫日期] 15/08/26

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：LEUNG JUNG WAI

簽署：

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：SO PAK CHUEN

簽署：

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 _____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 吳偉強

簽署: 吳偉強

電話: [redacted]

日期: 17-8-26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 _____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 梁銘峰

簽署:

電話: [redacted]

日期: 8月17

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 吳偉豪

簽署: 吳偉豪

電話: [redacted]

日期: 17-8-26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 _____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 吳仁全

簽署: 吳仁全

電話: [redacted]

日期: 17-10-26

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：LAI TUNG SZE

簽署：

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：連偉傑

簽署：LIN WAI KIT

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：連偉強

簽署：連偉強

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：連偉業

簽署：Lin Wai Yip.

城規會規劃申請反對意見書 466

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：林小梅

簽署：Lam Siu Mui

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃[illegible]迪

簽署:

電話: [redacted]

日期: 14.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃豫迪

簽署: 黃

電話: [redacted]

日期: 20.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 _____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃錦盛

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 14. 8. 2026

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃[illegible]

簽署:

電話: [redacted]

日期: 20.1.2026

致：城市規劃委員會秘書處

463

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 葉靖汝

簽署:

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 葉博汝

簽署: 葉博汝

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

致：城市規劃委員會秘書

（地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓）

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：社會福利設施（安老院）

本人是加州花園／加州豪園的居民，強烈反對上述規劃申請，理由如下：

1. 違反「商業」地帶的規劃原意

申請地點位於「商業」地帶，規劃原意是促進零售、餐飲等服務社區的商業活動。安老院屬「機構用途」，不會產生消費人流，反而佔用珍貴商業樓面，直接違背該地段作為地區商業中心的規劃原意。

2. 人流本質錯配，破壞商業生態

商場需要「流動消費人口」支撐，安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。這不僅無法帶動周邊商店，更會削弱商場活力，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套。

3. 交通及緊急車輛衝突

普通購物屬「自願及短暫」出行；安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者共用狹窄通道（如加州花園大道及洋葵徑），會造成嚴重安全隱患及交通擠塞，這是商業活動不會產生的特殊負擔。

4. 違背居民合理期望，破壞社區安寧

居民選擇在此置業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。改建安老院將引入救護車聲響、長者戶外活動、醫療廢物、噪音及光線污染等，破壞社區安寧，構成厭惡性影響。

5. 加劇社區矛盾，損害整體福利

救護車頻繁進出及厭惡性觀感，將損害周邊物業價值。項目必然引發居民與營運方的對立、業主與租戶間的無休止訴訟，撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨背道而馳。

基於上述理由，本人強烈要求城規會否決此項申請。懇請各位委員慎重審議。

提意見人姓名：[redacted]

簽署：[redacted]

日期：14-8-2026

聯絡電話：[redacted]

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 葉荣耀

簽署: 葉荣耀

電話: [redacted]

日期: 16-8-2020

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

參考編號 Reference Number:	260817-153621-96090
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 15:36:21
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 蘇

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417（元朗加州花園廣場擬議社會福利設施 - 安老院）

敬啟者：
本人為加州花園 / 加州豪園之居民及持份者。就近日有關加州花園廣場（第G1-G3及G5-G8號舖位）申請改建為安老院之規劃申請（編號：A/YL-MP/417），本人表示強烈反對。
加州花園一直以來是規劃完善的低密度純住宅區，商場的設計初衷是為居民提供日常零售及基本服務。將商場部分範圍改建為高密度的安老院舍，將會對屋苑的交通、環境衛生、機電設施及居民的日常生活造成不可逆轉的嚴重影響。具體反對理據及質疑如下：
一、 交通網絡及緊急車輛通道不勝負荷
安老院的日常運作將衍生大量額外的車流，包括復康巴士、院友家屬的探訪車、醫療物資派送車，以及最關鍵的救護車及消防車等緊急救援車輛。
交通擠塞： 商場周邊的道路及上落客貨區並非為這類頻繁的機構性交通而設計。大量外來車輛駛入，將嚴重加重屋苑內的交通負荷。
阻礙救援： 若發生緊急醫療狀況或火警，救護車及消防車的頻繁進出及停泊，極有可能阻塞屋苑的主要通道，甚至延誤屋苑內其他居民的緊急救援需求。
二、 實際營運上的環境衛生與機電設施隱患
商業廣場的建築結構及機電系統（E&M Design）與醫療或安老設施的嚴格要求有著根本性的差異，強行改建將帶來極大的衛生風險：
抽風及氣味問題： 安老院對室內換氣率（Air Change Rate）、鮮風供應及排氣系統有極高要求。原有商場的通風系統若未能徹底升級並有效隔離，院舍的異味、甚至空氣傳播的病菌極易擴散至商場其他區域及鄰近民居。
排污及醫療廢物處理： 院舍日常運作會產生大量排泄物及醫療廢物。現有商場的喉管及排污系統是否足以應付？醫療廢物的收集、儲存及運送路線若與一般居民及商場顧客重疊，將構成嚴重的公共衛生危機。
三、 嚴重破壞低密度住宅的周邊環境及規劃原意
居民選擇居住於加州花園，正是因為其低密度、寧靜且安全的居住環境。

安老院屬於 24 小時全天候營運的設施，夜間的交更、突發的救護車響號及強光，將嚴重滋擾周邊居民的作息。

將服務外區人士的安老院設立於封閉式的私人屋苑商場內，完全違背了該地段作為「低密度住宅及配套零售」的規劃原意，存在極大的土地用途衝突。

四、 必須向申請人提出的嚴正質疑

在審批此申請前，城規會及相關部門必須要求申請人交代以下具體運行細節：

1. 醫療廢物具體運送路線及存放位置為何？ 會否對現有商戶及居民造成衛生威脅？
2. 緊急車輛（救護車/消防車）的專屬停泊位置在哪裡？ 如何保證不會佔用或阻塞屋苑的行車道？
3. 機電及抽風系統將如何改裝？ 排氣口將設置於何處？如何確保氣味及細菌不會影響周邊環境？
4. 商場現有設施（如電力、食水、排污）的負荷評估報告在哪裡？

總括而言，加州花園廣場在地理位置、交通配套、機電設施及周邊環境上，均絕對不適合改建為安老院。為保障現有數以千計居民的既有權利、生活質素及社區安全，本人懇請 城規會委員否決上述規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	260817-183658-87673
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 18:36:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Sharon Wong Sze Laam

意見詳情
Details of the Comment :

第一點係「高密度劏房式配置」，平面圖顯示床位極其密集，證實其屬高密度醫療機構運作，與商場原本開放式的商業環境完全不符。而且在如此高密度且通道狹窄的空間內安置九十名行動不便的長者，一旦發生緊急意外，疏散極具隱患，對整體公共安全構成威脅。

第二點係：後勤設施產生持續環境滋擾，圖中劃出大型商業廚房同洗衣房，此類設施運作時產生的強烈油煙、洗衣氣味同高功率抽風噪音，將直接排向商場公共範圍，嚴重破壞周邊環境衛生與居住質素。

第三點系：加州花園大道及廣場周邊道路屬屋苑內部/私家路範圍，90 個床位的安老院會帶來醫護人員多班制交接、每日探訪高峰期車流、醫療廢物處理車、大型餐飲/物資補給車及緊急救護車等高頻率車流。 高頻次的重型服務車輛及救護車出入，會加速道路損耗，將維修成本不公地轉嫁給全體業主。

第四點系：破壞屋苑居住環境： 加州花園廣場是一個開放式商場，旨在為業主提供日常購物、休閒及社區互動空間。在商場地下引進高密度的機構式安老院，將嚴重破壞本屋苑清靜、低密度的居住環境與社區風貌。

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

參考編號 Reference Number:	260817-185021-50009
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 18:50:21
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Wong sai lung

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對加州花園商場起建老人院， 屋苑來商場 店舖設施原意是服務屋苑內市民提供民生需求， 商場不但未能提供應有服務，更加令到商場內的交通更繁忙，嚴重影響居民日常生活。 本人提出反對

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

參考編號 Reference Number:	260817-185331-22809
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 18:53:31
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chow Kam Fung

意見詳情
Details of the Comment :

本人不同意規劃申請,
1. 大幅削減民生商舖空間： 擬議的安老院將佔用商場極大面積，直接擠壓現有或潛在的超級市場、食肆、診所及零售店舖的生存空間。這完全違背了屋苑商場「服務當區居民」的根本規劃原意。
2. 降低居民生活質素： 居民當初選擇遷入，是考慮到屋苑內有自給自足的商業配套。若商場失去其原有的零售及餐飲功能，居民將被迫跨區購買日常用品，嚴重影響生活便利性。

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

參考編號 Reference Number:	260817-192423-80996
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 19:24:23
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Ip Ngar wai

意見詳情 Details of the Comment :

本人係加州花園丁香徑業主，本人完全反對及提交以下資料：該建議 負面影響與居民疑慮

低密度屋苑的居民通常追求安靜、隱蔽及高生活品質，因此對於安老院的興建普遍存在以下擔憂

1. 交通與人流壓力

1.1 緊急車輛頻率增加： 安老院需頻繁調配救護車或非緊急救護車接送長者，救護車警號及閃燈可能干擾居民休息。

1.2 車位與交通阻塞： 院舍員工、探訪家屬、物資送貨車及復康巴士的進出，會增加屋苑內部道路及停車位（特別是客用車位）的負擔。

2.環境、噪音與衛生關注

2.1 活動噪音： 長者日間活動、復康治療或夜間急救等可能產生一定噪音。

2.2 醫療廢物與垃圾處理： 院舍產生的醫療廢物（如使用過的護理用品、尿片等）若處理不當，易引發衛生疑慮及氣味困擾。

2.3 公共設施佔用： 若院舍無獨立通道，院友與家屬頻繁使用屋苑公共升降機、花園或行人道，可能減少原居民的私人空間感。

3.心理因素與文化禁忌： 部分居民在傳統觀念上對「疾病、衰老或臨終照顧」存有忌諱，認為鄰近安老院會影響居住氛圍。

4.樓價、物業估值影響： 居民擔憂安老院會降低屋苑的「高端」或「私密」形象，從而

影響二手市場的買賣意願及樓價。

5.早期溝通與透明度：

管理公司於規劃階段沒有舉辦居民諮詢會，清楚交代院舍規模、收容類型（如非高度傳染性/非嚴重精神科）及營運細節等資料，未與區內居民達成共識

本型也與多位業主溝通完全沒有人贊成城規會的建議請當局不要一意孤行

[redacted]業主林太上

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

參考編號 Reference Number:	260817-211546-80601
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 21:15:46
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Liu Chi Nang

意見詳情
Details of the Comment :

重要前提：

一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

• 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

• 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

• 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關

風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建
地面層商鋪改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否再審議。

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

參考編號 Reference Number:	260817-230610-40809
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/08/2026 23:06:10
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Yip Sau Yu

意見詳情 Details of the Comment :

加州花園本身為低密度大型住宅屋苑，商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為老人院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本會特此列明以下九大反對理據：

一、 法理依據：
違反當初規劃意向，一但申請通過，將造成不可逆轉，極壞的先例，加州花園商場屬於Resident group C 住宅丙類，規劃意向：屬於低密度住特色，避免加重區內基礎設施，如道路和排污等的負荷，區內不准許大規模商業活動，可能構成違地契與違公契行為
再者，發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。
本會為加州花園業主委員會，依法代表本苑業主及住戶，就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二. 政府北部都會區發展策略
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足
所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人仕院舍的規劃申請 (編號：A/YL- NSW/348 及A/YL-NSW/349) , 有關院舍將提供近364個床位，已能有效地滿足周邊社區安老及護理需求

貴會作為城市規劃領導者，應該非常明白及理解：在3萬公項土地，重新規劃，無論在樓宇建築，基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美
所以绝對沒有充份理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下和在存有各項未能解決的問題下

