533

**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 WONG SUK YIN
簽署
Signature
日期
Date 18/8/2026

**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 534

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 王碧嫻

簽署

Signature 王碧嫻

日期

Date 18-7-2026

535

**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 高毅碧

簽署

Signature

日期

Date 18/8/2026

536

**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 CHU Sum Oi

簽署 Signature

日期 Date 18/8/2026

537

**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 WONG SAU CHING

簽署
Signature

日期
Date 18-08-2026

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

日期：2026-08-16

**反對第 16 條規劃申請（編號：A/YL-MP/417）於元朗加州花園商場擬議社會福利設施（護理安老院）**

我為元朗加州花園之業主/居民，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

* 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）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。

* 違規風險：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。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，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》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

* 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

* 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。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

* 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

* 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 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，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

*剝奪二十年社區教育配套：該舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，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。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

*破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、 影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

*私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

*交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

*醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

**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及屋苑整體配套，*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!

反對人：K. C. FAN

加州花園業主/居民：（簽署）

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

日期：15/8/2026

**反對第 16 條規劃申請（編號：A/YL-MP/417）於元朗加州花園商場擬議社會福利設施（護理安老院）**

我為元朗加州花園之業主/居民，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

* 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）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。

* 違規風險：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。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，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》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

* 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

* 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。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

* 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

* 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 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，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

* 剝奪二十年社區教育配套：該舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，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。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

* 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、 影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

* 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

* 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

* 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

**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及屋苑整體配套，*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！

反對人：LAI SAU CHUN

加州花園業主/居民：（簽署）

[redacted]

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

日期：14/8/2026

**反對第 16 條規劃申請（編號：A/YL-MP/417）於元朗加州花園商場擬議社會福利設施（護理安老院）**

我為元朗加州花園之業主/居民，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

* 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）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。

* 違規風險：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。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，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》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

* 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

* 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。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

* 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

* 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 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，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

* 剝奪二十年社區教育配套：該舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，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。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

* 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、 影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

* 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

* 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

* 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

**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及屋苑整體配套，*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！

反對人：區德潮

加州花園業主/居民：（簽署）

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

541

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

日期：16/8/2026

**反對第 16 條規劃申請（編號：A/YL-MP/417）於元朗加州花園商場擬議社會福利設施（護理安老院）**

我為元朗加州花園之業主/居民，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

＊地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）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。

＊違規風險：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。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，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》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

＊違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

＊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。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

＊侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

＊違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 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，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

*剝奪二十年社區教育配套：該舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，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。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

*破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、 影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

*私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

*交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

*醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

**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及屋苑整體配套，*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！

反對人：K. H. MOK

加州花園業主/居民：（簽署）

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話：_____

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

日期: 2026年8月14日

**反對第 16 條規劃申請（編號：A/YL-MP/417）於元朗加州花園商場擬議社會福利設施（護理安老院）**

我為元朗加州花園之業主/居民，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

* 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）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。

* 違規風險：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。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，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》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

* 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

* 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。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

* 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

* 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 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，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

* 剝奪二十年社區教育配套：該舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，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。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

* 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、 影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

* 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

* 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

* 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

**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及屋苑整體配套，*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！

反對人：楊惠芳 2026年8月14日

加州花園業主/居民：（簽署）楊惠芳

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話 [redacted]

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

日期: 2026年8月14日

**反對第 16 條規劃申請（編號：A/YL-MP/417）於元朗加州花園商場擬議社會福利設施（護理安老院）**

我為元朗加州花園之業主/居民，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

＊地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）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。

＊違規風險：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。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，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》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

＊違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

＊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。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

＊侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

＊違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 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，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

*剝奪二十年社區教育配套：該舖位過去超過二十年一直作為幼稚園用途，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。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

*破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、 影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

*私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

*交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

*醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

**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及屋苑整體配套，*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!

反對人：楊惠芳 2026年8月14日

加州花園業主/居民：（簽署）楊惠芳

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417 544

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
18 AUG 2023
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

544

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： 徐康怡

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 15-8-26.

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

545

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！

545

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： KWOK CHUN KUT

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 2026-08-10

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

546

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
18 AUG 2023
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： 徐洪建

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 15-8-26.

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

547

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
18 AUG 2023
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！

三、噪音及環境干擾

547

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： 徐蔚怡

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 15-8-26.

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

548

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
18 AUG 2023
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

548

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： TSUI CHI TAT

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 10-8-2026

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

549

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
18 AUG 2023
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 549

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：TSUI WAN LAI

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 10-8-2026

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

550

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
18 AUG 2023
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

550

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： EDWARD TSUI.

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 16-8-26.

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

551

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
18 AUG 2023
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！

三、噪音及環境干擾 551

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： HO WAN ZAN

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 15-8-26.

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

552

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
18 AUG 2023
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！

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： ALICE TSUI.

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 16/8/26.

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

553

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
18 AUG 2023
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： TSUI KWOK CHUN

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 10-8-2026

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

554




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：
地址：
電話：
日期: 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 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 (I DISAGREE)

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

I OBJECT (DO NOT SUPPORT) TO THE PROPOSED RCH for the E.

- No privacy for the elderly living on the ground floor. Unsightly to the passer-bys.
- No private outdoor spaces for the elderly. The areas outside are for exclusive use by the Palm Springs residents.

(... PLEASE SEE THE ATTACHED)

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment M. T. LIU

簽署 Signature [signature] 日期 Date 19 JULY 2026

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

意見詳情 (附頁)
Details of the Comment (Attached pages)

- Traffic congestion: The residential roads (private) are being used and planned for the Palm Springs low density housing. The roads CANNOT support the 24/7 influx of in and out of the elderly, the delivery trucks, staff vehicles, visitors and emergency services.
- Infrastructure strain and local utility networks, drainage systems cannot absorb the demand of RCHotE.
- Unsightly for the Palm Springs residents to see the bathing changing of diapers, hygenic care of the elderly.
- Noise and Disruption - Palm Springs is a bedroom community, the 24/7 operational nature of the care home, including shift changes and commercial deliveries, will disrupt the quiet ~~clan~~ character of this peaceful community / neighbourhood.

For these reasons, I request that the planning committee REFUSES refuses A/YL-MSP/417 application.

致城市規劃委員會秘書： 556

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

Pl see attached sheet for details

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 19 July 2026

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.

RECEIVED
18 AUG 2026
Town Planning Board

意見詳情 (附頁)
Details of the Comment (Attached pages)

I strongly object the proposal of using the Palm Spring Site for Residential Care Home for the Elderly for reasons:

1) The infrastructure is NOT meant for RCH for Elderly. the drainage, utility networks and nearby traffic cannot cater for the heavy traffic arising from the emergency and non-emergency elderly residents transfer, thus disrupting the quiet environment of the nearby community.

2) The intend facilities at Sty G1-G3 & G5-G8 is considered too small and restricted for Elderly RCH. Modern Residential Care Home should provide spaces for the residents to move around leisurely and provide facilities like physiotherapy room, social activities so it should be. however is a jumpy-built building for elderly

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260818-163104-82966

**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 16:31:04

**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:** 先生 Mr. WANG LEI

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

就擬議於加州商場設立安老院之反對意見

本人為加州住戶，並非反對安老服務或長者照顧設施，而是認為現時申請地點並不適合作為安老院用途。申請文件所述「發展理據及規劃增益」，未有充分評估對現有住戶生活環境及社區配套所帶來的負面影響，因此懇請城規會審慎考慮，不應批准是次申請。

首先，申請人指出安老院符合「老有所養」政策，但推動安老服務不應以犧牲現有居民的生活品質為代價。加州屬大型住宅屋苑，商場一直為居民提供日常購物及生活配套。若將商場公共商業空間改作安老院，將減少零售及民生服務空間，削弱屋苑原有配套功能，直接影響居民日常生活便利，與住宅及商業用途互相配合的規劃原意並不一致。

其次，申請人聲稱不會對附近零售設施造成重大影響，惟有關說法缺乏具體數據支持。安老院屬特殊社區設施，其運作模式與一般商業用途截然不同，需要長期護理、醫療支援、探訪安排、物資配送及救護車輛出入，勢必增加商場公共空間及屋苑出入口的使用壓力，影響居民日常出入及商場使用體驗。

此外，申請文件表示只涉及內部改動，不會改變建築外形。然而，規劃影響不應只限於建築外觀，更應考慮土地用途改變所帶來的實際影響。安老院屬二十四小時運作設施，涉及輪班員工、探訪人士、醫療運輸及緊急救援等活動，均可能增加噪音、人流及交通負荷，對住宅環境造成長遠影響，並降低居民一直期望享有的寧靜居住環境。

再者，加州不少住戶當初購置物業時，是基於現有住宅配套及商場用途作出選擇。若商場核心空間改作安老院，將改變屋苑整體定位及生活模式，亦可能影響物業吸引力及價值。雖然物業價值並非城規考慮的唯一因素，但居民對居住環境的合理期望及社區功能完整性，亦應獲得充分尊重。

最後，申請人亦未有充分證明本區確有需要於該位置設立安老院，亦未交代是否曾評估

其他更合適地點，例如獨立社區設施用地、政府預留土地或較少影響住宅配套的選址。因此，現階段難以證明是次改劃符合公眾整體利益。

基於上述理由，本人認為申請人所提出的「規劃增益」不足以抵銷對現有居民生活便利、居住環境及社區配套所造成的負面影響，懇請城市規劃委員會拒絕是次第16條規劃申請，以維持屋苑原有規劃功能及保障居民合理的生活質素。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260818-165529-17573 |
| **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 16:55:29 |
| **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. CHEUNG MAN CHUN |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

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、 違背當區法定規劃意向 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。 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:** | 260818-172733-89891 |
| **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 17:27:33 |
| **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:** | 女士 Ms. Chung, Wing Sze |

**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:** 260818-173041-45993

**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 17:30:41

**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 Yu, Hilary

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人是加州豪園的居民，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。

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

| | |
|---|---|
| 參考編號<br>**Reference Number:** | 260818-173559-68982 |
| 提交限期<br>**Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| 提交日期及時間<br>**Date and time of submission:** | 18/08/2026 17:35:59 |
| 有關的規劃申請編號<br>**The application no. to which the comment relates:** | A/YL-MP/417 |
| 「提意見人」姓名/名稱<br>**Name of person making this comment:** | 先生 Mr. Wong Chi Long |

意見詳情
**Details of the Comment :**

嚴重反對在本私人屋苑商場內改變用途作老人院，商場本是為方便屋苑居民使用，車路窄，如多其他人仕及車輛出入，尤其救護車，會嚴重影響本苑居民生活。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260818-182620-75543 |
| **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 18:26:20 |
| **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. lam chi wing dan |

**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寧、私密及高生活品質，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，可能削弱原居民的私人空間感。
3. 心理因素與文化禁忌
部分居民基於傳統觀念，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. 樓價與物業估值影響
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. 早期溝通與透明度不足
管理公司於規劃階段沒有舉辦居民諮詢會，亦未清楚交代院舍規模、服務對象類型（如非高度傳染性／非嚴重精神科）及營運細節等資料，未能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:** 260818-190851-63957

**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 19:08:51

**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. 李文山

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

：城市規劃委員會

主旨：反對規劃申請編號 A/YL-MP/417-將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

城規會各位委員：

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式提出反對。此反對並非針對安老服務，而是基於程序嚴重不公、用途根本性改變、違反公契及法律原則、地契修改障礙、醫療配套與選址嚴重錯配五大原因，詳述如下：

（一）程序嚴重不公，業主知情權及諮詢權同遭剝削

1. 刻意壓縮諮詢期：
申請人「添財發展有限公司」（TEN CHOICE DEVELOPMENT LIMITED）於2026年7月26日提交申請。該公司與本屋苑管理公司「啟勝管理服務有限公司」、商場業權人同屬新鴻基地產旗下子公司（下稱「新鴻基系公司」），啟勝必然即時知悉申請內容。然而，啟勝卻延至2026年8月7日晚上才將城規會通告放入業主信箱。

2. 實際諮詢期被縮短近20%：
法定諮詢期為21天（8月4日至8月25日），但業主實際知悉日期為8月7日，實際可用的諮詢期僅17天。4天延誤絕非「輕微行政疏漏」，而是嚴重剝奪業主的知情權（延遲知悉重大規劃變更）及諮詢權（壓縮準備反對書的合理時間），雙重權利同時受損。

3. 事前零諮詢：
申請提交前，啟勝從未召開任何業主諮詢大會或簡介會。此影響全體業主物業權益及生活環境的重大變更，竟在業主完全不知情下，由與申請人屬同一集團的管理公司單方面

配合推動，程序公義蕩然無存。

4. 申請人提交資料嚴重不足，進一步損害業主知情權：
根據城規會官方網站顯示，申請人就A/YL-MP/417號申請須提交的18項技術評估文件中（包括交通影響評估、景觀影響評估、排水及排污影響評估、風險評估、社會影響評估等），至今只提交了2項（規劃綱領及污水及排污評估），其餘16項均欠奉。

這意味著在法定21天諮詢期內，業主根本無法獲知該項目對屋苑交通、環境、排水、景觀、生態、文物等方面的實際影響。城規會在申請人提交絕大部分關鍵資料之前便啟動公眾諮詢，讓業主在資訊嚴重不足的情況下被迫提交反對意見，實質上將公眾參與淪為「盲人摸象」的無效程序，進一步嚴重剝奪業主的知情權及有意義的諮詢權。

（二）由「不住人」的商業零售，轉為「住人」的安老院——用途的根本性改變，這是本案最核心的法律缺陷

加州花園商場的原有用途是「商業零售」——不住人。這是一個客觀的法律事實，也是整份公契賦予商場的根本定位。商場是用來購物的地方，不是用來居住的地方。

擬議的安老院則是「24小時有人長期居住及接受護理」——住人。這不單是營運模式的改變，而是用途的根本改變。安老院涉及的不只是日間活動，而是住宿、醫療、護理、膳食、夜間照明、救護車出入、醫療廢物處理等一切與「居住」相關的活動。

公契的商場，從設計之初就不是為「住人」而設的。將一個「不住人」的商業空間改為「住人」的安老院，等於徹底改變了該物業的法律身份。這不是同一用途下的微調，而是從一個用途類別跳到另一個用途類別。

在法律上，這種改變必須修改公契——而修改公契，必須獲得全體業主100%同意。這是本案最核心的法律障礙，也是城規會在審批時不能迴避的問題。

（三）用途變更的其他層面——服務對象、運作模式、訪客性質

由「不住人」轉為「住人」之後，以下改變是必然的連鎖後果：

（1）服務對象的根本改變

商場原為加州花園業主而設，是服務屋苑的商業配套，服務對象明確局限於本屋苑居民。擬議的安老院則面向全港長者，屬區域性社會設施，服務範圍遠超屋苑邊界。這意味著屋苑的公共設施、交通負荷、環境資源將不再服務於本屋苑居民，而是被導向全港層面。公契賦予商場的定位是「屋苑配套」，而非「全港設施」——這種服務對象的改變，已徹底違背公契原意。

（2）運作模式的根本改變

商場原為日間商業活動場所，晚上關閉，人流僅限於購物時段，運作可預期、可控制。安老院則需要24小時全天候運作，涉及醫療護理、膳食供應、藥物管理、夜間照明等不間斷的活動。這意味著屋苑將迎來前所未有的「24小時運作模式」——夜間不再寧靜，管理不再可控，生活不再如常。這種運作模式的改變，徹底顛覆了屋苑作為低密度住宅區的基本特質。

（3）訪客性質的根本改變

商場原來的訪客是購物者，短暫停留，與屋苑居民的互動有限，不構成持續的社區壓力。安老院的訪客則是探病者、家屬、醫療人員、救護車、復康巴士、送藥員、送餐員——他們全天候進出，目的不是購物，而是醫療與照護。救護車響號、家屬進出、醫療物資運送，這些都是商業零售不會產生的活動。這意味著屋苑將不再是純粹的住宅社區，而是附帶一個24小時醫療機構的混合體。這種訪客性質的改變，是本屋苑從未設計、從未預期、亦從未同意的。

以上三項改變，全部根源於同一個事實：商場由「不住人」變成了「住人」。（1）服務對象因此由本屋苑擴展至全港，（2）運作模式由日間變為24小時，（3）訪客性質由短暫購物變為全天候醫療往來。這不是同一用途下的調整，而是根本性的用途轉變，而這種轉變，依法必須獲得全體業主100%同意。

（四）設立安老院，即屬修改公契中有關商業發展項目定義及相關條文，必須獲得全體業主通過

根據加州花園主公契的實際條文，將商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）由「商業零售」改為「安老院」，直接涉及對公契多項條文的根本性修改：

1.「商業發展項目」定義的根本改變：
主公契第1.1條明確界定「商業發展項目」為屋苑內的商業用途部分。該定義是全體業主共同契約的一部分，並構成屋苑管理制度及不可分割份數分攤的基礎。

將商場約20%面積改作安老院，屬於用途的根本改變，而非單純的租戶選擇。安老院在法律及規劃層面上屬於「社會福利設施」，與主公契第1.1條「商業發展項目」的定義完全不符。此舉將直接影響全體業主的日常生活環境（包括人流、交通、消防、醫療配套）及物業價值，並改變主公契下的契約精神。

2.「單位」用途的根本改變：
公契賦予業主持有、使用、佔用及享用其「單位」的充分及專有權利。商場單位的原有設計及合法用途為商業活動。改為安老院後，單位的用途將由「商業」轉為「住用」，這涉及對「單位」定義及用途的根本性修改，直接抵觸公契對該物業作為「商業發展項目」的原有定義。

3. 業主權利與義務的混亂：
公契第4.4.2條明確規定「商業發展項目業主無權使用會所設施」。一旦商場不再屬於「商業發展項目」，其業主是否將有權使用會所？這將引發根本性的權利與義務混亂，必須修改公契才能釐清，而這將直接影響全體住宅業主的權益。

4. 其他相關條文因而須修改：
公契中關於保險（第5.3條）及賠償責任（第5.4條）等條款，均是基於「商業零售」的風險而設定。改為24小時運作的安老院後，風險狀況大幅改變，相關條款因而亦須相應修改。

因此，將「商業發展項目」改為「安老院」，已構成對公契中「商業」定義及相關條文的實質性修改。根據《建築物管理條例》（第344章）第34I條，修改公契須獲得全體業

主100%同意。本案申請人未獲此同意，已違反法定要求。此項規劃申請在未獲全體業主共識前，存在根本性的法律缺陷，城規會不應予以批准。

（五）即使城規會批准，地政總署修改地契亦須全體業主共識，商場業主無權單獨申請

退一步而言，即使城規會批准此規劃申請（本信強烈反對），申請人仍須向地政總署申請修改地契，方可落實安老院用途。然而，修改地契存在以下根本性障礙：

1. 地契的用途限制已明確排除安老院：
加州花園的地契（New Grant No.3973）第(1)條原文規定："...not less than 2,000 square metres of gross floor area for non-industrial excluding godown, office, residential, hotel and/or service apartment purposes..."。商場原有的「商業零售」用途，屬於地契所容許的「非工業用途」。

然而，擬議的安老院涉及24小時長期居住及護理服務，在「涉及住宿（residential-like use）」這一關鍵特徵上，與地契已明確排除的住宅及服務式公寓相同。安老院既非倉庫、辦公室，亦非住宅、酒店或服務式公寓——它屬「社會福利設施」，從根本上與地契允許的「非工業用途」不符。因此，將商場改作安老院，已直接違反地契的用途限制條款。

2. 地契屬整份批出，無法分割處理：
加州花園所在的地段由政府整份批出，地契針對整個地段而訂立，並非為個別商場或住宅獨立簽發。地契的「許可用途」條款適用於整個地段，無法為商場單獨「分割」出一份新地契。若要更改用途，必須修改整份地契。

3. 商場業主無權單獨申請修改整份地契：
地政總署的規定明確，地契修訂申請必須由「有關物業的註冊業主」提交。此處的「有關物業」指整個地段，而非單一商場。

商場業主僅是該地段眾多不可分割份數的其中一個持有人，並非「整個地段的註冊業主」，根本不符合申請資格。政府不會受理僅由單一商場業主提出的、影響整個屋苑的地契修訂申請。

4. 法律上無法繞過其他業主：即使商場業主嘗試以「部份業主」身份申請，地政總署亦不會為同一地段內的不同部分批准相互衝突的用途。修改整份地契影響所有業主的權益，實務上地政總署必會期望申請人已取得其他業主的共識。這與修改公契須100%業主同意的法律原則，互為前設條件。

因此，即使城規會批准此申請，地政總署一關亦無法繞過。申請人在未取得加州花園全體業主共識前，根本不可能完成地契修改程序。城規會若在申請人未解決此法律障礙前批准申請，只會浪費公共資源，並將爭議推向下一關。

（六）屋宇署審批僅屬技術層面，不會審視業主是否同意，亦不能取代公契及地契的法律要求

申請人即使獲得城規會規劃許可，仍須向屋宇署申請「重大更改用途」批准。然而，屋宇署的審批僅涉及結構安全、消防通道、通風照明及走火設施等技術規格，並不會審視申請人是否已取得其他業主的同意。更重要的是，屋宇署的批准不能取代公契（須100%

業主同意）及地契（須全體業主共識）的法律要求。任何未解決公契及地契障礙的屋宇署批准，均屬空中樓閣，無法落實。

（七）醫療支援需求與低密度私人屋苑本質嚴重衝突

1. 配套嚴重不足，超出社區負荷：
擬議安老院涉及24小時醫療護理，需頻繁調動救護車、復康巴士及醫療人員進出。加州花園屬低密度住宅，道路設計以私家車為主，行人路狹窄，並無規劃應付此類高頻率醫療緊急車輛的專用通道及上落客區。救護車響號、引擎噪音及頻繁出入將嚴重破壞屋苑寧靜環境，對長者住戶及兒童尤其困擾，更構成實際交通安全隱患。

2.「就近醫院」說法不成立，且違反《安老院規例》「易於抵達」的法律要求：
申請人或會以「鄰近博愛醫院」為由支持選址。然而，根據高德地圖實際測量，加州花園距離博愛醫院約6.7公里，正常交通時段車程需13分鐘。博愛醫院位於元朗Yoho Mall附近的大迴旋處，該處為元朗區主要交通樞紐，常年交通繁忙，一旦發生交通事故或遇上繁忙時段，交通可以阻塞數小時計。

這直接違反了《安老院規例》（第459章附屬法例A）第23條的規定，即安老院必須設於「緊急服務可達的地方」，其「易於抵達的程度須令社會福利署署長滿意」。對需要急救的長者而言，必須途經交通黑點、車程長達13分鐘的任何交通延誤，都可能構成生死之差。此選址根本無法確保緊急服務能及時到達，完全不符合法例要求，證明選址極為不當。

3. 服務對象錯配，違反公契原意：
公契賦予商場的定位是服務本屋苑業主的日常購物與商業需要。安老院服務對象為全港長者，屬「區域性社會設施」，其服務人口遠超本屋苑範圍，所需醫療及交通配套亦非為私人屋苑設計。此舉是將本應由地區政府規劃的大型社會設施，強行塞入私人住宅區的商業空間，完全扭曲商場作為「屋苑服務設施」的根本功能。

（八）法律先例明確——高院已裁定護老院屬「宿舍」用途，違反公契即須遷出，直接支持本案公契及地契論點

香港已有一個關鍵的法律先例，直接支持本案的論點：

嘉寧大廈舊慈愛護老院案（2003年）

1998年，舊慈愛護老院租用香港仔嘉寧大廈一樓經營。該大廈公契列明不容許業主經營宿舍。護老院營辦商辯稱「護老院」與「宿舍」不同，指護老院有年齡限制。

2003年5月13日，高等法院石輝法官裁定：「宿舍」的廣義定義是「提供膳食及居所予客戶」，護老院完全符合此定義，因此護老院屬於宿舍用途，違反公契。判決護老院必須遷出，並拆除外牆招牌（基於人道立場暫緩6個月）。

此案對本案的啟示：

（1）公契層面：嘉寧大廈公契禁止「宿舍」，法院裁定護老院 = 宿舍。同樣，加州花園公契定義商場為「商業發展項目」，安老院涉及24小時住宿 + 護理，已從「商業」轉為「住用」——與嘉寧大廈案的邏輯完全一致，必須修改公契方可進行，而修改公契依法

須獲全體業主100%同意。

（2）地契層面：嘉寧大廈案確立了護老院在法律上屬於「宿舍」（住用性質）。加州花園地契已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途。既然護老院 / 安老院在法律上被視為住用性質，安老院用途已被地契間接排除。

（3）法院的態度：嘉寧大廈案清楚顯示——法院會嚴格按照公契的用途定義作出裁決，不會因為「安老服務是社會需要」而偏離契約精神。 將護老院定性為「宿舍」、裁定違反公契須遷出——此先例對本案有直接參考價值。城規會在審批時不能無視此法律先例。若城規會批准此申請，將直接與高院裁決的先例精神相矛盾，日後若進入司法程序，城規會的決定將面臨嚴峻的法律挑戰。

總結與訴求：

綜合以上八點，此規劃申請程序不正義、用途不恰當、違反法律原則、地契修改存在根本障礙、選址不合理。若獲批准，將立下極惡劣先例，容許新鴻基系公司透過集團內部協作，無視業主權益，強行改變屋苑規劃，損害全體業主的生活品質及物業價值。

基於上述原因，本人等強烈要求城規會：

（一）基於申請人在現實上幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下成功修改主公契及地契條文，為避免浪費政府資源，理應即時拒絕是次申請（編號 A/YL-MP/417）

諮詢程序存在重大瑕疵——法定21天諮詢期，業主實際只得17天，業主知情權及諮詢權同遭剝削。更重要的是，申請人將商場由「商業零售」改為「安老院」，已由「不住人」轉為「住人」，涉及修改公契，依法須獲全體業主100%同意（《建築物管理條例》第34I條）；

同時，此改變亦直接違反地契的用途限制（地契第(1)條已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途），且地契針對整個地段而批出，修改地契須全體業主共識，商場業主無權單獨申請。申請人在現實上，幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下，成功修改主公契及地契條文。

若城規會繼續審理此項從根本上已無法滿足法律前提的申請，只會浪費公共資源，徒添爭議。城規會理應即時拒絕此項申請，無需也絕無理由將審理程序延續至下一關。

（二）如城規會認為有必要繼續處理，則應要求申請人先符合以下全部條件，方可繼續處理申請：

1. 重新啟動完整的諮詢程序，確保業主獲得法定的21天諮詢期；

2. 提交證據，證明在申請提交前已就此事諮詢加州花園業主，包括曾否召開業主諮詢大會、業主委員會會議或業主大會；

3. 向城規會提交法律意見書，證明是次規劃申請無需修改公契，或已根據公契及《建築物管理條例》的規定，成功獲得加州花園全體業主100%同意修改相關公契條文；

4. 向城規會提交地政總署的確認文件，證明商場業主有權單獨申請修改整份地契，或已獲得加州花園全體業主授權修改地契，並證明安老院用途不違反地契第(1)條的用途限制。

在申請人未完成上述全部條件前，城規會不應浪費公共資源審理此項申請，更不應批准任何涉及商場用途根本性變更的規劃申請。

若城規會在申請人未解決上述根本性法律障礙前批准申請，有關決定將可能因違反公契及地契條款而面臨法律挑戰。

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:** | 260818-190954-50949 |
| **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 19:09:54 |
| **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:** | 黃蓮英 |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會

主旨：反對規劃申請編號 A/YL-MP/417-將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

城規會各位委員：

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式提出反對。此反對並非針對安老服務，而是基於程序嚴重不公、用途根本性改變、違反公契及法律原則、地契修改障礙、醫療配套與選址嚴重錯配五大原因，詳述如下：

（一）程序嚴重不公，業主知情權及諮詢權同遭剝削

1. 刻意壓縮諮詢期：
申請人「添財發展有限公司」（TEN CHOICE DEVELOPMENT LIMITED）於2026年7月26日提交申請。該公司與本屋苑管理公司「啟勝管理服務有限公司」、商場業權人同屬新鴻基地產旗下子公司（下稱「新鴻基系公司」），啟勝必然即時知悉申請內容。然而，啟勝卻延至2026年8月7日晚上才將城規會通告放入業主信箱。

2. 實際諮詢期被縮短近20%：
法定諮詢期為21天（8月4日至8月25日），但業主實際知悉日期為8月7日，實際可用的諮詢期僅17天。4天延誤絕非「輕微行政疏漏」，而是嚴重剝奪業主的知情權（延遲知悉重大規劃變更）及諮詢權（壓縮準備反對書的合理時間），雙重權利同時受損。

3. 事前零諮詢：
申請提交前，啟勝從未召開任何業主諮詢大會或簡介會。此影響全體業主物業權益及生活環境的重大變更，竟在業主完全不知情下，由與申請人屬同一集團的管理公司單方面

配合推動，程序公義蕩然無存。

4. 申請人提交資料嚴重不足，進一步損害業主知情權：
根據城規會官方網站顯示，申請人就A/YL-MP/417號申請須提交的18項技術評估文件中（包括交通影響評估、景觀影響評估、排水及排污影響評估、風險評估、社會影響評估等），至今只提交了2項（規劃綱領及污水及排污評估），其餘16項均欠奉。

這意味著在法定21天諮詢期內，業主根本無法獲知該項目對屋苑交通、環境、排水、景觀、生態、文物等方面的實際影響。城規會在申請人提交絕大部分關鍵資料之前便啟動公眾諮詢，讓業主在資訊嚴重不足的情況下被迫提交反對意見，實質上將公眾參與淪為「盲人摸象」的無效程序，進一步嚴重剝奪業主的知情權及有意義的諮詢權。

（二）由「不住人」的商業零售，轉為「住人」的安老院——用途的根本性改變，這是本案最核心的法律缺陷

加州花園商場的原有用途是「商業零售」——不住人。這是一個客觀的法律事實，也是整份公契賦予商場的根本定位。商場是用來購物的地方，不是用來居住的地方。

擬議的安老院則是「24小時有人長期居住及接受護理」——住人。這不單是營運模式的改變，而是用途的根本改變。安老院涉及的不只是日間活動，而是住宿、醫療、護理、膳食、夜間照明、救護車出入、醫療廢物處理等一切與「居住」相關的活動。

公契的商場，從設計之初就不是為「住人」而設的。 將一個「不住人」的商業空間改為「住人」的安老院，等於徹底改變了該物業的法律身份。這不是同一用途下的微調，而是從一個用途類別跳到另一個用途類別。

在法律上，這種改變必須修改公契——而修改公契，必須獲得全體業主100%同意。這是本案最核心的法律障礙，也是城規會在審批時不能迴避的問題。

（三）用途變更的其他層面——服務對象、運作模式、訪客性質

由「不住人」轉為「住人」之後，以下改變是必然的連鎖後果：

（1）服務對象的根本改變

商場原為加州花園業主而設，是服務屋苑的商業配套，服務對象明確局限於本屋苑居民。擬議的安老院則面向全港長者，屬區域性社會設施，服務範圍遠超屋苑邊界。這意味著屋苑的公共設施、交通負荷、環境資源將不再服務於本屋苑居民，而是被導向全港層面。公契賦予商場的定位是「屋苑配套」，而非「全港設施」——這種服務對象的改變，已徹底違背公契原意。

（2）運作模式的根本改變

商場原為日間商業活動場所，晚上關閉，人流僅限於購物時段，運作可預期、可控制。安老院則需要24小時全天候運作，涉及醫療護理、膳食供應、藥物管理、夜間照明等不間斷的活動。這意味著屋苑將迎來前所未有的「24小時運作模式」——夜間不再寧靜，管理不再可控，生活不再如常。這種運作模式的改變，徹底顛覆了屋苑作為低密度住宅區的基本特質。

（3）訪客性質的根本改變

商場原來的訪客是購物者，短暫停留，與屋苑居民的互動有限，不構成持續的社區壓力。安老院的訪客則是探病者、家屬、醫療人員、救護車、復康巴士、送藥員、送餐員——他們全天候進出，目的不是購物，而是醫療與照護。救護車響號、家屬進出、醫療物資運送，這些都是商業零售不會產生的活動。這意味著屋苑將不再是純粹的住宅社區，而是附帶一個24小時醫療機構的混合體。這種訪客性質的改變，是本屋苑從未設計、從未預期、亦從未同意的。

以上三項改變，全部根源於同一個事實：商場由「不住人」變成了「住人」。（1）服務對象因此由本屋苑擴展至全港，（2）運作模式由日間變為24小時，（3）訪客性質由短暫購物變為全天候醫療往來。這不是同一用途下的調整，而是根本性的用途轉變，而這種轉變，依法必須獲得全體業主100%同意。

（四）設立安老院，即屬修改公契中有關商業發展項目定義及相關條文，必須獲得全體業主通過

根據加州花園主公契的實際條文，將商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）由「商業零售」改為「安老院」，直接涉及對公契多項條文的根本性修改：

1.「商業發展項目」定義的根本改變：
主公契第1.1條明確界定「商業發展項目」為屋苑內的商業用途部分。該定義是全體業主共同契約的一部分，並構成屋苑管理制度及不可分割份數分攤的基礎。

將商場約20%面積改作安老院，屬於用途的根本改變，而非單純的租戶選擇。安老院在法律及規劃層面上屬於「社會福利設施」，與主公契第1.1條「商業發展項目」的定義完全不符。此舉將直接影響全體業主的日常生活環境（包括人流、交通、消防、醫療配套）及物業價值，並改變主公契下的契約精神。

2.「單位」用途的根本改變：
公契賦予業主持有、使用、佔用及享用其「單位」的充分及專有權利。商場單位的原有設計及合法用途為商業活動。改為安老院後，單位的用途將由「商業」轉為「住用」，這涉及對「單位」定義及用途的根本性修改，直接抵觸公契對該物業作為「商業發展項目」的原有定義。

3. 業主權利與義務的混亂：
公契第4.4.2條明確規定「商業發展項目業主無權使用會所設施」。一旦商場不再屬於「商業發展項目」，其業主是否將有權使用會所？這將引發根本性的權利與義務混亂，必須修改公契才能釐清，而這將直接影響全體住宅業主的權益。

4. 其他相關條文因而須修改：
公契中關於保險（第5.3條）及賠償責任（第5.4條）等條款，均是基於「商業零售」的風險而設定。改為24小時運作的安老院後，風險狀況大幅改變，相關條款因而亦須相應修改。

因此，將「商業發展項目」改為「安老院」，已構成對公契中「商業」定義及相關條文的實質性修改。根據《建築物管理條例》（第344章）第34I條，修改公契須獲得全體業

主100%同意。本案申請人未獲此同意，已違反法定要求。此項規劃申請在未獲全體業主共識前，存在根本性的法律缺陷，城規會不應予以批准。

（五）即使城規會批准，地政總署修改地契亦須全體業主共識，商場業主無權單獨申請

退一步而言，即使城規會批准此規劃申請（本信強烈反對），申請人仍須向地政總署申請修改地契，方可落實安老院用途。然而，修改地契存在以下根本性障礙：

1. 地契的用途限制已明確排除安老院：
加州花園的地契（New Grant No.3973）第(1)條原文規定："...not less than 2,000 square metres of gross floor area for non-industrial excluding godown, office, residential, hotel and/or service apartment purposes..."。商場原有的「商業零售」用途，屬於地契所容許的「非工業用途」。

然而，擬議的安老院涉及24小時長期居住及護理服務，在「涉及住宿（residential-like use）」這一關鍵特徵上，與地契已明確排除的住宅及服務式公寓相同。安老院既非倉庫、辦公室，亦非住宅、酒店或服務式公寓——它屬「社會福利設施」，從根本上與地契允許的「非工業用途」不符。因此，將商場改作安老院，已直接違反地契的用途限制條款。

2. 地契屬整份批出，無法分割處理：
加州花園所在的地段由政府整份批出，地契針對整個地段而訂立，並非為個別商場或住宅獨立簽發。地契的「許可用途」條款適用於整個地段，無法為商場單獨「分割」出一份新地契。若要更改用途，必須修改整份地契。

3. 商場業主無權單獨申請修改整份地契：
地政總署的規定明確，地契修訂申請必須由「有關物業的註冊業主」提交。此處的「有關物業」指整個地段，而非單一商場。

商場業主僅是該地段眾多不可分割份數的其中一個持有人，並非「整個地段的註冊業主」，根本不符合申請資格。政府不會受理僅由單一商場業主提出的、影響整個屋苑的地契修訂申請。

4. 法律上無法繞過其他業主：即使商場業主嘗試以「部份業主」身份申請，地政總署亦不會為同一地段內的不同部分批准相互衝突的用途。修改整份地契影響所有業主的權益，實務上地政總署必會期望申請人已取得其他業主的共識。這與修改公契須100%業主同意的法律原則，互為前設條件。

因此，即使城規會批准此申請，地政總署一關亦無法繞過。申請人在未取得加州花園全體業主共識前，根本不可能完成地契修改程序。城規會若在申請人未解決此法律障礙前批准申請，只會浪費公共資源，並將爭議推向下一關。

（六）屋宇署審批僅屬技術層面，不會審視業主是否同意，亦不能取代公契及地契的法律要求

申請人即使獲得城規會規劃許可，仍須向屋宇署申請「重大更改用途」批准。然而，屋宇署的審批僅涉及結構安全、消防通道、通風照明及走火設施等技術規格，並不會審視申請人是否已取得其他業主的同意。更重要的是，屋宇署的批准不能取代公契（須100%

業主同意）及地契（須全體業主共識）的法律要求。任何未解決公契及地契障礙的屋宇署批准，均屬空中樓閣，無法落實。

（七）醫療支援需求與低密度私人屋苑本質嚴重衝突

1. 配套嚴重不足，超出社區負荷：
擬議安老院涉及24小時醫療護理，需頻繁調動救護車、復康巴士及醫療人員進出。加州花園屬低密度住宅，道路設計以私家車為主，行人路狹窄，並無規劃應付此類高頻率醫療緊急車輛的專用通道及上落客區。救護車響號、引擎噪音及頻繁出入將嚴重破壞屋苑寧靜環境，對長者住戶及兒童尤其困擾，更構成實際交通安全隱患。

2.「就近醫院」說法不成立，且違反《安老院規例》「易於抵達」的法律要求：
申請人或會以「鄰近博愛醫院」為由支持選址。然而，根據高德地圖實際測量，加州花園距離博愛醫院約6.7公里，正常交通時段車程需13分鐘。博愛醫院位於元朗Yoho Mall附近的大迴旋處，該處為元朗區主要交通樞紐，常年交通繁忙，一旦發生交通事故或遇上繁忙時段，交通可以阻塞數小時計。

這直接違反了《安老院規例》（第459章附屬法例A）第23條的規定，即安老院必須設於「緊急服務可達的地方」，其「易於抵達的程度須令社會福利署署長滿意」。對需要急救的長者而言，必須途經交通黑點、車程長達13分鐘的任何交通延誤，都可能構成生死之差。此選址根本無法確保緊急服務能及時到達，完全不符合法例要求，證明選址極為不當。

3. 服務對象錯配，違反公契原意：
公契賦予商場的定位是服務本屋苑業主的日常購物與商業需要。安老院服務對象為全港長者，屬「區域性社會設施」，其服務人口遠超本屋苑範圍，所需醫療及交通配套亦非為私人屋苑設計。此舉是將本應由地區政府規劃的大型社會設施，強行塞入私人住宅區的商業空間，完全扭曲商場作為「屋苑服務設施」的根本功能。

（八）法律先例明確——高院已裁定護老院屬「宿舍」用途，違反公契即須遷出，直接支持本案公契及地契論點

香港已有一個關鍵的法律先例，直接支持本案的論點：

嘉寧大廈舊慈愛護老院案（2003年）

1998年，舊慈愛護老院租用香港仔嘉寧大廈一樓經營。該大廈公契列明不容許業主經營宿舍。護老院營辦商辯稱「護老院」與「宿舍」不同，指護老院有年齡限制。

2003年5月13日，高等法院石輝法官裁定：「宿舍」的廣義定義是「提供膳食及居所予客戶」，護老院完全符合此定義，因此護老院屬於宿舍用途，違反公契。判決護老院必須遷出，並拆除外牆招牌（基於人道立場暫緩6個月）。

此案對本案的啟示：

（1）公契層面：嘉寧大廈公契禁止「宿舍」，法院裁定護老院 = 宿舍。同樣，加州花園公契定義商場為「商業發展項目」，安老院涉及24小時住宿 + 護理，已從「商業」轉為「住用」——與嘉寧大廈案的邏輯完全一致，必須修改公契方可進行，而修改公契依法

須獲全體業主100%同意。

（2）地契層面：嘉寧大廈案確立了護老院在法律上屬於「宿舍」（住用性質）。加州花園地契已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途。既然護老院／安老院在法律上被視為住用性質，安老院用途已被地契間接排除。

（3）法院的態度：嘉寧大廈案清楚顯示——法院會嚴格按照公契的用途定義作出裁決，不會因為「安老服務是社會需要」而偏離契約精神。將護老院定性為「宿舍」、裁定違反公契須遷出——此先例對本案有直接參考價值。城規會在審批時不能無視此法律先例。若城規會批准此申請，將直接與高院裁決的先例精神相矛盾，日後若進入司法程序，城規會的決定將面臨嚴峻的法律挑戰。

總結與訴求：

綜合以上八點，此規劃申請程序不正義、用途不恰當、違反法律原則、地契修改存在根本障礙、選址不合理。若獲批准，將立下極惡劣先例，容許新鴻基系公司透過集團內部協作，無視業主權益，強行改變屋苑規劃，損害全體業主的生活品質及物業價值。

基於上述原因，本人等強烈要求城規會：

（一）基於申請人在現實上幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下成功修改主公契及地契條文，為避免浪費政府資源，理應即時拒絕是次申請（編號 A/YL-MP/417）

諮詢程序存在重大瑕疵——法定21天諮詢期，業主實際只得17天，業主知情權及諮詢權同遭剝削。更重要的是，申請人將商場由「商業零售」改為「安老院」，已由「不住人」轉為「住人」，涉及修改公契，依法須獲全體業主100%同意（《建築物管理條例》第34I條）；

同時，此改變亦直接違反地契的用途限制（地契第(1)條已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途），且地契針對整個地段而批出，修改地契須全體業主共識，商場業主無權單獨申請。申請人在現實上，幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下，成功修改主公契及地契條文。

若城規會繼續審理此項從根本上已無法滿足法律前提的申請，只會浪費公共資源，徒添爭議。城規會理應即時拒絕此項申請，無需也絕無理由將審理程序延續至下一關。

（二）如城規會認為有必要繼續處理，則應要求申請人先符合以下全部條件，方可繼續處理申請：

1. 重新啟動完整的諮詢程序，確保業主獲得法定的21天諮詢期；

2. 提交證據，證明在申請提交前已就此事諮詢加州花園業主，包括曾否召開業主諮詢大會、業主委員會會議或業主大會；

3. 向城規會提交法律意見書，證明是次規劃申請無需修改公契，或已根據公契及《建築物管理條例》的規定，成功獲得加州花園全體業主100%同意修改相關公契條文；

4. 向城規會提交地政總署的確認文件，證明商場業主有權單獨申請修改整份地契，或已獲得加州花園全體業主授權修改地契，並證明安老院用途不違反地契第(1)條的用途限制。

在申請人未完成上述全部條件前，城規會不應浪費公共資源審理此項申請，更不應批准任何涉及商場用途根本性變更的規劃申請。

若城規會在申請人未解決上述根本性法律障礙前批准申請，有關決定將可能因違反公契及地契條款而面臨法律挑戰。

此致
城市規劃委員會

加州花園聯署業主（見附件）

附件：
1. 聯署業主簽署表
2. 法律依據附錄

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260818-191403-04509 |
| **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 19:14:03 |
| **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:** | 小姐 Miss Leung Mun Wai |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會

主旨：反對規劃申請編號 A/YL-MP/417-將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

城規會各位委員：

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式提出反對。此反對並非針對安老服務，而是基於程序嚴重不公、用途根本性改變、違反公契及法律原則、地契修改障礙、醫療配套與選址嚴重錯配五大原因，詳述如下：

（一）程序嚴重不公，業主知情權及諮詢權同遭剝削

1. 刻意壓縮諮詢期：
申請人「添財發展有限公司」（TEN CHOICE DEVELOPMENT LIMITED）於2026年7月26日提交申請。該公司與本屋苑管理公司「啟勝管理服務有限公司」、商場業權人同屬新鴻基地產旗下子公司（下稱「新鴻基系公司」），啟勝必然即時知悉申請內容。然而，啟勝卻延至2026年8月7日晚上才將城規會通告放入業主信箱。

2. 實際諮詢期被縮短近20%：
法定諮詢期為21天（8月4日至8月25日），但業主實際知悉日期為8月7日，實際可用的諮詢期僅17天。4天延誤絕非「輕微行政疏漏」，而是嚴重剝奪業主的知情權（延遲知悉重大規劃變更）及諮詢權（壓縮準備反對書的合理時間），雙重權利同時受損。

3. 事前零諮詢：
申請提交前，啟勝從未召開任何業主諮詢大會或簡介會。此影響全體業主物業權益及生活環境的重大變更，竟在業主完全不知情下，由與申請人屬同一集團的管理公司單方面

配合推動，程序公義蕩然無存。

4. 申請人提交資料嚴重不足，進一步損害業主知情權：
根據城規會官方網站顯示，申請人就A/YL-MP/417號申請須提交的18項技術評估文件中（包括交通影響評估、景觀影響評估、排水及排污影響評估、風險評估、社會影響評估等），至今只提交了2項（規劃綱領及污水及排污評估），其餘16項均欠奉。

這意味著在法定21天諮詢期內，業主根本無法獲知該項目對屋苑交通、環境、排水、景觀、生態、文物等方面的實際影響。城規會在申請人提交絕大部分關鍵資料之前便啟動公眾諮詢，讓業主在資訊嚴重不足的情況下被迫提交反對意見，實質上將公眾參與淪為「盲人摸象」的無效程序，進一步嚴重剝奪業主的知情權及有意義的諮詢權。

（二）由「不住人」的商業零售，轉為「住人」的安老院——用途的根本性改變，這是本案最核心的法律缺陷

加州花園商場的原有用途是「商業零售」——不住人。這是一個客觀的法律事實，也是整份公契賦予商場的根本定位。商場是用來購物的地方，不是用來居住的地方。

擬議的安老院則是「24小時有人長期居住及接受護理」——住人。這不單是營運模式的改變，而是用途的根本改變。安老院涉及的不只是日間活動，而是住宿、醫療、護理、膳食、夜間照明、救護車出入、醫療廢物處理等一切與「居住」相關的活動。

公契的商場，從設計之初就不是為「住人」而設的。將一個「不住人」的商業空間改為「住人」的安老院，等於徹底改變了該物業的法律身份。這不是同一用途下的微調，而是從一個用途類別跳到另一個用途類別。

在法律上，這種改變必須修改公契——而修改公契，必須獲得全體業主100%同意。這是本案最核心的法律障礙，也是城規會在審批時不能迴避的問題。

（三）用途變更的其他層面——服務對象、運作模式、訪客性質

由「不住人」轉為「住人」之後，以下改變是必然的連鎖後果：

（1）服務對象的根本改變

商場原為加州花園業主而設，是服務屋苑的商業配套，服務對象明確局限於本屋苑居民。擬議的安老院則面向全港長者，屬區域性社會設施，服務範圍遠超屋苑邊界。這意味著屋苑的公共設施、交通負荷、環境資源將不再服務於本屋苑居民，而是被導向全港層面。公契賦予商場的定位是「屋苑配套」，而非「全港設施」——這種服務對象的改變，已徹底違背公契原意。

（2）運作模式的根本改變

商場原為日間商業活動場所，晚上關閉，人流僅限於購物時段，運作可預期、可控制。安老院則需要24小時全天候運作，涉及醫療護理、膳食供應、藥物管理、夜間照明等不間斷的活動。這意味著屋苑將迎來前所未有的「24小時運作模式」——夜間不再寧靜，管理不再可控，生活不再如常。這種運作模式的改變，徹底顛覆了屋苑作為低密度住宅區的基本特質。

（3）訪客性質的根本改變

商場原來的訪客是購物者，短暫停留，與屋苑居民的互動有限，不構成持續的社區壓力。安老院的訪客則是探病者、家屬、醫療人員、救護車、復康巴士、送藥員、送餐員——他們全天候進出，目的不是購物，而是醫療與照護。救護車響號、家屬進出、醫療物資運送，這些都是商業零售不會產生的活動。這意味著屋苑將不再是純粹的住宅社區，而是附帶一個24小時醫療機構的混合體。這種訪客性質的改變，是本屋苑從未設計、從未預期、亦從未同意的。

以上三項改變，全部根源於同一個事實：商場由「不住人」變成了「住人」。（1）服務對象因此由本屋苑擴展至全港，（2）運作模式由日間變為24小時，（3）訪客性質由短暫購物變為全天候醫療往來。這不是同一用途下的調整，而是根本性的用途轉變，而這種轉變，依法必須獲得全體業主100%同意。

（四）設立安老院，即屬修改公契中有關商業發展項目定義及相關條文，必須獲得全體業主通過

根據加州花園主公契的實際條文，將商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）由「商業零售」改為「安老院」，直接涉及對公契多項條文的根本性修改：

1.「商業發展項目」定義的根本改變：
主公契第1.1條明確界定「商業發展項目」為屋苑內的商業用途部分。該定義是全體業主共同契約的一部分，並構成屋苑管理制度及不可分割份數分攤的基礎。

將商場約20%面積改作安老院，屬於用途的根本改變，而非單純的租戶選擇。安老院在法律及規劃層面上屬於「社會福利設施」，與主公契第1.1條「商業發展項目」的定義完全不符。此舉將直接影響全體業主的日常生活環境（包括人流、交通、消防、醫療配套）及物業價值，並改變主公契下的契約精神。

2.「單位」用途的根本改變：
公契賦予業主持有、使用、佔用及享用其「單位」的充分及專有權利。商場單位的原有設計及合法用途為商業活動。改為安老院後，單位的用途將由「商業」轉為「住用」，這涉及對「單位」定義及用途的根本性修改，直接抵觸公契對該物業作為「商業發展項目」的原有定義。

3. 業主權利與義務的混亂：
公契第4.4.2條明確規定「商業發展項目業主無權使用會所設施」。一旦商場不再屬於「商業發展項目」，其業主是否將有權使用會所？這將引發根本性的權利與義務混亂，必須修改公契才能釐清，而這將直接影響全體住宅業主的權益。

4. 其他相關條文因而須修改：
公契中關於保險（第5.3條）及賠償責任（第5.4條）等條款，均是基於「商業零售」的風險而設定。改為24小時運作的安老院後，風險狀況大幅改變，相關條款因而亦須相應修改。

因此，將「商業發展項目」改為「安老院」，已構成對公契中「商業」定義及相關條文的實質性修改。根據《建築物管理條例》（第344章）第34I條，修改公契須獲得全體業

主100%同意。本案申請人未獲此同意，已違反法定要求。此項規劃申請在未獲全體業主共識前，存在根本性的法律缺陷，城規會不應予以批准。

（五）即使城規會批准，地政總署修改地契亦須全體業主共識，商場業主無權單獨申請

退一步而言，即使城規會批准此規劃申請（本信強烈反對），申請人仍須向地政總署申請修改地契，方可落實安老院用途。然而，修改地契存在以下根本性障礙：

1. 地契的用途限制已明確排除安老院：
加州花園的地契（New Grant No.3973）第(1)條原文規定："...not less than 2,000 square metres of gross floor area for non-industrial excluding godown, office, residential, hotel and/or service apartment purposes..."。商場原有的「商業零售」用途，屬於地契所容許的「非工業用途」。

然而，擬議的安老院涉及24小時長期居住及護理服務，在「涉及住宿（residential-like use）」這一關鍵特徵上，與地契已明確排除的住宅及服務式公寓相同。安老院既非倉庫、辦公室，亦非住宅、酒店或服務式公寓——它屬「社會福利設施」，從根本上與地契允許的「非工業用途」不符。因此，將商場改作安老院，已直接違反地契的用途限制條款。

2. 地契屬整份批出，無法分割處理：
加州花園所在的地段由政府整份批出，地契針對整個地段而訂立，並非為個別商場或住宅獨立簽發。地契的「許可用途」條款適用於整個地段，無法為商場單獨「分割」出一份新地契。若要更改用途，必須修改整份地契。

3. 商場業主無權單獨申請修改整份地契：
地政總署的規定明確，地契修訂申請必須由「有關物業的註冊業主」提交。此處的「有關物業」指整個地段，而非單一商場。

商場業主僅是該地段眾多不可分割份數的其中一個持有人，並非「整個地段的註冊業主」，根本不符合申請資格。政府不會受理僅由單一商場業主提出的、影響整個屋苑的地契修訂申請。

4. 法律上無法繞過其他業主：即使商場業主嘗試以「部份業主」身份申請，地政總署亦不會為同一地段內的不同部分批准相互衝突的用途。修改整份地契影響所有業主的權益，實務上地政總署必會期望申請人已取得其他業主的共識。這與修改公契須100%業主同意的法律原則，互為前設條件。

因此，即使城規會批准此申請，地政總署一關亦無法繞過。申請人在未取得加州花園全體業主共識前，根本不可能完成地契修改程序。城規會若在申請人未解決此法律障礙前批准申請，只會浪費公共資源，並將爭議推向下一關。

（六）屋宇署審批僅屬技術層面，不會審視業主是否同意，亦不能取代公契及地契的法律要求

申請人即使獲得城規會規劃許可，仍須向屋宇署申請「重大更改用途」批准。然而，屋宇署的審批僅涉及結構安全、消防通道、通風照明及走火設施等技術規格，並不會審視申請人是否已取得其他業主的同意。更重要的是，屋宇署的批准不能取代公契（須100%

業主同意）及地契（須全體業主共識）的法律要求。任何未解決公契及地契障礙的屋宇署批准，均屬空中樓閣，無法落實。

（七）醫療支援需求與低密度私人屋苑本質嚴重衝突

1. 配套嚴重不足，超出社區負荷：
擬議安老院涉及24小時醫療護理，需頻繁調動救護車、復康巴士及醫療人員進出。加州花園屬低密度住宅，道路設計以私家車為主，行人路狹窄，並無規劃應付此類高頻率醫療緊急車輛的專用通道及上落客區。救護車響號、引擎噪音及頻繁出入將嚴重破壞屋苑寧靜環境，對長者住戶及兒童尤其困擾，更構成實際交通安全隱患。

2.「就近醫院」說法不成立，且違反《安老院規例》「易於抵達」的法律要求：
申請人或會以「鄰近博愛醫院」為由支持選址。然而，根據高德地圖實際測量，加州花園距離博愛醫院約6.7公里，正常交通時段車程需13分鐘。博愛醫院位於元朗Yoho Mall附近的大迴旋處，該處為元朗區主要交通樞紐，常年交通繁忙，一旦發生交通事故或遇上繁忙時段，交通可以阻塞數小時計。

這直接違反了《安老院規例》（第459章附屬法例A）第23條的規定，即安老院必須設於「緊急服務可達的地方」，其「易於抵達的程度須令社會福利署署長滿意」。對需要急救的長者而言，必須途經交通黑點、車程長達13分鐘的任何交通延誤，都可能構成生死之差。此選址根本無法確保緊急服務能及時到達，完全不符合法例要求，證明選址極為不當。

3. 服務對象錯配，違反公契原意：
公契賦予商場的定位是服務本屋苑業主的日常購物與商業需要。安老院服務對象為全港長者，屬「區域性社會設施」，其服務人口遠超本屋苑範圍，所需醫療及交通配套亦非為私人屋苑設計。此舉是將本應由地區政府規劃的大型社會設施，強行塞入私人住宅區的商業空間，完全扭曲商場作為「屋苑服務設施」的根本功能。

（八）法律先例明確——高院已裁定護老院屬「宿舍」用途，違反公契即須遷出，直接支持本案公契及地契論點

香港已有一個關鍵的法律先例，直接支持本案的論點：

嘉寧大廈舊慈愛護老院案（2003年）

1998年，舊慈愛護老院租用香港仔嘉寧大廈一樓經營。該大廈公契列明不容許業主經營宿舍。護老院營辦商辯稱「護老院」與「宿舍」不同，指護老院有年齡限制。

2003年5月13日，高等法院石輝法官裁定：「宿舍」的廣義定義是「提供膳食及居所予客戶」，護老院完全符合此定義，因此護老院屬於宿舍用途，違反公契。判決護老院必須遷出，並拆除外牆招牌（基於人道立場暫緩6個月）。

此案對本案的啟示：

（1）公契層面：嘉寧大廈公契禁止「宿舍」，法院裁定護老院＝宿舍。同樣，加州花園公契定義商場為「商業發展項目」，安老院涉及24小時住宿＋護理，已從「商業」轉為「住用」——與嘉寧大廈案的邏輯完全一致，必須修改公契方可進行，而修改公契依法

須獲全體業主100%同意。

（2）地契層面：嘉寧大廈案確立了護老院在法律上屬於「宿舍」（住用性質）。加州花園地契已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途。既然護老院 / 安老院在法律上被視為住用性質，安老院用途已被地契間接排除。

（3）法院的態度：嘉寧大廈案清楚顯示——法院會嚴格按照公契的用途定義作出裁決，不會因為「安老服務是社會需要」而偏離契約精神。 將護老院定性為「宿舍」、裁定違反公契須遷出——此先例對本案有直接參考價值。城規會在審批時不能無視此法律先例。若城規會批准此申請，將直接與高院裁決的先例精神相矛盾，日後若進入司法程序，城規會的決定將面臨嚴峻的法律挑戰。

總結與訴求：

綜合以上八點，此規劃申請程序不正義、用途不恰當、違反法律原則、地契修改存在根本障礙、選址不合理。若獲批准，將立下極惡劣先例，容許新鴻基系公司透過集團內部協作，無視業主權益，強行改變屋苑規劃，損害全體業主的生活品質及物業價值。

基於上述原因，本人等強烈要求城規會：

（一）基於申請人在現實上幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下成功修改主公契及地契條文，為避免浪費政府資源，理應即時拒絕是次申請（編號 A/YL-MP/417）

諮詢程序存在重大瑕疵——法定21天諮詢期，業主實際只得17天，業主知情權及諮詢權同遭剝削。更重要的是，申請人將商場由「商業零售」改為「安老院」，已由「不住人」轉為「住人」，涉及修改公契，依法須獲全體業主100%同意（《建築物管理條例》第34I條）；

同時，此改變亦直接違反地契的用途限制（地契第(1)條已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途），且地契針對整個地段而批出，修改地契須全體業主共識，商場業主無權單獨申請。申請人在現實上，幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下，成功修改主公契及地契條文。

若城規會繼續審理此項從根本上已無法滿足法律前提的申請，只會浪費公共資源，徒添爭議。城規會理應即時拒絕此項申請，無需也絕無理由將審理程序延續至下一關。

（二）如城規會認為有必要繼續處理，則應要求申請人先符合以下全部條件，方可繼續處理申請：

1. 重新啟動完整的諮詢程序，確保業主獲得法定的21天諮詢期；

2. 提交證據，證明在申請提交前已就此事諮詢加州花園業主，包括曾否召開業主諮詢大會、業主委員會會議或業主大會；

3. 向城規會提交法律意見書，證明是次規劃申請無需修改公契，或已根據公契及《建築物管理條例》的規定，成功獲得加州花園全體業主100%同意修改相關公契條文；

4. 向城規會提交地政總署的確認文件，證明商場業主有權單獨申請修改整份地契，或已獲得加州花園全體業主授權修改地契，並證明安老院用途不違反地契第(1)條的用途限制。

在申請人未完成上述全部條件前，城規會不應浪費公共資源審理此項申請，更不應批准任何涉及商場用途根本性變更的規劃申請。

若城規會在申請人未解決上述根本性法律障礙前批准申請，有關決定將可能因違反公契及地契條款而面臨法律挑戰。

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:** 260818-214605-42325

**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 21:46:05

**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. Tse Ka Fai pat

**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。

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。

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260818-215636-44302

**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 21:56:36

**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. Lee Kwok Lim

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人為加州花園的業主。得知有申請人擬將位於加州花園廣場 G1-3 及 G5-8號舖位改建為安老院。經詳細
審視有關規劃後本人認為該項改動將對附近居民及周邊社區帶來嚴重的負面影響故特此來函強烈反對是
項規劃申請理據如下
一、嚴重剝奪社區生活配套
涉事商場多年來一直為周邊私人屋苑居民提供不可或缺的日常零售、餐飲及醫務等基本生活配套。若將其全
面或大面積改為老人院將導致社區內民生商舖銳減。居民被迫跨區購物嚴重日常影響生活便利不符合
建立均衡社區的規劃原則。
二、加劇區內交通負荷及違泊問題
老人院舍日常營運涉及大量的物資運送、醫療廢物處理車輛以及密集的探訪人流。涉事地點周邊道路本已
非常繁忙且缺乏足夠的臨時上落客貨位。改建將導致救護車、復康巴士及探訪者車輛在屋苑附近違例停
泊加劇交通擠塞甚至阻塞緊急救援通道。
三、消防及疏散安全隱憂
商場原本的設計屬人流暢通的開放式空間。若改建為容納大量行動不便長者的安老院其間隔將變得複雜。
在火警等緊急情況下多層商場的垂直疏散對體弱長者極具挑戰。這不僅危及院友安全亦可能波及相連或
鄰近私人屋苑的消防安全。
四、環境及噪音問題
院舍的大型抽風系統、醫療廢物收集點等設施若過於貼近私人屋苑住宅窗戶其產生的噪音、異味及衛生
問題將直接滋擾附近居民。此外救護車頻繁進出及響號亦會對居民的精神健康造成長遠的

滋擾。
基於上述在社區配套失衡、交通、消防安全及環境等規劃上的重大缺失本人懇請 貴會委員本著以民為本的
精神審慎考慮區內居民的強烈訴求 否決是項規劃申請。
謝謝。
反對人李國廉 地址：[redacted]

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260818-230824-19813 |
| **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 23:08:24 |
| **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. Kwan Ming Keung |

**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:** | 260819-011828-96991 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 01:18:28 |
| **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:** | 女士 Ms. 陳小姐 |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

我反對起老人院，你起老人院系好事，但加州商場不適宜，
商場設備已經吾算多，系屋苑內佔用公共空間/店鋪，已經影響業主既生活，你到時太多外來人出出入入，住得加州就系想寧靜，你有冇諗過本身既居民，你不如起多啲有建設性的設施，對我地好的必定贊成

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260819-120816-83336 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 12:08:16 |
| **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. Paul Tam |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人對於上述所指明的地進或地段所掏擬進行的社會福利設施用途有以下意見:
1.本人對於上述的建意持反對意見.
2.基於在上述地段為私人屋苑的範圍,將可能會影響居民利用該地段周邊設施的使用權,如屋苑的停車場,銀行,教會,超市便利店及區議員所舉辦之活動,
3.剛才提及的區議員所舉辦之活動的資助,仍是屬於該區居住之居民使用的權利,憂慮資源被外來非本屋苑的人士佔用,
4.環境整潔,爆發具傳染性疾病,噪音,鄰理等多個不明朗的因素,
5.外來車輛隨意停泊問題,因屋苑部份路段均不設閘口,必定有架駛人士會隨意停泊,
6.屋苑會否被要求開放邨巴服務,影響居民正常使用.

