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。

Lee Phek Ling Ann

姓名: Ann Lee G

簽署 : Ann Lee G

電話: [redacted]

日期 : 17 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: SRIAM I

簽署 : S

電話: [redacted]

日期 : 18-8-2026

979

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: 徐發倫

簽署:

電話: [redacted]

日期: 18-8-2026

980

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: YUEN CANDY

簽署:

電話: [redacted]

日期: 18 - 08 - 2026

混合商場用途中的消防分隔及煙霧控制不應留白

981

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）

本人反對把多個商場鋪位改作約90個宿位的安老院。院友可能行動緩慢或需要協助，消防安排不只是提供出口；還要考慮院舍與食肆、零售鋪位、共用走廊及設備之間的防火分隔和煙霧影響。

相鄰商戶事故也可能影響院友

若其他鋪位發生火警、煮食煙霧或電力事故，院舍能否保持安全區域、關閉相連通風及安排大量長者撤離，均需預先證明。相反，院舍內事故亦不可阻斷商場其他使用者的出口。

申請人應提交經相關部門確認的防火分隔、煙霧控制、消防車接近、輪椅撤離和共用走廊管理方案，並說明改裝後不會削弱其他鋪位的消防能力。現有資料不足以確立混合用途安全，本人促請城規會拒絕申請。

居民簽署：

源景红

姓名：源景红

住址：[redacted]

日期：August 22, 2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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: 葉偉豐

簽署: [signature]

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: 葉源丰

簽署: Kyle

電話: [redacted]

日期: 16-1-2026

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: Ken Yeung

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: Kana Chan

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 15-8-2026

986

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: 謝曉辉

簽署:

電話: [redacted]

日期: 18 - 8 - 2026

致城市規劃委員會：

986

本人就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出反對申請理由如下：

1. 加州花園商場是新鴻基發展商開售加州花園、加州豪園售樓承諾的商場配套，此配套美化同方便兩屋苑居民，此時如在商場改開設安老院有違反當初售樓的承諾。

2. 加州花園同加州豪園屬於低密度住宅，享有寧靜的環境，在此開設安老院必定破壞現有的環境，同時損害我們小業主的利益。

3. 商場設於兩屋苑的中心位置，每天數以百計的兒童青少年出入經過此地，如在商場開設老人院，其間常有救護車、警車出入，事必對於兒童、青少年成長造成心理壓力和心理障礙。

因此本人懇請城規會人員接納我們的反對意見！否決上述編號在加州商場改設安老院的申請！維護兩屋苑小業主的利益，謝謝城規會人員！

18-8-2026

謝小姐

反對人：
居址：[redacted]
日期：二〇二六年八月二十二日

空泛承諾不足以支持這項長期用途改變

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）

986 附加

城市規劃委員會主席及委員：

本人反對 A/YL-MP/417。申請涉及把多個住宅商場鋪位長期轉為約90個宿位、24小時運作的安老院。交通、邨巴、保安、上落客、戶外聚集、吸煙、送貨和公共地方管理均可能依賴申請人或業主的承諾，但承諾是否具體和可執行，是審批的核心。

原則性說法不能代替操作機制

例如『院舍人士不會使用邨巴』，若沒有乘客資格查核、票務控制、監察紀錄和違規處理，便難以核實。居民過去20多年曾觀察到非住戶透過代購車票乘搭邨巴，顯示制度漏洞確實可能出現。同樣，『不會阻塞道路』或『會妥善管理訪客』亦須有指定位置、人手、時段和責任人。

措施須能在更換營辦者後繼續有效

院舍可能長期營運，管理公司、商場業主或營辦者日後亦可能改變。保障不能只依賴目前某位代表的口頭承諾，而應成為公開書面安排，訂明量化上限、記錄保存、獨立查核、居民投訴渠道、定期檢討及違規補救。所需成本須由院舍或商業業主承擔。

如城規會仍考慮批准，至少應把獨立交通方案、專用上落客和救護位置、邨巴控制、送貨、夜間活動、戶外吸煙及公共地方管理列為清楚而可執行的要求，並取得相關部門書面確認。任何模糊承諾均不應被視作已消除影響。

由於公開資料沒有交通影響評估及管理計劃，現階段未有足夠基礎判斷上述保障能否落實。本人促請城規會拒絕申請，而不是把執行風險留給居民在開業後承受。

本信反映本人閱讀公開資料後的獨立意見。

親筆簽署：





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、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: [redacted]

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 18-8-2026

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: JULIET DAGEW-A

簽署: Jdagew-A

電話: [redacted]

日期: 18-8-2026

下雨、酷熱或颱風期間的上落客安排未獲證明

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。院友可能使用輪椅、助行器或需要他人扶助，上落車時間較長。規劃評估不能只假設天氣良好；香港常有大雨、酷熱和強風，接送位置是否有遮蔽、能否貼近入口及會否積水，直接影響長者安全。

惡劣天氣會放大現址的空間限制

若車輛只能停在沒有上蓋的路旁，院友、陪同者和擔架便可能暴露於雨水或高溫。多人同時等候時，入口和走廊亦容易擠塞；臨時加設帳篷或把人群移入其他商戶門前，並非可靠的長期方案。

申請人應提交全天候專用上落客設計，列明遮雨、排水、照明、防滑、輪椅轉向及車輛停留安排，並證明不會佔用公共通道或緊急位置。現階段未有上述保障，本人促請城規會拒絕申請。

簽署人：

源奋振

姓名：源奋振
單位／地址：[redacted]

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

員工休息、更衣及用膳配套同樣影響公共地方

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）

本人是區內居民，反對擬議安老院。全天候院舍需要多更員工長期工作；除護理位置外，員工亦需要更衣、儲物、用膳、休息和交更空間。這些配套若在鋪位內不足，員工便可能在店外走廊、廣場或其他商戶附近停留。

不足的員工設施會把內部需要轉移到戶外

交更期間可能同時有兩更人員；用膳及短休時間亦會形成聚集。加州花園廣場屬開放式小商場，店外地方本來供居民、食肆顧客和其他商戶使用。若院舍把公共地方視作員工附屬空間，便會增加人流、談話、吸煙和清潔管理壓力。

申請人應提交各更員工數目及完整員工設施面積，並承諾所有休息、更衣、用膳和儲物均在院舍專用範圍內處理。現有資料未能證明鋪位可容納完整營運配套，本人請城規會拒絕申請。

居民簽名：

徐蕊娜

姓名：徐蕊娜
地址：[redacted]
日期：23日8月二零二六年

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

991

意見人：源景岳
住址：[redacted]
日期：2026年8月23日

約90個宿位以外，院舍還需要多少實際室內空間？

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 A/YL-MP/417。約90名院友不只需要睡房或床位，還需要起居、用膳、護理、復康、探訪、隔離、儲物、洗衣及員工工作空間。若普通商場鋪位合併後仍未能提供足夠共用面積，日常活動便可能被迫延伸至店外走廊及廣場。

應公開每類空間的實際面積與人數

申請人應列明床位淨面積、院友起居及用膳區、護理站、治療室、探訪區、儲物和後勤空間，並說明最繁忙時可容納多少院友、員工及訪客。不能只以符合最低床位要求，便推斷整體運作不會影響公共地方。

院友若長期在過度密集環境生活，或需要把商場共用位置當作等候和活動範圍，均顯示現址未能提供完整院舍環境。在平面布局及容量未獲清楚證明前，本人促請城規會拒絕申請。

簽署：

姓名正楷：源景岳

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

提交人 TSUI LORNA

地址 [redacted]

日期 22 / 8 / 2026

大型車輛轉彎、倒車及視線安全須以實地測試證明

992

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）

敬啟者：

本人反對規劃申請 A/YL-MP/417。救護車、復康車、送貨車和小巴的車身及轉彎需要，與一般私家車不同。即使道路表面上可供車輛進入，亦不代表大型車可以在不倒車、不越線及不影響行人的情況下安全掉頭或離開。

入口視線及倒車路線不能只在圖則上估算

商場附近同時有居民、食肆顧客、單車和上落客活動。大型車轉彎時若被泊車、柱位、招牌或等候人群遮擋，司機可能看不見兒童、輪椅或單車人士；倒車提示聲亦會影響住宅安寧。

申請人應以實際車種進行轉彎軌跡及視線測試，標示入口、掉頭、倒車、等候和離場路線，並涵蓋周末繁忙情況。未有證明大型服務車輛可安全運作前，本人請城規會拒絕申請。

親筆簽署：

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃紀雄

簽署 : [signature]

電話: [redacted]

日期 : 16-08-2026

994

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: NG MEI LING

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 16.08.2026

995

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、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: LEUNG LAI HING

簽署:

電話: [redacted]

日期: 16/8/26

致：城市規劃委員會秘書處

996

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: SIU PUI SANG ALEXANDER

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 16/8/26

致：城市規劃委員會秘書處



就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: SIU STANLEY

簽署 : Siu

電話: [redacted]

日期 : 16/8/16

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: 李金農

簽署 : 李金農

電話: [redacted]

日期 : 16/8/26

999

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

有關：新鴻基地產就元朗加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號鋪位改建為私營安老院舍的規劃申請（申請編號：AYL-MP/417）

為元朗加州花園／加州豪園居民，現就上述規劃申請提交正式反對陳述書，理由如下：

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

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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。

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。

本人樂意就上述陳述提供進一步補充。

此致

城市規劃委員會

反對人：[redacted]

Wai hung ellis wong

日期：2026 年 8 月 22 日

緊急疏散及集合位置尚未證明安全可行

1000

呈交城市規劃委員會

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，反對規劃申請 A/YL-MP/417。安老院的院友與一般商舖顧客不同，部分人士可能行動緩慢、使用輪椅、需要員工協助，或在緊急情況下無法自行迅速離開。

疏散不只是提供一條出口

火警、停電、煙霧或其他事故發生時，約90名院友不可能完全按照一般顧客模式離開。申請人須說明每個出口可服務多少人、員工如何協助、輪椅和擔架如何通過、臨時避難及集合位置在哪裏，以及消防和救護人員如何接近。

加州花園廣場店外位置屬開放式公共地方，平日供居民和商場顧客使用，周末亦有單車人士停留。若緊急集合點、救護車停靠位、送貨區和日常行人路線互相重疊，真正事故發生時可能出現阻塞。不能只在圖則上標示出口，而忽略出口以外的實際空間。

安全方案必須按最不利情況測試

本人要求申請人提交消防及疏散人數計算、輪椅院友撤離方案、戶外集合點、緊急車輛位置和周末繁忙時段的通道測試，並由消防處及相關牌照部門確認。所有通道亦須長期保持，不得被等候、裝卸或泊車佔用。

現有資料不足以證明上述安排。基於院友和公眾安全，本人促請城規會拒絕本申請。

簽署人簽名：

姓名：[redacted]

地址：

日期：____/____/2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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 SUN WING LEO

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : Aug 18, 2026

致：城市規劃委員會

1002

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）

反對規劃申請 A/YL-MP/417 的意見書

本人為加州花園 / 加州豪園的業主及居民，現就上述規劃申請正式提出反對。

本人理解香港人口老化及社會對安老服務的需要，亦不反對安老院舍本身。本人的反對，是針對把一所約90床位、24小時運作的私營安老院舍設於加州花園廣場（Palm Springs Plaza）這一特定位置是否合適。

加州花園及加州豪園並非一般市區大型屋苑。居民選擇在這個遠離市區、低密度及相對偏遠的地方居住，其中一個重要原因正是其寧靜、低人流、低交通流量及接近鄉郊的生活環境。擬議院舍涉及院友、輪班員工、家屬、訪客、醫護、復康、救護、物流及其他服務人員持續進出，影響遠超一般商舖用途。

尤其值得關注的是，從目前公開的申請文件清單所見，申請人沒有提交獨立的車輛及行人交通影響評估，亦沒有提交管理計劃。因此，現有資料尚不足以證明這個地點有能力長期承受擬議用途所帶來的交通、人流、管理及環境影響。基於以下理由，本人促請城市規劃委員會拒絕本申請。

一、院舍的實際規模及累積影響遠超90名院友

評估本申請不能單純以「90個宿位」衡量。一所90床位並且24小時運作的院舍，除約90名院友外，還會涉及不同更次的護理員、護士及其他員工；院友家屬及親友；醫生、物理治療及其他醫護 / 復康人員；救護及病人接送人員；膳食、藥物、醫療用品和日常物資供應人員；以及清潔、洗衣、維修等服務承辦商。

這些人士並非一次性到訪，而是全年每天在不同時間持續進出，形成制度性及24小時的新增人流和交通需求，與普通商舖顧客短暫到訪有根本分別。用途改變亦會令清晨交更、晚間上下班、不同時段送貨，以及深夜緊急醫療或救護車出入成為恆常活動。即使沒有新增建築物，活動模式及使用強度仍會有實質改變。

城規會不應把院友、員工、訪客、醫療服務、送貨及其他活動分開逐項淡化，而應評估其累積影響。申請人亦應量化每日員工人數、各更次時間、每日訪客、交通模式、的士及私家車、救護及復康車輛、送貨及服務車輛，以及早晚繁忙時段的額外交通量。在欠缺這些基本數據下，不能可靠地斷定交通影響輕微。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