強行把居民唯一所依賴的民生商場□改建, 犧牲原居民的利益，加劇社會矛盾，違背政府和諧的理念。

三、交通承載力嚴重超出負荷，衍生人車爭路及公共安全隱憂

加州花園和加州豪園，在交通方面，居民主要靠駕駛私人車輛和乘搭屋苑邨巴
老人院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出, 令車流量急劇增加，嚴重超出負荷

當初道路為低密度屋苑設計，並未乎合龐大的車輛流量需求： 加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加本苑居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本： 根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州花園及毗鄰加州豪園業主共同承擔。
於商場設置老人院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

四、剝奪居民基本生活需求，破壞社區基本生活功能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）： 加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設，務求做到自給自足。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。
發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間： 是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整体商場實用面積大約四分之一, 極大面積

原本租户，是日常用品店及幼稚園，均是居民生活必須品，若將其改為老人院舍，幼童需要跨區返學，跨區接送放學，極度不方便，嚴重違背政府 鼓勵生育 政策，將嚴重壓縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便, 直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有90個床牀，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶
急劇增加非本邨居民自由出入人流數量：工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，做成嚴重治安問題
導致本邨在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁给本邨居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

六. 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度： 加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高： 一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏

散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

七、環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題 , 噪音滋擾

根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，维修及保養均有業主負責
老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民
相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！

而且老人院每日運作, 必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生

現有商場之排污及垃圾處理設施 , 在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計, 處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疾情折磨後，好不容易才重踏正軌，懇請貴會慎重考慮確切問題！

環境噪音破壞寧靜社區： 救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。即使晚間沒有警號聲，但車頭仍然會亮住救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大厦，強光會做成光污染，非常影響居民作息時間。

八、土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九. 加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人仕的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地点就是商場附近的公共位置，而老人院所處位置正正就是商場，一但老人從老人院出來散步，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近2026年8月7日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案

另外，自從2026年7月9日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣冲天，投訴不斷，對社會氛圍造成嚴重影響。而今次老人院位置正正處於一個容許飼養狗隻的居住環境，會再次挑起社會對毛孩的衝突，違背了政府努力實現 人寵共融 的政策, 希望貴會三思而後行，往往政策不完善，導致後果嚴重

另外加州花園商場有營運24小時的健身中心，晚上人來人往，人流聚雜，大部分也是駕駛車輛入來，泊車位置正正就是老人院周邊，難免有噪音滋擾！老人大多是早睡，他們的睡眠時間就是健身中心的人流高峰期。

總結：在北部都會區3萬公頃的龐大土地供應下，绝對無需要強行在一個三十多年前興建，在排污，交通，治安，設施..... 都存在極大問題和隱患的商場裡 改建老人院，並且

還把各種營運成本轉嫁於兩區居民！
做法極不公平和極不合理！
懇請貴會嚴肅，審慎，處理該項申請。

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

參考編號
Reference Number: 260818-103004-11134

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 18/08/2026 10:30:04

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Tang Wing Yee Joanna

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)
加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明本人為加州花園業主，對上述申請提出堅決反對。加州花園廣場位於私人住宅範圍內，原規劃定位為低密度住宅社區，居民選擇此地居住正是因為其寧靜、低密度及安全的生活環境。擬議用途與原規劃不符，若在此設立安老院，將破壞原有社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院設施應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非在交通依賴私家車及小巴的低密度住宅區。

二、交通問題加州花園的交通承載力已經接近飽和。屋苑僅有青山公路及新田公路作主要出入口，繁忙時段經常出現擠塞情況。根據運輸署的交通普查數據，新田公路每日車流量約四萬五千輛次，顯示道路已處於高負荷狀態。若安老院落成，將引入救護車、送貨車及探訪車輛，進一步加劇交通壓力。此外，加州花園距離港鐵站約四十五至六十分鐘車程，居民主要依賴巴士及小巴往返市中心。安老院若設於此，探訪人流將造成公共交通超負荷，增加候車時間並影響居民日常出行。更重要的是，最近的公立醫院距離約四點五公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。這些交通因素顯示，加州花園並不適合作為安老院的選址。

三、保安問題加州花園屬於低密度私人住宅社區，現有保安設施包括六個保安崗位及約一百二十部閉路電視，主要針對住戶及其訪客。出入管制系統亦僅限住戶使用，並無應付大量外來訪客的設計。安老院若設於此，將引入探訪者、醫療人員及送貨車隊，大幅增加外來人流，保安系統無法應付，居民安全將受到威脅。現有保安設施的設計是為了維持住戶的安全與私隱，並不適合應付公共福利設施帶來的高人流量。安老院的設立將削弱住戶的安全管理。

四、社區環境影響加州花園定位為寧靜低密度住宅區，居民選擇此地居住正是因為其安靜的生活環境。安老院的運作需大量後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，這些活動將破壞原先住宅屋苑的環境設計。現時的商場管理勉強應付屋苑日常管理。若在此設立安老院，將影響影響保安管理汽車人流。居民的生活質素亦會受到損害。安老院設施與私人住宅區混合，將導致社區定位模糊，居民生活品質下降。

五、居民意見根據元朗區議會二零二六年的諮詢，收集了二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通設施不足，要求增設行人過路設施及交通燈號，以保障安全。同時，居民亦反映垃圾收集、環境衛生及保安問題，並建議改善康樂與休憩設施，以提升社區生活品質。這些意見顯示，現有社區設施已不足以應付現有人口，更遑論引入安老院這類公共福利設施。

六、結論基於以上理由，作為加州花園業主，我堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，並另覓合適地點設立安老院。

430 附加

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

參考編號 Reference Number:	260818-103926-75851
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	18/08/2026 10:39:26
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Tang Wing Yee Joanna

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)
加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明本人為加州花園業主，對上述申請提出堅決反對。加州花園廣場位於私人住宅範圍內，原規劃定位為低密度住宅社區，居民選擇此地居住正是因為其寧靜、低密度及安全的生活環境。擬議用途與原規劃不符，若在此設立安老院，將破壞原有社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院設施應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非在交通依賴私家車及小巴的低密度住宅區。

二、交通問題加州花園的交通承載力已經接近飽和。屋苑僅有青山公路及新田公路作主要出入口，繁忙時段經常出現擠塞情況。根據運輸署的交通普查數據，新田公路每日車流量約四萬五千輛次，顯示道路已處於高負荷狀態。若安老院落成，將引入救護車、送貨車及探訪車輛，進一步加劇交通壓力。此外，加州花園距離港鐵站約四十五至六十分鐘車程，居民主要依賴巴士及小巴往返市中心。安老院若設於此，探訪人流將造成公共交通超負荷，增加候車時間並影響居民日常出行。更重要的是，最近的公立醫院距離約四點五公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。這些交通因素顯示，加州花園並不適合作為安老院的選址。

三、保安問題加州花園屬於低密度私人住宅社區，現有保安設施包括六個保安崗位及約一百二十部閉路電視，主要針對住戶及其訪客。出入管制系統亦僅限住戶使用，並無應付大量外來訪客的設計。還有現時人力和系統資源只能應付屋苑日常營運管理。安老院若設於此，將引入探訪者、醫療人員及送貨車隊，大幅增加外來人流，保安系統無法應付，居民安全將受到威脅。現有保安設施的設計是為了維持住戶的安全與私隱，並不適合應付公共福利設施帶來的高人流量。安老院的設立將削弱住戶的安全感，破壞原有的社區安全管理。

480 附加

四、社區環境影響加州花園定位為寧靜低密度住宅區，居民選擇此地居住正是因為其安靜的生活環境。安老院的運作需大量後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，這些活動將破壞原有環境的寧靜。此外若在此設立安老院，安老院設施與私人住宅區混合，將導致社區定位模糊，居民生活品質下降。

五、居民意見根據元朗區議會二零二六年的諮詢，收集了二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通設施不足，要求增設行人過路設施及交通燈號，以保障安全。同時，居民亦反映垃圾收集、環境衛生及保安問題，並建議改善康樂與休憩設施，以提升社區生活品質。這些意見顯示，現有社區設施已不足以應付現有人口，更遑論引入安老院這類公共福利設施。

六、結論基於以上理由，作為加州花園業主，我堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，並另覓合適地點設立安老院。

480 附加

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

參考編號 Reference Number:	260824-223005-45122
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 22:30:05
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Tang Wing Yee Joanna

意見詳情
Details of the Comment :

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)
加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位)
擬議用途：社會福利設施（安老院）

立場聲明本人為加州花園業主，對上述申請提出堅決反對。加州花園廣場位於私人住宅,低密度住宅社區，本人選擇此地居住正是因為其寧靜、低密度。如若在此設立安老院，將破壞原有社區定位不符。

加州的保保安設計原是基於私人低密度屋苑區，主要針對住戶及其訪客。出入管制系統亦僅限住戶使用，並無應付大量外來訪客的設計。現時人力和系統資源只能應付屋苑日常營運管理。如安老院若設於此，將引入探訪者、醫療人員及送貨車隊，大幅增加外來人流，保安系統無法應付，居民安全將受到嚴重影響。

加州位於青山公路新田段只有一條來回行車線，繁忙時段經常出現擠塞情況。落大雨時間更有水浸情況，道路已處於高負荷狀態。若安老院落成，救護車、送貨車及探訪車輛，進一步加劇交通壓力。加州花園距離港鐵站約二十五分鐘車程，居民主要依賴屋苑巴士往返市中心。安老院若設於此，探訪人流將會使用屋苑巴士，增加候車和保安安排，並影響居民日常出行。這些交通因素顯示，加州花園並不適合作為安老院的選址。

基於以上理由，作為加州花園業主，我堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，並另覓合適地點設立安老院。

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

參考編號 Reference Number:	260818-114326-42768
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	18/08/2026 11:43:26
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Lee Tsun Sing

意見詳情 Details of the Comment :

致城市規劃委員會的反對書

關於反對元朗加州花園私人屋邨商場內興建安老院之申請

本人李俊昇為元朗加州花園之業主，得悉啟勝管理服務有限公司（新鴻基地產全資附屬公司）擬將本屋苑商場部分改建為安老院，對此我們表示極度遺憾及強烈反對，理由詳述如下：

一、嚴重違背商場定位，損害居民生活所需

加州花園商場之設立，原意為服務本屋苑近千戶居民之日常生活所需。商場本應提供超市、食肆、便利店等民生商舖，方便居民購買日常用品及享用社區服務。現時擬將商場改建為安老院，實屬根本性地改變商場用途，完全違背商場作為服務居民之民生配套設施的原意。此舉將剝奪居民使用商場設施之權利，嚴重損害廣大居民的日常生活便利。

二、交通嚴重倒塞，危及居民出入安全

加州花園只靠一條加州花園大道連接青山公路 - 潭尾段作為唯一對外通道。該道路本身容量有限，一旦安老院落成啟用，將大幅增加非居民私家車、救護車、復康小巴及探訪車輛的出入頻次。

參考同類案例，擬建安老院預計需聘用大量員工，加上院友家屬探訪及醫療接送車輛，每日新增車流將嚴重超出該唯一通道的承載能力。屆時交通倒塞將嚴重影響近千戶居民的日常出入，更可能阻礙緊急救援車輛通行，危及居民生命安全。

三、嚴重影響屋苑地價，造成業主嚴重損失

商場作為屋邨重要配套設施，是維持物業價值的核心因素之一。一旦商場改建為安老

院，救護車頻繁出入、衛生及治安等隱憂將嚴重損害加州花園的居住環境及物業形象，直接導致屋邨地價及租金下跌。全體業主將因此蒙受重大經濟損失，而此等損失乃因管理公司單方面決策所致，對廣大業主極不公平。

四、啟勝管理服務有限公司為私利犧牲居民利益，實屬遺憾

啟勝管理服務有限公司作為新鴻基地產全資附屬公司，本應以服務加州花園全體業主及居民為己任。然而，該公司在未充分諮詢業主及居民意見的情況下，單方面推動商場改建安老院計劃，完全漠視廣大居民的合理權益。此舉明顯是為追求私人商業利益，而肆意犧牲近千戶居民的居住質素及財產價值，實令人極度遺憾及憤慨。

總結

基於上述理由，我們強烈要求城市規劃委員會：

1. 否決是項安老院之規劃許可；
2. 要求啟勝管理服務有限公司立即擱置商場改建計劃；
3. 要求恢復商場作為服務居民的民生配套設施之原有定位。

我們堅決反對，誓不妥協！

此致
城市規劃委員會

加州花園業主李俊昇　謹啟
2026年8月17日

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

參考編號 Reference Number:	260818-131238-72572
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	18/08/2026 13:12:38
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 宋

意見詳情 Details of the Comment :

醫療廢物處理未完善，中央空調會引致污染，嚴重影響屋苑內住戶居住環境質素

483 17-8-26
Fax to 2877 0245
2/3
Tong

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/YL-MP/417**

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人經常到加州花園探訪親友，對加州花園社區包括交通、保安和社區環境及商場相當了解，因此堅決反對上述申請。反對理由如下：

1.交通問題 - 加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題 - 安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響 - 安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會 拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 唐小良

簽署

Signature

日期

Date Aug 17, 2026.