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260819-122800-58871 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 12:28:00 |
| **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. KENNETH TSE |

**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45,000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40-60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4.5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6個保安崗位及約120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。

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2026年的諮詢，收集了23,000名居民意見，提出220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。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260819-130159-59983 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 13:01:59 |
| **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:** | 小姐 Miss Sharon Sze Laam Wong |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

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）敬啟者：本人為加州花園 / 加州豪園之居民。就 Ten Choice Development Limited 根據《城市規劃條例》第 16 條提交之規劃申請（A/YL-MP/417），本人希望向城市規劃委員會（城規會）查詢有關改變土地用途的審批準則及本屋苑的規劃原意，懇請 貴會予以解答： 關於改變土地用途的審批準則：請問城規會在審議是次將「商業」地帶改為「社會福利設施（安老院）」的申請時，主要基於哪些具體的規劃準則與技術評估（如土地用途相容性、社區商業配套比例、交通及環境影響等）進行考量？關於原始批地條款與當初發展的規劃原意：一般而言，政府在批出新地段或審批整體發展藍圖時，若預見該區有社區需求，通常會要求發展商興建相應的社區配套設施（例如安老院、社區中心或行人天橋等）。然而，加州花園為一個已發展成熟逾 30 年的低密度社區，當初發展時政府並未要求於屋苑範圍內附加此類機構式社區設施。請問城規會如何評估在屋苑發展成熟 30 年後，發展商申請於屋苑商業廣場內新增安老院的合適性？此項申請是否符合當初批地及規劃該屋苑時的「商業」配套規劃原意？ 關於成熟社區的「規劃確定性」：對於一個已發展完善且各項基礎設施已定型的私人屋苑，城規會在審批由 private applicant 提出改變核心商業樓面用途的申請時，會在多大程度上考量社區的「規劃確定性（Planning Certainty）」以及既有居民對屋苑商業配套的合理 Expectation？懇請城規會在審議此申請時考慮上述問題，並向公眾解答相關規劃考量。此致城市規劃委員會

857

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260819-132750-61067

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 19/08/2026 13:27:50

**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:** 小姐 Miss Lam Chelsea

**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

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:** | 260819-145039-14058 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 14:50:39 |
| **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 Florence Lee |

**意見詳情 Details of the Comment :**

我反對改變用途！
改變用途是永久性剝奪居民使用商場可能性，因為安老院遷入，張不會有其他零售，飲食業或服務性行業進駐入場。
同時也影響區內环境衛生問題，屋苑私隱度不保，區內社會矛盾嚴重化。
嚴重影響各業主財產

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260819-150515-52904 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 15:05:15 |
| **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. Veronica Lau |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

我居住加州豪苑20年有多，選擇這地方為我家是因為其小社區及其雅緻及高級私人屋苑；我個人絕對反對突然在這屋苑興建老人院舍，原因：(1)將屋苑檔次降低，直接推低我們的樓價；(2) 元朗區內甚或附近已有大量老人院舍，沒有必要針對我們的屋苑興建老人院舍；(3)在興建本屋苑之前並沒有預計或預設有老人院舍的設立，明顯忽然加入老人院舍必會加重屋苑的公共設施，包括並不限於渠道、污水處理、電力供應、屋苑提供的居民巴士的壓力。本人強烈反對加設老人院舍。

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

**tpbpd/PLAND**

576

| | |
|---|---|
| **寄件者:** | [redacted] |
| **寄件日期:** | 2026年08月19日星期三 13:46 |
| 收件者: | tpbpd/PLAND |
| 主旨: | 編號 A/YL-MP/417 之規劃準則與規劃原意查詢 |
| 附件: | 編號 AYL-MP417 之規劃準則與規劃原意查詢.pdf |
| 類別: | Internet Email |

## 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 之規劃準則與規劃原意查詢

**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 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）

**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）

**敬啟者：**

本人為加州花園 / 加州豪園之居民。就 Ten Choice Development Limited 根據《城市規劃條例》第 16 條提交之規劃申請（A/YL-MP/417），本人希望向城市規劃委員會（城規會）查詢有關改變土地用途的審批準則及本屋苑的規劃原意，懇請 貴會予以解答：

1. **關於改變土地用途的審批準則：**
   請問城規會在審議是次將「商業」地帶改為「社會福利設施（安老院）」的申請時，主要基於哪些具體的規劃準則與技術評估（如土地用途相容性、社區商業配套比例、交通及環境影響等）進行考量？

2. **關於原始批地條款與當初發展的規劃原意：**
   一般而言，政府在批出新地段或審批整體發展藍圖時，若預見該區有社區需求，通常會要求發展商興建相應的社區配套設施（例如安老院、社區中心或行人天橋等）。然而，加州花園為一個已發展成熟逾 30 年的低密度社區，當初發展時政府並未要求於屋苑範圍內附加此類機構式社區設施。請問城規會如何評估在屋苑發展成熟 30 年後，發展商申請於屋苑商業廣場內新增安老院的合適性？此項申請是否符合當初批地及規劃該屋苑時的「商業」配套規劃原意？

3. **關於成熟社區的「規劃確定性」：**
   對於一個已發展完善且各項基礎設施已定型的私人屋苑，城規會在審批由 private applicant 提出改變核心商業樓面用途的申請時，會在多大程度上考量社區的「規劃確定性（Planning Certainty）」以及既有居民對屋苑商業配套的合理 Expectation？

懇請城規會在審議此申請時考慮上述問題，並向公眾解答相關規劃考量。

此致

城市規劃委員會

**查詢人：** 加州花園 / 加州豪園居民 黃王丹

**聯絡電話：** [redacted]

**電郵：** [redacted]

**日期：** 2026 年 8 月 _19_ 日

576 附加

由：黃玉丹 [redacted]（區內居民）
地址：[redacted]
致：城市規劃委員會
日期：二〇二六年八月20日

# 新增機構用途不應把管理成本轉嫁居民

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）

本人反對 A/YL-MP/417，主要關注院舍每日外來人流及車流將如何由現有住宅管理制度處理。普通住宅訪客多由住戶邀請並偶爾到訪；院舍則會每天接待輪班員工、家屬、醫護、供應商、清潔、維修、送貨及接送車輛，性質和規模完全不同。

## 保安及車輛管理負擔

若院舍相關車輛需要經屋苑道路或出入口，保安便可能需要核實身份、登記車牌、指示泊車及處理輪候。繁忙時段一旦排隊，居民出入會受影響。公共地方的清潔、垃圾、戶外聚集、吸煙、噪音及投訴處理亦會增加工作。這些都是可預見的營運需要，不應假設現有管理資源可以免費吸收。

## 居民交通資源的界線

居民邨巴是為住宅交通需要而設。居民過去20多年曾觀察到非住戶經代購車票使用邨巴，顯示只靠售票或口頭禁令未必能維持資格界線。若院舍員工、訪客或服務人員日後有使用需求，必須由運輸署確認資格，並有票務查核、監察及違規處理。若他們不合資格，院舍則必須自設交通方案。

## 保障應獨立、透明及可執行

本人注意到居民對商場業權、申請相關公司、原發展商及屋苑管理安排之間的關係有疑慮。本人不對任何公司作無證據指控；但為避免角色或利益衝突的觀感，涉及道路、邨巴、保安、泊車和公共地方的安排，應由相關政府部門審核，並以公開書面條件確立，不宜只留給日後內部協調。

申請人應提交詳細管理計劃、每日人流和車流預算、獨立財務及人手安排，清楚承諾所有新增保安、清潔、交通和維修成本由院舍或商業業主承擔，住宅業主不須透過管理費補貼。亦應有定期報告、投訴處理及違規補救機制。

城規會公開文件目前沒有列出管理計劃。若在責任、資源及執行機制未清楚前批准，日後爭議將難以逆轉。因此，本人促請城規會拒絕申請；如仍考慮批准，至少應先取得一套完整、可核實並具執行責任的管理方案，再讓居民查閱及回應。

簽署：黃玉丹

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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

577

**tpbpd/PLAND**

**寄件者:** [redacted]
**寄件日期:** 2026年08月19日星期三 15:05
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關姚銘立法會議員促請審慎考慮加州花園廣場擬議社會福利設施（安老院）事宜
附件: 25-YMLCO-20260818 促請審慎考慮加州花園廣場擬議社會福利設施（安老院）事宜.pdf

**類別:** Internet Email

城市規劃委員會主席
發展局常任秘書長（規劃及地政）何珮玲女士，JP：

您好，有關姚銘立法會議員促請審慎考慮加州花園廣場擬議社會福利設施（安老院）事宜，請查收附件，謝謝。

姚銘立法會議員辦事處
行政主任李千婷
電話：[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
**姚銘** 立法會議員, MH Hon Jeff YIU Ming, MH

577

## 促請審慎考慮加州花園廣場擬議社會福利設施（安老院）事宜

敬啟者：

本人辦事處近日接獲多名區內居民反映，就城規會現正就元朗丈量約份第 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）邀請公眾表達意見一事，居民普遍表示反對。

居民認為，上址規劃為「商業」地帶，本意在促進零售及餐飲等商業活動，惟擬議用途屬機構性質，並將佔用相當部分商業樓面，與商業中心定位不符。再者，商場依賴流動消費人流維持營運，而安老院主要屬留宿及照顧長者用途，難以帶動商業生態，長遠或削弱整體配套。

居民亦關注安老院營運涉及接送及緊急車輛較頻密出入，與商場人流車流共用通道，或為加州花園大道一帶帶來擠塞及安全風險。同時，引入安老院與居民對該商場的合理期望不符，相關噪音及運作或影響該區居住環境，並引起不必要的鄰里矛盾。

基於上述原因，促請 貴會審慎考慮有關申請，並建議申請人另覓更符合規劃原意及社區承載的選址。如有任何查詢，請致電 [redacted] 與本人辦事處聯絡，敬候賜覆。

此致
城市規劃委員會
主席
發展局常任秘書長（規劃及地政）
何珮玲女士，JP

立法會議員
姚銘 MH 謹啟

2026 年 8 月 18 日

[redacted]

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

578

**tpbpd/PLAND**

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 14:27
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: Public Comment on Planning Application No. A/YL-MP/417

類別: Internet Email

**Subject: Representation on Planning Application No. A/YL-MP/417**
**Ref. No.:** A/YL-MP/417

Dear Town Planning Board Members,

I am writing as a resident/owner of Palm Springs to express my strong views regarding the planning application (Ref: A/YL-MP/417) for the proposed social welfare facility (Residential Care Home for the Elderly) at Shop Nos. G1–G3 & G5–G8, Ground Floor, Palm Springs Plaza, Yuen Long.

I would like to raise a fundamental concern regarding the original planning intent and purpose of the Palm Springs Plaza:

1. **Inappropriate Location within a Residential Estate Need for Separate Lots:** While I acknowledge the social need for elderly care facilities, facilities of this scale and nature should not be established within private residential estates. Instead, they should be planned and built on separate, independent lots specifically designed to accommodate specialized institutional traffic, comprehensive medical logistics, and heavy support infrastructure, rather than shoehorned into a commercial arcade meant for a residential community.

2. **Deviation from Original Intended Purpose for Daily Needs:** The shopping arcade was originally designed and intended to provide local retail and commercial facilities to meet the daily domestic needs of residents living within the estate. Dedicating a significant portion of the arcade space to a residential care home means these commercial premises will be permanently diverted away from their original function. This directly undermines the purpose of the shopping arcade, which was a key consideration at least when I purchased my premises within the estate.

3. **Traffic and Transportation Impact:** Palm Springs Plaza serves as a primary local commercial and transport nexus for residents. The operation of a residential care home will inevitably generate additional vehicular traffic—including frequent visits by non-emergency medical transport, rehabilitation vehicles, delivery services for medical and daily supplies, and visiting families. Measures should be enforced to prevent congestion in the estate's loading/unloading and parking areas.

4. **Pedestrian Flow and Facility Capacity:** The designated shops (G1–G3 & G5–G8) are situated within a heavily utilized community space. The influx of staff, visitors, and operational logistics

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

may strain local pedestrian pathways and shared estate facilities. Adequate provisions must be ensured to maintain smooth pedestrian flow and safety for all residents, particularly children and elderly residents within the estate.

5. **Environmental and Operational Management:** Given the high-density layout of Palm Springs Plaza, strict management guidelines should be implemented regarding waste management, noise control, and exhaust/ventilation management to ensure that the daily operations of the care facility do not cause environmental nuisances or compromise the living quality of neighboring residents.

I urge the Town Planning Board and relevant government departments to thoroughly evaluate these community impact factors, respect the original planning intent of the estate's commercial facilities, and carefully consider the concerns of existing property owners.

Furthermore, I request that our personal particulars and contact information be kept confidential and not published for public inspection.

Thank you for your attention to these matters.

Yours faithfully,
*Ng Kar Kee Andrea AND Yu Ka Ho Nicholas*
*Address:* [redacted]
*Date: 19 August, 2026*

579

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 梁彭

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature Leung

日期
Date 19th August, 2026

580

**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 Lillian Lu
簽署 日期
Signature Date 19/8

581

**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 DINA G. IGNACIO

簽署 Signature Dina G. Ignacio 日期 Date 19/8

582

**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 19/8

583

**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 MING KEUNG

簽署
Signature

日期
Date 13/8

584

**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 Choy Yuet Lai
簽署
Signature 蔡月麗 日期 Date 18/8

585

**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 Michael Lu

簽署
Signature

日期
Date 19/8.

586

**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 YOLA GAMBA
簽署 日期
Signature Yola L. Gamba Date 19/8

587

**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 Roseanna Lu

簽署
Signature Lu

日期
Date 19/8

588

**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 HUI KING YUEN

簽署
Signature

日期
Date 18-8-2026

589

**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 winnie +0
簽署
Signature
日期
Date 八月十八日

590

**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 夏正民

簽署
Signature _____ 日期 Date 2026.08.15

591

**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** 夏秋明

簽署
**Signature**

日期
**Date** 2026.02.15

592

**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 李翠莲

簽署
Signature 李翠莲

日期
Date 2026.08.16.

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、 環境衛生衝擊、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、蚊蟲及公共衛生隱患。

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、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: 歐愛金

簽署:

電話: [redacted]

日期: 13. 8. 2026

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
20 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: CHAN CHING CHING

簽署: Ven

電話: [redacted]

日期: 17-8-2026

595




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 CHAN LING

簽署:

電話: [redacted]

日期: 19-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
20 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: 黃志強

簽署:

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（[redacted]）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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 Suk Chi

簽署:

電話: [redacted]

日期: 14-4-2026

598

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。

593

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: 王海蓮

簽署: 王海蓮

電話: [redacted]

日期: 14.08.2026

599

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

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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: YU WING FUN JOSEPHINE

簽署 : Josephine

電話: [redacted]

日期 : 19th Aug 2024

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
20 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: 黃國光

簽署:

電話: [redacted]

日期: 15 - 08 - 2026

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
20 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: 袁漢萍

簽署:

電話: [redacted]

日期: 15-08-2026

602

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
20 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: 鄭子志偉

簽署 : _____

電話: [redacted]

日期 : _____

603

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
20 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)**

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 謝小慧

簽署
Signature 謝小慧

日期
Date 26/8/17

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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 吳永新

簽署
Signature

日期
Date 18-8-2026

605

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
20 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)**

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 陳[illegible]

簽署
Signature

日期
Date 18-8-2026

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

605 附加

**tpbpd/PLAND**

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 17:31
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: SA5.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 1 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.

**********

605 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。

605 附加

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 Chenk kan

簽署:

電話: [redacted]

日期: 25-8-2026

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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）

203

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] Cheng Kwai Chun John

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] 15.8.2026

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 林長堅

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 林長堅

意見人：林長坚
加州花園／加州豪園住址：[redacted]
2026 / 08 / 23

# 反對擬議安老院：交通承諾必須可執行

607 附加

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）

城市規劃委員會秘書：

本人反對在加州花園廣場 G1-G3及G5-G8號鋪位設置擬議安老院。本人並非反對安老服務，而是認為申請人必須在審批前交代院舍人員每天如何往返這個相對偏遠的地點。

## 院舍人流不會停留在90人

院舍全天候運作，護理及支援員工需要分更上下班；家屬、醫護、治療師、供應商、清潔及維修人員亦會持續到訪。這些需求與普通店舖在營業時間內出現的短暫客流不同。若大部分人乘私家車或的士，停車和上落客壓力會增加；若依靠公共交通，申請人又須具體說明接駁方式。

## 居民邨巴不能只靠一句承諾處理

據居民長期觀察，過去20多年一直出現非住戶經他人代購車票後使用邨巴的情況，當中可能包括裝修工人、商場個別店舖從業員或其他非住戶。本人不是指控任何指定人士，而是指出現行制度確有執行漏洞。故即使申請人或商場業主口頭表示院舍員工及訪客不會乘搭邨巴，也不足以保障居民。

如沒有乘客資格查核、票務控制、監察紀錄及違規處理，相關承諾難以核實。另一方面，如院舍所有相關人士均不得使用邨巴，申請人便更需要提出獨立而持續可行的交通安排，並量化每更員工及每日訪客的出行方式。

## 本人要求的保障

城規會應先取得運輸署就院舍員工、訪客、家屬及服務人員乘搭居民巴士資格的正式意見；要求申請人提交不依賴居民邨巴的交通計劃；並以書面、可核實及持續執行的機制規管票務及乘客資格。相關責任和成本亦不應轉嫁住宅業主。

在上述核心問題未有答案之前，本人促請城規會拒絕 A/YL-MP/417。

親筆簽名：林長坚

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

608

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** [redacted]

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** [redacted]

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** Wong Tsz Yan

**居住地址：** [redacted]

**簽署：**

610

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** [redacted]

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** _____

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）一加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** [redacted]

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** _____

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** Catherine Wong

**居住地址：** [redacted]

**簽署：**

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）一加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 林俊輔

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 林俊輔

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 陳慧娟

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 陳慧娟

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如　公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** WONG HO CHI

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** _____

213

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** CHAN WAI CHUN

**居住地址：** [redacted]

**簽署：**

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園B期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園B期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 

**居住地址** [redacted]

**簽署：** 

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）一加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 李錦年

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 李錦年

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如　公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 陳慧瑜

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 陳慧瑜

# 城規會規劃申請反對意見書

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 孫雅花

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 孫雅花

620 附加

# 輪椅、行人與單車共用空間的安全關注

城市規劃委員會　台鑒

A/YL-MP/417 | 加州花園廣場擬議安老院

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）

本人以區內居民身份提出反對。申請地點具有很明顯的現場特色：商場外是開放式走廊及廣場，附近單車路線在周末和天氣清涼時吸引不少單車人士停留；同一空間亦供居民步行、購物、上落車及出入。

約90個宿位的院舍投入運作後，部分院友會使用輪椅、助行器或需要陪同。長者外出、曬太陽及與家屬活動是合理需要，不能假設他們會長期留在鋪位內。輪椅轉向、兩人並行陪同、等待接送及擔架通過所需空間，均較一般行人為大。

問題不在於任何一類使用者，而在於不同速度及需要的人在有限空間交疊：行動較慢的長者、單車、私家車、的士、送貨車及普通行人同時出現時，碰撞和阻塞風險自然增加。若商場入口外再成為等候或聚集位置，安全通道會進一步收窄。

故申請人應提交行人流量及戶外空間使用評估，標示無障礙路線、輪椅轉向位置、院友活動範圍、單車停留點、車輛上落客位及緊急通道，並以周末繁忙時段作實地測試。現時公開文件沒有交通影響評估，這些關鍵問題尚未獲證明。

在沒有安全設計和量化評估前，批准用途等同把風險留待院舍開業後由長者、居民及其他使用者共同承受。本人因此促請城規會拒絕本申請。

本信內容是本人閱讀資料後作出的獨立意見。

住戶姓名：[redacted]

門牌 / 屋苑地址：[redacted]

簽名：[redacted]　日期：2026.08.23

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 城規會規劃申請反對意見書

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** VICTOR FUNG

**居住地址：** [redacted]

**簽署：**

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）
**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）
**反對人：** 加洲豪園A期業主
**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** WONG KWOK LEUNG

**居住地址：** [redacted]

**簽署：**

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

623

**tpbpd/PLAND**

**寄件者:** [redacted]
**寄件日期:** 2026年08月20日星期四 8:50
**收件者:** tpbpd/PLAND
**主旨:** 反對擬於加州花園廣場地下G1-G3及G5-G8號鋪位設立安老院意見書

**類別:** Internet Email

致城市規劃委員會秘書：

申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：加州花園廣場地下（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）

本人為加州豪園 B 期業戶，就上述擬議社會福利設施（安老院）之城市規劃許可申請，正式提出反對意見，理由如下：

1. 交通及人流壓力大增
該位置屬屋苑商場地下，現時已經承擔住戶日常購物、出入嘅使用需求。安老院營運會帶來大量探訪人士、院友出入，連同院舍車輛、接送巴士頻繁進出，會加重本區道路負荷，容易造成塞車，同時威脅屋苑住戶，尤其長者同小朋友嘅出入安全。

2. 居住環境與社區配套影響
加州豪園屬低密度住宅屋苑，周邊以住宅為主。在此處設立安老院，會改變該地段原有嘅商場服務定位。安老院運作會產生額外嘅人流、噪音、廢物同衛生管理壓力，直接影響附近住宅單位住戶嘅居住質素。

3. 泊車設施不足
現場商場停車位數量有限，並非為大型安老院而設計。安老院投入服務後，探訪者、職員車輛會爭奪現有泊車位，令屋苑住戶泊車更加困難。

4. 應考慮合適選址
本區並非完全反對安老院設施，但認為有關設施應揀選交通、泊車、配套條件更合適嘅地點，而非住宅屋苑依附嘅商場地下，避免對現有居民生活構成負面衝擊。

基於以上種種因素，本人反對申請編號 A/YL-MP/417 嘅擬議安老院規劃申請，敬請城市規劃委員會否決是次申請。

住戶姓名：張芷嫣
地址：加州豪園住戶
日期：2026 年 8 月 19 日

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

624

**tpbpd/PLAND**

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 23:42
收件者: [redacted]
主旨: Planning Application No. A/YL-MP/417 Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)
附件: Application No. AYL-MP-417.pdf

類別: Internet Email

Dear Sir / Madam,

The attached letter to the owner of Palm Springs Plaza is self-explanatory.

Your immediate attention and action is much appreciated.

Your sincerely,

Lui Lok Lwan
Owner of [redacted] Palm Springs

Ten Choice Development Limited 添財發展有限公司

Owner of Palm Springs Plaza
Via Sun Hung Kai Properties
(e-mail : shkp@shkp.com)

19 August 2026

Dear Sir / Madam,

**Planning Application No. A/YL-MP/417**
**Proposed Social Welfare Facility**
**(Residential Care Home for the Elderly)**
**Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1 - G3 and G5 - G8), Lot 4750 R.P.**

I have received the notice issued by the Management Office regarding the captioned Application to the Town Planning Board. After gathering the following information, I would like to have your view, proposals, measures and improvement plans / programmes etc. on this Application before the approval will be obtained from the Town Planning Board.

You, as one of the owners of the Palm Springs Properties Development, it is the social duty and obligation to communicate this issue with the owners and Owners' Committees of the Lot before submission of the Application to the Town Planning Board. In addition, you should also be required to convene a Information Meeting through your management company to release your proposed Application and answering the questions raised by the other owners and Owners' Committees of the Lot so as to eliminate our worries, concerns and doubts. If you cannot provide the detailed proposals or effective solutions, you should consider to suspend or postpone your Application meanwhile.

Your immediate attention and feedback is much appreciated.

Yours sincerely,
Lui Lok Kwan
Owner of [redacted] Palm Springs

元朗加州花園商場改建安老院：排污對屋苑私人污水處理及水循環再用系统的影响

加州花園屬于新界鄉郊大型洋房屋苑，屋苑自設私人污水處理系统（STP），不是接驳政府公共污水渠，處理全屋苑住宅、會所、商場污水，處理後部分作園景灌溉回用（環保再用水）。 安老院污水接入這套屋苑自家污水處理設施，會帶來實質風險，有關解除風險取决于改建設計、審批、有没有做预防處理。

安老院污水相比普通商場 /住宅污水有實質分别， 普通商場污水：主要是洗手、餐飲（隔油）污水。 安老院污水特點： 水量、有機負荷更高：大量老人洗澡、洗衣、排泄物，BOD、懸浮物、氮磷濃度遠高于普通商舖； 消毒劑、药物残留、大量消毒药水、清潔劑、長者服用的药物代謝物； 病原體濃度更高； 如果是護養型安老院，會有護理産生的醫療相關廢水（注意：針頭等屬于醫療廢物，不能排進污水，要按《廢物處置程序》獨立收集運走）。

這套屋苑污水處理系统，當年設計是按住宅+商場負荷設計，没有按安老院的高污染負荷去設計。 如果直接把安老院污水不經預先處理後才接入屋苑現有污水系统，會發生衝擊私人污水處理系统的生物菌群，污水處理系统依靠微生物分解污物，安老院的消毒劑、高藥物残留、高有機負荷，可以殺死/抑制污泥里面的功能细菌，導致處理系

统失效。 後果是出水水質變差，用作園景灌溉的回用再生水不達標，出現臭味、懸浮物超標、细菌超標，污染花園綠化；污泥產量暴增，清理成本大幅上升。 渠管、沙井更容易淤塞、發臭。 安老院大量衣物纖维、排泄物残渣，會加重屋苑內部排水管網負荷，增加淤塞、溢流風險。 環保署可根據《水污染管制條例》， 屋苑業主是私人污水處理的負责人。如果因為接入安老院污水，導致處理後排放/回用水質不達標，環保署可以向屋苑業主發出改善通知甚至檢控，责任落在屋苑全體業主身上。 這一點是很多鄉郊自設污水處理系统的屋苑(如加州花園）居民最核心顧慮。

因此、申请人必须证明安老院污水先做源頭预先處理，降低污染物濃度，再排入屋苑污水系统；而且考慮屋苑整套私人污水處理系统經過升级擴容，可應付安老院新增的水量與污染負荷，並提交註册工程師報告，證明處理後出水（包括回用灌溉水）仍可以符合環保署排放標准。

Furthermore, the following concerns are required your illustration:

1. Parking of ambulance such as pick-up and drop-off point arrangement for the elderly and patients; (inside hourly carpark, loading bay area or just on the estate common road?)

2. Visitors parking arrangement and unauthorized parking control measures;

3. Emergency siren and flashing light control measure of ambulance on estate road;

4. Evacuation plan in case of fire or emergency incident;

5. Contingency plan for breaking out of communicable diseases infection;

6. Disposal method of medicial waste;

7. Odour control measure such as disinfectant smell, cleaning detergent, medicine etc.;

8. Cost bearing for upgrading the building facilities to suit the requirements of respective government departments such as piping & drainage system, sewage system, fire system, etc.

9. Forthcoming cost allocation and sharing for maintenance of building facilities due to the additional running cost including but limited to sewage treatment plant, maintenance of estate road;
10. Any consideration or remedial action / plan if the Application causes the depreciation of the property value and flat prices.

Copy to:
Town Planning Board (email: tpbpd@pland.gov.hk)
Environment Protection Department (email: enquiry@epd.gov.hk)
Drainage Services Department (email: enquiry.dsd.gov.hk)
Monterey Owners" Committee (by hand)
Savona Owners" Committee (by hand)
Westwood Owners" Committee (by hand)
Paloma Owners" Committee (by hand)
Arcadia Owners" Committee (by hand)
Royal Palm Owners" Committee (by hand)
Property & Facility Manager, Mr. Lo Shek Yan, Kai Shing Mgt Ltd.
Deputy Chief Manager, Ms. Lam Mei Fung, Kai Shing Mgt Ltd.
Yuen Long District Councillor, Mr. Tsui Wai Ngoi, Ricky
Legislative Councillor, Mr. Yiu Ming, Jeff, MH (email)

624 加加

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)

加州花園是以住宅為主，商場是不宜改變為安老院設施，不但引致多外來人仕探訪，更帶有救護車出入，安老院亦會引致味道例如消毒味道，老人味道，失禁的排泄物味道等，影响住宅居住質素，強力反對改建安老院

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 12-8-2026

(註：在新墟路一帶已有很多安老設施，是不宜在住宅設施範圍內建安老院)
加州花園

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

**tpbpd/PLAND** 625

**寄件者:** [redacted]
**寄件日期:** 2026年08月20日星期四 9:00
**收件者:** tpbpd/PLAND
**主旨:** 擬於加州花園廣場地下G1-G3及G5-G8號鋪位設立安老院反對意見書

**類別:** Internet Email

加州花園（Palm Springs）業主反駁申請書就各附錄

（Appendix A、B、C）的技術數據與主張：

反對意見書

日期： 2026 年 8 月 20 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

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

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

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

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–

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

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

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

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：袁慧玲

加州花園業主 / 居民

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

**tpbpd/PLAND** 626

**寄件者:** [redacted]
**寄件日期:** 2026年08月20日星期四 10:45
**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

致：城市規劃委員會秘書處

我們為加州花園的住宅業主/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」。

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

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: 范建清
地址：[redacted]
日期： 2026 年 8 月 20 日

627

致：城市規劃委員會秘書處
郵箱：**tpbpd@pland.gov.hk**
電話：**2231 5000**, 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配套。但如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自駕或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。另外醫療廢料及污水的處置，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。

懇請貴會深切傾聽這社區居民的聲音，審慎考慮各種問題及保障這社區原有的公眾利益作出否決這申請 (規劃申請編號 **A/YL-MP/417**)。感謝理解！

反對人：PO SIU WAI
簽署：
日期：2026 年 8 月 19 日

聯絡電話：[redacted]
電郵地址：
通訊地址：

628

致：城市規劃委員會秘書處
郵箱：**tpbpd@pland.gov.hk**
電話：**2231 5000**, 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配套。但如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自駕或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。另外醫療廢料及污水的處置，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。

懇請貴會深切傾聽這社區居民的聲音，審慎考慮各種問題及保障這社區原有的公眾利益作出否決這申請 (規劃申請編號 **A/YL-MP/417**)。感謝理解！

反對人：LAM CHUN HUNG
簽署：
日期： 2026 年 8 月 19 日

聯絡電話 [redacted]
電郵地址
通訊地址

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

**tpbpd/PLAND**

629

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月20日星期四 12:26
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 「強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 - 加州花園業主意見書」
附件: Comment Form - KC Ip.pdf

類別: Internet Email

Dear Sir,

Please see attached our comments for the captioned for your kind perusal.

Thank you for your kind attention.

Regards,

K C Ip

**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)**

敬啟者：

本人為加州花園的登記業主及常住居民。作為將受到直接影響的持份者，本人現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）——將加州花園商場多個地下零售商舖改建為設有90張床位的安老院舍，提出強烈反對。本人當年選擇置業並舉家定居於加州花園，正是看中此區低密度、純住宅及寧靜安全的生活環境。然而，是項規劃申請將對本人的居住權益帶來不可逆轉的破壞，理由如下：

1. 直接剝奪基本生活配套，侵害業主合理權益加州花園商場是屋苑內唯一的生活配套集中地。地下G1-G3及G5-G8號舖佔據了商場極大面積，向來提供街坊賴以維生的日常零售、餐飲及便利服務。申請人企圖將這些核心商業鋪位全部改為封閉式的私營機構院舍，這等同於奪走我們居民的基本生活功能。作為業主，這將迫使本人及家人必須駕車外求才能滿足日常採購，嚴重降低了我們作為社區一份子的生活便利性。

2. 私人屋苑道路難承重負，危及家人出入安全加州花園大道及內部街道均為狹窄的私人屋苑通道，設計上僅能應付低密度住宅的私家車流量，並無預留大型機構營運的空間。一間高達90張床位的院舍，每日必將引來頻繁的救護車、醫療廢物收集車、物資貨車、員工輪班以及龐大的探訪車流。商場現有的泊車位極少，屆時必然引發嚴重的交通癱瘓、違例泊車與隨處上落客貨問題，這不僅會造成嚴重的交通擠塞，更直接威脅到本人及家人每日出入的道路安全。

3. 全天候商業滋擾，嚴重破壞低密度居住質素安老院舍是24小時全天候運作的特殊機構，其必須加裝的大型商業通風、中央冷氣及排污抽氣系統，其運作產生的持續噪音、熱氣和潛在異味，將會對緊鄰商場的獨立屋（包括本人的物業環境）造成極大的環境滋擾。這與當初政府規劃「住宅（丙類）」旨在維持清幽寧靜環境的原意背道而馳，更會直接導致周邊物業貶值。

4. 毗鄰后海灣生態緩衝區之潛在排污隱憂加州花園緊鄰米埔及后海灣具高度生態價值的濕地緩衝區。一間容納近百人的醫療護理機構，其產生的污水量、化學/醫療廢物遠超一般零售商舖。在申請人未能提供具說服力的獨立生態與排污評估前，城規會實不應輕率批准，以免對脆弱的生態環境造成無法彌補的破壞。

基於上述對本人日常生活、出入安全及財產價值的直接嚴重損害，本人懇請城市規劃委員會體恤我們前線業主的處境，捍衛低密度純住宅區的規劃原意，否決這項極不合理的規劃申請（A/YL-MP/417）。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 葉健忠

簽署 Signature 葉健忠 日期 Date 20/08/2026

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

630

**tpbpd/PLAND**

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月20日星期四 12:11
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: The Application No to which the comment relates A/YL-MP/417
附件: comment_form - A-YL-MP-417.pdf

重要性: 高

類別: Internet Email

Dear Sir,

Please see attached our comments on the captioned application for your perusal.

Thank you for your kind attention.

Regards,

Queenie Tsin

630

**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)**

Dear Sir/Madam,

I am writing as a local resident of Palm Springs to strongly object to the planning application A/YL-MP/417 for the conversion of commercial retail shops into a 90-bed Residential Care Home for the Elderly (RCHE). My objection stands on the following planning grounds:

1. Incompatible Land Use & Loss of Retail Space: The application premises are zoned "Residential (Group C)" which is designated for low-density, low-rise residential neighborhoods. Eliminating the major retail shops (G1-G3, G5-G8) heavily strips away the essential community infrastructure and day-to-day shopping options that the residents rely on, forcing an unsustainable reliance on outside neighborhoods.

2. Adverse Traffic and Parking Impact: Palm Springs Boulevard and the internal estate roads are highly constrained private access pathways. A 90-bed facility introduces severe logistic stresses, including clinical deliveries, emergency vehicles, and visitor parking. The current parking spaces are entirely inadequate for staff shifts and visitor peak hours, which will trigger illegal drop-offs and localized road blockages.

3. Nuisance and Environmental Strain: RCHEs function on a 24-hour cycle. The resulting noise from continuous high-capacity ventilation systems, air conditioning plants, and early morning medical waste collection will profoundly impact the residential amenity of adjacent homeowners. Furthermore, the close proximity to the Deep Bay ecological buffer means any unmitigated increase in institutional sewage and utility loads conflicts with local conservation standards.

For these reasons, I urge the Town Planning Board to reject Application No. A/YL-MP/417 to preserve the local infrastructure and traffic safety of the Palm Springs community.

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Tsin Kwan

簽署 日期

Signature Date 20/08/2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 631

**tpbpd/PLAND**

**寄件者:** [redacted]
**寄件日期:** 2026年08月20日星期四 12:10
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 有關：反對規劃申請編號 A/YL-MP/417
附件: 編號 AYL-MP417.pdf

**類別:** Internet Email

**致城市規劃委員會秘書處:**

近日，王偉樑區議員收到加州花園、加州豪園及附近居民就上述申請提出的關注。經考慮申請地點的規劃背景、現有社區配套、居民生活環境及擬議項目的潛在影響後，本人反對規劃申請編號 A/YL-MP/417，並懇請城市規劃委員會（下稱「城規會」）審慎考慮以下意見。

詳情請見附件，信件正本將另行以郵寄方式送遞，謝謝。

王偉樑區議員辦公室
電話: [redacted]
傳真: [redacted]
Email: [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

元朗區議會
Yuen Long District Council

# 致城市規劃委員會

**反對規劃申請編號：A/YL-MP/417**
**有關地點：元朗加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位**
**擬議用途：作社會福利設施（安老院）**

本人為元朗區議會議員王偉樑。近日，本人收到加州花園、加州豪園及附近居民就上述申請提出的關注。經考慮申請地點的規劃背景、現有社區配套、居民生活環境及擬議項目的潛在影響後，本人反對規劃申請編號 A/YL-MP/417，並懇請城市規劃委員會（下稱「城規會」）審慎考慮以下意見。

根據城規會公開資料，申請涉及元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位，擬作社會福利設施（安老院）。申請人擬於約 1.05 萬平方呎的處所提供 90 個私營安老院床位。[cite:130][cite:132]

## 一、社區配套應維持均衡，不宜削弱商場的民生及零售功能

加州花園廣場是加州花園、加州豪園及附近低密度住宅區的重要社區配套。居民日常購物、生活服務、親子活動及社區聯繫，均依賴商場提供的零售及服務設施。

擬議用途涉及商場地下多個相連舖位，並非一般小型或短暫的用途變更，而是會實質改變商場核心樓面的組成、客流模式及服務功能。即使商場內仍有其他舖位，也不能簡單假定改建不會影響附近的零售設施供應、商場人流、營商環境及居民生活便利。

規劃決策應在安老服務、零售配套、家庭需要及社區活力之間取得合理平衡。把原可服務不同年齡層居民的商場核心空間大幅改作單一機構用途，將減少居民可享用的生活配套，並削弱該區作為宜居、適合家庭持續居住社區的條件。

本人促請城規會要求申請人清楚交代：擬改作院舍的樓面面積佔商場總樓面面積及可出租零售樓面的比例；現有及可保留的超市、零售、餐飲、親子及家庭服務供應；以及用途改變對商場長遠定位及周邊居民日常生活的實際影響。

## 二、安老服務供求及選址必要性必須以完整、透明的資料證明

本人支持為長者提供優質、適切及具尊嚴的照顧服務，亦理解本港人口老化帶來的安老服務需求。然而，安老服務的需要不代表任何地點、任何規模的院舍發展均屬合適。城規會應審視的是：在此特定住宅社區及商場核心位置設置90床私營安老院，是否具備充分的規劃必要性及選址合理性。

居民反映，申請地點附近已有多間安老、護理及復康服務機構。城規會應要求申請人及相關政府部門提供具地區針對性的資料，包括附近安老及護理設施的服務類型、床位供應、入住率、輪候或實際需求情況，以及擬議90個床位所服務的具體人口需要。

在未能證明現有供應確實不足，及未能證明此商場核心位置是合適而非僅便利營運的選址前，本人認為不應批准改變用途。安老服務的規劃，應兼顧長者照顧需要與整個社區不同年齡層居民的生活需要，而非犧牲原有民生配套以作單一用途發展。

## 三、交通、泊車、緊急車輛及環境影響須按院舍實際運作重新評估

加州花園及加州豪園屬低密度住宅社區，區內道路、商場周邊的上落客、泊車及通行安排，主要按住宅和零售用途設計。90床院舍屬24小時運作機構，日常將涉及員工輪班、探訪人士、復康或醫療服務、接送安排、物資補給、廢物收集及緊急救護服務等不同車流。

因此，交通影響評估不應只以一般零售用途作比較，或把院舍車流簡化為原有商場用途的替代。城規會應要求提交以院舍實際營運為基礎的評估，清楚交代：

- 每日及繁忙時段的預計車流；
- 員工、訪客、接送車輛及服務車輛的上落客和泊車安排；
- 救護車及其他緊急車輛的出入路線、停靠位置及等候安排；
- 對加州花園大道、商場出入口及周邊住宅道路的影響；
- 24小時運作的空調、通風、洗衣、廚房及後勤設施可能造成的噪音、氣味及光線影響；
- 垃圾、醫療或其他特別廢物的收集、暫存及處理安排。

在沒有妥善、透明的評估，以及具約束力的緩解措施前，批准申請將令附近居民承受難以逆轉的交通及環境影響。

## 四、消防、疏散及院舍營運安全必須有具體而獨立的證明

安老院服務對象包括行動不便、需長期照顧或有特別醫療需要的長者，因此消防安全、緊急疏散、救援車輛通道及內部空間安排，必須符合相應的高標準。

申請處所位於商場地下多個相連舖位。城規會應要求申請人提交詳細的消防工程設計、疏散容量、人手配置、應急安排及後勤管理方案，並由相關政府部門確認可行。申請人亦應清楚說明院舍出入口、訪客管理、後勤及廢物處理、感染控制程序，以及如何與商場其他使用者及鄰近居民保持適當分隔，避免影響商場正常營運及公眾安全。

## 五、應防止分階段擴展造成累積影響

目前申請所涉為 90 個床位。本人留意到居民對日後同一商場或相鄰樓面可能再作院舍用途表示憂慮。即使現階段未有足夠公開資料證實任何進一步擴展計劃，城規會仍應在審議本案時充分考慮累積影響的風險。

倘若日後在同一商場或緊鄰樓面再提出同類用途申請，可能會對商場零售功能、交通承載、緊急車輛出入、環境衞生及住宅社區生活質素造成更大而累積的影響。城規會不應只以單一 90 床申請作孤立審視，而應確保任何規劃許可不會成為日後逐步擴展的先例或基礎。

## 六、公眾意見眾多，諮詢及資訊公開必須更充分

城規會網頁顯示，本申請已收到大量公眾意見，反映項目對附近居民、商戶及社區配套具有明顯且廣泛的影響。[cite:130] 本人促請城規會充分審慎考慮所有意見，不應把本案視作一般個別商舖用途轉換。

部分居民反映，得悉申請及理解申請內容的時間有限，未能充分掌握相關交通、噪音、消防、管理及營運安排。由於項目直接影響加州花園、加州豪園及附近居民的社區配套和生活環境，申請人應主動舉行公開居民簡介會，並提供完整、易於理解的技術資料，說明項目安排及回應居民關注。

如申請人其後補交或修訂任何重要技術文件，包括交通、環境、消防、營運或設計資料，城規會應提供充足時間讓公眾重新查閱及提交意見，確保程序公開、公平及具實質參與性。

## 結語及請求

基於以上理由，本人反對規劃申請編號 A/YL-MP/417，並懇請城規會：

1. 拒絕上述將加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位改作 90 床私營安老院的規劃申請；或最少在資料未完備前，不應批准申請。
2. 要求申請人及相關部門提交具地區針對性的安老服務供求評估，證明此選址及規模的必要性。
3. 要求申請人重新提交以院舍實際 24 小時營運為基礎的交通、泊車、上落客、緊急車輛、噪音、氣味、廢物處理、消防及緊急疏散評估，並訂立具約束力的緩解措施。

4. 確保任何審批均充分考慮日後同一商場或相鄰樓面分階段改作院舍的累積影響，防止商場核心社區配套被逐步侵蝕。
5. 要求申請人與受影響居民進行充分、公開和具意義的諮詢，並就重要補充或修訂資料提供合理的再次申述期限。
6. 在規劃決策中維護低密度住宅社區的生活質素，以及加州花園廣場作為居民日常生活配套、社區聯繫及多元服務空間的功能。

本人支持長者獲得合適照顧，但安老服務的發展必須選址恰當、規劃周全、交通可承受、社區配套不受不合理削弱，並取得居民充分理解及支持。懇請城規會以社區整體及長遠利益為依歸，否決本申請。

此致

城市規劃委員會

元朗區議會議員

王偉樑議員　　徐偉凱議員

2026 年 8 月 20 日

[redacted]

632

**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 关铭强

簽署
Signature _____ 日期
Date 19-8-2026

633

**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 Chor Yip

簽署
Signature

日期
Date 16-08-2026

634

**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 YIM HA PEGGY
簽署 Signature 李艷霞
日期 Date 15 Aug, 2026

635

**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** 梅元碧

簽署 **Signature** ebel 日期 **Date** 16-8-2026

636

**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 Yam Chin Pang

簽署 Signature _____ 日期 Date 17-8-2026

637

**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 杜潤珍

簽署
Signature

日期
Date 18.8.2026

638

**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 Ren Lixing
Name of person/company making this comment

簽署 Signature _____ 日期 Date 17 Aug 2026

639

**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 I AM KIM CHEUNG

簽署 Signature _____ 日期 Date 16/8/2026

640

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)

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15/8/2026

640

一、立場聲明 元朗居民

本人為[redacted]，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。

640 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)

詳見附頁

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 2026/08/13

640 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

業主姓名

業主簽名

日期

641

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)

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

簽署 Signature 韓詩敏 日期 Date 18/8/2026

641

一、立場聲明 元朗居民

本人為[redacted]，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。

642

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)

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

簽署 Signature 李群英 日期 Date 8-15-2026

642

一、立場聲明 元朗居民

本人為[redacted]，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。

643

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)

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15/8/2026

643

意見詳情 (附頁)
Details of the Comment (Attached pages)

元朗
本人為[redacted]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。

644

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 Jaya 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)

反對，興建老人院帶來大量閒雜人士令安寧變擾，並帶來噪音滋擾。

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

簽署 Signature Ben 日期 Date 15/8/2026

645

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)

反對。增加車流量並影響行人道路行走。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15/8/2026

646

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)

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15/8/2026

646

一、立場聲明 元朗居民

本人為[redacted]，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。

647

**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 Sum

簽署 Signature _____ 日期 Date 18/8/2026

648

**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 Sin Yan Flora

簽署 Signature _____ 日期 Date 18/8/2026

649

**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 Sin Kee Sincere

簽署
Signature

日期
Date 18/8/2026

650

**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 Pong Chun Man

簽署 Signature

日期 Date 18/8/2026

651

**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

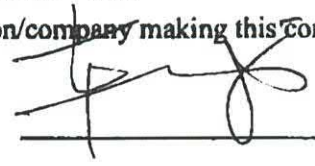
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

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** 韓盛倫

**簽署**
**Signature** 

**日期**
**Date** 11/8/2026

652

**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** 黃美芳

**簽署** 黃美芳 **日期** 11/8/2026
**Signature** **Date**

653

**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 鄺瑞芬

簽署
Signature [signature]

日期
Date 2026.08.20

654

**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 張玉容

簽署
Signature

日期
Date 20 Aug 26

655

**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 胡有珍

簽署
Signature

日期
Date 20/8/2026.

656

**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 Cheung Lai Kuen
簽署 張麗娟 日期
Signature Date 20-8-2026

657

**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 Lam Fung Ying

簽署
Signature

日期
Date 20-8-2026

658

**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 Tsoi Kam Pun

簽署
Signature 蔡金泮

日期
Date 17-8-2026.

659

**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 CHUN HUNG

**簽署**
**Signature** 

**日期**
**Date** 10 Aug 2026

660

**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 SIN TUNG

簽署
Signature

日期
Date 18.08.2026

661

**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 Kwok Fai

簽署
Signature

日期
Date 10 Aug. 2026

662

**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 ZHANG YING

簽署
Signature

日期
Date 13 AUG 2026

663

**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 CHONG CHIN KEONG

簽署 日期
Signature Date 17 Aug 2026

664

**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** CHUNG KAI HEI

簽署 Mercelina 日期 15/08/2026
**Signature** **Date**

665

**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 Tsoi Ting

簽署 日期

Signature Date 11/8/2026

666

**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 Lok Yan

簽署 Nicole 日期 11/8/2026
Signature Date

667

**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 陳惠娟

簽署
Signature 陳惠娟

日期
Date 12-8-2026

668

**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 黃文豪

簽署 黃文豪 日期
Signature Date 11/8/2026

669

**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 Tsik Wan

簽署
Signature

日期
Date

670

**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 CHOW SO MUI

簽署 Signature

日期 Date 16-08-2026

671

**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 SHUM CHUN PAN

簽署 Signature _____ 日期 Date 16-Aug-2026

672

**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 陳灝望

簽署 日期
Signature [signature] Date 16-08-2026

673

**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 Jingyi Ci
簽署 日期
Signature Date 15/08/2026

674

**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 CHUNG KAI YAU

簽署 Signature Anthony

日期 Date 15 Aug 2026

675

**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 FUNG YEE

簽署 朱鳳儀
Signature

日期
Date 13-8-2026

676

**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 黃建新

簽署
Signature

日期
Date 11/8/2026

677

**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。

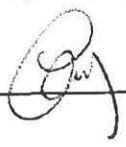
三、保安問題
加州花園現有六個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

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 Cathy Lam

簽署
Signature 

日期
Date 16/8/2026

678

**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 CHEA CHI

簽署
Signature

日期
Date 16 AUG 2026

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

679

**tpbpd/PLAND**

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月19日星期三 22:47
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection to Town Planning Application No. A/YL-MP/417 (Proposed Residential Care Home for the Elderly)
附件: IMG_2379.jpeg; IMG_2392.jpeg

類別: Internet Email

I write to express my strong objection to the captioned planning application. While I fully support the strategic provision of elderly care facilities in Hong Kong to meet the demands of an aging population, the specific location chosen for this proposal is highly unsuitable.

The grounds for my objection are detailed below:

- **Incompatible Surrounding Environment:** The proposed site sits within a small commercial complex closely bounded by a large car park, active service roads, and coach boarding points. This high-traffic environment lacks accessible, quiet outdoor green spaces essential for the physical and mental well-being of elderly residents. Confining vulnerable seniors to a commercial precinct directly compromises their quality of life (photos attached).
- **Structural and Architectural Unsuitability:** The venue was originally designed and zoned exclusively for commercial shopping and retail use. Converting this specific architectural structure into a residential care facility raises serious concerns regarding compliance with modern statutory standards. It is highly doubtful whether the existing layout can adequately accommodate the strict emergency exit paths, barrier-free access, and specialized fire safety layouts legally required for an RCHE.
- **Adverse Traffic and Environmental Impact:** Palm Springs and Royal Palms are established, low-density residential neighborhoods valued for their serene and tranquil environment. Introducing an elderly home into the heart of this community will inevitably generate a significant increase in vehicular traffic. This includes frequent ambulance movements, daily medical supply deliveries, clinical waste disposal vehicles, and visitor traffic, which will severely disrupt the local infrastructure and peace of mind of current residents.

For the aforementioned reasons, I respectfully urge the Town Planning Board to reject this application to protect both the quality of life of our community and the welfare of potential elderly residents.