二、行人、院友戶外活動、輪椅使用者及單車活動的安全衝突

不能假設院友入住後便長期留在室內。除部分需要臥床或不適宜外出的長者外，院友在身體情況許可下，合理地會有散步、曬太陽或由家屬陪同外出的需要。他們可能自行步行、使用拐杖或助行器、乘坐輪椅，並需要一名或多名家屬或員工陪同。本人完全支持長者的戶外活動需要；關鍵是現址有否足夠而合適的戶外空間，讓他們安全活動而不與現有使用者及車輛發生衝突。

Palm Springs Plaza周邊可供步行、停留及休憩的地方並不寬敞。輪椅及助行器使用者需要較大通行及轉向空間，行動亦較慢；即使只有部分院友每天輪流外出，加上陪同者，實際戶外人流亦明顯高於宿位數字所反映的情況。

此外，該廣場位於附近單車網絡的方便位置，多年來是單車人士休息、購買飲品食品及集合的地點，星期六、星期日和公眾假期尤其繁忙。現有單車休閒活動已對商場出入口、行人地方、停車及上落客空間和附近道路造成壓力。若再加入院友、訪客、員工、供應商和醫療／復康車輛，便會把週末集中的單車活動與全年每天運作的院舍交通集中於有限空間。輪椅、助行器及行動較慢的長者，與單車、私家車、的士、送貨車及行人共用空間時，可能產生明顯安全衝突。

因此，申請人應提交完整的行人及戶外空間使用評估，並以週末及公眾假期的實際單車活動作為基準，證明現有空間可安全容納院友、陪同者及原有使用者。

三、停車、上落客、送貨及緊急車輛安排未獲證明

院舍產生的上落客需要有別於普通商場。長者乘搭私家車或的士上落通常需時較長；輪椅車可能需要車尾升降台及較大操作空間；復康車、病人接送車和家屬車輛可能需要停留或等候；送貨及服務車輛需要裝卸；救護車則必須隨時能直接接近院舍。所需並非單純一個停車位，而是安全、不阻塞道路並能持續運作的上落客、等候和裝卸空間。

申請人應清楚標示院舍專用上落客區、輪椅車及復康車位置、救護車停泊及擔架通道、送貨裝卸位置，以及同時有兩至三輛車等候時的運作安排。尤其在週末單車人士及商場使用者較多時，必須證明道路和出入口仍可保持暢通。

長者屬較容易需要緊急醫療服務的群組，約90名院友集中居住，合理預期救護車及非緊急病人接送服務的使用頻率會高於一般商舖。相關部門必須實際確認救護車可在任何時間接近院舍、停泊時不會阻塞其他車輛、繁忙時段仍能保持通道，以及擔架和輪椅有安全而無障礙的路線。這些安全事項不能留待院舍投入服務後才測試。

四、偏遠選址的交通方案及居民邨巴問題

加州花園並非位於鐵路站或大型公共交通交匯處旁。院舍員工、訪客及服務人員每天如何進出，是本申請能否成立的核心規劃問題。

加州花園及加州豪園居民長期依賴居民巴士往返市區和公共交通接駁點；該服務是因應住宅居民需要而設，容量及成本亦建基於住宅社區。若院舍相關人士可以使用邨巴，申請人必須證明他們是否符合乘客資格及牌照條件、會否影響居民原有容量，以及額外成本由誰承擔。若他們完全不能使用邨巴，申請人則須交代大量輪班員工、訪客及服務人員的獨立而可持續交通安排。單純承諾「不讓他們乘搭邨巴」不能消除交通問題，反而更突顯替代方案的必要性。

更重要的是，居民在過去20多年一直面對邨巴車票由非住戶透過代購取得的問題。據居民長期觀察，曾有裝修工人、商場個別店舖從業員或其他非住戶人士，經不同途徑取得他人代購的車票後乘搭邨巴。本人並非指稱所有非住戶均有此行為，亦非針對任何個別人士；但這項長期存在的實際情況顯示，乘客資格限制若只依靠車票本身或口頭承諾，未必能有效執行。

因此，即使申請人或商場業主承諾院舍員工、訪客及其他相關人士不會使用邨巴，若沒有可核實的票務控制、乘客資格查核、監察及違規處理機制，該承諾仍可能流於空泛，無法確保院舍投入運作後確實不會增加邨巴負擔。規劃審批不應只接納原則性承諾，而應要求一套書面、透明、可審核及持續執行的安排。

居民巴士屬受規管的非專營巴士服務，其服務對象及營運模式受牌照條件規管。城規會應在規劃審批階段取得運輸署正式意見，確認院舍員工、家屬、訪客、醫護及其他服務人員是否屬合資格乘客；如不符合資格，則應先審核院舍的替代交通方案，而不應把爭議留待開業後由居民、管理公司和營辦者處理。

五、保安、訪客管理、成本承擔及企業關聯

住宅屋苑現有保安及訪客制度原本並非為大量每日外來人士而設。院舍的家屬、員工、醫護、供應商及承辦商會制度性地每日進出，而且很多人與屋苑居民沒有關係。若缺乏獨立評估及管理安排，可能增加保安工作、延長車輛登記時間、造成入口排隊、降低居民原有保安水平並增加管理成本。

擬議院舍屬私營安老院舍，其交通、保安、訪客登記、車輛管理、上落客、清潔及公共地方使用等營運需要，原則上應由院舍營辦者及相關商業業主自行承擔。現有住宅業主不應因新的商業／福利用途而承受邨巴容量受影響、私人道路交通增加、保安和訪客管理工作增加，或住宅管理費間接上升。

居民亦關注商場業權／申請相關公司、原發展商及現時屋苑管理公司之間的企業關聯。本人並非在沒有證據下指控任何公司偏袒；但正因存在關聯，單純依靠日後由管理公司自行監察另一關聯公司的院舍營運，不足以消除合理疑慮。涉及邨巴、私人道路、保安、訪客、停車、上落客及公共地方使用的限制，應在規劃階段以書面、透明、可核實及持續可執行的形式確立，而非依賴口頭承諾或內部行政安排。

六、與低密度寧靜住宅環境的規劃相容性

加州花園及加州豪園有別於一般市區大型屋苑。不少居民選擇這個偏遠的低密度住宅區，正是希望遠離高密度人流、車輛噪音、擠迫環境及持續商業活動。Palm Springs Plaza並非一個設有中央空調及封閉公共空間的室內商場，而是一個兩層高的開放式小商場；只有每間店舖內部屬室內地方，店舖以外的走廊、平台及廣場均屬開放式或非室內空間。附近現時仍屬細小、休閒及相對寧靜的環境。一所90床位、24小時運作的院舍，會持續增加院友、陪同人員、員工和訪客在店外範圍停留及活動，令原本由少量居民和商場使用者共享的空間發生實質改變。

這種影響不只涉及分貝或車次。院友、訪客或員工可能在戶外交談、聚集、等候接送、接聽電話、休息，或在法律容許的地方吸煙。本人並非反對任何人士正常使用公共地方，關注的是使用強度及環境性質的長期改變。對一個以低密度、低人流和寧靜為主要特色的住宅社區而言，持續增加人群及24小時活動，本身就是重要的規劃相容性問題。

上述空間形態令吸煙問題更加直接。院舍只佔用店舖內部，而店外走廊、平台及廣場並非中央空調的封閉室內地方，現實上任何人士離開店舖後，均可在這些開放式範圍停留；吸煙人士亦可能在廣場及店外地方吸煙。因此，不能以院舍室內禁煙為理由，假設吸煙問題已獲解決。若沒有指定和妥善管理的安排，院舍入口附近、廣場或店外通道很可能成為最方便的吸煙及聚集位置。即使每天涉及人數不多，長期累積亦可能帶來二手煙、氣味及滋擾。相關戶外活動、聚集及吸煙管理方案應在審批前提出，而非留待居民日後逐次投訴。

七、排污、基礎設施、消防及疏散安全

院舍的用水及排污模式不同於普通零售商舖。約90名院友加上員工，會持續涉及洗澡、洗衣、廁所、清潔、膳食及24小時日常用水。相關政府部門應確認現有排污及其他基礎設施是否有足夠剩餘容量；如需提升設備，費用不應由住宅業主承擔。

院舍使用者亦不同於一般商場顧客。部分院友可能使用輪椅、行動緩慢、需要協助步行，或在緊急情況下無法自行迅速疏散。不能因現有處所曾作商業用途，便假設消防、救援及疏散風險相同。消防、緊急疏散、救援和車輛通道必須按照約90床位院舍的實際人數、行動能力及24小時運作模式充分評估。

八、缺乏交通影響評估及管理計劃是重大不足

在一項涉及約90床位、24小時營運，並位於低密度私人住宅社區內的申請中，從目前公開文件清單所見，申請人並沒有提交獨立的車輛／行人交通影響評估（Traffic Impact Assessment on vehicles and pedestrians）及管理計劃（Management Plan）。然而，本意見書所述的交通、行人、單車、輪椅、上落客、救護車、員工和訪客交通、邨巴、保安及戶外空間等核心問題，正需要這兩類資料才能客觀評估。這不是「反對安老服務」，而是選址是否合適的問題。合適的院舍地點應具備足夠公共交通、上落客和戶外活動空間、安全行人環境、救護車通道及基礎設施，並毋須依賴私人住宅的交通和管理設施。社會對安老服務的需要，不能取代合理的選址及規劃評估。在欠缺關鍵資料和可執行安排下批准本申請，並不審慎。

結論及要求

本人理解並支持香港改善安老服務，但規劃制度的目的正是確保合適用途設於合適地點。Palm Springs Plaza是一個兩層高的開放式小商場，位處低密度、偏遠且以寧靜住宅生活為主要特色的社區。現時商場及附近道路已需同時服務居民、商場使用者，以及週末和公眾假期相當數量的單車人士。若再加入約90床位、24小時運作的私營安老院舍，便會形成新的永久人流及交通來源，包括院友、陪同者、輪班員工、家屬訪客、醫護復康人員、救護／接送車輛、供應商和服務承辦商。

上述影響應作整體及累積評估，而不應分開逐項淡化。申請人尚未提交完整的車輛／行人交通影響評估及管理計劃，現有資料不足以證明擬議用途與這一特殊住宅環境相容。因此，本人促請城市規劃委員會拒絕規劃申請A/YL-MP/417。

如委員會現階段不擬拒絕，則至少應在作出任何批准前，要求申請人提交並由相關政府部門審核：

1. 完整的車輛及行人交通影響評估，包括週末及公眾假期現有單車活動；
2. 院舍每日員工、訪客及服務人流的量化資料；
3. 完全獨立於居民邨巴的可持續交通方案，並說明如何防止院舍相關人士透過代購車票使用邨巴；
4. 運輸署就院舍相關人士使用居民巴士資格的正式意見，以及可核實的乘客資格、票務控制、監察和違規處理機制；
5. 院舍專用上落客、輪椅車、復康車及救護車安排；
6. 送貨及服務車輛管理方案；
7. 院友戶外活動及輪椅／助行器使用者的安全空間評估；
8. 詳細管理計劃，包括保安、訪客、車輛及公共地方管理；
9. 戶外聚集及吸煙管理方案；
10. 緊急車輛及消防疏散安排；
11. 排污及基礎設施容量確認；
12. 明確證明所有新增營運、交通、保安及管理成本均由院舍／商業業主承擔，不會轉嫁住宅業主；以及

13. 一套書面、透明、可核實及持續可執行的機制，確保上述措施在院舍投入服務後仍然有效。

規劃審批的正確次序應是先證明選址及配套可行，再批准用途；而不是先批准，然後讓居民在問題實際出現後逐項投訴和補救。在上述關鍵問題未獲充分解答前，本人認為沒有足夠規劃基礎批准本申請，懇請城市規劃委員會拒絕A/YL-MP/417。

反對人姓名： Gorman Lee

地址： [redacted]

簽署：

Lee.