17-8-26
Fax to 27770245
頁數 484 2/3
Chan

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人經常到加州花園探訪親友，對加州花園社區包括交通、保安和社區環境及商場相當了解，因此堅決反對上述申請。反對理由如下：

1.交通問題 - 加州花園交通承載力已近飽和,僅靠青山公路及新田公路出入,繁忙時段經常 擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛,已屬高負荷。安老院落成將引入救 護車,送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題 - 安老院將引入大量外來人流,保安系統無法應付,居民安全與私隱受威脅,社 區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響 - 安老院設立需後勤支持,包括醫療廢物處理,送貨及探訪,將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會 拒絕該申請,另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment CHAN SUN YUE

簽署
Signature

日期
Date 17/8/2026

Fax 485

2877 0245

2/3

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園加州豪園附近屋苑業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱 L.J Lai Kuen

Name of person/company making this comment

簽署 Signature _____ 日期 Date 14.8.26

486

2/3

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園/加州豪園附近屋苑業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment YUNG YUK YIN

簽署 日期

Signature [signature] Date 14-8-26

寄付：城市規劃委員會　　417

標題：A/YL-MP/417

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立

政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，

位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。

幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，

地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，

存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-

院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：張美好

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 13-8-2026



寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

488

強烈反對元朗加州花園苑內商業大厦改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾 483

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名： Rosaline Wong Wai Yeung

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 13.08.26.

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

483 附加

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-222109-94850
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	25/08/2026 22:21:09
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	夫人 Mrs. Rosaline Wong

意見詳情
Details of the Comment :

Old folks home should be placed away from residential area like Palm Springs. Noise & traffic will be a potential issue. Ambulances & visitors will be another disturbance for the residents. Ac adia in Palm Springs will be greatly affected.

I greatly feel that having an old folk home in this residential area Palm Springs is not appropriat e.

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

489

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：[redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 13/8/2023

RECEIVED
14 AUG 2023
Town Planning Board

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

490

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾 490

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名： Joshua Sim

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 13.8.2026

RECEIVED
14 AUG 2023
Town Planning Board

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

491

強烈反對元朗加州花園苑內商業大厦改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：陳嘉德 [redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 13/8/2026.

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

492

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

492

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名： Sin Kway Hong [redacted]

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 13.8.2026

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417 493

強烈反對元朗加州花園苑內商業大厦改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：張嘉慧 [redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 13/8/2026

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書

（地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓）

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：社會福利設施（安老院）

本人是加州花園／加州豪園的居民，強烈反對上述規劃申請，理由如下：

1. 違反「商業」地帶的規劃原意

申請地點位於「商業」地帶，規劃原意是促進零售、餐飲等服務社區的商業活動。安老院屬「機構用途」，不會產生消費人流，反而佔用珍貴商業樓面，直接違背該地段作為地區商業中心的規劃原意。

2. 人流本質錯配，破壞商業生態

商場需要「流動消費人口」支撐，安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。這不僅無法帶動周邊商店，更會削弱商場活力，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套。

3. 交通及緊急車輛衝突

普通購物屬「自願及短暫」出行；安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者共用狹窄通道（如加州花園大道及洋葵徑），會造成嚴重安全隱患及交通擠塞，這是商業活動不會產生的特殊負擔。

4. 違背居民合理期望，破壞社區安寧

居民選擇在此置業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。改建安老院將引入救護車聲響、長者戶外活動、醫療廢物、噪音及光線污染等，破壞社區安寧，構成厭惡性影響。

5. 加劇社區矛盾，損害整體福利

救護車頻繁進出及厭惡性觀感，將損害周邊物業價值。項目必然引發居民與營運方的對立、業主與租戶間的無休止訴訟，撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨背道而馳。

基於上述理由，本人強烈要求城規會否決此項申請。懇請各位委員慎重審議。

提意見人姓名：呂穎兒

簽署：呂穎兒

日期：14/Aug/2026

聯絡電話：[redacted]

RECEIVED
17 AUG 2026
Town Planning Board

補充：「加州花園商场」是加州花園，加州豪園一帶居民區的便民設施，一帶居民強烈反对改做成安老院！

呂穎兒
加州豪園业主
14/08/2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 495

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月18日星期二 0:10
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417 的反對意見

本人為**加州花園**的居民，現就上述規劃申請（擬於加州花園廣場改建安老院）提出強烈反對，理由如下：

一、商場是居民唯一步行可達的購物及補給設施

兩屋苑合共超過 1,400 戶居民，日常生活高度依賴**加州花園廣場**——這是區內唯一補給設施。

加州花園及加州豪園是一個**遠離市集的小社區**，居民除了乘車外出之外，商場是**唯一可以步行到達**的購物及生活補給資源。對於屋苑內沒有私家車的家庭而言，此商場是維持日常生活的**必要設施**，商場應該以服務居民為主，而非其他居民不常用到的設施。

二、屋苑私家道路及設施由居民管理費出資維修保養，申請人未交代額外負擔

加州花園及加州豪園屬**平房設計**，屋苑內的道路屬**私家路**，並非公共道路。屋苑內的道路及相關設施，**並非由公帑興建或維護，而是由居民每月繳付的管理費中出資維修保養**。換言之，道路的折舊損耗、維修開支，最終均由全體居民承擔。

此外，屋苑的**穿梭巴士（居民巴士）服務**同樣由居民的管理費補貼營運。目前居民巴士路線，為居民提供往返上水、元朗等地的交通服務。然而，**申請人並未交代**安老院落成後，外來訪客、救護車及員工車輛會否使用屋苑的私家道路，以及外來訪客會否乘搭由居民管理費補貼的穿梭巴士。一旦外來人士使用相關設施，即等同於**由加州花園及加州豪園的居民出資補貼安老院的營運**，對居民極不公平。

安老院一旦落成，救護車、復康小巴及外來訪客車輛將頻繁進出屋苑範圍，不僅對居民出資維修保養的私家道路造成額外損耗，更會嚴重影響居民的出入安全及生活安寧。救護車的響聲對附近居民（尤其晚間）將造成嚴重噪音滋擾。

此外，屋苑現有停車場的出租率已十分高，居民時常需要**輪候半年至一年之久**方能成功租用車位。安老院營運所帶來的額外車輛需求，勢必進一步加劇車位短缺問題。根據同區同類申請的報導，擬建安老院按《安老院規例》的人手要求估算，**需聘用約 170 名員工**，加上訪客，最終需容納**近千人**，將對本已緊張的停車位供應構成沉重壓力。

三、與北部都會區及新田科技城的規劃定位背道而馳

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

加州花園及加州豪園位於**北部都會區至新田科技城的規劃範圍內**。事實上，毗鄰加州花園以北的用地，已有人向城規會申請發展大型安老院，將提供約 **716 個安老院舍床位**。若連屋苑商場亦改建為安老院，本區將變成**安老院舍集中地**，與北部都會區作為「產業區的創科重鎮」的定位嚴重背離。

勞工及福利局局長孫玉菡明確指出，北部都會區是一個「**產業區的創科重鎮**」，將是「**香港其中一個最年輕的地方**」。政府規劃北部都會區時，預期「產業推動的一批有活力的年輕人會進入北都」，並明確指出如按全港人口老齡化的標準去規劃北部都會區，「**便未必適合北都**」。

由此可見，北部都會區及新田科技城的規劃定位是面向創科產業及年輕人口的「**年輕社區**」，而非安老院舍集中地。在一個定位為年輕創科產業區的地方，於**兩個合共超過 1,400 戶的大型洋房屋苑的唯一商場**設置大型安老院，不僅與政府的區域規劃方針背道而馳，亦將浪費北部都會區寶貴的商業樓面空間，阻礙當區吸引年輕人才及創科產業落戶的發展目標。

四、缺乏充分社區諮詢，漠視居民意見

本人及本屋苑居民對是次改建計劃事先毫不知情，**大業主亦未諮詢居民意見**。此舉漠視居民權益，有違規劃程序應有的公眾參與精神。

基於上述理由，本人強烈反對上述規劃申請，懇請貴會慎重審議，否決有關申請，以維護居民合法權益及社區和諧。

此致
城市規劃委員會

反對人姓名：郭偉權

身分: 加州花園業主
地址：[redacted]
聯絡電話：[redacted]
日期：2026 年 8 月 17 日

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

496

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月17日星期一 17:49
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Perry Yiu; rickytsuioffice@gmail.com
主旨: MP417_反對信
附件: MP417_反對信.pdf

類別: Internet Email

香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會

先生/女士：

新界元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)

加州花園廣場 (G1-G3 及 G5-G8 號鋪位)

擬議社會福利設施(安老院)

(規劃申請編號：A/YL-MP/417)

本辦事處近日收到大量加州花園、加州豪園及錦綉花園等多個屋苑居民對上述規劃申請的反對意見。經認真審閱申請文件並結合居民訴求後，本辦事處深表認同居民的疑慮，現基於以下五大核心規劃及技術理由，強烈反對上述申請，懇請委員會予以拒絕：

(1) **擬議用途嚴重違背「住宅(丙類)」地帶的規劃意向**
根據米埔分區計劃大綱圖（編號 A/YL-MP/1）的法定圖則，加州花園早被劃為「住宅(丙類)」地帶，其規劃意向明確旨在作低層、低密度的住宅發展。屋苑位處新界較為偏遠位置，加州花園廣場的設立，為一座兩層高的商場，多年來均用作零售商鋪及食肆等用途，該廣場作為屋苑的附屬商業設施其存在基於服務加州花園居民的前提。擬議的安老院舍服務對象涵蓋加州花園以外的居民，並非屋苑附屬設施，其營運模式及人口流動本質，將徹底改變該地帶的「社區設施輔助住宅」角色，對現有低密度生態及居住環境構成負面及不可逆轉的影響。

(2) **不當蠶食屋苑僅有的零售樓面，損害居民基本生活所需**

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

根據申請人提供的文件，擬建安老院舍將佔用約 973.8 平方米樓面(即佔總零售樓面 6,186.5 平方米的 16%)，即使部分申請處所暫時空置，規劃審批應着眼於土地用途的長遠兼容性，而非當下空置率。加州花園位處偏遠，該商場是居民唯一的補給點。允許安老院長期進駐，將永久削減寶貴的零售樓面，扼殺未來商業租賃的靈活性，直接損害居民獲取日常餐飲及購物服務的基本權利，違反了「規劃為居民提供生活配套」的基本原則。