YK Chan
Resident of Palm Springs

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260819-160231-26577 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 16:02:31 |
| **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. Howard Chan |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 —— 商場機電及排污基建無法負荷安老院運作

敬啟者：

本人為加州花園居民。針對加州花園廣場（第G1-G3及G5-G8號舖位）改建為安老院之規劃申請（編號：A/YL-MP/417），本人對該處的硬體配套及機電基礎設施是否達標存有極大質疑，並予以強烈反對。

一般零售商場的建築結構與機電系統（E&M System），根本無法滿足醫療或安老機構的嚴苛標準。強行改建將為社區帶來災難性的隱患：

1. 排污系統及地下喉管負荷： 安老院舍會產生大量高濃度的生物廢水（如失禁處理、洗滌廢水）及潛在的醫療污水。商場原有的地下排污管徑及屋苑的污水處理能力，僅為應付一般零售及餐飲而設計。貿然增加安老院的龐大排污量，極易導致喉管淤塞、污水倒灌，甚至引發屋苑內的公共衛生及傳染病危機。

2. 通風、鮮風與排氣系統（HVAC）： 院舍對室內換氣率（Air Change Rate）及防感染控制有極高要求。商場建築佈局緊密，若未有獨立且符合醫療級別的排氣井，院舍內的異味及空氣中懸浮的病菌極容易透過共用空間或抽風死角，擴散至商場餘下的商舖及周邊住宅，嚴重威脅居民健康。

3. 電力負荷與消防設備（FSI）： 安老院需要 24 小時運作的維生儀器、醫療設備及強大的空調系統，對電力負荷及後備電源要求極高。現時商場的變壓房及供電網絡未必能承受此等額外負載。此外，商場的消防花灑系統、防煙區劃（Smoke Compartment）及走火通道，亦難以保障大量行動不便長者在突發火警時的安全。

在缺乏全面且獨立的《環境影響評估》、《交通影響評估》及《機電設施容量報告》下，將商場舖位草率改裝為安老院是極度危險且不負責任的。懇請 城規會嚴格把關，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:** | 260819-195708-67451 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 19:57:08 |
| **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. Tang Wing Shun |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會秘書處

本人鄧詠純，就規劃申請編號A/YL-MP/417（元朗加州花園商場地下鋪位擬改建安老院）提交獨立反對意見。本人並非本屋苑住戶，但每星期多次恆常到訪加州花園探訪子女、陪伴孫兒，長期使用區內商場、道路及公共設施，屬本社區高頻使用者。本函為本人獨立意見，並非抄錄業主委員會或其他團體文件，懇請貴會獨立接納審核。

當年發展商規劃加州花園及加州豪園住宅群時，明確對外承諾為配套完善的大型家庭社區，包含商場民生鋪位、幼稚園、住客會所等生活設施，以宜居、寧靜、配套齊全作為核心規劃亮點。居民當初選擇在此定居，亦是基於完整的社區生活配套規劃。惟今次申請擬將商場地下核心鋪位改作高密度安老院，完全偏離原始規劃及售樓承諾，嚴重損害居民及長期使用者的合理居住期望。

本人長期到訪，清楚知悉現時商場周邊道路、落客區、行人通道已長期飽和，放學及假日人流車流異常密集，經常出現車輛輪候、調頭擠塞情況。一旦安老院落成營運，長者接送車、非緊急醫療車、救護車、物資運送車輛將日夜頻繁進出，大幅加重本區已超負荷的交通壓力。區內大量學童及行人往來，額外車流必將顯著提升道路安全風險。與此同時，頻繁重型車輛會加速路面耗損，屋苑道路維修成本由全體業主攤分，變相讓居民承擔安老院帶來的額外開支，極不合理。

治安方面，安老院服務對象不限本區居民，日後會有大量外來家屬、院舍員工、醫療外判人員持續進出。商場與屋苑公共區域互通、無獨立分隔管控，大量陌生外來人流自由穿梭，會大幅加重保安管控壓力，增加閒人遊盪、治安隱憂，直接破壞原本單純安全的社區環境，對攜同孩童出入的家庭及長者極為不利。

衛生與環境方面，商場排污、垃圾收集系統均按商業民生用途設計，並不符合安老院福利設施標準。院舍日常產生的醫療廢物、感染性垃圾及大量生活污水，容易滋生異味、

蚊蟲及衛生問題。加上機組設備、日夜車輛引擎及潛在警號噪音，會長期滋擾社區寧靜環境。

消防安全隱憂亦無法忽視，開放式商場人流流動快速，一旦發生突發事故，普通市民疏散人流與行動不便的長者院友共用有限通道，必造成人流衝突、擠塞混亂，存在嚴重安全漏洞。

除此之外，核心商場鋪位被安老院佔用，會直接壓縮超市、餐飲、藥房等民生店鋪空間，逐漸導致便民設施流失。本人每次到訪購物、陪伴孫兒活動均會受到直接影響，大幅降低生活便利度。

本區定位為低密度純住宅家庭社區，高密度安老院與原有社區格調、規劃用途完全不匹配，會為區內帶來交通、治安、衛生、安全及配套流失等不可逆負面影響。本人堅決反對是次申請，懇請城規會予以否決，保障社區原有宜居環境及公眾使用者權益。

681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。

681 附加

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: TANG WING SHUN

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 21/8/2026

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260819-200554-96149

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 19/08/2026 20:05:54

**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. Tse Chun Ling

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會秘書處

本人謝俊寧，就規劃許可申請編號A/YL-MP/417（元朗加州花園商場擬設安老院）提交獨立個人反對申述。本人並非本屋苑常住住戶，但長期每星期多次到訪加州花園，協助子女照顧年幼孩童，日常頻密使用商場購物、休憩及屋苑公共空間，對區內環境、人流、交通狀況極為熟悉。本函為本人真實獨立感受，不屬任何團體模板意見，懇請貴會獨立考量。

加州花園、加州豪園向以家庭友善、環境寧靜、配套完整聞名。發展商當初規劃時，明確承諾提供完善商場商铺、幼稚園、會所等民生設施，打造適合育兒與安居的純住宅社區，亦是區內數千戶家庭安心定居的重要原因。今次將商場最核心的地下鋪位改劃為安老院，直接推翻原有社區規劃理念，背離當初售樓配套承諾，剝奪居民及常到訪使用者應享的完整生活配套權益。

本人經常在放學時段及周末帶同孫兒於商場周邊活動，現時路面人流、車流已相當緊張，行人路及落客空間非常有限。若安老院正式營運，大量外來接送車、救護車、職員車輛日夜進駐，必會令本區交通超出負荷。孩童出入玩耍、長者步行購物的安全風險大幅增加，對家庭使用者構成直接威脅。

治安層面影響尤為深遠，安老院屬對外開放福利設施，大量非本區居民的家屬、員工、外判服務人員會自由進出商場及屋苑範圍。本屋苑屬開放式設計，沒有獨立閘口及隔離通道，保安無法有效核查大量流動外來人士，將直接破壞多年來穩定、單純、低治安風險的居住環境，大幅降低住戶及到訪人士的安全感。

環境衛生方面，商場基建設施只適用一般商業經營，無法承擔安老院的醫療廢物處理、大量污水排放需求，長遠容易累積異味、滋生蟲患，產生持續公共衛生隱憂。同時院舍大型空調、通風機組長期運作，加上車輛進出噪音，會徹底破壞原本寧靜的居住及休憩

氛圍。

消防安全方面，開放商場人流雜且流動性高，一旦發生火警或突發事故，行動敏捷的市民與行動不便的長者院友共用疏散通道，必出現嚴重擠塞、人流對沖，存在無法化解的致命安全隱憂。

商場民生鋪位被壓縮後，便民商店陸續退場，不僅影響常住居民，亦會令本人這類高頻到訪者的日常購物、生活起居變得極為不便，大幅降低社區生活品質。

綜合本人長期實際觀察，安老院進駐會徹底改變本區低密度家庭住宅的屬性，帶來長遠且不可逆的負面影響。本人堅決反對是次規劃申請，懇請城規會否決該申請，保障區內家庭、孩童及公眾使用者的居住安全與生活權益。

致：城市規劃委員會秘書處

No. 682 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] 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。

682 附加

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 CHUN LING

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 21/8/2026

682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。

①

682 附加

四、 環境衛生衝擊、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、蚊蟲及公共衛生隱患。

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、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: 謝俊寧

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 24/8/2026

(2)

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260819-201343-19665

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 19/08/2026 20:13:43

**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:** 夫人 Mrs. Chen Jinger

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會秘書處

本人陳靖，為元朗加州花園常住住戶，現就規劃申請編號A/YL-MP/417（商場地下G1-G3、G5-G8鋪位擬改建安老院）提交獨立個人反對申述。本人長期與家人、幼童居於本屋苑，每日依賴商場民生配套生活，是今次規劃改動的直接受影響者。本函為本人獨立居住體驗，補充業委會集體意見未涵蓋的個人生活訴求，懇請貴會獨立審視接納。

本人當初選擇於本屋苑置業定居、養育孩童，核心原因是信任發展商的完整社區規劃承諾。本區規劃定位為低密度家庭住宅區，配套包含社區商場、幼稚園、住客會所等完備民生設施，適合家庭長遠安居。商場地下核心鋪位規劃用途為服務街坊的民生商業，是全體住戶賴以生活的重要樞紐，從非規劃作高密度福利設施用途。今次改劃完全偏離原始土地規劃及售樓承諾，嚴重損害全體業主置業的合理期望與居住權益。

作為育兒家庭住戶，我幾乎每日使用商場進行買菜、購物、選購幼童用品及日常消費，商場是我家庭最核心、最依賴的生活配套。一旦核心鋪位被安老院取代，超市、餐飲、藥房等民生店鋪必被擠壓甚至被迫遷出，本區僅有的社區商業配套將被摧毀，數千戶居民日常生活便利度會大幅倒退，對家庭起居造成極大不便。

交通方面，我每日帶同小朋友出入屋苑，深切體會現時放學、周末的車流已極為擠迫，道路及落客空間嚴重不足。安老院落成後，大量接送長者車輛、救護車、物資車日夜頻繁進出，會徹底超出本區交通承載極限，直接威脅孩童、行人出入安全，對育兒家庭構成持續性安全壓力。

治安方面，安老院對外開放的營運模式，會吸引大量非本區外來人士自由穿梭商場及屋苑。開放式社區無法做到獨立人流分隔，保安管控壓力劇增，陌生人士遊盪頻率上升，會直接破壞屋苑多年以來寧靜、安全、單純的居住環境，嚴重影響家人居家安全感。

與此同時，安老院帶來的醫療廢物、污水處理風險、設備運作噪音、日夜車輛滋擾，會長期影響我家庭日常休息與生活品質。而開放商場與院舍共用疏散通道的先天缺陷，令火警及突發事故的安全隱憂無法消除，直接威脅住戶生命安全。

本區作為低密度純住宅社區，引入高人流、高負荷、高設施依賴的安老院，與土地規劃用途、社區定位完全相悖，會造成不可逆的環境及生活破壞。

本人作為直接受影響的自住育兒住戶，堅決反對是次規劃申請。懇請城規會審慎考慮居民真實生活困境，否決該安老院申請，保留本區原有完整社區配套、安全環境及宜居品質。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260819-233108-80843 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 19/08/2026 23:31:08 |
| **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:** | 小姐 Miss Kathy Chow |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人為加州花園業主，現就上述申請正式提交反對意見。加州豪園 / 花園自規劃之初即定位為低密度住宅社區，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違背，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。

1. 交通承載力嚴重不足

加州豪園 / 花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為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。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。安老院營運每日將有大量探訪車輛、緊急救護車、復康巴士及各類物流貨車頻繁進出，將進一步加劇道路阻塞，違例泊車及人車爭路，嚴重干擾居民日常出行。大幅增加車輛流量，加速路面損耗，增加維修成本，要由業主承擔極度不公平。

2. 噪音滋擾

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噪音滋擾。大量人流及工作人員日常頻繁運作亦會徹底破壞加州豪園 / 花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

3. 保安問題

加州花園廣場主要服務本屋苑居民，安老院營運定必有大量外來探訪者、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。屋苑現有的保

安體系不足以承受此巨大壓力，居民人身安全及財產私隱將面臨重大威脅，對居民影響深遠。

4. 排污及醫療廢物引發環境衛生風險

安老院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。此外，醫療廢物棄置 / 回收造成環境污染及衛生隱患，衍生公眾衛生風險。

5. 人犬衝突

加州豪園 / 花園是容許飼養毛孩的屋苑，很多居民正因此而選擇居住於此，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，屆時難免會發生衝突，產生矛盾，對一直習性遛狗的居民及毛孩極不公平。

地產商唯求租金收益，從而剝削 / 犧牲加州豪苑及加州花園居民原有寧靜安穩生活環境。

綜合上述理據與加州豪園 / 花園的既定規劃用途嚴重不符，本人堅決反對項目編號 A/YL-MP/417之申請，其負面影響深遠且廣泛，促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260820-013836-36119 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 20/08/2026 01:38:36 |
| **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:** | 女士 Ms. Christine Cheung |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

就加州花園興建老人院的事，本人提出反對，因加州花園屬於一個低密度的私人屋苑，而不應該在屋苑範圍內興建老人院，加州花園本屬於一個寧靜嘅屋苑，但是若然興建老人院後，無疑會增加救護車或消防車出入屋苑的次數，另外亦會增加外來人進入屋苑，相對增加屋苑保安嘅工作，亦破壞社區嘅規劃。本人亦擔心有些老人家會自己出入而迷失方向，可能會誤闖屋苑其他範圍，這樣有機會影響了我們的日常生活。基本上本人對興建老人院不是太大問題的，只是因為興建老人院正正是在屋苑範圍內，是會極度嚴重影響屋苑的民生配套，故此本人希望貴 處考慮到我們各住戶的憂慮，而不批准在加州花園興建老人院。謝謝！

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260820-104608-04528

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 20/08/2026 10:46:08

**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:** 小姐 Miss SANDY CHEUNG

**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。
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。

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260820-135510-69779

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 20/08/2026 13:55:10

**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. 李先生

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人為加州花園居住了20多年的業主，現就有關於加州花園廣場內設立安老院舍之申請，提出強烈反對意見。
本人並非反對社會提供安老服務，亦尊重長者對社會的重要性。然而，安老院舍屬於特殊用途設施，其運作模式、配套需求及對周邊環境的影響，與一般商業用途存在重大差異。本人的反對主要基於以下理由：

1. 商場原有定位與安老院用途不相符，影響社區規劃完整性:

安老院舍並非一般商業用途，而是屬於「社會福利設施」。根據社會福利署資料，安老院需要符合專門規管要求，包括建築設施、消防安全、住宿設備及營運管理等標準。
將大型安老院設於住宅社區核心商場位置，會改變原有社區功能定位，亦可能影響居民對商場用途及環境質素的期望。

2. 商場空置問題需要整體活化，而非直接改變核心用途:

現時加州花園商場存在大量店舖空置情況，目前主要商業設施包括超級市場，便利店及健身中心，其餘商業選擇非常有限。

本人認同商場現時經營環境需要改善，但空置問題不應成為將商業空間改作其他用途的唯一理由。
商場目前缺乏人流，反映的是：商業定位需要重新檢視；招商策略需要改善；社區配套需要重新規劃。將商業單位改作安老院，只能短期降低空置率，卻可能令商場永久失去未來活化及重新發展，進一步減少未來引入其他商業及社區服務的可能性。

居民目前真正需要的是多元化生活配套，例如：餐飲選擇。

3. 衛生及環境管理對住宅社區造成潛在影響：

安老院舍涉及長者住宿、膳食供應、清潔護理及日常廢物處理。相比一般商業用途，其衛生管理要求及運作模式更加特殊，包括：廚餘處理；大量生活垃圾；清潔消毒；護理相關廢物管理。

若設於住宅商場內，相關運作可能增加公共地方管理壓力，並影響商場及住宅環境質素。住宅社區內設置此類設施，必須考慮其與周邊環境的相容性，而非單純利用空置商業空間。

4. 未充分考慮居民意見，程序上欠缺透明度：
加州花園是一個成熟住宅社區，任何重大用途改變均應充分諮詢居民及業主。如此重大改變涉及：商場用途改變；社區環境改變；公共設施使用模式改變；不應單方面由發展商決定，而應充分考慮居民意見。

5.可能影響屋苑整體定位及居民資產價值:
住宅物業價值除了取決於樓宇質素，亦取決於：社區環境；周邊配套；屋苑定位；居住吸引力。

不少業主購買加州花園(包括我在內），是基於屋苑具備基本商業配套及便利生活環境。若商場由居民生活配套中心逐漸轉變為單一社會福利用途，可能改變屋苑整體形象及未來吸引力。

總結：
任何社區設施的設置，均應考慮其選址是否符合長遠規劃原則，以及是否與周邊環境、居民需要及現有設施配套相容。
加州花園廣場作為住宅社區的重要生活配套，其功能應以服務居民日常生活需要及維持社區多元發展為目標。現時商場雖然面對部分商舖空置問題，但不應以改變核心用途作為短期解決方案，尤其是在未有充分考慮社區長遠規劃、環境管理、居民需求及整體影響的情況下，將商業空間轉變為安老院舍。
本人認為，有關申請將對加州花園原有社區定位及生活配套造成長遠影響，亦可能限制商場未來活化及發展的可能性。
基於以上原因，本人強烈反對於加州花園廣場內設立安老院舍，並懇請相關部門及決策人士審慎考慮居民意見，否決有關用途改變申請，以保障加州花園居民的長遠利益及維持社區整體規劃。

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

| | |
|---|---|
| 參考編號<br>**Reference Number:** | 260820-140534-87514 |
| 提交限期<br>**Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| 提交日期及時間<br>**Date and time of submission:** | 20/08/2026 14:05:34 |
| 有關的規劃申請編號<br>**The application no. to which the comment relates:** | A/YL-MP/417 |
| 「提意見人」姓名/名稱<br>**Name of person making this comment:** | 先生 Mr. Renwick Wong |

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.

690

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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巧能，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。反對主要理據如下：

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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二、 政府北部都會發展策略:

總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。

另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Jennie Wu

簽署

Signature

日期

Date 20-8-2026

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

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

簽署
Signature _____ 日期 Date 20-8-2026

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區秉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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

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

簽署
Signature

日期
Date 2026-8-20

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates** **A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Choi Kam Wah

簽署

Signature _____ 日期 2026 - 8 - 20

Date

693

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：

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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二、政府北部都會發展策略:

總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。

另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 梁煒棠

簽署 Signature 梁煒棠 日期 Date 20-8-26

693

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

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

簽署
Signature 梁燁榮 日期 Date 20-8-26

694

**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

簽署 Signature

日期 Date 20/8/2026

695

**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)**

本人為加州花園/豪園業主/住戶，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：

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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二、 政府北部都會發展策略:

總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。

另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Yuen Ka Ho

簽署 Signature _____ 日期 Date 20/8/2026

695

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Yuen Ka Ho

簽署

Signature _____ 日期 _____

Date

696

**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)**

本人為加州花園/豪園業主/住戶，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱 MAK SIU KIN
Name of person/company making this comment
簽署 日期 20/8/26
Signature Date 20/8/26

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

696

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment MAK SIU KIN

簽署

Signature _____ 日期 Date 2018/26

697

**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)**

本人為加州花園/豪園業主/住戶，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

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

簽署
Signature

日期
Date 20/8/2026

697

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

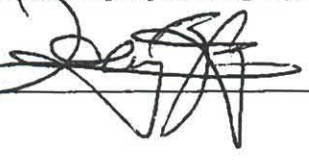
在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕對無需要強行在一個三十多年前興建，在排污、交通、治安、設施……都存在極大問題和隱患的商場裡改建老人院，並且還把各種營運成本轉嫁於兩區居民！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

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

簽署
Signature  日期 Date 20/8/2026

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下鋪位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區秉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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套、噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴，老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 潘俊業
簽署
Signature _____ 日期
Date 20-8-2026

698

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

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

簽署
Signature _____ 日期 2026.8.20
Date

699

**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 PUI KWAN
簽署 黃佩君 日期
Signature Date 19 AUG 2026

700

**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 HEI YAN
簽署 日期
Signature [signature] Date 19 AUG 2026

701

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 TUNG

簽署 Signature

日期 Date 20 AUG 2026

702

**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，繁忙時段常擁塞。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 CHOW YIM NGOR LILIAN
簽署 日期
Signature Lilian Chow Date 20 Aug 2026

[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
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 CHIU HONG

簽署
Signature

日期
Date 13-8-2026

# 加州花園業主委員會

704

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
20 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）

申述單位： **新界元朗加州花園業主委員會**

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。

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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。本會特此列明以下十大反對理據：

## 一、 法理依據：

違反當初規劃意向，一旦申請通過，將造成不可逆轉，極壞的先例，加州花園商場屬於 Residential group C 住宅丙類，規劃意向：屬於低密度住宅特色，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，佔全港近三分之一，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 萬公頃土地，重新規劃，無論在樓宇建築、基礎設施、交通配套、噪音管控、排污系統及安老院舍設施等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，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

**4a.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。

**4b.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，均是居民生活必需品。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的人流數量，如：90 位院友、工作人員、醫護人員、探訪者等，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，

導致本邨在治安方面，需要額外增加多位保安員，重新建立保安系統，變相把治安風險和成本，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

**6a. 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。

**6b. 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、環境衞生隱患、醫療廢物處理與排污問題，噪音滋擾

**7a.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、蚊蟲及公共衞生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折磨後，好不容易才重踏正軌，懇請貴會慎重考慮確切問題！

**7b.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，並非一般高樓大廈，強光會做成光污染，非常滋擾影響居民作息時間。

## 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、毛孩天地

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，毛孩經常散步的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，一旦老人從老人院出來散步，遇上毛孩對其吠叫，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。

## 十、商場營運

加州花園商場有營運 24 小時的健身中心，晚上人來人往，人流聚集，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，故加州商場是否合適安老院友居住？

**總結：**

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絶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。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

本會代表加州花園業主及住戶，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。

此致

新界元朗加州花園業主委員會主席

馮就添 謹啟
日期：2026 年 8 月 20 日

副本致：
加州花園業主委員會各委員
啟勝管理服務有限公司(加州花園服務處)

中華人民共和國香港特別行政區立法會
LEGISLATIVE COUNCIL
OF THE HONG KONG SPECIAL
ADMINISTRATIVE REGION
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

洪錦鉉議員
Hon. HUNG Kam-in

致：城市規劃委員會主席、發展局常任秘書長（規劃及地政）
何珮玲女士，JP

**促請審慎考慮加州花園廣場擬建安老院事宜**

本人近日接獲多名市民及地區代表反映，城規會現正就元朗丈量約份第 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）邀請公眾表達意見（申請編號：A/YL-MP/417），當區居民及持份者對此表達關注及反對意見。

地區居民普遍認為，上址規劃為「商業」地帶，本意在提供零售及餐飲等配套以滿足居民日常需求，惟擬議用途屬機構性質，佔用相當商業樓面，恐削弱商場整體商業生態與社區配套功能。

再者，安老院運作涉及接送及緊急車輛進出，與商場人流車流共用道路，或增加周邊交通負荷及安全隱患。同時，相關運作亦可能對社區居住環境帶來一定干擾。

基於上述原因，本辦事處促請 貴會審慎考慮有關申請，並建議申請人另覓更符合規劃原意及社區承載力的選址。如有任何回覆，敬請致電 3563 8438 與洪錦鉉議員助理曹先生聯絡。謹此致謝。

立法會議員
洪錦鉉
敬上

二零二六年八月二十日

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

[redacted]

致城市規劃委員會秘書：有關的規劃申請編號：A/YL-MP/417

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

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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。

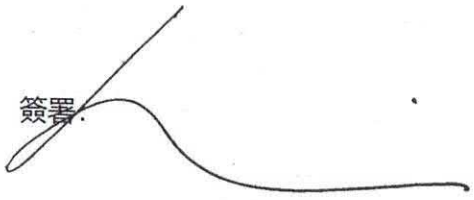
五． 居民意見

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：李 冲　　簽署：



日期： 20 Aug 2026

提意见人的联络资料：[redacted]

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

**tpbpd/PLAND**

707

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月20日星期四 12:41
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 「強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 - 加州花園業主意見書」
附件: Comment Form - Philippa Ip.pdf

重要性: 高

類別: Internet Email

Dear Sir,

Please see attached our comments on the captioned application for your perusal.

Thank you for your kind attention.

Regards,

Ip Chun Tung

**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)**

敬啟者：

本人為加州花園的登記業主女兒及常住居民，本人的物業正位於商場附近（極其接近申請地點）。作為受到是項申請首當其衝、直接受潛在滋擾影響的核心持份者，本人現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）一一將加州花園商場多個地下零售商舖改建為設有90張床位的安老院舍，提出最強烈的反對。

本人父親當年斥資定居於商場附近的獨立屋，正是看中此區低密度、清幽及高私隱度的純住宅環境。然而，此項申請將對本人及家人的日常生活、財產價值及精神健康帶來直接且嚴重的破壞，理由如下：

1. 直接剝奪屋苑核心生活配套，侵害業主合理權益加州花園商場是屋苑內唯一的生活配套集中地。地下G1-G3及G5-G8號舖佔據了商場地下極大面積，向來提供街坊賴以維生的日常零售、餐飲及便利服務。申請人企圖將這些核心商業舖位全部改為封閉式的私營機構院舍，這等同於奪走我們居民的基本生活功能。作為業主女兒，這將迫使本人及家人必須駕車外求才能滿足日常採購，嚴重降低了我們作為社區一份子的生活便利性。

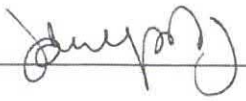
2. 交通黑點迫近家門，嚴重危及家人出入安全加州花園大道及內部街道均為狹窄的私人屋苑通道，設計上僅能應付低密度住宅的私家車流量。一間高達90張床位的院舍，每日必將引來頻繁的救護車、醫療廢物收集車、物資貨車、員工輪班以及龐大的探訪車流。由於本人的住宅就在商場附近，這些額外車流引起的私人路段交通癱瘓、隨處違例泊車及上落客貨行為，將直接堵塞本人家門前的通道，嚴重威脅到本人及家人（特別是長者與幼童）每日出入的道路安全。

3. 24小時商業噪音與環境滋擾，直接摧毀近鄰居住質素安老院舍是24小時全天候運作的機構。其必須加裝的大型商業通風系統、中央冷氣機組、廚房抽氣及排污抽氣設備，其運作產生的持續低頻噪音、熟氣和潛在異味，將會正面直撲本人的物業環境。加上救護車深夜出入的警號聲、凌晨醫療廢物收集聲，將對商場附近的住戶造成無法逃避的24小時精神滋擾，嚴重破壞低密度純住宅區的規劃原意，更會直接導致周邊物業嚴重貶值。

4. 毗鄰后海灣生態緩衝區之潛在排污隱憂加州花園緊鄰米埔及后海灣具高度生態價值的濕地緩衝區。一間容納近百人的醫療護理機構，其產生的污水量、化學/醫療廢物遠超一般零售商舖。在申請人未能提供具說服力的獨立生態與排污評估前，城規會實不應輕率批准，以免對脆弱的生態環境及鄰近居民的衛生環境造成無法彌補的破壞。

基於上述對本人日常生活、家庭安全及資產價值的直接嚴重損害，本人懇請城市規劃委員會體恤我們前線受影響業主的處境，捍衛低密度純住宅區的規劃原意，否決這項極不合理的規劃申請（A/YL-MP/417）。

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

簽署
Signature 

日期
Date 20/08/2026

**致城市規劃委員會秘書：有關的規劃申請編號：A/YL-MP/417** 708

## 意見詳情

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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：李世聰 簽署：李世聰

日期：19th August 2026

提意见人的联络资料：[redacted]

致城市規劃委員會秘書：有關的規劃申請編號：A/YL-MP/417

709

# 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：李曉惠 簽署：

日期： 21/8/2026

提意見人的联络资料：

710

**致城市規劃委員會秘書：有關的規劃申請編號：A/YL-MP/417**

## 意見詳情

1. 立場申明

本人堅決反對申請編號：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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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：謝瑞彬 簽署：D Tse

日期：20-8-2026

提意见人的联络资料：[redacted]

711

**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 黃美玉

簽署 黃美玉 日期
Signature Date 20/8/2026

712

**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

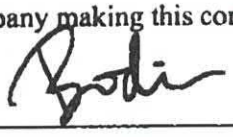
根據元朗區議會2026年諮詢，收集二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通不足、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要求改善康樂設施。現有設施已不足以應付現有人口，更不宜引入安老院。

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** Hon Bodin Man Cheong

**簽署** **Signature** 

**日期** **Date** 19/8/2026

712

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 賦識社會福利設施(安老院)

本人為智州花園居民，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 Hon Bodin Man Cheong
Name of person/company making this comment

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署 Signature

日期 Date 19/8/2026

713

**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 劉鳳英

簽署
Signature 劉

日期
Date 20/8/2026

714

**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)**

I am a resident of Palm Springs. I have the following counter-comments on the 'Development Justifications and Planning Merits' submitted in the above application.

1. CARE FOR THE ELDERLY

The Government policy on "Aging in place as the core" encourages 'elderly care' to take place in their own home, we should provide more community facilities for our own elders to socialize and exercise. Palm Springs, with its 1500 households, has a high population of seniors who are constantly visiting the shops and facilities in our mall area, sometimes with their families. The proposed RCHE will take up a major portion of this communal area and thus affect the wellbeing of these elders and their quality time with their families.

.../ Please continue to page 2 for counter-comments 2. to 5.

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

簽署
Signature Veronica Ho 日期
Date 20.8.26

2. SUITABILITY OF THE LOCATION

The demand of RCHE in Yuen Long should be resolved by targeting areas with easy access to transportation. Palm Springs is on a remote site and our village buses only cater to its residents, so it is difficult for those active elders who will reside in the RCHE to travel. These restrictions will also cause inconvenience to their families if they come to visit. There are already some RCHE along the public road outside, to serve the demand of the nearby neighbourhood.

3. FUTURE OF OUR MALL

The retail facilities in a private estate like Palm Springs should mainly serve its residents. The proposed RCHE will occupy the prime storefront of our mall, reducing the available space for the development of new shops. When only a few shops are in operation, the mall will not attract enough customers and this will eventually jeopardise the business of the existing shops. Residents in Palm Springs will be forced to travel far to purchase our daily needs.

4. FUTURE OF OUR VILLAGE

The proposed RCHE is on ground level, and is at a focal point of the mall. The existing glass wall will not protect the privacy of its occupants. The overall image of our mall facade will seriously affect the prestige of Palm Springs, and in turn the value of our homes.

5. SUSTAINABILITY OF THE PROPOSAL

I hope by now it is plain that the proposed RCHE should not be approved. But if it is still being considered, there should be sufficient consultations among the residents, and also verification of their listed justifications. For example, the mall plaza is a favourite place for a quiet after-dinner-walk, sometimes a social gathering point of pet owners walking their dogs. What kind of noise, air and light pollution will we have to tolerate during our walks? What are the security issues? What are the demands on the water and electricity supplies? What are the waste disposal requirements? What are the future RCHE Operator's credentials? I do not feel the present application answer these questions.

715

**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 TAM Kit Yee
簽署 Jam Kit Yee 日期
Signature Date 21. 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

RECEIVED
20 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** 加州花園(G1-G3及G5-G8)鋪位改老院 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)**

城市規劃委員会秘書：

我，俾麥龍和夫人保萍乃加州花園业主，我们強烈反對加州商場有人申請要改去"老人院"。

此舉非但違反加州公契條例(1.1商业發展項目，4.4.2商业业主無權引用会所設施。老院会使会所使用权产生混亂和爭拗。分公契3-2條有規定不能影响其他业权之利益。地契第一條已排除住宿和任何同類用途。加州的地段批出是用於"低密度住宅發展"，而商場是住宅不可分割的一部份也是用作服務屋苑的业户。老院實質"社会福利設施"不屬商場之商业發展項目，而有極大的地契目的爭拗性。加州之低密度住宅項目，地契第一條已排除宿舍，酒店，亦無牽涉及住宿用途的項目。要修訂地契，业主不符合目的，不符合資格。其他一系列的配套問題更会涉及很複雜但必須的公平公正的機合程序例如：污水處理，交通緊急服務，噪音破壞寧靜，防火，衛生等等用品去向。更不能忘記高院已裁定護老院乃屬"宿舍"違反住公契的說明。以上只是我有多個反對理由之重点之一。

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

簽署 俾麥龍/保萍
Signature

日期 19/8/2026
Date

[redacted]

電話號碼 Tel No.

傳真號碼 Fax No.

電郵地址 E-mail address

[redacted]

717

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)

本人為山花園居民，就政府擬於屋苑內商場加設證老
設之規劃，提出強烈反對。
本屋苑主打寧靜、低密、優質的居住環境，是居民安居樂业
的核心依托。一旦增設證老院，將會全面剝削居民合法居住
權益，弊端眾多。衛生方面，證老院日常會產生大量医療廢物
日常起居廢物，在在細菌滋生、衛生隱患，威脅屋苑长人、
小朋友的健康安全。
交通與生活配套方面，證老院會帶來大量探訪人流、車流，
→ 見附頁

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment Wong Bit Hing [redacted]

簽署 Signature _____ 日期 Date 18-8-2026

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

意見詳情 (附頁)
Details of the Comment (Attached pages)

本区原有交通道路及路边泊位资源有限，必會造成交通擁塞、違例嚴重，大幅影响居民出入安全與效率。同時商場配套被改變，打破屋苑原有生活格局，破壞低密度住宅純住宅、寧靜宜居的環境。

我們絕非反对安老政策，但該選址極度不適合住宅区旁（特別鄰商場）。懇請政府聆聽居民心聲，重新審視規劃，撤置該項目，保障本屋苑居民原有居住品質與合法權益。

更甚者如果城規會批准計劃等同將視角居民與商場大业主的分歧擺上台枱面，導致將來產生衝突。

僅此

加州花園业主

718

**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** 加州花園(第1-63及65-68)舖位改建老院 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)**

仅对在加州花园商场改建为老院，敢重影响市民生活。

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

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

簽署 Signature

日期 Date 18/8/2026

電話號碼 Tel No. [redacted]

傳真號碼 Fax No.

電郵地址 E-mail address

# 城規會規劃申請反對意見書

719

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8月15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：：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（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

RECEIVED
20 AUG 2026
Town Planning Board

反對人姓名：張雅旻

簽署：Cheung

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260820-162129-80265

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 20/08/2026 16:21:29

**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:** Dr. Ellis Wong

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

1. 諮詢程序倉促草率，嚴重剝奪居民申述權利

本人接獲加州豪園居民反映，他們於2026年8月11日才收到申請通知信件（信件日期卻為8月7日），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，遠少於法定21天的公眾查閱期。8月份正值暑假，不少居民外遊，更難以及時知悉及組織回應。

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「闖關」。此舉嚴重損害程序公義，本人要求城規會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。

2. 申請人意圖不明，存在「先申90、後擴180」的重大隱憂

申請人現階段僅申請將地面約1.05萬平方呎鋪位改建為90個床位，然而一旦獲得規劃許可，極有可能將一樓同樣改作安老院，屆時總床位將增至約180個。此乃「投石問路」之策，城規會不應僅以90個床位的規模作審視，而應以180個床位的潛在規模全面評估，並在許可中加入限制條款，禁止日後未經重新申請及諮詢而擴充。

3. 交通及環境滋擾嚴重影響居民生活，更直接危及長者性命

加州花園及加州豪園屬低密度洋房區，道路狹窄，車流早已飽和。若安老院最終擴至180個床位，每日救護車、穿梭巴士、探訪車輛及員工車輛頻繁進出，勢必加劇交通擠塞，居民出入安全受威脅。

尤為關鍵的是，交通擠塞將直接延誤救護車到達時間——對於中風、心臟病發等需「黃金救治時間」的長者，延誤數分鐘足以致命。此外，救護車及非緊急車輛頻繁進出，將持續佔用及阻塞居民可用車道，緊急救援工作必然受到影響，最終釀成人命損失。此選址的交通死結，令長者成為最大受害者。本人要求城規會就此徵詢運輸署的專業意見。

4. 商場建築先天設計不符安老院舍營運需求

商業商場普遍依賴人工照明與中央空調系統，缺乏自然採光與對流風。數十名長者長期聚居於密閉空間，呼吸道傳染疾病極易在室內傳播，不僅危害長者健康，小區居民受感染的機會亦大增。本人要求城規會就此徵詢衛生署的專業意見。

此外，商場原本的排水系統集中在公共洗手間及餐飲區，無法滿足安老院舍每間或每區房間密集的衛浴及清潔需求。重新鋪設大量水管與排污管道，不但影響附近環境，更會破壞建築原結構，加重附近供水及排水設施負擔，加快老化。加州豪園地下水管剛完成維修，改建後的排水系統壓力大增，或會因此加速水管老化，最終影響整個屋苑的供水及排污穩定性。本人要求城規會就此徵詢渠務署的專業意見。

5. 消防與法規監管風險，威脅長者及居民生命安全

安老院屬高風險照護場所，入住者行動不便，對逃生疏散、防火分區及排煙系統的法規要求遠高於一般商業購物中心。大型商場若僅部分改建為安老院，在整體建築的防火分區、避難通道劃分上極難符合醫療照護場所的消防條例。

平面圖顯示約1,000平方米空間密集安放90張床位，一旦發生火警，行動不便的長者難以在狹窄通道中迅速疏散，輪椅及擔架無法通行，後果不堪設想。商場附近缺乏緊急救援車道，如有火警將直接威脅附近居民的生命安全。本人要求城規會就此徵詢消防處的專業意見。

6. 商業活動與安寧需求的根本性衝突

若商場採「混合營運」模式（例如下層為零售／餐飲，上層為安老院），商業區的高人流與噪音會嚴重打擾長者所需的安寧環境。救護車頻繁進出亦持續干擾居民作息。居民與院方訪客、車輛爭路情況勢必頻繁發生，阻塞甚至會影響長者的緊急救援工作，造成人命損失。此選址的混合用途本質上無法協調，對長者及居民均屬雙輸局面。

7. 缺乏戶外綠化空間，長者福祉受損

絕大多數商場屬於封閉式建築，缺乏地面庭院或綠化花園。入住長者日常缺乏戶外活動空間，身心健康受壓抑，與「積極樂頤年」政策方向背道而馳。為求活動空間，長者或會佔用附近綠化及私人屋苑範圍，勢必引發居民與院方的持續衝突。

8. 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

加州花園廣場是區內僅有的商場，是居民日常購物及社交的重要場所。申請人趕走租戶、大面積改作安老院，直接減少零售供應，削弱商場功能。若再將一樓改作安老院，商業氛圍蕩然無存。

此外，商場公契是否容許此等大規模用途變更，存在重大法律疑問。要求申請人提交法律意見，證明不違反公契。

9. 安老院與兒童成長環境毗鄰，影響雙方健康與安全

商場周邊有大量兒童及青少年，安老院進駐後，長者與兒童在商場空間交匯，增加交叉感染風險（長者免疫力弱，兒童抵抗力未成熟）。尤其通風不足的密閉商場環境，更令呼吸道疾病傳播風險倍增。救護車出入、廢氣及噪音，亦影響兒童學習與休息。陌生訪客增多，更引發治安隱憂。本人要求城規會就此徵詢衛生署及環境保護署的專業意見。

10. 商業動機凌駕社會責任，程序公義受損

新鴻基此舉難免令人質疑純為提升收益，而非真心回應安老需求。城規會應以社區整體利益為依歸，嚴格把關。

11. 加劇社區矛盾、撕裂社區和諧

救護車頻繁進出、衛生隱憂、交通危機、治安問題，將引發居民與院方持續爭執，損害物業價值，加劇對立，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨背道而馳。

12. 違背當區法定規劃意向

根據《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》，「住宅（丙類）」地帶旨在低密度發展，商業用途須服務本地居民。此90宿位（潛在180宿位）安老院屬「區域性醫療機構」，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。

13. 交通及泊車評估極不合理

交通報告假設安老院車流量與一般零售「完全相同（即零增長）」，完全不合邏輯。90宿位設施必然帶來醫護輪班、探訪、醫療廢物車、補給及救護車等高頻車流，加上永久佔用33個公共泊車位，嚴重剝奪居民資源。本人要求城規會就此徵詢運輸署的專業意見。

14. 噪音及環境評估具誤導性

噪音審查僅測量路面背景噪音，遺漏安老院24小時運轉的空調、抽風系統、洗衣房及救護車警號等固定噪音源。長期低頻噪音對需要靜養的長者尤為有害，加劇高血壓、失眠及心血管疾病。此環境根本不適宜長者居住。本人要求城規會就此徵詢環境保護署的專業意見。

15. 選址嚴重不利長者福祉，違背安老政策原意

本人理解政府積極推動安老服務，惟政策原意是讓長者在安全、舒適、交通便利、環境寧靜的場所安享晚年。本申請選址存在多項對長者本身極為不利的隱患：

- 交通阻塞延誤救援，直接危及長者性命；
- 商場封閉式設計通風不足，增加疾病傳播風險；
- 排水系統無法負荷，衛生條件惡劣；
- 消防疏散不合規格，長者逃生無門；
- 商業噪音與缺乏綠化，身心俱受損害。

若城規會貿然批准，不單損害居民權益，更是對未來入住長者極不負責任。政府若支持此等劣質選址，實與安老政策背道而馳。

720

16. 總結

基於上述理由，包括本申請對居民生活的嚴重影響、對長者福祉的根本性損害，以及建築設計與安老院舍營運需求的根本性不相容，本人強烈反對上述規劃申請。懇請城市規劃委員會：

1. 拒絕新鴻基地產的規劃申請；
2. 以180個床位作整體評估，全面審視交通、消防、排水、通風、安全、健康、環境等影響；
3. 延長諮詢期至不少於30天，並要求重新向所有受影響業主發出正式通知；
4. 要求申請人提交法律意見，證明商場公契容許此等用途變更；
5. 要求城規會必須正式徵詢運輸署、消防處、環境保護署、衛生署及渠務署的專業意見，並將所有部門意見連同公眾意見一併公開，讓居民知悉各部門對交通、消防、環境、衛生及排水等方面的專業評估，確保審批決定建基於全面而嚴謹的技術考量，而非僅憑申請人單方面提交的評估報告匆匆過關。

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260820-170327-47385

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 20/08/2026 17:03:27

**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:** 女士 Ms. CHAN CHEUK WING

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

致：城市規劃委員會秘書
有關：就規劃申請 A/YL-MP/417（元朗加州花園廣場地下安老院項目）提出強烈反對意見
本人為加州花園居民，現就上述於加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖開設安老院的申請，提出強烈反對。主要理據如下：
1. 披著「單人房」外衣，實質為「高密度密集型」舊式私營院舍
申請人試圖以「設有單人房」作為掩飾，包裝成優質院舍。然而，數據顯示該舖位總面積僅 973 平方米，卻塞進高達 90 張床位。在扣除廚房、通道及後勤空間後，其長者人均面積將極度貼近法例 9.5 平方米的最低死線。這種「薄利多銷」的密集大房格局，本質上只是傳統大眾化、低質素的私營院舍，絕非真正注重長者尊嚴的高端福利配套。
2. 衛浴設施極度匱乏，嚴重剝奪長者尊嚴與基本安全
作為高度照顧院舍，全院 90 名長者絕大部分需依賴輪椅或助行器。然而，規劃圖內竟然僅設有 1 個殘疾人士廁所及 7 個共用浴室兼廁所。
• 致命衝突：當有長者洗澡時，該空間的廁所便無法使用。在早晚如廁高峰期，必然引發全院「大塞車」，導致長者面臨極高的失禁與滑倒受傷風險。
• 殘廁癱瘓：全院數十名輪椅長者必須被迫輪候唯一一個殘廁。這種極度不人道的硬件規劃，在現實運作中只會逼使院舍過度依賴便椅（便盆）或尿片，嚴重剝奪長者的晚年尊嚴。
3. 與加州花園豪宅區及商場之定位完全背道而馳
加州花園廣場屬於低密度中產住宅區的核心生活商場。此宗申請佔用了商場地下大量關鍵舖位。一間高達 90 人的密集型院舍進駐，每天將有大量醫療物資貨車、復康巴士、甚至救護車頻繁進出商場唯一的上落客貨區，必然導致該處交通癱瘓，嚴重阻礙居民日常購物與出入，破壞屋苑整體的居住環境與規劃意向。
總結：
申請人完全是採取「踩界、用盡法例下限」的投機商業模式，試圖在商場舖位內榨取最大宿位利潤。此舉將嚴重犧牲 90 名長者的生活質素與消防疏散安全，亦對周邊居民造成極大滋擾。懇請城規會各位委員秉公辦理，堅決拒絕這宗罔顧長者福利與社區承載力的

不合理申請。
反對人：CHAN CHEUK WING
日期：2026 年 8 月 20 日

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260820-183643-96131 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 20/08/2026 18:36:43 |
| **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:** | 小姐 Miss Lorna Tsui |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

廢物處理風險：醫療垃圾和大量尿片直接棄置於公共垃圾收集站，引發惡臭，增加傳染疾病風險。 增加100人以上嘅居住，會增加水源嘅污染，長期煮食嘅空氣污染，環境衛生受到嚴重影響，增加鼠患問題。
社區爆疫風險：私營院舍院感控制（傳染病防控）較弱，居民擔心流感或新型傳染病易在院內爆發並散播至社區。
社區資源與交通衝突違泊落客問題：家屬探訪和運送物資（如飯盒、尿片車）會長期霸佔路邊，造成交通擠塞。
濫用緊急救護：因缺乏駐院醫生，長者稍有不適院方就會召喚救護車，導致救護車鳴笛聲頻繁，嚴重滋擾居民作息。
面對死亡的心理：受傳統觀念影響，居民不希望經常看見黑箱車（殯儀車）進出社區，覺得不吉利。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260820-184059-94648 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 20/08/2026 18:40:59 |
| **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:** | 女士 Ms. Yuan Jing Hung |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

廢物處理風險：醫療垃圾和大量尿片直接棄置於公共垃圾收集站，引發惡臭，增加傳染疾病風險。 增加100人以上嘅居住，會增加水源嘅污染，長期煮食嘅空氣污染，環境衛生受到嚴重影響，增加鼠患問題。
社區爆疫風險：私營院舍院感控制（傳染病防控）較弱，居民擔心流感或新型傳染病易在院內爆發並散播至社區。
社區資源與交通衝突違泊落客問題：家屬探訪和運送物資（如飯盒、尿片車）會長期霸佔路邊，造成交通擠塞。
濫用緊急救護：因缺乏駐院醫生，長者稍有不適院方就會召喚救護車，導致救護車鳴笛聲頻繁，嚴重滋擾居民作息。
面對死亡的心理：受傳統觀念影響，居民不希望經常看見黑箱車（殯儀車）進出社區，覺得不吉利。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260820-184405-30276 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 20/08/2026 18:44:05 |
| **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:** | 先生 Mr. Man Man Tsui |

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

廢物處理風險：醫療垃圾和大量尿片直接棄置於公共垃圾收集站，引發惡臭，增加傳染疾病風險。 增加100人以上嘅居住，會增加水源嘅污染，長期煮食嘅空氣污染，環境衛生受到嚴重影響，增加鼠患問題。
社區爆疫風險：私營院舍院感控制（傳染病防控）較弱，居民擔心流感或新型傳染病易在院內爆發並散播至社區。
社區資源與交通衝突違泊落客問題：家屬探訪和運送物資（如飯盒、尿片車）會長期霸佔路邊，造成交通擠塞。
濫用緊急救護：因缺乏駐院醫生，長者稍有不適院方就會召喚救護車，導致救護車鳴笛聲頻繁，嚴重滋擾居民作息。
面對死亡的心理：受傳統觀念影響，居民不希望經常看見黑箱車（殯儀車）進出社區，覺得不吉利。

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

| | |
|---|---|
| 參考編號<br>**Reference Number:** | 260820-184646-43802 |
| 提交限期<br>**Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| 提交日期及時間<br>**Date and time of submission:** | 20/08/2026 18:46:46 |
| 有關的規劃申請編號<br>**The application no. to which the comment relates:** | A/YL-MP/417 |
| 「提意見人」姓名/名稱<br>**Name of person making this comment:** | 女士 Ms. Luisa Flatter |

意見詳情
**Details of the Comment :**

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.

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260820-202517-28471

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 20/08/2026 20:25:17

**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. Ng ka kit

**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。1

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260820-212306-42897

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 20/08/2026 21:23:06

**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. Chan Chun Yiu

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人為加州花園，對於上述擬於本屋苑商場內設置安老院的規劃申請，**予以強烈反對**。

**反對理由如下：**

1. 商場資源被蠶食，嚴重影響居民日常生活
加州花園位處元朗郊區，對外交通不便，屋苑商場一直是居民日常購物及獲取生活所需的核心依賴。若將商場空間撥作安老院之用，勢必減少商鋪及食肆數量，直接削弱商場服務居民的基本功能，對本區居民生活造成極大困擾。

**2. 交通及人流負荷超出商場承載力**
安老院啟用後，將帶來額外的穿梭車輛、救護車進出需求，以及探訪人流。加州花園內的道路及商場停車設施本來僅為服務居民而設，無法應付額外產生的交通流量。這不僅加劇區內道路擠塞，更可能對長者出入安全及緊急車輛通行構成風險。

**3. 對私人屋苑環境安寧的侵擾**
加州花園為低密度私人住宅社區，居民購入物業時所期望的是寧靜、單純的居住環境。在商場內設置安老院，將引入非屋苑居民頻繁進出，救護車的警號聲、探訪車輛的噪音等，都會破壞本區一貫的安寧氛圍，直接損害居民的居住質素及物業價值。

本人懇請城規會正視居民的核心憂慮，**否決**此項選址不當的申請，確保商場繼續服務居民所需，維護加州花園作為低密度宜居社區的原有規劃原意。

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:** 260820-213141-10502

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 20/08/2026 21:31:41

**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:** 女士 Ms. 張紅宇

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人為加州花園居民，日常高度依賴加州花園商場提供生活所需，對於上述擬於屋苑商場內設置安老院的規劃申請，予以強烈反對。

反對理由如下：

1. 外來人流大量湧入，嚴重擠壓居民使用商場的空間與資源
加州花園商場是為屋苑居民而設的配套設施，規模有限。安老院落成後，除住院長者外，每日將有大量院友家屬、探訪親友、醫護人員、復康治療師及物資運送車輛頻繁進出商場。這些外來人士並非本區居民，卻要與居民共用同一商場空間、洗手間及通道，居民日常購物的環境勢必變得擠迫，生活質素大幅下降。

2. 額外車流及人流將癱瘓屋苑道路，危及道路安全
安老院啟用後，每日需要安排穿梭車輛接送院友外出覆診或活動、救護車頻繁進出緊急應診，加上大量探訪車輛，將為加州花園內本已狹窄的道路帶來沉重負荷。外來車輛對屋苑路況不熟悉，更易造成意外。停車位本來僅夠服務現有居民，屆時勢必出現違泊及爭位情況，嚴重影響居民出入，甚至阻礙緊急車輛通行。

3. 外來人士頻繁進出，破壞私人屋苑的私隱與安寧
加州花園屬於封閉式低密度私人住宅社區，居民購買物業時所期望的是單純、安全、寧靜的居住環境。容許安老院於商場內運作，等同引入大量非屋苑居民每日自由進出本區。外來人士在商場及周邊活動，不僅增加治安風險，救護車警號聲、探訪車輛噪音及人流喧嘩，更徹底破壞本區一貫的安寧氛圍，直接損害居民的居住質素及物業價值。

本人懇請城規會正視居民的核心憂慮，否決此項選址不當的申請，確保商場繼續服務居民所需，維護加州花園作為低密度宜居社區的原有規劃原意。

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

| | |
|---|---|
| **參考編號 Reference Number:** | 260820-213319-75533 |
| **提交限期 Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| **提交日期及時間 Date and time of submission:** | 20/08/2026 21:33:19 |
| **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:** | 小姐 Miss Janifer Chan |

**意見詳情 Details of the Comment :**

本人為加州花園的業主，對於上述擬於屋苑商場內設置安老院的規劃申請，予以強烈反對。

反對理由如下：

1. 外來人流大量湧入，嚴重擠壓居民使用商場的空間與資源
加州花園商場是為屋苑居民而設的配套設施，規模有限。安老院落成後，除住院長者外，每日將有大量院友家屬、探訪親友、醫護人員、復康治療師及物資運送車輛頻繁進出商場。這些外來人士並非本區居民，卻要與居民共用同一商場空間、洗手間及通道，居民日常購物及用膳的環境勢必變得擠迫，生活質素大幅下降。

2. 額外車流及人流將癱瘓屋苑道路，危及道路安全
安老院啟用後，每日需要安排穿梭車輛接送院友外出覆診或活動、救護車頻繁進出緊急應診，加上大量探訪車輛，將為加州花園內本已狹窄的道路帶來沉重負荷。外來車輛對屋苑路況不熟悉，更易造成意外。停車位本來僅夠服務現有居民，屆時勢必出現違泊及爭位情況，嚴重影響居民出入，甚至阻礙緊急車輛通行。

3. 業主付費管理，設施卻由外人享用，極度不公
加州花園屬私人屋苑，一直由業主每月繳付管理費，用以維護屋苑環境、道路、商場及公共設施。現在卻要在商場內興建安老院，引入大量外來人士使用社區資源，但本區居民根本無法受惠於此設施（安老院服務對象為全港輪候長者，並非加州花園居民優先）。換言之，業主出錢維護商場及周邊環境，卻要承受擠迫、噪音、交通負荷及治安風險，而所有便利與服務均歸外來者享用。這對按時繳付管理費的業主公平嗎？

憑什麼要我們付錢，去方便外人，還要犧牲自己的生活質素？

本人懇請城規會正視業主的核心憂慮，否決此項選址極為不當的申請，堅守私人屋苑設

施應以服務居民為本的規劃原則，維護加州花園作為低密度宜居社區的應有價值。

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<br>**Reference Number:** | 260820-221438-56483 |
| 提交限期<br>**Deadline for submission:** | 25/08/2026 |
| 提交日期及時間<br>**Date and time of submission:** | 20/08/2026 22:14:38 |
| 有關的規劃申請編號<br>**The application no. to which the comment relates:** | A/YL-MP/417 |
| 「提意見人」姓名/名稱<br>**Name of person making this comment:** | 女士 Ms. Teresa Tam |

意見詳情
**Details of the Comment :**

屋苑商場應旨在滿足居民基本生活零售需求。若改為安老院可會影響居民日常生活。

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

**參考編號**
**Reference Number:** 260821-104429-38985

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

**提交日期及時間**
**Date and time of submission:** 21/08/2026 10:44:29

**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. TSE PO YEE

**意見詳情**
**Details of the Comment :**

本人為加州花園業主，現就上述第 16 條規劃申請，向城市規劃委員會正式提出強烈反對。本人認為申請方提交的規劃報告書存在多處嚴重誤導及法規漏洞，未能證明該項目與周邊社區的相容性，具體規劃理據如下：

1. 虛報交通便利：商場完全缺乏合法公共交通，企圖非法侵佔居民巴士資源並引致保險失效風險申請報告書（第 4、5 頁）聲稱申請處所交通便利。然而事實上，加州花園廣場本身根本沒有任何專營巴士、專線小巴等官方公共交通工具直接到達。現時進出該商場的外來人士，長期以來均是「非法黐用」由加州花園全體業主私人出資及集資營運的屋苑居民巴士（居民服務/俗稱村巴）。根據運輸署《公共巴士服務條例》，該屋苑村巴的牌照與客運營業證（PSL）嚴格規定只准服務本屋苑居民。擬議安老院舍設有 90 個床位，營運後必將衍生龐大的外來員工上下班、家屬探訪及醫療物流等交通流。申請方企圖將這些外來交通需求直接寄生於屋苑居民巴士之上，嚴重剝奪居民乘車權益。更嚴重的是，非居民搭乘私人居民巴士將直接導致車輛的「第三方責任保險」失效。申請方在未能提供獨立、合法公共交通接駁方案的情況下提出改建，完全是將商業營運的法律與安全風險轉嫁予無辜居民，絕不可容忍。
2. 嚴重削弱本地民生零售商舖供應，損害「住宅（丙組）」社區的基本生活機能申請報告書（第 9 頁）聲稱改建方案不會大幅影響區內零售設施。然而，加州花園廣場規模極其有限，屬於低密度住宅區內居民唯一的集中民生商業配套。申請方一口氣將地下共 7 個店舖（總面積達 973.8 平方米）改為封閉式的私營安老院舍，將大幅壓縮現有及未來潛在民生商舖（如診所、日常零售、餐飲）的生存空間，嚴重剝奪周邊數千戶居民日常生活的選擇權，完全違反商場服務本地屋苑的規劃初衷。
3. 忽視特殊車輛對「加州花園大道」帶來的常態化交通負荷與安全隱患申請方聲稱安老院舍產生的車流量與零售用途相同，此結論顯然忽視了安老院舍特殊的交通模式。一所擁有 90 個床位的院舍，每日涉及大量密集的探訪車輛、物資運送、醫療專車，乃至救護車緊急進出。而加州花園大道為該區唯一的進出幹道，現時在上下班尖峰時段已面臨局部擠塞。新增的常態化特殊車流量必將加劇該路段的交通壓力，對居民日常出入及屋苑行車安全構成實質隱患。

4. 商場現有泊車及上落客貨配套不足以應付重疊需求報告指出商場現有的 207 個車位及 7 個上落客貨位充足。但實際上，該批車位在假日及日常繁忙時段已供不應求。安老院運作所需的大型物流車輛、復康巴士及家屬探訪車輛，必將與商場現有的超市客戶、商戶補給車輛爭奪車位與上落客貨區，極易導致車輛在商場外及加州花園大道違例停泊，進一步癱瘓周邊道路。

5. 處所環境與低密度「住宅（丙組）」地帶的規劃意向背道而馳「住宅（丙組）」地帶的規劃意向是維持低層、低密度的舒適居住環境。在商場核心位置設立中大型的封閉式安老院舍，其高密度的宿位配置，在公共衛生、醫療廢物處理及排污設施上，均可能對緊鄰的低密度住宅環境及商場公眾衛生帶來潛在的環境滋擾與負面衝擊。

總結: 基於上述在公共交通法規、保險有效性、土地利用平衡、交通負荷及環境衛生等方面的實質負面影響，本人認為該申請完全未能符合城規會的審批標準。為保障本地居民的生活質素與法規安全，促請城市規劃委員會保障本地居民的生活質素，堅決拒絕批准此項規劃申請。

7-31 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)

---

本人為加州花園業主，現就上述第 16 條規劃申請，向城市規劃委員會正式提出強烈反對。本人認為申請方提交的規劃報告書存在多處嚴重誤導及法規漏洞，未能證明該項目與周邊社區的相容性，具體規劃理據如下：

1. 虛報交通便利：商場完全缺乏合法公共交通，企圖非法侵佔居民巴士資源並引致保險失效風險申請報告書（第 4、5 頁）聲稱申請處所交通便利。然而事實上，加州花園廣場本身根本沒有任何專營巴士、專線小巴等官方公共交通工具直接到達。現時進出該商場的外來人士，長期以來均是「非法濫用」由加州花園全體業主私人出資及集資營運的屋苑居民巴士（居民服務俗稱:村巴）。根據運輸署《公共巴士服務條例》，該屋苑村巴的牌照與客運營業證（PSL）嚴格規定只准服務本屋苑居民。擬議安老院舍設有 90 個床位，營運後必將衍生龐大的外來員工上下班、家屬探訪及醫療物流等交通流。申請方企圖將這些外來交通需求直接寄生於屋苑居民巴士之上，嚴重剝奪居民乘車權益。更嚴重的是，非居民搭乘私人居民巴

士將直接導致車輛的「第三方責任保險」失效。申請方在未能提供獨立、合法公共交通接駁方案的情況下提出改建，完全是將商業營運的法律與安全風險轉嫁予無辜居民，絕不可容忍。

2. 嚴重削弱本地民生零售商舖供應，損害「住宅（丙組）」社區的基本生活機能申請報告書（第 9 頁）聲稱改建方案不會大幅影響區內零售設施。然而，加州花園廣場規模極其有限，屬於低密度住宅區內居民唯一的集中民生商業配套。申請方一口氣將地下共 7 個店舖（總面積達 973.8 平方米）改為封閉式的私營安老院舍，將大幅壓縮現有及未來潛在民生商舖（如診所、日常零售、餐飲）的生存空間，嚴重剝奪周邊數千戶居民日常生活的選擇權，完全違反商場服務本地屋苑的規劃初衷。

3. 忽視特殊車輛對「加州花園大道」帶來的常態化交通負荷與安全隱患申請方聲稱安老院舍產生的車流量與零售用途相同，此結論顯然忽視了安老院舍特殊的交通模式。一所擁有 90 個床位的院舍，每日涉及大量密集的探訪車輛、物資運送、醫療專車，乃至救護車緊急進出。而加州花園大道為該區唯一的進出幹道，現時在上下班尖峰時段已面臨局部擠塞。新增的常態化特殊車流量必將加劇該路段的交通壓力，對居民日常出入及屋苑行車安全構成實質隱患。

4. 商場現有泊車及上落客貨配套不足以應付重疊需求報告指出商場現有的 207 個車位及 7 個上落客貨位充足。但實際上，該批車位在假日及日常繁忙時段已供不應求。安老院運作所需的大型物流車輛、復康巴士及家屬探訪車輛，必將與商場現有的超市客戶、商戶補給車輛爭奪車位與上落客貨區，極易導致車輛在商場外及加州花園大道違例停泊，進一步癱瘓周邊道路。

731 附加

5. 處所環境與低密度「住宅（丙組）」地帶的規劃意向背道而馳「住宅（丙組）」地帶的規劃意向是維持低層、低密度的舒適居住環境。在商場核心位置設立中大型的封閉式安老院舍，其高密度的宿位配置，在公共衛生、醫療廢物處理及排污設施上，均可能對緊鄰的低密度住宅環境及商場公眾衛生帶來潛在的環境滋擾與負面衝擊。

總結: 基於上述在公共交通法規、保險有效性、土地利用平衡、交通負荷及環境衛生等方面的實質負面影響，本人認為該申請完全未能符合城規會的審批標準。為保障本地居民的生活質素與法規安全，促請城市規劃委員會保障本地居民的生活質素，堅決拒絕批准此項規劃申請。

[提意見人] 姓名 Name of person: TSE PO YEE

簽署 Signature: _____ 日期 Date: 21 Aug 2026

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

**tpbpd/PLAND**

732

**寄件者:** [redacted]
**寄件日期:** 2026年08月21日星期五 16:21
**收件者:** tpbpd/PLAND
**主旨:** FW: A/YL-MP/417

**類別:** Internet Email

致:城市規劃委員會秘書：

您好!本人是加州花園一名業主(Mok Yeuk Wai Christina)，就加州花園商場內計劃開設老人院一事提出嚴重反對!

加州花園和加州豪園現有1400多戶居住，但只有一個小型商場，現在竟然要將接近大部份面積轉型安老院，此行為嚴重剝削了居民日常所需嘅生活設施! 該商場如果因長期空置只是發展商管理不善。但現在申請開設安老院，直接將商場大業主同小業主的矛盾加劇，如果通過城規會加持批准，將來大量安老院舍使用者及有關聯車輛出入對附近通道造成堵塞，加上附近設施只限居民使用，這不是罔顧居民及安老院友的日常需要嗎?

無論地契或用地的轉變、居民應有嘅設施、交通負荷、污水、衛生、人流、噪音、院友及居民安全等等..都令居民非常擔心!政府正在大力開拓北部都會區，就不能計劃加入此類安老院舍的設施？ 我並非反對安老人策，但如果未能做好周詳計劃及配套, 貴委員會絕不能草率通過!

希望 貴委員會理解並重視我們的訴求，及期待你們的回應!