日期： 2026年8月24日

膳食、污衣及環境衞生流程不應與公眾空間混合

就 A/YL-MP/417 提交反對意見

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）

本人是區內居民，反對在加州花園廣場設置約90個宿位的安老院。住宿照顧用途每日需要處理大量膳食、餐具、床單衣物、清潔用品、一般垃圾及其他後勤物品。這些流程若設於原本服務顧客的小型開放式商場，必須證明可與食肆、零售及居民通行完全分隔。

乾淨與待處理物品需要清楚分流

食物和清潔物資的送入路線，不應與垃圾、污衣或待清洗器具的移出路線混雜；物品亦不應在店外走廊、廣場或上落客位置暫存。若搬運時段與食肆送貨、顧客用膳或居民通行重疊，可能產生氣味、噪音、阻塞及衞生管理問題。

申請人應提交膳食供應模式、物資收發、污衣和垃圾暫存、清潔消毒、排水、氣味控制、害蟲防治及收集時段，並標示各路線和專用空間。任何設備或後勤活動不得依賴未獲授權的共用地方。

管理要求應在規劃階段可見

上述安排會直接影響院友健康、現有食肆和公眾環境，不能只留待牌照或開業後再處理。現有資料不足以證明流程可安全分隔，本人請城規會拒絕申請。

簽署：J. H. Yuan

姓名：J. H. YUAN
地址：[redacted]
日期：2026. 8. 23

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

停電、供水或升降設備故障時的應變未有說明

A/YL-MP/417 居民反對陳述

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

城市規劃委員會主席及各委員：

本人反對把加州花園廣場多個鋪位改作約90個宿位的24小時安老院。住宿照顧用途不能只按正常運作情況評估；一旦停電、供水中斷、排污故障、冷氣或升降設備停用，行動不便院友未必能像一般商場顧客般離開並稍後再來。

院舍需要與其規模相稱的持續運作能力

照明、通風、護理設備、食物儲存、熱水、呼叫系統及無障礙通行均可能依賴公用設施。若故障涉及共用設備或公共位置，維修權責、進場時間和費用亦可能與商場業主及屋苑管理有關。沒有預先協議，突發事故便可能同時影響院友、商戶和居民。

申請人應提交後備電力和食水安排、設備故障程序、緊急維修聯絡、短期安置或撤離方案，以及所需車輛和集合空間。亦應說明哪些設施屬院舍專用、哪些依賴商場共用系統，並由誰負責保養和承擔成本。

應變能力是選址可行性的一部分

若現址無法在公用設施中斷時保障大量長者，便不應把風險留待開業後處理。公開資料未見完整營運及事故應變計劃，本人因此請城規會拒絕 A/YL-MP/417。

簽名：

住戶姓名 JIN MAN YUAN
地址 [redacted]
日期 2026年 8 月 23 日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

反對人：JINYIN YUAN
居址：[redacted]
日期：二〇二六年[redacted]日

共用走廊、廣場及道路的長期使用權必須清楚

1005

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

城市規劃委員會主席及委員：

本人反對 A/YL-MP/417。院舍的可行性可能依賴鋪位以外的走廊、廣場、道路、上落客位和設備位置，但這些地方未必由院舍獨立擁有或控制。規劃審批不能假設申請人日後一定可優先使用所有共用空間。

短期協調不等於長期權利

救護停靠、輪椅通道、送貨、院友活動及訪客等候若需要共用地方，便須有清楚而持續有效的使用權、時段、管理責任和費用安排。商場業主、管理公司或院舍營辦者日後可能更換，口頭同意未必能保障數十年的運作。

申請人應提交具約束力的書面安排，證明必要地方可在整段營運期內保留，並不會剝奪居民和其他商戶的正常使用。現有資料未能證明院舍可獨立運作，本人促請城規會拒絕申請。

親筆簽名：

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

由：Yuan JING Xiang
居民地址：[redacted]
日期：23-[redacted]

1006

大規模膳食供應的排氣、熱力及氣味影響須先交代

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 A/YL-MP/417。約90名院友加上員工，每日膳食量遠高於一般小型辦公或零售用途。無論在院舍內煮食、翻熱，或由外間大量送餐，都會涉及排氣、熱力、氣味、食物儲存、污水及送貨安排。

排氣位置可能影響住宅及其他商戶

若新增抽氣、冷氣或廚房設備接駁共用外牆、天台或機房，運作聲音、熱風和氣味可能長期影響食肆、行人及附近住宅。若只靠外送，則每日餐車停靠和保溫箱搬運亦會增加公共地方使用。

申請人應交代膳食模式、每日餐次、設備容量、排氣出口、噪音和氣味控制、污水處理及送餐路線，並取得相關部門確認。資料未齊全前，不應把環境風險留給居民和商戶承受，本人促請拒絕申請。

親筆簽署：

姓名正楷：YUAN JING XIANG

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

1007

由：_____
居住地址：[redacted]
日期：23 - 8 - 2026

新增大量非住戶出入，屋苑保安及私隱須先處理

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 A/YL-MP/417。加州花園廣場服務住宅社區；擬議院舍若全天候營運，將持續有輪班員工、訪客、外判服務人員、送貨及接送車輛進出。這種固定而大量的非住戶活動與一般顧客短暫到訪不同，必須先釐清出入路線、登記制度和保安責任。

保安不能只靠現有屋苑人手吸收

若院舍人士使用住宅道路、出入口或保安設施，現有管理人員便可能需要處理查詢、核實身份、指引車輛和處理違規停候。繁忙交更或探訪時段容易出現輪候；夜間到訪亦會增加管理壓力。新增用途所需人手、設備及成本不應由現有住戶承擔。

住戶亦有合理私隱期望。申請人應說明院舍員工和訪客可到達哪些範圍、會否接觸住宅設施、閉路電視和登記資料由誰管理，以及承辦商如何識別。院舍須有獨立的聯絡和事故處理機制，而不是把所有問題交給屋苑管理處。

在出入權、保安分工、資料處理、費用及違規補救未有書面方案前，不能假設住宅管理系統足以支援這項機構用途。本人促請城規會拒絕申請。

親筆簽署：

K.T. Lee

姓名正楷：KOON-TAI LEE

RECEIVED
24 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

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

簽署 Signature Tong Yat Wing 日期 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

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 陳憲瑜

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

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 陳耀雲

簽署
Signature

日期
Date 20-8-2026

1011

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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

簽署 梁[illegible]
Signature

日期 20-8-2026
Date

探訪高峰並非平均分布，周末承載力尤其重要

就規劃申請 A/YL-MP/417 提交的居民意見

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）

本人是區內居民，反對在加州花園廣場設置擬議安老院。院舍訪客不會平均分散於每一天和每一小時；家屬較可能在周末、公眾假期、晚飯前後或節日期間探訪。這些時段亦正是居民外出、食肆營業及商場公共地方較多人使用的時間。

平均數會掩蓋短時間擠塞

若多個家庭在相近時間到達，私家車、的士或接送車會同時尋找停靠位置。輪椅上落、陪同行李或物資所需時間較長，車輛亦未必能像一般顧客般即停即走。入口附近一旦出現等候，便可能影響行人、單車、其他商戶顧客及緊急車輛。

加州花園廣場是開放式小商場，店外位置同時供居民、食肆顧客和其他使用者通行，不能把所有訪客等候活動假設為在鋪位內完成。院舍如沒有專用室內等候區及獨立上落客空間，新增人流會直接落在共用地方。

評估應涵蓋可預見的高峰情況

申請人應提交訪客政策、預約或分流方法、節日及周末高峰預測、等候位置和車輛管理方案，並以繁忙時段實地觀察作基礎。現有資料未能證明高峰探訪可與住宅商場日常使用相容，因此本人請城規會拒絕申請。

居民親筆簽名：

姓名：[redacted]
地址：[redacted]
日期：21日8月二零二六年

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

院舍營運不應妨礙現有商戶正常使用共用設施

1013

呈交城市規劃委員會

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）

本人反對規劃申請 A/YL-MP/417。加州花園廣場仍有其他商戶向居民提供餐飲、零售及日常服務。把多個相連鋪位改為全天候院舍，不只改變該批鋪位，也會影響其他商戶共同使用的上落客、送貨、垃圾收集、走廊、招牌、通風及維修安排。

不同用途的繁忙時間和操作要求可能衝突

食肆和商戶通常在指定時段收貨、清潔及處理垃圾；院舍則有每日膳食、藥物、洗衣、探訪、交更和病人接送。若各方共用同一通道或停靠位置，時間表一旦重疊，便可能出現車輛輪候、搬運阻塞和責任爭議。院舍24小時運作亦可能限制商戶日後維修或使用公共設施。

申請人應提交與商場業主及其他商戶協調的營運界面方案，列明專用和共用範圍、優先次序、維修通告、事故處理、費用分擔和投訴渠道。亦應證明院舍設備不會削弱其他鋪位的電力、排水、通風或消防使用能力。

規劃審批應保障現有合法用途

不能因申請人承租多個鋪位，便默認其新增操作可優先佔用公共資源。現時未見完整界面及管理計劃，本人認為用途相容性未獲證明，促請城規會拒絕申請。

反對人簽名：

姓名：[redacted]

地址：

日期：24 / 8 / 2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

感染控制需要可分隔的入口、探訪及後勤路線

A/YL-MP/417 居民反對意見書

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

本人反對在加州花園廣場設置擬議安老院。長者屬較容易受感染影響的群體；院舍日常出入包括員工、家屬、醫護、送貨、污衣和垃圾處理。選址是否能把不同人流及物流妥善分隔，是院友和公眾安全的重要問題。

公共走廊不應成為所有流程的唯一通道

如訪客入口、員工入口、食物送入、污衣及垃圾移出均經同一店外走廊，遇到傳染病個案時便難以分流。需要隔離或醫療接送的院友若必須穿過食肆顧客和居民使用的地方，也不利於私隱及感染控制。

申請人應提交正常及感染事故期間的分區、探訪、通風、清潔和物品流向方案，並證明所有操作均可在院舍專用範圍內完成。現址是否有足夠入口和空間仍未獲證明，本人請城規會拒絕申請。

簽署：

姓名：MAN - MAN Tsui
地址：[redacted]
日期：2026. 8 . 23

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

院友戶外活動需要遮蔭、座椅及安全專用範圍

1015

呈交城市規劃委員會

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）

本人支持長者獲得有尊嚴的照顧，但反對 A/YL-MP/417 的現址。院友不應長期只留在鋪位內；散步、曬太陽、呼吸新鮮空氣和與家屬相處，均需要安全而舒適的戶外地方。

開放式廣場不等同院舍專用花園

商場走廊及廣場同時有食肆顧客、居民、單車、送貨和上落客活動，未必有連續遮蔭、扶手、合適座椅、飲水或無障礙洗手間。夏季酷熱、下雨或人流繁忙時，院友能否使用這些地方更成疑問。

申請人應標示院友專用戶外活動面積、可容納人數、遮蔭、座椅、輪椅路線、照明及管理方法，並證明不會佔用公眾通道。若現址無法提供基本戶外生活空間，便不是合適的住宿照顧地點。本人促請城規會拒絕申請。

反對人簽名：

姓名：SINCLAIR Tsui

地址：[redacted]

日期：23 / 8 / 2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

24小時照明、入口活動及標示對住宅環境的影響

就 A/YL-MP/417 提交的反對陳述

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

城市規劃委員會主席及委員：

本人反對擬議安老院。一般商鋪關門後，招牌、入口和顧客活動會明顯減少；院舍則全天候運作，夜間仍需入口照明、保安、接送、訪客辨識及緊急服務。這會把原來較安靜的時段變成持續有人員活動的機構入口。

夜間影響應獨立評估

過亮的外牆燈、招牌或車輛燈光可能影響附近住宅；開門、交談、輪候和保安指示聲在深夜亦更為突出。開放式廣場沒有封閉室內空間阻隔光線和聲音，不能以日間環境推算夜間影響。

申請人應提交夜間照明位置、亮度和熄燈安排，並列明深夜入口、接送、保安及噪音控制。所有限制須可持續執行。現有申請未有完整24小時管理方案，本人請城規會拒絕 A/YL-MP/417。

簽名：

住戶姓名 M. Tsui
地址 [redacted]
日期 2026年 8月 23日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

1017

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 加州花園商場G1-G3 G5-G8鋪位

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 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：同上）擬於加州花園廣場[同上]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[同上]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（如日葵徑街及附近私家路）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。

上述意見，本人詳細閱讀理解及認同，強烈反對設置安老院。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：陳樟燕

簽署：[redacted]

1017 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

簽署
Signature

日期
Date 10/8/2026

城規會規劃申請反對意見書

1018

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：[ ] A/YL-MP/1417

地盤地點：[ ] 號鋪 加州花園商場 G1-G3 G5-G8 舖位

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 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：同上）擬於加州花園廣場[同上]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[同上]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（如日葵街及附近私家路）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。

上述意見，本人詳細閱讀理解及認同，強烈反對設置安老院。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：胡月嫦

簽署：[redacted]

1019

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
地盤地點：[ ]號鋪 加州花園商場 G1-G3 G5-G8 鋪位
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 2026 年 8 月 16 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：同上）擬於加州花園廣場[同上]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[如上]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 日葵坊街及附近私家路）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

上述意見，本人詳細閱讀理解及認同反對設置安老院

反對人姓名：Wong Wing Yan

簽署：[redacted]

1020

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
地盤地點：[ ]號鋪 加州花園商場 G1-G3 G5-G8 鋪位
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 2026 年 8 月 16 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：同上）擬於加州花園廣場[同上]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[如上]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（如日葵徑街及附近私家路）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。

上述是見. 本人詳細閱讀理解及認同
仅對設置安老院

此致
城市規劃委員會

反對人姓名：Chan Kwok ching

簽署：[redacted]

[redacted]

1021

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 加州花園商場 G1-G3 G5-G8 鋪位
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 2026 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： 同上 ）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：梁錦樓

簽署：[redacted]

城規會規劃申請反對意見書

1022

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/413
地盤地點：[ ]號鋪 加州花園商場 G1-G3 G5-G8 鋪位
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 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： 同上 ）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：劉思斯

簽署：

[redacted]

1022附加2

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 劉思基

簽署
Signature

日期
Date 2026.8.14

1023

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
地盤地點：[ ]號鋪 加州花園商場 G1-G3 G5-G8 鋪位
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 2026年8月17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：同上）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：梁宗康

簽署：

[redacted]

1023附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

簽署
Signature

日期
Date 13/8/26

1024

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
地盤地點：[ ] 號鋪 加州花園商場G1-G3, G5-G8
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 2026年8月24日

城規會主席及全體委員：

同上 同上

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

如上

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：鄧嘉賢

簽署：鄧嘉賢

[redacted]

1025

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
地盤地點：[ ]號鋪 加州花園商場 G1-G3, G5-G8 舖位
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 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：同上 ）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：田惠娟

簽署：田惠娟

[redacted]