(3) **交通及緊急車輛出入的技術性缺陷**

申請人提交的交通報告存在嚴重漏洞，未能充分考慮緊急車輛（救護車及消防車）的實際操作需求

(a) **路網承載力不足**：加州花園內道路狹窄，設計標準僅為服務低密度住宅的低流量車流，並無預留供大型緊急車輛高速通行及靈活掉頭的空間。

(b) **緊急應變風險**：擬議提供 90 個床位，屬於中型院舍，晚間救護車出入頻率勢必增加。在狹窄路段，救護車進出時極易造成交通阻塞，延誤黃金救援時間，且警笛聲在深夜對周邊低密度住宅的噪音滋擾遠比市區嚴重。報告技術評估極不全面。

(4) **欠缺長者必需的戶外康樂及休憩空間，不符安老服務標準**

優質的安老院舍必須配備足夠的戶外活動空間以促進長者身心健康。申請文件完全未有提及如何提供任何形式的私人戶外花園或公共活動平台。考慮到申請處所位於商場內部，周邊均為車道及停車場，長者根本無法在安全環境下進行戶外伸展及社交活動，這不僅是不合理的規劃佈局，更不符合當代安老服務對院舍環境的基本要求。

(5) **宏觀規劃錯配：強烈建議善用北部都會區發展機遇**

政府正全力發展北部都會區，該區具備足夠的土地儲備進行一站式、具規模的安老社區規劃。將安老院舍「插針式」地塞進一個為低密度住宅而設的現有商場內，屬典型的規劃錯配。本辦事處支持政府應付人口老化，但前提是

必須在合適的土地上，連同周邊醫療、道路及休憩配套一併規劃，而非犧牲現有居民的生活質素。

基於上述理由，擬議發展與法定圖則的規劃意向存在根本性矛盾，且在交通承載力、居民生活配套及長者福祉方面均存在無法彌補的缺陷。本辦事處懇請城市規劃委員會委員以保障社區整體利益為依歸，否決此項規劃申請。

立法會議員姚柏良　元朗區議員徐偉凱

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

2026 年 8 月 17 日

中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

立法會 LEGISLATIVE COUNCIL
姚柏良議員 Hon YIU Pak-leung, MH, JP

香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會

先生/女士：

新界元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)

加州花園廣場 (G1-G3 及 G5-G8 號鋪位)

擬議社會福利設施(安老院)

(規劃申請編號：A/YL-MP/417)

本辦事處近日收到大量加州花園、加州豪園及錦綉花園等多個屋苑居民對上述規劃申請的反對意見。經認真審閱申請文件並結合居民訴求後，本辦事處深表認同居民的疑慮，現基於以下五大核心規劃及技術理由，強烈反對上述申請，懇請委員會予以拒絕：

(1) **擬議用途嚴重違背「住宅(丙類)」地帶的規劃意向**

根據米埔分區計劃大綱圖（編號 A/YL-MP/1）的法定圖則，加州花園早被劃為「住宅(丙類)」地帶，其規劃意向明確旨在作低層、低密度的住宅發展。屋苑位處新界較為偏遠位置，加州花園廣場的設立，為一座兩層高的商場，多年來均用作零售商鋪及食肆等用途，該廣場作為屋苑的附屬商業設施，其存在基於服務加州花園居民的前提。擬議的安老院舍服務對象涵蓋加州花園以外的居民，並非屋苑附屬設施，其營運模式及人口流動本質，將徹底改變該地帶的「社區設施輔助住宅」角色，對現有低密度生態及居住環境構成負面及不可逆轉的影響。

(2) **不當蠶食屋苑僅有的零售樓面，損害居民基本生活所需**

[redacted]

中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

立法會 LEGISLATIVE COUNCIL
姚柏良議員 Hon YIU Pak-leung, MH, JP

根據申請人提供的文件，擬建安老院舍將佔用約 973.8 平方米樓面(即佔總零售樓面 6,186.5 平方米的 16%)，即使部分申請處所暫時空置，規劃審批應着眼於土地用途的長遠兼容性，而非當下空置率。加州花園位處偏遠，該商場是居民唯一的補給點。允許安老院長期進駐，將永久削減寶貴的零售樓面，扼殺未來商業租賃的靈活性，直接損害居民獲取日常餐飲及購物服務的基本權利，違反了「規劃為居民提供生活配套」的基本原則。

(3) **交通及緊急車輛出入的技術性缺陷**

申請人提交的交通報告存在嚴重漏洞，未能充分考慮緊急車輛（救護車及消防車）的實際操作需求：

(a) **路網承載力不足**：加州花園內道路狹窄，設計標準僅為服務低密度住宅的低流量車流，並無預留供大型緊急車輛高速通行及靈活掉頭的空間。

(b) **緊急應變風險**：擬議提供 90 個床位，屬於中型院舍，晚間救護車出入頻率勢必增加。在狹窄路段，救護車進出時極易造成交通阻塞，延誤黃金救援時間，且警笛聲在深夜對周邊低密度住宅的噪音滋擾遠比市區嚴重。報告技術評估極不全面。

(4) **欠缺長者必需的戶外康樂及休憩空間，不符安老服務標準**

優質的安老院舍必須配備足夠的戶外活動空間以促進長者身心健康。申請文件完全未有提及如何提供任何形式的私人戶外花園或公共活動平台。考慮到申請處所位於商場內部，周邊均為車道及停車場，長者根本無法在安全環境下進行戶外伸展及社交活動，這不僅是不合理的規劃佈局，更不符合當代安老服務對院舍環境的基本要求。

(5) **宏觀規劃錯配：強烈建議善用北部都會區發展機遇**

政府正全力發展北部都會區，該區具備足夠的土地儲備進行一站式、具規模的安老社區規劃。將安老院舍「插針式」地塞進一個為低密度住宅而設的現有商場內，屬典型的規劃錯配。本辦事處支持政府應付人口老化，但前提是

必須在合適的土地上，連同周邊醫療、道路及休憩配套一併規劃，而非犧牲現有居民的生活質素。

基於上述理由，擬議發展與法定圖則的規劃意向存在根本性矛盾，且在交通承載力、居民生活配套及長者福祉方面均存在無法彌補的缺陷。本辦事處懇請城市規劃委員會委員以保障社區整體利益為依歸，否決此項規劃申請。

姚柏良　徐偉凱

立法會議員姚柏良　　元朗區議員徐偉凱

2026 年 8 月 17 日

497

以郵寄送遞及傳真（2877 0245）及電郵（tpbpd@pland.gov.hk）
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

致：城市規劃委員會
有關：強烈反對加州花園廣場（元朗）地下舖位改建為安老院舍的申請

作為加州豪園的居民，本人致函強烈反對新地擬於加州花園廣場地下，改建為提供 90 個床位的私人安老院舍的申請。本人的反對理據如下：

1. 區內現時絕對不缺乏老人院或護老安老設施。單在加州花園商場一公里範圍內的竹園村區域，目前已有至少七間具規模的護老機構營運，包括：
   (a) 福音護理院
   (b) 樂恒扶康院
   (c) 基督教神愛護理院
   (d) 德馨護理安老院有限公司
   (e) 知年護理院 / 知年護養院
   (f) 竹園樂安居復康院舍 (Happy Stay)
   (g) 竹園護理院

   本人高度質疑在已有充分護老設施的社區內，是否有必要在極近民居的商場核心地段再增設一所大型安老院舍。

2. 據悉擬改建的舖位原為營運多年的幼稚園、零售店及超市。將原本服務年輕家庭的重製生活配套改建為安老院，實屬「開倒車」的規劃。這將直接削減本區對年輕家庭的吸引力，導致長遠未能吸引新血遷入，加劇屋苑本身的人口結構老化，扼殺社區的活力及可持續發展。

3. 若城規會批准是次申請，將為全港其他大型低密度住宅區的附屬商場立下極為惡劣的先例。這將鼓勵更多發展商將具備社區配套功能的商場核心地段，隨意改作利潤驅動的私人安老院，徹底破壞政府原先為住宅區精心設計的「綜合商業及社區配套」規劃平衡。

如有任何問題，敬請致電何君柱律師 [redacted]。
日期：2026 年 8 月 18 日

何君柱
HO KWAN CHU, CASEY

498

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 15.08.2026

499

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 15.08.2026

500

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 魯子敬

日期
Date 15.08.2026

501

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 15.08.2026

502

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 15.08.2026

503

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature Heng

日期
Date 15.05.2026

504

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 日期
Signature Date 2026年8月18日

505

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 林

日期
Date 18-08-2026

506

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature 何

日期
Date 2026-8-15

507

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署
Signature

日期
Date 18/8/2026

- 2 -

508

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Hong Kwai Chun
簽署
Signature [signature] 日期 Date 14/8/26

509

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/~~加州豪園~~之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 18-8-2026

附註：嚴重影響老中環宜衛生及污染問題。

509

(這部分不會公開予公眾查閱)

(This part will not be made available for public inspection)

[redacted]

個人資料的聲明 Statement on Personal Data

1. The personal data submitted to the Board in this comment will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purpose:
   (a) the processing of this application which includes making available the name of the "commenter" for public inspection when making available this comment for public inspection; and
   (b) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments

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

   城規會就這份意見所收到的個人資料會交給城規會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
   (a) 處理這宗申請，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
   (b) 方便「提意見人」與城規會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "commenter" in this comment may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.
   「提意見人」就這份意見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "commenter" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
   根據《個人資料（私穩）條例》（第 486 章）的規定，「提意見人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向城規會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

510

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園/~~加州豪園~~之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 18-8-2026

附註：嚴重影響光污染及環境衛生污染問題。

510

(這部分不會公開予公眾查閱)

(This part will not be made available for public inspection)

[redacted]

個人資料的聲明 Statement on Personal Data

1. The personal data submitted to the Board in this comment will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purpose:
   (a) the processing of this application which includes making available the name of the "commenter" for public inspection when making available this comment for public inspection; and
   (b) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments

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

   城規會就這份意見所收到的個人資料會交給城規會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
   (a) 處理這宗申請，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
   (b) 方便「提意見人」與城規會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "commenter" in this comment may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.
   「提意見人」就這份意見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "commenter" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
   根據《個人資料（私穩）條例》（第 486 章）的規定，「提意見人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向城規會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

致城市規劃委員會秘書：有關的規劃申請編號：A/YL-MP/417

511

意見詳情

一． 立場申明

本人為加州花園業主，堅決反對申請編號：A/YL-MP/417 所擬議的老人院設施申請。加州花園為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜和安全的環境。老人院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。老人院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴出入的住宅區。

二． 交通問題

加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路和新田公路出入，繁忙時段常擁擠不堪。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。老人院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇交通壓力和公共交通負荷。此外，距離港鐵站需約 45 分鐘車程，最近的公立醫院距離約 4.5 公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

三． 保安問題

加州花園現有六個保安崗位及約 120 部閉路電視，僅針對住戶及訪客。老人院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氣氛將被破壞。

四． 社區環境影響

老人院需後勤支援，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價九千元，屬中游水準。老人院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五． 居民意見

根據元朗區議會 2026 年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入老人院。

六． 結論

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立老人院。

提意見人：伍君 簽署：

日期： 18/8/2026

提意见人的联络资料：[redacted]

512

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/YL-MP/417**

RECEIVED
14 AUG 2026
Town Planning Board

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人在加州花園住了超過 18 年，是加州花園利益的持份者。我反對在加州花園商場興建老人院。

1. 現在加州商場的問題，除了是設施老化的硬件問題，更大更嚴重的問題， 就是商場管理的劣質服務及不作為的態度。如果在這裏興建老人院， 只會把問題加速加量惡化，令全體加州花園全體居民受到更大更深的傷害。因為加州花園商場是一個沒有管理人員在現場的商場，有任何問題發生， 不會得到及時解決，如果遇到緊急嚴重問題， 後果非常嚴重。