Ms Christina Mok
[redacted]

733

**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 加州花園 業主

簽署
Signature 黃紀雄

日期
Date 20-8-26

734

**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 郭美英

簽署 日期
Signature 郭美英 Date 2026-8-21

735

**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 Chi Fung

簽署 Signature _____ 日期 Date 20-8-2026

736

**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 黃宏峰

簽署
Signature 黃宏峰

日期
Date 21-8-2026

737

**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 CO CAI MING

簽署 Signature Co Cai Ming 日期 Date 21/8

738

**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 HOI YAN ANDREY

**簽署**
**Signature** [signature]

**日期**
**Date** 21/8

739

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)

本人為加州豪園居民，側聞加州花園商場擬將部分商舖改建作安老院，本人大感意外與不解。

本人日常都會到該商場超市購買日常用品、食物.... 等，見有幾個吉舖，滿心期待會有餐飲業進駐，就不用每次都要出元朗，省時又節省交通開支。

另本人也會到商場二樓；宣道會的社區中心參加各式班組活動；日常健體消閒，但亦聽聞教會因租金昂貴無法支持下去，這一來附近一帶居民的民生、康樂設施即全缺，希望城規會多關注這一區的需求。

環顧加州花園附近，青山公路新田段一帶已經安老院林立，為何好端端一個 屋苑商場 也要改建作安老服務？

又聞說計劃中我們附近會有科技城，大學城...等
建設，應是朝氣勃勃，與安老院的氛圍是否有點格格不入呢？

希望你們的規劃是長遠完備的，對短視近利的商業機構作出適切的規管，謝謝 ！

「提意見人」姓名／名稱 甘澤民
Name of person/company making this
通訊地址：[redacted]
聯繫電話：[redacted] 簽署日期 21-8-2026

簽名 Signature

740

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)

本人為加州豪園居民，側聞加州花園商場擬將部分商舖改建作安老院，本人大感意外與不解。

本人日常都會到該商場超市購買日常用品、食物.... 等，見有幾個吉舖，滿心期待會有餐飲業進駐，就不用每次都要出元朗，省時又節省交通開支。

另本人也會到商場二樓；宣道會的社區中心參加各式班組活動；日常健體消閒，但亦聽聞教會因租金昂貴無法支持下去，這一來附近---帶居民的民生、康樂設施即全缺，希望城規會多關注這一區的需求。

環顧加州花園附近，青山公路新田段一帶已經安老院林立，為何好端端一個 屋苑商場 也要改建作安老服務？

又聞說計劃中我們附近會有科技城，大學城...等
建設，應是朝氣勃勃，與安老院的氛圍是否有點格格不入呢？

希望你們的規劃是長遠完備的，對短視近利的商業機構作出適切的規管，謝謝 ！

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LEUNG LAI CHING JANE
通訊地址：[redacted]
聯繫電話：[redacted] 簽署日期 21-8-2026

簽名 Signature

**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 CHI KUAN

簽署 Signature [redacted] 日期 Date 20/8/26

742

**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 HEI MAN

簽署
Signature

日期
Date 20 Aug 2026

743

**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 Pak Ha

簽署
Signature

日期
Date 21-8-2026

744

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：Aug 17 2026.

聯絡電話：[redacted]

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：麥志輝

簽署：

日期：17 Aug 2026

聯絡電話：[redacted]

746

**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)**

本人為加州花園/豪園業主/住戶，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

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

簽署
Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

746

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄉村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment CHAN SAN KAN

簽署

Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

747

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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園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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

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

簽署 日期
Signature Date 21.8.2026

747

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄉村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment _____

簽署

Signature _____ 日期 _____

Date

748

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區秉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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment YU MAY KUEN
簽署
Signature _____ 日期 Date 21.8.2026

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment YU MAY KUEN

簽署

Signature _____ 日期 Date 21-8-2026

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

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

簽署
Signature

日期
Date 21/8/2026

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄉村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Lam Sau Hing

簽署

Signature _____ 日期 21/8/2026

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)**

本人為元朗加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：

一、消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

a. 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。

b. 突發事故風險極高：一旦發生火警或災變緊急事故，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，極易引發混亂與踩踏事故。對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

二、環境衛生隱患、醫療廢棄處理與排污問題，噪音滋擾

a. 根據公眾：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維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棄物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信會造成清潔日、如晚會是後期改建，商場營銷排污設計，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棄物、感染性垃圾及大量日常污染物，處理不善容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不善，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疫情折磨後，好不容易才重歸正軌，想請貴會慎重考慮確切問題！

b. 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，並非一般高樓大廈，強光會做成光污染，非常影響居民作息時間。

三、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。

另頁說明:

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

簽署
Signature

日期
Date 20-8-26

有關的規劃申請編號

750

**The application no. to which the comment relates** **A/YL-MP/417**

四、毛孩天地

加州花園是容許飼養先孩的屋苑，是養狗人仕的熱門屋苑，居民所飼的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點是商場附近的公共位置，而老人院所處位置正正就商場，一但老人從老人院來散步，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！

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，令市民怨氣沖天，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。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。

五、商場營運

加州花園商場有營運 24 小時的健身中心，晚上人來人往，人流繁雜，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，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 黃雪梅

簽署

Signature _____ 日期 Date 20-8-26

751

**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)**

本人為元朗加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：

一、消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

a. 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。

b. 突發事故風險極高：一旦發生火警或災變緊急事故，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，極易引發混亂與踩踏事故。對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

二、環境衛生隱患、醫療廢棄處理與排污問題，噪音滋擾

a. 根據公眾：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維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棄物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信會造成清潔日、如晚會是後期改建，商場營銷排污設計，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棄物、感染性垃圾及大量日常污染物，處理不善容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不善，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疫情折磨後，好不容易才重歸正軌，想請貴會慎重考慮確切問題！

b. 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，並非一般高樓大廈，強光會做成光污染，非常影響居民作息時間。

三、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。

另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment CHEUNG PUI

簽署 Signature 張霈 日期 Date 21-8-2026

751

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates** **A/YL-MP/417**

四、毛孩天地

加州花園是容許飼養先孩的屋苑，是養狗人仕的熱門屋苑，居民所飼的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點是商場附近的公共位置，而老人院所處位置正正就商場，一但老人從老人院來散步，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！

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，令市民怨氣沖天，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。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。

五、商場營運

加州花園商場有營運 24 小時的健身中心，晚上人來人往，人流繁雜，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，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment CHEUNG PUI

簽署

Signature 張珮 日期 Date 22/8/2026.

752

**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)**

本人為元朗加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：

一、消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

a. 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。

b. 突發事故風險極高：一旦發生火警或災變緊急事故，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，極易引發混亂與踩踏事故。對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

二、環境衛生隱患、醫療廢棄處理與排污問題，噪音滋擾

a. 根據公眾：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維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棄物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信會造成清潔日、如晚會是後期改建，商場營銷排污設計，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棄物、感染性垃圾及大量日常污染物，處理不善容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不善，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疫情折磨後，好不容易才重歸正軌，想請貴會慎重考慮確切問題！

b. 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，並非一般高樓大廈，強光會做成光污染，非常影響居民作息時間。

三、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。

另頁說明:

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 林秀

簽署 日期

Signature 林秀 Date 21-8-2026

有關的規劃申請編號 752

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

四、毛孩天地

加州花園是容許飼養先孩的屋苑，是養狗人仕的熱門屋苑，居民所飼的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點是商場附近的公共位置，而老人院所處位置正正就商場，一但老人從老人院來散步，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！

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，令市民怨氣沖天，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。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。

五、商場營運

加州花園商場有營運 24 小時的健身中心，晚上人來人往，人流繁雜，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，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 林[illegible]

簽署

Signature [signature] 日期 Date 21-08-2026

753

**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)**

本人為加州花園/豪園業主/住戶，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區乘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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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郵巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

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

簽署
Signature

日期
Date 26-8-20

753

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

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

簽署
Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

754

**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)**

本人為加州花園附近居民，就規劃申請編號A/YL-MP/417(擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜)表達極度關切並致函提出嚴正反對。
加州花園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，一直承載著數千居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場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。反對主要理據如下：
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Residential gyoupC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，可能構成違反地契與違反公契行為，再者發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。本人表達極度關切並致函提出嚴正反對。
二、 政府北部都會發展策略:
總共有3萬公頃土地供應，安老設施土地供非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州芯園和加州豪園兩區秉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-MSW/349)有關院舍將提供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3萬公頃土地重新規劃，無論在樓宇建築的基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和存在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，犧牲居民的利益，加強社會矛盾，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鄰巴。老人院舍之日常運作，將衍生大量非緊急醫療轉運車、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，並未能應付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擠塞，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。
另頁說明:

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

簽署
Signature

日期
Date 20/8/2026

754

有關的規劃申請編號

**The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417**

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

4a. 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。

4b. 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，佔整棟商場實用面積大約四分之一，面積極大。原本租戶為日常用品店及幼稚園，均是居民生活必需品。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。此舉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

本屋苑屬低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間，是兩區中間的核心地帶。此舉將急劇增加非本村居民自由出入的人流數量，工作人員、醫護人員、探訪者等每日人流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本鄰村在治安方面需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本村居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

總結：

在北部都會區 3 萬公頃的龐大土地供應下，絕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！做法極不公平和不合理！懇請貴會嚴肅、審慎、處理該項申請。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州花園居民的切身權益，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。

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

簽署 日期 20/8/2026
Signature Date

755

**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 Wong Yat

簽署
Signature

日期
Date 21 Aug. 2026

756

**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 CHEUNG YUK JUN JANE

簽署
Signature

日期
Date 21/08/2026

757

**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 KIT CHUN Josephine
簽署
Signature
日期
Date 21/8/2026

758

**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 NIOK CHAN WAH
簽署
Signature
日期
Date 21.8.2026

759

**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 Yik Lam Kitty

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

760

**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 Tat Ming
簽署 Andy Wu 日期
Signature Date 21/8/2026

761

**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 馮燕好

簽署
Signature 馮燕好

日期
Date 19-8-2026年

762

**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 BONNY CHAN

簽署 Signature [signature] 日期 Date 21-8-2026

763

**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 范慧賢

簽署
Signature 范

日期
Date 18/08/2026

764

**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 EVITA SUFIANI

簽署 日期
Signature Date 19/08/2026

765

**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 林易堯

簽署
Signature

日期
Date 19/08/2026

**致：城市規劃委員會**

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

**反對規劃申請編號 A/YL-MP/417**

**反對將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途**

**城規會各位委員：**

本人等為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式提出反對。此反對並非針對安老服務，而是基於程序嚴重不公、用途根本性改變、違反公契及法律原則、地契修改障礙、醫療配套與選址嚴重錯配五大原因，詳述如下：

**第（一）段：背景——同一集團三間公司已被法庭裁定長期違規，至今仍拒絕糾正，並正接受多個政府部門調查**

本案申請人「添財發展有限公司」（TEN CHOICE DEVELOPMENT LIMITED）（商場業主）、「順匯投資有限公司」（SAMWAY INVESTMENT LIMITED）（停車場業主），以及本屋苑管理公司「啟勝管理服務有限公司」（KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED）——三者同屬新鴻基地產旗下子公司。

**（一）管理費分攤違規案：法庭裁定啟勝違反公契，商業部分業主 31 年逃避公攤費用；新鴻基高層已知情，卻拒絕回應**

小額錢債審裁處（案件編號：SCTC 40664/2024 及 SCTC 51158/2024）已於 2026 年 3 月 27 日作出原審裁決，其後覆核申請亦於 2026 年 7 月 17 日被駁回，維持原判。法庭確認以下事實：

1、啟勝管理服務有限公司採用違反公契的「有蓋面積」計算方法，明顯地將停車場剔除在外，導致停車場業主（順匯投資有限公司）31 年（1995 年至 2026 年）完全沒有支付 Estate Management Expenses 的分攤費用；商場業主（即本案申請人「添財發展有限公司」）31 年來亦僅支付約 3.26%的部分公攤費用，遠低於合理水平；

2、此違規行為導致住宅業主被迫承擔數千萬港元的額外費用，受害至今長達 31 年；

3、法庭撤銷啟勝的覆核申請，原判維持，啟勝輸了兩次，並須支付訟費給住宅業主；

4、法官在判詞中明確指出：商業部分業主「無需分攤」的解釋，「會造成好大的不公平現象同埋不合理」。

更令人震驚的是：在原審判決（2026 年 3 月 27 日）後僅 4 天，即 2026 年 3 月 31 日，上述三間公司簽訂了「商業部分分公契」，試圖以分公契「追認」其違規計算方法。然而，法庭在覆核判詞中已明確指出：分公契不能追溯或追認違反主公契的計算方法。

此外，有加州花園住宅業主曾於 2026 年 7 月致函新鴻基地產副董事總經理黃植榮先生及雷霆先生，附上法庭判詞及相關證據，要求正視及糾正啟勝長期違規及商場 / 停車場欠交管理費的問題。然而，至今任何跟進的跡象。

**（二）水管工程圍標案：多個政府部門已立案調查，啟勝涉隱瞞承辦商負責人案底**

此外，有住宅業主已就啟勝及相關承辦商的涉嫌違法行為，向多個政府部門作出正式舉報，全部均已獲立案調查：

**（1）競爭事務委員會**

**偉仕居地下水管更換工程涉嫌圍標及合謀定價，違反《競爭條例》**
**案件號碼：EC/136C（2026 年 5 月 26 日）**

**（2）香港海關**

**以上相關工程涉嫌違反《商品說明條例》**
**案件號碼：A42085700（2026 年 8 月 11 日）**

上述調查涉及的案情嚴重，簡述如下：

**（i）招標結果異常，僅得兩間舊承辦商回標**

啟勝就偉仕居全面更換地下水管工程進行公開招標，結果僅得兩間曾參與偉仕居工程的舊承辦商回標，分別為港消集團及森威建築。此前曾以市場合理價格承接工程的盈豐工程，在大型合約中反常退出。投標數量被不自然限制，與《建築物管理條例》要求最少五間回標的規定不符，涉嫌圍標。

**（ii）投標價格異常，同步大幅上升**

兩間回標承辦商的報價均同步且顯著偏離歷史市場價格：港消集團歷史承接單價為 3.2 萬元，本次回標價升至 6.69 萬元，升幅達 109%；森威建築歷史承接單價為 2.8 萬至 4.4 萬元，本次回標價為 5.46 萬元，升幅介乎 24%至 95%。兩者同步大幅加價，缺乏合理商業解釋，涉嫌合謀定價。

**（iii）啟勝隱瞞承辦商負責人有訴訟記錄，剝奪業主知情權**

招標文件要求投標者申報過去 5 年涉及訴訟的資料，但森威建築和港消集團均拒絕提交。更嚴重的是，森威建築的主事人沈玉權先生，同時為前期工程承辦商沈氏創建的東主，其公司屬下 2 名員工於 2023 年 9 月在封閉空間工作意外死亡，沈玉權先生涉嫌職業疏忽被警方刑事拘捕，現正等候法庭排期開審。此關鍵資訊在招標過程中從未向業主披露，啟勝作為招標程序主導者，隱瞞承辦商負責人正面對刑事檢控的風險，剝奪業主在充分資訊下作出選擇的權利。

**（iv）最終由被隱瞞案底的承辦商以異常高價中標**

經過上述異常的招標過程，最終由森威建築以 1,464 萬元（平均每單位 5.46 萬元）獲得第一期工程合約。該價格與爵仕居同期同類工程（每單位 2.0 萬元）相比，高出 173%，與歷史市場價格相比，高出 24%至 95%。

上述調查涉及的案情模式，與本案中啟勝作為管理公司安排商場及停車場逃避公攤費用的模式如出一轍——均由啟勝主導安排，隱瞞關鍵資訊，最終由關聯公司受益，住宅業主受害。

**（三）背景總結**

上述事實清楚顯示：一個已被法庭裁定違規、被法官形容為「會造成好大的不公平現象同埋不合理」、正接受多個政府部門調查、其最高管理層已知情卻拒絕回應的集團——其新的申請是否值得信賴？

城規會是否應該在申請人未解決其過往違規行為及正在接受政府調查之前，就批准其新的申請？

本人等認為，基於上述法庭已確認的歷史紀錄及多個政府部門已立案調查的事實，城規會在審理是次申請時，必須審慎考慮申請人及其關聯公司的誠信問題。一個長期違規、拒絕糾正、拒絕賠償、正面對多項政府調查的集團，不應被允許進一步改變屋苑用途，損害住宅業主的權益。

**第（二）段：程序嚴重不公，業主知情權及諮詢權同遭剝削**

**（一）刻意壓縮諮詢期：**

申請人「添財發展有限公司」（TEN CHOICE DEVELOPMENT LIMITED）於 2026 年 7 月 26 日提交申請。該公司與本屋苑管理公司「啟勝管理服務有限公司」、停車場業主「順匯投資有限公司」（SAMWAY INVESTMENT LIMITED）同屬新鴻基地產旗下子公司（下稱「新鴻基系公司」），啟勝必然即時知悉申請內容。然而，啟勝卻延至 2026 年 8 月 7 日晚上才將城規會通告放入業主信箱。

**（二）實際諮詢期被縮短近 20%：**

法定諮詢期為 21 天（8 月 4 日至 8 月 25 日），但業主實際知悉日期為 8 月 7 日，實際可用的諮詢期僅 17 天。4 天延誤絕非「輕微行政疏漏」，而是嚴重剝奪業主的知情權（延遲知悉重大規劃變更）及諮詢權（壓縮準備反對書的合理時間），雙重權利同時受損。

**（三）事前零諮詢：**

申請提交前，啟勝從未召開任何業主諮詢大會或簡介會。此影響全體業主物業權益及生活環境的重大變更，竟在業主完全不知情下，由與申請人屬同一集團的管理公司單方面配合推動，程序公義蕩然無存。

**（四）申請人提交資料不足，進一步損害業主知情權：**

根據城規會官方網站顯示，申請人就 A/YL-MP/417 號申請須提交的 18 項技術評估文件中（包括交通影響評估、景觀影響評估、排水及排污影響評估、風險評估、社會影響評估等），至今只提交了 2 項（規劃綱領及污水及排污評估），其餘 16 項均欠奉。

這意味著在法定 21 天諮詢期內，業主根本無法獲知該項目對屋苑交通、環境、排水、景觀、生態、文物等方面的實際影響。城規會在申請人提交絕大部分關鍵資料之前便啟動公眾諮詢，

讓業主在資訊嚴重不足的情況下被迫提交反對意見，實質上將公眾參與淪為「盲人摸象」的無效程序，進一步嚴重剝奪業主的知情權及有意義的諮詢權。

**（五）「假諮詢、真過場」——爵仕居及偉仕居諮詢會實況紀錄**

啟勝在城規會於 2026 年 8 月 4 日張貼諮詢通告後，才安排所謂的「屋苑諮詢會」。爵仕居及偉仕居兩場諮詢會，分別安排於 8 月 17 日（星期一）及 8 月 18 日（星期二）下午 3 時——即大多數在職業主無法出席的時段。兩區合共約 800 戶，佔全屋苑 4,000 戶的 80%，爵仕居出席人數約 16 至 17 人，偉仕居出席人數約 30 人，兩場合共僅約 46 至 47 人出席，會場冷清，出席率不足 6%。此等安排，意圖製造「業主冷漠」假象以誤導城規會，用心昭然若揭。

**（1）無決策者出席，所有問題均無回答**

兩場諮詢會中，唯一在場的管理處代表僅盧賜恩經理及一名女員工。商場業主代表、商場管理處代表、申請人「添財發展有限公司」代表、民政事務總署代表、區議員——全部缺席。

業主在會上提出的所有提問——包括安老院宿位數量、投資者身份、選址理據、為何不選北部都會區、如何繞過公契及地契限制、如何回應嘉寧大廈案的法庭先例等——全部均無獲得任何回答。盧賜恩經理在會上聲稱自己「什麼都不知道」，只負責「收集意見」，並限制每位業主發言僅 2 分鐘。

更甚者，有業主於偉仕居諮詢會上，曾向主席提交一份由 5 名業主聯署的書面提問信函，內容涵蓋安老院基本資料、入住條件、收費、醫療人手、交通安排、公契及地契法律問題等共 38 條提問（見附件十）。然而，整場諮詢會中，啟勝代表對該書面提問信函完全不予回應，會後亦無任何書面跟進。一份經由業主聯署、書面提交的正式提問，竟被管理公司視若無睹——這進一步證明啟勝由始至終無意真正解答業主疑問，所謂的「諮詢會」只是一場「意見收集」的表演。

**（2）無獨立監察，無正式紀錄**

整場諮詢會，沒有民政事務總署代表出席監察，沒有區議員出席見證。現場僅一名女員工負責抄寫業主口頭意見，業主無法查證意見是否被真實記錄，更無從得知意見會否送達城規會。

**（3）會議時間刻意避開業主**

當業主在會上質疑為何不安排於晚間或週末方便在職人士出席時，盧賜恩經理支吾以對，無法給出任何合理理由。

**（4）申請人及商場業主全程缺席**

整場諮詢會，申請人（添財發展有限公司）的代表從未現身，商場業權人的代表從未現身。申請改用途的人不出來解釋，負責管理商場的人不出來回答，只有一個「什麼都不知道」的加州花園管理處經理在場「收集意見」。這不是諮詢會，這是新鴻基系公司分工合作的「假諮詢戲碼」——商場業主負責遞交申請，啟勝負責走過場，兩方同屬新鴻基系公司，各司其職，共同目標只有一個：製造「已諮詢」的假象，為城規會審批鋪路。

**更荒謬的是，啟勝在 8 月 18 日被業主質疑會議時間不當後，僅以 1 天通知期，倉促安排另一場性質完全相同的「偉仕居諮詢會」於 8 月 20 日晚上舉行（見附件十一）——這並非真心諮詢，而是企圖製造「已補救」的假象，向城規會交代了事。**

本人等要求城規會不採納啟勝上述諮詢會的出席人數統計及意見紀錄作為衡量業主意見的依據，因為這並非真正的公眾諮詢，而是程序上的「假諮詢」。

**第（三）段：由「不住人」的商業零售，轉為「住人」的安老院——用途的根本性改變，這是本案最核心的法律缺陷**

加州花園商場的原有用途是「商業零售」——不住人。這是一個客觀的法律事實，也是整份公契賦予商場的根本定位。商場是用來購物的地方，不是用來居住的地方。

擬議的安老院則是「24 小時有人長期居住及接受護理」——住人。這不單是營運模式的改變，而是用途的根本改變。安老院涉及的不只是日間活動，而是住宿、醫療、護理、膳食、夜間照明、救護車出入、醫療廢物處理等一切與「居住」相關的活動。

公契的商場，從設計之初就不是為「住人」而設的。 將一個「不住人」的商業空間改為「住人」的安老院，等於徹底改變了該物業的法律身份。這不是同一用途下的微調，而是從一個用途類別跳到另一個用途類別。

在法律上，這種改變必須修改公契——而修改公契，必須獲得全體業主 100%同意。這是本案最核心的法律障礙，也是城規會在審批時不能迴避的問題。

**第（四）段：用途變更的其他層面——服務對象、運作模式、訪客性質**

由「不住人」轉為「住人」之後，以下改變是必然的連鎖後果：

**（一）服務對象的根本改變**

商場原為加州花園業主而設，是服務屋苑的商業配套，服務對象明確局限於本屋苑居民。擬議的安老院則面向全港長者，屬區域性社會設施，服務範圍遠超屋苑邊界。這意味著屋苑的公共設施、交通負荷、環境資源將不再服務於本屋苑居民，而是被導向全港層面。公契賦予商場的定位是「屋苑配套」，而非「全港設施」——這種服務對象的改變，已徹底違背公契原意。

**（二）運作模式的根本改變**

商場原為日間商業活動場所，晚上關閉，人流僅限於購物時段，運作可預期、可控制。安老院則需要 24 小時全天候運作，涉及醫療護理、膳食供應、藥物管理、夜間照明等不間斷的活動。這意味著屋苑將迎來前所未有的「24 小時運作模式」——夜間不再寧靜，管理不再可控，生活不再如常。這種運作模式的改變，徹底顛覆了屋苑作為低密度住宅區的基本特質。

**（三）訪客性質的根本改變**

商場原來的訪客是購物者，短暫停留，與屋苑居民的互動有限，不構成持續的社區壓力。安老院的訪客則是探病者、家屬、醫療人員、救護車、復康巴士、送藥員、送餐員——他們全天候進出，目的不是購物，而是醫療與照護。救護車響號、家屬進出、醫療物資運送，這些都是商業零售不會產生的活動。這意味著屋苑將不再是純粹的住宅社區，而是附帶一個 24 小時醫療機構的混合體。這種訪客性質的改變，是本屋苑從未設計、從未預期、亦從未同意的。

以上三項改變，全部根源於同一個事實：商場由「不住人」變成了「住人」。

（1）服務對象因此由本屋苑擴展至全港，

（2）運作模式由日間變為 24 小時，

（3）訪客性質由短暫購物變為全天候醫療往來。

這不是同一用途下的調整，而是根本性的用途轉變，而這種轉變，依法必須獲得全體業主 100%同意。

**第（五）段：設立安老院，即屬修改公契中有關商業發展項目定義及相關條文，必須獲得全體業主通過**

根據加州花園主公契的實際條文，將商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）由「商業零售」改為「安老院」，直接涉及對公契多項條文的根本性修改：

**（一）「商業發展項目」定義的根本改變：**

主公契第 1.1 條明確界定 「商業發展項目」為屋苑內的商業用途部分。該定義是全體業主共同契約的一部分，並構成屋苑管理制度及不可分割份數分攤的基礎。將商場約 20%面積改作安老院，屬於用途的根本改變，而非單純的租戶選擇。安老院在法律及規劃層面上屬於 「社會福利設施」，與主公契第 1.1 條「商業發展項目」的定義完全不符。此舉將直接影響全體業主的日常生活環境（包括人流、交通、消防、醫療配套）及物業價值，並改變主公契下的契約精神。

**（二）「單位」用途的根本改變：**

公契賦予業主持有、使用、佔用及享用其「單位」的充分及專有權利。商場單位的原有設計及合法用途為商業活動。改為安老院後，單位的用途將由「商業」轉為「住用」，這涉及對「單位」定義及用途的根本性修改，直接抵觸公契對該物業作為「商業發展項目」的原有定義。

**（三）業主權利與義務的混亂：**

公契第 4.4.2 條明確規定 「商業發展項目業主無權使用會所設施」。一旦商場不再屬於「商業發展項目」，其業主是否將有權使用會所？這將引發根本性的權利與義務混亂，必須修改公契才能釐清，而這將直接影響全體住宅業主的權益。

**（四）其他相關條文因而須修改：**

公契中關於保險（第 5.3 條）及賠償責任（第 5.4 條）等條款，均是基於「商業零售」的風險而設定。改為 24 小時運作的安老院後，風險狀況大幅改變，相關條款因而亦須相應修改。

因此，將「商業發展項目」改為「安老院」，已構成對公契中「商業」定義及相關條文的實質性修改。

根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 34I 條，修改公契須獲得全體業主 100%同意。本案申請人未獲此同意，已違反法定要求。此項規劃申請在未獲全體業主共識前，存在根本性的法律缺陷，城規會不應予以批准。

**第（六）段：即使城規會批准，地政總署修改地契亦須全體業主共識，商場業主無權單獨申請**

退一步而言，即使城規會批准此規劃申請（本信強烈反對），申請人仍須向地政總署申請修改地契，方可落實安老院用途。然而，修改地契存在以下根本性障礙：

**（一）地契的用途限制已明確排除安老院：**

加州花園的地契（New Grant No.3973）第(1)條原文規定："...not less than 2,000 square metres of gross floor area for non-industrial excluding godown, office, residential, hotel and/or service apartment purposes..."。商場原有的「商業零售」用途，屬於地契所容許的「非工業用途」。然而，擬議的安老院涉及 24 小時長期居住及護理服務，在「涉及住宿（residential-like use）」這一關鍵特徵上，與地契明確排除的住宅及服務式公寓相同。因此，將商場改作安老院，已直接違反地契的用途限制條款。

**（二）地契屬整份批出，無法分割處理：**

加州花園所在的地段由政府整份批出，地契針對整個地段而訂立，並非為個別商場或住宅獨立簽發。地契的「許可用途」條款適用於整個地段，無法為商場單獨「分割」出一份新地契。若要更改用途，必須修改整份地契。

**（三）商場業主無權單獨申請修改整份地契：**

地政總署的規定明確，地契修訂申請必須由「有關物業的註冊業主」提交。此處的「有關物業」指整個地段，而非單一商場。商場業主僅是該地段眾多不可分割份數的其中一個持有人，並非「整個地段的註冊業主」，根本不符合申請資格。政府不會受理僅由單一商場業主提出的、影響整個屋苑的地契修訂申請。

**（四）法律上無法繞過其他業主：**

即使商場業主嘗試以「部份業主」身份申請，地政總署亦不會為同一地段內的不同部分批准相互衝突的用途。修改整份地契影響所有業主的權益，實務上地政總署必會期望申請人已取得其他業主的共識。這與修改公契須 100%業主同意的法律原則，互為前設條件。

因此，即使城規會批准此申請，地政總署一關亦無法繞過。

申請人在未取得加州花園全體業主共識前，根本不可能完成地契修改程序。城規會若在申請人未解決此法律障礙前批准申請，只會浪費公共資源，並將爭議推向下一關。

**第（七）段：醫療支援需求與低密度私人屋苑本質嚴重衝突**

**（一）配套嚴重不足，超出社區負荷：**

擬議安老院涉及 24 小時醫療護理，需頻繁調動救護車、復康巴士及醫療人員進出。加州花園屬低密度住宅，道路設計以私家車為主，行人路狹窄，並無規劃應付此類高頻率醫療緊急車輛的專用通道及上落客區。救護車響號、引擎噪音及頻繁出入將嚴重破壞屋苑寧靜環境，對長者住戶及兒童尤其困擾，更構成實際交通安全隱患。

**（二）「就近醫院」說法不成立，且違反《安老院規例》「易於抵達」的法律要求：**

申請人或會以「鄰近博愛醫院」為由支持選址。然而，根據高德地圖實際測量，加州花園距離博愛醫院約 6.7 公里，正常交通時段車程需 13 分鐘。博愛醫院位於元朗 Yoho Mall 附近的大迴旋處，該處為元朗區主要交通樞紐，常年交通繁忙，一旦發生交通事故或遇上繁忙時段，交通可以阻塞數小時計。這直接違反了《安老院規例》（第 459 章附屬法例 A）第 23 條的規定，即安老院必須設於「緊急服務可達的地方」，其「易於抵達的程度須令社會福利署署長滿意」。

對需要急救的長者而言，必須途經交通黑點、車程長達 13 分鐘的任何交通延誤，都可能構成生死之差。此選址根本無法確保緊急服務能及時到達，完全不符合法例要求，證明選址極為不當。

**（三）服務對象錯配，違反公契原意：**

公契賦予商場的定位是服務本屋苑業主的日常購物與商業需要。安老院服務對象為全港長者，屬「區域性社會設施」，其服務人口遠超本屋苑範圍，所需醫療及交通配套亦非為私人屋苑設計。此舉是將本應由地區政府規劃的大型社會設施，強行塞入私人住宅區的商業空間，完全扭曲商場作為「屋苑服務設施」的根本功能。

**第（八）段：法律先例明確——高院已裁定護老院屬「宿舍」用途，違反公契即須遷出，直接支持本案公契及地契論點**

本人等指出一個關鍵的法律先例，直接支持本案的論點：

嘉寧大廈舊慈愛護老院案（2003 年）（高等法院案件編號 HCA 9319/2000）

1998 年，舊慈愛護老院租用香港仔嘉寧大廈一樓經營。該大廈公契第 7(f)條列明不容許業主經營「boarding house」（宿舍）。護老院營辦商辯稱「護老院」與「宿舍」不同，指護老院有年齡限制。

2003 年 5 月 13 日，高等法院石輝法官（Suffiad J）裁定：「宿舍」的廣義定義是「提供膳食及居所予客戶」，護老院完全符合此定義，因此護老院屬於宿舍用途，違反公契。判決護老院必須遷出，並拆除外牆招牌。

此案對本案的啟示：

**（一）公契層面：**

嘉寧大廈公契禁止「宿舍」，法院裁定護老院 = 宿舍。同樣，加州花園公契定義商場為「商業發展項目」，安老院涉及 24 小時住宿 + 護理，已從「商業」轉為「住用」——與嘉寧大廈案的邏輯完全一致，必須修改公契方可進行，而修改公契依法須獲全體業主 100%同意。

**（二）地契層面：**

嘉寧大廈案確立了護老院在法律上屬於「宿舍」（住用性質）。加州花園地契已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途。既然護老院 / 安老院在法律上被視為住用性質，安老院用途已被地契間接排除。

**（三）法院的態度：**

嘉寧大廈案清楚顯示——法院會嚴格按照公契的用途定義作出裁決，不會因為「安老服務是社會需要」而偏離契約精神。 將護老院定性為「宿舍」、裁定違反公契須遷出——此先例對本案有直接參考價值。城規會在審批時不能無視此法律先例。若城規會批准此申請，將直接與高院裁決的先例精神相矛盾，日後若進入司法程序，城規會的決定將面臨嚴峻的法律挑戰。

**總結與訴求：**

綜合以上九點，此規劃申請程序不正義、用途不恰當、違反法律原則、地契修改存在根本障礙、選址不合理。若獲批准，將立下極惡劣先例，容許新鴻基系公司透過集團內部協作，無視業主權益，強行改變屋苑規劃，損害全體業主的生活品質及物業價值。

基於上述原因，本人等強烈要求城規會：

**（一）基於申請人在現實上幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下成功修改主公契及地契條文，且申請人至今仍未履行法庭判決，為避免浪費政府資源，理應即時拒絕是次申請（編號 A/YL-MP/417）**

諮詢程序存在重大瑕疵——法定 21 天諮詢期，業主實際只得 17 天，業主知情權及諮詢權同遭剝削。更重要的是，申請人將商場由「商業零售」改為「安老院」：已由「不住人」轉為「住人」，涉及修改公契，依法須獲全體業主 100%同意（《建築物管理條例》第 34I 條）；同時，此改變亦直接違反地契的用途限制（地契第(1)條已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途），且地契針對整個地段而批出，修改地契須全體業主共識，商場業主無權單獨申請。申請人在現實上，幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下，成功修改主公契及地契條文。

**此外，申請人「添財發展有限公司」及停車場業主「順匯投資有限公司」，至今仍未履行小額錢債審裁處（案件編號：SCTC 40664/2024 及 SCTC 51158/2024）的判決，糾正違反公契的管理費分攤計算方法，亦未向住宅業主償還 31 年來逃避的 Estate Management Expenses 分攤費用及利息，涉款高達 4,000 萬至 5,000 萬港元。一個連法庭判決都拒絕執行的集團，有何資格在同一屋苑申請新的規劃用途？**

若城規會繼續審理此項從根本上已無法滿足法律前提、且申請人尚未履行既有法律責任的申請，只會浪費公共資源，徒添爭議。城規會理應即時拒絕此項申請，無需也絕無理由將審理程序延續至下一關。

**（二）如城規會認為有必要繼續處理，則應要求申請人先符合以下全部條件，方可繼續處理申請：**

1. 重新啟動完整的諮詢程序，確保業主獲得法定的 21 天諮詢期；

2. 提交證據，證明在申請提交前已就此事諮詢加州花園業主，包括曾否召開業主諮詢大會、業主委員會會議或業主大會；

3. 向城規會提交法律意見書，證明是次規劃申請無需修改公契，或已根據公契及《建築物管理條例》的規定，成功獲得加州花園全體業主 100%同意修改相關公契條文；

4. 向城規會提交地政總署的確認文件，證明商場業主有權單獨申請修改整份地契，或已獲得加州花園全體業主授權修改地契，並證明安老院用途不違反地契第(1)條的用途限制；

**5. 向城規會提交證明文件，證明申請人已履行小額錢債審裁處（案件編號：SCTC 40664/2024 及 SCTC 51158/2024）的判決，包括已糾正違反公契的管理費分攤計算方法，並已向住宅業主償還 31 年來逃避的 Estate Management Expenses 分攤費用及利息，涉款 4,000 萬至 5,000 萬港元。**

在申請人未完成上述全部條件前，城規會不應浪費公共資源審理此項申請，更不應批准任何涉及商場用途根本性變更的規劃申請。

若城規會在申請人未解決上述根本性法律障礙前批准申請，有關決定將可能因違反公契及地契條款而面臨法律挑戰。

此致
城市規劃委員會

加州花園聯署業主（見附件）

附件：

1. 聯署業主簽署表
2. 法律依據附錄——公契、地契
3. 小額錢債審裁處原審判詞（2026 年 3 月 27 日）——裁定啟勝違反公契
4. 小額錢債審裁處覆核判詞（2026 年 7 月 17 日）——駁回啟勝覆核，維持原判
5. 致競爭事務委員會的舉報函（2026 年 3 月 11 日）
6. 競爭事務委員會立案確認函（檔案編號：EC/136C）
7. 致香港海關舉報信函（詳細指控啟勝及承辦商違反《商品說明條例》）
8. 香港海關立案確認函（檔案編號：A42085700）——商品說明條例調查
9. 致新鴻基高層黃植榮及雷霆的信函（2026 年 8 月）——證明高層知情
10. 5 名業主聯署諮詢會提問信函（2026 年 8 月 18 日）——共 38 條問題，啟勝完全不予回應
11. 啟勝 2026 年 8 月 20 日偉仕居特別會議通告（僅 1 天通知期，證明「假諮詢」進一步延續）

766 (2) 陳

附件①

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：葉豪傑 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：黃偉成 單位： 簽署：
3. 姓名：霍瑤蓮 單位： 簽署:
4. 姓名：陳佩盼 單位： 簽署:
5. 姓名：鄧玉英 單位： 簽署:
6. 姓名：秦旻玲 單位： 簽署:
7. 姓名：林玩慧 單位： 簽署:
8. 姓名：發德賢 單位： 簽署:
9. 姓名：李玉樹 單位： 簽署:
10. 姓名：黎廣輝 單位： 簽署:
11. 姓名：張麗儀 單位： 簽署：
12. 姓名：陳鎮輝 單位： 簽署：
13. 姓名：楊永鏗 單位： 簽署:
14. 姓名：何秋華 單位： 簽署:
15. 姓名：何耀昭 單位： 簽署:
16. 姓名：何耀堃 單位： 簽署:
17. 姓名：何肯強 單位： 簽署:
18. 姓名：何美玲 單位： 簽署:

倪 ①

766

## 聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：黃德榮 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：胡美娟 單位：[redacted] 簽署：
3. 姓名：徐薄 單位：[redacted] 簽署：
4. 姓名：周鸞嘉 單位：[redacted] 簽署：
5. 姓名：鄭恭毅 單位：[redacted] 簽署：
6. 姓名：林大 單位：[redacted] 簽署：
7. 姓名：倪敬延 單位：[redacted] 簽署：
8. 姓名：李子宜 單位：[redacted] 簽署：
9. 姓名：李文山 單位：[redacted] 簽署：
10. 姓名：關梁宏娜 單位：[redacted] 簽署：
11. 姓名：歐陽寶薇 單位：[redacted] 簽署：
12. 姓名：朱[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
13. 姓名：陳雨清 單位：[redacted] 簽署：
14. 姓名：李楚梵 單位：[redacted] 簽署：
15. 姓名：陳穩雨 單位：[redacted] 簽署：
16. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
17. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
18. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：

HO KAI
CHEUNG ALLEN

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：周 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：陳鉅武 單位： 簽署：
3. 姓名：唐 單位： 簽署:
4. 姓名：朱 單位： 簽署:
5. 姓名：[illegible] 單位： 簽署:
6. 姓名：蔡 單位： 簽署:
7. 姓名：陳啟彰 單位： 簽署:
8. 姓名：黃受勝 單位： 簽署: Joe Wong
9. 姓名：陳連[illegible] 單位： 簽署:
10. 姓名：林功[illegible] 單位： 簽署:
11. 姓名：楊錦華 單位： 簽署：
12. 姓名： 單位： 簽署：
13. 姓名： 單位： 簽署:
14. 姓名： 單位： 簽署:
15. 姓名： 單位： 簽署:
16. 姓名： 單位： 簽署:
17. 姓名： 單位： 簽署:
18. 姓名： 單位： 簽署:

附件(2)



**法律依據附錄**

**一、《建築物管理條例》（第 344 章）第 34I 條**

第 34I 條規定，修改大廈公契的決議，須獲得不少於 100%的業主投票贊成（即全體業主一致同意）。

本案申請人將商場由「商業零售」改為「安老院」，已從「不住人」轉為「住人」，涉及對公契中「商業發展項目」定義的根本性修改。根據上述條文，此等修改必須獲得加州花園全體業主 100%同意。申請人未獲此同意，已違反法定要求，城規會不應在申請人未滿足此法律前提前批准申請。

**二、《安老院規例》（第 459 章附屬法例 A）第 23 條**

第 23 條規定，安老院必須設於「緊急服務可達的地方」，其「易於抵達的程度須令社會福利署署長滿意」。

加州花園距離博愛醫院約 6.7 公里，正常交通時段車程需 13 分鐘，且必須途經元朗 Yoho Mall 附近的大迴旋處——該處常年交通繁忙，一旦發生事故或繁忙時段，交通可以阻塞數小時計。此選址根本無法確保救護車等緊急服務能及時到達，直接違反上述條文。

**三、《建築物條例》（第 123 章）第 25 條**

第 25 條規定，如建築物的用途有重大更改，業主必須通知建築事務監督（即屋宇署）並申請批准。

即使城規會批准此申請，申請人仍須通過屋宇署的嚴格技術審批。然而，屋宇署的審批僅涉及結構安全、消防通道、通風照明及走火設施等技術規格，並不會審視申請人是否已取得其他業主的同意。更重要的是，屋宇署的批准不能取代公契（須 100%業主同意）及地契（須全體業主共識）的法律要求。

**四、地契條文（New Grant No.3973 第(1)條）**

地契原文規定：

"...not less than 2,000 square metres of gross floor area for non-industrial excluding godown, office, residential, hotel and/or service apartment purposes..."

地契明確規定屋苑內必須興建不少於 2,000 平方米的「非工業用途」樓面面積，但已清楚排除了倉庫、辦公室、住宅、酒店及服務式公寓。安老院涉及 24 小時長期居住及護理服務，在「涉及住宿」這一關鍵特徵上，與地契已明確排除的住宅及服務式公寓相同。安老院屬「社會福利設施」，從根本上與地契允許的「非工業用途」不符。因此，將商場改作安老院，已直接違反地契的用途限制條款。

**五、加州花園主公契條文**

(1) 第 1.1 條「商業發展項目」定義

主公契第 1.1 條明確界定 「商業發展項目」為屋苑內的商業用途部分。該定義是全體業主共同契約的一部分，並構成屋苑管理制度及不可分割份數分攤的基礎。安老院在法律及規劃層面上屬於 「社會福利設施」 ，與主公契第 1.1 條「商業發展項目」的定義完全不符。

(2) 第 4.4.2 條

公契第 4.4.2 條明確規定 「商業發展項目業主無權使用會所設施」 。一旦商場不再屬於「商業發展項目」，其業主是否將有權使用會所？這將引發根本性的權利與義務混亂，必須修改公契才能釐清，而這將直接影響全體住宅業主的權益。

(3) 第 5.3 條及第 5.4 條

公契中關於保險（第 5.3 條）及賠償責任（第 5.4 條）等條款，均是基於「商業零售」的風險而設定。改為 24 小時運作的安老院後，風險狀況大幅改變，相關條款因而亦須相應修改。

**六、法律先例：嘉寧大廈舊慈愛護老院案（2003 年）**

1998 年，舊慈愛護老院租用香港仔嘉寧大廈一樓經營。該大廈公契列明不容許業主經營宿舍。

2003 年 5 月 13 日，高等法院石輝法官裁定：「宿舍」的廣義定義是「提供膳食及居所予客戶」，護老院完全符合此定義，因此護老院屬於宿舍用途，違反公契。判決護老院必須遷出，並拆除外牆招牌。

此先例對本案的意義：

· 公契層面：法院嚴格按照公契的用途定義作出裁決，護老院被定性為「宿舍」——與加州花園安老院被定性為「住人」的邏輯一致

· 地契層面：護老院在法律上被視為住用性質，而加州花園地契已排除涉及住宿的用途

· 法院態度：不會因「安老服務是社會需要」而偏離契約精神

**總結**

**以上法律條文、地契條文、公契條文及法律先例清楚顯示：**

1. 申請人未獲全體業主 100%同意修改公契（違反《建築物管理條例》第 34I 條）；

2. 將商場改作安老院已直接違反地契用途限制（地契第(1)條）；

3. 安老院選址無法滿足「緊急服務可達」的法定要求（違反《安老院規例》第 23 條）；

4. 屋宇署的技術審批不能取代公契及地契的法律要求（《建築物條例》第 25 條）；

5. 安老院用途與主公契中「商業發展項目」定義完全不符（公契第 1.1 條、第 4.4.2 條、第 5.3 條及第 5.4 條）；

6. 高院已裁定護老院屬「宿舍」用途，違反公契即須遷出（嘉寧大廈案 2003 年），此先例直接支持本案論點。

**申請人在未解決上述法律障礙前，根本無法合法地將商場改作安老院。城規會理應即時拒絕此項申請，以免浪費公共資源。**

Duplicate Copy

附件3



香港特別行政區

小額錢債審裁處

申索 2024 年第 40664 號

| | |
|---|---|
| Kai Shing Management Services Limited | 申索人 |
| 訴 | |
| Xu Ping | 第一被告人 |
| Ngai Peter | 第二被告人 |

主審審裁官：吳尚禮暫委審裁官

日期： 2026 年 3 月 27 日

時間： 下午 3 時 21 分

出席人士： 黃英傑，申索人代表

徐萍，第一被告人

倪夢熊，第二被告人

申索 2024 年第 51158 號

| | |
|---|---|
| Kai Shing Management Services Limited | 申索人 |
| 訴 | |
| Wong Rosemary Man Nea 黃文雅 | 被告人 |

出席人士： 黃英傑，申索人代表

溫華棠，被告人代表

簡要理由

以下內容乃法庭數碼錄音謄本

以下為本席就案件編號 SCTC 40664/2024（以下稱「案件一」）同 SCTC 51158/2024（以下稱為「案件二」）所作嘅簡短口頭裁決理由。

1. 就案件一，申索人喺 2024 年 9 月 6 日提交申索，經修改後向被告人申索金額 37,501.25 元，涉及管理費欠款（即 2023 年 11 月至 2024 年 8 月嘅管理費）、利息同埋追收費用。

2. 就案件二：

- 申索人响 2024 年 11 月 22 日提交申索，同樣經修改後，向被告人申索

34,828.47 元，涉及管理費欠款（即 2024 年 3 月至 2024 年 11 月嘅管理費）、利息同埋追收費用。

- 另外，案件二嘅被告人（即係餘下嘅第二被告人）喺 2025 年 4 月 11 日提交反申索，反申索金額係 70,879.31 元，涉及 2022 年 4 月至 2024 年 2 月已經繳交嘅管理費。

3. 本案嘅審訊喺 2026 年 2 月 25 至 26 日進行。

- 申索人方面，由物業及設施經理黃英傑先生代表，黃先生喺審訊中陳詞同埋作供。
- 案件一嘅兩名被告人亦都出席審訊同陳詞。第二被告人倪醫生亦都喺審訊中作供。
- 而案件二嘅被告人喺審訊中就係由佢嘅丈夫溫先生代表。溫先生亦都喺審訊中陳詞同作供。
- 兩宗案件嘅被告亦都傳召兩名前業主委員會主席，即係黃德榮先生同黃愛勝先生，作為證人作供。

4. 本案有關背景係：

- 本案涉及元朗加州花園（以下簡稱「屋苑」）嘅管理費爭議。
- 申索人係屋苑公契下指派嘅管理公司（公契上寫係"Manager"），即係按 1993 年 11 月 25 日訂立嘅 Principal Deed of Mutual Covenant and Management Agreement for Palm Springs（以下簡稱為「主公契」）及 1994 年 11 月 10 日訂立嘅 Sub-Deed of Mutual Covenant of Phase 1C of Palm Springs（即係「偉仕居公契分契」，以下簡稱為「分契」）。有關管理公司係主公契同分契下嘅管理公司，以下如有需要「主公契」同「分契」亦統稱為「公契」。
- 喺主公契裡面涵蓋嘅係整個加州花園（即係話 Lot No.4750 in Demarcation District No.104 Wo Shang Wai, Yuen Long, New Territories）嘅所有地段。
- 根據一份 1993 年 1 月 21 日嘅 Deed Poll（或稱為「分割契據」），加州花園分割成為多個 Village（以下或簡稱「小區」），即係話 Sections A、B、C、D、E、F 同埋 Remaining Portion。
- 每個小區嘅分契只涵蓋該小區，例如涉及本案嘅「偉仕居公契分契」，就係涵蓋 Section C 地段（即係話 Section C of Lot No.4750 in DD104），每個地段就係主公契上所指嘅 Village（或者小區）。
- 兩宗案件被告人分別係加州花園偉仕居內住宅房屋或稱為 House 嘅業主。

5. 本案嘅爭議，簡括嚟講係話：

- 就申索人，即係話管理公司喺兩宗案件裡面向被告分別追討管理費金額嘅問題。
  - 明顯咁，被告人係按主公契同埋分契嘅規定，有責任支付管理費。
  - 但係爭議之一就係管理費分攤比例（或者有關部分管理費嘅分攤比例）是否正確，同埋是否符合主公契同埋分契下訂立嘅分攤原則。
  - 另外，爭議亦都有包括管理公司喺制定周年預算同調整管理費時，未曾獲得屋苑業主委員會，即係 Estate Owners' Committee（以下或簡稱「業委會」）同意。在未獲得業委會同意下，有關調整管理費是否合法。
  - 而另外，就案件二被告方面，亦都爭議係話是否可以鑒於管理公司管理失當，而唔需要繳交部分或者全部管理費。

6. 喺本案裡面，申索人就各申索有舉證嘅責任。而案件二嘅被告就佢嘅反申索亦都有舉證嘅責任。

7. 本席已經考慮咗各方嘅案情同埋所有證據，包括證人書面證供、口頭證供同文件證據，同埋各方嘅陳詞。但係本席唔會喺度陳述每一個細節同論據或者逐一討論同分析，但並唔代表本席對任何證據同論點冇作出適當嘅考慮。

8. 首先處理嘅爭議就係管理費嘅分攤比例計算是否符合公契下訂立嘅分攤原則。

9. 因為如果管理費分攤比例違反公契，管理公司就欠缺法律基礎向被告收取相關嘅管理費。

10. 本席須指出，除非公契上有明確規定，管理公司係冇權更改公契下管理費分攤比例。有關法律原則可參考上訴法院判決，案件名稱係 Kwok Mo Kai Doris v The Incorporated Owners of Karin Court，判決日子係 2006 年 6 月 8 日，案件編號為 CACV 267/2005。

11. 喺本案中，首先要列舉有關嘅公契條款：

- 喺主公契嘅第 1.1 條（即係有關定義嘅條款）裡面指出：
  - "Car Parks" shall mean car parks (not being car parking spaces forming part or enjoyed with a Unit)（以下省略）；
  - 第二個有關嘅定義條款係"the Estate" shall mean the entire development of the Lot and now known as "Palm Springs"（以下省略）；
  - 第三個要留意嘅定義就係話"Estate Management Expenses" shall mean all costs, charges, expenses and outgoings incurred by the Manager in relation to the management and maintenance of the Estate less

the Village Management Expenses（有關頭先所指"Estate Management Expenses"喺判決中譯作屋苑管理開支）；

- 另外一個要留意嘅定義係 Lot，L-O-T，Lot shall mean Lot No.4750 in Demarcation District No.104 Wo Shang Wai, Yuen Long, New Territories；
- 而"Management Eexpenses"嘅定義就表示話 shall mean collectively the Estate Management Expenses and Village Management Expenses；
- 最後，我要引述嘅定義係"Village Management Expenses" shall mean the expenses in connection with the management, maintenance and servicing of a Village（以下譯作「小區管理開支」）。

- 另外，主公契裡面嘅相關條款亦都包括：
  - 第 4.4.2 條，標題係"Owners of Commercial Development and Car Parks no right to use the Club House"，條款規定 "The Owners of the Commercial Development and Owners of the Car Parks（以下省略）shall not be liable to contribute to the Management Expenses attributable to the Club House and the Recreational Facilities."
  - 而响主公契第 6.4.9 條，標題為"Attribution of costs and expenses"，有關條款規定 "The Manager shall have absolute power and discretion to attribute any costs and expenses to either Estate Management Expenses or Village Management Expenses or partly to one and partly to the other."
  - 而主公契第 6.7 條，標題為 Contribution to Estate Management Expenses就規定"The Manager shall allocate the Estate Management Expenses and the Manager's Fee in respect thereof to each Village in the proportion which the number of Shares in completed parts of the Village bears to the total number of Shares in completed parts of the Estate. For the purpose of this Clause 6.7, completion means the issue of an Occupation Permit. Subject to Clause 4.4.2, the Owners of each Village shall contribute

towards the amount so allocated to their Village in accordance with the provisions of the relevant Sub-Deed."