1026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 顏啟明

簽署
Signature 明

日期
Date 12/8/2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

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 周康強

簽署
Signature

日期
Date 14/8/2026

1028

居民對加州花園廣場用途改變的意見

致：城市規劃委員會

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，反對規劃申請 A/YL-MP/417。加州花園廣場是一個規模不大的兩層高開放式商場，主要作用是為附近居民提供日常購物、餐飲及服務。把多個相連鋪位長期改作約90個宿位的安老院，並非一般商戶更替，而是把相當部分居民商業配套轉為24小時機構用途。

商場可供居民選擇的店舖本來已有限。G1-G3及G5-G8涉及多個鋪位，一旦合併作院舍，零售或日常服務空間會明顯減少，亦可能降低商場作為社區生活中心的吸引力。這種長遠影響不應只以處所內部能否符合院舍規格衡量，還要考慮整個住宅社區失去甚麼。

廣場亦不是有中央空調及封閉公共空間的大型室內商場。只有各店舖內部是室內地方，店外走廊、平台及廣場均屬開放式或非室內空間。院舍員工、訪客、陪同者及等候接送人士很可能在店外停留。若有人吸煙，煙味及二手煙亦可能直接影響居民、食肆顧客、兒童及其他廣場使用者。單以「院舍內禁煙」並不能解決店外問題。

本人明白長者院舍是重要社會服務，但合適服務亦需要合適選址。若在住宅商場內設置，至少應先有商場功能影響分析、戶外等候及吸煙管理方案、訪客管理計劃，以及充分居民諮詢。城規會公開文件目前沒有列出管理計劃，現有資料不足以證明新用途與這個開放式小商場相容。

因此，本人請城規會拒絕本申請，並鼓勵在具備專用戶外空間、交通及機構配套的地點提供安老服務。

居民姓名：林余蘭
住　　址：[redacted]
日　　期：二零二六年八月二十三日
簽　　署：

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

1029

RECEIVED
24 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 陳俊業

簽署
Signature

日期
Date 13/8/26

1030

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。

1030

(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：吳玲

簽署：

[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：陳可兒

簽署：

[redacted]

RECEIVED
24 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 陳銳洪

簽署
Signature

日期
Date 14-8-2026

城規會規劃申請反對意見書

1033

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會秘書處
申請編號：[A/ML-MP/417
地盤地點：[ ]號鋪 G1-G3 & G5-G8
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： ）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：Law Yuk Fong Ph.A.

簽署：

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。

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

1034

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] Bonnie Kwok

聯絡地址：[請填寫地址] [redacted]

聯絡電話：[請填寫電話]

日期：[請填寫日期] 14.8.26

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

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 YAN MAN SANG

簽署 Signature

日期 Date 13.8.2026

反對 A/YL-MP/417：基礎設施及消防安全資料不足

1036

呈：城市規劃委員會

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。擬議用途是約90個宿位、全天候運作的安老院，其用水、排污、消防、疏散及後勤需求與普通零售鋪位有重大分別。在相關部門未充分確認設施容量及安全安排前，本人反對本申請。

90名院友連同員工每日會有洗澡、洗衣、廁所、清潔、膳食和醫療照顧需要。這種24小時而穩定的用水及排污量，不能直接套用舊有商舖假設。雖然申請文件列有排水及排污影響評估，相關部門仍應清楚確認現有系統的剩餘容量、任何提升工程的位置和時序，以及工程和長期維修費用由誰承擔。

消防方面，部分院友可能使用輪椅、行動緩慢、需要協助，甚至無法自行疏散。現有鋪位曾作商業用途，不代表其逃生、避火、救援和擔架通道自然符合大型院舍的實際需要。火警或停電時如何在短時間內協助多人離開，救護及消防車如何在周末車流較多時接近，均須以具體方案證明。

院舍還涉及氧氣或醫療設備、後備電力、藥物和大量日常物資的安全管理。這些事項未必全部屬城規會直接規管範圍，但它們會反映選址是否具備承載機構用途的基本條件，不能在規劃階段完全忽略。

本人請城規會在審批前取得消防處、屋宇署、渠務署及相關牌照部門的明確意見，並確認所有改善工程和長期管理責任不會轉嫁住宅業主。若申請人未能完整證明安全和容量，本申請應被拒絕。

具名：林宣羽

居址：[redacted]

日期：August 23, 2026

簽署：林宣羽

RECEIVED
24 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

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 Yip Ching Yu

簽署 Signature _____ 日期 Date 10-08-2026

1033

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 鄭翠美

簽署 Signature [signature]　日期 Date 10-8-2026

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。 1039

(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：NG SIU MIU

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：NG Tsz Yu Samuel

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
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：Ng Tak Chak

簽署：

1042

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 陳慧娟

簽署
Signature 陳慧娟

日期
Date 2026/8/10

病人接送及救護交接需要受保護的專用空間

1043

致：城市規劃委員會

申請編號：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）

本人為加州花園／加州豪園居民，反對在開放式商場內設置擬議安老院。約90名院友中，合理預期會有人需要覆診、復康、非緊急病人接送或救護服務。相關交接不只是車輛能否駛近，而是病床、擔架或輪椅能否在安全、有尊嚴並不受公眾干擾的環境下進出。

一般商場門前不等同醫療接送區

若病人需在食肆顧客、居民、單車或送貨活動之間上落，既可能妨礙通行，也可能令病人暴露於擠迫、惡劣天氣或不必要的注視。救護或病人接送車若只能停在路旁，擔架移動路線亦可能與車道、行人和商戶入口交叉。

申請人應標示專用停靠位置、車輛進出方向、擔架及輪椅路線、遮雨安排、夜間照明、私隱緩衝和入口門閘，並證明救護車停留時不會封鎖其他緊急通道。上述空間應在院舍整段營運期內保留。

選址應配合院友需要，而不是事後遷就

如現址沒有足夠地方提供安全而受保護的交接區，便反映商場鋪位本身不適合作這種規模的住宿照顧用途。在專用接送方案未獲證明前，本人促請城規會拒絕申請。

居民簽署：

姓名：[redacted]

住址：[redacted]

日期：August 23, 2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

提交人姓名 李柏堅
居民地址 [redacted]
提交日期 22 / 08 / 2026

無障礙設施必須形成一條完整而安全的路線

1044

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）

敬啟者：

本人反對規劃申請 A/YL-MP/417。安老院內部設有無障礙設施，並不等於整個選址適合行動不便長者。院友由車輛下車至進入院舍，或由院舍前往戶外活動，必須經過店外走廊、廣場及其他共用位置；這段完整路線同樣需要安全、平坦、足夠寬闊並長期不受阻塞。

最薄弱的一段會決定整條路線是否可用

如無障礙上落客位距離入口太遠、沿途有斜坡或高低差、通道被食肆座位、等候人群、單車、送貨或臨時泊車佔用，即使鋪位門口符合標準，輪椅院友仍可能面對風險。下雨、夜間照明及繁忙時段亦會影響陪同者和院友的安全。

申請人應提交由指定車位、救護車位置及公共道路至每個院舍入口的連續路線圖，標示淨闊、坡度、轉彎位置、遮蔽、照明和與其他人流的交界，並以輪椅實地測試。所有通道須有明確管理責任，不能只在審批圖則上保留。

現有資料未能證明院友可在不依賴臨時協助或佔用公共地方的情況下安全進出。基於長者尊嚴和公眾安全，本人請城規會拒絕申請。

親筆簽署：

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：Lee Mei Yee

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。 1046

(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：張[illegible]

簽署：

1047

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 梁劉玉瑩

簽署
Signature 梁劉玉瑩

日期
Date 10-8-2026

1047 附件

致：城市規劃委員會秘書

（地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓）

有關規劃申請編號：A/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。

1047 附加

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：梁太

簽署：劉玉燦

日期：14-2-2026

聯絡電話：[redacted]

1043

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 陳偉愛

簽署 Signature _____ 日期 Date 10-8-2026

1049

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 林敏英

簽署
Signature

日期
Date 11/8/2026

1050

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 林淑英

簽署
Signature

日期
Date 10/8/2026

1051

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 林淑英

簽署
Signature

日期
Date 11/8/2026

1052

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 林汝華

簽署
Signature

日期
Date 11/8/2026

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：周[illegible]

簽署：[signature]

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：凌雪琼

簽署：凌雪琼

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：周曉瑜

簽署：

1056

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）

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：

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：

簽署：

1053

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 安島 徑 19 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: 陳淦河

簽署: 陳淦河

電話: [redacted]

日期: 18-8-2026

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、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: 莫秀芳

簽署: 莫秀芳

電話: [redacted]

日期: 16/8/2026

1060

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: 陳尚敏

簽署:

電話: [redacted]

日期: Aug 16, 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: 陳耀雲

簽署:

電話: [redacted]

日期: 2026/8/17

1062

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: 陳宛儒

簽署: 陳宛儒

電話: [redacted]

日期: 18-8-2026

居民日常商業配套不應被機構用途逐步取代

城市規劃委員會　台鑒

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。加州花園廣場是一個兩層高的開放式小商場，並非大型市區購物中心。居民在這裏購買日用品、用膳和使用日常服務，可選擇的商舖和空間本來已有限。

申請涉及 G1-G3及G5-G8多個相連鋪位，改作約90個宿位的院舍後，這些地方不再提供一般居民可使用的零售或服務。表面上只是鋪位用途轉變，實際上會永久改變商場的店舖組合、人流模式及社區功能。當商業選擇減少，其他店舖的吸引力也可能下降，居民日後或需要駕車到更遠地方處理日常需要。

商場用途轉變亦會影響公共空間

院舍不是只使用鋪位內部。家屬等候、員工交更、院友外出活動、輪椅接送和供應服務都可能延伸至店外走廊及廣場。由於公共位置屬開放式或非室內空間，新增使用會直接與原有居民、食肆顧客、兒童及單車人士共用。

規劃審批應評估住宅商場需要保留多少可供居民使用的商業配套，以及大量鋪位轉作單一機構用途會否削弱社區生活中心功能。現有申請沒有提供商場功能或管理計劃，亦沒有顯示如何保障原有使用者。

本人不是反對安老院，而是要求把安老設施設於具備完整交通、戶外活動及機構配套的地點。基於居民日常配套和用途相容性的考慮，本人請城規會拒絕申請。

居民簽署：

姓名：
地址：[redacted]
日期：二零二六年八月二十三日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

意見提交人：李思敏
住址：[redacted]
日期：2026年 8 月 23 日

1064

評估院舍交通不能只計算宿位數目

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：

本人反對規劃申請 A/YL-MP/417。擬議用途約有90個宿位並需24小時運作，但交通影響不能只用宿位數目代表。院友以外，還有不同更次的護理及支援員工、探訪家屬、醫護和復康人員、供應商、清潔維修人員及接送車輛。若沒有各類人士及車程數字，便無法判斷加州花園廣場及附近道路是否合適。

每日同場人數可能遠高於院友人數

員工交更會令離場與到場人士在同一時段重疊；家屬探訪、送貨、覆診接送和承辦商服務亦會增加短時間的人流及車流。部分院友使用輪椅，上落車時間及所需位置與一般商場顧客不同。只說院舍設有約90個宿位，並不能反映入口、道路、停車和公共地方的真正使用強度。

應先提交可核實的營運人數表

申請人應按平日、周末、日間、交更及夜間，列明每更員工數目、預計訪客、服務車輛、的士和專車班次，以及每次上落客所需時間，再以最繁忙的合理情況評估。資料亦應交代如何避免與居民、食肆顧客及周末單車活動重疊。

在總人數、出行模式及交通安排仍未量化前，本人認為現有資料不足以支持這項長期用途改變，促請城規會拒絕申請。

簽署：

姓名正楷：李思敏

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

綜合反對意見：應評估累積影響，而非逐項淡化

規劃申請 A/YL-MP/417
加州花園廣場 G1-G3及G5-G8號鋪位

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

城市規劃委員會主席及委員：

本人理解香港需要更多安老服務，也不反對長者在社區生活。本人反對的是把約90個宿位、24小時運作的私營院舍設於加州花園廣場這一特定位置。選址是否合適，必須按交通、行人、商場功能、公共空間、保安、緊急服務及基礎設施的累積影響判斷。

同一地點正同時承受多種需求

加州花園及加州豪園是低密度而相對偏遠的住宅社區。加州花園廣場規模不大，除服務居民購物及餐飲外，周末和公眾假期亦有不少單車人士停留。擬議院舍會再加入院友、陪同者、輪班員工、家屬訪客、醫護復康人員、救護及接送車輛、供應商和承辦商。即使每一類新增人流看似不多，全年每天在不同時段累積，整體影響不能視作普通商舖客流。

開放式商場令戶外影響更直接

廣場是兩層高開放式小商場，只有店舖內部屬室內地方；店外走廊、平台及廣場並非中央空調的封閉空間。院友活動、家屬等候、員工交談、接送及吸煙人士都可能在店外停留。這會改變居民原有的使用環境，也可能造成二手煙、氣味、噪音及通道擠迫。

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

綜合反對意見（續頁）

交通和管理的缺口互相牽連

如院舍相關人士駕車，便增加泊車、上落客和道路壓力；如乘的士或接送車，車輛同樣需要停留；如依賴邨巴，則涉及乘客資格和居民容量。居民過去20多年曾觀察到非住戶透過代購車票乘搭邨巴，故任何『不會使用』的承諾必須配合可核實的票務和監察制度。

救護車通道、輪椅及擔架路線、送貨裝卸、訪客登記、公共地方清潔、消防疏散和排污容量亦非互不相干。例如車輛輪候可阻塞緊急通道，戶外聚集可收窄輪椅路線，而保安人手不足會同時影響車輛及訪客管理。城規會應檢視整體運作場景，不宜逐項以個別措施淡化。