加州商場管理處同加州花園，從前是同一個管理處，後來大家分開管理。現在加州商場是獨立管理商場，而辦事處是設立於 Yoho Mall 裏面，商場管理是無人站崗，有任何事情，都要打電話到 Yoho Mall 辦事處，通常是無人接聽，或是官式答案，我地會處理，好彩幾日後真的會處理，但大多數投訴最後是不了了之。尤其是衛生情況多次投訴，根本沒有改善。

商場管理處在作風上給人感覺只是關心租金收入，對商場的衛生，清潔 ，交通完全置之不理。請看付上的照片就明白住戶的感受。這個商場，根本不適合興建老人院，商場周邊的環境，地面污糟，雜草叢生！商場內設施殘舊，到處漏水，牆身發霉發黃，環境衛生管理差勁。最近連場暴雨，商場內外水浸，老人出外就容易滑倒受傷。在這裏興建老人院，要老人在這裏出入及生活，根本就是把老人置身安全和健康危機之中，怎可能老有所安？

2. 計劃中的老人院只會替商場帶來租金，卻犧牲原有居民的利益。商場的位置是設計在屋苑的中心，並由所有住宅包圍，有超市，日本城，裝修公司，教會，從前有幼兒園，設計

目的也是為加州花園 1300 多戶幾千居民服務。老人院如果成立，忽然多了近 100 多人加入並恆常在此生活居住，還有探訪者，無論對屋苑的是交通，泊車，衛生，保安都構成重大影響。

計劃中老人院，地方不大，但有近 100 張床位。如果老人住入來，牀位逼夾，地方有限，老人院院友緊本沒有活動空間，平時只好在商場內及屋苑附近或誤入屋苑範圍活動，亦對加州花園一個私人屋苑不公平。我們的村巴，緊本不可以再有近 100 人及其家人及探訪者加入，增加我們屋苑村巴的壓力和負擔。老人的衛生，醫療衛生用品，1 日 24 小時，近 100 多人的恒常消耗。對屋苑垃圾及時處理，產生好大的衛生問題。還有商場衛生間只是預備少數人使用，如果每日多了一百人使用，排污根本無法處理。

3. 如果計劃中的老人院院友、工作人員及探訪者可以使用加州的村巴，更可能造成屋苑的經濟負擔及治安安全隱患。

我們的村巴是為居民服務，我們長期承擔所有的營運費用及相關虧損。商場老人院是租戶，應該好容易購買村巴車票給予老人院內老人，工作人員及探訪者使用。變相我們補貼老人院及外來人員的費用，對加州居民不公平。另外，由于村巴是行走整個屋苑，外人買了車票就好容易進入了屋苑，對我們有好嚴重的潛在治安威脅。

總言之，加州商場管理處成立老人院，可獲得更巨大的租金利益，但反觀其過往及現在在管理上的不作為，給人的感覺是為了增加租金收入，卻無視管理上的各種問題如衛生、垃圾堆積、停車亂象，更不去關心屋苑居民在交通衛生排污治安的憂慮。好像就是為了一個理由，就是錢，錢，錢！所以為了老人家的福祉，不能在這環境興建老人院！也為加州花園居民的權利、安寧和治安不被損害，絕對不能讓加州商場更改為老人院。

另注： 作為老人院，這幾個地舖面積其實不太夠地方用，樓上是開了 10 多年的教會及社區中心，11 月租約到期，如果大業主成功改變商場用途，隨時有機會不跟教會續約，整個商場最後都會成為安老院，我們整個加州花園，加州豪園五區，就多了一間大型老人院，但一間教會和社區中心就從此消失！廣大屋苑上了年紀的住戶，當年入住這低密度社區，以為可以在自己的家中安寧安樂安享晚年，現在竟然出現變數，需要憂心掛慮害怕從此變成不得安老！