- 另外，分契就住宅房屋（Residential Unit）、小區範圍內嘅屋苑公用地方（Estate Common Areas in Section C）及小區公用地方（Village Common Areas）作咗業權份數嘅分攤，即係話：
  - 374 個住宅房屋單位共 6,604 份，當中包括現在兩宗案件被告人嘅住宅房屋，分別每單位 19 份。
  - 另外屋苑公用地方（即係小區範圍內嘅屋苑公眾地方）為 120 份。
  - 小區公用地方為 26 份。

12. 列舉出有關條款後，本席就管理費分攤比例問題嘅爭議，作出以下分析同埋裁決：

- 就管理開支嘅計算，按公契規定，管理開支分兩個範疇：一就係 Estate Management Expenses 或稱「屋苑管理開支」；第二就係 Village Management Expenses，即「小區管理開支」。
- 簡括嚟講，「屋苑管理開支」應包括整個加州花園嘅管理開支，「小區管理開支」除外。
- 而就「屋苑管理開支」而言，商場同埋停車場業主無需分攤與會所同休憩設施有關嘅管理開支。
- 另外，就「小區管理開支」而言，只係包括該小區裡面嘅開支，並且唔需要以任何比例形式（例如業權份數）同其他小區去分攤。
- 按管理公司提供嘅預算（例如喺 C69、70 或者 76 等），管理公司係將「屋苑管理開支」（即係 Estate Management Expenses）分拆為多個項目，即係 Development Pool 同埋 Domestic Pool，但係商場同停車場業主就無需分攤 Domestic Pool 嘅開支，另外，有關會所嘅開支亦都已經另外計算，由住宅房屋小區業主分擔。
- 管理公司提供嘅解釋未能夠澄清將屋苑管理開支分拆多個項目嘅合法性，即使係按照主公契 6.4.9 條同埋分契 6.2.7 條，管理公司係有權去 "attribute any costs and expenses to either Estate Management Expenses or Village Management Expenses"，即係話將有關嘅開支，管理公司有權定性為屋苑管理開支或者小區管理開支，但係所謂嘅權力，即係管理公司所講嘅絕對酌情權"absolute power and discretion"，亦未能包括給予管理公司有權去開立新嘅開支項目。
- 當然，假設管理公司有權以行政等理由將屋苑管理開支設立分項，然而有關分項亦都唔可以違反原本管理開支兩個範疇下各自分攤嘅原則，即係話

屋苑管理開支分攤原則同埋小區管理開支分攤嘅原則。

- 除此之外，就分攤比例計算而言，就商場同停車場業主嘅責任，理應係按主公契 6.7 條分攤有關嘅「屋苑管理開支」（即係 Estate Management Expenses），有關嘅分攤原則係話按小區嘅業權份數對應整個屋苑嘅業權份數比例計算。但係按雙方證據顯示，商場同停車場喺該屋苑「分割契」分割出嚟之後，就再冇簽訂任何嘅公契分契（即係 sub-dmc），因此就商場同停車場嚟講係冇業權份數可言。
- 即使係咁，管理公司指出，商業部分（即係頭先所講嘅商場同停車場），係以「有蓋面積」計算其分攤屋苑管理費開支嘅比例。所以根據申索人（即係管理公司）所講，屋苑管理開支其中嘅 "Development Pool"，商業部分就分攤 3.26%。
- 但係根據被告方面嘅證據顯示：
  （i）加州花園總面積係 1,385,000 平方呎大約。
  （ii）商場有蓋面積大約係 45,000 平方呎，但係停車場面積以 "saleable area" 計算，亦都大約係 60,000 平方呎。
  （iii）所以根據被告嘅證據顯示，如果單單以有蓋面積計算，商業部分（即係計算商場及停車場）合共嘅分攤比例係如管理公司所講，3.26%。但係如果計算停車場面積在內，則有關分攤比例可以增加 4%或以上。
- 但係管理公司就冇提供合理嘅解釋話呢個「有蓋面積」嘅計算方法點樣符合公契裡面有關業權份數嘅規定，或者呢個「有蓋面積」嘅計算可以合理咁基於公契嘅原意替代業權份數嘅計算。
- 因為本席留意到喺管理公司提出有關「有蓋面積」計算分攤比例，有關計算方法明顯咁係將停車場剔除在外。
- 本席留意到，喺主公契裡面，第 6.7 條嘅原意係每個小區（即係 Village）需要按業權份數分攤「屋苑管理開支」。而第 6.7 條亦都特別引用第 4.4.2 條，有關條款指出商場及停車場業主無需分攤會所同休憩設施嘅開支。但咁樣就正好印證咗喺 6.7 條之下，商場同停車場業主均需按業權份數分攤「屋苑管理開支」。管理公司單單係以「有蓋面積」嚟計算一個所謂分攤比例，以致停車場獲得豁免，違反咗主公契嘅原意。
- 本席亦都再次指出，即使係按照主公契第 6.4.9 條同埋分契 6.2.7 條，話管理公司有權去"attribute any costs and expenses to either Estate Management Expenses or Village Management Expenses" 嘅所謂絕對酌情權，有關嘅酌情權只係涉及如何將開支定性為甚麼項目，有關嘅權力係冇給予管理公司去更改屋苑

業主之間管理開支分攤比例嘅權力。

- 所以鑒於上述原因，本席認為管理公司未能證明喺兩宗案件下，管理費分攤係符合有關公契條款嘅要求。因此審裁處需要撤銷有關申索。
- 基於上述爭議嘅裁決，本席係無需考慮審訊中其他提出嘅爭議，都可以裁定申索敗訴。

13. 但係本席要指出，即使係是次申索被撤銷，並不表示被告人無需繳付管理費。喺公契下，被告人作為業主係有法律責任按公契規定繳交管理費。喺特定嘅情況下，就管理費方面，亦都可以作出有追溯性（Retrospective Effect）嘅安排。另外，就已經繳交嘅管理費亦都可能喺正確計算管理費後，部分進行對沖。但係有關問題並不屬於本案嘅爭議，各方可以透過坦誠商討進行調解或者徵詢法律意見後解決有關嘅爭端。

14. 另外，就第二宗案件嘅反申索，本席考慮雙方嘅證據，作出以下分析同事實嘅裁決：

- 縱觀該宗案件，被告人嘅證據指出管理公司方面嘅管理不善。但係本席喺考慮雙方證據之後，認為有關嘅指控未能夠構成所謂「最基本嘅違反」（fundamental breach），因為管理公司的確係有提供基本嘅管理服務。有關管理不善嘅指控不足以成為不支付管理費或者要求退還管理費嘅理由。本席係參考以下嘅案例，包括 The Incorporated Owners of South Seas Centre, Mody Road v South Seas Centre Management Co. Ltd. and Others，案件嘅 citation 係 [1985] HKLR457，同埋 Holiday Resorts (Management) Co. Ltd. v the Incorporated Owners of The Sea Ranch，案件編號 HCA 4978/98。
- 另外，即使第二宗案件被告人係基於剛才法庭所講管理費分攤違反公契規定而作出反申索，本席指出：
  - 喺本案中，冇證據顯示該被告人喺本案之前就管理費分攤事項向管理公司提出爭議。
  - 本席亦都考慮有關案例，包括 Wong Pun-man v Incorporated Owners of Tung Fat Industrial Building，案件報導頁數係 [1996] 1 HKDCLR 42（sic）。該案中，法庭裁定業主應該係有權同可以取得公契副本，所以應對公契有法律嘅構定的知悉（英文係 constructive notice）。由於多年嚟冇提出反對，該業主並已經默許（acquiesced）支付不按公契計算的管理費。如果要管理公司或者法團退還多付嘅款項，會對佢哋構成不利（detriment）同埋不合情理（unconscionable）。
  - 本席認為有關嘅案例適用於本案，所以並不認同第二宗案件中嘅被告

人有權獲得退還已繳交嘅管理費。

最後訟費

15. 鑑於兩宗案件嘅申索敗訴，一般申索人要支付被告人嘅訟費。

- 就第一宗案件而言，本席考慮被告人嘅訟費清單，但係鑒於被告人冇提供任何關於被告人嘅薪金證明或者支付證人嘅薪金--證人薪金證明或者係支付費用畀證人嘅證據，所以本席只係批准部分有關嘅開支，同埋將訟費評定為 2,000 元。
- 就第二宗案件，被告人冇訟費申請，本席不作訟費命令。

裁決

16. 就案件編號 SCTC 40664/2024，本審裁處作出以下裁決/命令：

- 現判決申索人的申索被撤銷；
- 申索人須支付第一及第二被告人訟費 2,000 元，連同由裁斷日起計至款項付清為止的利息，以判定利率計算。

17. 就案件編號 SCTC 51158/2024，本審裁處作出以下裁決/命令：

（i）現判決申索人對第二被告人的申索被撤銷；

（ii）現判決第二被告人對申索人的反申索被撤銷；

（iii）申索人的申索及第二被告人的反申索均不作訟費命令。

[illegible]

Cheung Kit Chee

2026 年 4 月 1 日

SCTC 40664/2024
DRN: 277230010166
Folio / Serial No: C39

766

司 法 機 構
JUDICIARY

小額錢債審裁處 The Small Claims Tribunal

附件四

電　　話 Tel: [redacted]
傳　　真 Fax:
本函檔號 Our Ref.: SCTC 40664/2024
來函檔號 Your Ref.: /

Ngai Peter
[redacted]

先生/女士：

**案件編號：SCTC 40664/2024**

本審裁處已於2026年7月17日收到你2026年7月17日請求取得法律程序紀錄的申請。隨函附上2026年7月17日的簡要理由(共4頁)，以供你細閱及存照。

如有查詢，請致電[redacted]聯絡本人或[redacted]與熱線職員聯絡。

司法常務官

(李倚安　　代行)

2026年8月5日

[redacted]

香港特別行政區
小額錢債審裁處
申索 2024 年第 40664 號

| | |
|---|---|
| Kai Shing Management Services Limited | 申索人 |
| 訴 | |
| Xu Ping | 第一被告人 |
| Ngai Peter | 第二被告人 |

主審審裁官：吳尚禮暫委審裁官
日期： 2026 年 7 月 17 日
時間： 下午 2 時 53 分
出席人士： 林美鳳，申索人代表
徐萍，第一被告人
倪夢熊，第二被告人

申索 2024 年第 51158 號

| | |
|---|---|
| Kai Shing Management Services Limited | 申索人 |
| 訴 | |
| Wong Rosemary Man Nea 黃文雅 | 被告人 |

出席人士： 林美鳳，申索人代表
黃愛勝，被告人代表

## 簡要理由
## 以下內容乃法庭數碼錄音謄本

1. 以下為本席就案件編號 SCTC 40664/2024（以下簡稱「案件一」）同埋 SCTC 51158/2024（以下簡稱「案件二」）嘅覆核申請所作嘅簡短口頭裁決理由。

2. 就兩宗案件，經審訊後，審裁處喺 2026 年 3 月 27 日作出裁決。根據裁決，兩宗案件嘅申索被撤銷，而第二宗案件嘅反申索亦都被撤銷。

3. 喺 2026 年 3 月 30 日，案件二嘅被告就其反申索被撤銷申請覆核。

4. 之後，2026 年 4 月 2 日，兩宗案件嘅申索人亦都就其申索被撤銷，喺兩宗案件申請覆核。

5. 覆核聆訊喺 2026 年 4 月 20 日進行，申索人喺聆訊中由林美鳳小姐代表。覆核聆訊日，案件一嘅兩名被告出席覆核聆訊，而當日案件二嘅被告則繼續由溫華棠先生代表。

6. 案件裡面申索同埋反申索嘅內容，喺原審裁決裡面已經詳細咁列出嚟。簡單地講，係兩宗案件嘅申索均涉及被告欠交管理費等費用。而喺案件二，被告人嘅反申索係要求退還先前已經繳交咗嘅管理費。案件涉及元朗加州花園（以下簡稱「屋苑」）嘅管理費爭議，背景亦都喺原審裁決中交代，而家唔再重複。

7. 本席已經考慮咗各方嘅覆核理據同埋陳詞，但係本席唔會喺度陳述每一個細節同論據，或者逐一討論同分析，但係並唔代表本席對任何證據同論點冇作出適當嘅考慮。

8. 本案爭議嘅重點就係話，喺有關嘅時段，申索人提出嘅管理費分攤比例計算是否符合公契下訂立嘅分攤原則。如果管理費分攤比例違反咗公契，管理公司就欠缺法律基礎向被告收取相關嘅管理費。喺屋苑嘅公契下，管理費分攤比例計算原則，喺原審裁決裡面已經作出咗詳盡嘅分析，喺今次覆核裁決裡面唔再重複。

9. 而申索人覆核申請嘅重點就係話，屋苑嘅商業部分喺有關時段，即係話本申索下欠交管理費嘅相應時段，係未有分公契去劃分商業部分嘅業權份數之下，商業部分業主係理應無需分攤屋苑管理開支。但係即使商業部分業主無需分攤，經理人仍然根據公契條款賦予嘅絕對酌情權（absolute discretion），採用商業部分嘅有蓋面積去計算屋苑管理開支嘅分攤比例，申索人認為呢個係一個符合公契嘅做法。

10. 申索人亦都指出，商業部分業主已經喺 2026 年 3 月 31 日簽訂咗該部分嘅分公契（以下簡稱「商業部分分公契」）。按商業部分分公契，商場同停車場合共佔 655 個業權份數，該業權份數佔屋苑整體業權份數嘅百分之 3.86，相對原先以有蓋面積嚟計算商業部分得出嘅百分之 3.26 只係偏差咗 0.6 個百分點。

11. 申索人嘅代表喺覆核聆訊裡面確認咗，喺本案裡面引用商業部分分公契，並非爭議有關文件是否有追溯力，只係要顯示原先採用嘅有蓋面積方法計算商業部分嘅比例，喺未有商業部分分公契嘅情況下，屬於一個合理嘅計算分攤比例。

12. 就申索人嘅覆核爭議，本席考慮後認為：

- 一，呢個有蓋面積嘅計算方法並不可以替代業權份數嘅計算去作為分攤屋苑管理開支嘅準則。我亦都重申，管理公司提出嘅有蓋面積計算分攤比例，明顯地將停車場剔除在外，有關嘅計算方法係違反咗主公契嘅規定。即使申索人指出，經地政總署批核後簽署嘅商業部分分公契上，商場同埋停車場合共嘅業權份數與整個屋苑嘅業權份數比例，相對以前係用有蓋面積計算比例嘅相差係甚少，但係基於有蓋面積計算方法有違主公契，法庭唔可以按一個冇法律依據嘅計算方法，去就管理費嘅申索作出裁決。
- 再者，喺原審裁決同本覆核申請裡面，本席亦都認為，申索人未能將屋

苑管理開支分拆為多個項目（即係話 Development Pool 同埋 Domestic Pool 有關嘅分拆方式）嘅合法性提供合理解釋。而申索人作為公契下管理人嘅所謂「絕對酌情權」（absolute power and discretion），本席亦都指出有關酌情權係未能包括給予管理公司有關嘅權力去開立新嘅開支項目，亦都冇給予管理公司任何權力去更改屋苑業主之間就管理開支嘅分攤比例。

- 另外，即使申索人提到話商業部分業主喺未有商業部分分公契下理應無需分攤屋苑管理開支，然而呢個係一個假設性嘅情況，審裁處無需就此作出裁決。但係即使呢個爭議相關，本席亦都要指出，按照主公契第 6.7 條，各小區需要按業權份數攤分屋苑管理開支。喺簽署公契嘅時候，當時發展商 Splendid Kent Limited 係整個屋苑（除咗當時第一個買家嘅住宅單位）其他所有部分嘅業主，主公契亦都係由佢嘅律師草擬。基於每個小區按「分割契約」（即係"Deed Poll"）分割之後屬於獨立嘅地段，按照主公契嘅原意，喺每一個小區完成之後，需要各自訂立分公契去制定佢嘅業權份數。當然，簽署分公契係涉及將物業分拆或者轉售，因為要簽一份公契，需要兩個或以上業主簽署。當然，有關業主有權決定自己物業是否要去分拆或者轉售，但係例如喺本案情況下，有關業主遲遲唔去安排就商業部分訂立分公契是否涉及違反主公契，都係一個爭議，但係當然並非本案嘅爭議，所以本席亦都唔作評論。無論如何，即使發展商或者有關權益嘅買家唔去就商業部分訂立分公契，斷冇可能解釋為商業部分業主無需按主公契分攤屋苑管理開支，因為有關嘅解釋會造成好大嘅不公平現象同埋唔合理。而且按照合約法裡面一個叫做"Contra Proferentem"（C-O-N-T-R-A P-R-O-F-E-R-E-N-T-E-M），即係話「不利於條文提出者的解釋為準」嘅原則，呢一個商業部分業主喺未制定分公契時無需分攤屋苑管理開支嘅解釋並唔合理。

13. 所以基於上述原因，本席撤銷申索人嘅覆核申請。

14. 就第二宗案件，被告人反申索嘅覆核申請，審裁處喺原審裁決裡面作出咗事實嘅裁決，認為有關管理不善嘅指控係未能夠構成所謂「最基本嘅違反」（fundamental breach）未能構成不支付管理費或者要求退還管理費嘅理由。而喺本覆核聆訊裡面，本席考慮過覆核嘅理由同陳詞，本席並不認同被告提出嘅理據足以推翻原本嘅事實裁決。

15. 另外，就基於已繳交嘅管理費分攤或者計算方法違反公契規定而作出嘅反申索，審裁處亦都喺原審裁決裡面作出咗分析，即係話被告人未有就管理費分攤原則作出反對之下，已經支付咗多年嘅管理費。根據有關案例下嘅原則，咁嘅情況係視作默許嘅情況，未能構成退款嘅理由。

16. 所以鑑於上述原因，本席須撤銷第二宗案件嘅反申索覆核。

訟費

17. 就第一宗案件，本席考慮被告人嘅訟費清單，亦都係鑑於被告人冇提供任何詳細嘅計算或者證明文件，本席需要行使酌情權，決定將第一同第二被告人嘅訟費合共評定為 400 元。

18. 而喺第二宗案件，被告人冇訟費申請，本席不作訟費命令。

裁決

19. 就案件編號 SCTC 40664/2024，裁決如下：

- 根據《小額錢債審裁處條例》第 27A 條，審裁官應申索人提出覆核於 2026 年 3 月 27 日所作出的裁決/命令。現審裁官於覆核後，作出以下裁決/命令：
  （1）申索人要求覆核本審裁處於 2026 年 3 月 27 日所作的裁決/命令的申請被撤銷；
  （2）維持本審裁處於 2026 年 3 月 27 日所作的裁決/命令；
  （3）就是次的覆核聆訊，申索人須支付第一及第二被告人訟費 400 元，連同由命令日起計至款項付清為止的利息，以判定利率計算。

20. 就案件編號 SCTC 51158/2024，裁決如下：

- 根據《小額錢債審裁處條例》第 27A 條，審裁官應申索人及第二被告人提出覆核於 2026 年 3 月 27 日所作出的裁決/命令，現審裁官於覆核後，作出以下裁決/命令：
  （1）申索人及第二被告人要求覆核本審裁處於 2026 年 3 月 27 日所作的裁決/命令的申請被撤銷；
  （2）維持本審裁處於 2026 年 3 月 27 日所作的裁決/命令；
  （3）是次的覆核聆訊不作訟費命令。

本人/我等謹此證明，盡本人/我等所知及所能，
上文是上述法律程序的錄音紀錄的真確謄本。

鄭影雯

Cheng Ying Man

2026 年 7 月 22 日

附件(5)



致：競爭事務委員會
舉報及投訴組主管

敬啟者：

- 主旨：舉報加州花園偉仕居地下水管更換工程中，涉嫌合謀定價、圍標、瓜分市場及虛假競爭等嚴重反競爭行為，違反《競爭條例》第一行為守則

甲、舉報目的

我們 4 人現正式向競爭事務委員會作出舉報。我們有充分理由相信，在 2019 年至 2025 年間，偉仕居地下水管工程的招標、決策及執行過程，出現一系列涉嫌嚴重違反《競爭條例》「第一行為守則」（禁止反競爭協議及圍標行為）的情況，涉及以下人士及機構：

（1）物業管理及招標程序主導方：啟勝物業管理服務有限公司（下稱「啟勝」）

- 啟勝加州管理處現任經理 Mr. Franco Wong
- 啟勝副總經理林美鳳小姐
- 啟勝加州花園/豪園技術經理 Mr. Kevin Chan
- 啟勝加州維修部主管 Derek Cheng
- 前任啟勝加州管理處經理 Mr. Alvin Wong

（2）承辦商

- 森威建築（主管人兼東主沈玉權先生）
- 沈氏創建（東主沈玉權先生）
- 港消集團及其高層人員/董事
- 盈豐工程及其高層人員/董事

（3）相關決策方：偉仕居業主委員會成員黃月玲主席、陳惠兒委員、Miss Carol Yau 委員

上述人士及機構涉嫌在處理偉仕居漏水問題的招標過程中，通過協調投標行為、合謀定價、瓜分市場及製造虛假競爭等手段，嚴重扭曲市場競爭，最終導致樓齡不足 30 年的偉仕居全面更換所有地下水管，並由森威建築以遠高於歷史市場價格的 1,464 萬元（平均每單位 5.46 萬港元）獲得第一期工程合約。該價格與歷史工程價（平均每單位 2.8 萬至 4.4 萬港元）及同期同區工程價（爵仕居每單位 2.0 萬港元）相比，存在不合理差距，涉嫌由反競爭行為所致。

乙、事實背景及逐項競爭分析

第一部分：市場基準的建立（2019-2025 年初）
本節旨在確立工程成本的歷史公允基準，以證明後期招標結果的異常性。

＜1＞2019 年首次業主大會嘗試啟動全面更換工程

於 2019 年 7 月 12 日，啟勝召開特別業主大會，議題為要求業主從 8 間回標承辦商中投票選擇 1 間承辦商，全面更換偉仕居 4A5 小區所有地下水管。會議採用「八選一」表決方式，未設置「否決」選項。結果出席業主拒絕簽到而引致出席人數不足，會議流會。

相關文件載於附件（1.1）2019 年 7 月 12 日業主大會通告（附 8 間承辦商分析）及附件（1.2）2019 年 7 月 29 日業主大會通告（說明流會）。

＜2＞2021 年業主大會議決採用【漏水點更換整組水管方案】

於 2021 年 6 月 18 日，經協商後召開的特別業主大會，以 73.3%業主通過決議，接納【漏水點更換整組水管方案】，即先聘請專業測漏公司進行全面檢測，再根據檢測報告更換已確認漏水點所在位置的相關整組水管，並以「更換至無發現漏水點為止」為階段目標，再檢測總漏水量評估方案成效。

相關文件載於附件（2.1）2021 年 6 月 18 日特別業主大會通告及附件（2.2）2021 年 6 月 18 日業主大會會議記錄。

＜3＞【漏水點更換整組水管方案】執行期及市場價格基準的形成

於 2021 年 7 月至 2025 年 2 月長達三年半的執行期內，啟勝作為指定執行方，水務署作為指定監督方，期間只能共完成 19 組地下水管更換。截至 2025 年 2 月，最少仍有 5 組已檢測出漏水點的地下水管尚未安排更換，即方案連初步階段都未完成。

在此期間，以下承辦商以市場競爭價格完成工程，形成了清晰可比較的歷史價格基準：

沈氏創建（東主沈玉權）前後共 2 次承接共 17 組水管更換工程，首 8 組水管工程價每單位 2.8 至 3.0 萬元，後 9 組水管工程價每單位 3.3 至 4.4 萬元。盈豐工程承接 1 組工程，工程價每單位 3.35 萬港元。港消集團承接 1 組水管工程，工

程價每單位 3.2 萬港元。

此階段在正常競爭環境下，形成了該類工程的市場公允價格區間為每單位 2.8 萬至 4.4 萬港元。此價格基準將用於對比後期招標的異常性。

相關文件載於附件（3.1）水務署信函 2024 年 10 月 26 日、附件（3.2）水務署信函 2024 年 12 月 31 日、附件（3.3）業委會信件 2024 年 12 月 2 日、附件（3.4）業委會信件 2025 年 1 月 22 日，以及關鍵證據附件（3.5）沈氏創建、盈豐工程、港消集團更換水管工程價資料。

＜4＞水務署施壓要求全面更換

在【漏水點更換整組水管方案】階段目標尚未完工期間，水務署多次向啟勝及業委會發出正式信函，聲稱小區總漏水量未見改善，單方面判定該方案已失敗，並要求必須全面更換所有地下水管，否則將採取減壓或中斷供水措施。截至 2025 年 2 月，至少仍有 5 組已通過檢測識別的漏水點所屬整組地下水管尚未更換。

相關文件載於附件（4）水務署信函 2024 年 10 月 29 日。

＜5＞2025 年 2 月 28 日業主大會在壓力下議決全面更換所有水管

基於水務署宣佈方案失敗並以多起信函施壓，啟勝召開業主大會，議決通過全面更換所有地下水管方案。

相關文件載於附件（5.1）2025 年 2 月 28 日業主大會通告及附件（5.2）2025 年 2 月 28 日業主大會會議記錄。

第二部分：2025 年招標過程中的涉嫌反競爭行為（核心部分）

＜6＞2025 年 4 月 11 日業主大會：招標結果異常，僅獲兩標且價格飆升

於 2025 年 4 月 11 日，啟勝就全面更換工程進行公開招標，結果僅收到 2 間曾參與偉仕居工程的承辦商回標，分別為港消集團和森威建築。大會就是否接納只有 2 間舊承辦商回標進行表決，結果業主大會以 56.3%否決接納，要求管理處重啟新一輪招標程序。

在投標價格方面，港消集團歷史承接單價為 3.2 萬元，本次回標價飆升至 6.69

萬元，升幅達 109%。森威建築的主管人沈玉權先生同時為沈氏創建東主，沈氏創建歷史承接單價為 2.8 萬至 4.4 萬元，森威建築本次回標價為 5.46 萬元，升幅介乎 24%至 95%。盈豐工程歷史承接單價為 3.35 萬元，卻反常地拒絕入標。

此外，偉仕居地下主水管經佳力高檢測公司檢測證實無漏水，惟啟勝仍然堅持把主水管更換定為第二期工程，涉資 1,863 萬元，比更換所有分支水管的 1,464 萬元更高出 399 萬元。

招標文件要求投標者申報過去 5 年涉及訴訟資料，森威建築和港消集團均拒絕提交。而沈玉權先生為沈氏創建東主，其公司屬下 2 名員工在 2023 年 9 月在封閉空間工作意外死亡，沈玉權先生涉嫌職業疏忽被警方刑事拘捕，現等候法庭排期開審，此關鍵資訊在招標過程中未獲披露。

同期對比方面，加州花園爵仕居更換地下分支水管工程由利達工程中標，平均每單位工程款僅 2.0 萬元，即森威建築價為利達工程的 2.73 倍。

競爭分析：
僅得 2 間舊承辦商回標，盈豐工程反常退出，與《建築物管理條例》要求最少五間回標的規定不符，涉嫌圍標及限制投標數量。

兩間投標者價格同步且顯著偏離歷史市場區間，分別上升 109%及 24%至 95%，缺乏合理商業解釋，涉嫌合謀定價。

盈豐工程作為歷史參與者，在大型合約中反常退出，涉嫌與其他承辦商協調市場分配。

森威建築與沈氏創建由同一人沈玉權控制，以不同公司名義投標，營造競爭假象，構成虛假競爭。

沈玉權涉刑事檢控風險未披露，剝奪業主充分信息進行比較選擇的權利，客觀上助長了反競爭環境。

相關文件載於附件（6.1）2025 年 4 月 12 日業主大會通告、附件（6.2）2025 年 4 月 12 日業主大會會議記錄、附件（6.3）招標文件要求提供過去 5 年有關訴訟資料、附件（6.4）森威建築和港消集團拒絕提交訴訟資料。

＜7＞業委會部分成員發動聯署推翻否決決議

2025 年 4 月 11 日議決不接納只有 2 個承辦商回標後，業委會主席黃月玲女士、委員陳惠兒女士和 Miss Carol Yau 隨即發起業主聯署行動，要求啟勝再次召開特別業主大會，議題為推翻 2025 年 4 月 11 日大會的決議，改為通過接受只有 2 個承辦商回標。啟勝經理 Mr. Franco Wong 迅速安排於 5 月 16 日召開特別業主大會。

就此聯署一事，業委會共 7 名成員出現嚴重分歧，最終時任主席梁慧敏女士、委員梁安娜女士和伍錦玲女士辭任，由支持聯署的黃月玲女士接任主席一職。

競爭分析：
在招標結果明顯異常（僅兩標、價格飆升）的情況下，管理處與部分委員協同推動推翻業主大會否決決定，最終接受僅兩標的招標結果。此舉鞏固了原本已受限制的競爭格局，客觀上為後續的價格鎖定創造條件。

相關文件載於附件（7）啟勝 2024 年 10 月 18 日通告（關於委員辭任）。

＜8＞2025 年 5 月 16 日業主大會推翻前議，接納僅兩標

於 2025 年 5 月 16 日，啟勝應聯署要求召開特別業主大會，大會通過議決，否決 2025 年 4 月 11 日的決議，並正式接納只有 2 個舊承辦商為合法招標程序。

競爭分析：
此決議確認了極度受限的投標結果，使市場競爭被永久排除。

相關文件載於附件（8.1）2025 年 5 月 16 日業主大會通告及附件（8.2）2025 年 5 月 16 日業主大會會議記錄。

＜9＞2025 年 6 月 27 日業主大會選定森威建築承辦工程

於 2025 年 6 月 27 日，業主大會就全面更換方案選擇工程承辦商及集資方案進行投票，最終選定森威建築為承辦商。第一期中標報價為 1,464 萬元，平均每單位 5.46 萬港元。

經查證，森威建築的主事人沈玉權先生，同為前期工程承辦商沈氏創建的東主，而沈氏創建的歷史工程價僅為每單位 2.8 萬至 4.4 萬港元。

價格對比總結：
與歷史市場區間 2.8 萬至 4.4 萬元相比，森威建築價格高出 24%至 95%。與爵仕

居同期工程價 2.0 萬元相比，森威建築價格高出 173%。

競爭分析：
經過一系列涉嫌合謀行為，最終由沈玉權控制的森威建築以異常高價中標。價格顯著高於歷史市場區間及同期同區工程，證明市場競爭已被有效排除。同一控制人透過不同公司投標，構成虛假競爭，誤導招標方。

相關文件載於附件（9.1）2025 年 6 月 27 日特別業主大會通告、附件（9.2）2025 年 6 月 27 日特別業主大會會議記錄，以及附件（9.3）爵仕居利達工程更換分支水管工程價資料。

丙、涉嫌違反《競爭條例》行為分析及調查請求

一、相關市場界定

本案相關市場為「私人住宅屋苑地下水管更換工程服務市場」，地理範圍涵蓋元朗區。事實＜3＞（歷史價格）及事實＜9＞（爵仕居對比）已確立該市場的正常競爭價格區間。

二、涉嫌違反第一行為守則的具體行為

在合謀定價方面，港消集團價格上升 109%，森威建築價格上升 24%至 95%，兩者同步且顯著偏離歷史市場基準，缺乏合理商業解釋，涉嫌合謀定價。

在圍標方面，僅得兩間舊承辦商回標，盈豐工程反常退出，投標數量被不自然限制，涉嫌圍標。

在瓜分市場方面，承辦商在不同階段扮演不同角色，大型合約前盈豐工程退出，涉嫌與其他承辦商協調市場分配。

在虛假競爭方面，沈玉權同時控制沈氏創建及森威建築兩間公司參與投標，以不同公司名義營造競爭假象，構成虛假競爭。

在妨礙競爭方面，啟勝作為招標程序主導者，在招標結果明顯異常時未採取重新招標等補救措施，反而推動接受該結果，客觀上協助鞏固了反競爭狀態。

三、市場損害結果

由於上述反競爭行為，市場被有效操控，最終投標者數量被限制至僅兩間關聯承辦商，價格被人為推高至歷史基準的 124%至 195%，與同期同區工程相比價格更高達 273%。同時，無漏水的主水管被納入合約，進一步擴大經濟損害。

四、調查請求

懇請競爭事務委員會對涉嫌橫向合謀的承辦商展開正式調查，包括森威建築、沈氏創建、港消集團及盈豐工程。調查重點應包括各公司在 2025 年招標前後的內部通訊記錄及會議記錄、價格決策過程及定價依據、盈豐工程拒絕投標的真實原因，以及各公司之間是否存在任何形式的協議或默契。

同時，請求對物業管理公司啟勝的角色展開調查，包括招標文件設計有無不當限制競爭的條款、面對僅得兩標的異常結果為何未採取重新招標等補救措施、管理人員與相關承辦商之間的溝通記錄，以及隱瞞沈玉權刑事檢控資訊的決策過程。

請求貴委員會行使《競爭條例》賦予的調查權力，要求相關方提交文件及通訊記錄，傳召相關人員錄取口供，如有需要申請搜查令蒐集證據。同時，請求評估反競爭行為造成的經濟損害，包括比較最終中標價與歷史市場價格的差額，以及評估無必要工程（無漏水主水管）被納入合約造成的額外損失。

丁、結語

本案揭示的可能不僅是簡單的圍標，而是一個涉及承辦商橫向合謀、物業管理公司縱向配合的複雜反競爭網絡。通過限制投標數量、合謀定價、虛假競爭等手段，市場競爭被有效排除，最終導致業主承受遠高於市場水平的工程費用。

我們懇請競爭事務委員會立即立案調查，制止此類反競爭行為，維護香港公平競爭的市場環境，並為全體受害業主討回公道。

• 舉報人：

（1）Raymond Lee _____

（2）Joe Wong _____

（3）陳鉅成 _____

（4）黃德榮 _____

日期：2026 年 3 月 11 日

附件清單：
附件（1.1）2019 年 7 月 12 日業主大會通告（附 8 間承辦商分析）
附件（1.2）2019 年 7 月 29 日業主大會通告（說明流會）
附件（2.1）2021 年 6 月 18 日特別業主大會通告
附件（2.2）2021 年 6 月 18 日業主大會會議記錄
附件（3.1）水務署信函 2024 年 10 月 26 日
附件（3.2）水務署信函 2024 年 12 月 31 日
附件（3.3）業委會信件 2024 年 12 月 2 日
附件（3.4）業委會信件 2025 年 1 月 22 日
附件（3.5）沈氏創建、盈豐和港消集團更換水管工程價資料（歷史市場價格基準）
附件（4）水務署信函 2024 年 10 月 29 日
附件（5.1）2025 年 2 月 28 日業主大會通告
附件（5.2）2025 年 2 月 28 日業主大會會議記錄
附件（6.1）2025 年 4 月 12 日業主大會通告
附件（6.2）2025 年 4 月 12 日業主大會會議記錄
附件（6.3）招標文件要求提供過去 5 年有關訴訟資料
附件（6.4）森威建築和港消集團拒絕提交訴訟資料
附件（7）啟勝 2024 年 10 月 18 日通告（關於委員辭任）
附件（8.1）2025 年 5 月 16 日業主大會通告
附件（8.2）2025 年 5 月 16 日業主大會會議記錄
附件（9.1）2025 年 6 月 27 日特別業主大會通告
附件（9.2）2025 年 6 月 27 日特別業主大會會議記錄
附件（9.3）爵仕居【利達工程】更換分支水管工程價資料（同期市場對比）

6



附件(6)

766

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：** [redacted]
**副本：**
**寄件備份：**2026 年 5月 月 26 日 週二，時間： 10:23
**主旨：**關於懷疑加州花園偉仕居地底公用水管更換工程招標出現反競爭行為的投訴(EC/136C)

敬啟者：

感謝你與競爭事務委員會（競委會）聯絡並作出投訴 ，有關參考編號為EC/136C。日後如再與競委會聯絡，請提供此參考編號。

為協助競委會評估有關行為，如你有任何補充資料，請在此電郵發出後的**兩星期**內向競委會提交。否則，我們會以現有資料跟進你的投訴 。

競爭事務委員會 謹啟

附件(3)

766

致：
香港海關
舉報及投訴組

敬啟者：

有關：舉報加州花園偉仕居地下水管更換工程涉嫌違反《商品說明條例》（第362章）——誤導性遺漏及虛假商品說明

本人等為加州花園偉仕居業主，現就啟勝物業管理服務有限公司（下稱「啟勝」）及森威建築有限公司（下稱「森威建築」）在處理偉仕居地下水管更換工程中，涉嫌違反《商品說明條例》（第362章）的不良營商手法，正式向 貴署舉報。

舉報人資料：

（一）黃愛勝 [redacted]
（二）倪夢熊
（三）陳鉅成
（四）黃德榮

被舉報方：

（一）啟勝物業管理服務有限公司（加州花園管理處）

- 區域副總經理：林美鳳女士
- 物業及設施經理：黃英傑先生
- 技術經理：Mr. Kevin Chan

（二）森威建築有限公司

- 主管人兼實際控制人：沈玉權先生
- 註冊董事：沈國棟先生

案情概述：

啟勝作為加州花園偉仕居的物業管理公司，在處理地下水管更換工程的招標及執行過程中，涉嫌向全體業主作出多項誤導性遺漏及虛假商品說明，導致業主在資訊不完整的情況下，被迫接受總值逾3,327萬元的工程合約（分支水管1,464萬元 + 主水管1,863萬元），其中分支水管部分至少約549萬元為因誤導而產生的多付費用，受影響業主超過370戶。

關於啟勝的「服務提供者」身份

本人等必須指出，啟勝向業主提供的並非單純的「招標安排」，而是完整的工程管理服務，包括：

· 招標程序的設計與執行；
· 標書分析及向業主提供資料；
· 業主大會的組織與文件準備；
· 工程監督與承辦商管理。

此等服務均屬啟勝物業管理業務的一部分。業主支付管理費及工程費用，與啟勝之間存在明確的消費者與服務提供者關係。啟勝在提供此等服務的過程中作出誤導性遺漏及虛假商品說明，完全屬於《商品說明條例》的規管範圍。

關於業主的「消費者」身份

本人等必須指出，偉仕居業主均為住宅單位之個人業主，並非以公司或商業身份行事。業主簽署授權票、支付工程款項，均是以消費者身份參與交易。啟勝作為物業管理公司，向住宅業主提供物業管理及工程管理服務，其性質與海關過往對建築測量顧問公司、裝修工程公司及防水工程公司等服務提供者作出檢控的案例相同，完全屬於《商品說明條例》的規管範圍。

海關過往同類執法案例參考

本人等謹此援引多宗與本案性質高度相關的海關成功檢控案例，以證明 貴署對同類案件具備執法經驗及權力：

（一）明思設計集團有限公司案（案件編號：STCC 476/2016，沙田裁判法院）：該公司在處理住宅裝修工程時，以不明確的報價單誤導消費者，最初報價約17.5萬元，最終工程費用升至約78萬至79萬元，涉嫌違反《商品說明條例》第13E條「誤導性遺漏」，涉案公司及董事最終被定罪。

（二）參茸海味店案（案件編號：ESCC3747/2014）：該店店員在銷售花膠時，價錢牌用大字體印「580」，右下方用細小字體印「每両」，令人難以察覺，誤導旅客以為售價為580元一斤。直至花膠被切片後，店員才要求收取10,000元（即580元一両）。該店員被控作出屬誤導性遺漏的營業行為，罪名成立，被判入獄10星期及賠償10,000元。

（三）日式餐廳案（案件編號：KCS22095/2017）：該餐廳在晚市時段額外收取加一服務費，但並無在餐牌上列明，亦無事先向顧客說明，直至結賬時顧客才知悉有關費用。該餐廳被控作出屬誤導性遺漏的營業行為，罪名成立，被判罰款。

本人等認為，上述案例與本案在以下方面高度相似：

· 商戶在交易過程中遺漏了消費者賴以作出有根據決定的重要資料（參茸海味店案遺漏計價單位、日式餐廳案遺漏額外費用、明思設計案遺漏最終工程費用）
· 消費者在不知情下作出交易決定，導致蒙受金錢損失

· 涉案公司均為服務提供者，證明《商品說明條例》適用於各類服務行業，包括工程顧問及工程管理服務

本案涉及金額龐大，並非一般消費糾紛，而是系統性的持續不良營商手法，涉及物業管理公司與承辦商的協同行為。
根據《商品說明條例》，商戶如使用不良營商手法，包括就服務作出虛假商品說明及誤導性遺漏，均屬違法。一經定罪，最高可被判罰款五十萬元及監禁五年。

上述被舉報公司和人員涉嫌違反《商品說明條例》的具體行為：

（一）誤導性遺漏（Misleading Omissions）——違反《商品說明條例》第13E條

啟勝及森威建築在銷售工程服務的過程中，遺漏或隱藏了多項重要資料，而這些資料是業主作出交易決定所必需的，構成「誤導性遺漏」。具體如下：

1. 隱瞞承辦商的關聯關係及利益衝突

啟勝從未向業主書面披露：森威建築的主管人兼實際控制人沈玉權先生，同時為「沈氏創建」的東主。而沈氏創建早前曾承接偉仕居共17組地下水管更換工程，當時工程單價僅為每單位2.8萬至4.4萬港元。

森威建築是次中標的分支水管工程合約金額為1,464萬元，該合約乃更換偉仕居378戶中尚未更換的268戶水管，平均每單位工程款為5.46萬港元，高出約24%至95%。

本人等必須指出，森威建築每單位5.46萬元之工程費用，並非本人等自行計算，而是啟勝於2025年5月16日業主大會補充文件（附件（8.1））中自行披露的數字。 換言之，啟勝明知森威建築之報價（5.46萬元/單位）較沈氏創建之歷史價格（2.8萬至4.4萬元/單位）高出約24%至95%，卻從未向業主說明此項差異，亦未有解釋價格大幅上升的原因。啟勝明知價格異常，卻選擇隱瞞，而非向業主作出交代。

啟勝在招標文件中，表面上將港消集團描述為「舊承辦商」，將森威建築描述為「獨立新承辦商」，但事實上森威建築與沈氏創建係同一實際控制人沈玉權名下的公司。啟勝從未向業主披露此等關聯關係，令業主誤以為兩間投標者存在真正競爭，而事實上根本沒有獨立第三方承辦商參與投標。

此等關聯關係及利益衝突，屬影響業主判斷的關鍵資料。業主若知道森威建築與沈氏創建由同一人控制，必然會對投標的公平性及價格的合理性產生重大質疑。啟勝作為專業物管公司，理應知悉此等關聯關係，卻從未向業主披露。

2. 沈玉權在2026年7月8日業主委員會會議中自證其為森威建築的實際控制人

2026年7月8日，偉仕居業主委員會召開會議（會議通告見附件（10.1）），討論地下水管更換工程的進展。當日會議中，沈玉權先生與沈國棟先生（森威建築的註冊董事）同時出席會議，並代表森威建築公開發言。沈玉權先生以森威建築代表的身份，向在場業主講解工程進度及施工安排。

本人等4名舉報人均親身出席該次會議，並分別與沈玉權先生及沈國棟先生對話。本人等均可作證沈玉權先生以森威建築代表身份出席會議，並自稱負責人，直接回答業主對工程進度之提問；沈國棟先生則在旁記錄業主意見。

此等事實有業委會會議通告（附件（10.1））所載議程第2項「由承辦商『森威』講解更換喉管工程流程事宜」可作獨立佐證，證明該會議之目的正是由森威建築向業主講解工程事宜。

沈玉權先生並非森威建築的註冊董事，卻以森威建築代表的身份出席會議並發言，此行為已自行證明森威建築的真正控制權屬於沈玉權本人。沈玉權及其兒子沈國棟同時出席會議，進一步印證了森威建築與沈氏創建（沈玉權為東主）之間的緊密關聯，以及森威建築只是一個「掛名」公司，實際控制人為沈玉權。

此一事實為公開證據，證明啟勝在招標過程中故意隱瞞沈玉權為森威建築實際控制人的關鍵資訊，對業主構成嚴重的誤導性遺漏。

3. 隱瞞承辦商負責人的刑事訴訟風險

沈玉權先生為沈氏創建東主期間，其公司屬下2名員工在2023年9月於圓方商場地底管道工作時，疑吸入沼氣中毒身亡。沈玉權先生被控誤殺罪，案件在九龍城裁判法院審理，現等候法庭排期開審。此為公開的司法案件，直接影響承辦商的誠信、履約能力及安全管理水平。

招標文件要求投標者申報過去5年涉及訴訟資料（見附件（6.3）），森威建築和港消集團均拒絕提交（見附件（6.4））。鑒於沈玉權被控誤殺罪屬公開之司法案件，啟勝作為專業物管公司，理應知悉此項重大資訊，卻從未向業主披露，亦未能證明已就此向業主作出披露或進行合理查證，令業主在不知情的情況下投票贊成聘任森威建築。

4. 隱瞞承辦商股權變更的真相及其與刑事案件的時間關聯

根據公司註冊處的公開記錄，森威建築原本的註冊董事及股東為沈玉權本人。工業意外發生於2023年9月，沈玉權其後被控誤殺罪。在刑事案件曝光及被起訴後，沈玉權辭任森威建築董事職務，並將其股權轉讓予其兒子沈國棟。

森威建築的公司註冊處資料可證實沈玉權原為森威建築的創辦董事及股東，煩請 貴署自行查證。

此等股權變更的時機，恰好與刑事案件發生及被起訴時間吻合——工業意外發生於2023年9月，沈玉權被控誤殺罪，其後即辭任董事並轉讓股權予兒子沈國棟。此舉明顯是為避免沈玉權因刑事案件在身而影響森威建築的投標資格，刻意以另一公司名義參與投標，規避招標文件中有關申報訴訟記錄的要求。

啟勝在招標過程中只披露森威建築的註冊董事為沈國棟，卻未有向業主說明沈玉權原為創辦董事及股東、其涉及的刑事案件，以及股權變更的真實原因。此為誤導性遺漏，令業主誤以為森威建築與沈玉權及刑事案件無關。

5. 隱瞞為何不執行2025年4月11日業主大會重新招標的決定

2025年4月11日，業主大會以56.3%業權份數否決接納僅得2間承辦商回標，並正式決議通過重新公開招標（見附件（6.1）、（6.2））。此決議具有法律約束力，啟勝作為管理代理人，有責任執行。

然而，啟勝並未有執行重新招標的決定，亦未有向業主說明為何不執行。相反，啟勝於2025年5月16日安排另一個業主大會，推翻4月11日的決議，並重新接納僅得2間承辦商回標（見附件（8.1）、（8.2））。

啟勝隱瞞「為何不執行重新招標」的關鍵資訊，令業主無法判斷5月16日大會的合理性，被迫在資訊不完整的情況下再次投票，構成嚴重的誤導性遺漏。

6. 隱瞞招標價格異常的市場數據

啟勝在向業主提供的標書分析資料中，未有提供同期同區工程價格作對比。根據本人等查證，加州花園爵仕居更換地下分支水管工程由利達工程中標，平均每單位工程款僅2.0萬元，而森威建築中標價為每單位5.46萬元，為利達工程的2.73倍（見附件（9.3））。

此等市場價格對比數據，屬業主判斷投標價格是否合理的關鍵資料。啟勝未有提供此等數據，構成誤導性遺漏，令業主無法判斷森威建築的報價是否合理。

7. 隱瞞啟勝管理層與承辦商的長期業務關係

鑒於啟勝自2021年起已委聘沈氏創建承接偉仕居共17組水管更換工程，沈玉權先生為沈氏創建之東主，於工程現場多次與啟勝管理層直接接觸；黃英傑作為啟勝之物業及設施經理，負責監督該等工程之執行，理應知悉沈玉權先生為相關公司之控制人。港消集團與森威建築（即沈氏創建）之前均有承辦偉仕居的水管更換工程，兩間公司均與啟勝管理層在工作上十分相熟。此等「熟人局面」構成潛在利益衝突，啟勝從未向業主披露。

8. 隱瞞主水管無漏水的檢測結果

專業測漏公司「佳力高檢測公司」已檢測證實偉仕居地下主水管無漏水。根據啟勝所講資料，只要完成第一期分支水管更換工程後，如果檢測仍然有漏水問題，第二期更換主水管工程才會展開。惟啟勝從未向業主披露主水管經檢測無漏水的事實，業主在不知此關鍵資訊的情況下投票通過工程方案。

（二）虛假商品說明（False Trade Descriptions）——違反《商品說明條例》第7A條

啟勝在向業主推銷工程方案時，作出以下虛假陳述：

1. 虛假聲稱「全面更換」的必要性

啟勝聲稱「全面更換所有地下水管」，但事實上：

（a）2021年6月業主大會通過的【漏水點更換整組水管方案】尚未完成；
（b）截至2025年2月，最少仍有5組已檢測出漏水點的地下水管尚未更換；
（c）水務署在方案初步階段未完成的情況下，單方面宣佈方案失敗（見附件（4））；
（d）主水管已經由專業測漏公司「佳力高檢測公司」檢測證實無漏水。根據啟勝所講資料，只要完成第一期分支水管更換工程後，如果檢測仍然有漏水問題，第二期更換主水管工程才會展開，並非必然需要更換。然而，啟勝從未向業主披露此一事實，更將主水管納入第二期工程範圍，涉資1,863萬元，令業主在不知情的情況下錯誤投票，連同主水管一併納入工程範圍。

啟勝將「局部更換方案尚未完成」及「主水管未必需要更換」的事實，虛假陳述為「必須全面更換」，構成虛假商品說明。

2. 虛假聲稱招標程序公平公正

啟勝聲稱招標程序符合《建築物管理條例》規定，但事實上：

（a）僅得2間承辦商回標，其中一間（森威建築）與沈氏創建由同一人控制；
（b）完全沒有一間獨立第三方承辦商入標；
（c）兩間回標承辦商的價格同步且異常飆升（港消+109%、森威+24%至95%）。

啟勝將一個明顯缺乏競爭的招標結果，包裝為「公平公正的公開招標」，構成虛假商品說明。

（三）關於「誤導性遺漏」與業主投票決定的因果關係

本人等必須指出，偉仕居業主大會之投票機制以授權票形式進行。絕大部分業主（估計佔總投票業主80%至90%以上）並無親自出席會議，而是依靠啟勝提供的書面資料（包括會議通告、補充文件、標書簡介會資料等）來決定如何簽署授權票。

啟勝在上述書面資料中，從未披露上文第（一）部分所列之全部關鍵資訊。

業主在缺乏此等關鍵資訊的情況下，簽署授權票贊成聘任森威建築及通過全面更換方案。此等投票決定，完全是基於啟勝提供的片面、不完整資料而作出。

如業主當時知悉上述關鍵資訊，必然會對投標的公平性、承辦商的誠信及工程的必要性產生重大質疑，極有可能不會簽署授權票贊成有關決議。

此等因果關係清晰明確，完全符合《商品說明條例》第13E條「誤導性遺漏」的構成要件——商戶遺漏重要資料，導致消費者作出原本不會作的交易決定。

（四）消費者損失估算

基於上述誤導性遺漏及虛假商品說明，偉仕居全體業主蒙受以下經濟損失：

1. 分支水管工程多付的費用（直接可量化損失）

（a）森威建築中標價（分支水管）：1,464萬元（2025年6月27日業主大會通過）；
（b）合理市場價格（以歷史工程價為基準）：915萬元（歷史價格2.8萬至4.4萬/單位，取中位數3.6萬/單位計算）；
（c）多付金額：549萬元（計算方法：1,464萬 x 60% ÷ 1.6 = 549萬）。

此部分損失直接源於啟勝的誤導性遺漏——業主在不知悉關聯關係、訴訟風險及市場價格對比的情況下，投票通過森威建築的標書，導致以遠高於合理市場價格的費用聘請承辦商。

2. 主水管工程支出（需專業審視）

（a）主水管第二期工程合約金額：1,863萬元；
（b）專業測漏公司「佳力高檢測公司」已檢測證實偉仕居地下主水管無漏水；
（c）然而，根據啟勝所講資料，只要完成第一期分支水管更換工程後，如果檢測仍然有漏水問題，第二期更換主水管工程才會展開。主水管是否仍需更換，涉及工程專業判斷，敬請 貴署於調查過程中一併審視。

3. 總損失（僅計算直接可量化部分）

（a）分支水管多付費用：549萬元；
（b）總損失（直接可量化部分）：約549萬元。

關於主水管1,863萬元的支出，本人等懇請 貴署於調查過程中一併審視，並考慮轉介相關專業機構評估其必要性。

（五）法律分析

基於上述事實，被舉報方涉嫌違反以下《商品說明條例》條文：

（一）誤導性遺漏（隱瞞關聯關係及利益衝突、沈玉權自證為森威建築實際控制人、訴訟風險、股權變更真相、不執行重新招標的原因、市場價格對比數據、管理層與承辦商長期業務關係、主水管無漏水檢測結果等共8項）——違反第13E條，最高刑罰為罰款$500,000及監禁5年；

（二）虛假商品說明（虛稱「全面更換」必要、虛稱招標公平）——違反第7A條，最高刑罰為罰款$500,000及監禁5年。

<u>舉報要求：</u>

本人等懇請 貴署：

（一）立案調查啟勝及森威建築在上述工程中涉嫌違反《商品說明條例》的行為；
（二）調查啟勝的誤導性遺漏行為，包括上述第（一）部分第1至8項所列之全部遺漏事項；
（三）調查啟勝的虛假商品說明行為，包括虛假聲稱「全面更換」的必要性及招標程序的公平性；
（四）傳召相關人士（包括區域副總經理林美鳳女士、物業及設施經理黃英傑先生、技術經理Kevin Chan先生、沈玉權先生、沈國棟先生等）協助調查；
（五）如主水管工程是否必要涉及專業判斷，懇請 貴署將此部分轉介相關專業機構審視；
（六）如證實違法，對相關人士及公司作出檢控。

<u>總結：</u>

偉仕居業主為住宅單位之個人業主，支付管理費及工程費用，是以消費者身份參與交易；啟勝作為持牌物業管理公司，向業主提供完整的工程管理服務，是服務提供者。啟勝對全體業主負有誠信及披露責任，其在是次工程中多次作出誤導性遺漏及虛假陳述，令業主在資訊不完整的情況下作出錯誤的財務決定。

本案直接可量化損失為分支水管多付的約549萬元，潛在損失更包括主水管工程1,863萬元，總計涉及金額逾3,327萬元。受影響業主超過370戶，案件性質嚴重，絕非一般消費糾紛。

本案性質與海關過往檢控建築測量顧問公司、防水工程公司、裝修工程公司等服務提供者的案例完全相同——涉案公司均以顧問或工程服務提供者身份，向消費者提供工程相關服務，並在銷售過程中作出誤導性遺漏或虛假商品說明。海關既已對該等案件成功檢控，則對啟勝的同類行為理應立案調查。

本人等深信 貴署的專業調查能夠揭示真相，維護消費者權益，懲治不良營商手法。

本人等願意全力配合 貴署的調查工作，包括提供進一步資料及出席會面作供。

此致

香港海關

舉報人：

日期：2026年7月29日

附件清單：

（1.1）2019年7月12日業主大會通告（附8間承辦商分析）
（1.2）2019年7月29日業主大會通告（說明流會）
（2.1）2021年6月18日特別業主大會通告
（2.2）2021年6月18日業主大會會議記錄
（3.1）水務署信函 2024年10月26日
（3.2）水務署信函 2024年12月31日
（3.3）業委會信件 2024年12月2日
（3.4）業委會信件 2025年1月22日
（3.5）沈氏創建，盈豐和港消集團更換水管工程價資料（圖片由啟勝簡介會提供）
（4）水務署信函 2024年10月29日
（5.1）2025年2月28日業主大會通告
（5.2）2025年2月28日業主大會會議記錄
（6.1）2025年4月11日業主大會通告
（6.2）2025年4月11日業主大會會議記錄
（6.3）招標文件要求提供過去5年有關訴訟資料
（6.4）森威建築和港消集團拒絕提交訴訟資料
（7） 啟勝 2024年10月18日通告（關於委員辭任）
（8.1）2025年5月16日業主大會通告
（8.2）2025年5月16日業主大會會議記錄
（9.1）2025年6月27日特別業主大會通告
（9.2）2025年6月27日特別業主大會會議記錄
（9.3）爵仕居【利達工程】更換分支水管工程價資料
（10.1）偉仕居業委會2026年7月8日會議通告

（全文完）

舉報要求：

本人等懇請 貴署：

（一）立案調查啟勝及森威建築在上述工程中涉嫌違反《商品說明條例》的行為；
（二）調查啟勝的誤導性遺漏行為，包括上述第（一）部分第1至8項所列之全部遺漏事項；
（三）調查啟勝的虛假商品說明行為，包括虛假聲稱「全面更換」的必要性及招標程序的公平性；
（四）傳召相關人士（包括區域副總經理林美鳳女士、物業及設施經理黃英傑先生、技術經理Kevin Chan先生、沈玉權先生、沈國棟先生等）協助調查；
（五）如主水管工程是否必要涉及專業判斷，懇請 貴署將此部分轉介相關專業機構審視；
（六）如證實違法，對相關人士及公司作出檢控。

總結：

偉仕居業主為住宅單位之個人業主，支付管理費及工程費用，是以消費者身份參與交易；啟勝作為持牌物業管理公司，向業主提供完整的工程管理服務，是服務提供者。啟勝對全體業主負有誠信及披露責任，其在是次工程中多次作出誤導性遺漏及虛假陳述，令業主在資訊不完整的情況下作出錯誤的財務決定。

本案直接可量化損失為分支水管多付的約549萬元，潛在損失更包括主水管工程1,863萬元，總計涉及金額逾3,327萬元。受影響業主超過370戶，案件性質嚴重，絕非一般消費糾紛。

本案性質與海關過往檢控建築測量顧問公司、防水工程公司、裝修工程公司等服務提供者的案例完全相同——涉案公司均以顧問或工程服務提供者身份，向消費者提供工程相關服務，並在銷售過程中作出誤導性遺漏或虛假商品說明。海關既已對該等案件成功檢控，則對啟勝的同類行為理應立案調查。

本人等深信 貴署的專業調查能夠揭示真相，維護消費者權益，懲治不良營商手法。

本人等願意全力配合 貴署的調查工作，包括提供進一步資料及出席會面作供。

此致

香港海關
舉報人：
（一）黃愛勝 _____
（二）倪夢熊 _____
（三）陳鉅成 _____
（四）黃德榮 _____

聯絡電郵：[redacted]
日期：2026年7月29日

附件⑧
766

# Re: 舉報加州花園偉仕居地下水管更換工程涉嫌違反《商品說明條例》（第362章）——誤導性遺漏及虛假商品說明

WC 我 8月 7

敬啟者 ↑ 3 封之前傳來的郵件 偉仕居業主，現就啟勝物業管理服務有...

C [redacted] 18:17

收件人： 我

檔案編號：A42085700

敬啟者：

你在2026年7月28日郵寄予本部門的信件及8月7日發送予本部門的電郵已收到。

有關商品說明的舉報資料，本部門會交由投訴評核組跟進。就舉報的事宜，調查人員可能需要聯絡你以取得進一步的資料，或邀請

撰寫回覆...

刪除 回覆 轉寄 移動 顯示更多

你在2026年7月28日郵寄予本部門的信件及8月7日發送予本部門的電郵已收到。

有關商品說明的舉報資料，本部門會交由投訴評核組跟進。就舉報的事宜，調查人員可能需要聯絡你以取得進一步的資料，或邀請你到海關辦公室會面並提供書面供詞。然而，不論就此個案的結果如何，你所提供的資料將有助本部門偵察任何可能涉及違規行為的商戶。

若你就此個案有查詢或進一步資料提供，請註明香港海關檔案編號：A42085700，以便我們儘快作出跟進。如有疑問，請致電 [redacted] 與 投訴評核組(一) 聯絡。

根據香港法例第362章《商品說明條例》第17(2)條，本部門不能披露於調查個案時所獲得的資料，包括結案的考慮因素。

**你提供的資料將會被絕對保密。**

香港海關

附件(9)

766

致：

[redacted]

**黃植榮先生、雷霆先生-掛號寄出**
**-新鴻基地產發展有限公司副董事總經理**

黃先生、雷先生 台鑒：

我們是加州花園一群住宅業主。隨函附上數份與加州花園屋苑管理費分攤事宜相關的文件，供兩位參閱。

文件包括：

1. 判詞分析
2. 判詞摘要
3. 加州花園業主派發的單張
4. 啟勝管理服務有限公司 2026 年 4 月發出共兩份通告
5. 小額錢債審裁處判詞（案件編號 SCTC-40664/2024 及 SCTC-51158/2024）

隨函附上上述文件外，我們亦希望指出：啟勝由 1995 年加州花園入伙起，直至 2022 年 10 月 30 日，長達 27 年向商場及停車場免費提供管理服務，期間從未收費，亦未曾向住宅業主披露有關安排。我們相信 貴集團對此應有所知悉。

我們相信兩位作為新鴻基地產的最高管理層，對旗下公司的運作及屋苑事務會有所關注。

隨函文件已清楚顯示法庭的裁決及相關事實。我們誠懇期望 貴集團能尊重法庭判決，並以公平、公正的態度正視及糾正長期以來的不當安排。否則，事件一旦為公眾所知悉，對 貴集團超過半世紀建立的優良聲譽，勢必造成難以彌補的損害。我們都係新鴻基屋苑的支持者，實在不想看到如此情況發生。

再者，兩位分別為添財發展有限公司及順匯投資有限公司的董事，同時亦是加州花園商業部分分公契的簽署人，理應對事件詳情有充分了解。我們期望 兩位能以負責任的態度，正視及跟進此事。

我們期望在短期內看到 貴集團就上述事宜採取具體的糾正行動。

此致

**一群加州花園業主 謹啟**

2026 年 8 月 4 日

致：黃植榮先生、雷霆先生
（新鴻基地產發展有限公司副董事總經理）

黃先生、雷先生 台鑒：

我們是加州花園一群住宅業主。隨函附上數份與加州花園管理費分攤事宜相關的文件，供兩位參閱。

文件包括：

1. 加州花園業主派發的單張
2. 小額錢債審裁處判詞（案件編號 SCTC-40664/2024 及 SCTC-51158/2024）
3. 判詞摘要
4. 啟勝管理服務有限公司2026年4月發出的兩份通告

此外，我們亦留意到，啟勝由1995年加州花園入伙起，直至2022年10月30日，長達27年向商場及停車場免費提供管理服務，期間從未收費，亦未曾向住宅業主披露有關安排。

我們相信兩位作為新鴻基地產的最高管理層，對旗下公司的運作及屋苑事務會有所關注。隨函文件已清楚顯示法庭的裁決及相關事實，我們誠懇期望 貴集團能尊重法庭判決，並以公平、公正的態度正視及糾正長期以來的不當安排。

此致

一群加州花園業主 謹啟

2026年7月3日

RECEIVED
BY:



致：

1. 加州花園商場改安老院諮詢會主席
2. 加州花園物管經理盧賜恩先生

附件10

本人等為加州花園偉仕居業主，現就商場改建安老院一事，提出以下提問，請公開回答：

一、項目基本資料

1. 安老院的準確地址是否為加州花園商場G1-G3及G5-G8號鋪位？涉及面積共多少平方呎？
2. 計劃改裝多少個房間？每個房間可容納多少院友？
3. 計劃提供多少個宿位？當中分為多少個資助宿位及多少個私營宿位？
4. 安老院的投資總額預計是多少？
5. 安老院的投資者是誰？是否為「添財發展有限公司」(TEN CHOICE DEVELOPMENT LIMITED)？該公司與新鴻基地產及啟勝管理服務有限公司的關係為何？
6. 安老院的經營者是誰？是否已確定營運機構？
7. 選址理據：安老院選址加州花園商場的理由和理據是什麼？為何不考慮在北部都會區或政府規劃的安老用地選址？加州花園屬低密度私人住宅區，並非政府規劃的安老設施用地，以此選址的規劃理據何在？
8. 預計的開業時間為何？是否已向社會福利署提交牌照申請？

二、入住條件及收費

9. 安老院的入住條件為何？(例如：年齡要求、身體狀況、是否需要行走能力、是否需要特別護理等)
10. 安老院的收費標準為何？(例如：每月基本收費、額外護理費用、雜費等)
11. 是否接受綜援長者入住？收費安排為何？

三、醫療及護理人員

12. 安老院計劃聘請多少名員工？當中包括多少名：
    - 註冊護士
    - 登記護士
    - 保健員
    - 護理員
    - 物理治療師／職業治療師
    - 社工
    - 清潔及膳食人員
    - 保安人員
13. 日夜更人手比例為何？夜間時段(晚上10時至早上6時)有多少名員工當值？
14. 是否有醫生定期到診？頻率為何？
15. 院友如需緊急醫療服務，最近的醫院為博愛醫院，車程約13分鐘。安老院有何緊急應變預案？
16. 安老院是否設有復康治療室？提供哪些治療服務？

四、交通及訪客安排

17. 家人探訪安排為何？(例如:探訪時間、是否需要預約、有否人數限制、節假日安排等)
18. 救護車出入安排為何？平均每週預計有多少次救護車出入？
19. 院友外出覆診的交通安排為何？是否有院車接送？
20. 安老院預計每日車輛出入的頻率為何？(包括院車、私家車、送貨車、救護車等)
21. 訪客泊車安排為何？訪客車輛可否駛入屋苑範圍？

五、運作及管理

22. 安老院的每日運作時間為何？是否24小時開放？
23. 安老院是否設有門禁系統？院友可否自由進出？
24. 安老院如何處理醫療廢物？是否會影響屋苑環境？
25. 安老院如何處理院友離世的後續安排？(例如:遺體運送、車輛出入安排等)
26. 安老院是否有康樂及社交活動安排？

六、公契及地契問題

27. 加州花園主公契第1.1條將商場定義為「商業發展項目」。安老院屬「社會福利設施」，申請人如何繞過公契的用途限制？
28. 加州花園地契(New Grant No.3973)第(1)條已排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途。安老院涉及24小時住宿，申請人如何確保不違反地契？
29. 2003年高等法院嘉寧大廈案(HCA 9319/2000)已裁定護老院屬「宿舍」用途，違反公契須遷出。申請人如何回應此先例？
30. 根據《建築物管理條例》第34I條，修改公契須100%業主同意。申請人是否已取得全體業主同意？如未取得，為何仍提交申請？

七、諮詢程序質疑

31. 為何爵仕居及偉仕居的諮詢會均安排在星期一及星期二的下午3時？管理公司是否了解大部份業主需要上班？
32. 為何商場業主代表及商場管理處代表均缺席諮詢會？
33. 為何沒有民政事務總署代表及區議員出席監察諮詢會？
34. 現場只有一名員工抄寫意見，沒有正式紀錄、沒有簽收確認機制，業主如何確保意見被真實記錄及送達城規會？
35. 管理處經理盧賜恩先生在會上表示自己「什麼都不知道」，請問誰能回答上述所有提問？

八、其他

36. 安老院是否已獲社會福利署發出原則上批准或正式牌照？

37. 如有需要，安老院會否有擴建計劃？
38. 安老院的租約年期為何？

本人要求上述提問獲書面回覆，並要求回覆內容公開予全體加州花園業主查閱。

謝謝。

加州花園偉仕居業主

聯署業主

姓名：黃慶榮 單位：[redacted] 簽署：

姓名：李之山 單位：[redacted] 簽署：

姓名：吳桂雅 單位：[redacted] 簽署：

姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：

姓名：P. Wu 單位：[redacted] 簽署：

2026年8月18日

# 第二十八屆偉仕居業主委員會
# 特別會議議程

附件 (11)

766

日 期 ： 2026 年 8 月 20 日 (星期四)

Date : 20 August 2026 (Thursday)

時 間 ： 晚上 8 時 30 分 至 晚上 10 時

Time : 8:30 p.m. to 10:00 p.m.