現有申請未能消除合理疑慮

官方公開文件清單沒有列出交通影響評估（車輛／行人）及管理計劃。缺少這兩份核心資料，便無法客觀判斷平日與周末交通、各更員工及訪客數量、緊急和送貨安排、戶外活動、邨巴控制及管理成本。

本人因此請城規會拒絕 A/YL-MP/417。若委員會認為仍可研究，應先要求完整交通及行人評估、詳細管理計劃、獨立交通方案、專用上落客及救護安排、戶外活動與吸煙管理、消防和排污確認，以及所有新增成本不會轉嫁居民的書面保證，並就新增資料重新諮詢居民。

本意見反映本人在閱讀公開資料後作出的個人判斷。

反對人姓名 Lai Yin Ha

地址 [redacted]

簽署 _____ 日期 2016 年 8 月 24 日

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：TANG KAM WO

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：TANG HO MAN

簽署：

反對陳述書

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會

（意見截止日期：2026 年 8 月 25 日）

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）

暫定會議日期：2026 年 9 月 25 日

本人為上述地點鄰近的居民，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，服務加州花園及周邊居民的消費需求。

有意見或會認為「業主有租金收入即屬商業用途」。然而，此說法在規劃層面上不能成立，原因如下：

· 規劃定義：法定圖則《註釋》中，「商業用途」和「機構用途」是截然不同的分類。安老院在法律上屬於「社會福利設施」，在規劃分類中通常歸入「政府、機構或社區」用途，與商業用途有根本分別；

· 規劃原意：「商業」地帶的規劃意向是發展為地區商業／購物中心，容許的是辦公室、商店、食肆、酒店等。若只因「有租收」就能隨意改變用途，所有分區制度將失去意義；

· 審批程序：正因為安老院用途與「商業」地帶不符，才需要向城規會申請規劃許可。申請程序本身，就是用途不符的最佳證明。

將安老院舍引入純商業樓宇（加州花園廣場地面核心舖位），屬用途上的根本性變更，直接違背該地段作為地區商業中心的規劃原意，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

加州花園廣場作為區內主要商場，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

加州花園廣場周邊通道（如加州花園大道）較為狹窄，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。兩者使用同一通道，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

加州花園/豪園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——代表購物、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。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。

同類規劃申請過往曾收到「逾九成」明確反對。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

安老院雖設於地面舖位（G1-G3 及 G5-G8），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。

（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（G1-G3 及 G5-G8 共 7 個舖位），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。

總結

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。懇請城規會勿變成發展商以假慈悲實為賺錢的工具。

此致

城市規劃委員會

反對人： 黃詩嵐

加州花園居民 [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 黃昌滿

簽署
Signature Chiman Wong

日期
Date 11/8/2026

致：城市規劃委員會

1070

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）

反對規劃申請 A/YL-MP/417 的意見書

由童年延續至今的單車生活

本人是家中長子。從小父母便經常帶我和弟弟到加州花園商場玩耍和購買零食；長大一點後，我們幾乎每天踩單車環繞加州花園及加州豪園，再到商場超級市場買零食，或到7–11買雪糕和汽水。二十多年來，這條熟悉的路線盛載着我們兄弟的童年、父母陪伴和一家人的天倫之樂，是無法磨滅的生活回憶。

加州花園商場一直是低密度屋苑內的小型社區商場，環境休閒、純樸、恬靜，同時陽光而有活力。正因人流和車流過往較簡單，我們才可以輕鬆踩單車、短暫停留和購物。

屋苑內沒有單車徑，混合交通已十分危險

近年單車熱潮興起，加上周邊單車徑伸延至屋苑範圍附近，天朗氣清的週末和假期已有大量外來單車遊人到來。可是加州花園內部道路並沒有專用單車徑，我經常看到缺乏路面經驗的人跌跌撞撞、突然轉向或在車路中停下；當私家車、的士和單車同時使用道路，險象實在令人擔心。

加州住戶的親友駕車探訪本已增加假日交通；區內居民及外傭亦普遍以單車或腳踏三輪車前往商場購物。這些速度、闊度和轉向方式各異的交通工具在同一路面交錯，情況比一般市區道路更複雜，不能只用普通車流數字判斷安全。

院舍探訪車流將與假日單車高峰重疊

若商場設立約90床位並24小時運作的安老院，週末及公眾假期勢必有更多家屬和親友駕車或乘的士探望長者，並另有輪班員工、送貨、復康及緊急車輛。這批新增而持續的交通，會與好天氣時的郊遊及單車高峰集中在同一入口和道路，令汽車與單車爭路的風險進一步上升，區內交通很可能超出可安全承受的程度。

本人支持為長者提供合適院舍，但選址必須先證明假日高峰的交通、上落客、停車、行人及單車安全均可妥善處理。現有資料不足以消除上述疑慮。本人不希望一次商業性的店舖用途改變，令大量外來訪客及院舍員工長期進出，破壞商場三十多年來的社區特色，故正式反對本申請，懇請城市規劃委員會拒絕。

反對人姓名： Adrian Lee

地址： [redacted]

簽署： Adrian Lee

日期： 2026年8月24日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會

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）

反對規劃申請 A/YL-MP/417 的意見書

我與兄長共同成長的地方

本人是家中幼子。兒時父母常帶我和哥哥到加州花園商場玩耍，讓我們挑選喜愛的零食；其後我們差不多每天踩單車穿梭整個加州花園及加州豪園，到超級市場買零食，再到7–11買雪糕或汽水。由父母拖着手到訪，至兄弟二人自己踩單車前往，這二十多年的片段記錄了我們的成長，也保存着一家人的天倫之樂。

我們珍惜的並不只是一間商店，而是商場長久保持的休閒、純樸和恬靜氣氛。這裏既有陽光和活力，又不像大型商場般擠迫；居民、家庭和單車人士可以自在相處，正是加州花園三十多年來難得的環境特色。

假日多種交通工具同場，風險有別於其他地區

近年隨着單車運動流行及附近單車徑延伸，晴朗清涼的週末和假期已有大批外來單車人士把加州範圍作為中途站。部分人並不熟悉路面，踩得搖擺不定，甚至在馬路上失平衡；而加州花園內並無專用單車徑，單車只能與私家車、的士和其他車輛共用道路。

同一時間，不少居民及外傭會以單車或腳踏三輪車到商場購物，居民親友亦會駕車到訪。腳踏三輪車較闊、轉彎較慢，購物者又可能載有物品，與外來單車、行人及汽車在商場出入口交會，使現場流線比香港不少地方更複雜。從日常所見，現有交通壓力已很明顯。

不應以店舖改用途犧牲安全與社區記憶

安老院一旦投入服務，家屬探訪往往集中在假日，另有院舍員工、的士、私家車、送貨及救護車全年進出。當探訪高峰恰好遇上郊遊、踩單車和居民購物高峰，有限道路及上落客位置將同時承受更多車輛、單車、三輪車和行人，對院友和原有使用者都不安全。

本人支持長者服務，但不認為小型住宅商場是合適選址。申請人應先提交以天氣良好的週末及公眾假期為基準的獨立交通評估，交代單車分流、訪客停車、上落客和緊急車輛安排。否則，一項商業決定便可能帶來大量外來人士及院舍員工，改變我們往後踩單車和到商場的習慣，亦破壞二十多年回憶所依附的寧靜環境。本人因此正式反對本申請，懇請城市規劃委員會拒絕。

反對人姓名： Geoffrey Lee

地址： [redacted]

簽署： Geoffrey

日期： 2026年8月24日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會

1072

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）

反對規劃申請 A/YL-MP/417 的意見書

三十多年的家庭生活與實際使用經驗

本人一家在錦綉花園居住超過三十年。多年來，我與太太、兒子及女兒經常一家人或個別駕車、踩單車前往加州花園，探望居於當地的親人，亦會到加州花園商場的超級市場及7–11購買飲品，或在餐廳及半露天小食店享用下午茶。這些活動已成為我們家庭生活的一部分。

我們珍惜該處寧靜、休閒及民風純樸的環境。商場附近日常主要是加州居民及單車愛好者，除偶爾有外來裝修工人外，甚少出現大聲喧嘩、聚集或吸煙滋擾。這種低密度和相對安全的氣氛，正是我們願意帶同家人及小朋友前往消遣的原因。

假日車輛與單車混流的安全風險

隨着附近單車徑逐步完善，外來單車人士已明顯增加，天氣清涼、週末及公眾假期尤其繁忙。不少人士只是偶爾踩單車，未必熟悉路面情況、轉彎位置及車輛出入口，遇上私家車或的士時容易判斷失誤。現時道路和商場入口已要同時應付居民車輛、郊遊人士及單車活動。

若在加州花園商場設立約90床位並24小時運作的安老院，假日探望院友的家屬和親友勢必增加，並帶來更多私家車、的士、復康車、救護車及服務車輛。當探訪人流與以加州花園作中途站的郊遊及單車人士同時出現，汽車、的士、單車及行人爭用有限道路和上落客空間，交通事故風險實在不容低估。

申請文件並沒有充分證明現場可安全承受上述累積交通。城規會不應只計算90名院友，而應要求獨立的車輛、行人及單車交通影響評估，以及清楚的上落客、停車、緊急車輛和假日管理方案。

對環境及家庭習慣的長期影響

假如大量郊遊人士、單車人士及院友訪客在好天氣的假日一同聚集於商場附近，過去三十多年平靜和諧的環境必然受到重大改變。我們日後踩單車探親或到商場下午茶，將不再像以往般輕鬆和安全；一家人的共同回憶及既有生活習慣亦會被破壞。

本人支持香港提供安老服務，但安老院必須設於交通、上落客、戶外空間及管理條件合適的地點。現有資料不足以證明本址合適，因此本人正式反對本規劃申請，懇請城市規劃委員會拒絕本申請。

反對人姓名：李大偉
地址：[redacted]
簽署：David Lee
日期：2026年8月23日

RECEIVED
24 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

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 蔡桓浚

簽署
Signature

日期
Date 12/08/2026

RECEIVED
24 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)

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

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

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

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

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

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

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

簽署 Signature 梁

日期 Date 二〇二六年八月十二日

1075

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 YUK CHING

簽署 Signature [signature] 日期 Date 11-8-26

致：城市規劃委員會

1076

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）

反對規劃申請 A/YL-MP/417 的意見書

一家人長期享用的寧靜休閒環境

本人與丈夫及子女在錦綉花園生活超過三十年。我們經常駕車或踩單車到加州花園探望親人，順道在加州花園商場購買日用品和飲品，亦會在餐廳或半露天小食店下午茶。對我們而言，這並非偶然到訪，而是多年來一家人熟悉而珍惜的生活習慣。

加州花園商場並非密封式大型商場，店外是開放式走廊、平台及廣場。過去這裏人流不多，主要為居民和單車人士，氣氛安靜友善，很少有人大聲喧嘩或吸煙滋擾，讓家長可以較安心帶同小朋友休息和用膳。

兒童、行人、單車及探訪車輛的衝突

近年單車徑完善後，週末、假日及天氣清涼時已有更多外來人士踩單車到訪或停留。部分人只是間中踩單車，缺乏路面經驗，面對私家車出入口、的士上落客或小朋友步行時，未必能及時作出安全反應。

如再設立安老院，院友家屬、訪客、輪班員工、醫護及服務人員會全年持續進出，假日探訪人數更可能與郊遊和單車高峰重疊。私家車、的士、單車、輪椅使用者、長者、小朋友及一般行人集中在商場附近，將形成複雜而危險的交叉流線，單靠一般商場管理不能解決。

同時，訪客在店外等候、聚集、談話或吸煙的機會會增加。由於商場屬開放式環境，噪音、煙味和人群不會停留在院舍店舖內，而會直接影響廣場、食肆及其他使用者。這與我們三十多年來所認識的安靜環境有根本差異。

規劃決定應先保障安全及環境

本人並非反對安老服務，而是認為選址必須先證明安全及相容。申請人應提交以假日高峰為基準的交通影響評估、行人及單車安全方案、訪客和吸煙管理計劃，以及救護車和上落客安排。在這些關鍵資料欠缺的情況下，不應先批准用途再讓居民承受後果。

若本申請獲批，我們一家到加州花園探親、踩單車及下午茶的習慣勢必改變，子女的童年回憶和家庭共同回憶亦會失去原有環境。本人因此正式反對本規劃申請，懇請城市規劃委員會拒絕本申請。

反對人姓名：陳艷玲

地址： [redacted]

簽署： _____

日期：2026年8月23日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會

1077

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）

反對規劃申請 A/YL-MP/417 的意見書

珍貴的家庭回憶及社區特色

本人一家在錦綉花園居住超過三十年。多年來，我會與父母及兄弟姊妹一同或個別駕車、踩單車到加州花園探望親人，亦常到商場的超級市場和7–11購買飲品，再到餐廳或半露天小食店下午茶。這些平凡活動構成了本人重要的童年回憶和家庭聯繫。

加州花園吸引我們的地方，是低密度、寧靜、空氣較清新和富有休閒感。商場附近通常只有居民、家庭和單車人士，民風純樸；除了偶爾出現的外來裝修工人，甚少有人大聲喧嘩、長時間聚集或吸煙影響別人。這種環境在香港已十分難得。