但願上主憐憫保守祝福我們在加州花園住了多年的老年住戶！

並感謝城規會主席及全體委員的關注，敬請詳細閱覽附照所反映的真實問題！

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

簽署
Signature

日期
Date 13/8/2026

NO.1 計劃中老人院的外部，地面損壞雜草叢生污漬處處。



NO.2 商場內庭，小食店外，不知多久沒人清理了。



2-4

NO.3 計劃中老人院與加州大道之間的廣場，污漬處處。



2-5

NO.4 計劃中老人院外牆，牆面破裂剝落水漬斑斑。



2-6

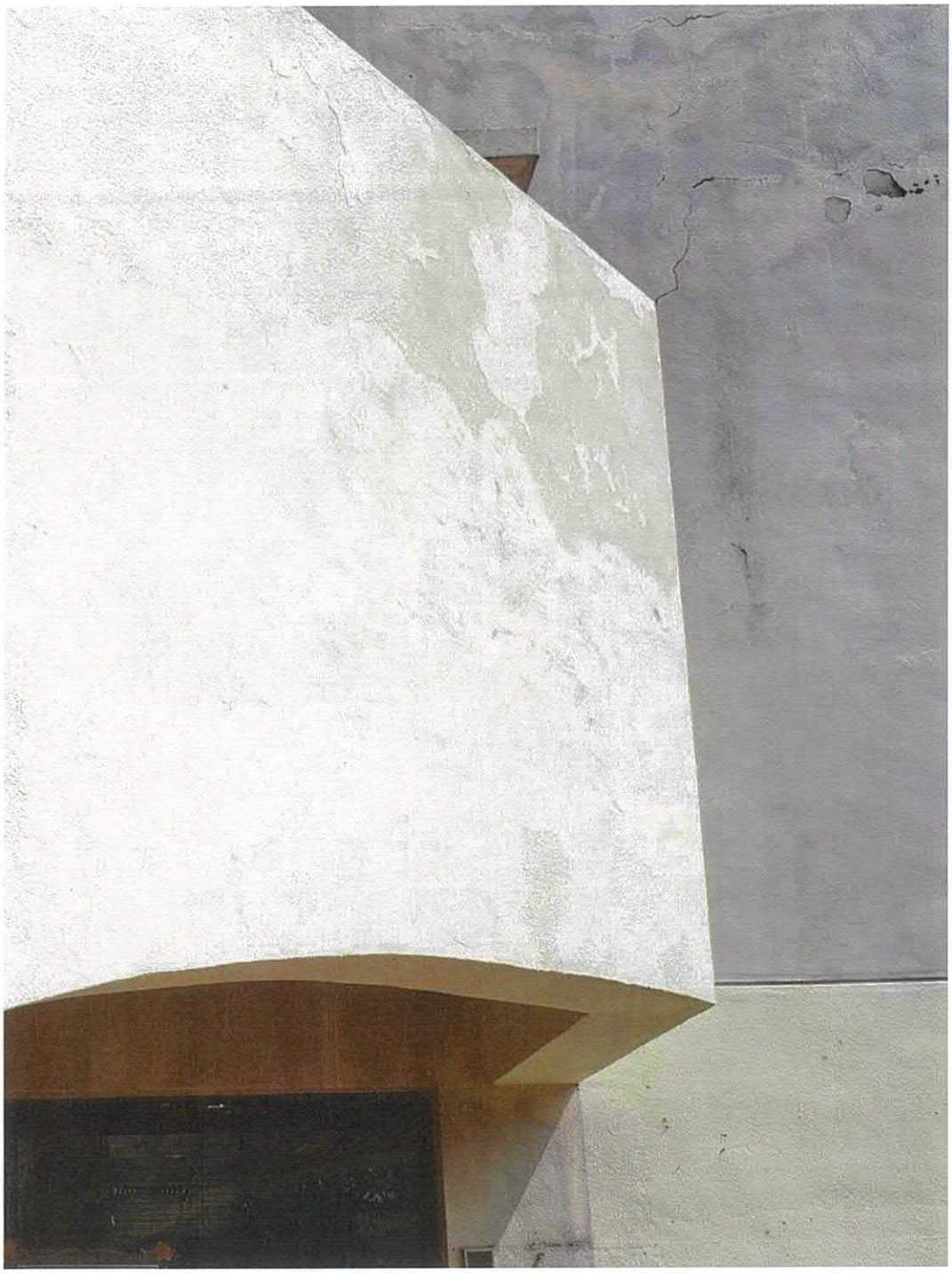
NO.5 商場向內街的外牆，外牆發霉發黃，地面長期放滿雜物。



NO.6 商場向內街的小型停車場，可供輪椅使用的小路，長期沒人清潔，地面污漬斑斑。



NO.7 計劃中老人院大門上的外牆場面破裂剝落水漬斑斑。



NO.8 商場內的牆身，有明顯水漬和發霉。

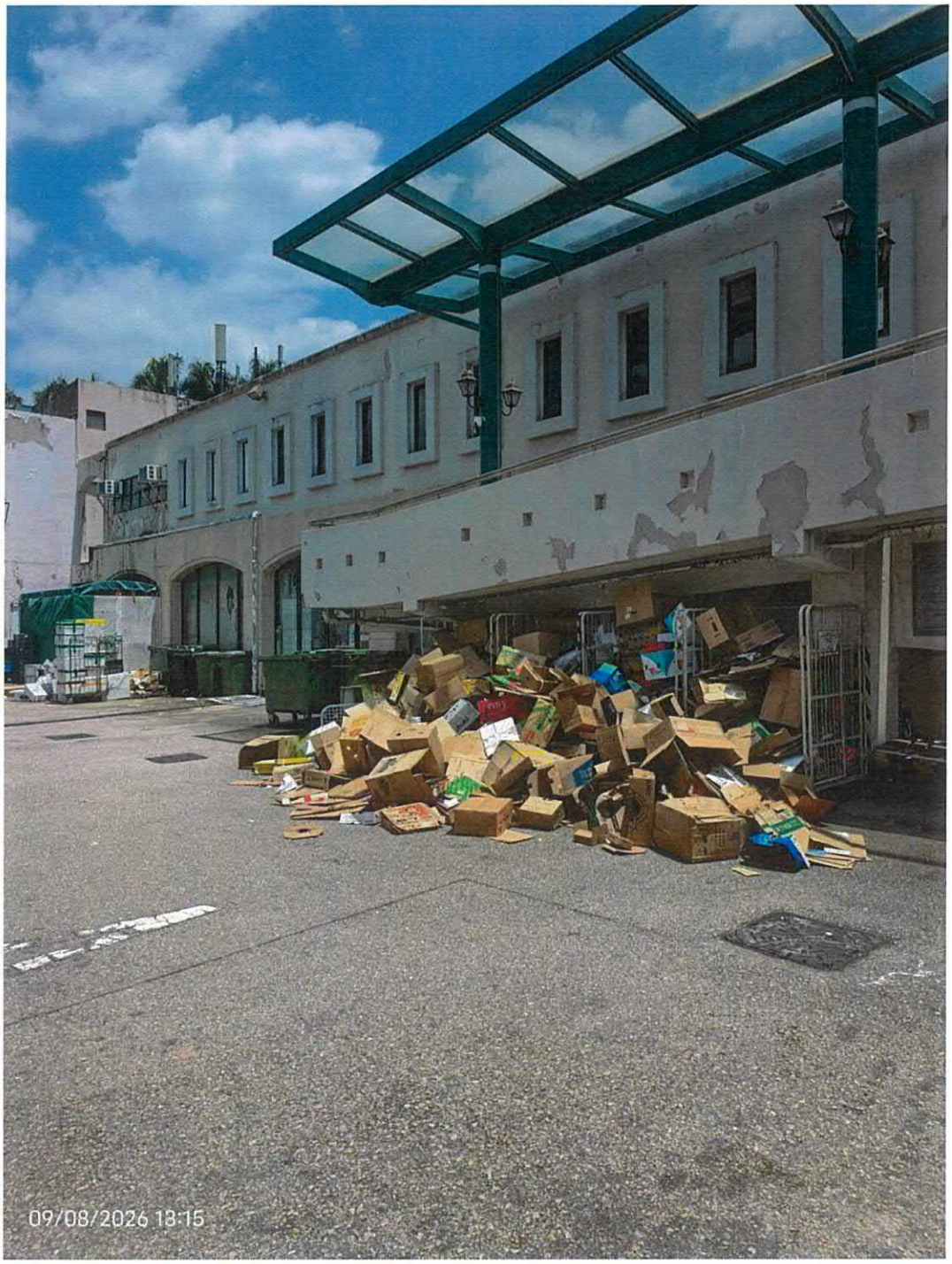


NO.9 商場內的樓梯，長期沒有清潔，遍地污漬。



2-9

NO.10 商場面向內街的小停車場，佈滿廢棄紙箱，外牆也出現裂痕和剝落。

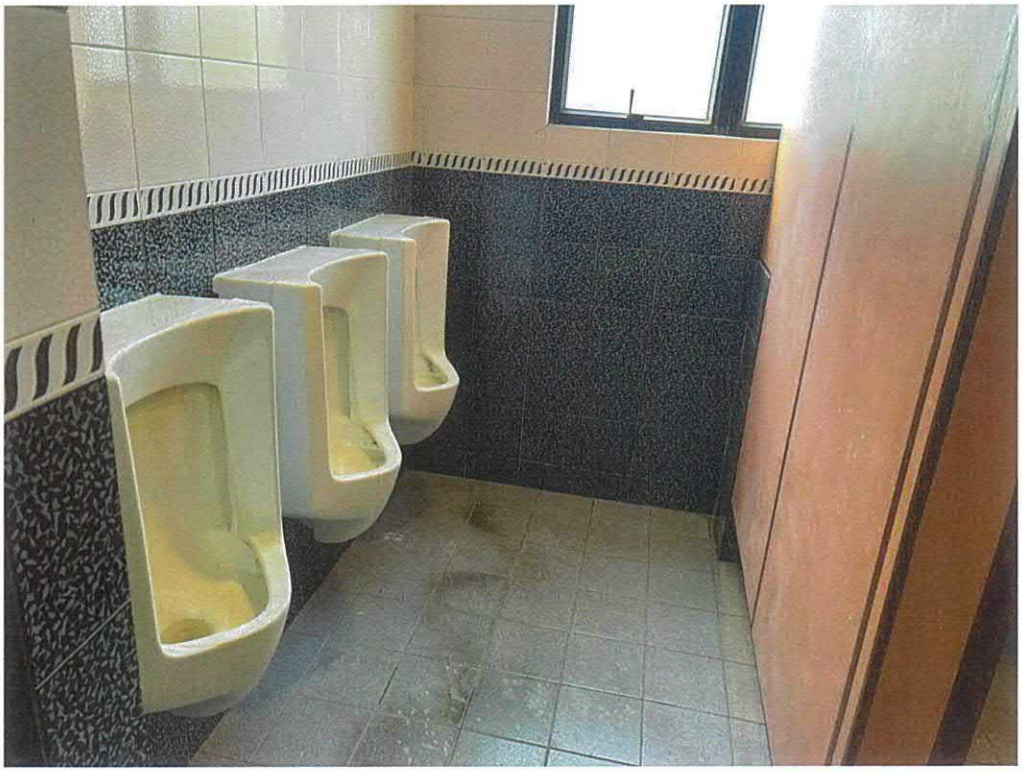


2-10

NO.11 這垃圾車已堆滿，但放在商場內，沒有及時清理。



NO.12 廁所污穢，沒有及時清理。



2-11

NO.13 計劃中老人院與加州大道之間的上落客點，由於沒人管理，長期被非法泊車佔用。



NO.14 由於車道被非法佔用，村巴只能在路邊上客，對乘客構成危險。



2-12

NO.15 這地方以前是村巴的洗車地方，由於被非法佔用，村巴不能在此定期洗車，以致車身污漬斑斑。



2-13

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

513 to 520

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 11:30
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 卡連拿13.pdf; 莎文杜10.pdf; 麥蘭9.pdf; 溫黛娜7.pdf; 聖巴拿7.pdf; 嘉拿多20.pdf; 卡連拿12 1.pdf; 卡連拿12 2.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 8 份意見書予 貴處作進一步跟進。謝謝。

Regards,

Wing Lo
Royal Palms Management Services Office
[redacted]
KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163







KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

·安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

·延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

·交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] GORDON SIN

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話] [redacted]

日期：[請填寫日期] 16/8/26.

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 梁慶業

簽署: 梁慶業

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: LAW SHUI KAM

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 16-08-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 李麗蘭

簽署:

電話: [redacted]

日期: 18 - 8 - 2026

517 附加

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

城市規劃委員會意見書

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位
擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明

本人 / 本會為加州豪園 / 加州花園業主及居民。

本人理解及支持為長者提供適切照顧服務的社會需要。然而，本人認為在加州花園廣場商場核心區域以「局部改舖」方式設立 90 床安老院舍，將對社區規劃、交通承載、商場功能、居民生活質素及公共空間使用造成重大影響，並不符合《住宅（丙類）》地帶的規劃原意。

因此，本人反對申請編號 A/YL-MP/417。

二、六大核心反對理據

（一）院舍缺乏戶外活動及日照空間，引發公共空間「外溢影響」（Spillover Impact）

根據申請人提交的擬議平面圖（Figure 3.1），處所完全屬封閉式室內商舖，並無任何專屬戶外花園或日照活動空間。

醫療文獻指出，長者長期缺乏日照會增加維他命 D 缺乏、骨質疏鬆、免疫力下降及情緒問題。在缺乏戶外空間的情況下，合理預期 **90 位院友及陪護人員** 將在加州花園廣場及加州豪園周邊公共空間進行步行及曬太陽，影響：

- 商場外圍行人通道
- 加州花園大道行人安全
- 住宅區寧靜度及私隱
- 兒童遊樂區承載能力
- 商戶門前人流及營運環境

上述均屬城規會評估的「用途兼容性」及「社區承載能力」範疇。

（二）「局部改劃」引致嚴重土地用途不相容（Incompatible Land Uses）

- **剝奪民生配套：** 加州花園廣場是兩大屋苑唯一的日常商業心臟。佔用萬餘呎核心地舖，將極度擠壓超市、食肆及家庭服務空間。
- **動線與衛生衝突：** 院舍探訪者、復康巴士及救護車將與買菜居民、小童共用商場出入口；醫療廢物、污水及通風系統與食品零售極近距離並存，存在公共衛生隱患。

（三）「蠶食式改劃」的先例風險

居民普遍質疑發展商長期選擇性空置舖位，再以此為由申請改劃。若批准本案，將為私人屋苑商場「局部改劃」開先例，可能導致商場民生配套被逐步侵蝕，屬累積性規劃風險。

（四）交通負荷過載與緊急醫療安全風險

- 區內對外交通僅依賴青山公路及新田公路（尖峰車流量高達每日 4.5 萬架次），早已飽和。
- 院舍 24 小時運作帶來的探訪、物流及救護車流將加劇擁堵。
- 最近的公立醫院距離約 4.5 公里，尖峰擠塞極易延誤緊急救護，反而對院友生命安全構成重大風險。

（五）區內安老宿位尚有空置，缺乏迫切選址必要性

社署數據顯示元朗區內現有安老院舍仍有空置宿位。申請人未有提供具體數據證明區內供求失衡，根本無迫切性犧牲私人住宅社區的既有配套。

（六）社區基礎設施已達極限，出入管理需求顯著增加

居民理解商場管理方有能力調整保安人手，以應付商場日常運作。然而，安老院舍屬 24 小時運作機構，其出入管理需求與一般零售用途有本質上的差異，包括：

- 較高頻率的外來探訪者
- 護理人員輪班出入
- 復康車輛及醫療服務人員
- 物流、洗滌、廢物處理等後勤人員
- 緊急救護車及醫療團隊

上述人流與車流均屬 **非一般商場用途所需處理的類型**，其出入管理複雜度遠高於普通零售或餐飲商戶。

即使商場增加保安人手，也無法解決以下更根本的規劃風險：

- 商場出入口與住宅區行人通道共用，無法物理分隔不同用途人流
- 商場原本設計並非用作高頻率醫療及照護用途
- 大量外來人流會改變住宅區的安全氛圍與私隱感
- 院舍的出入管理需求與商場零售用途不相容（用途兼容性問題）

因此，居民的關注並非質疑商場保安能力，而是指出：**院舍的出入管理需求本身與低密度住宅社區的規劃原意不相符，並會帶來超出原有設計承載的安全與管理壓力。**

三、結論及請求

本人／本會支持長者獲得適切照顧，但安老設施必須選址恰當、規劃周全、交通可承受、社區配套不受削弱，並取得居民充分理解及支持。

基於上述理由，懇請城市規劃委員會：

1. **直接否決（Reject）申請編號 A/YL-MP/417；** 或
2. 在資料未完備前暫不批准申請；
3. 要求申請人另覓交通及醫療配套完善、設有獨立地面大樓的地點；
4. 如仍需審議，必須要求申請人提交：
    - 交通影響評估（TIA）
    - 公共空間與人流外溢影響報告
    - 醫療廢物與通風衛生評估 並重新展開公眾諮詢。

四、聯絡人資料

姓名：李麗蘭 身份：（加州豪園／加州花園 業主／居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：lili cheng

日期：2026 年 8 月 23 日

517 附加

城市規劃委員會意見書

申請編號： A/YL-MP/417

地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州豪園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州豪園 B 期 [redacted] 業主，**堅決反對**上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）。

加州花園一直以來定位為低密度住宅社區，居民選擇遷入此處，正是看重其寧靜、獨立且安全的純住宅生活環境。於屋苑廣場內開設安老院，完全不符合社區原有的規劃定位，更將對屋苑的交通負擔、保安管理及整體居住品質造成不可逆轉的嚴重破壞。社會福利設施應興建於交通便利、醫療資源配套完善的地段，而非過度依賴私家車與小型巴士接駁的低密度住宅區內。

二、 交通配套與緊急醫療風險

1. **道路承載力過載：** 屋苑對外交通僅依賴青山公路及新田公路，平日尖峰時段已面臨嚴重擠塞（新田公路每日車流量已高達約四萬五千輛）。

2. **新增車輛加劇負擔：** 安老院營運後，日常將引入大量的探訪人流、物流送貨車輛，以及隨時進出的救護車，必將使周邊交通雪上加霜。

3. **公共交通缺乏：** 屋苑距最近的港鐵站需約 45 至 60 分鐘車程，公共交通載客量早已飽和，無法應付院舍員工與探訪者的額外需求。

4. **醫療支援延遲風險：** 最近的公立醫院距離本區約 4.5 公里，如遇到緊急醫療狀況，交通擠塞極易延誤救護運送，難以保障院友的生命安全。

三、 保安管理與治安隱憂

加州花園現有的保安體系（包括現有保安崗位與閉路電視系統）是針對低密度住宅住戶及常規訪客所設計。安老院運作將帶來極大且複雜的外來流動人口，現有保安措施根本無法有效監測與管控，將直接威脅居民的安全與個人私隱，破壞原本和睦穩定的社區氛圍。

517 附加

四、 生活環境與社區影響

1. **環境衛生與噪音：** 安老院日常運作涉及大量的後勤支援，包括醫療廢物處置、頻繁的物流運送與垃圾處理，將直接影響社區衛生與環境寧靜。

2. **屋苑價值與定位：** 加州花園平均呎價約為九千港元，屬優質低密度社區。於商場引入安老院將模糊社區定位，對周邊物業價值造成負面影響，大幅降低現有居民的生活品質。

五、 居民意見與公共設施不足

根據元朗區議會 2026 年進行的社區諮詢，在收集約二萬三千名居民意見（含二百二十項具體建議）中，居民最為關注的議題正是**交通配套不足、垃圾處理、環境衛生及社區保安**，並強烈要求改善康樂設施。現有社區基礎設施連滿足現住人口已有困難，絕不適合再引入大型安老院舍設施。