地 點 ： 加 州 花 園 住 客 會 所 宴 會 廳 A

Venue : Banquet A, Palm Springs Clubhouse

---

內 容 Contents：

## 特別會議 – 收集偉仕居居民意見
## Special Meeting – Collect Westwood Residents' Opinions

**議程事項 / Agenda：**

服務處於 2026 年 8 月 5 日接獲規劃署發出諮詢文件，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 號舖位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)，現安排特別會議，收集偉仕居居民意見向城規會提出。

Management Services Office received a consultation document from the Planning Department on 5 August 2026 regarding the proposed social welfare facility (Residential Care Home for the Elderly) Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Application No.: A/YL-MP/417). The Town Planning Board is now inviting Westwood owners/residents to submit their views on the above planning application.

備註 Remarks：

1. 歡迎未能出席 8 月 18 日特別會議的偉仕居居民出席是次特別會議發表意見。
   Westwood residents who were unable to attend the previous special meeting dated 18/08/2026 are welcomed to attend this special meeting to share their views.
2. 除非獲得偉仕居業主授權及在會議前將已填妥及簽名的代表委任的文書交予服務處，否則非偉仕居居民不能進入會場。如業主是有限公司，亦請在會議前提交委任的文書予服務處。
   Unless authorized by an owner of Westwood and the Instrument of Proxy is duly completed, signed and delivered to the Management Services Office before the meeting, non-residents of Westwood are not permitted to enter the meeting venue. If your unit is owned by a corporate entry, please also complete and submit the Instrument of Proxy to the Management Services Office.

PALM SPRINGS 加州花園 服務處 MANAGEMENT SERVICES OFFICE

加州花園服務處

Palm Springs Management Services Office

議程派發日期 Issue Date：19/8/2026

副本至 ：偉仕居業主委員會各委員

c.c. : Westwood Village Owners' Committee

歡迎各偉仕居業主及住戶出席會議

2026/08/22

767

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員

主旨：反對規劃申請編號 A/YL-MP/417-將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

城規會各位委員：

加州花園名仕居業主委員會，本區是加洲花園五召中其中一區，住戶人數約5000人，
現就上述規劃申請正式提出反對。此反對並非針對安老服務，而是基於程序嚴重不公、用途根本性改變、違反公契及法律原則、地契修改障礙、醫療配套與選址嚴重錯配五大原因，詳述如下：

（一）程序嚴重不公，業主知情權及諮詢權同遭剝削

1. 刻意壓縮諮詢期：
申請人「添財發展有限公司」（TEN CHOICE DEVELOPMENT LIMITED）於2026年7月26日提交申請。該公司與本屋苑管理公司「啟勝管理服務有限公司」、商場業權人同屬新鴻基地產旗下子公司（下稱「新鴻基系公司」），啟勝必然即時知悉申請內容。然而，啟勝卻延至2026年8月7日晚上才將城規會通告放入業主信箱。

2. 實際諮詢期被縮短近20%：
法定諮詢期為21天（8月4日至8月25日），但業主實際知悉日期為8月7日，實際可用的諮詢期僅17天。4天延誤絕非「輕微行政疏漏」，而是嚴重剝奪業主的知情權（延遲知悉重大規劃變更）及諮詢權（壓縮準備反對書的合理時間），雙重權利同時受損。

3. 事前零諮詢：
申請提交前，啟勝從未召開任何業主諮詢大會或簡介會。此影響全體業主物業權益及生活環境的重大變更，竟在業主完全不知情下，由與申請人屬同一集團的管理公司單方面配合推動，程序公義蕩然無存。

4. 申請人提交資料嚴重不足，進一步損害業主知情權：
根據城規會官方網站顯示，申請人就A/YL-MP/417號申請須提交的18項技術評估文件中（包括交通影響評估、景觀影響評估、排水及排污影響評估、風險評估、社會影響評估等），至今只提交了2項（規劃綱領及污水及排污評估），其餘16項均欠奉。

這意味著在法定21天諮詢期內，業主根本無法獲知該項目對屋苑交通、環境、排水、景觀、生態、文物等方面的實際影響。城規會在申請人提交絕大部分關鍵資料之前便啟動公眾諮詢，讓業主在資訊嚴重不足的情況下被迫提交反對意見，實質上將公眾參與淪為「盲人摸象」的無效程序，進一步嚴重剝奪業主的知情權及有意義的諮詢權。

## （二）由「不住人」的商業零售，轉為「住人」的安老院——用途的根本性改變，這是本案最核心的法律缺陷

加州花園商場的原有用途是「商業零售」——不住人。這是一個客觀的法律事實，也是整份公契賦予商場的根本定位。商場是用來購物的地方，不是用來居住的地方。

擬議的安老院則是「24小時有人長期居住及接受護理」——住人。這不單是營運模式的改變，而是用途的根本改變。安老院涉及的不只是日間活動，而是住宿、醫療、護理、膳食、夜間照明、救護車出入、醫療廢物處理等一切與「居住」相關的活動。

公契的商場，從設計之初就不是為「住人」而設的。將一個「不住人」的商業空間改為「住人」的安老院，等於徹底改變了該物業的法律身份。這不是同一用途下的微調，而是從一個用途類別跳到另一個用途類別。

在法律上，這種改變必須修改公契——而修改公契，必須獲得全體業主100%同意。這是本案最核心的法律障礙，也是城規會在審批時不能迴避的問題。

## （三）用途變更的其他層面——服務對象、運作模式、訪客性質

由「不住人」轉為「住人」之後，以下改變是必然的連鎖後果：

### （1）服務對象的根本改變

商場原為加州花園業主而設，是服務屋苑的商業配套，服務對象明確局限於本屋苑居民。擬議的安老院則面向全港長者，屬區域性社會設施，服務範圍遠超屋苑邊界。這意味著屋苑的公共設施、交通負荷、環境資源將不再服務於本屋苑居民，而是被導向全港層面。公契賦予商場的定位是「屋苑配套」，而非「全港設施」——這種服務對象的改變，已徹底違背公契原意。

### （2）運作模式的根本改變

商場原為日間商業活動場所，晚上關閉，人流僅限於購物時段，運作可預期、可控制。安老院則需要24小時全天候運作，涉及醫療護理、膳食供應、藥物管理、夜間照明等不間斷的活動。這意味著屋苑將迎來前所未有的「24小時運作模式」——夜間不再寧靜，管理不再可控，生活不再如常。這種運作模式的改變，徹底顛覆了屋苑作為低密度住宅區的基本特質。

### （3）訪客性質的根本改變

商場原來的訪客是購物者，短暫停留，與屋苑居民的互動有限，不構成持續的社區壓力。安老院的訪客則是探病者、家屬、醫療人員、救護車、復康巴士、送藥員、送餐員——他們全天候進出，目的不是購物，而是醫療與照護。救護車響號、家屬進出、醫療物資運送，這些都是商業零售不會產生的活動。這意味著屋苑將不再是純粹的住宅社區，而是附帶一個24小時醫療機構的混合體。這種訪客性質的改變，是本屋苑從未設計、從未預期、亦從未同意的。

以上三項改變，全部根源於同一個事實：商場由「不住人」變成了「住人」。（1）服務對象因此由本屋苑擴展至全港，（2）運作模式由日間變為24小時，（3）訪客性質由短暫購物變為全天候醫療往來。這不是同一用途下的調整，而是根本性的用途轉變，而這種轉變，依法必須獲得全體業主100%同意。

**（四）設立安老院，即屬修改公契中有關商業發展項目定義及相關條文，必須獲得全體業主通過**

根據加州花園主公契的實際條文，將商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）由「商業零售」改為「安老院」，直接涉及對公契多項條文的根本性修改：

1.「商業發展項目」定義的根本改變：
主公契第1.1條明確界定「商業發展項目」為屋苑內的商業用途部分。該定義是全體業主共同契約的一部分，並構成屋苑管理制度及不可分割份數分攤的基礎。

將商場約20%面積改作安老院，屬於用途的根本改變，而非單純的租戶選擇。安老院在法律及規劃層面上屬於「社會福利設施」，與主公契第1.1條「商業發展項目」的定義完全不符。此舉將直接影響全體業主的日常生活環境（包括人流、交通、消防、醫療配套）及物業價值，並改變主公契下的契約精神。

2.「單位」用途的根本改變：
公契賦予業主持有、使用、佔用及享用其「單位」的充分及專有權利。商場單位的原有設計及合法用途為商業活動。改為安老院後，單位的用途將由「商業」轉為「住用」，這涉及對「單位」定義及用途的根本性修改，直接抵觸公契對該物業作為「商業發展項目」的原有定義。

3. 業主權利與義務的混亂：
公契第4.4.2條明確規定「商業發展項目業主無權使用會所設施」。一旦商場不再屬於「商業發展項目」，其業主是否將有權使用會所？這將引發根本性的權利與義務混亂，必須修改公契才能釐清，而這將直接影響全體住宅業主的權益。

4. 其他相關條文因而須修改：
公契中關於保險（第5.3條）及賠償責任（第5.4條）等條款，均是基於「商業零售」的風險而設定。改為24小時運作的安老院後，風險狀況大幅改變，相關條款因而亦須相應修改。

因此，將「商業發展項目」改為「安老院」，已構成對公契中「商業」定義及相關條文的實質性修改。根據《建築物管理條例》（第344章）第34I條，修改公契須獲得全體業主100%同意。本案申請人未獲此同意，已違反法定要求。此項規劃申請在未獲全體業主共識前，存在根本性的法律缺陷，城規會不應予以批准。

**（五）即使城規會批准，地政總署修改地契亦須全體業主共識，商場業主無權單獨申請**

退一步而言，即使城規會批准此規劃申請（本信強烈反對），申請人仍須向地政總署申請修改地契，方可落實安老院用途。然而，修改地契存在以下根本性障礙：

1. 地契的用途限制已明確排除安老院：
加州花園的地契（New Grant No.3973）第(1)條原文規定："...not less than 2,000 square metres of gross floor area for non-industrial excluding godown, office, residential, hotel and/or service apartment purposes..."。商場原有的「商業零售」用途，屬於地契所容許的「非工業用途」。

然而，擬議的安老院涉及24小時長期居住及護理服務，在「涉及住宿（residential-like use）」這一關鍵特徵上，與地契已明確排除的住宅及服務式公寓相同。安老院既非倉庫、辦公室，亦非住宅、酒店或服務式公寓——它屬「社會福利設施」，從根本上與地契允許的「非工業用途」不符。因此，將商場改作安老院，已直接違反地契的用途限制條款。

2. 地契屬整份批出，無法分割處理：
加州花園所在的地段由政府整份批出，地契針對整個地段而訂立，並非為個別商場或住宅獨立簽發。地契的「許可用途」條款適用於整個地段，無法為商場單獨「分割」出一份新地契。若要更改用途，必須修改整份地契。

3. 商場業主無權單獨申請修改整份地契：
地政總署的規定明確，地契修訂申請必須由「有關物業的註冊業主」提交。此處的「有關物業」指整個地段，而非單一商場。

商場業主僅是該地段眾多不可分割份數的其中一個持有人，並非「整個地段的註冊業主」，根本不符合申請資格。政府不會受理僅由單一商場業主提出的、影響整個屋苑的地契修訂申請。

4. 法律上無法繞過其他業主：即使商場業主嘗試以「部份業主」身份申請，地政總署亦不會為同一地段內的不同部分批准相互衝突的用途。修改整份地契影響所有業主的權益，實務上地政總署必會期望申請人已取得其他業主的共識。這與修改公契須100%業主同意的法律原則，互為前設條件。

因此，即使城規會批准此申請，地政總署一關亦無法繞過。申請人在未取得加州花園全體業主共識前，根本不可能完成地契修改程序。城規會若在申請人未解決此法律障礙前批准申請，只會浪費公共資源，並將爭議推向下一關。

## （六）屋宇署審批僅屬技術層面，不會審視業主是否同意，亦不能取代公契及地契的法律要求

申請人即使獲得城規會規劃許可，仍須向屋宇署申請「重大更改用途」批准。然而，屋宇署的審批僅涉及結構安全、消防通道、通風照明及走火設施等技術規格，並不會審視申請人是否已取得其他業主的同意。更重要的是，屋宇署的批准不能取代公契（須100%業主同意）及地契（須全體業主共識）的法律要求。任何未解決公契及地契障礙的屋宇署批准，均屬空中樓閣，無法落實。

## （七）醫療支援需求與低密度私人屋苑本質嚴重衝突

1. 配套嚴重不足，超出社區負荷：
擬議安老院涉及24小時醫療護理，需頻繁調動救護車、復康巴士及醫療人員進出。加州花園屬低密度住宅，道路設計以私家車為主，行人路狹窄，並無規劃應付此類高頻率醫療緊急車輛的專用通道及上落客區。救護車響號、引擎噪音及頻繁出入將嚴重破壞屋苑寧靜環境，對長者住戶及兒童尤其困擾，更構成實際交通安全隱患。

2.「就近醫院」說法不成立，且違反《安老院規例》「易於抵達」的法律要求：
申請人或會以「鄰近博愛醫院」為由支持選址。然而，根據高德地圖實際測量，加州花園距離博愛醫院約6.7公里，正常交通時段車程需13分鐘。博愛醫院位於元朗Yoho Mall附近的大迴旋處，該處為元朗區主要交通樞紐，常年交通繁忙，一旦發生交通事故或遇上繁忙時段，交通可以阻塞數小時計。

這直接違反了《安老院規例》（第459章附屬法例A）第23條的規定，即安老院必須設於「緊急服務可達的地方」，其「易於抵達的程度須令社會福利署署長滿意」。對需要急救的長者而言，必須途經交通黑點、車程長達13分鐘的任何交通延誤，都可能構成生死之差。此選址根本無法確保緊急服務能及時到達，完全不符合法例要求，證明選址極為不當。

3. 服務對象錯配，違反公契原意：
公契賦予商場的定位是服務本屋苑業主的日常購物與商業需要。安老院服務對象為全港長者，屬「區域性社會設施」，其服務人口遠超本屋苑範圍，所需醫療及交通配套亦非為私人屋苑設計。此舉是將本應由地區政府規劃的大型社會設施，強行塞入私人住宅區的商業空間，完全扭曲商場作為「屋苑服務設施」的根本功能。

**<u>（八）法律先例明確——高院已裁定護老院屬「宿舍」用途，違反公契即須遷出，直接支持本案公契及地契論點</u>**

香港已有一個關鍵的法律先例，直接支持本案的論點：

嘉寧大廈舊慈愛護老院案（2003年）

1998年，舊慈愛護老院租用香港仔嘉寧大廈一樓經營。該大廈公契列明不容許業主經營宿舍。護老院營辦商辯稱「護老院」與「宿舍」不同，指護老院有年齡限制。

2003年5月13日，高等法院石輝法官裁定：「宿舍」的廣義定義是「提供膳食及居所予客戶」，護老院完全符合此定義，因此護老院屬於宿舍用途，違反公契。判決護老院必須遷出，並拆除外牆招牌（基於人道立場暫緩6個月）。

此案對本案的啟示：

（1）公契層面：嘉寧大廈公契禁止「宿舍」，法院裁定護老院＝宿舍。同樣，加州花園公契定義商場為「商業發展項目」，安老院涉及24小時住宿＋護理，已從「商業」轉為「住用」——與嘉寧大廈案的邏輯完全一致，必須修改公契方可進行，而修改公契依法須獲全體業主100%同意。

（2）地契層面：嘉寧大廈案確立了護老院在法律上屬於「宿舍」（住用性質）。加州花園地契已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途。既然護老院／安老院在法律上被視為住用性質，安老院用途已被地契間接排除。

（3）法院的態度：嘉寧大廈案清楚顯示——法院會嚴格按照公契的用途定義作出裁決，不會因為「安老服務是社會需要」而偏離契約精神。 將護老院定性為「宿舍」、裁定違反公契須遷出——此先例對本案有直接參考價值。城規會在審批時不能無視此法律先例。若城規會批准此申請，將直接與高院裁決的先例精神相矛盾，日後若進入司法程序，城規會的決定將面臨嚴峻的法律挑戰。

總結與訴求：

綜合以上八點，此規劃申請程序不正義、用途不恰當、違反法律原則、地契修改存在根本障礙、選址不合理。若獲批准，將立下極惡劣先例，容許新鴻基系公司透過集團內部協作，無視業主權益，強行改變屋苑規劃，損害全體業主的生活品質及物業價值。

基於上述原因，本人等強烈要求城規會：

（一）基於申請人在現實上幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下成功修改主公契及地契條文，為避免浪費政府資源，理應即時拒絕是次申請（編號 A/YL-MP/417）
諮詢程序存在重大瑕疵——法定21天諮詢期，業主實際只得17天，業主知情權及諮詢權同遭剝削。更重要的是，申請人將商場由「商業零售」改為「安老院」，已由「不住人」轉為「住人」，涉及修改公契，依法須獲全體業主100%同意（《建築物管理條例》第34I條）；

同時，此改變亦直接違反地契的用途限制（地契第(1)條已明確排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途），且地契針對整個地段而批出，修改地契須全體業主共識，商場業主無權單獨申請。申請人在現實上，幾乎不可能在未獲加州花園全體業主共識的前提下，成功修改主公契及地契條文。

若城規會繼續審理此項從根本上已無法滿足法律前提的申請，只會浪費公共資源，徒添爭議。城規會理應即時拒絕此項申請，無需也絕無理由將審理程序延續至下一關。

（二）如城規會認為有必要繼續處理，則應要求申請人先符合以下全部條件，方可繼續處理申請：

1. 重新啟動完整的諮詢程序，確保業主獲得法定的21天諮詢期；

2. 提交證據，證明在申請提交前已就此事諮詢加州花園業主，包括曾否召開業主諮詢大會、業主委員會會議或業主大會；

3. 向城規會提交法律意見書，證明是次規劃申請無需修改公契，或已根據公契及《建築物管理條例》的規定，成功獲得加州花園全體業主100%同意修改相關公契條文；

4. 向城規會提交地政總署的確認文件，證明商場業主有權單獨申請修改整份地契，或已獲得加州花園全體業主授權修改地契，並證明安老院用途不違反地契第(1)條的用途限制。

在申請人未完成上述全部條件前，城規會不應浪費公共資源審理此項申請，更不應批准任何涉及商場用途根本性變更的規劃申請。

若城規會在申請人未解決上述根本性法律障礙前批准申請，有關決定將可能因違反公契及地契條款而面臨法律挑戰。

此致
城市規劃委員會

加州花園名仕居業主委員會

主席: 陳清華

副主席: 徐洪達

委員會成員:

委員: 蕭起龍

委員: 張嘉慧

委員: 張 小文

委員: 梁發榮

委員: 嚴謙德

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：Yau Shuk Wah 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：Kwok Chun Kit 單位：[redacted] 簽署：
3. 姓名：Tai Mui Lan 單位：[redacted] 簽署：戴梅林
4. 姓名：Yau Ping Nam 單位：[redacted] 簽署：
5. 姓名：LAM Yee-ping 單位：[redacted] 簽署：
6. 姓名：Tang San Keung 單位：[redacted] 簽署：
7. 姓名：Cheung Sin Mun 單位：[redacted] 簽署：
8. 姓名：Wongtoi Seng 單位：[redacted] 簽署：
9. 姓名：Wong Tsz Hin 單位：[redacted] 簽署：
10. 姓名：Cheung Sean Man 單位：[redacted] 簽署：張宣文

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：徐洪達 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：Cheung Nga Lai 單位： 簽署：
3. 姓名：So Sze Ki 單位： 簽署：
4. 姓名：Lai Lai Lo 單位： 簽署：
5. 姓名：Lo Shek Woon 單位： 簽署：
6. 姓名：溫燕芙 單位： 簽署：
7. 姓名：梁慧詩 單位： 簽署：
8. 姓名：郭群灶 單位： 簽署：郭
9. 姓名：SUNG KA MAN 單位： 簽署：
10. 姓名：Tsui Hang Yee Diana 單位： 簽署：

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：鍾浩軒 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：羅耀南 單位： 簽署：
3. 姓名：鄭浩明 單位： 簽署：
4. 姓名：黃潔玉 單位： 簽署：
5. 姓名：Becky Wong 單位： 簽署：[redacted]
6. 姓名：Gary Lau 單位： 簽署：[redacted]
7. 姓名：Yeung Tsz Ki 單位： 簽署：
8. 姓名：SIU YAN TING 單位： 簽署：
9. 姓名：DIBBY SIU 單位： 簽署：
10. 姓名：Chung Ho Yin 單位： 簽署：

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：CHAN CHING WAI 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：Rosaline SIN 單位：[redacted] 簽署：
3. 姓名：Chan Yee Wei 單位：[redacted] 簽署：
4. 姓名：張雅丽 單位：[redacted] 簽署：
5. 姓名：李子超 單位：[redacted] 簽署：
6. 姓名：黃金勳 單位：[redacted] 簽署：
7. 姓名：TSUI WAN LAI 單位：[redacted] 簽署：
8. 姓名：TSUI KWOK CHUNG 單位：[redacted] 簽署：
9. 姓名：KUI CHE TAT 單位：[redacted] 簽署：
10. 姓名：徐蘭悅 單位：[redacted] 簽署：

**聯署業主簽署表**

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

**聯署業主名單：**

1. 姓名：Leung Fat Wing 單位 [redacted] 簽署：
2. 姓名：Chan So Ying 單位 [redacted] 簽署：
3. 姓名：Chung Sui Kuen 單位 [redacted] 簽署：
4. 姓名：Cheng Kuen Ke 單位 [redacted] 簽署：
5. 姓名：Lau Kim Kwan 單位 [redacted] 簽署：
6. 姓名：Connie HO 單位 [redacted] 簽署：
7. 姓名：YEUNG HAU CHO 單位 [redacted] 簽署：
8. 姓名：何[illegible]蘭 單位 [redacted] 簽署：
9. 姓名：張雅儀 單位 [redacted] 簽署：
10. 姓名：[illegible] 單位 [redacted] 簽署：

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：FIONA YEUNG 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：Candy Yuen 單位：[redacted] 簽署：
3. 姓名：willys yang 單位：[redacted] 簽署：
4. 姓名：何雲蘭 單位：[redacted] 簽署：
5. 姓名：鍾瑞章 單位：[redacted] 簽署：
6. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
7. 姓名：朱健平 單位：[redacted] 簽署：
8. 姓名：Jackie Ng 單位：[redacted] 簽署：
9. 姓名：Diana Tsui 單位：[redacted] 簽署：
10. 姓名：Becky Tsui 單位：[redacted] 簽署：

**聯署業主簽署表**

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

**聯署業主名單：**

1. 姓名：吳永泰 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：楊美霞 單位：[redacted] 簽署：
3. 姓名：林明霞 單位：[redacted] 簽署：
4. 姓名：吳卓峰 單位：[redacted] 簽署：
5. 姓名：羅成德 單位：[redacted] 簽署：
6. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
7. 姓名：楊桂芳 單位：[redacted] 簽署：
8. 姓名：陳啟裕 單位：[redacted] 簽署：
9. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
10. 姓名：葉訊昌 單位：[redacted] 簽署：

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：TSO TSZ SHAN 單位：[redacted] 簽署：Maggie
2. 姓名：NICK RUSSELL 單位：[redacted] 簽署：NR
3. 姓名：Sony 單位：[redacted] 簽署：Sony
4. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：朱宜芳
5. 姓名：袁太 單位：[redacted] 簽署：[illegible]
6. 姓名：林太 單位：[redacted] 簽署：[illegible]
7. 姓名：梁太 單位：[redacted] 簽署：[illegible]
8. 姓名：Dacky 單位：[redacted] 簽署：[illegible]
9. 姓名：Ernie L 單位：[redacted] 簽署：[illegible]
10. 姓名：徐洪達 單位：[redacted] 簽署：[illegible]

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
2. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
3. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
4. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
5. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
6. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
7. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
8. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
9. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]
10. 姓名：[redacted] 單位：[redacted] 簽署：[redacted]

**聯署業主簽署表**

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

**聯署業主名單：**

1. 姓名：何雲蘭 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：侯康恰 單位：[redacted] 簽署：
3. 姓名：林伯 單位：[redacted] 簽署：林伯
4. 姓名：Rosalaw 單位：[redacted] 簽署：
5. 姓名：文杰 單位：[redacted] 簽署：
6. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
7. 姓名：Kwok Sing 單位：[redacted] 簽署：
8. 姓名：Cheung Nga Ya 單位：[redacted] 簽署：
9. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：
10. 姓名：[illegible] 單位：[redacted] 簽署：

17. 姓名：Tung Hai Chi 單位：[redacted] 簽署：董清世
18. 姓名：Tang Hai chi 單位：[redacted] 簽署：董清世
19. 姓名：Lee Shing pui 單位：[redacted] 簽署：Tung.
20. 姓名：Lee Shing pui 單位：[redacted] 簽署：Lee.
21. 姓名：Tung Hai chi 單位：[redacted] 簽署：Tung Hai chi
22. 姓名：Tung Hai chi 單位：[redacted] 簽署：
23. 姓名：Lee Yin yee 單位：[redacted] 簽署：Yih
24. 姓名：Tung Hai chi 單位：[redacted] 簽署：chi
25. 姓名：Lee yin yee 單位：[redacted] 簽署：yee.
26. 姓名：Cheung Hiu yin 單位：[redacted] 簽署：Amie
27. 姓名：Cheung Hiu yin 單位：[redacted] 簽署：Amie
28. 姓名：Lee Shing kan 單位：[redacted] 簽署：kan.
29. 姓名：Tung Hai chi 單位：[redacted] 簽署：Tung.
30. 姓名：Lee Shing kan 單位：[redacted] 簽署：kan.
31. 姓名：WONG CHI OI FANNY 單位：[redacted] 簽署：
32. 姓名：KO KIT 單位：[redacted]
33. 姓名：HAOJIAOYUN 單位：[redacted]
34. 姓名：HAOBAOYU 單位：[redacted] 簽署：
35. 姓名：XIE YUANYUAN 單位：[redacted] 簽署：
36. 姓名：HAOJUNXIONG 單位：[redacted] 簽署：

聯署業主簽署表

反對規劃申請編號 A/YL-MP/417：將加州花園商場（G1-G3及G5-G8號鋪位）改作安老院用途

本人為加州花園住宅業主，現就上述規劃申請正式聯署反對。本人已閱讀及理解反對信函的內容，並支持信函提出的全部反對理由及訴求。

聯署業主名單：

1. 姓名：HUZHONGHAO 單位：[redacted] 簽署：
2. 姓名：CHEN JIAN HUNG 單位：[redacted] 簽署：
3. 姓名：CHEN XIAO JUN 單位：[redacted] 簽署
4. 姓名：Li Hui 單位：[redacted] 簽署 Vivian
5. 姓名：LOK YUEN YEE 單位：[redacted] 簽署
6. 姓名：YAU MAN SZE 單位：[redacted] 簽署
7. 姓名：LUI CHEUK MAN 單位：[redacted] 簽署 家園B期
8. 姓名：CHENG YUEN MAN 單位：[redacted] 簽署
9. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____
10. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____
11. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署：_____
12. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署：_____
13. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____
14. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____
15. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____
16. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____
17. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____
18. 姓名：_____ 單位：_____ 簽署_____

RECEIVED - 4 DEC 1993

Dated the day of 199

(1) SPLENDID KENT LIMITED
(as Registered Owner)

and

(2) CHAN MAN CHEONG and LEUNG SUET YING
(as First Purchaser)

and

(3) KAI SHING MANAGEMENT
SERVICES LIMITED
(as Manager)

---

# PRINCIPAL DEED

of

# MUTUAL COVENANT AND

# MANAGEMENT AGREEMENT

for

PALM SPRINGS
Wo Shang Wai
Yuen Long
New Territories
LOT NO.4750
in
DEMARCATION DISTRICT NO.104

---

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
LIMITED
FOR REGISTRATION

JOHNSON STOKES & MASTER,
SOLICITORS, &C.,
HONG KONG

AFK/S10/91/907275/8

[D452/v1] (231193)

TABLE OF CONTENTS


| | | | Page No. |
|---|---|---|---|
| Parties | | ..... | 1 |
| Recitals | | ..... | 1 |
| Section 1 | | Definitions ..... | 3 |
| Section 2 | | General ..... | 8 |
| Section 3 | | Right of Registered Owner and Manager ..... | 9 |
| Section 4 | | Easements, Rights and Privileges ... | 16 |
| Section 5 | | Covenants, Provisions and Restrictions to be Observed and Performed by All Owners ..... | 18 |
| Section 6 | | Management of the Estate ..... | 20 |
| | 6.1 | Term of Appointment of Manager .... | 20 |
| | 6.2 | Powers and Duties of Manager ..... | 21 |
| | 6.3 | Manager's Fees ..... | 27 |
| | 6.4 | Management and Other Expenses ..... | 28 |
| | 6.5 | Recovery of Management Charges ..... | 32 |
| | 6.6 | Management Funds ..... | 34 |
| | 6.7 | Contributions to Estate Management Expenses ..... | 35 |
| | 6.8 | Termination of Manager's Services .. | 35 |
| Section 7 | | Estate Owners' Committee ..... | 37 |
| Section 8 | | Miscellaneous ..... | 40 |


KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

FOR

THIS PRINCIPAL DEED made the day of 199

BETWEEN

(1) SPLENDID KENT LIMITED whose registered office is situate at [redacted] Hong Kong ("the Registered Owner" which expression shall where the context so admits include its successors and assigns);

(2) CHAN MAN CHEONG ( 陳文昌 ) and LEUNG SUET YING ( 梁雪英 ) both of No.43 of Cypress Drive, Palm Springs Phase 1A, Wo Shang Wai, Yuen Long ("First Purchaser") which expression shall where the context so admits include his successors and assigns); and

(3) KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED ( 啟勝管理服務有限公司 ) whose registered office is situate at [redacted] Hong Kong ("the Manager" which expression shall where the context so admits include its successors appointed under the power herein contained).

WHEREAS :-

The Government Grant

(1) Immediately prior to the Assignment hereinafter recited to the First Purchaser the Registered Owner was the registered owner of the Lot (as defined in Clause 1.1) held from the Government absolutely under and by virtue of the Government Grant (as defined as aforesaid) under which a Government Lease will be granted commencing from 28th September 1990 and expiring on 30th June 2047 subject to the payment of the rent and to the observance and performance of the terms and conditions therein reserved and contained.

Deed Poll

(2) By the Deed Poll (as defined as aforesaid) the Lot was subdivided into Sections A, B, C, D, E, F and the Remaining Portion.

Development of Lot Section by Section in accordance with Master Plans

(3) SECTION A of the Lot is in the course of being developed in accordance with the Master Plans (as defined as aforesaid) and it is intended that the other portions of the Lot except the Reserved Site (as defined as aforesaid) and certain areas reserved for Estate Common Areas and Facilities (as defined as aforesaid) will be developed Village (as defined as aforesaid) by Village in accordance with the Master Plans.

(4) By an Assignment of even date more particularly described in the Sub-Deed (as defined as aforesaid) relating to SECTION A of the Lot, the Registered Owner assigned unto the First Purchaser All Those 13 equal undivided 6,200 shares of and in Section A of the Lot and of and in the buildings thereon together with the sole and exclusive right to use occupy and enjoy All That House Type E, No.43 of Cypress Drive, Palm Springs Phase 1A, Wo Shang Wai, Yuen Long, New Territories, Hong Kong.

Easements, Rights and Privileges for Common Benefit

(5) The Registered Owner and the First Purchaser have agreed KAI SHING owMANAGEMENT SERVICES it is for their common benefit that they and the respective LIMITED

DOCUMENT FOR

the time being of the Lot and the Estate (as defined as aforesaid) should have and be subject to certain easements, rights and privileges, and that certain installations, services, facilities and other things constructed or to be constructed on the Lot in accordance with the Government Grant and the Master Plans should serve or be available for the use and the benefit of the owners (as defined as aforesaid), all on the terms and conditions hereinafter specified.

Rights of Owners

(6) It is desirable to define and regulate the respective rights, interests and obligations of the Owners on various matters.

Purpose of this Deed

(7) The parties hereto have agreed to enter into this Deed for the purposes of making provisions for the matters referred to in Recitals (5) and (6) above and for the management, maintenance and servicing of the Estate and other matters as hereinafter appearing.

Approval of this Deed

(8) The Registrar General (Land Officer) has given his approval to the terms of this Deed pursuant to the Government Grant.

NOW THIS DEED WITNESSETH that the parties hereto have agreed and DO hereby covenant with one another as follows to the intent that this Deed shall enure to the benefit of and shall bind them and each of them and (except in the case of the Manager) their respective successors in title and persons deriving title under or through them or any of them and all persons who may hereafter during the said term of the Government Grant and any renewal thereof become the owner of any part of or interest in the Lot and the Estate.

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
LIMITED
DOCUMENT
FOR REFERENCE

## SECTION 1

## DEFINITIONS

1.1 In this Deed the following expressions shall have the following meanings ascribed to them whenever the context so permits :-

| | |
|---|---|
| "building" | shall mean any building or other structure in, upon, above and below the Lot. |
| "Building Plans" | shall mean the general building plans and specifications for the development of the Estate or any part thereof from time to time approved by the Director as the same may from time to time be amended, varied, altered, added to, modified or substituted. |
| "CABD and SMATV Agreement" | shall mean the Agreement dated 21st January 1993 and registered in the District Land Registry, Yuen Long by Memorial No.542034 made between the Registered Owner and Sun Satellite Services Limited relating to the installation and maintenance at the Estate of communal aerial broadcast distribution and satellite master television systems and other systems. |
| "Car Parks" | shall mean the car parks (not being car parking spaces forming part of or enjoyed with a Unit) which is now or may in the future be constructed on the Lot. |
| "Commercial Development" | shall mean the commercial development which is now or may in the future be constructed on the Lot. |
| "the Club House" | shall mean the building complex constructed on the Lot designated "Club House" on the Master Plans and shall include all recreational facilities within its compound. |
| "Deeds of Grant of Easements" | shall mean any deed or deeds of grant of easements entered into by the Registered Owner and/or the Manager pursuant to the powers reserved under this Deed or any Sub-Deed. |
| "Deed Poll" | shall mean the Deed Poll dated 21st January 1993 and registered in the District Land Registry, Yuen Long by Memorial No.542035. |
| "Director" | shall mean the Director of Buildings and Lands. |
| "the Estate" | shall mean the entire development of the Lot and now known as "PALM SPRINGS ( 加州花園 )" and shall include but not limited to such buildings, structures, facilities and other constructions as are specified and shown on the Master Plans and all alterations or additions thereto or replacements thereof as well as the building foundations and the Estate Common Areas and Facilities. |
| "Estate Common Areas" | shall mean All Those portions of Sections A, C, D and E of the Lot as respectively shown coloured Pink hatched Black, Indigo hatched Black, Yellow hatched Black and Green hatched Black on the Plan annexed to the Deed Poll and those parts of the Estate not otherwise |

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE ONLY

| | |
|---|---|
| | specifically assigned or reserved to or for the exclusive use of any one or more Owners and shall include but not limited to the Club House, the other Recreational Facilities, the roads serving the whole Estate, the sewage treatment works, the sewage pumping station, the refuse collection points, the gas container compound, the generator room and street hydrant pump room and such areas, services and facilities serving the Estate as a whole and designated as such Estate Common Areas by the Registered Owner from time to time, shall exclude Village Common Areas. |
| "Estate Common Areas and Facilities" | shall mean collectively the Estate Common Areas and Estate Common Facilities. |
| "Estate Common Facilities" | shall mean and include all collector and other sewers, drains, storm water drains, watercourses, cables, pipes, wires, ducts, underground box culverts, water intake (including pump house, steps and pipes) flushing mains, fresh water mains, ducts, plant and machinery and other like structures, facilities and services being in under or above the Estate and for the benefit and service of the Estate as a whole but shall exclude Village Common Facilities. |
| "Estate Management Budget" | shall mean the budget to be prepared for the Estate more particularly described in Clause 6.4.1. |
| "Estate Management Expenses" | shall mean all costs, charges, expenses and outgoings incurred by the Manager in relation to the management and maintenance of the Estate less the Village Management Expenses. |
| "the Estate Owners' Committee" | shall mean a committee of Owners established as provided in Section 7 hereof. |
| "Estate Rules" | shall mean the Estate Rules from time to time in force as provided in Clause 6.2.2(a) relating to the use operation and maintenance of the Estate. |
| "Government" | shall mean the Hong Kong Government. |
| "Government Grant" | shall mean New Grant No.3973 as the same may from time to time be amended, varied, altered, modified or substituted. |
| "Landscape Proposals" | shall mean the landscape proposals referred to in the Special Condition 6(a) of the Government Grant as the same may from time to time be amended, varied, altered, modified or substituted in accordance with the terms of the Government Grant. |
| "LPG Agreement" | shall mean the Agreement dated 21st January 1993 and registered in the District Land Registry, Yuen Long by Memorial No.542033 made between the Registered Owner and Mobil Oil Hong Kong Limited relating to the supply of liquefied petroleum gas to the Estate. |

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE ONLY

| | |
|---|---|
| "Lot" | shall mean Lot No.4750 in Demarcation District No.104 Wo Shang Wai, Yuen Long, New Territories and any Extension or Extensions thereto. |
| "maintain" | shall mean repair, uphold, support, rebuild, renew, overhaul, pave, purge, scour, cleanse, empty, amend, keep, tend, replace and decorate or such of the foregoing as may be applicable in the circumstances and in the interest of good estate management, and "maintenance" shall be construed accordingly. |
| "management" | shall mean all duties and obligations to be performed and observed by the Manager pursuant to the Government Grant or as herein or in any Sub-Deed provided. |
| "Management Areas" | shall mean those parts or the Estate (be they situated in a Village or otherwise) which are required by the Manager in order to carry out its duties as herein and in the Sub-Deed and in the Government Grant provided. |
| "Management Budget" | shall mean collectively the Estate Management Budget and Village Management Budget. |
| "Management Charges" | shall mean collectively the Manager's Fee, Estate Management Expenses and Village Management Expenses and other costs and expenses incurred by the Manager in carrying out its duties as herein and in any relevant Sub-Deed provided. |
| "Management Expenses" | shall mean collectively the Estate Management Expenses and Village Management Expenses. |
| "Management Funds" | shall mean all monies received, recovered or held by the Manager pursuant to this Deed and the Sub-Deeds except only the Manager's Fee. |
| "Manager" | shall mean the Manager or any other manager for the time being appointed as manager of the Estate pursuant to the provisions of this Deed and the Government Grant. |
| "Manager's Fee" | shall mean the remuneration of the Manager as hereinafter provided and as provided in any Sub-Deed. |
| "Master Plans" | shall mean the master layout plans referred to in Special Condition 6(a) of the Government Grant as the same may from time to time be amended, varied, altered, modified or substituted in accordance with the terms of the Government Grant. |
| "Occupation Permit" | shall mean a temporary or permanent Occupation Permit issued by the Building Authority. |
| "Occupiers" | shall mean and include any person occupying or using a Unit with the consent, express or implied, of an Owner who owns the Unit, including but without prejudice to the generality thereof any tenant and any member of the Owner's or tenant's family |

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REGISTRATION

the Owner's or tenant's servants, agents, invitees, licensees or visitors.

"Owners" shall mean the Registered Owner and any person in whom for the time being the legal estate in a Share is vested including joint-tenants or tenants-in-commons and its or his or their executors administrators successors in title and person deriving title under or through it or them, and shall include, where the context so permits, the Owners' Occupiers and where the legal estate in a Share has been assigned or charged by way of legal charge or equitable mortgage by deed, the word "Owner" shall include both the mortgagor and the mortgagee Provided however that subject to the provisions of any agreement the voting rights attached to a Share by the provision of this Deed or any Sub-Deed shall be exercisable by the mortgagor unless the mortgagee is in possession or in receipt of the rent and profits of the Share.

"Recreational Facilities" shall mean and include such areas and facilities in the Lot (indoor and outdoor) as shall be designated recreational facilities from time to time by the Registered Owner.

"Reserved Site" shall mean the site reserved pursuant to Special Condition 9 of the Government Grant which may be used by Government for the erection of a primary school or for any other purposes as may be deemed appropriate by the Government and which is to be surrendered to the Government when required by the Director.

"Rules" shall mean collectively the Estate Rules and Village Rules.

"Share" shall mean an equal undivided part or share or interest of and in any Village.

"Sub-Deed" shall mean a Sub-Deed of Mutual Covenant entered into for the purpose of making further provisions for the management, maintenance and servicing of a Village and its equipments, services and apparatus and for the purpose of further defining and regulating the rights interests and obligations of the Owners thereof and to provide for a due proportion of the Village Management Expenses to be borne by the Owners thereof.

"Unit" shall mean a part of any Village in respect of which the full and exclusive right and privilege to hold use occupy and enjoy is held or has been or is intended to be assigned to an Owner, and "his Unit" in relation to an Owner shall mean the Unit which that Owner has the full and exclusive right and privilege to hold use occupy and enjoy.

"Village" shall mean either one of the phases in which the Lot is or is intended to be developed in conformity with the Master Plans or any section

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR ...

| | |
|---|---|
| | of the Lot in respect of which a Sub-Deed is or is proposed to be entered together with the messuages, erections and buildings erected or to be erected therein. |
| "Village Common Areas" | shall mean those areas in a Village designated as Village Common Areas in the relevant Sub-Deed or other areas designated as Village Common Areas by the Registered Owner from time to time. |
| "Village Common Areas and Facilities" | shall mean collectively the Village Common Areas and Village Common Facilities. |
| "Village Common Facilities" | shall mean those facilities in a Village designated as Village Common Facilities in the relevant Sub-Deed or other facilities designated as Village Common Facilities by the Registered Owner from time to time. |
| "Village Management Expenses" | shall mean the expenses in connection with the management, maintenance and servicing of a Village and more particularly described in the relevant Sub-Deed. |
| "Village Rules" | shall mean the Village Rules from time to time in force as hereinafter provided for in Clause 6.2.2(b) relating to the use operation and maintenance of the Village. |

1.2 In this Deed (if the context so permits or requires) words or expressions importing the masculine gender shall include the feminine or neuter gender.

1.3 The headings in this Deed are included merely for ease of reference and shall not affect the interpretation or construction of the relevant clauses and paragraphs.

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
LIMITED
DOCUMENT
FOR REFERENCE

## SECTION 2

## GENERAL

2.1 Village held subject to and with benefit of easements

Each Village shall be held by the Owners thereof for the time being and all persons deriving title under or through them subject to and with the benefit of the easements, rights, privileges, obligations, covenants, terms and conditions set out in this Deed, any relevant Sub-Deed, the CABD and SMATV Agreement, the LPG Agreement and the Deeds of Grant of Easements.

2.2 Owners to hold subject to this Deed and Sub-Deed

Each Owner shall hold his Share and the full and exclusive right and privilege to hold use, occupy and enjoy his Unit subject to and with the benefit of the easements, rights, privileges, obligations, covenants, terms and conditions set out in this Deed, any relevant Sub-Deed, the CABD and SMATV Agreement, the LPG Agreement and the Deeds of Grant of Easements.

2.3 Owners bound by covenants

Each Owner shall at all times hereafter be bound by and shall observe and perform the obligations, covenants, terms and conditions set out in this Deed, any relevant Sub-Deed, the CABD and SMATV Agreement, the LPG Agreement and the Deeds of Grant of Easements and the benefit and burden thereof shall be annexed to every part of the Lot and the Estate.

2.4 Recreational facilities of Club House to be enjoyed by members only

The Club House facilities shall be used only by members of the Club House their immediate family and permitted guests who shall abide by the rules, regulations and by-laws of the Club House made from time to time by the Manager.

2.5 Excepted drainage rights for adjoining land

There is and shall be excepted and reserved unto the Registered Owner as owner of Lot No.4754 in Demarcation District No.104 ("the Adjoining Land") and its successors and assigns and the owners for the time being of the Adjoining Land and the right (and such right is hereby granted to the First Owner and its successors and assigns and the owners for the time being of the Adjoining Land) to discharge storm water and rain water onto or into the drainage system of the Lot including but not limited to the drains, channels, nullahs and the underground box culverts of the Lot.

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE

## SECTION 3

## RIGHTS OF REGISTERED OWNER AND MANAGER

3.1.1 Rights of Access for completing the Estate

Subject to Clause 3.2 the Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege and at all times with contractors, servants, agents, workmen or other persons authorised, to enter into and upon any part of the Lot and the Estate with all necessary tools, equipment, plant and materials for the purpose of (i) completing or commissioning the construction of the Estate Common Areas and Facilities, the Village Common Areas and Facilities and the development of any Village and (ii) carrying out other works in under on or over the Lot and the Estate as it shall require from time to time. The Registered Owner in pursuance of any such works shall notify the Owners in writing as to the areas or parts of the Lot and the Estate which the Owners may not use while such works are being carried out and the Owner shall comply with the requirements of such notification. The Registered Owner shall not incur any liability of any nature whatsoever to any Owner or other person having an interest in the Estate by reason of the works.

3.1.2 The Registered Owner's and Manager's right of access to maintain

The Registered Owner and the Manager their respective contractors, agents, servants, workmen and other persons authorised by them shall have the exclusive right and unrestricted right and privilege to enter into and upon any part of the Estate and where necessary, the interior of any Unit upon prior reasonable notice (except in case of emergency) for the purpose of inspecting or maintaining any part or parts thereof including the Estate Common Areas and Facilities, the Village Common Areas and Facilities or any apparatus or equipment used or installed for the benefit of the Estate or any Village or otherwise carrying out the management and maintenance of the Estate or the Village or performing the Manager's obligations hereunder or under any relevant Sub-Deed or as the case may be.

3.1.3 Right to change name and numbering

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to change the name of the Estate or any part thereof and to change at any time the description or numbering of any building in the Estate as it shall in its absolute discretion think fit upon giving not less than 3 months prior written notice to all Owners and shall not be liable to any Owner or other persons having an interest in the Estate for any damages, claims, costs or expenses resulting therefrom or in connection therewith.

3.1.4. Right to designate Common Areas

The Registered Owner shall have the exclusive right and privilege subject to the approval of the Estate Owners' Committee to designate and declare by deed or in writing for such period or periods as the Registered Owner shall in its absolute discretion deem fit, any Units the sole and exclusive right to hold, use, occupy and enjoy of which and to receive the rents and profits therefrom is for the time being beneficially owned by the Registered Owner, or any part of the Estate (not forming part of a Unit), to be additional Estate Common Areas or Village Common Areas whereupon with effect from such

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE

designation or declaration and during such period or periods of designation or declaration such area or part or parts shall form part of the Estate Common Areas or (as the case may be) Village Common Areas and the Owners shall contribute to the maintenance and upkeep of the same as if they were part of the Estate Common Areas or (as the case may be) Village Common Areas.

3.1.5 Use of part or parts of Estate not yet assigned or developed

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to license any part of the Estate not yet assigned or developed to the Manager, without any consideration, for use by the Owners as gardens or for recreational activities and in such event, such part of the Estate shall for the period of the licence be deemed to be part of the Estate Common Areas or Village (as the Manager shall deem appropriate) Common Areas and the Owners shall contribute towards the maintenance of the same. The Registered Owner shall be entitled to terminate any such licence by giving to the Manager one month's notice, in which event such part of the Estate or such portion thereof as shall be required by the Registered Owner shall be vacated by the Manager and vacant possession thereof shall be delivered to the Registered Owner.

3.1.6 Right to assign Common Areas and Facilities to Manager for benefit of Owners

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege, subject to the consent of the Registrar General (Land Officer), to assign the whole of the Estate Common Areas and Facilities or Village Common Areas and Facilities together with the Shares relating to the Estate Common Areas and the Village Common Areas to the Manager, without consideration, for the general benefit of the Owners subject to this Deed and any relevant Sub-Deed relating to the same and upon such assignment such areas and facilities shall be held by the Manager as trustee for all the Owners and if the Manager shall resign or be wound up or is removed and another manager appointed in its stead in accordance with the provisions of this Deed, then the liquidator or the outgoing Manager shall assign such Estate Common Areas and Facilities and Village Common Areas and Facilities together with the Shares relating to the Estate Common Areas and the Village Common Areas to the new manager to hold as such trustee as aforesaid Provided Always that nothing herein contained shall in any way fetter or diminish the rights, powers, or authorities, entitlements, duties and obligations of the Manager contained in this Deed or any relevant Sub-Deed Provided Further that the Manager shall not be required to pay Management Charges in respect of the Estate Common Areas and Facilities and the Village Common Areas and Facilities and the Shares relating to the Estate Common Areas and the Village Common Areas assigned hereunder.

3.1.7 Amendments to Building Plans, Master Plans and Landscape Proposals

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to amend, vary, alter, add to, modify or substitute the Building Plans, the Master Plans and the Landscape Proposals existing at the date hereof without the concurrence or approval of any Owner or other person having an interest in the Estate but nothing herein contained shall absolve the Registered Owner from the requirements of obtaining the prior written consent of the Director. No such amendment, variation, alteration, addition, modification or substitution shall have to the Owners any right of action against the Registered Owner.

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT
FOR

3.1.8 Amendments to Government Grant and extensions to Lot

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to obtain from the Government any amendment, variation, alteration, addition, modification or substitution (in this Clause 3.1.8 collectively "amendment") to or of the terms and conditions of the Government Grant and extensions to the Lot and to sign or execute any documents in connection therewith in the name of the Registered Owner only without the necessity of joining in other Owners and the amendments to the Government Grant or extensions to the Lot shall be binding on the Owner after execution of the relevant document by the Registered Owner. No such amendment or extensions shall have to the Owners any right of action against the Registered Owner.

3.1.9 Adjust boundary

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right to adjust or re-align the boundary of the Lot and to negotiate and agree with the Government in connection therewith and for that purpose to effect any surrender, extension or regrant provided that the exercise of this right shall not interfere with an Owner's right to hold, use, occupy and enjoy the part of the Estate which he owns.

3.1.10 Surrender or assign to Government

The Registered Owner shall have the exclusive right and unrestricted right and privilege to surrender, dedicate or assign or part with possession of any part or parts of the Lot or the Estate including but not limited to the Reserved Site which are required to be surrendered or assigned to the Government or dedicated for public use without the necessity of joining in other Owners. No such surrender, dedication, assignment or parting with possession shall give to the Owners any right of action against the Registered Owner.

3.1.11 Dedication to public

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right to dedicate to the public any part or parts of the Estate Common Areas and Facilities or Village Common Areas and Facilities or any part or parts of the Lot or the Estate vested in the Registered Owner for the purposes of passage of gas, storm water, rainwater, fresh water, sea water, sewage, electricity, electronic signals, persons, goods or vehicles in such manner as the Registered Owner shall in its absolute discretion deem fit Provided that (a) in making such dedication the Registered Owner shall not interfere with an Owner's right to hold, use, occupy and enjoy his Unit (b) no Owner except the Registered Owner shall have any claim for any benefit in the event that the Government may permit the site coverage or the plot ratio for any building or buildings or for any part or parts or any building or buildings to exceed the permitted percentage site coverage or the permitted plot ratio, as the case may be, as a result of such dedication or in the event that the Government may offer any money or grant any land as compensation for or in exchange of such dedication and (c) any extra site coverage or plot ratio or monetary compensation obtained by the Registered Owner as a result of dedication of any part or parts of the Estate Common Areas and Facilities or Village Common Areas and Facilities shall be used and designated as part of the Estate Common Areas and Facilities or Village Common Areas and Facilities or go into the Management Funds, as the case may be.

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
LIMITED
DOCUMENT
FOR S[illegible]

3.1.12 Right to amend Common Areas

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to amend, vary, alter, add to, modify or substitute any part of the Estate Common Areas and Facilities or Village Common Areas and Facilities , without the concurrence or approval of any Owners or other persons having an interest in the Estate Provided Always that their rights and interest shall not be adversely affected. No such amendment, variation, alteration, addition, modification or substitution shall give to the Owners any right of action against the Registered Owner.

3.1.13 Sub-Deeds

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege, without the necessity of making every Owner a party thereto to enter into a further Sub-Deed or Sub-Deeds in respect of any Village or any part thereof for the purpose of making provisions for the management, maintenance and servicing of that Village or any part thereof and its equipments, services and apparatus and for the purpose of defining and regulating the rights, interests and obligations of the Owners thereof Provided further that such Sub-Deed or Sub-Deeds shall be previously approved in writing by the Registrar General (Land Officer).

3.1.14 Reallocation of Shares

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to allocate and from time to time re-allocate Shares to any Units the ownership of which is retained by the Registered Owner.

3.1.15 Sub-division of Commercial Development or Car Park

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to sub-divide the Commercial Development or the Car Parks or any part thereof or any Units therein of which it is the Owner and to allocate or re-allocate to the sub-divided parts the Shares originally allocated to such parts under any Sub-Deeds.

3.1.16 Affix flue pipes and chimneys

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to install in or affix to and use (or permit or grant the right to any person to install in or affix to and use) any part of the Estate to which no Owner has the exclusive right to occupy, including the external walls (other than the external walls outside the Units for residential use and the Reserved Site), flue pipes, conduits, chimneys, plant, machinery and other apparatus, as the Registered Owner shall think fit, together with the right to repair, maintain, service, remove or replace the same.

3.1.17 Affix advertising signs and structures

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to use or grant the right to use all the external walls (other than the external walls outside the Units for residential use and the Reserved Site) parapet walls, canopies, main roofs, or upper roofs of any buildings (unless forming part of a Unit for residential use) or any part or parts thereof for advertising purposes and to display, install, erect, affix or permit to be displayed, installed, erected or affixed thereon and thereto such advertising signs, placards, posters or other advertising structures whatsoever (whether illuminated or not) subject to the approval of any Government authority concerned

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT
FOR

(if necessary) and with the right to remove, repair, maintain, service or replace the same provided that the same shall not unnecessarily interrupt the enjoyment of any Unit.

3.1.18 Broadcast reception information distribution and communications systems

Subject to the CABD and SMATV Agreement the Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to install in or affix to or use or operate on (or permit or grant the right to any person to install in or affix to or use or operate on) any part of the Estate to which no Owner has the exclusive right to occupy, including the external walls (other than the external walls outside the Units for residential use and the Reserved Site) any broadcast reception, information distribution or communications system including, without limitation, satellite master antenna system, communal aerial broadcast distribution system, microwave distribution system, cable and wireless communications systems and transmission and transponder systems, together with the right to repair, maintain, service, remove or replace the same.

3.1.19 Lay drains and other services

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right to construct maintain lay alter remove re-route and renew drains, pipes, cables, sewers and other installations, fittings, chambers and other structures within the Estate or partly within the Estate and adjoining land to supply utilities services and recreational facilities to the Estate and/or to any other adjoining adjacent or neighbouring lands and to grant licence or otherwise permit or grant the right so to do any of the aforesaid to any person on such terms and conditions as the Registered Owner may deem fit.

3.1.20 Incorporate extensions to Lot

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to negotiate and agree with the Government to incorporate any lands as extensions to the Lot Provided that all premiums and fees payable for the same shall be borne by the Registered Owner and Provided further that no Owner except the Registered Owner shall have any claim for any benefit or compensation arising therefrom and Provided Further that as from the date of such incorporation the relevant extension shall form part of the Lot and shall be subject to this Deed and any relevant Sub-Deed.

3.1.21 Obtain rights over adjoining lands

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to obtain the grant of any rights, rights of way or easements or quasi-easements (including but not limited to the right to use any roads, passageways, walkways, footpaths, pedestrian bridges, gardens, open spaces, nullahs and culverts, recreational areas and facilities, sewage treatment plants and facilities, refuse collection and disposal areas and facilities, drainage system and gas, water and electricity storage, transformation and supply systems) over any adjoining or neighbouring lands or to obtain any similar rights by licence for the benefit of the Lot and the Estate on such terms and conditions and from such persons as the Registered Owner shall deem fit.

3.1.22 Grant rights to adjoining lands

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

right and privilege to grant any rights, rights of way or easements or quasi-easements (including but not limited to the right to use any roads, passageways, walkways, footpaths, pedestrian bridges, gardens, open spaces, nullahs and culverts, sewage treatment plants and facilities, refuse collection and disposal areas and facilities, drainage system and gas, water and electricity storage transformation and supply systems, but excluding the right to use any recreational areas and facilities) over any part or parts of the Estate Common Areas and Facilities or Village Common Areas and Facilities or to grant any similar rights by licence for the benefit of any adjoining or neighbouring lands on such terms and conditions and from such persons as the Registered Owner shall deem appropriate.

3.1.23 Grant right to supply gas

Subject to the LPG Agreement the Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege to grant to any persons the exclusive or non-exclusive right to supply gas or liquified gas to the Estate or any part thereof for such consideration for its own use and benefit and on such terms and conditions as the Registered Owner shall deem appropriate.