假日人流疊加將徹底改變環境

單車徑完善後，天氣清涼的週末及公眾假期已有大量外來人士到區內郊遊或踩單車，並把加州花園商場視為補給及休息的中途站。部分人士缺乏經常踩單車的路面經驗，在車輛出入口、行人及單車匯合位置較容易發生意外。

若安老院設於商場，假日探望院友的外來人士亦會增加，連同員工、醫護、的士、私家車、送貨車及緊急車輛，將與郊遊及單車人流在同一時間、同一範圍出現。有限的道路和商場外空間無法自然分隔各種使用者，汽車與單車爭路、行人等候和上落客阻塞將成為可預見的風險。

大量訪客及郊遊者同時聚集，也會增加談話聲、等候、垃圾、煙味和一般滋擾。由於Palm Springs Plaza是兩層高的開放式小商場，店外走廊、平台及廣場均會直接承受影響，過去三十多年平靜和諧的氣氛很可能被完全改變。

安老服務應設於真正合適的地點

本人尊重長者及支持增加安老服務，但正因院友需要安全上落客、輪椅通道、救護支援和家屬探訪，院舍更應設於交通及公共設施充足、可妥善分流的地點，而不應依賴一個原本服務低密度住宅和郊遊人士的小型商場。

申請人尚未充分證明假日累積交通、單車安全、戶外聚集、吸煙及訪客管理問題可以解決。若本址用途改變，我們日後踩單車探親或在商場下午茶將不再像以往般輕鬆安全，家庭和童年回憶所依附的環境亦會消失。本人因此正式反對本規劃申請，懇請城市規劃委員會拒絕本申請。

反對人姓名：李匡雪

地址： [redacted]

簽署： _____

日期：2026年8月23日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

致：城市規劃委員會

1078

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）

反對規劃申請 A/YL-MP/417 的意見書

童年回憶與實際踩單車經驗

本人家庭在錦綉花園居住超過三十年。從小至今，我經常與家人或自己駕車、踩單車到加州花園探望親人，再到商場的超級市場、7–11、餐廳或半露天小食店休息。加州花園寧靜、空氣較清新而且人流不多，這條探親和休閒路線承載了本人很多童年及家庭回憶。

過往商場附近主要是當區居民和單車愛好者，大家一般較有秩序，甚少出現喧嘩或吸煙滋擾。正因為環境簡單而平靜，我們踩單車到達後可以放心停留，不必像在市區般時刻提防大量車輛和人群。

單車徑完善後的新增交通壓力

隨着單車徑改善，近年外來單車人士增加，天氣清涼或假日更為明顯。當中不少人只是偶爾踩單車，沒有充足路面經驗，可能突然停車、轉向或並排行駛。現時已有單車、私家車、的士和行人在有限空間交錯，風險不能只以一般道路流量數字衡量。

若商場再加入一所約90床位、24小時運作的安老院，探望院友人士、輪班員工、送貨和醫療車輛將成為新的固定交通來源。假日探訪高峰與郊遊及單車高峰相遇時，私家車和的士尋找停車或上落客位置，單車人士穿越車輛出入口，極容易出現汽車與單車爭路甚至碰撞。

院舍長者可能使用輪椅或需要陪同行走，救護車亦須隨時接近院舍。若道路及入口同時被車輛、單車和等候人士佔用，不但危及郊遊者，也會妨礙院友本身的安全。申請人必須先提交以週末及公眾假期實況為基準的完整交通和行人評估。

選址將改變原有生活方式

本人很難想像，嚮往休閒恬靜、空氣清新和充滿活力的郊遊者，會願意把安老院舍及其繁忙上落客範圍視作理想的郊遊中途站。當兩種使用模式被迫集中於同一細小商場，結果很可能是安全下降、環境轉差，原有使用者亦逐漸離開。

若往後踩單車探親或到商場下午茶不再輕鬆安全，本人的童年回憶和多年生活習慣將被實質破壞。本人支持安老服務但反對這個選址，現正式反對本規劃申請，懇請城市規劃委員會拒絕本申請。

反對人姓名：李匡橋

地址： [redacted]

簽署： Hong

日期：2026年8月23日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

從院友照顧需要看，現址欠缺完整配套

1079

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）

本人支持社會為長者提供足夠而有質素的住宿照顧。正因院友可能行動不便、需要家屬探望、醫療覆診及戶外活動，選址不應只考慮現有鋪位能否改裝，還要考慮整體生活及照顧配套。本人認為加州花園廣場並不符合這些要求。

交通可達性會直接影響院友和家屬

加州花園位置相對偏遠，若院舍沒有獨立接駁安排，輪班員工和訪客的選擇有限。家屬探訪、院友覆診和復康接送會較依賴私家車、的士或專車。車程、等候和上落客安排不足，不只影響居民交通，也會令長者和家屬承受不便。

戶外空間應是院舍的基本需要

院友有散步、曬太陽、使用輪椅活動及與家屬相處的合理需要。現有店外走廊和廣場須同時服務居民、食肆顧客、車輛和周末單車人士，沒有顯示設有安靜、安全且專用的戶外範圍。把院友活動完全依賴商場公共地方，未必符合有尊嚴和穩定的照顧環境。

較合適的地點應鄰近公共交通及醫療服務，設有專用上落客、救護通道和戶外活動空間，並能獨立處理後勤、保安和訪客。政府或社福用途土地、獨立地段或專門設計的綜合發展，應先作客觀比較。

在交通、院友戶外活動及管理方案未獲證明前，本人促請城規會拒絕 A/YL-MP/417，並鼓勵另覓真正符合長者需要的地點。

簽署：

住戶姓[redacted]
地址 [redacted]
日期 2026 年 8 月 25 日

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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

1080

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 15:18
收件者: tpbpd/PLAND
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

重要性: 高

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會

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

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

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

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

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：

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

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。

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

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

加州花園業主 趙太

取得 iOS 版 Outlook

1081

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 親屬
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 李惠棟

簽署
Signature 李

日期
Date 24-08-2026

1082

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 LAI YING.

簽署 **Signature** YWong **日期** **Date** 25-8-2026.

1083

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 梁慧詩

簽署 Signature _____ 日期 Date 24.8.2026

1083

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_____

簽署

Signature_____ 日期_____

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 關華達

簽署 關華達 日期
Signature Date 24-8-2026

1084

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_____

簽署

Signature_____ 日期_____

Date

1085

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 陳敏珍

Name of person/company making this comment

簽署 日期

Signature Date 24-8-2026

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_____

簽署

Signature_____ 日期_____

Date

本人陳倩雯[redacted]是加州花園[redacted]業主。

本人反對城規老人院申請：申請編號 ：A/YL-MP/417。

1. 安老人衍生的車輛流量，勢必加劇通往爵仕居民的唯一出入通道的交通負荷，造成擠塞。現時，加州商場已有淘宝自提店、百佳、7-11的顧客經常違泊車輛於商場側的穿梳巴士上落客停泊處，車輛有時甚至泊在主要通道上，若日後改建成老人院，本人懷疑日後老人院日常運作必然衍生高流量救護車、接送院友到院車輛、運送日常物資車輛、探訪者車輛的車流，現時加州花園單線來往行車的設計能否吸納這老人院所衍生的使用率！若這通往爵士居、名仕居等等的唯一通路經常堵塞，必然影響業主的日常出入，這絕對不是居民樂見的！有關老人院計劃必須做到不影響加州居民日常使用加州大道的絕對使用權利！不能剝削！

老人院上落客、loading、 unloading 設施，必須遠離加州大道，以不堵塞加州大道通行為原則，不可對居民對使用加州大道及商場泊車造成困擾。

2. 老人院的設置不應在私人屋苑已建成後，才改建。老人院設置涉及高效污水排放、消防措施，尤其污水排放，並不是原先商場設計所承受到。若加建相關措施涉及加州業權人所持份的公共空間，考慮到加建及日後維修管理衍生的費用及責任問題，加州花園一眾業權人應普遍不同意這些設置在我們有持份的土地上，一定要召開加州花園居民大會以獲得 Building Ordinance 條例下所訂明的票數通過，才能將衍生設施設置在屋苑的 common areas 內。

25-8-2026

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

1087

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 17:29
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: SA10.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



Download Live e-asy App





KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

·安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

·延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

·交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] WONG TUNG YAN

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] 19. 8. 2026

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

1088

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月25日星期二 17:30
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件:	SA10 2.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

下載 Live 生活樂 e-asy 享受新體驗

Download Live e-asy App

GO 綠色機構 greenorg

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

反對陳述書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

事由：反對位於[請填寫具體地址]之安老院舍規劃申請

本人為上述地點鄰近的居民/業主/商戶[請選擇合適身份]，現就上述安老院舍的規劃申請，基於以下六項獨立且互為補充的專業理由，提出正式反對：

一、違反「商業」地帶的規劃原意

根據相關分區計劃大綱圖，該地段明確劃定為「商業」地帶，規劃原意旨在促進零售、餐飲等商業活動，服務地區居民的消費需求。

安老院舍屬於「機構用途」，並非商業活動。其運作不會產生消費人流，反而佔用珍貴的商業樓面，直接違背了該地段作為地區商業中心的規劃原意。城規會過去曾明確指出，「商業」地帶的規劃意向是作商業發展，將社會福利設施置於其中，不僅與原意相悖，更會予人「臨時性」的印象，預期日後會重建為商業用途。將安老院舍引入純商業樓宇，屬用途上的根本性變更，規劃原則上難以成立。

二、人流本質錯配（破壞商業生態）

商場需要「流動消費人口」來支撐營運，而安老院帶來的是「留宿及受照顧人口」。此類住客不會在商場內消費，亦無法帶動周邊零售與餐飲。

城規會向來關注不同用途對地區商業活力的影響。這種人流本質上的錯配，不僅無法為商場注入活力，更會削弱其商業氛圍，長遠導致「死場」效應，損害整體社區的商業配套，與促進社區商業發展的規劃目標背道而馳。

三、交通及緊急車輛衝突

普通購物人流屬「自願及短暫」出行，而安老院則涉及救護車等高頻次緊急車輛出入。兩者使用同一狹窄通道（如加州花園大道等），將造成以下嚴重問題：

· 安全隱患：救護車與購物車輛及行人爭路，增加交通意外風險；

· 延誤救援：緊急車輛被困車龍，將直接延誤救護黃金時間；

· 交通擠塞：頻繁的救護車出入加劇區內交通負荷。

城規會極重視交通影響，曾多次因交通理由拒絕規劃申請。上述問題是商業活動不會產生的特殊負擔，對社區交通構成不可接受的額外壓力。

四、違背居民合理期望

居民選擇購買或租住物業，是基於對該處作為「商場」的合理期望。商場代表著購物、消閒、餐飲等正面生活配套，而非安老院舍所帶來的救護車聲、長者聚集、醫療活動等社區影響。

此項申請突然引入安老院舍，徹底違背了居民基於現行規劃所建立的合理期望。城規會過往曾收到「遮擋景觀」、「破壞和諧環境」等大量反對意見，可見此類用途轉變對居民生活質素的負面影響不容忽視。救護車聲、噪音及光線污染等，將嚴重破壞社區安寧，引發強烈的厭惡性觀感。

五、加劇社區矛盾

救護車頻繁進出及潛在的「厭惡性」觀感，將損害周邊物業價值及社區景觀，直接影響居民資產權益。

此項目必然引發居民與項目相關人士之間的持續爭執，業主和租戶間的無休止對立和訴訟，最終撕裂社區，與城規會促進社區「一般福利」的宗旨嚴重背離。

六、消防安全隱患與地面環境風險

安老院雖設於地面，但其選址及營運特性對商場使用者及周邊社區構成嚴重的消防安全及環境風險：

（一）地面層加劇「疏散時的人群衝突」

安老院住客多為行動不便、需依靠輪椅或長期臥床的長者，疏散需時遠超一般市民。一旦發生火警，院友疏散人流與商場購物人流將在同一地面出口匯集，必然造成嚴重擠塞與混亂。兩股人流相互阻礙，不僅延誤院友撤離，更危及所有商場使用者的生命安全。

（二）缺乏專用消防設備與無障礙通道

絕大多數私營安老院設於多層綜合用途建築內，並無供安老院專用的消防員升降機，亦缺乏寬敞的無障礙走火通道。即使設於地面，若未有獨立直達室外的緊急出口，消防車仍難以即時靠近核心位置，嚴重延誤救援黃金時間，後果不堪設想。

（三）地面層的環境滋擾直接影響公眾

安老院日常運作涉及醫療廢物、護理用品、膳食廚餘及洗衣排水等。設於地面層貼近行人路及商場主要入口，氣味、排水及衛生問題將直接暴露於公眾，影響遠比高樓層嚴重。同時，為調節室溫而安裝的水塔等設備，其低頻噪音及水氣污染亦會對附近居民及商場顧客造成持續滋擾。

（四）與地面商業活力的根本衝突

地面層是商場最具商業價值的核心樓層，亦是吸引消費人流的門面。將安老院設於此層，不僅徹底破壞商業連貫性與購物氛圍，更因上述安全與衛生風險，直接削弱公眾使用商場的意欲，與促進社區商業配套的規劃原意嚴重背離。上述風險足以構成強而有力的獨立反對理由。

基於上述理由，本申請在規劃原則、商業生態、交通安全、居民期望、社區和諧及消防安全等方面均存在重大問題。

懇請城規會慎重審議，否決此項規劃申請，以維護社區整體利益及規劃制度的嚴肅性。

此致

1088

城市規劃委員會

反對人：[請填寫姓名] 梁洛蓓

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] 19/8/2026

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

tpbpd/PLAND 1089

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 23:54
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就申請編號A/YL-MP/417意見書
附件: 致城規會反對信.docx