六、 結論

基於上述在交通、保安、環境衛生及社區規劃上的重大隱憂，本人**堅決反對**申請編號 A/YL-MP/417。懇請城市規劃委員會尊重當地居民權益，維護低密度住宅區的規劃原意，**拒絕此項申請**，並建議申請人或有關部門另覓其他交通與醫療配套完善的地點設立安老院。

聯絡人資料

- **姓名：** 李麗蘭
- **聯絡電話：** [redacted]
- **簽署：** lilli cheng
- **日期：** 2026 年 8 月 23 日

518

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明
本人為加州花園業主，堅決反對上述申請。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全環境。安老院用途與原規劃不符，將破壞社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。

二、交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車、送貨車及探訪人流，加劇壓力。距港鐵站需45至60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近的公立醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。

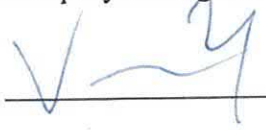
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

四、社區環境影響
安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞寧靜環境。加州花園平均呎價約九千港元，屬中游水平。安老院設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

五、居民意見
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

六、結論
基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會拒絕該申請，另覓合適地點設立安老院。

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

簽署 Signature 

日期 Date 17 AUG 2026

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

518 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月20日星期四 12:07
收件者:
副本:
主旨: 元朗加州花園-就城市規劃委員會規劃許可申請提出反對意見

類別: Internet Email

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：元朗米埔加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院舍）

本人為加州豪園之居民、持份者及基督徒，對上述於加州花園商場地下改建為大型安老院舍的規劃申請，表示**強烈反對，絕不接受**。以下為基於都市規劃、交通、宗教活動及社區運作角度提出的實質反對理據：

一、 交通配套嚴重不足，救護車及復康車輛將加劇私人路段擠塞
申請地點位於低密度住宅區的私人商場內，周邊道路（如加州花園大道及商場迴旋處）設計狹窄，並非為應付大型社會福利機構而設。安老院舍日常運作將牽涉大量救護車、復康巴士及探訪者車輛進出。現時商場的時租泊車位及上落貨區已極為緊張，一旦安老院舍落成，定必引致車輛於商場周邊路段違例停泊及阻塞，嚴重影響居民日常出行及緊急救援通道的安全。

二、 剝奪居民生活配套，破壞商場作為社區零售中心的原意
加州花園廣場是周邊數個低密度屋苑（包括加州花園、加州豪園、和生圍等）居民唯一的日常補給與活動空間。擬議申請涉及將地下多達七個舖位（G1-G3 及 G5-G8）改劃為安老院舍，此舉將大幅縮減商場內原本為居民服務的零售、飲食及康樂空間，與商場服務屋苑居民的規劃原意背道而馳，嚴重影響數千戶居民的基本生活便利。

三、 嚴重侵犯宗教核心活動空間，教徒經常出入之聖地絕不容干擾
位於商場一樓的「加州花園宣道會加恩堂」是我們一眾基督徒與信徒每週及日常極為頻繁出入、進行神聖崇拜、團契及各類社區事工的核心宗教場所，其凝聚力與運作獨立性絕對不容任何外來設施侵犯或逼遷。擬議的安老院舍雖位於地下，但其重症護理運作、醫療與衛生廢物處理、以及高密度的探訪人流，將與一樓教會信徒（包括大量年幼兒童、青少年及長者）在商場唯一的出入口、公共通道、樓梯及升降機等狹窄共用空間上，產生嚴重的時間與空間重疊。我們身為基督徒，**絕對不能接受**這種對神聖聚會環境與教徒進出安全造成的嚴重干擾與潛在威脅。

四、 商場現有排污與環境配套未能承受大量長者護理需求
該商場的排水、排污及通風系統當初僅按一般零售及餐飲規格設計。安老院舍需全天候處理大量長期臥床長者，其產生的排污量及潛在氣味問題，預計會超出該私人商場現有設施的負荷，對緊鄰的低密度住宅環境、商場顧客以及教會信徒帶來嚴重的衛生和健康風險。

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

五、 嚴正聲明：居民與信徒將採取進一步聯合行動以維護權益

在此必須強調，是次改劃申請已在加州花園、加州豪園以及整個信徒群體內激起極大民憤。**若貴會不顧數千名居民與廣大基督徒信徒的強烈反對而執意批准此項申請，本屋苑業主、居民及教會群體將不會坐視不理，屆時定必發起全體聯署，並主動聯絡各大新聞媒體與主流傳媒尋求協助，將此宗不合理改劃事件推向公眾輿論層面，以求徹底捍衛我們的信仰生活環境、居住品質與社區權益。**

基於上述在交通、社區配套、宗教空間衝突、環境衛生方面的重大規劃缺失，以及全體居民與信徒誓死捍衛家園的決心，本人懇請 貴會審時度勢，切勿忽視強大民意，**否決**此項規劃許可申請。

意見提交人：Yip Ching Vivian
聯絡電話：[redacted]
電郵地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 20 日

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

·安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

·延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

·交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] 黃瓊珠

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話] [redacted]

日期：[請填寫日期] 16 Aug 2026

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

· 安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

· 延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

· 交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] 錢美娥

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話] [redacted]

日期：[請填寫日期] 2026年8月15日

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

521

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 10:27
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: （反對將加州花園商場部分單位改建為私營安老院舍）

類別: Internet Email

關於規劃申請編號 A/YL-MP/417 的規劃意見書

（反對將加州花園商場部分單位改建為私營安老院舍）

我們為加州豪園的住宅業主/居民。就申請人擬將加州花園商場部分單位（包括前幼稚園舊址等）改建為私營安老院舍之規劃申請（編號：AYL-MP/417），我們持強烈反對立場。

現依據香港城市規劃條例，就該計畫在屋苑交通配套、法規合規性、公眾安全及商業公義上所造成的嚴重負面影響，提出以下正式意見與質疑：

一、 申請人母公司具備龐大巴士車隊資源，卻拒不自資配套，圖將商業交通成本轉嫁住宅居民

本案商場之大業主（新鴻基地產），其母公司同時全資擁有香港大型非專營巴士公司——「陽光巴士」。在技術、資金及法定牌照層面上，申請人絕對有能力向運輸署申請合約式出租服務（A08）或酒店／遊客服務（A04）牌照，為該擬建之安老院舍自資增設獨立的專車線路，以自行消化因院舍營運而產生的大批外來訪客、醫護及物流交通需求。

然而，申請人並未在規劃申請或交通評估（TIA）中承諾自資開辦獨立專車，反而縱容商場長期利用「私下代購並轉售車票」之灰色手段，企圖讓未來的安老院訪客集體「寄生」並侵佔現有由住宅居民高額資助的 NR913/NR914 住客邨巴系統。

商場方至今並未分攤任何屋苑村巴之營運費。此舉實屬單方面掠奪住宅業主的共同資產與居住福利，以補貼其私營安老院的商業營運成本，在商業公義上完全站不住腳。城規會不應批准此等公然損害既有社區權益的規劃。

二、 違背運輸署「居民服務 (A06)」法定牌照，誘發全屋苑村巴停駛危機

加州花園現行的穿梭巴士，領取的是運輸署非專營巴士「居民服務（A06客運營業證）」牌照。法規嚴格限制該服務對象僅限於「指定住宅區的居民及其合資格訪客」。

安老院舍屬高度商業化機構，日常帶來的大批探訪家屬、外來醫護等均屬「公眾人士」。一旦大批院舍訪客透過商場轉售客票形式大量混入並乘搭邨巴，實質上已構成「變相向公眾提供公共巴士服務」。

此行為公然違反運輸署發牌條件。一經查獲或遭投訴，整條加州花園豪園邨巴線路將面臨被運輸署勒令停駛或吊銷牌照之懲罰性後果，嚴重摧毀全體合法住宅居民唯一的日常基本出行工具。

三、訪客不符車票合約，觸發「第三者責任保險」拒賠與全體業主法律風險

現行加州花園豪園居民巴士車票（背面）條款第一條已明確發出法定聲明：「此券只發予加州花園和加州豪園住客（This coupon is issued to residents of Palm Springs & Royal Palms only）」。

根據香港法例第272章《汽車保險（第三者風險）條例》，全屋苑村巴之商業第三者責任保險，其核保基礎完全基於上述特定符合資格之「住客」群體。

若城規會批准是項申請，大批非住客的院舍家屬持不合規客票登車，一旦在青山公路或新田公路段發生嚴重交通意外導致傷亡，保險公司極有可能以「違反客運營業證範圍」或「承載非承保對象」為由拒絕賠償。保險失效除了引發嚴重的刑事犯罪外，更會導致巨額的集體訴訟賠償轉嫁予屋苑，對住宅居民的身家財產安全構成巨大且不可挽回的威脅。

四、屋苑物業經理人角色衝突，恐難以保持中立與嚴格執法

本屋苑管理處為「啟勝管理服務有限公司」，與本案商場大業主（新地）同屬一系母子公司。在面對商場「私下轉售車票予外人」以配合安老院規劃的行為上，管理處存在嚴重的利益衝突，難以保障住宅小業主的物權。因此，城規會必須在規劃審批階段發揮把關功能，不應姑息此種具有潛在利益輸送與偏幫傾向的規劃安排。

總結

基於本規劃申請將直接導致屋苑公共交通系統癱瘓、引發牌照違規、觸發保險失效危機，並嚴重侵害加州花園和加州豪園住宅業主的合法物權，我們促請城市規劃委員會各位委員秉持公正，保障現有居民的基本居住權利與安全，堅決否決是項規劃申請。

反對人聯署：

姓名　Fiona Kan

日期：2026年8月19日

Sent from Yahoo Mail for iPhone

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

522

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 10:22
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
（地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

本人為加州豪園業主。就上述擬在加州花園廣場設立社會福利設施（安老院）的規劃申請，本人經審慎考慮後，認為該申請將對周邊社區帶來嚴重的負面影響，特此提出強烈反對，理據如下：

涉嫌違反運輸署條例，引致屋苑居民巴士（邨巴）保險失效之重大法律風險
現時本屋苑專屬之居民巴士（邨巴）服務，受運輸署客運營業證嚴格規管，法定服務對象僅限於本屋苑居民。然而，現時商場關聯人士在無法定權利下，涉嫌透過不當渠道代購並違規使用居民車票乘搭邨巴。
過去基於睦鄰關係，居民未予嚴格追究。但若批准設立安老院，未來每日將有大量安老院員工、院友家屬及物流人員進出。若他們繼續違規侵佔居民巴士資源，首先將直接違反運輸署相關營運條例；其次，一旦發生交通意外，非合資格乘客將導致整條邨巴線的第三方責任保險即時失效。此舉將全體居民巴士乘客置於極大安全威脅中，並令全體業主承擔巨大的法律及賠償風險。
商場管理處無法落實交通分流，營運商無專屬車隊承諾：
有居民致函啟勝管理處，質詢安老院營運商會否成立專屬車隊以接載員工及訪客。惟管理處至今含糊其詞，根本無法承諾或交出任何可行的交通配套方案。在沒有專屬車隊、且商場本身無合法交通工具接載的情況下，批准此申請必將導致上述違規佔用邨巴、保險失效的亂象全面失控。

剝奪居民核心生活配套與破壞低密度規劃：
加州花園廣場為加州花園及加州豪園等核心住宅群的唯一生活配套中心。擬建安老院將鯨吞多個重要舖位，大幅縮減商業空間。這嚴重剝奪了居民日常購物的權益，亦與該區原有的低密度優質住宅規劃原意完全背道而馳。

環境衛生、噪音滋擾與強烈民意反對：
安老院運作產生的醫療廢物、救護車頻繁鳴笛，將對緊鄰居民造成長期的心理壓力和環境衛生隱憂。本區居民對此極為反感，現正依法籌備特別業主大會做出法定反對。城規會必須尊重主流民意，不應強行批准一項存在嚴重法律及交通漏洞的申請。

總結：
有關申請在法規遵從、交通保險安全、社區配套及民意層面均具有重大瑕疵。本人懇請 貴會委員本著以民為本、尊重法治的精神，否決此項規劃申請（A/YL-MP/417）。