3.1.24 Designate parts for exclusive use by village

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right and privilege subject to the approval of the Estate Owners' Committee and the approval of the Village Owners' Committee elected in accordance with the provisions of the Sub-Deed of the relevant Village to designate and redesignate any part of the Estate the sole and exclusive right to hold, use, occupy and enjoy of which and to receive rents and profits therefrom is for the time being beneficially owned by the Registered Owner as exclusive to any Village, and upon such designation or redesignation that part shall be used or enjoyed only by the Owners of that Village, the Registered Owner and the Manager to the exclusion of the other Owners. The Registered Owner shall also subject to such approvals as aforesaid have the exclusive and unrestricted right and privilege to revoke such designation and redesignation.

3.1.25 Assignment of LPG Agreement and CABD and SMATV Agreement

The Registered Owner shall have the exclusive and unrestricted right to assign the LPG Agreement or the CABD and SMATV Agreement or both to the Manager for the benefit of the Owners with (in so far as is possible) power for the Manager to further assign the same to its successors.

3.2 Manager to Act Reasonably

Notwithstanding the provisions of Clause 3.1, the rights and privileges therein reserved by the Registered Owner or the Manager shall not in any way contravene the terms covenants and conditions of the Government Grant and the provisions of this Deed or any relevant Sub-Deed and shall not unreasonably impede or obstruct any Owner's reasonable access to his Unit.

3.3 Appointment of Attorney

The Owners hereby jointly and severally and irrevocably appoint the Registered Owner as their attorney and grant unto the Registered Owner the full right power and authority to do all acts deeds matters and things and to execute and sign seal and as their act and

KAPSHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT
FOR REFERENCE

deed deliver such deed or deeds and to sign such documents or instruments as may be necessary for the exercise of or incidental to the Registered Owner's rights mentioned in Clause 3.1.

3.4 Rights of Registered Owner or Manager exercisable from time to time

The rights and privileges reserved unto the Registered Owner or the Manager under Clause 3.1 may be exercised by the Registered Owner or as the case may be the Manager from time to time and on such terms and conditions as may be deemed appropriate and there shall be no limit as to the number of times which such rights and privileges may be exercised. Whether expressly so stated the Registered Owner or as the case may be the Manager may permit the exercise by any other person of or grant to any other person the right to exercise such rights and privileges.

3.5 Consideration received for exercise of rights and privileges

Unless otherwise stated any consideration received or receivable in the exercise by the Registered Owner of any of the rights and privileges reserved unto it under Clause 3.1 shall be for the own use and benefit of the Registered Owner and may be on such terms and conditions as the Registered Owner may deem appropriate.

## SECTION 4

## EASEMENT, RIGHTS AND PRIVILEGES

4.1.1 Easements, Rights and Privileges granted to Owners of Each Village

Subject to Clause 4.1.3 and to the Deeds of Grant of Easements, the Owners for the time being of each Village or part thereof shall (in common with all others having the like right) be entitled to the following easements, rights and privileges, during the said term of the Government Lease to be granted under the Government Grant and any renewal thereof :-

(a) Right of way over Estate Common Areas

full right and liberty at all times (subject to interruption for necessary maintenance) by day or night, with or without vehicles, to go, pass and repass along, over and upon the Estate Common Areas for all purposes connected with the proper use of the Village or part thereof;

(b) Right to passage of water

full right and liberty at all times (subject to interruption for necessary maintenance) to use and receive the benefit of the Estate Common Facilities for the free passage and running of fresh and salt water, sewage, gas, electricity and other services to and from the Village for all purposes connected with the proper use and enjoyment of the Village or part thereof; and

(c) Right to other easements

all other easements, rights and privileges belonging or appertaining to the Village or part thereof.

4.1.2 Conditions of enjoyment of easement

All the foregoing easements, rights and privileges are subject to and conditional upon the Owners for the time being of the Village or part thereof in respect of which they have been granted paying their due proportion of the Management Charges and observing and complying in all other respects with the requirements of this Deed and any relevant Sub-Deed.

4.1.3 Commencement of easements

The grant of each of the foregoing easements, rights and privileges shall not take effect until :-

(a) the completion of the development of the Village or part thereof in respect of which the easements, rights and privileges have been granted to the Owners thereof;

(b) the completion of so much of the Estate Common Areas and Facilities and other parts of the Estate as to render the exercise of the easement, right or privilege of practical use and benefit to the said Owners;

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE

and then only :-

(i) in respect of the said completed Village or part thereof; and

(ii) until such time as the Estate Common Areas and Facilities have all been completed, in respect only of such parts thereof as shall from time to time be completed.

For the purpose of this Clause 4.1.3, completion of a building shall be evidenced by the issue of an Occupation Permit in respect thereof.

4.2 Easements, rights and privileges to which Owners of Villages are subject

The Owners for the time being of each Village or part thereof shall hold the Village subject to the following easements, rights and privileges :-

(a) such of the easements, rights and privileges set forth in Clause 4.1.1 as are applicable to or affect their Village or part thereof;

(b) the easements, rights and privileges set forth in Clause 3.1;

(c) the easements, rights and privileges set forth in the Deeds of Grant of Easements.

4.3 Exclusion of rights

Save as expressly provided herein or in any Sub-Deed, no Owner shall have any right to enter upon any part of the Lot or the Estate.

4.4.1 Owners' right to join the Club House

Every Owner of a Unit for residential use shall be entitled, on completion of the sale and purchase of his Unit, to become a member of the Club House and he shall abide by the rules and regulations of the Club House. Such rules and regulations may provide for :-

(a) payment of usage fees for the Club House facilities and different fees may apply to different classes of users;

(b) nomination by a non-resident Owner of his tenant or resident occupier as a member of the Club House in place of himself;

(c) restrictions on use of the Club House facilities by a member, his family and guests and different restrictions may apply to each of them.

4.4.2 Owners of Commercial Development and Car Parks no right to use the Club House

The Owners of the Commercial Development and the Owners of the Car Parks shall have no right to use the Club House facilities or the Recreational Facilities and they shall not be liable to contribute to the Management Expenses attributable to the Club House and the Recreational Facilities.

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE ONLY
只供參考用

## SECTION 5

## COVENANTS, PROVISIONS AND RESTRICTIONS TO BE OBSERVED AND PERFORMED BY ALL THE OWNERS.

5.1 To pay taxes

Each Owner shall promptly pay and discharge all existing and future taxes, rates, assessments and outgoings of every kind assessed or payable from time to time in respect of his Unit and shall indemnify the other Owners from and against all liability therefor.

5.2 To pay Management Charges

Each Owner shall pay to the Manager on the due date his share of the Management Charges as provided herein and in any relevant Sub-Deed.

5.3 No contravention of Government Grant or acts affecting insurance

No Owner shall do or permit or suffer to be done any act or thing in contravention of the Government Grant or whereby any insurance on the Estate may become void or voidable or whereby the premium for any such insurance may be increased (the normal use of the Unit for which it is designed excepted) and in the event of any breach of this Clause by any Owner, he shall in addition to any other liability pay the amount of any increase in premium caused by or on account of such breach and in the event of the Estate or any part thereof being damaged or destroyed by fire at any time and the insurance money under any insurance against fire effected thereon being wholly or partially irrevocable by reason solely or in part of any act or default of any Owner then and in every such case such Owner shall forthwith pay to the Manager on behalf of the other Owners the whole or (as the case may require) a fair proportion of the cost of rebuilding or reinstating the same.

5.4 To indemnify other Owners

Each Owner shall indemnify all other Owners against any actions, proceedings, claims and demands whatsoever in respect of any loss or damage to any person or property caused by or as the result of the act or negligence of such Owner of his Unit or any person using his Unit with his consent expressed or implied or by or through or in any way owing to the overflow of water or the escape of fumes, smoke or anything else originating therefrom.

5.5 To be responsible for Occupiers

Each Owner shall be liable to the Manager and shall indemnify all other Owners for the acts, omissions and defaults of the occupiers of his Unit and shall pay all costs, charges and expenses incurred in repairing or making good any loss or damage caused by the act, neglect or default of such persons. In the case of loss or damage which the Manager is responsible to make good or repair, such costs charges and expenses shall be recoverable by the Manager as herein provided and in the case of loss or damage suffered by other Owners of any part of the Estate for which the Manager is not responsible to make good or repair, such costs, charges and expenses together with all other damages recoverable by law shall be recoverable by the person sustaining the loss or damage.

KAISHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE ONLY
只供參考用
PS

5.6 No interference with construction or maintenance of Estate

No Owner shall do or permit or suffer to be done and each Owner will take all possible steps to prevent the Occupiers of his Unit from doing any act, deed, matter or thing which in any way interferes with or affects or which is likely to interfere with or affect the construction of any part of the Estate at any time in the course of construction or the maintenance and management of the Estate as herein provided.

5.7 To Observe Rules

All Owners shall at all times be bound by and observe and perform the Rules.

MANAGEMENT
DOCUMENT
FOR INFORMATION ONLY
只供

## SECTION 6

## MANAGEMENT OF THE ESTATE

### 6.1 TERM OF APPOINTMENT OF MANAGER

6.1.1 (a) Management to be undertaken by the Manager

The management and maintenance of the Estate shall be undertaken by the Manager initially for a term commencing from the date of the issue of the first Occupation Permit in respect of any part of the Estate and expiring on a date which is 2 years after the date of the issue of the full certificate of compliance in respect of the whole Estate ("the initial period") and such appointment shall continue thereafter until the Manager's appointment is terminated pursuant to the provisions hereinafter mentioned.

(b) Manager may resign on 3 months' notice

The Manager may at any time after the expiration of the initial period, terminate the appointment as Manager of the Estate by giving to the Estate Owners' Committee 3 months' written notice of termination.

(c) Manager may be dismissed on 3 months' notice

Similarly, the Estate Owners' Committee may at any time after the expiration of the initial period, terminate the appointment of the Manager as Manager of the Estate by giving to the Manager 3 months' written notice of termination.

(d) Manager shall be dismissed on liquidation

The appointment of the Manager shall be terminated forthwith if the Manager shall go into liquidation (except for the purpose of amalgamation or reconstruction).

6.1.2 Manager bound by this Deed

The Manager shall be bound by and shall observe and perform all of the conditions, duties and obligations on its part to be observed and performed as herein and in any Sub-Deed provided.

6.1.3 Manager appointed attorney to enforce this Deed

The Manager shall be deemed to be acting for all the Owners collectively and not for the Owners individually, and each Owner shall be deemed to have appointed the Manager irrevocably as Attorney to enforce the provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed and each Owner shall be deemed to have covenanted not to enforce the terms of this Deed of any relevant Sub-Deed otherwise than through the Manager unless the Manager shall be in breach of the provisions of this Deed or any relevant Sub-Deed.

6.1.4 Commencement of Manager's obligations

The obligations of the Manager to provide management in

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT

respect of any part of the Estate shall commence from the date when an Occupation Permit has been issued in respect of such part.

6.2 POWERS AND DUTIES OF MANAGER

6.2.1 Powers and duties of Manager

The Manager shall be responsible for and shall have full and unrestricted authority to do all such acts and things as may be necessary or requisite for the proper management and maintenance of the Estate, and without prejudice to the generality of the foregoing shall be full power and authority :-

(1) To inspect

to inspect and examine the entire Estate including the interior of all Units (on reasonable notice except in case of emergency when inspection may be immediate) at reasonable intervals;

(2) To maintain

to carry out all works necessary to maintain the Estate and every part thereof in a good, clean, satisfactory and safe condition;

(3) To ensure Owner's obligations to repair

to ensure that all Units are maintained in a satisfactory manner and in the event of default to put in hand any necessary maintenance and to recover the cost therefor from the defaulting Owner or his Occupiers;

(4) To paint exteriors

to paint or repaint at reasonable intervals as appropriate the exteriors of all the buildings and to clear off graffiti as and when necessary;

(5) To replace glass

to replace any broken glass, doors, windows or fixtures in the Estate Common Areas and Village Common Areas;

(6) To provide lighting

to keep all the Estate Common Areas and Village Common Areas well lighted;

(7) To ventilate

to keep in good repair the ventilation of such parts or the Estate Common Areas and Village Common Areas as are enclosed;

(8) To clean Estate

to keep the Estate and all parts thereof (other than Units) in a clean, sanitary and tidy condition;

(9) To remove refuse

to remove all refuse from the Estate and every part

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

thereof and arrange for its disposal at regular intervals and to maintain refuse collection facilities to the satisfaction of the relevant Government Departments;

(10) To prevent obstruction

to prevent so far as possible the obstruction of any of the Estate Common Areas and Village Common Areas and to remove such obstruction thereon;

(11) To clear sewers

to keep clear and in good working conditions all the common sewers, drains, watercourses and pipes in the Estate;

(12) To keep Estate Common Facilities and Village Common Facilities in working order

to keep the Estate Common Facilities and Village Common Facilities in good condition and working order;

(13) To keep plant in working order

to keep all plant, machinery and equipment on the Estate Common Areas and Village Common Areas in good condition and working order and, in the case of lifts, in accordance with any relevant laws and regulations;

(14) To prevent dumping of refuse onto Government property

to prevent so far as possible any refuse or other matter being deposited, washed, eroded or falling from the Estate onto any public roads or Government property and to remove any such refuse or matter therefrom;

(15) To remove unauthorised structures

to remove anything erected or installed in contravention of the terms of the Government Grant and this Deed and any Sub-Deed or any relevant laws and regulations and to demand and recover from the person responsible for the cost of removal and making good any damage caused by such erection or installation;

(16) To maintain fire fighting installations and appliances

to provide and maintain fire services installations, appliances and equipment in the Estate as required by the Government Grant and all relevant laws and regulations and such other fire and safety installations, appliances and equipment as the Manager may deem necessary or desirable;

(17) To provide security

to provide and maintain a security force, watchmen and caretakers for the Estate and every part thereof and to install, operate and maintain security installations therein at the absolute discretion of the Manager;

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

(18) To control vehicles

to control parking and all vehicular and pedestrian traffic within the Estate, to impose such parking fees as may be prescribed by the Rules and to tow away and impound vehicles for breach of the Rules, or the provisions herein or in any relevant Sub-Deed and to charge the owner of the vehicle which has been towed away and impounded or who has defaulted in paying parking fees such fees and expenses including interest and collection charges mentioned in Clause 6.5.2, as the Manager shall in its absolute discretion think fit;

(19) To maintain and improve services and to charge usage fees

to do all things which the Manager shall in its discretion deem necessary or desirable for the purposes of maintaining and improving all facilities and services in or on the Estate or for the better enjoyment or use of the Estate by the Owners and in particular to maintain and manage the Recreation Facilities and to charge the Owners who use such facilities usage fees, which shall be deemed to be part of the Management Funds;

(20) To appoint solicitors

to appoint solicitors with authority to accept service on behalf of all the Owners in all legal proceedings relating to the Estate or any part thereof and, in particular but without limiting the foregoing, in all proceedings in which the Government shall be a party, and within 7 days of being requested so to do by the Director or other authorised officer, to appoint a solicitor to accept service on behalf of all such Owners for the purpose of Order 10 Rule 1 of the Rules of the Supreme Court (or any provision amending or in substitution for the same);

(21) To prevent unauthorised use of Estate and Village Common Areas

to prevent any person from occupying or using the Estate Common Areas and Facilities and Village Common Areas and Facilities otherwise than in accordance with the written permission of the Manager and the provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed;

(22) To comply with statutory requirements

to take all steps necessary or expedient for complying with the Government Grant and any Government requirements concerning the Estate or any part thereof;

(23) To prevent breach of Government Grant

to prevent and to take action to remedy any breach by any Owner or other person of any provisions of the Government Grant;

(24) To prevent alteration or injury to Estate

to prevent any person from detrimentally altering or

KAI FUNG MANAGEMENT SERVICES LIMITED DOCUMENT FOR REFERENCE ONLY

injuring any part of the Estate, the Estate Common Areas and Facilities or the Village Common Areas and Facilities;

(25) To collect monies and pay outgoings

to demand, collect and receive all amounts payable by Owners under the provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed and to pay and discharge out of the monies so collected all outgoings relating to the management and maintenance of the Estate or any part thereof or otherwise incurred by the Manager;

(26) To insure

to insure and keep insured against loss or damage by fire and earthquakes, the Estate Common Areas and Facilities and the Village Common Areas and Facilities to the full new reinstatement value thereof and against other risks and perils as the Manager shall in its absolute discretion think fit in accordance with good management practice, and to effect public and occupiers' liability insurance, employees' compensation liability insurance and insurances against other liabilities in such amounts as the Manager shall in its absolute discretion Provided that all such insurances shall be reviewed at least once every 5 years and shall be in the name of the Manager for and on behalf of itself as Manager and the Owners according to their respective insurable interests, and the Manager shall pay all premiums required to keep such insurances in force;

(27) To landscape

to landscape, plant with trees and shrubs, flowers, bushes, grass and other vegetation and maintain the same including any access steps staircases and ramps, whether the same are within or outside the Estate;

(28) To represent Owners

to represent the Owners in all dealings with the Government or any utility company or other authority or any person in relation to the management and maintenance of the Estate;

(29) To take or defend legal proceedings and enforcement of this Deed

to commence, defend and settle (if thought fit) legal and other proceedings relating to the Estate and any part thereof;

(30) To employ staff

to employ such staff as may from time to time be necessary to enable the Manager to perform its duties herein or in any relevant Sub-Deed Contained on such terms as the Manager shall in its absolute discretion decide and to provide accommodation within the Estate for staff (if any) employed within the Estate, uniforms,

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REGISTRATION

working clothes tools, appliances, cleaning and other materials and all necessary equipments;

(31) To prevent hawking

to prevent any person from hawking within the Estate and any part thereof and to remove therefrom any person found to be hawking. Notices to the effect that hawking is prohibited within the Estate and any part thereof shall be displayed prominently by the Manager near all entrances to the Estate and any part thereof;

(32) To promote community services and general publicity

to provide and maintain in respect of the Estate or the buildings thereon promotions for public relations community services and general publicity as deemed necessary by the Manager;

(33) To remove nuisance

to remove any dog, cat, live poultry, birds or other animals from any Unit if the same has been the cause of reasonable complaint by at least 2 Owners or occupiers in any part of the Estate or if the opinion of the Manager, the same is causing a nuisance to the Owners of other Units;

(34) To decorate

to decorate the entrances and externals of the buildings and all parts of the Estate including lights and other decorations, during Christmas, Chinese New Year and other festivals and to organise community entertainments and activities as the Manager shall in its absolute discretion think fit;

(35) To charge fee for processing consent

where any consent is required from the Manager under this Deed or any Sub-Deed to charge and retain a reasonable fee for processing such consent and any fee so paid to the Manager shall form part of the Management Funds;

(36) To let out contracts

to let out contracts in exercise of its powers but all major contracts involving sums in excess of 20% of the annual Estate Management Budget or Village Management Budget are to be let in accordance with fair tendering practice at intervals of not more than three years;

(37) To enforce this Deed and any Sub-Deed and Rules

to enforce the due observance and performance by the Owners of the terms covenants and conditions of the Government Grant, this Deed and any relevant Sub-Deed and the Rules by any one or more of the following :-

(a) Posting defaulting Owner's name

posting and displaying the name of the defaulting

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
FOR AND ON BEHALF OF

Owner in prominent spaces throughout the Estate together with details of the breach;

(b) Entering Unit to purge breach ..

entering into the defaulting Owner's Unit, with or without workmen (except in any emergency when entry may be immediate), upon the expiration of a 7 days' notice in writing requiring him to purge the breach therein mentioned, and taking such action therein as shall be required to purge such breach;

(c) Legal actions

taking legal actions;

(d) Other measures

taking any other appropriate measures or actions as the Manager in its absolute discretion shall think fit, and

(38) To accept assignment of LPG Agreement and CABD and SMATV Agreement

to accept an assignment of the LPG Agreement and the CABD and SMATV Agreement or both from the Registered Owner for the benefit of the Owners;

(39) To do all other incidental things

to do all such other things as are reasonably incidental to the proper management and maintenance of the Estate or any part thereof.

6.2.2 The Manager shall have power subject to the approval of the Estate Owners from time to time make, amend and replace :-

(a) Estate Rules

Estate Rules regulating the use, operation, management and maintenance of the Estate and the Estate Common Areas and Facilities and the conduct of persons occupying using or visiting the same and such Estate Rules shall be binding on all of the Owners; and

(b) Village Rules

Village Rules regulating the use, operation, management and maintenance of any Village and any facilities, services or amenities thereof and the conduct of persons occupying, using or visiting the same and such Village Rules shall be binding on all of the Owners of the Village to which such Village Rules apply;

Provided that the Rules shall not be inconsistent with this Deed or any Sub-Deed.

Copies of the Rules, and any amendments or replacements thereof shall be posted on the notice boards in the Management Areas and shall be

MANAGEMENT SERVICES
LIMITED

supplied to each Owner on request free of charge at the first instance but subsequent copies shall attract reasonable copying charges.

6.2.3 Acts of Manager binding

All acts done and decisions made by the Manager in accordance with the provisions of this Deed and any Sub-Deed shall be binding in all respects on all the Owners.

6.2.4 Extent of Manager's liability

Neither the Manager nor any servant agent or other person employed by the Manager shall be liable to the Owners for or in respect of (i) any act, deed, matter or thing done or omitted in pursuance or purported pursuance of the provisions of this Deed and any Sub-Deed not being an act, deed, matter or thing done or omitted involving criminal liability or dishonesty or gross negligence or wilful default, and the Owners shall fully and effectually indemnify the Manager and all such persons from and against all actions, proceedings, claims and demands whatsoever arising directly or indirectly out of or in connection with the management of the Estate and the Villages or any such act, deed, matter or thing done or omitted as aforesaid and all costs and expenses in connection therewith; (ii) any interruption in any of the services hereinbefore mentioned by reason of necessary maintenance of any installation, apparatus or equipment, or damage thereto or destruction thereof by fire, water or act of God, or by reason of mechanical or other defect or breakdown, or inclement weather conditions, or unavoidable shortage of fuel, materials, water or labour, or other cause beyond the Manager's control.

6.2.5 Best endeavours

The Manager shall only be required to use all reasonable endeavours in carrying out the management and maintenance of the Estate in accordance with the provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed.

6.3 MANAGER'S FEE

6.3.1 Remuneration of Manager

The Manager's fee being the remuneration of the Manager for the performance of its duties in accordance with the provisions contained herein and in any Sub-Deed shall be 10% of the total Management Charges (less the Manager's Fee) which amount shall be subject to such increase as shall be approved by the Estate Owners' Committee.

6.3.2 Manager not required to disburse Management Expenses from Manager's Fee

The Manager shall not be required to disburse out of or provide from the Manager's Fee the cost of any staff employed within the Estate, facilities, legal or professional accountancy and bookkeeping services, or other costs and/or professional supervision, the costs for which shall be a direct charge upon the Management Funds.

6.3.3 Payment of Manager's Fee

The Manager's Fee shall be payable by the Owners in advance on the first day of each month.

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR REFERENCE ONLY

6.4 MANAGEMENT AND OTHER EXPENSES

6.4.1 Estate Management Budget

Save and except the first year, the Manager shall in consultation with the Estate Owners' Committee prepare a budget to be called "Estate Management Budget" for the ensuing financial year for the purpose of determining the contributions payable by the Owners and such budget shall show the estimated expenditure of the management and maintenance of the Estate Common Areas and Facilities and other expenses not attributable to or solely for the benefit of any Village, the estimated Manager's Fee and the estimated income.

6.4.2 Village Management Budget

The Manager shall also prepare the Village Management Budget of each Village in accordance with the provisions of the Sub-Deed governing such Village or any part thereof.

6.4.3 Financial Year

The first financial year shall, for the purposes of the Management Budget, commence from the date of the first Occupation Permit for a part of the Estate and shall run until the 31st December in that year unless that period shall be less than four months in which event the first financial year shall run until the 31st December in the following year. Thereafter the financial year shall be the calendar year Provided always that the Manager shall have the right to change the financial year at any time upon giving six months notice in writing to the Owners but there shall be no more than one such change in every five years except with the prior approval of the Estate Owners' Committee.

6.4.4 Summary of income and expenditure monthly

The Manager shall prepare a summary of income and expenditure monthly and display the same in the Management Areas for a reasonable time.

6.4.5 Items included in Estate Management Expenses

The Estate Management Expenses shall include but not limited to the following costs, charges and items :-

(a) Government Rent

for the period prior to and including 30th June 1997 the Government rent of the Lot under the Government Grant and only if no apportionments or separate assessments are being made for individual Units and thereafter the Government rent of the Estate Common Areas;

(b) Costs of Management

the costs and expenses of carrying out the duties of the Manager under this Deed in so far as they are incurred in connection with the Estate Common Areas and Facilities and other matters not being attributable to or solely for the benefit of any Village;

(c) Costs of plants and equipment

the costs and expenses of purchasing or hiring all

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

necessary plant, equipment, machinery, and road vehicles in so far as they are incurred in connection with the management and maintenance of the Estate Common Areas and Facilities and other matters as aforesaid;

(d) Costs of administration and supervisory staff

the costs and expenses of employing on site administrative and supervisory staff to assist in the management of the Estate as a whole;

(e) Costs of watchmen caretakers and other staff etc.

the costs and expenses of employing on site watchmen caretakers, fitters, gardeners, cleaners, associated tradesmen and others to manage the Estate (excluding those (if any) employed exclusively for each Village) and the costs and expenses of providing uniforms, working clothes, tools, appliances, cleaning and other materials and equipment for the same;

(f) Costs of employing contractors

the costs and expenses of employing contractors to do the acts mentioned in (d) and (e) above;

(g) Rent for Management Areas

if the Management Areas are insufficient for the administration of the Estate as a whole, any rent, rates and other outgoings payable for management or administrative offices, meeting rooms or accommodation of any staff employed by the Manager within the Estate in connection with the management of the Estate as a whole;

(h) Professional fees

all professional fees and costs incurred by the Manager in connection with the Management of the Estate as a whole;

(i) Utility charges

all utility charges incurred by the Manager in connection with the management and maintenance of the Estate Common Areas and Facilities and all utility charges payable by the Registered Owner under the LPG Agreement and CABD and SMATV Agreement;

(j) Costs for operating plants, equipment etc.

all costs and expenses in connection with the operation of plant, equipment and machinery and road vehicles provided by the Manager for the benefit of the Estate as a whole;

(k) Costs for operating emergency generators

the costs and expenses of providing and operating any emergency generators for the Estate as a whole if any;

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

(l) Payment of insurance premia

the payment of insurance premia in respect of or related to the Estate Common Areas and Facilities;

(m) Contingency Fund

such reasonable provisions for contingencies relating to Estate Common Areas and Facilities as the Manager shall in its absolute discretion think fit;

(n) Tax

any tax payable by the Manager on the Management Funds; and

(o) Costs of festivity decorations

the costs of operating and displaying festival decorations during Christmas, Chinese New Year and other festivals and organising community entertainments and activities.

6.4.6 Costs of Construction of the Estate to be borne by the Registered Owner

The Management Charges shall not include any sums attributable or relating to the costs of the development of the Lot in compliance with the building covenant under the Government Grant.

6.4.7 Inspection of and copying of annual budget

The Management Budget shall be made available for inspection in the Management Areas and any Owner or his duly authorised representative shall be entitled to a copy thereof upon payment of a reasonable charge to cover the cost of copying the same.

6.4.8 Expenses attributable solely to a Village

Where any expenditure relates solely to or is solely for the benefit of any Village then the full amount of such expenditure shall be borne by the Owners of such Village in accordance with the provisions of the relevant Sub-Deed.

6.4.9 Attribution of costs and expenses

The Manager shall have absolute power and discretion to attribute any costs and expenses to either Estate Management Expenses or Village Management Expenses or partly to the one and partly to the other.

6.4.10 Manager to increase or reduce contributions with approval of Estate Owners' Committee

Subject to the approval of the Estate Owners' Committee, the Manager shall have power to increase or reduce the amount to be contributed monthly by an Owner at such sum as shall be approved as aforesaid to meet revised estimated expenditure in the financial year without the necessity of preparing a revised budget as provided in Clause 6.4.11(a) to the intent that any such amount shall form part of the monthly contribution of such Owner to the Estate Management Expenses and be recoverable accordingly.

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES
FOR R

6.4.11 (a) Manager may revise budget to cater for deficiency

If the Manager is of the opinion that the incomes budgeted for the then current financial year are insufficient to cover all expenditure required to be incurred in that financial year, the Manager may with the approval of the Estate Owners' Committee, prepare a revised budget and may determine additional contributions payable by each Owner which may be rendered necessary by the adoption of such revised budget and may exercise all the powers conferred by this Section 6 in respect of such additional contributions. The Manager may recoup such deficiency by increased monthly instalments or such deficiency may be recovered by special contribution in one lump sum as the Manager shall see fit to require;

(b) Surplus a receipt for following financial year

In the event of a surplus of incomes over expenditure for a financial year, the surplus shall be treated as a receipt for the following financial year.

6.4.12 Owner to be responsible if Unit is vacant

Each Owner shall be personally liable to contribute towards Management Charges irrespective of whether his Unit is vacant, let or owner occupied.

6.4.13 Deposit

Each Owner, on completion of the purchase of his Unit, shall deposit with the Manager as security for the due payment of all amounts which may be or become payable by him under this Deed a sum equivalent to three months' Management Charges for his Unit calculated to be payable by him in accordance with the Management Budget for the first financial year which sum may not be used by the Owner to set off against any payment of Management Charges to be made by him.

6.4.14 Payment of proportion of Management Expenses from notice of Occupation Permit

Each Owner on completion of the purchase of his Units shall pay to the Manager a sum equivalent to one month's Management Charges for his Unit calculated to be payable by him in accordance with the Management Budget for the first financial year as payment in advance of the first month's Management Charges.

6.4.15 Maintenance of deposit at existing level

Each Owner shall at all times maintain the deposit held in respect of his Unit at existing level being an amount equivalent to three months' Management Charges existing at the time of demand and shall pay to the Manager forthwith on demand any sum required by the Manager to bring the deposit up to that level.

6.4.16 (1) Special Funds

The Manager shall set up the following Special Funds :-

(a) Estate Special Fund

Estate Special Fund, into which every Owner shall

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

initially contribute a sum equivalent to one month's Management Charges existing at the time of demand (or such lesser sum as may be adjusted by the Manager) for the purpose of meeting major works of a capital nature in respect of the Estate Common Areas and Facilities; and

(b) Village Special Fund

Village Special Fund, into which every Owner of a Unit in a Village shall initially contribute a sum equivalent to one month's Management Charges existing at the time of demand (or such lesser sum as may be adjusted by the Manager) for the purpose of meeting major works of a capital nature in respect of the Village Common Areas and Facilities of that Village.

(2) Nature and Interest

The Special Funds shall be trust funds managed by the Manager for the benefit of the Owners and shall be deposited in interest bearing accounts of a licensed bank.

(3) Reference to be made in annual accounts

The Special Funds shall be kept separate and apart from the Management Funds in the books of accounts but reference shall be made to these Special Accounts in the annual accounts.

(4) Owners to determine annual contribution

The Estate Owners' Committee, at annual general meetings, shall in each year resolve the amounts to be contributed by the respective Owners of the Estate to the Estate Special Fund for the ensuing year and the Owners of each Village, at the annual general meeting of such Owners each year, shall resolve the amounts to be contributed by the respective Owners of the Village to the relevant Village Special Fund for the ensuing year.

(5) Manager to give notice to use Special Fund

The Manager shall give to the relevant Owners at least 2 months' notice of intended use of the relevant Special Fund together with information on the amount and the purpose for which such fund shall be used.

6.4.17 Each Owner on completion of the purchase of his Unit, shall pay to the Manager a sum (not exceeding one month's Management Charges for his Unit calculated to be payable by him in accordance with the Management Budget for the first financial year) as may be determined by the Manager as a debris removal fee.

6.5 RECOVERY OF MANAGEMENT CHARGES

6.5.1 Monthly contribution to be made in advance

Each Owner shall, on the first day of each calendar month, pay

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
FOR IDENTIFICATION

to the Manager the monthly estimated Management Charges, in respect of his Unit in advance.

6.5.2 Failure to pay

If any Owner shall fail to pay any amount payable by him in accordance with the provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed within 30 days of the date on which the same shall fall due, the Manager shall be entitled to take action as provided in Clause 6.2.1(35) or in Clauses 6.5.4, 6.5.5, 6.5.6 and 6.5.7, and in addition the Manager shall be entitled to demand and recover from such defaulting Owner :-

(a) Interest

interest from due date to date of payment calculated on the unpaid amount at the rate of 2% over and above the prime lending rate quoted by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited or such other bank as the Manager may select from time to time; and

(b) Collection charges

the costs incurred or payable to any clerical or manual staff engaged for the purpose of collecting the amount due plus a collection charge of $500.00 as liquidated damages (in addition to legal costs of proceedings as hereinafter mentioned) of the extra work occasioned by the default. Such collection charges may be increased from time to time as the Manager shall in its discretion deem fit.

6.5.3 Interest and collection charges to be credited to Management Fund

All monies paid to the Manager by way of interest and collection charges shall be credited to the Management Funds and treated as an income for the financial year in which such monies are paid.

6.5.4 Recovery by distraint or civil action

All amounts which become payable by any Owner in accordance with the provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed, together with interest thereon as aforesaid and the said collection charges and all other expenses incurred in or in connection with recovering or attempting to recover the same, shall be recoverable by distraint or civil action at the suit of the Manager, and the claim in any such action may include a claim for the solicitor and own client costs of the Manager in such action, and the defaulting Owner shall in addition to the amount claimed in such action be liable for such costs. In any such action the Manager shall conclusively be deemed to be acting as the agent or agents for and on behalf of the Owners as a whole, and no Owner sued under the provisions of this Deed or any relevant Sub-Deed shall raise or be entitled to raise any defence of want of authority or take objection to the right of the Manager as plaintiff to sue or to recover such amounts as may be found to be due.

6.5.5 Registration of charge against Shares of defaulting Owner

If any Owner shall fail to pay any amount due and payable by him in accordance with the provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed within 30 days of the date on which the same fell due, the

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
DOCUMENT FOR R...

amount thereof together with interest as aforesaid and the said collection charges and all costs and expenses which may be incurred in recovering or attempting to recover the same including the legal expenses referred to in Clause 6.5.4 and in registering the Memorandum of Charge hereinafter referred to, shall stand charged on the Share of the defaulting Owner, and the Manager shall be entitled without prejudice to any other remedy hereunder to register a Memorandum of such charge in the Land Registry or the relevant District Land Registry against the Share of the defaulting Owner. Such charge shall remain valid and enforceable as hereinafter mentioned notwithstanding that judgement has been obtained for the amount thereof unless and until such judgement has been satisfied.

6.5.6 Order for Sale

Any charge of which a Memorandum has been registered in accordance with Clause 6.5.5 shall be enforceable as an equitable charge by action at the suite of the Manager for an Order for sale of the Share of the defaulting Owner together with the Unit held therewith and the provisions of Clause 6.5.4 shall apply to any such action. Any such equitable charge shall rank in priority to any legal charge or equitable charge or mortgage given or made by the Owner in respect of such Share and the Unit held therewith notwithstanding that such other charge or mortgage shall have been created and registered prior to such equitable charge.

6.5.7 Commence proceedings to enforce this Deed

The Manager shall further have power to take proceedings for the purpose of enforcing the observance and performance by any Owner of the covenants, conditions and provisions of this Deed and any relevant Sub-Deed and of the Rules made hereunder or under any relevant Sub-Deed and of recovering damages for the breach, non-observance or non-performance thereof. The provisions of Clauses 6.5.4, 6.5.5 and 6.5.6 shall apply to all such proceedings.

6.5.8 Damages part of Management Funds

All costs, expenses and damages recovered in any such proceedings shall be credited to the Management Funds and be applied in such manner as the Manager may with the approval of the Estate Owners' Committee from time to time apply.

6.6 MANAGEMENT FUNDS

6.6.1 All Sum to be paid into bank accounts

The Manager shall be deemed to be a trustee for and on behalf of the Owners in respect of the Management Funds. The Management Funds, save and except sufficient petty cash of such amount as may be approved from time to time by the Estate Owners' Committee for day to day requirements, shall be paid into a separate bank account or accounts of the Manager maintained with a licensed bank or banks in Hong Kong.

6.6.2 Proper accounts to be kept and annual accounts to be audited

The Manager shall keep true and proper accounts of the Management Funds and the expenditure thereof and shall within six months after the end of each financial year prepare a set of accounts showing all items of receipts and expenditure during the preceding financial year together with a balance sheet as at the end thereof duly certified

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
FOR

by the auditors (appointed under Clause 6.6.3) as correct. The accounts shall be made available for inspection upon reasonable notice by the Owners and any Owner or his duly authorised representative shall be entitled to take copies thereof upon payment of a reasonable charge to cover the costs of making the copies.

6.6.3 Appointment of auditors

The Manager shall appoint a firm of certified public accountants to audit at the expenses of the Owners the accounts of the Manager relating to the management and maintenance of the Estate and the Villages and to certify the annual accounts prepared as hereinbefore provided. The Manager shall further have power to replace such firm and to appoint another firm in their place as it may deem necessary or desirable from time to time. If the Estate Owners' Committee has been formed, the Committee should have power to require the annual accounts to be audited by an independent auditor of their choice.

6.6.4 Management Funds not refundable but transferable

Any person ceasing to be an Owner shall in respect of the Share of which he ceases to be the Owner thereupon cease to have any interest in the Management Funds including the Special Funds paid under Clause 6.4.16 to the intent that all the Management Funds shall be held and applied for or held as security in connection with the management and maintenance of the Estate irrespective of changes in ownership of the Share Provided that any such Management Funds or the balance thereof held shall be transferred by the Manager without the consent of the old Owner into the name of the new Owner of such Share upon notice to the Manager of the change of ownership.

6.6.5 Refund of Management Funds upon expiry of Government Lease

Upon the expiration of the term of the Government Lease and any renewal thereof and no further Government Lease being obtainable, any balance of deposit held in the name of an Owner at the time of such revision shall be returned to him (subject to any claims of the Manager therein), and any balance of the Management Funds shall be divided proportionally between the then existing Owners according to the number of Shares held by each of them immediately prior to such revision.

6.7 CONTRIBUTIONS TO ESTATE MANAGEMENT EXPENSES

The Manager shall allocate the Estate Management Expenses and the Manager's Fee in respect thereof to each Village in the proportion which the number of Shares in completed parts of the Village bears to the total ~~number of Shares~~ in completed parts of the Estate. For the purpose of this Clause 6.7, completion means the issue of an Occupation Permit. Subject to Clause 4.4.2 the Owners of each Village shall contribute towards the amount so allocated to their Village in accordance with the provisions of the relevant Sub-Deed.

6.8 TERMINATION OF MANAGER'S SERVICES

If the Manager's services shall be terminated for any reason then the Manager shall, in addition to assigning the Shares mentioned in Clause 3.1.6 :-

(a) deliver to the Estate Owners' Committee all the books of accounts, cheque books, deposit receipts, records and all other papers and documents relating to the Estate; and

MANAGEMENT SERVICES LIMITED

(b) submit the accounts of the income and Management Expenses up to date of termination to a firm of public certified accounts appointed by the Estate Owners' Committee for audit.

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
LIMITED

## ESTATE OWNERS' COMMITTEE

7.1 First Estate Owners' Committee

The first Estate Owners' Committee ("EOC") shall consist of the representatives of the Village the Units in which have received their Occupation Permits elected by the Village Owners' Committee in accordance with the provisions of the relevant Sub-Deed.

7.2 Membership

The membership of the EOC shall be enlarged as more representatives of the Villages the Units in which shall receive their Occupation Permits are elected by the Village Owners' Committee in accordance with the provisions of the relevant Sub-Deeds.

7.3 Chairman and Vice-Chairman

Members of the EOC shall choose from amongst themselves a Chairman and a Vice-Chairman and such other posts as the members shall determine.

7.4 Records of meeting

The Manager shall cause a record to be kept of all persons present at all meetings and the proceedings hereof.

7.5 Default of member

Any member of the EOC whose has defaulted in paying Management Charges shall automatically be excluded from receiving notices of meetings of EOC and from attending such meetings.

7.6 Absence of Chairman or Vice-Chairman

If the Chairman shall fail to attend a meeting duly convened within 15 minutes of the appointed time, the Vice-Chairman shall preside at the meeting. In the absence of both the Chairman and the Vice-Chairman at a meeting duly convened within 15 minutes of the appointed time, the members present (provided there is a quorum) shall choose one of their number to be the chairman of the meeting.

7.7 Notice of meeting

The members of the EOC shall determine from time to time the number of regular meetings and notice shall be sent by the Manager to the members of the EOC at least 7 days prior to the meeting; such notice shall set out the time and place of the meeting together with an agenda of the matters to be discussed as well as copy of the minutes of the previous meeting.

7.8 Extraordinary meeting

The Manager may at any time convene an extraordinary meeting of the EOC provided that :-

(a) that matters to be discussed are matters which the Manager may not act without the approval of the EOC by virtue of the provisions of this Deed; and

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES

(b) the matters to be discussed cannot be postponed until the next regular meeting of EOC; and

(c) at least 24 hours' notice has been given to members of the EOC; such notice shall set out the time and place of the meeting together with an agenda of the matters to be discussed.

7.9 Quorum

3 members present or by proxy shall form a quorum of the EOC meeting.

7.10 Functions

The Functions of the EOC are :-

(a) to discuss problems relating to the maintenance and management of the Estate;

(b) to approve budgets and extraordinary items of expenditure relating to the Estate;

(c) to discuss matters relating to the welfare of the residents of the Estate; and

(d) to approve any matters which require the approval of the EOC by virtue of this Deed.

7.11 Resolutions by Majority

Any resolution to be passed at any meeting shall be passed by a single majority or a show of hands..

7.12 Casting vote of chairman

In the case of equality of votes the chairman shall have a second or casting vote.

7.13 Cessation of office of members

A member of the EOC shall cease to hold office if :-

(a) he resigns by notice in writing to the EOC;

(b) he ceases to be eligible or is not re-elected at the meeting of the Village Owners' Committee at which he stands for re-election;

(c) he is removed from office by the Village Owners' Committee which elected him;

(d) he becomes bankrupt or insolvent or enters into composition with his creditors or is convicted of a criminal offence other than a summary offence not involving his honesty or integrity;

(e) he becomes incapacitated by physical or mental illness.

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES

On the happening of any of the events provided for above or death of a member the relevant Village Owners' Committee shall have the right to fill the casual vacancy thereby created.

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
LIMITED

## SECTION 8

## MISCELLANEOUS

8.1 No liability on ceasing to be Owner

Subject as hereinbefore provided no person shall after ceasing to be an Owner of a Share be liable for any debts, liabilities or obligations under the covenants, terms and conditions of this Deed or any relevant Sub-Deed in respect of such Share or the Unit held therewith save and except in respect of any breach, non-observance or non-performance by such person of any such covenant or term or condition prior to his ceasing to be the owner thereof.

8.2 Address for service

Each owner shall notify the Manager of the name and address of the person authorised by him to accept service of process. Any Owner not occupying or using his Unit must provide the Manager with an address within the jurisdiction for service of notices under the terms of this Deed, failing which the address of his Unit shall be deemed to be his address for service.

8.3 Public notice boards

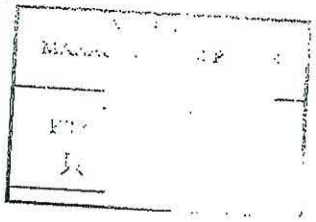
There shall be public notice boards at such places in the Estate as the Manager may from time to time determine. There shall be exhibited on each of such public notice boards a copy of all notices which under this Deed are required to be exhibited thereon and such other notices and announcements as the Manager may from time to time decide to exhibit or approve for exhibition thereon. Except in the case of a notice required by this Deed or by law to be served personally or in any other manner, the exhibition of a notice on such public notice boards for three consecutive days shall be due notice of the contents thereof to each Owner, his tenants, licensees, servants and agents.

8.4 Service of notices

Subject as hereinbefore provided in the case of notices to be affixed to the public notice boards, all notices or demands required to be served hereunder shall be sufficiently served if addressed to the party to whom the notices or demands are given and sent by prepaid post to or left at the Unit or the letter box thereof of which the party to be served is the Owner notwithstanding that such party shall not personally occupy the same Provided that where notice is to be given to an Owner who is a mortgagor, such notice may also be served on the mortgagee, if a company, at its registered office or last known place of business in Hong Kong and, if an individual, at his last known place of business or residence. All notices required to be given to the Manager shall be sufficiently served if sent by prepaid post addressed to or if by hand left at the registered office of the Manager.

8.5 Successors and assigns and annexation of covenants

The covenants and provisions of this Deed shall be binding on the parties hereto and their respective executors, administrators, successors in title and assigns and the benefit and burden thereof shall be annexed to the Estate Common Areas and Facilities, the Village Common Areas and Facilities and to the Shares.



8.6 Incorporation by Owners

(a) No provision in this Deed shall prejudice or in any way be construed or constructed to prejudice the operation of the Multi-Storey Buildings (Owners Incorporation) Ordinance.

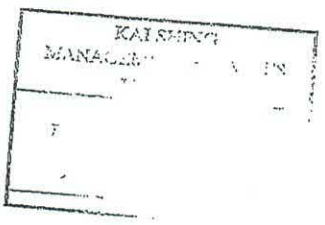
(b) At any time after the formation and during the period of existence of the Owners Incorporation under the Multi-Storey Buildings (Owners Incorporation) Ordinance the rights, duties, powers and obligations and the control, management and administration of the Estate conferred by this Deed on the Manager shall be vested in the Owners Incorporation. The EOC shall be replaced and substituted by the management committee of the Owners Incorporation. The general meeting of the Owners Incorporation shall take the place of the meetings of the Owners under or pursuant to this Deed or any Sub-Deed.

8.7 Translation of this Deed

The Manager shall within two months from the date of this Deed or any Sub-Deed cause this Deed or as the case may be the Sub-Deed to be translated into Chinese and such Chinese text shall be available for inspection at the Manager's office on the Estate. A copy of the Chinese text of this Deed or any Sub-Deed so translated shall be supplied to each Owner on request at his expense. In the event of dispute as to the effect or construction thereof, the English text shall prevail.

8.8 Plan of Estate Common Areas

The Registered Owner shall prepare or caused to be prepared a set of plans showing the Estate Common Areas and in respect of each completed Village the Village Common Areas. Such plans shall be kept at the Manager's office and may be inspected by the Owners.



SEALED with the Common Seal )
)
of the Registered Owner and )
)
SIGNED by )
)
)
)
whose signature(s) is/are )
)
verified by :- )

SIGNED SEALED AND DELIVERED by)
)
the First Purchaser in the )
)
presence of :- )

(Holder of Hong Kong Identity Card No. [redacted])

(Holder of [illegible] Identity Card No. [redacted])

WILFRED S.K. YAU
Legal Executive
Messrs. Edward Wong & Ng.
Solicitors, Hong Kong.

I hereby verify the signature
of WILFRED S.K. YAU

CHAN YIN KAI
Solicitor, Hong Kong.

INTERPRETED to the First Purchaser by :-

Legal Executive
Messrs. Edward Wong & Ng.
Solicitors, Hong Kong.

SEALED with the Common Seal )
)
of the Manager and SIGNED by )
)
)
)
whose signature(s) is/are )
)
verified by :- )

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES

DOC

Paloma

Dated the 9th day of September 199

(1) SPLENDID KENT LIMITED
(as Registered Owner)

and

(2) CHEUNG KING WA
(as First Purchaser)

and

(3) KAI SHING MANAGEMENT
SERVICES LIMITED
(as Manager)

---

# SUB-DEED OF MUTUAL COVENANT
of

PHASE 1D of PALM SPRINGS
Wo Shang Wai
Yuen Long
New Territories
(SECTION D of LOT NO.4750
in
DEMARCATION DISTRICT NO.104)

---

REGISTERED in the Yuen Long
New Territories Land Registry
by Memorial No. YL 702881
on 08 October 1996

for Land Registrar

CHARLES S.C. YEUNG & CO.
SOLICITORS & NOTARIES
[redacted]

Ref.: Y/LTO/Y/S-263/94

TABLE OF CONTENTS


| | | Page No. |
|---|---|---|
| Parties | ..... | 1 |
| Recitals | ..... | 1 |
| Section 1 | Definitions ..... | 2 |
| Section 2 | General ..... | 4 |
| Section 3 | Right of Registered Owner ..... | 4 |
| Section 4 | Easements, Rights and Privileges ..... | 4 |
| Section 5 | Covenants, Provisions and Restrictions to Village Owners ..... | 5 |
| Section 6 | Management of the Village ..... | 9 |
| Section 7 | Provisions Applicable when part of Village is damaged ..... | 13 |
| Section 8 | Meetings of the Village ..... | 17 |
| Section 9 | Party Walls ..... | 20 |

THIS SUB-DEED made the 9th day of September 1996 BETWEEN

(1) SPLENDID KENT LIMITED whose registered office is situate at [redacted] Hong Kong ("the Registered Owner" which expression shall where the context so admits include its successors and assigns);

(2) CHEUNG KING WA (張景華) of 45 of Lilac Path, Palm Springs Phase 1D, Wo Shang Wai, Yeung Long, New Territories, Hong Kong ("First Purchaser" which expression shall where the context so admits include his successors and assigns); and

(3) KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED (啓勝管理服務有限公司) whose registered office is situate at [redacted] Hong Kong ("the Manager" which expression shall where the context so admits include it successors appointed under the power herein contained).

W H E R E A S :-

(1) Supplemental to Principal Deed

This Sub-Deed of Mutual Covenant ("this Sub-Deed") is supplemental to a Principal Deed of Mutual Covenant and Management Agreement dated the 25th day of November 1993 and registered in the Yuen Long New Territories Land Registry by Memorial No.575765 ("the Principal Deed").

(2) The Section

Immediately prior to the Assignment to the First Purchaser mentioned in recital (5) below, the Registered Owner was the registered owner, inter alia, of the Section (as hereinafter defined), subject to and with the benefit of the Principal Deed.

(3) The Village

The Registered Owner is in the course of developing the Village (as hereinafter defined) and has completed the properties specified in the Schedule hereto and obtained Occupation Permit in respect thereof.

(4) Allocation of Shares

For the purpose of sale, the Section and the Village have been notionally divided into 1,560 Shares (as hereinafter defined) which have been allocated as more particularly provided in the Schedule hereto.

(5) Assignment of the First Purchaser's Premises

By an Assignment bearing even date herewith and made between the Registered Owner of the one part and the First Purchaser of the other part the Registered Owner assigned unto the First Purchaser All That the estate right title benefit and interest of the Registered Owner of and in All Those 14 equal undivided 1,560th Shares of and in the Section and of and in the Village together with the full and exclusive right and privilege to hold use occupy and enjoy All That House Type D2, No.45 of Lilac Path, Palm Springs Phase 1D ("the First Purchaser's Premises").

(6) Purpose of Sub-Deed

The parties hereto have agreed to enter into this Sub-Deed for the purpose of making provisions for the management, maintenance, insuring and servicing of the Village and its equipment, services and apparatus and for the purpose of defining and regulating the rights, interests and obligations of the Village Owners (as hereinafter defined) in respect of the Village and to provide for a due proportion of the common expenses of the Village to be borne by the Village Owners.

(7) Consent of Director of Lands

The Director of Lands has given his approval to the terms of this Sub-Deed pursuant to the Government Grant.

NOW THIS SUB-DEED WITNESSETH as follows :-

SECTION 1

DEFINITIONS

1.1 In this Sub-Deed, the definitions contained in Section 1 of the Principal Deed shall apply also to this Sub-Deed whenever the context so permits provided that where any definition contained in Section 1 of the Principal Deed has a meaning ascribed to it in Clause 1.2 below that meaning shall for the purpose of this Sub-Deed prevail to the exclusion of the meaning ascribed by Section 1 of the Principal Deed.

1.2 In this Sub-Deed the following definitions shall have the following meanings ascribed to them whenever the context so permits :

| | |
|---|---|
| "Residential Unit" | shall mean a Unit designed for residential use and shall exclude any Unit in the Commercial Development or Car Parks. |
| "saleable area" | shall mean the floor area of a Unit (which shall include the floor area of any balconies and verandahs), measured from the exterior of the enclosing walls of the Unit except where such enclosing walls separate two adjoining Units in which case the measurement shall be taken to the middle of those walls, and shall include the internal partitions and columns within the Unit, but shall exclude the common parts (if any) outside the enclosing walls of the Unit provided that if any of the enclosing walls abut onto a common area, then the whole thickness of the enclosing walls which so abut shall be included. The saleable area shall not include (i) any cocklofts; (ii) any bay windows which do not extend to the floor level of the Unit; (iii) any car parking spaces, car ports, yards, terraces, gardens and roofs of any description. |
| "the Section" | shall mean SECTION D of LOT NO.4750 in DEMARCATION DISTRICT NO.104, Wo Shang Wai, Yuen Long, New Territories. |
| "the Village" | shall mean the development on the Section constructed or in the course of construction in accordance with the Master Plans and |

known as PHASE 1D of PALM SPRINGS (加州花園第一期D).

| | |
|---|---|
| "the Village Common Areas" | shall mean all those parts of the Village not otherwise specifically assigned or reserved to or for the exclusive use of any one or more Owners and shall include but not limited to the roads serving the whole Village and the landscaped areas intended for common use by the Owners of the Village. |
| "the Village Common Areas and Facilities" | shall mean collectively the Village Common Areas and Village Common Facilities. |
| "the Village Common Facilities" | shall mean the Village Common Facilities mentioned in the Principal Deed and shall include :<br>(a) such of the sewers, drains, water courses, pipes, gutters, wells (if any) wires and cables and other service facilities whether ducted or otherwise which are or at any time may be in, under or over or passing through the Village through which water, sewage, gas, electricity and any other services are supplied to the Village or any part or parts thereof.<br>(b) Transformer rooms, pump houses, switch rooms, mechanical rooms and other similar facilities for use and benefit of the Village and not for use or benefit of a particular Unit or forming part of the Estate Common Facilities.<br>(c) Lamp posts and lighting within the Village.<br>(d) Any other facilities installed for the use and benefit of the Village and not for the use and benefit of a particular Unit or forming part of the Estate Common Facilities. |
| "Village Owner" | shall mean an Owner of a Share and a Unit in the Section and where the context shall permit, shall include his Occupiers. |
| "Village Owners Committee" | shall mean a committee of the Village Owners established as provided in Section 8 hereof. |

1.3 In this Sub-Deed (if the context so permits or requires) words and expressions importing the masculine gender shall include the feminine or neuter gender.

1.4 The headings in this Sub-Deed are included merely for ease of reference and shall not affect the interpretation or construction of the relevant clauses and paragraphs.

## SECTION 2

## GENERAL

2.1 Village Common Areas

The Village Common Areas shall be deemed to be common areas for the benefit of the Village Owners and may, subject to the provisions hereof, be used by all the Village Owners for all purpose connected with the proper use of their Units.

2.2 Easements and rights of Village Owners

Each Share in the Village and the full and exclusive right and privilege to hold, use, occupy and enjoy any part of the Village shall be held by the person or persons from time to time entitled thereto subject to and with the benefit of the easements, rights, privileges, obligations, covenants, terms and conditions set out in this Sub-Deed and the Principal Deed.

2.3 Village Owners bound by covenants

Each Village Owner shall at all time hereafter be bound by and shall observe and perform the obligations, covenants, terms and conditions set out in this Sub-Deed and the Principal Deed.

2.4 Village Owners have right to assign

Every Village Owner shall have the full right and liberty without reference to any other Village Owner or other persons who may be interested in a Share in any way whatsoever and without the necessity of making such other Village Owners or other persons a party to the transaction to sell, assign, mortgage, lease, license or otherwise dispose of or deal with his Share Provided that any such transaction shall be expressly subject to the terms of this Sub-Deed and the Principal Deed.

2.5 Right to enjoyment of the Village not to be dealt with separately from Share

The right to the exclusive use, occupation and enjoyment of any part of the Village shall not be sold, assigned, mortgaged, charged, leased or otherwise dealt with separately from the Share with which the same is held PROVIDED that this provision shall not extend to leases or tenancies for terms not exceeding 15 years.

## SECTION 3

## RIGHTS OF REGISTERED OWNER

3.1 Rights of Registered Owner

The Registered Owner shall have all the rights and privileges excepted and reserved to it under the Principal Deed.

## SECTION 4

4.1 Easements to which Village Owners entitled

Each Village Owner shall (in common with all other persons having the like right) be entitled to the following easements, rights, and privileges during the term of the Lease to be granted under the Government Grant and any renewal thereof :-

(a) Right to use Village Common Areas

Full right and liberty to go, pass and repass over and along the Village Common Areas for all purposes connected with the proper use and enjoyment of his Unit.

(b) Right of support

The right to subjacent and lateral support from all other parts of the Village

(c) Passage of water

Subject to interruption for necessary maintenance, the right to the free and uninterrupted passage and running of water, sewage, gas, electricity and any other services from and to his Unit through the Village Common Facilities for the proper use and enjoyment of his Unit.

4.2 Conditions of entitlement to easements

The easements, rights and privileges granted in this Section 4 are subject always to and conditional upon the Village Owner observing and complying in all respect with the Rules and the requirements of this Sub-Deed and the Principal Deed and upon the Village Owner paying his due proportion of the Management Charges.

4.3 Easements to which Village Owners are subject

Each Village Owner shall hold his Share and his Unit subject to the following easements, rights and privileges :-

(a) the easements, rights and privileges set forth in this Section 4; and

(b) the rights and privileges set forth in Section 3 hereof.

4.4 No rights except as herein

The Village Owners (other than the Registered Owner) shall have no right to enter upon any part of the Village (other than their own respective Units) save as expressly provided in this Section 4 and as provided in the Principal Deed.

## SECTION 5

## COVENANTS, PROVISIONS AND RESTRICTIONS APPLICABLE TO VILLAGE OWNERS

Each Village Owner shall be bound by and shall observe and perform the covenants, provisions and restrictions contained in Section 5 of the Principal Deed and the following covenants, provisions and restrictions :-

5.1 Assignment subject to notice to Manager and Owner responsible for Management Charges up to date of Assignment

Every assignment of a Share shall contain an express covenant by the purchaser thereof to notify the Manager in writing of any subsequent change of ownership within one month from the date of the Assignment thereof. The new Village Owner shall be liable to pay

all the Management Charges up to the date of the Assignment of the Unit if the previous Village Owner shall fail to do so.

5.2 Unit to be maintained

Each Village Owner shall maintain his Unit in good repair and condition to the satisfaction of the Manager and in such a manner so as to avoid any loss, damage, nuisance or annoyance to any other Village Owners.

5.3 Use of disposal areas

The refuse disposal areas shall be used only in the manner prescribed by the Manager in the Rules relating to the same.