類別: Internet Email

見附件

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就加州花園商場舖位申請變更用途經營安老院提出反對意見

敬啟者：

本人為關注加州花園發展及社區權益之居民，現就加州花園商場舖位申請改變用途以經營安老院一事，從法理及法律判例角度提出嚴正反對。

該項申請，違反地契條款及契約精神，絕不合法，懇請 貴委員會予以拒絕。

反對理由及法理依據如下：

1. 違反加州花園地契（Government Grant）之用途限制

根據加州花園地契（Government Grant）鑑於條款（Recitals）第(1)(a)及(c)條之明確規定，該地段劃分予非工業用途之總樓面面積，已被嚴格限制並排除（excluding）「貨倉、辦公室、住宅、酒店及/或服務式住宅」。經營安老院本質上涉及長期住宿及居住功能，強行將商場非工業用途舖位改為安老院，已變相將非住宅空間轉作住宅或具居住性質之用途，嚴重違背地契原定的用途限制，屬違法違規行為。

2. 依據高等法院判例（HCMP 9319/2000）：安老院實質具住宿/寄宿性質，不符非住宅用途

在香港特別行政區高等法院原訟法庭民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Limited v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）判決中，法官薛偉成（Hon Suffiad J）明確指出了安老院舍的 legal character（法律性質）：

* 符合「寄宿/住宿」之實質定義：法庭裁定，安老院依據《安老院舍實務守則》必須向院友提供每日膳食與住宿，完全符合收費並提供膳食及住宿的「寄宿舍/住宿區」自然與通常定義。

* 護理服務不改變其住宿/居住本質：判詞強調，即使安老院額外提供醫療或護理服務，亦不能改變其提供住宿與居住用途的實質性質。

據此判例，安老院的法律實質即包含住宿與居住用途。若批准於加州花園商場內設立安老院，無異於在明令排除住宅（residential）及服務式住宅（service apartment）用途的非工業空間內，違法引進具居住及寄宿性質的設施，這在法律上是完全站不住腳的。

3. 避免產生違規使用及衍生執法問題

上述高等法院判例亦指出，若將物業用於違規用途，業主或租戶將面臨法庭頒布禁制令及拆除違規設施之法律風險（如 Aberdeen Shopping Plaza Limited 案

中法庭頒令禁制經營安老院及拆除相關招牌）。城規會若批准是項變更用途申請，將會誘使申請人及業主觸犯地契及私營契約條款，引發日後大規模的法律訴訟與執法糾紛，並不符合公眾利益及良好規劃之原則。

綜上所述，加州花園商場經營安老院之申請，無論在地契條文抑或高等法院判例上均屬不合法。懇請 貴委員會恪守法律原則，尊重土地用途限制，依法拒絕是次改變用途的申請。

反對人：Chu pui wah

日期：2026 年 8 月 25 日

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

1090

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 21:10
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對在加州花園興建老人院 (申請編號: A/YL-MP/417)

類別: Internet Email

城規會：
負責人:
本人認為若在該地點興建老人院，
人流密雜，若老人經常聚集出入，會發生危險。而且，運輸食物的貨車及清洗衣物交收車輛，老人家出入都會有碰撞的危險。
況且，該位置是邨口出入主要的通道，道路狹窄。所以，此區是極不適宜興建老人院。
在此，希望貴會
慎重考慮，立即取消在此興建老人院的行動。

加州花園[redacted]業主
陳漢榮
（電話：[redacted]）

Sent from my iPhone

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

1091

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 12:59
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 加州豪園B期20份意見書 - 22.08.2026 (1).pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 20 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

467, 468 附加
= 843 to 858
(851 × 2)







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.

****

2101

1091

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 Chi Long

簽署: Long

電話: [redacted]

日期: 20-8-2026

1092

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 Signature 許艾寧 日期 Date 21-8-2026

1092

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 許艾寧

簽署

Signature 許艾寧 日期 21-8-2026

Date

1093

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、立場聲明

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

二、交通問題

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

三、保安問題

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

四、社區環境影響

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

五、居民意見

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

六、結論

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

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Law Kwok Lai Samson

簽署 日期

Signature Date 23-08-2026

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

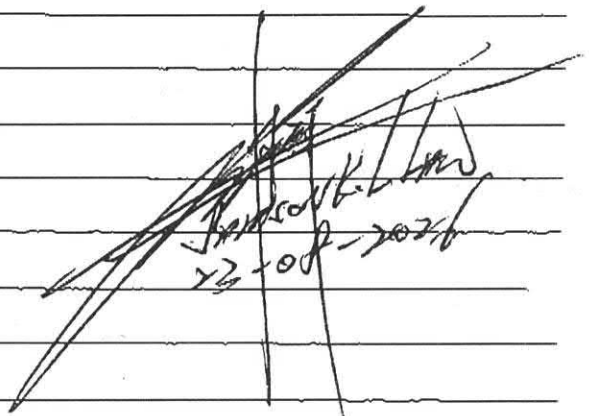
1. 城鎮原來為類住宅用地的附設商場用途要求。

2. 鑑用區的現有私營老人院宿位有16-17個，再加剛批准新生圍院舍36宿位，已超過規劃大綱區總宿位4,677個的3%。

3. Sewerage Impact Assessment Document No: R1018I V1.0 260630.docx 的結論以偏概全，違重就輕。

4. 新鴻基建於當年的售樓承諾及業主的合理期望。

5. 商場設有足夠的休憩用地及設施予老院院友。



1094

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)

1094

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[illegible]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: 鄭詠純

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 24/8/2026

(2)

1095

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 SIETO Wing Keung William

簽署

Signature William Sieto Wing Keung Date 日期 23.8.2026

1096

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 葉子盛 之地

簽署 **Signature** _____ **日期** **Date** 23/8/2026

1097

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Yu Wai Yin Elisa

簽署
Signature

日期
Date 23/8/2026

1098

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates **A/YL-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 Rose Marie Bague

簽署

Signature Rbague

日期

Date 22-08-26

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

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 黎彩雄

簽署

Signature

日期

Date 23/08/26

1100

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature 林津華

日期
Date 23/08/26

1101

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 20-8-2026

1102

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 張肇林

簽署
Signature 張 日期
Date 20-8-2026

1103

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 [redacted]

簽署 [redacted] 日期
Signature Date 2026/8/23

1104

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 LOO CHI LOK CALVIN

簽署
Signature

日期
Date 23/08/2026

1105

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Cindy Parrini
簽署 Signature
日期 Date 23/08/2026

1106

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 23-08-2026

1107

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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，格格不人：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 LINDAS WAHYUNI
簽署
Signature
日期
Date 23-08-2026

1108

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 JANG miau FONG

簽署
Signature

日期
Date 23-8-2026

1109

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Tong Jo Ha

簽署
Signature

日期
Date 23-8-2026

1110

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 MARIANTI RUPIASSA
簽署
Signature
日期
Date 23/08/2026

1111

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 23/08/2026

1112

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 Siwik Agita Kussiyani

簽署 日期

Signature Date 23-8-2026

1113

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 MARLIS RENATA YANTI

簽署

Signature [signature]

日期

Date 23082026

1114

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 AGUSTINA IMELDA OLO

簽署 Signature Antoj 日期 Date 23082026

1115

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 日期
Signature Date 23.08.2026

1116

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 RINTI BULAWAN

簽署 Signature

日期 Date 23.08.2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

1117

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 Young Lily

簽署

Signature Lily Young 日期

Date 2026-8-23

1118

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 23-08-2026

1119

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Thia Kho Kim

簽署 Signature _____ 日期 Date 23/8/26

1120

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 law yi chun

簽署 Signature Elly law 日期 Date 2026/8/23

1121

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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，格格不人：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 Hin Fan.
簽署
Signature Cheung 日期 Date 23.8.2026

1122

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 23-08-2026

1123

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 TSANG WAI HON

簽署
Signature

日期
Date 24/8/2026

1124

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

1125

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 CHOI HAY YIN
簽署
Signature
日期
Date 23 - 8 - 2026

1126

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 MAGDALENA

簽署 Signature _____ 日期 Date 23-08-26

1127

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 Tau nanik

簽署 Signature

日期 Date 23-08-2026

1128

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 23082026

1129

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21.05.26

1130

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 20.05.2026

1131

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 20.08.2026

1132

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 召俊永倫

簽署
Signature 倫

日期
Date 20、08、2026

1133

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 司徒妙玲

簽署
Signature 妙玲

日期
Date 20.08.2026

1134

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 日期
Signature Doris Date 21.8.26

1135

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature 倩

日期
Date 20.08.2026

1136

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature Cici 日期 Date 11.8.2026

1137

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 李子文 日期
Date 19.8.26

1138

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 Signature Fanny 日期 Date 19.08.2026

1139

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature NA NA

日期
Date 19.08.2026

1140

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature 陳淑輝

日期
Date 19.08.2026

1141

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature Eva

日期
Date 20、08、2026

1142

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature Lisa

日期
Date 21.08.2026

1143

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature 琪

日期
Date 20.08.2026

1144

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature Sunly

日期
Date 24、08、2026

1145

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 李超清

簽署 日期

Signature 李 Date 24/8/2026

1146

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature 陳朝強.

日期
Date 24/8/2026.

1147

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 22/8/26

1143

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 SAU WAI MO 莫秀媛

簽署 Signature _____ 日期 Date 22/8/26

1149

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

1150

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 22-8-2026

1151

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment HO PUI MAN

簽署

Signature

日期

Date 22 - 8 - 2026

1152

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Yuen Valeska Yee Lam

簽署
Signature _____ 日期 Date 22-8-2026

1153

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 22/8/2026

1154

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 鄧漫雪

簽署 日期
Signature 鄧 Date 22-8-26

1155

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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，格格不人：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 鄭陳蓮芳

簽署

Signature

日期

Date 22-8-26.

1156

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

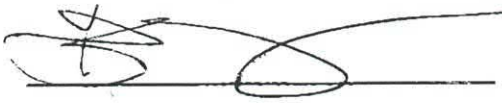
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(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 Tony Cheung

簽署
Signature 

日期
Date 21/8/2026

1157

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

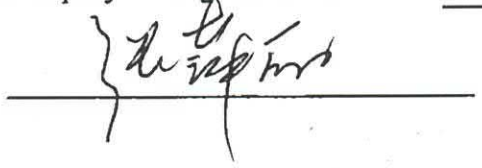
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(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 張萍儀

簽署
Signature 

日期
Date 2026.8.24

1153

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature [redacted]

日期
Date 24 8 2026

1159

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature 朱錫紹 日期
Date 24-8-2026

1160

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 LAW TSZ FUNG

簽署 Ajax 日期 23/8/2026
Signature Date

1161

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 TSE YUEN YING

簽署
Signature

日期
Date 23-8-2026

1162

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 LAW MAN HO

簽署
Signature

日期
Date 23-8-2026

1163

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

敬啟者：

反對信

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
有關反對申請地址 Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8) Lot 4750R.P. (Part) in DD104, Yuen Long 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州花園居民，堅決反對上述申請。反對理由如下：

1. 交通問題
加州花園交通承載力已近飽和，僅靠青山公路及新田公路出入，繁忙時段經常擠塞。新田公路每日車流量約四萬五千輛，已屬高負荷。安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力。

2. 保安問題
安老院將引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

3. 社區環境影響
安老院設立需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及探訪，將破壞寧靜環境。

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

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

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature

日期
Date 21/8/2026

1164

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 羅玉蓮

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature

日期
Date 21/8/26

1165

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Joy Kingdom Development Ltd.
簽署
Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

1166

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 陳智文 日期
Signature Date 22-8-2026

1167

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/~~加州豪園~~之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature Leung

日期
Date 22/8/2026

1168

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 22/8/26

1169

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Kwok Pui
簽署 日期
Signature Date 19.08.2026

除以上提及意見外還有衛生沒有提及，當真有老人院設置這裡時，交會有很多救護車，廚房和衛生間會傳出難以接受氣味，地們（工作人員）會推長者出外散步時引起交通意外，另外探訪者人多，四處遊蕩引致治安問題。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Tse Yau Fong
簽署 Tse 日期
Signature Date 21. 8. 2026.