加州豪園 B 期業主

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

523

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 9:34
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城市規劃委員會 [反對意見書], 申請編號： A/YL-MP/417

類別: Internet Email

城市規劃委員會
[反對意見書]

敬啟者：

申請編號： A/YL-MP/417
地點： 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）一加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途： 社會福利設施（安老院）

一、 立場聲明

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州花園自規劃之初即定位為低密度高尚住宅社區，居民選擇定居於此，乃基於其寧靜、安全及舒適的居住環境。擬議安老院用途不僅與原有規劃精神相悖，更將從根本上破壞社區定位，並對區內交通、治安及整體生活質素構成嚴重且不可逆轉的負面影響。安老院舍理應選址於公共交通便捷鄰近醫療配套完善之地段，而非倚賴私家車及專線小巴出入之純住宅區域。

二、 交通承載力嚴重不足

加州花園現行道路及停車場設計，乃按低密度住宅用途規劃，從未考慮應付安老院等高人流設施所帶來的額外交通需求。具體問題如下：

1. 公共交通匱乏：屋苑範圍內不設公共運輸交匯處，訪客高度依賴私家車，根本無法滿足安老院院友探訪、員工通勤及日常物資運送之需要。
2. 道路網絡狹窄：屋苑內通道狹窄，會車困難。目前停車場使用率已達飽和，違泊車輛阻塞通道現象時有發生。
3. 緊急服務受阻：救護車、消防車及穿梭車輛頻繁進出，將進一步加劇道路擠塞，不僅嚴重干擾居民日常出行，更可能延誤緊急救援服務，危及居民生命安全。此等設計缺陷，勢必引發居民與院方之間的持續衝突，不利社區和諧。

三、 現有保安系統無法應付外來人流

加州花園現有的保安體系（包括六個保安崗位及約 120 部閉路電視），乃專為識別及管理住戶與已登記訪客而設。一旦安老院投入運作，每日將引入大量非住戶的外來人員（包括院友親屬、醫護人員、送貨工人及相關服務提供者），現有保安系統將不勝負荷，直接削弱屋苑的封閉式管理效能。屆時居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，多年來建立的社區安全氛圍勢將蕩然無存。

四、 社區環境與物業價值受損

安老院的日常營運涉及多項後勤程序，包括但不限於醫療廢物進出、膳食及物資送貨、靈車或遺體運送安排，以及密集的探訪人流。此等活動將徹底破壞加州花園一貫的寧靜環境，並衍生衛生及噪音滋擾問題。

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

此外，加州花園平均實用呎價約為九千港元，屬較低水平。根據過往案例，同類設施進駐往往對周邊物業價值造成負面影響。此申請不僅模糊了社區應有的純住宅定位，更直接損害全體業主的既有權益及資產價值。

五、 違反廣泛民意

根據元朗區議會於 2026 年進行的社區諮詢，當局收集了超過二萬三千名居民的意見，歸納出逾二百二十項建議。當中，居民普遍對區內交通擠塞、垃圾收集、環境衛生及保安漏洞表示深切關注，並強烈要求改善現有康樂及社區設施由此可見，現有社區配套設施已不足以應付既有人口需求，在此基礎上強行引入安老院舍，實屬不合情理之舉，亦有違廣大居民的明確意願。

六、 總結與訴求

綜合上述理據，本人基於交通規劃、社區保安、環境影響及物業權益四大範疇，堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目與加州花園的既定規劃用途嚴重不符，其負面影響深遠且廣泛，絕非可透過附加條件所能彌補。

本人謹此嚴正呼籲城市規劃委員會委員，以社區整體福祉及規劃原則為依歸，否決此項申請。並建議當局另覓真正具備完善交通配套、鄰近醫療設施及適合長者生活的土地，以推動安老服務的長遠發展。

此致
城市規劃委員會

反對人：
Hau Pui Na [redacted]
加州花園居民
2026 年 8 月 19 日

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

524

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 9:13
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對規劃申請編號: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

敬啟者

本人就城規會規劃申請編號: A/YL-MP/417 提出反對意見，已簽署意見書請見附件，謝謝。

此致
盧小姐

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃避對對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制，不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 18-8-2016

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

525 to 526

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 0:00
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對元朗新田加州商場申請安老院回覆
附件: SANDIEGO AVE. 16.pdf; 柳樹15.pdf

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

525

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☒ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 18.08.2016.

備註 Remarks :
1. 如有其他意見，請於意見詳情(附頁)填寫；
   Should you have further comment, please fill in at details of the comment (attached pages);

2. 提意見人須於第3頁填寫詳細資料。
   Commenter shall provide particulars at p.3.

意見詳情 (附頁)
Details of the Comment (Attached pages)

商場是屋苑的核心位置、是業主唯一最近的購物點、是可解決生活基本需要、

業主/租客不想於寧靜的環境每天有救護車川流不息，使每位業主/租客感不安 。

更不希望每天有長者坐在室外乘涼及活動。本人不是對長者有偏見，此乃為公共地方

長者容易走失及難於控制，私家車及其他車出入頻繁，易生意外。

加州花園是以封閉式管理，嚴格的保安管理、令屋苑一向低爆竊率，甚至接近零。

嚴格的保安管理，不是任何人都能乘搭屋苑巴士，如開放屋苑巴士任意進出，這就會做成極大保安漏洞

，亦助長罪案發生

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人□贊成/☑反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

「提意見人」姓名/名稱 Name of ~~person/company~~ making this comment WUN SAU HEANG

簽署 Signature _____ 日期 Date 18.08.2024

備註 Remarks :
1. 如有其他意見，請於意見詳情(附頁)填寫；
   Should you have further comment, please fill in at details of the comment (attached pages);
2. 提意見人須於第3頁填寫詳細資料。
   Commenter shall provide particulars at p.3.

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

527

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月18日星期二 22:43
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A_YL-MP_417 -- Objection
附件: To TPB Objection - A_YL-MP_417).pdf

重要性: 高

類別: Internet Email

Dear Madam/Sir,

Please find attached my comments on planning application (case A/YL-MP/417).
Best regards,

KWOK Cheuk Lun

527

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/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部份）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）擬議社會福利設施（安老院）（申請編號: A/YL-MP/417），本人提出反對！

詳情請見附頁。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 18-Aug-2026

意見詳情 (附頁)
Details of the Comment (Attached pages)

本人反對是次就有關舖位改劃成安老院的申請。

原則上，本人對所謂的安老服務，特別是私營、牟利之安老院，相當不以為然。

試問有那些老人家，若非遭逢不幸、或無依無靠，會願意離開自己辛苦建立、一生守護的家園，而去安老院過集中營般的生活？試問有那些子女，不是情非得以、逼於無奈，會樂意把老人家安置在安老院，負擔高昂的費用，還要頻撲地探望？

當然，社會上總會有些較不幸的人，老來孤苦伶仃，只能依賴社會提供的安老服務。可惜現時香港特區政府，主要是通過外判來提供有關服務的。承判的所謂安老院舍，大部份都是私營機構，以商業利益為先；就算是慈善團體，也一樣要賺取利潤，以收回成本。而成本中最大的部份，必然是繳付高昂的租金。因此，所謂安老服務，表面包裝成福利事業，背後始終離不開是一門生意，到頭來家人的付出、政府的資助、善心人的捐款，最後還是落入地產商、業主的口袋！

而實際上，這些安老院舍的服務，是安老？還是虐老？將一群老人家禁閉在一起，毫無自主、全無尊嚴，有時甚至會終日被綑綁在床上，動彈不得，這就是讓老人家安享的生活嗎？所謂安老服務，看來只有一個目的，就是令老人家多活一天，以便院舍賺取多一天的收費，這根本是把老人家當作搖錢樹！

就如今次擬於加州花園內的商場改作老人院，試想想，除了院舍本身或可利用加州花園的品牌，收取貴一些的費用外，實在看不到這裡有甚麼條件，是適合提供安老服務的。例如，這裡根本沒有公共交通，豈不是要趕絕家人的探訪？其次，老人家通常都喜歡飲茶吃點心，然而這裡和附近，完全沒有茶樓或同類的食肆，老人家定會十分失望；此外，這裡的公園、泳池、會所設施，全部都是屬於加州花園居民的，並不對外開放，院友不會有機會享用，這樣徒令老人家感覺難堪！

總括而言，將加州花園廣場商舖改成安老院的想法非常不妥，必須反對！

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

528

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月18日星期二 18:23
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 就申請編號 [A/YL-MP/417] 提出強烈反對意見 — 擬將 [加州花園廣場 G1-G3及G5-G8號鋪位)]改劃為「安老院」用途
附件: 就申請編號 [AYL-MP417].pdf

類別: Internet Email

Sent from my iPhone

致：城市規劃委員會秘書
(電郵：tpbpd@pland.gov.hk)

528

日期：2026年8月18日

主旨：就申請編號 [A/YL-MP/417] 提出強烈反對意見 — 擬將 [加州花園廣場 (G1-G3及G5-G8號鋪位)]改劃為「安老院」用途

尊敬的城規會秘書及全體委員：

本人為加州花園的業主。就上述申請人擬將[加州花園廣場 (G1-G3及G5-G8號鋪位)]改為安老院之申請，本人經詳細考慮其對屋苑的長遠影響後，決定提出強烈反對，主要理據如下：

1. 偏離原定規劃意向，削弱居民生活配套

該商場之規劃意向本為周邊居民提供日常零售、餐飲及商業服務。若將其改作安老院，將直接減少居民的活動空間及購物選擇，剝奪社區原有的零售配套，與服務本區居民的規劃初衷相違背。

2. 引致嚴重交通擠塞，阻礙緊急車輛出入

現時屋苑周邊的道路及商場上落客貨區已飽和。安老院營運所需的復康巴士、非緊急救護車、物流貨車及大量探訪者車輛，將對該區交通造成沉重負荷。申請人提交的交通評估顯然低估了實際對屋苑車道的衝擊，亦恐阻塞緊急救援通道。

3. 消防疏散風險極高，危及院友及居民安全

安老院院友多為行動不便或需長期臥床的長者，在火警或突發事故時，垂直或橫向疏散極為困難。現時商場的通道設計並非為大量需協助疏散的人士而設，存在極大的消防安全隱患。

4. 衍生環境衞生與滋擾問題

安老院日常運作產生的醫療廢物、氣味及廚餘，與商場內現有的食肆及民居距離過近。在通風及排污配套未能百分之百保證隔絕的情況下，將對鄰近居民及消費者的環境衞生帶來嚴重負面影響。

基於上述在規劃、交通、安全及衞生上的嚴重缺失，本人促請城市規劃委員會保障居民權益，否決是項規劃申請。

謝謝。

提意見人資料

姓名：Kennis Chung
身份：加州花園業主
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]

簽署：_____

致城市規劃委員會秘書： 529

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人經常到加州花園探訪親友，對加州花園社區包括交通、保安和社區環境及商場相當了解，因此堅決反對上述申請。反對理由如下：

1.交通問題 - 加州花園交通承載力已近飽和,僅靠青山公路及新田公路出入,繁忙時段經常 擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛,已屬高負荷。安老院落成將引入救 護車,送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題 - 安老院將引入大量外來人流,保安系統無法應付,居民安全與私隱受威脅,社 區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響 - 安老院設立需後勤支持,包括醫療廢物處理,送貨及探訪,將破壞寧靜環境。

基於以上理由，本人堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此項目將嚴重影響交通、保安及居住環境，與原規劃不符，並損害居民利益。建議城市規劃委員會 拒絕該申請,另覓合適地點設立安老院。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 王碧蘭

簽署

Signature 王碧蘭

日期

Date 18-8-2026

530

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗區加州附近居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature Lee

日期
Date 18 AUG 2026

1

531

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 18-8-2026.

532

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/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：
本人為元朗區加州附近居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 18/8/2026