5.4 Aerial connection with consent

No Village Owner shall be entitled to connect any radio receiver or transmitter or television set to any aerial or cable system installed by the Manager or by or with the authority of the Registered Owner except (in the case of a system installed by the Manager) with the prior written consent of the Manager and in accordance with any Rules relating to the same and (in the case of a system installed by or with the authority of the Registered Owner) with the prior written consent of the Registered Owner and (in the case of any system installed pursuant to the CABD and SMATV Agreement) in accordance with the provisions of and subject to payment of such fees prescribed under such Agreement. No Village Owner shall affix or install his own private aerial outside his Unit except with the prior written consent of the Manager and the Manager shall be entitled in its absolute discretion to give or to refuse consent.

5.5 No external signs allowed except with consent

Without prejudice to the rights of the Registered Owner under the Principal Deed, no external bills, notices, placards, signs, advertisements, flags, banners, poles, cages, shades, sculptures, or other projections or structures whatsoever extending outside the exterior of any of the Residential Units shall be erected, installed or otherwise affixed to or projected from any part of the Residential Unit except with the prior written consent of the Manager who shall be entitled in its absolute discretion to give or to refuse consent.

5.6 No alteration of external appearance except with consent

No Village Owner shall do or permit to be done any act or thing which may or will alter the external appearance of any Residential Unit without the prior written consent of the Manager and the Manager shall be entitled in its absolute discretion to give or to refuse consent, and no Village Owner shall keep, hang or exhibit or permit or suffer to be kept hung or exhibited any washing, cloth, clothing or any unsightly objects or store or permit or suffer to be stored any utensils or other articles upon or outside his Unit which in the opinion of the Manager shall be undesirable or constitute a nuisance to other Owners or occupiers of the Estate and the Manager shall have the right to remove such articles without notice at the cost of the offending Owner.

5.7 No refuse may be discarded

No Village Owner shall throw out or discard or permit or suffer to be thrown out or discarded from his Unit any refuse, rubbish, litter or other article or thing whatsoever except using the facilities (if any) provided for the disposal thereof.

5.8 Rules to be observed

All Village Owners shall at all times observe and perform the Rules.

5.9 No alterations which may affect structure

Each Village Owner may at his own expenses install in his Unit such additions, improvements, fixtures, fittings and decoration (in this Clause 5.9 collectively "additions") and remove the same Provided however that no such installation or removal shall be in breach of the Principal Deed or this Sub-Deed or cause any structural damage or interfere with the enjoyment of any part of the Village or cut, damage, alter or interfere with the Village Common Facilities and Provided Further that all permits or consents required in respect of the additions have been obtained from the appropriate authorities. If any Village Owner shall install or erect any additions without having obtained all necessary permits and consents the Manager shall be entitled to remove the same at the cost of such Village Owner and the Village Owner shall indemnify all other Village Owners in respect of any costs, damages, claims or expenses arising out of or in connection with the additions and the removal of the same.

5.10 No clogging of drains

No Village Owner shall do or suffer or permit to be done anything whereby the flushing or drainage system of the Village may be clogged or the efficient working thereof may be impaired.

5.11 No trees to be removed

No Village Owner shall cut or otherwise maim or remove any trees shrubs and other vegetation planted by the Registered Owner nor shall he plant any vegetation in any part of his Unit without the consent in writing of the Manager whose decision shall be final.

5.12 No shutter or awning to be erected

No Village Owner of a Residential Unit shall erect any shutter to his garage or awnings to his windows or anywhere else outside his Unit without the consent in writing of the Manager whose decision shall be final.

5.13 No unauthorised structure

No Village Owner of a Residential Unit shall erect anything on his roofs, flat roofs, terraces or gardens nor shall any gates, doors, or partitions be erected thereon without the consent in writing of the Manager whose decision shall be final.

5.14 No caretakers may be reprimanded except through the Manager

The caretakers and watchmen of the Village and the Estate are servants of the Manger and consequently no Village Owner shall be entitled to reprimand any of such caretakers and watchmen, it being the intention that all complaints shall be made to the Manager who will take the necessary appropriate actions.

5.15 No business use of Residential Unit

Each Village Owner of a Residential Unit shall use his Unit for private residential purpose only and consequently shall not be entitled to use his Unit for the purpose of a Buddhist hall or temple or for the performance of the ceremony of Tai Chai (打 齋) or any similar religious ceremony, or as a funeral parlour, coffin shop, or

as an apartment house, boarding house, guest house or hostel, or to sub-let bed spaces therein, or as a mahjong school, bathhouse, massage establishment, music hall, dancing hall, cabaret, ballroom, hospital or clinic for in-patients or out-patients, or as a home for the aged, or to use it for any form of commercial letting, business activities or storage of goods and merchandise.

5.16 No name signs

No Village Owner of a Residential Unit shall, cause or permit or suffer to be erected, affixed, installed or attached in or on or to be displayed from his Unit any name plate or sign of any person or of any description (except a small name plate of such size as may be approved by the Manager outside the entrance door to his Unit giving the Village Owner's or occupier's name).

5.17 Restrictions regarding Village Common Areas

Subject to the rights of the Registered Owner no part of the Village Common Areas shall be obstructed or incumbered nor shall any refuse, matter or other thing be placed thereon nor shall any part of the Village Common Areas be used for any business or private purposes, and no Village Owner shall do or permit or suffer to be done anything in the Village Common Areas as may be or become a nuisance or cause annoyance to any other Village Owners.

5.18 No storage of dangerous goods in Unit

No Village Owner of a Residential Unit shall store or permit or suffer to be stored in his Unit any hazardous, dangerous or combustible goods or material, except such as may be reasonably required for the purpose of domestic cooking and heating.

5.19 Restrictions on keeping of birds and animals

No Village Owner of a Residential Unit shall keep or harbour any dog, cat, live poultry, birds or other animals in any part of his Unit if the same has been the cause of reasonable complaint by at least two Owners or Occupiers in any part of the Estate or if in the opinion of the Manager, the same is causing a nuisance to the Owners of the other Units.

5.20 Restrictions on noise

No Village Owner of a Residential Unit shall make or permit any disturbing noise in his Unit especially outside normal working or business hours or to do or permit anything to be done which will interfere with the rights comforts and convenience of other occupants.

5.21 No unauthorised parking or loading

No Village Owner of a Residential Unit shall leave or park or load or unload or suffer or permit his employee agent or licensee to leave or park or load or unload any vehicle in any part of the Village other than at such loading and unloading areas as may be prescribed by the Manager.

5.22 Village Owners not to do anything to make insurance void or voidable

No Village Owner shall do or permit or suffer to be done any act or thing in contravention of the Government Grant or whereby any insurance on the Village may become void or voidable or whereby the premium for any such insurance may be increased (the normal use of the Unit for which it is designed excepted) and in the event of

any breach of this Clause by any Village Owner, he shall in addition to any other liability pay the amount of any increase in premium caused by or on account of such breach and in the event of the Village or any part thereof being damaged or destroyed by fire at any time and the insurance money under any insurance against fire effected thereon being wholly or partially irrecoverable by reason solely or in part of any act or default of any Village Owner then and in every such case such Village Owner shall forthwith pay to the Manager on behalf of other Village Owners affected the whole or (as the case may require) a fair proportion of the cost of rebuilding or reinstating the same.

5.23 Section not to be partitioned

No Village Owner shall at any time exercise or attempt to exercise any statutory or common law right to partition the Section, the Village or the Lot.

5.24 No illegal or immoral use or cause nuisance

No Village Owner will use or permit or suffer his Unit to be used for any illegal or immoral purpose nor will he do cause or permit or suffer to be done any act or thing which may be or become a nuisance or annoyance to or cause damage to the other Village Owners.

5.25 Village Owners responsible for compliance by their Occupiers

Each Village Owner shall take full responsibility for the conduct of the Occupiers of his Unit and shall ensure that they comply with the foregoing covenants, provisions and restrictions as if they themselves were a Village Owner. If any of the Occupiers shall fail to comply with any of such covenants, provisions and restrictions, the Manager shall have full power to enforce compliance by using the powers granted to it under the Principal Deed and this Sub-Deed as if the defaulting Occupier was a defaulting Village Owner.

5.26 Village Owners to notify Manager of address

If any part of the Village shall be so damaged by fire or other cause so as to make the same unfit for the purposes allowed by the Occupation Permit, each Village Owner shall forthwith notify the Manager of an address to which all notices and communications may be sent to him.

5.27 Village Owners to indemnify others for loss

Each Village Owner shall indemnify all other Village Owners against any actions, proceedings, claims and demands whatsoever in respect of any loss or damage to any person or property caused by or as the result of the act or negligence of such Village Owner or the breach of the Village Owner's obligations hereunder or by through or in any way owing to the overflow of water or the escape of fumes smoke or anything else originating therefrom.

## SECTION 6

## MANAGEMENT OF THE VILLAGE

6.1 Powers and duties of Manager

The Manager shall be responsible for and shall have full and unrestricted authority to do all such acts and things as may be

necessary or requisite for the proper management and maintenance of the Village or any part thereof, and without prejudice to the generality of the foregoing shall, in addition to such of the powers set out in Clause 6.2 of the Principal Deed have full power and authority :-

(1) To inspect

to inspect and examine the Village Common Areas and Facilities at reasonable intervals;

(2) To ensure satisfactory maintenance of Common Areas

to ensure that the Village Common Areas and Facilities are maintained in a satisfactory manner and to put in hand any necessary repairs;

(3) To paint exterior

to paint or repaint as appropriate the exterior of all the structures in or upon the Village Common Areas and Facilities at reasonable intervals;

(4) To replace glass

to replace any broken glass doors, windows or fixtures in the Village Common Areas and Facilities;

(5) To provide lighting

to keep the Village Common Areas and Facilities well lighted (where appropriate)

(6) To replace plants

to purchase, plant and tend and where necessary to replace and replant flowers, plants, grass, shrubs and trees;

(7) To prevent obstruction

to prevent the obstruction of any of the Village Common Areas and Facilities and to remove such obstruction;

(8) To keep Village Common Facilities in working order

to keep the Village Common Facilities in good condition and working order;

(9) To prevent unauthorised use of Facilities

to prevent any person from occupying or using the Village Common Areas and Facilities otherwise than in accordance with the written permission of the Manager and the provisions of the Principal Deed and this Sub-Deed;

(10) To prevent alteration or injury to Facilities

to prevent any person detrimentally altering or injuring any part of the Village Common Areas and Facilities;

(11) To insure

to insure and keep insured against fire, earthquakes and other risks and perils in respect of the Village Common Areas and Facilities and in the same manner and in such amounts as provided in Clause 6.2.1 (26) of the Principal Deed.

6.2 Village Management Expenses

6.2.1 Village Management Budget

In addition to the Estate Management Budget specified in Clause 6.4.1 of the Principal Deed, the Manager shall in consultation with the Village Owners' Committee prepare an annual budget (save and except the first year) to be called "Village Management Budget" for the ensuing financial year for the purpose of determining the contributions payable by the Village Owners and such budget shall show the estimated Village Management Expenses and the Manager's Fee chargeable thereon and the estimated income.

6.2.2 Financial year

The Village Management Budget shall commence and run at the same time as the Estate Management Budget.

6.2.3 Items included in Village Management Expenses

The Village Management Expenses shall, in addition to those set out in Clause 6.4.5 of the Principal Deed, include but not be limited to the following costs, charges and items :-

(a) Costs of carrying out duties under this Sub-Deed

the cost and expenses of carrying out the duties of the Manager under this Sub-Deed in so far as they are incurred in connection with the Village Common Areas and Facilities and other matters not being attributable to or solely for the benefit of any Unit including as from 1st July 1997 the Government rent of the Village Common Areas;

(b) Purchase of equipment

the cost and expenses of purchasing or hiring all necessary plant, equipment and machinery in so far as they are incurred in connection with the Village Common Areas and Facilities and other matters as aforesaid;

(c) Employment of extra watchmen

the cost and expenses of employing extra (if any) watchmen, caretakers, fitters, gardeners, cleaners, associated tradesmen and others within the Village to manage the Village and the cost and expenses of providing uniforms, working clothes, tools, appliances, cleaning and other materials and equipment for the same;

(d) Employment of contractors

the cost and expenses of employing contractors to carry out any works or duties for which any of the persons mentioned in sub-clause (c) above might be employed;

(e) Insurance premiums

insurance premiums in respect of or related to the Village Common Areas and Facilities;

(f) Utility charges

all utility charges incurred by the Manager in connection with the management and maintenance of the Village Common Areas and Facilities.

6.2.4 Inspection of Budget

The Village Management Budget shall be made available for inspection in the offices of the Manager within the Village and any Village Owner or his duly authorised representative shall be entitled to a copy thereof upon payment of a reasonable charge to cover the cost of copying.

6.2.5 Each Village Management Budget shall be divided into two parts :-

(a) Attributable to the Village

the first part shall be the estimated Village Management Expenses which are attributable solely to or solely for the management and maintenance of the Village and the Village Common Areas and Facilities which expenses together with the Manager's Fee thereon shall be apportioned between the Village Owners pro rata according to the saleable areas of the completed Units owned by them respectively as at the date of apportionment; and

(b) Attributable to the Estate

the second part shall be the estimated Estate Management Expenses apportioned to the Village in accordance with the provisions of Clause 6.7 of the Principal Deed which expenses shall together with the Manager's Fee thereon be apportioned between the Village Owners pro rata according to the saleable areas of the completed Units owned by them respectively as at the date of apportionment.

For the purpose of this Clause 6.2.5, "completed Units" means Units in respect of which Occupation Permits have been issued.

6.2.6 Expenditure relating to a Unit

Where any expenditure relates solely to or is solely for the benefit of any Unit then the full amount of such expenditure shall be borne by the Village Owner of such Unit.

6.2.7 Manager's discretion to attribute Village Management Expenses

The Manager shall have absolute power and discretion to reasonably attribute any item of the Village Management Expenses or any part or parts thereof to either the Village Common Areas and Facilities or the Estate Common Areas and Facilities or the Units or partly to the one and partly to the other or others.

6.2.8 Manager to increase or reduce monthly contributions or charge additional contributions with approval of Village Committee

Subject to the approval of the Village Owners' Committee, the Manager shall have power to increase or reduce the amount to be contributed monthly by a Village Owner by such sum as shall be approved as aforesaid to meet revised estimated expenditure in the financial year without the necessity of preparing a revised budget as provided in Clause 6.2.9 (a) below to the intent that any such amount shall form part of the monthly contribution of such Village Owner to the Village Management Expenses and be recoverable accordingly.

6.2.9 (a) Revised budget to cater for deficiency

If the Manager is of the opinion that the incomes budgeted for the then current financial year are insufficient to cover all expenditure required to be incurred in that financial year, the Manager may, with the approval of the Village Owner's Committee, prepare a revised Village Management Budget and may exercise all the powers conferred by this Section 6 and Section 6 of the Principal Deed in respect of such revised budget and may determine additional contributions payable by each Village Owner which may be rendered necessary by the adoption of such revised budget. The Manager may recoup such deficiency by increased monthly instalments or such deficiency may be recovered by special contribution in one lump sum as the Manager shall see fit to require.

(b) Surplus to be receipt for following year

In the event of a surplus of incomes over expenditure for a financial year, the surplus shall be treated as a receipt for the following financial year.

6.2.10 Owner to be responsible if Unit vacant

Each Village Owner shall be personally liable to pay his full contributions towards Management Charges in respect of his Unit irrespective of whether his Unit is vacant, let or owner occupied.

## SECTION 7

## PROVISIONS APPLICABLE WHEN PART OF VILLAGE IS DAMAGED

7.1 Reinstatement

If any part of the Village shall be so damaged by fire, typhoon, earthquake, subsidence or other cause as to render the same ("the damaged part") unfit for use for the purpose allowed by the Government Grant and the Buildings Ordinance and there is no structural or legal reason making it impossible to reinstate the damage part as it was before the damage, the Manager shall take whatever action as necessary to reinstate the damaged part at the cost (in so far as the insurance moneys recoverable are insufficient for the purpose) of the Village Owners holding Shares allocated to the damaged part ("the Owners affected") in proportion to what were the insured values of their respective interests in the damaged part at the date of the damage to it, and each of the Owners affected shall from time to time, as required, pay to the Manager within 15 days of demand all such sums as may be demanded by it as, or as instalments towards, his share of the cost of reinstatement, and the provisions of Clauses 6.5.2, 6.5.4, 6.5.5 and 6.5.6 of the Principal

Deed shall apply in relating to all such sums demanded by the Manager.

7.2 (a) Meeting where reinstatement impossible

If any part of the Village shall be so damaged by fire, typhoon, earthquake, subsidence or other cause as to render the same ("the damaged part") unfit for use for the purpose allowed by the Government Grant and the Buildings Ordinance and if for any structural or legal reason it is not possible to reinstate the damaged part as it was before the damage, the Manager shall within three months of the date on which the damage was caused convene a meeting of the Owners affected in order to consider what action should be taken with respect to the damaged part, and for this purpose the Manager may in the notice convening the meeting set out in general terms what seem to it to be possible courses.

(b) Fresh meeting to consider scheme

If at such meeting or any adjournment thereof a resolution is passed in favour of a proposed course of action in which all the Owners affected are to be treated in a fair and equitable manner according to their respective interests and having regard to all the circumstances, the Manager shall prepare a formal scheme designed to give effect to the proposed course of action and shall convene a fresh meeting of the Owners affected (to be held in so far as possible not less than one month after the first meeting) to consider such scheme.

(c) If scheme approved by majority of Owners affected all bound to carry it out

If at such fresh meeting or any adjournment thereof a resolution is passed in favour of the said scheme with or without amendment, the Manager shall give notice thereof to all the Owners affected, and if the holders of a simple majority of all the Shares allocated to the damaged part shall signify their approval of the scheme to the Manager in writing, all the Owners affected shall be bound to participate and co-operate in all respects and to the fullest extent in the carrying out of the approved scheme and do all such acts and things and execute all such deeds and instruments as may be required to give effect to the approved scheme.

(d) Further meetings may be held

If necessary, further meetings may be held and resolutions put to all the Owners affected until a course of action and scheme are approved in writing by the holders of a simple majority of all the Shares allocated to the damaged part.

(e) Failing agreement on a scheme Shares to be sold and proceeds distributed

If within one year of the date of the damage a majority of the Owners affected have not agreed in writing upon a scheme, the Manager may in its absolute discretion call upon the Owners affected to assign to

it free from incumbrances all the Shares allocated to the damaged part upon trust to sell them by public auction or otherwise at its absolute discretion subject to and with the benefit of the Principal Deed and this Sub-Deed and (Subject to the deduction of any sums due to the Manager by any of the Owners affected and of any sums required to meet any claims ranking in priority to those of the Owners affected) distribute the net proceeds of the sale amongst the Owners affected pro rata according to the number of such Shares assigned by them respectively to the Manager, and each of the Owners affected shall within two months of being called upon so to do assign to the Manager free from incumbrances upon trust as aforesaid all the Shares allocated to the damaged part held by him, and the Manager shall as soon as the Shares allocated to the damaged part have been so assigned to it proceed to sell the same and distribute the net proceeds of sale in the manner aforesaid. At the same time the Manager shall (subject to the deduction of any sums due to the Manager or of any sums ranking in priority to those of Owners affected) :-

(i) distribute amongst the Owners affected all insurance moneys received in respect of the damage to the damaged part pro rata according to what were the insured values of their respective interests in the damage part as at the date of the damage to it,

(ii) return to each Owner affected the deposit held by the Manager as security in accordance with Clause 6.4.13 of the Principal Deed, and

(iii) return to each Owner affected any balance of the Management Funds held by the Manager under the Principal Deed or this Sub-Deed in the proportion which the number of Shares held by such Owner bear to the total number of Shares of the Owners contributing to such balance of the Management Funds.

7.3 Provisions applicable to meetings

The following provisions shall apply to meetings convened by the Manager as provided in Clause 7.2 above :-

(a) Notice of the meeting shall be sent to each Owner affected as least 14 days before the date of the meeting.

(b) The quorum for a meeting shall be the holders of not less than 50% of the Shares allocated to the damaged part present in person or by proxy.

(c) A meeting shall not start unless a quorum is present. If within half an hour from the time appointed for the meeting a quorum is not present the meeting shall stand adjourned to the same time and day in the next week and at the same place, and if a quorum is not present at such adjourned meeting the Owners affected present in person or by proxy shall be deemed to be a quorum.

(d) The Chairman shall be a person appointed by the Manager to preside at the meeting and he shall cause a record of the proceedings to be kept.

(e) All matters arising at the meeting shall be decided by a majority of votes of the Owners affected voting either personally or by proxy.

(f) A resolution put to the vote at a meeting shall be decided by a show of hands unless a poll is (before or on the declaration of the result of the show of hands) deemed desirable by the Chairman or demanded by at least one Owner affected entitled to vote and present at the meeting in person or by proxy; whereupon a poll shall be taken at such time and in such manner as the Chairman shall direct.

(g) Subject to Sub-Clauses (i) and (j) below, on a show of hands each Owner affected present in person or by proxy shall have one vote.

(h) Subject to Sub-Clauses (i) and (j) below, on a poll each Owner affected present in person or by proxy shall have one vote for every Share held by him in respect of the damaged part.

(i) If any Share is owned jointly by two or more persons the vote in respect of that Share may be cast :-

(i) by a proxy jointly appointed by the co-owners, or

(ii) by one co-owner present in person appointed in writing by the other co-owners, or

(iii) if no appointment has been made under (i) or (ii) (either personally or by proxy) by the co-owners whose name stands first in relation to that Share in the Manager's record of owners of the damaged part.

(j) If a registered mortgagee shall have appointed a receiver of a Share of an Owner affected, such mortgagee shall, to the exclusion of the Owner, be entitled to exercise the voting rights of such Owner either personally or by proxy.

(k) The votes of Owners affected or of mortgagees entitled to vote may be given either personally or by proxy.

(l) The instrument appointing a proxy shall be signed by the Owner or mortgagee, or if the Owner or mortgagee is a body corporate, under the seal of that body.

(m) The appointment of a proxy or the appointment of a co-owner to vote on behalf of the other co-owners shall have no effect unless the instrument appointing the proxy or appointing the co-owner to vote is lodged with the Manager not less than 48 hours before the holding of the meeting for which the appointment has been made, or within such lesser time as the chairman shall allow.

## SECTION 8

## MEETINGS OF THE VILLAGE OWNERS

8.1 Meetings of Village Owners

8.1.1 First meeting

(a) As soon as possible but in any event not later than 9 months from the date of the issue of the Occupation Permit in respect of a Village, the Manager shall call a meeting of that Village.

(b) The purpose of the First Meeting is to elect 7 representatives of that Village to serve on the Village Owner's Committee ("VOC") for a term initially of 2 years and any other business specified in the notice calling the meeting.

8.1.2 Subsequent meetings

(a) A general meeting of the Owners of the Village will be held every subsequent year after the said initial term of 2 years for the purpose of electing 7 representatives to serve in the VOC and any other business specified in the notice calling the meeting.

(b) A meeting of the Village Owners may be convened at any time :-

(i) by the Manager;

(ii) by the VOC; or

(iii) by Owners of 20% or more of the Shares of the Village.

8.2 Procedure for Village Owners' meetings

(a) At least 14 day's notice must be given to all Village Owners to convene any of the above meetings and such notice shall be in writing and shall specify the time, purpose and place of meeting.

(b) No business shall be transacted at any meeting unless a quorum is present when the meeting proceeds to business and Village Owners present personally or by proxy holding 1/10th of the total number of Shares of the Village shall be a quorum.

(c) The Village Owners present shall start the proceedings by choosing one of their member to be the chairman of the meeting who shall then preside at that meeting.

(d) Any resolution to be passed at any meeting shall be passed by a majority of those present or by proxy on a show of hands unless a poll is demanded at least 24 hours before the meeting, in which event, every Share held by the Village Owners present or by proxy represents one vote. For this purpose joint tenants or tenants in common of a Unit shall be treated as a single Owner and only one of them may vote.

(e) In the case of an equality of votes the chairman shall have a second or casting vote.

(f) Subject to (g) below, the only persons entitled to attend any of the above meetings of the Village Owners and vote thereat shall be Village Owners who have not defaulted in paying Management Charges.

(g) The spouse of an Village Owner (if so authorised in writing) or if the Owner is a limited company, its duly appointed representative, may attend and vote at all the above Meetings and may be elected a member of the VOC.

(h) A representative of the Manager shall attend all such meetings.

(i) The Manager shall cause a record to be kept of the persons present at all the above meetings and the proceedings thereof and copies thereof sent to all the Village Owners.

8.3 Meetings of Village Owners' Committee

8.3.1 First Meeting

(a) As soon as the 7 representatives have been elected, they constitute the VOC and the Manager shall call a meeting of the VOC.

(b) The purpose of the First Meeting is to elect 3 representatives to serve on the Estate Owners' Committee and any other business specified in the notice calling the meeting.

8.3.2 Subsequent Meetings

(a) The VOC shall meet not less than 2 times per calendar year for the purpose of transacting any business which shall require the approval of the VOC.

(b) In addition, the Manager shall be entitled to convene a VOC meeting at any time to transact any business which requires immediate attention.

8.4 Procedure for VOC meetings

8.4.1 Members of the VOC shall choose from amongst themselves a Chairman and a Vice-Chairman and such other posts as the members shall determine.

8.4.2 The Manager shall cause a record to be kept of all persons present at all meetings and the proceedings thereof.

8.4.3 A member of the VOC who has defaulted in paying Management Charges shall automatically be excluded from receiving notices of meetings of the VOC and from attending such meetings.

8.4.4 If the Chairman shall fail to attend a meeting duly convened within 15 minutes of the appointed time, the Vice-Chairman shall preside at the meeting. In the absence of both the Chairman and the Vice-Chairman at a meeting duly convened within 15 minutes of the appointed time, the members present (provided there is a quorum) shall choose one of their number to be the chairman of the meeting.

8.4.5 Notice of VOC regular meetings shall be sent by the Manager to the members of the VOC at least 7 days prior to the meeting, and such notice shall set out the time and place of the meeting together

with an agenda of the matters to be discussed as well as a copy of the minutes of the previous meeting.

8.4.6 The Manager may at any time convene an extraordinary meeting of the VOC provided that :

(a) matters to be discussed are matters which the Manager may not act without the approval of the VOC by virtue of the provisions of this Sub-Deed;

(b) the matters to be discussed cannot be postponed until the next regular meeting of the VOC; and

(c) at least 24 hour's notice has been given to members of the VOC, and such notice shall set out the time and place of the meeting together with an agenda of the matters to be discussed.

8.4.7 3 members present or by proxy shall form a quorum of the VOC meeting.

8.4.8 The functions of the VOC are :-

(a) to discuss problems relating to the maintenance and management of the Village;

(b) to approve budgets and extraordinary items of expenditure relating to the Village;

(c) to discuss matters relating to the welfare of the residents of the Village;

(d) to approve any matters which require the approval of the VOC by virtue of this Sub-Deed;

(e) to instruct the representatives to the Estate Owners' Committee to make representations there on matters relating to the management and maintenance of the Estate and to receive their reports.

8.4.9 Any resolution to be passed at any meeting shall be passed by a simple majority on a show of hands.

8.4.10 In the case of an equality of votes the chairman shall have a second or casting vote.

8.4.11 A member of the VOC shall cease to hold office if :-

(a) he resigns by notice in writing to the VOC;

(b) he ceases to be eligible or is not re-elected at the general meeting at which he stands for re-election;

(c) he is removed from office by the Owners whom he represents by ordinary resolution passed at a general meeting;

(d) he becomes bankrupt or insolvent or enters into composition with his creditors or is convicted of a criminal offence other than a summary offence not involving his honesty or integrity;

(e) he becomes incapacitated by physical or mental illness;

In any of the events provided for in Sub-Clauses (a), (d) or (e) above or death of a member the VOC shall have the right to fill the casual vacancy thereby created.

## SECTION 9

## PARTY WALLS

9.1 The Village Owners of Units which have a common wall adjoining their respective Units or a Common wall separating their Units shall each have the right to the use of the interior surface of the wall on his side. Neither Owner shall use any portion of the wall so as to interfere with the use and enjoyment of the other Owner. Neither Owner shall erect any fence or any structure (including but not limited to spikes or wires) on top of the wall without the written consent of the other Owner. Neither Owner shall put structures of any kind (including but not limited to fish ponds) so near to the wall as to cause leakage of water to the other side of the wall or likely to cause the wall to collapse. If the wall or any portion thereof, except the interior surface of the one side, is damaged or injured from any cause, other than the act of negligence of either party, it shall be repaired or rebuilt at their joint cost and expense.

IN WITNESS whereof the Registered Owner, the First Purchaser and the Manager have caused this Sub-Deed to be duly executed under seal.

## THE SCHEDULE

## ALLOCATION OF THE UNDIVIDED SHARES

(A) Residential Units

| House Type | Nos. of House | Share of Each House | Sub-total |
|---|---|---|---|
| A4 & A5 | 40 | 19 | 760 |
| B2, B4 & B5 | 16 | 19 | 304 |
| C & C1 | 18 | 14 | 252 |
| D2 & D3 | 14 | 14 | 196 |
| Total | 88 | | 1,512 |

(B) Estate Common Areas in Section D — 28 Shares

(c) Village Common Area — 20 Shares

GRAND TOTAL 1,560 Shares

SEALED with the Common Seal of )
the Registered Owner and SIGNED )
by Mr. Thomas Chan Kui Yuen )
) )
Directors )
whose signature(s) is/are )
verified by :- )

CHOW WAI LAM
Solicitor, Hong Kong.

SIGNED SEALED AND DELIVERED by )
the First Purchaser in the )
presence of :- )

ISABELLA W. H. CHAN
Solicitor, Hong Kong

INTERPRETED to the First Purchaser by :-

ISABELLA W. H. CHAN
Solicitor, Hong Kong

SEALED with the Common Seal of )
the Manager and SIGNED by )
Mr. Thomas Chan Kui Yuen and )
Mr. Law King Wan directors )
whose signature(s) is/are )
verified by :- )

CHOW WAI LAM
Solicitor, Hong Kong.

THE SCHEDULE

ALLOCATION OF THE UNDIVIDED SHARES

(A) Residential Units

| House Type | Nos. of House | Share of Each House | Sub-total |
|---|---|---|---|
| A4 & A5 | 40 | 19 | 760 |
| B2, B4 & B5 | 16 | 19 | 304 |
| C & C1 | 18 | 14 | 252 |
| D2 & D3 | 14 | 14 | 196 |
| Total | 88 | | 1,512 |

(B) Estate Common Areas in Section D — 28 Shares

(c) Village Common Area — 20 Shares

GRAND TOTAL 1,560 Shares

# 【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」地下舖位（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舖，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。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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］Caballin Rose Portugalete

**身份類型 (Capacity)：** ［加州花園 / 加州豪園 居民 / 住戶］Palm Spring Residare

**居住/聯絡地址 (Address)：** [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：** Caballin Rose **日期：2026 年 8 月 21 日**

# 【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。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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] 戴毓芳

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

**居住/聯絡地址 (Address)：** [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 17 日**

# 【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。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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］WONG CHIN FUNG

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

**居住/聯絡地址 (Address)：** [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：** Justin Wong　　**日期：2026 年 8 月 20 日**

# 【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。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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] WONG WAI CHUN

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

**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 21 日**

# 【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。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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] 黃楚嵐

**身份類型 (Capacity)：** [加州花園 / ~~加州花園 居民 / 住戶~~]

**居住/聯絡地址 (Address)：** [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：** Lyuda **日期：2026 年 8 月 19 日**

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

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

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

致：城市規劃委員會秘書處

561 附10




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 Chi Long

簽署: Long

電話: [redacted]

日期: 20-1-2026

致：城市規劃委員會秘書處

773

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: 鄭樹海

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: 胡卓慧

簽署: 

電話: [redacted]

日期: 14-3-2026

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、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: 胡依廷

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 14-1-2026

致：城市規劃委員會秘書處

776

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: 李志華

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

777

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: 黎美蓮

簽署:

電話: [redacted]

日期:

致：城市規劃委員會秘書處

778

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[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: 李潔霞

簽署:

電話: [redacted]

日期: 14-5-2026

致：城市規劃委員會秘書處

779




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: 王敬新

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 4-9-2016

致：城市規劃委員會秘書處

780




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: 張竹君

簽署: 張

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

781

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] 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: 黃淑媚

簽署: 黃

電話: [redacted]

日期: 14-8-2026

# 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8月16日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：CHAN SIU LUNG

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 8 月 [ ] 日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：CHAN MOK YIN

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 8 月 14 日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：Hui Ngo Ge

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 8 月 15 日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：陳俊文

簽署：

# 城規會規劃申請反對意見書

786

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8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：Kwok Ngai Yee

簽署：Yee

反對陳述書 蘇足平 陳俊勳 [redacted] [redacted] [redacted]

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）

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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。

# 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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：胡健興、張驕池

簽署：

[redacted]

[redacted]

TEL: [redacted]

# 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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：Mary Yu

簽署：My

# 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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：David Yu

簽署：

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] 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。

1. 謝少輝
2. 文小玉
3. 謝志榮
4. 謝文炘

姓名: 文小玉

簽署: 文小玉

電話: [redacted]

日期: 17/8/2026

[redacted]

RECEIVED
24 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：盧二妹

簽署：盧二妹

日期：8-15-2026

聯絡電話：[redacted]

---

曾美薇 [redacted] 倪偉強

15 . 8 . 2026

TEL: [redacted]

793

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: 何玉兰

簽署: 何玉蘭

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

794

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: 何國華

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: Aug 21, 2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）一加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如　公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** CHAN HO CHING

**居住地址：** [redacted]

**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）一加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 黃素芬

**居住地址：** [redacted]

**簽署：**

797

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** [redacted]

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** _____

致：城市規劃委員會秘書處

798




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: 顏琳

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21/8/2026

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: 陳[illegible]

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

800

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: 陳國強

簽署: 陳國強

電話: [redacted]

日期: 21/8/2026

# 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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：莫永鈞

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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。 802

(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：莫治源

簽署：

# 城規會規劃申請反對意見書

803

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 B

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：莫浚鈞

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 號鋪位）**

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 B

日期：2026 年[ ]月[ ]日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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

反對人姓名：陳智琳

簽署：

# 城規會規劃申請反對意見書

805

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 B

日期：2026 年[ ]月[ ]日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：_____

簽署：梁坤萍 电 [redacted]

陳松勝

陳加玲

陳慧棋

# 城規會規劃申請反對意見書

806

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 B

日期：2026 年[ ]月[ ]日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：Peter Yu

簽署：

[redacted]

反對陳述書 業主 - 發達於 [redacted]

耕瑞麟

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）

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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

807

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名]

聯絡地址：[請填寫地址]

聯絡電話：[請填寫電話]

日期：[請填寫日期]

[redacted]

陳嘉佛 周蕙如

[redacted]

陳耀東 周淑儀

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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] Che Chun Hoi

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 Aug, 2026

池連友

池曉彤

張仕壽

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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]

聯絡地址：[請填寫地址]

聯絡電話：[請填寫電話]

日期：[請填寫日期]

☆ [redacted]

蘇燕燕 [redacted] 蔡勁翔 [redacted]

蔡良謀 [redacted] 林沙沙 [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
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 TSE SHING ON

簽署 Signature Singlor 日期 Date 13 08 2026

Tsang Nui Tai
Ma Sze Ming

811

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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

811

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] NG SAI KWAN

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] 16/8/2026

811 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：NG Sai Kuen 身份：（加州豪園 / ~~加州花園 業主~~ / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

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: Chong M.L

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : Aug 20 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[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: 趙文成

簽署: 趙文成

電話: [redacted]

日期: 2026 8.23

814

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: 黃惠娥

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 2026.8.23

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
2 4 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: 趙玉珠 好用

簽署: 趙玉珠 好用

電話: [redacted]

日期: 2026.8.23

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: 趙子銘

簽署: Jefferson Chiu

電話: [redacted]

日期: 2026.8.23

# 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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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。 817

(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：黃麗珍

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：

For and on behalf of
美聯亞洲有限公司
United Prospect Limited

簽署：

Authorized Signature(s)

# 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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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：LOW CAROLINA MW

簽署：

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: Chan Yiu Tung

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

821




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: 劉紫瑩

簽署: Cryst

電話: [redacted]

日期: 22. 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: 劉梓軒

簽署: Vickie

電話: [redacted]

日期: 22. 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: SUGIART

簽署 : Dee

電話: [redacted]

日期 : 2016.8.22

824

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: 劉亞漢

簽署: 劉

電話: [redacted]

日期: 22. 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: 沈永迪

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20 Aug 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: Soplia Sung

簽署 : 

電話: 2018/26

日期 : [redacted]

827

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: SK SUNG

簽署 : Sk Sung

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

828

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。

壓縮民生店鋪空間：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、藥房等民生店鋪之營運空間，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 PUI SHAN

簽署 : [redacted]

電話: [redacted]

日期 : Aug 20, 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: 謝[illegible]

簽署 : [illegible]

電話: [redacted]

日期 : Aug 20, 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: KONG FOON

簽署 : [signature]

電話: [redacted]

日期 : Aug 20, 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: Tsui Ting Yi Yuan

簽署 : 

電話: [redacted]

日期 : 20-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

832

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[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: [redacted]

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 20. 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[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]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]

簽署 : [illegible]

電話: [redacted]

日期 : 20. 8. 2026

致：城市規劃委員會秘書處

834




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: 陳秀峰

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

835




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: 麥文用

簽署: 用

電話: [redacted]

日期: 20/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

836

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、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: 麥美蓮

簽署: 蓮

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[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]屋 業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: 黃治勤

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 20.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

833

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]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: 黃富好

簽署: 好

電話: [redacted]

日期: 30.8.2025

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[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: 黃幸兮

簽署: 兮

電話: [redacted]

日期: 20. 8. 2026

致：城市規劃委員會秘書處

840

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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 840

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: 麥[illegible]

簽署: [illegible]

電話: [redacted]

日期: 20.8.2026

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

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: 黃境仲

簽署 :

電話:

日期 :

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[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: 黃[illegible]

簽署: [illegible]

電話: [redacted]

日期: 20. 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: LAWRENCE MAK

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20 Aug 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: Phyllis Ng

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

845

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: 潘麗琦

簽署 : [signature]

電話: [redacted]

日期 : 20-8-2026

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: 鍾相敏

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

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: 陳尚立

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

848




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: 陳偉河

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 20-8-2026

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: 梁嘉祥

簽署:

電話: [redacted]

日期: 20/8/26

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: 馮曉欣

簽署 : N

電話: [redacted]

日期 : 2018/1/26

致：城市規劃委員會秘書處

851

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: Lam Kwai Ying

簽署 : Lam

電話: [redacted]

日期 : 20-8-2016

致：城市規劃委員會秘書處

852

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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 Chun Bor

簽署 : Bor

電話: [redacted]

日期 : 20-1-2026

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: Wong Hon Bor

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

854




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: Wong Chi Chun

簽署: Jason

電話: [redacted]

日期: 20-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

855

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: WILSON YUEN

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

856

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[redacted]

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

857

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: 郭樹萍

簽署:

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[redacted]業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Board

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: 李世基

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 30-1-2026

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] 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: 吳家傑

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20 Aug 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 _____ 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: 陳艷蕊

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

861

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: 黃靜山

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

862




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: 黃子建

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

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 _____ 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: 吳漢華

簽署 : 

電話: [redacted]

日期 : 2018/8/26

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: 鄭杏蘭

簽署 : 

電話: [redacted]

日期 : 2018/12/6

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: 馮志立

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 20. 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: 何慧文

簽署: Bally

電話: [redacted]

日期: 20. 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: LAI PUI CHUN

簽署: Lai

電話: [redacted]

日期: 17-8-2026

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: 李[illegible]

簽署:

電話: [redacted]

日期: 19/8/2026

869

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: Li Kin Fan

簽署: 

電話: [redacted]

日期: 17-8-2026

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: 李嘉樂

簽署: 李嘉樂

電話: [redacted]

日期: 17-8-2026

871

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] 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: LAU TSAN YEE

簽署 : [signature]

電話: [redacted]

日期 : 20 Aug, 2026.

872

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: LAM Kwun Yu Jimmy

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : Aug 20, 2026

873

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]

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: Tong Wai Tak

簽署 : Tong Wai Tak

電話: [redacted]

日期 : _____

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[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: 莊勝德

簽署: 莊勝德

電話: [redacted]

日期: 20-8-26.

875

**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 日期

Signature _____ Date _____

*（這部分不會公開予公眾查閱）*

***(This part will not be made available for public inspection)***

「提意見人」詳細資料

**Particulars of "Commenter"**

TERRY CHAN

[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。

876

**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 日期
Signature _____ Date _____

*（這部分不會公開予公眾查閱）*

***(This part will not be made available for public inspection)***

「提意見人」詳細資料

**Particulars of "Commenter"**

[redacted] VENUS GHAN

[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] 12 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、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: 蔡震安

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 10/8/2026

878

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: Ami

簽署 : Ami

電話: [redacted]

日期 : 20、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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: Gotimah

簽署 : Gotimah

電話: [redacted]

日期 : 20.08.2026

致：城市規劃委員會秘書處

880

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: Shanty

簽署: shanty

電話: [redacted]

日期: 20. 08. 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: Sani

簽署: Sani

電話: [redacted]

日期: 20、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: 文沈次蘇

簽署: 文沈次蘇

電話: [redacted]

日期: 20/8/2026

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] 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、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: 文栢燦

簽署 :

電話 [redacted]

日期 : 20-8-26

884

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: 張美智

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 22 Apr 2026

# 城規會規劃申請反對意見書

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如　公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 林淑宜

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 林淑宜

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如　公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 林安水

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 林安水

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）一加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 黃潤強

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 黃潤強

888

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: 張文雯

簽署 : 張文雯

電話: [redacted]

日期 : 20/8/2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園B期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園B期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 林文豪

**居住地址** [redacted]

**簽署：** 林文豪

# 城規會規劃申請反對意見書

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園B期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園B期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如　公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 林黃华

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 林黃华

# 城規會規劃申請反對意見書

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園B期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園B期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如　公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 林育彤

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 林育彤

892

# 城規會規劃申請反對意見書

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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）一加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** 楊馥如

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** 楊馥如

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：陳卓楠 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

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：陳立仁 身份：（加州豪園 / ~~加州花園 業主~~ / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 2 月 23 日

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：LAU Pui Wong 身份：（加州豪園 / 加州花園業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

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：謝成安 身份：（加州豪園／加州花園業主／居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

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：曾女婷 身份：（加州豪園／加州花園 業主／居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

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：謝靜嫻 身份：（加州豪園／加州花園 業主／居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：Tse-

日期：2026 年 8 月 23 日

899

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：馬思明 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

RECEIVED
2 4 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：Lee Hoi Ching 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

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：Liu Kong Yin 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 2 月 23 日

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：Jeremy Lui 身份：（加州豪園 / ~~加州花園業主~~ / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

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: 李秀芬

簽署: 李秀芬

電話: [redacted]

日期: 21-08-2026

# 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)

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

**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 _____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。

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：** YUEN WAI SHING
- **聯絡電話：** [redacted]
- **簽署：**
- **日期：** 2026 年 8 月 23 日

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：Lui Lok Sang 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 23 日

905 附加

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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

905 附件

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] Lui Lok Sang

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] 16/8/2026

# 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：Elfanny 身份：（加州豪園 / ~~加州花園 業主~~ / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：Elfanny

日期：2026 年 8 月 23 日

907

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: 曾燕珊

簽署: 曾燕珊

電話: [redacted]

日期: 20 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（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: 2026-08-15

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

**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 _____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。

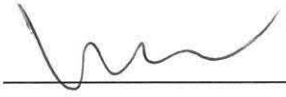
## 七、 居民意見與公共設施不足

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：** L. KWAN
- **聯絡電話：** [redacted]
- **簽署：** 
- **日期：** 26 年 08 月 22 日

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：源景紅 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：J. Yuen

日期：2026 年 8 月 22 日

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：源景灿 身份：（加州豪園／加州花園 業主／居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 22 日

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：徐蕙娜 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 22 日

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：Yuan F.Z. 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 22 日

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：陳燕娣 身份：（加州豪園／加州花園 業主／居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 22 日

915

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：徐慶財 身份：（加州豪園 / 加州花園 業主 / 居民）

聯絡電話：[redacted] 簽署：

日期：2026 年 8 月 22 日

致：城市規劃委員會秘書處

916

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 B 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: 黃杏偉

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）

申述人：新界元朗加州豪園 B 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: 潘偉玲

簽署: 潘

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 B 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: 張志美

簽署: 張

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 B 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: 張章平

簽署: 張

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: 鄭素嫻

簽署:

電話: [redacted]

日期: 10-8-2026

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: 李永強

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 14-8-2020

致：城市規劃委員會秘書處

922

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 [redacted]

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: Chung Hon Fai

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21/08/26

致：城市規劃委員會秘書處

923

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

[redacted]

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: Chung Kar Man

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 21/08/26

924

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 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

[redacted]

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: 鍾卓文

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21/08/26

致：城市規劃委員會秘書處

925

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 [redacted]

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: NG Ga Chi

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21/08/20

926

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: 劉燦雄

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 21/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

927

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 [redacted] 徑 _____ 屋 業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: 潘慧

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 21/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

928




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 [redacted]

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: LEUNG HING

簽署: HING

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

929

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 [redacted]

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: KWONG WING HAN FANN

簽署: HAN

電話: [redacted]

日期: 21 - 8 - 2026

致：城市規劃委員會秘書處

930

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 [redacted]

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: Ip Cheuk Yin

簽署: Yin

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

931




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

[redacted]

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: Ip Pui Lam Peri

簽署: Peri

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

932




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: 麥艷芳

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 21/08/26

致：城市規劃委員會秘書處

933

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 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

[redacted]

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: 林桐榮

簽署:

電話: [redacted]

日期: 22/8/2026

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 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

[redacted]

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: 黃夢娟

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 22/8/2024

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 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶 [redacted]

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: 林柏源

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 22/8/2026

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 ____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

[redacted]

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: 林相誠

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

937




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 Yu Man James

簽署: James

電話: [redacted]

日期: 21/8/2021

致：城市規劃委員會秘書處

938

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 [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: 21/8/2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 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）－加洲花園廣場（G1-G3及G5-G8號舖位）

**擬議用途：** 社會福利設施（安老院）

**反對人：** 加洲豪園A期業主

**日期：** 2026年8月13日

城規會主席及全體委員：

本人為加洲豪園A期之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）擬於加洲花園廣場G1-G3及G5-G8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**

加洲花園廣場是低密度住宅加洲豪園區內主要的商業及生活支援中心。是次申請佔用G1-G3及G5-G8號共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。加洲豪園周邊道路（如 公共街道及附近私家路）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。加洲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**

加洲豪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**

加洲花園廣場自設計及興建之初，乃為服務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。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舖位改作私營安老院，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，體恤加洲豪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：** [redacted]

**居住地址：** [redacted]

**簽署：** [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 [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 Wai Wing

簽署 : 

電話: [redacted]

日期 : 21/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

941

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 [redacted] 業戶

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: Woo Chung Yan

簽署 : Woo

電話: [redacted]

日期 : 21 Aug 2018

致：城市規劃委員會秘書處

942




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: 陳璟智

簽署: Chan King Chi

電話: [redacted]

日期: 21-1-2026

致：城市規劃委員會秘書處

943




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: 陳蔚慈

簽署: Chan Wai Chi

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

944




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: 陳德安

簽署: Chan Tak On

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

945




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: 劉寶熙

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

946

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: [redacted]

致：城市規劃委員會秘書處

947

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: 21.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

943

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: Globby Chan

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

致：城市規劃委員會秘書處

943

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 Wing Kin

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21-8-26

致：城市規劃委員會秘書處

950




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

950

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 Nuen Sum

簽署 : Chan

電話: [redacted]

日期 : 21-8-26

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: AGNES LEUNG.

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期:

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

952

**tpbpd/PLAND**

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 14:52
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Submission of Comments on Proposed Rezoning near Palm Springs (Application No. A/YL-MP/417)
附件: 20260824莊家彬議員來函.pdf

類別: Internet Email

To Whom It May Concern,

I am writing as a LegCo Member, on behalf of local stakeholders, to submit their comments regarding the rezoning application near Palm Springs (Application No. A/YL-MP/417). Please find attached our submission letter for the Board's consideration.

I respectfully urge the Board to carefully consider the points raised in the attachment when reviewing this application.

Thank you for your attention to this matter.

Yours faithfully,

Albert CHUANG Ka-pun

莊家彬議員辦事處 **Office of Hon. Albert CHUANG**
[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
莊家彬 立法會議員 全國青聯副主席
Hon Albert CHUANG Ka-pun, BBS, JP
Member of the Legislative Council
Vice Chairman of All-China Youth Federation

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十八樓
發展局常任秘書長（規劃及地政）
城市規劃委員會主席
何珮玲女士, JP

何主席雅鑒：

**關注元朗加州花園廣場擬議發展安老院之規劃申請**

本人地區辦事處近日接獲多名加州花園及加州豪園居民之意見反映，就加州花園廣場地下舖位擬議發展社會福利設施（安老院）〔申請編號：A/YL-MP/417〕事宜表達關注。本人特此致函，期望 閣下深入了解社區現況，以作周詳考慮。

綜合居民訴求，主要涵蓋以下層面：其一，平衡社區生活配套發展。加州花園廣場為該區重要商業設施，原址設有幼稚園、超市及日常零售店舖，一直承擔服務該區不同年齡層居民的關鍵功能。居民憂慮將核心商舖改建為安老院，間接減少提供零售及家庭服務的店舖，影響日常生活的便利性。

其二，宏觀檢視區內護老供求。目前距離商場一公里範圍內（如竹園村一帶）已有至少七間護老機構營運，區內安老服務供應相對充裕。居民翻查該區原擬規劃為「綜合商業及社區配套」，若城規會批准改劃，將打破民生配套的供求平衡，長遠後果難以估量。

其三，審慎評估交通與緊急救援隱憂。該區屬低密度住宅區，周邊道路網絡狹窄，安老院 24 小時運作帶來的醫護、探訪、補給及廢物清運車流，將加重交通負荷；而現有 33 個公共泊位亦恐不敷應用，居民擔憂加劇區內泊車資源緊缺。更為關鍵的是，倘若交通擁塞阻礙緊急救援，延誤黃金救治時間，將直接危及長者與居民的生命安全。

[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
莊家彬 立法會議員 全國青聯副主席
Hon Albert CHUANG Ka-pun, BBS, JP
Member of the Legislative Council
Vice Chairman of All-China Youth Federation

最後，周全考量建築結構及環境承載力。商場屬密閉式建築，自然採光及空氣對流受限，防疫隱患令人關注；安老院加設密集衛浴設施，對區內排水管網造成額外負擔。居民亦擔心 24 小時運轉的空調、抽風及洗衣設備所產生的低頻噪音與氣味，對周邊寧靜環境帶來滋擾。

本人理解香港人口老化帶來的服務需求，亦非常支持社會各界積極提供優質的安老設施。然而，安老服務的發展與選址，必須協同政府相關部門，就社福供求、交通承載、消防疏散、通風防疫及排水負擔等多方面進行周全的專業評估。懇請 貴局關注居民訴求，就上述事宜妥善跟進並作回應。如有垂詢，請致電本人或辦事處職員聯絡。

敬頌
政安

莊家彬

立法會議員莊家彬 謹啟

二零二六年八月二十四日

[redacted]

953

# 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
地盤地點：[　]號鋪
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）
反對人：加州花園業主
日期：2026 年[ ]月[ ]日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

城規會主席及全體委員：

A/YL-MP/417

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

反對人姓名：[illegible]

簽署：[illegible]

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: Gemma R. Carinõ

簽署:

電話: [redacted]

日期: 15/8/26

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: Wong Ka Man

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 15-8-2026.

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: Wong Chi Kin

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 15 - 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）[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: IP NGA YAN

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 15/8/26

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: 柳君儀

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 16/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

959




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: 柳詠儀

簽署 : Vivian Lau

電話: [redacted]

日期 : 15/8/2026

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: KWONG WAI KIN

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 16 AUG 2026

# 改裝工程及共用設施影響應在批准前交代

960 附加

A/YL-MP/417 居民反對意見

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）

致城市規劃委員會：

本人反對把加州花園廣場多個鋪位改作大型安老院。由普通商舖轉為約90個宿位、24小時居住及照顧用途，預計需要配合消防、無障礙、排污、通風、電力、供水及後勤設施。這些改裝及長期設備對商場和住宅環境的影響，應在規劃批准前清楚說明。

## 工程並非只發生在鋪位門內

如需提升排污喉管、電力、消防裝置、通風或冷氣設備，工程可能涉及共用牆身、走廊、機房、外牆或其他公共位置。施工期間的圍封、物料運送、泥塵、噪音和車輛停留，會影響商戶及居民；完工後的機械設備、排氣位置、維修通道及運作聲音亦屬長期問題。

申請文件雖列有排水及排污影響評估，但仍應由相關部門確認實際工程範圍、容量、保養責任和費用。任何改善工程不應使用住宅管理費，也不應令居民承擔日後維修、滲漏、噪音或停用設施的風險。

## 需要完整工程及營運管理安排

申請人應提交改裝工程範圍、施工交通及時段、共用設施接口、通風排氣和機械噪音資料，並清楚劃分商業業主、院舍營辦者和屋苑管理方面的責任。城規會亦應確認消防、屋宇、渠務及環境部門已審閱相關安排。

在工程與長期設施影響未獲充分交代前，本人認為不應批准用途改變，促請城規會拒絕 A/YL-MP/417。

簽署：

姓名：KWONG WAI KIN
住址：[redacted]
日期：2026年8月22日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 停車位及無障礙上落客空間不可含糊處理

961

呈：城市規劃委員會主席及委員
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）

本人反對 A/YL-MP/417。擬議院舍涉及約90個宿位、員工輪班、家屬探訪、醫療接送、送貨和緊急服務，對停車及上落客的需求與一般小型商舖明顯不同。規劃申請若沒有清楚的停車評估，便不能假設現有商場或住宅泊位足以應付。

## 院舍需要的是合適位置，而不只是泊位數字

輪椅車和復康接送需要較闊的安全操作空間，並須盡量接近無障礙入口；救護車要有不受阻擋的停靠位置；員工和訪客則可能停留較長時間。若這些需要共用現有顧客泊位、路旁位置或無障礙車位，會令原有使用者更難泊車，亦可能引致違例停候。

申請人應逐項說明院舍專用泊位、無障礙上落客位、救護車位置、員工泊車、訪客停留及送貨裝卸安排，並證明所有空間均有合法使用權及可長期保留。不能以保安人員臨場指揮代替足夠的實體容量。

## 不應把新增需求轉嫁給居民和其他商戶

任何泊位不足所造成的輪候、路旁停車或管理成本，都不應由屋苑住戶或現有商戶承受。現階段未有具體停車容量和管理資料，本人促請城規會拒絕申請。

簽署人：

林帝頤 林帝頤

正楷姓名：

單位／地址：[redacted]

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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、違背當區法定規劃意向

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。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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。

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。

黃詩雯

2026年8月22日

[redacted]

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: 蔡華英

簽署: 蔡

電話: [redacted]

日期: 2026年8月18日

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: [redacted]

簽署: 林莉菁

電話: [redacted]

日期: 2026-8-18

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)**

城規會主席及全體委員：

本人為元朗[redacted]/加州豪園之物業業主及住戶，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 Mansan Chan

簽署
Signature

日期
Date 15 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

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)**

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住戶，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 CANDY HUI

簽署
Signature

日期
Date 15 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

RECEIVED
24 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)**

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~~住戶，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** 麥天長

簽署
**Signature** 麥天長

日期
**Date** 17/8/2026

963

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)**

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~~業主及專業~~，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 HEI MAN

簽署
Signature

日期
Date 17/08/2026

963

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)**

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~~業主及住戶~~住戶，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** Siti Baria

簽署
**Signature** [signature]

日期
**Date** 18. 08. 2026

# 開放式廣場的二手煙與等候聚集風險

970

致：城市規劃委員會

規劃申請：A/YL-MP/417

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）

本人是加州花園／加州豪園居民，反對在加州花園廣場設置擬議安老院。本人特別關注開放式商場的實際環境，因為它與有中央空調和封閉公共位置的大型室內商場不同。

只有各店舖內部屬室內地方；店外走廊、平台及廣場均屬開放式或非室內空間。院舍室內禁煙並不表示吸煙行為消失。員工、訪客或其他人士如吸煙，很可能離開鋪位後在入口附近、走廊或廣場停留。煙味和二手煙因而會直接影響經過的居民、兒童、食肆顧客及院友。

## 等候和聚集會進一步增加店外使用強度

家屬等候接送、員工交更、院友外出活動或服務人員短暫停留，都可能集中在最接近院舍入口的位置。若同時有人吸煙、交談或等候車輛，有限通道會變得擠迫，輪椅和一般行人亦較難通過。這不是針對任何群體，而是選址和空間管理問題。

申請人應在批准前提交戶外空間管理方案，清楚劃分輪椅通道、等候位置、院友活動範圍及禁煙管理責任，並設立可迅速處理投訴和持續監察的制度。單靠院舍內部守則或一般性承諾並不足夠。

城規會公開文件沒有列出管理計劃。現有資料未能證明開放式公共地方可妥善承受新增人流和吸煙風險，因此本人請城規會拒絕申請。

居民簽署：

姓名：Tang Chai Mei

地址：[redacted]

日期：August 23, 2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

# 院舍後勤、送貨及廢物處理安排未有交代

就 A/YL-MP/417 提交的居民反對意見

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）

本人為區內居民。擬議院舍約有90個宿位並全天候運作，除院友和訪客外，每日還會產生膳食、藥物、日用品、清潔用品、洗衣、維修和其他後勤需求。現有申請沒有提供管理計劃，本人認為無法證明這些活動可在小型商場內妥善處理。

## 後勤車輛的停留時間不能當作一般顧客上落

送貨和收取物資需要車輛停泊、搬運和核收；床單衣物、日常垃圾及其他待處理物品亦需要暫存和定時移走。若沒有專用裝卸位置，相關車輛可能佔用商場上落客位、路旁位置或緊急通道。早晚交更、家屬探訪和送貨時間一旦重疊，問題會更加明顯。

加州花園廣場屬開放式小商場，店外走廊和廣場亦供食肆顧客及居民使用。物資堆放、手推車搬運、氣味、垃圾收集和清潔工作若延伸至公共地方，會影響環境衞生、通行和商場觀感。這些問題不應待開業後才由管理處逐次處理。

## 需要一套可執行的後勤方案

申請人應列出各類送貨和收集頻率、指定時段、車輛尺寸、裝卸位置、物品暫存、垃圾及污衣處理、清潔責任和投訴機制，並證明不會使用居民資源或阻塞救護車。相關成本必須由院舍或商業業主承擔。

在上述安排欠缺且沒有交通影響評估及管理計劃的情況下，本人促請城規會拒絕 A/YL-MP/417。

簽名：

反對人姓名：
居住地址：[redacted]

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

972




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 CAI CHU

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 16-8-2026

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: LI PAK YING

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 17-8-2026

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: LI CHI HUNG

簽署: 

電話: [redacted]

日期: 16/8/2026

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: LI SARAH SZE-MAN

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 17/8/2026

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: Leung Choi Kay

簽署 : Leung

電話: [redacted]

日期 : 15/8/2026