1171

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 CHIU SIU FAN

簽署 Signature _____ 日期 Date 20 Aug. 2026

1172

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 Ma Yin Ping

簽署 日期

Signature [signature] 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、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 Ng Yim Ping

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 TSE KA YIN

簽署 Signature _____ 日期 Date 21-8-2026

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 TSE KA YIN

簽署
Signature _____ 日期 Date 21-8-2026

From: 22/08/2026 12:13 #189 P.014/024

1174

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 21/8/2026

1174

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 陳佩時

簽署

Signature Chan 日期 Date 21-8-2026

1175

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 Sharon Chung

簽署 Signature _____ 日期 Date 21 Aug 2026

有關的規劃申請編號 1175

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 Sharon Chung

簽署

Signature _____ 日期 21 Aug 2026

Date

1176

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 KUMAEHI BT BASARI AGH

簽署 Signature

日期 Date 21/08/2026

1176

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 KUMAEMI BT BASARI AEP

簽署
Signature [signature] 日期 Date 21/08/2026

1177

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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，要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 SHEK WAI

簽署
Signature

日期
Date 21/08/2026

1177

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 SHEK WAI

簽署
Signature _____ 日期 Date 21/08/2026

1173

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 21/08/2026

1178

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 MARIYANAH

簽署

Signature _____ 日期 21/08/2026

Date

1179

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 ANNISE HUI

簽署 日期

Signature Date 21/08/2026

1179

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 ANNISE HUI

簽署

Signature _____ 日期 21/08/2026

Date

1180

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 CHEUNG MING WAI

簽署
Signature

日期
Date 21/08/2026

1180

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 MING WAI

簽署

Signature _____ 日期 Date 21/08/2026

1181

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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鄧巴。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 WING FAI

簽署
Signature

日期
Date 22/08/2026

1181

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 WING FAI

簽署
Signature _____ 日期 Date 22/08/2026

1182

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 CHEUNG HIU FAI

簽署 Signature _____ 日期 Date 22/08/2026

1182

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 HIU FAI

簽署

Signature _____ 日期 22/08/2026

Date

1183

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 16.8.2026

1184

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 HO KAI CHEUNG ALLEN

簽署
Signature

日期
Date 16.8.2026

1185

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

(4) 加州商場現由 YOHO MALL 營業處作遙距管理，沒有固定的負責員工，連最基本的清潔和保安工作都不連棟，根本沒有承担能力去讓商場增加人流和車流。

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

簽署 Signature 朱麗麗 日期 Date 22.8.2026

1186

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

(4) 加州商場現由 YOHO MALL 管業處作遙距管理，沒有固定的負責員工，連最基本的清潔和保安工作都不遵棟地本沒有承担能力去讓商場增加人流和車流。

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

簽署 Signature

日期 Date 22.8.2026

1187

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature 陳楨森 日期 Date 11/8/2026

1188

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 11.8.2026

1183 附加

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

參考編號 **Reference Number:**	260822-235734-71956
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	22/08/2026 23:57:34
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	夫人 Mrs. CHAN SZE HEI

意見詳情
Details of the Comment :

降低居民生活質素,嚴重影響生活

1189

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

1189

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

CHAN LEE PO LING

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 20-8-2026

1190

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

簽署
Signature

日期
Date 11.8.2026

1190附加

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

參考編號 **Reference Number:**	260823-000226-14708
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	23/08/2026 00:02:26
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. YEUNG SHIU SHEK

意見詳情
Details of the Comment :

滋擾居民生活模式，交通問題，排污問題，跟本沒可能建於私人屋苑內，
加州附近已有很多老人院

1191

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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「非法藉用」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。

1191

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: LI KA Hong

簽署 Signature: _____ 日期 Date: 21 Aug 2026

1192

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人為加州豪園業主，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

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。

1192

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: LI KA HONG

簽署 Signature: [signature] 日期 Date: 21 Aug 2026

1193

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人為加州豪園業主，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「非法藉用」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

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。

[提意見人] 姓名 Name of person: TSE Po Yee

簽署 Signature:  日期 Date: 21 Aug 2026

1194

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 AUG 2023
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

~~加州花園廣場改為安老院~~

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

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

本人反對上述之申請
因有違公契和地契
商場原為大住人而安老
院則是長期有人居住。

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

簽署
Signature

日期
Date 19/08/2026

電話號碼 Tel No. [redacted]
傳真號碼 Fax No. [redacted]
電郵地址 E-mail a[redacted]

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 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

本人是加州花園 [redacted] 業主.

就置安老院於本屋苑內，本人極力反對，安老院子設施私人屋苑，並且，本屋苑是屬於低密度住宅，以安靜，人口子相同家為重心，並且私人性質十分高度重視，所以也反对加州花園管理公司接受此規劃申請.

如置了安老院：

① 會導致太多外人入本私人屋苑探老，令本來

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 13/8/26.

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

寧靜，人口不多的屋苑多添外來者，精神
不能保障，也令外來人口太多，破坏本屋
苑的寧靜及環境，公共設施也会有外人多了用坏再影响公家開支。

另外本苑的安全問題也是重中之重，
閒人外人多了，政府如何保障沒有不法人
士偷入本苑，躲起来侵吠工作家？政
府承諾保護之本屋苑內大廈中是有很多
首飾或現金等放在屋內，万一有不法之徒偷
入本苑盜竊作案，請問政府如何處理？

同時老人院的老人身体多是容易有突
發病例發生，緊急救護車會常常進入本屋苑
去送老人病人，也是一個重問題，如每天经
常来往救護/急救車，對本屋苑也是巨大
問題及影响。

整體總而言，屋苑安全、環境保護，
公共設施維護及精神保障等問
題，本人絕不同意貴中老院設在本屋苑，
如有需要，葵馬洲，古洞正在興建北部
可以在北部內建設這些需求設施，這更為
安全及配合周邊如醫院等需求，比設在
如洲我國更便利老人。

如洲[redacted]業主

Lam Yuk Wan

13/8/16

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 Fung Tsz Ting
簽署
Signature
日期
Date 17 of 2026

致：城市規劃委員會

148/26

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417

RECEIVED
22 AUG 2023
Town Planning Board

本人是加洲花園 [redacted] 業主。
CHOY TSIK YIN 蔡太太 LAM YUK WAI 電話：[redacted]

本人仅對此項規劃申請，也反對加洲花園管理公司接受這規劃申請。

(1) 申老院會引起太多閒人/外來人來加洲花園探看老人，屋苑內治安，衛生問題，公共設施如兒童園等會嚴重被使用及破壞。

(2) 本屋苑屬低密度，人口不稠密屋苑，太多外人來會令本屋苑寧靜環境受破坏。

(3) 如何保証沒有不法份子偷入本屋苑躲起來，待晚上沒人時作案？

(4) 老人舖多，救護車常來本屋苑，定會造成滋擾及不便。

建議政府在古洞北都申撤此項規劃，配套也會比在加洲花園前。

21 AUG 2026

[redacted] 蔡太

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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)

影响民生身心健康，交通阻塞
救護車噪音等等不便安靜
樂業。

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

簽署 Signature [redacted] 日期 Date 18 AUG 2026

電話號碼 Tel No. [redacted]

傳真號碼 Fax No.

電郵地址 E-mail address [redacted]

1199

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 Angela Ho Kit Yu

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/08/26

1200

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 陳偲律

簽署 Signature _____ 日期 Date 17. 08. 2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 李楚芝

簽署
Signature 李楚芝

日期
Date 17.08.2026

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 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)

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請，原因：
① 破壞社區寧靜安全環境，多外人出入，對保安性活質素造成嚴重影響
② 交通問題，現時繁忙時段常擠塞，每日交通車流量約4萬5千架，高負荷，安老院將引入救護車、送貨及探訪人流，加劇壓力。最近的醫院距離約4.5公里，緊急醫療運送需時，尤其遇上交通嚴重擠塞，院友安全難以保障

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

簽署 Signature 何育琛 日期 Date 21/08/26

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

③ 加州花園現有6個保安崗位及約120部閉路電視，僅針對住戶及現有訪客，安老院將引入大量外人流入，保安系統無法應付，居民安全及私隱，受威脅，社區原有安寧將被完全破壞。

④ 安老院需醫療廢物處理、送貨及探訪，勢將破壞原有寧靜環境和生活品質。

⑤ 根據現有規劃，是把商場舖位改作安老院，並予是普通的租舖用途轉換，我們反對未有充分評估情況下，把屋苑原有商業配套改為住宿式安老院，最少要在交通、救護、保安，屋苑商業配套有充份評估和安排才可考慮。

[signature]　21/8/21

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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

RECEIVED
22 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 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)

本人為加州花園業主，堅決反對上述申請①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、保安及生活質素造成嚴重影响②加州花園交通承載力已飽和，安老院若成將引入救護車、送貨車及探訪人流，交通負荷將增加，緊急需要運送需時，院友安全難以保障③加州花園現有的保安崗位及閉路電視，僅針對住戶及訪客，安老院引入大量外來人流，保安系統無法應付，居民安全與私隱受威脅④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、垃圾收集、環境衛生及保安問題，並要改善康樂設施，現有設施已不足應付現有人口，更不宜引入安老院。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/08/26

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

結論：基於以上理由，本處決反對申請編號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。

21/08/26

1204

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 Chan Ho Hung
簽署 日期
Signature Date 17. 08 2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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 張麗娟

簽署 張麗娟 日期

Signature Date 21/08/26

1206

RECEIVED
22 AUG 2023
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

加州花園加州廣場改老人院

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

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

反對理由 因為大設施
不配合廢水處理等等.
更重要的是 公契地
契的的用途更改.

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

簽署 Signature

日期 Date 19/08/2026

電話號碼 Tel No.
傳真號碼 Fax No.
電郵地址 E-mail address [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
22 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 KWAN Yiu-Mei

簽署 Signature _____ 日期 Date 10.08.2026

補充反對意見(1)

三十年前我和家人選擇在這裡置業。當時這裡的交通配套及生活機能嚴重不足，上班上學外出的交通時間長，車費貴，但我們仍接受一切的不便，願意付出代價去享受這低密度，寧靜，安全，自成一隅的居住環境。

如今大業主新地(00016)在毫無預警下，申請在商場營運一所私人自資含九十張床位的安老院！預料治安、醫療及衛生的風險會大升；無盡的車流會超出商場設施的負擔；各式的噪音會日日夜夜撕破這裡原有的安寧。以上種種誓必會為住戶造成困擾及壓力。這絕對不是過濾，是可見的現實！

我不是反對安老，我自己也是長者，我是反對在規劃為低密度住宅地帶上，硬塞高密度社福設施。

此舉無異於在鄉郊小路上行駛雙層巴士，不是不能，而是根本不適合。

新地以區內有需求為名，推翻商場原本只服務本區住戶民生需要之初心與設計；更嚴重違背了當年售樓時對買家們提供一個低密度及寧靜的居住環境的承諾。

新地作為本地的龍頭地產商，如真心想支持政府的老有所養政策及協助解決元朗區社福設施的需求... 而非只看中安老院有穩定收入，政府資助，比零售店租金更好賺... 絕對有足夠的資源和更合適的選址，甚至有大量的元朗區儲地可動用，為何一定要犧牲上千戶業主及其家庭一向的生活環境及品質?

城市需要規劃，人生亦一樣。

請尊重我早已規劃好的餘生，否決新地的申請。

1207

補充反對意見(2)

加州花園廣場 (下稱 商場) 以往一直由加州花園管業處管理，直至數年前，改由新地的商場管理公司管理，新的管理公司 (下稱新地) 位處距離加州花園約 15-20 分鐘車程的形點商場，在加州花園未設辦事處亦沒有任何駐場職員。以我自身經驗，一向只能用電話 whatsapp 聯繫職員，而往往是隔天才獲得回覆。

自新地接手管理後，商場整個公眾環境明顯不如從前：清潔每況愈下，時有垃圾堆積；地磚污積處處；商場洗手間設施老舊，地面常有積水，潔具有明顯污垢，清潔及維護俱欠佳；公眾走廊橫樑有多處角落恒常有雀鳥築巢，任由排泄物跌下，從沒有認真處理問題或長遠對策；內外圍的花草樹木疏於整理，枯黃雜亂。問題太多，不能盡錄， 只可說管理是完全失職。

以新地對商場只顧節省成本，不負責任的管理手法和方向，如安老院真的進駐後，發生住户擔心的種種問題：人流、車流，噪音、安全及衛生等等，並不相信新地有足夠的决心和能力去適時解決，住户一定會求助無門。

提反對意見人姓名： KWAN Yiu Mui

簽名：

日期： 20.08.2016

致城市規劃委員會秘書：

1208

專人送遞或郵遞: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)

1 關注加州花園商場原有提供的社区及商業(服務)會減少

2 關注邨內交通負荷能力及產生噪音問題(緊急救援車輛)

3 可能影响邨內樓宇价值

基於上述理由，反对有关擬建安老院舍計劃

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

簽署 Signature P. Yeung 日期 Date 19/8/2026

RECEIVED
21 AUG 2026
Town Planning Board

04-AUG-2026 08:53 98% P.011

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

RECEIVED
21 AUG 2026
Town Planning Board

日期： 2026年8月19日

致：

城市規劃委員會秘書

香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

(電郵：tpbpd@pland.gov.hk)

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對 (擬於新界元朗加州花園廣場地下G1-G3及G5-G8號舖位設立社會福利設施 - 安老院)

敬啟者：

我是加州花園（Palm Springs）的業主及居民。我特此寫信，對規劃申請編號 A/YL-MP/417 表示最強烈的反對。

申請人（Ten Choice Development Limited）擬將加州花園廣場地下近 1,000 平方米（約占廣場總面積 16%）的黃金商業樓面，改建為擁有 90 個床位的私營自資安老院。儘管申請人聲稱此項目「不會對周邊環境及交通造成額外負擔」，但仔細審視其提交的規劃聲明及附錄 A、B、C 後，我們發現其技術評估存

在嚴重漏洞、假設極不切實際，且完全背離了本屋苑的法定規劃意向。

本人懇請城市規劃委員會（城規會）基於以下具體理據，否決是項申請：

一、 違背當區法定規劃意向（反駁附錄 A 及第二章）

偏離「住宅（丙類）」地帶意向： 根據《米埔及錦繡花園分區計畫大綱草圖編號 S/YL-MP/9》（附錄 A），「住宅（丙類）」地帶的設立意向，旨在進行低密度住宅發展，且當中的商業用途必須以服務本住宅區居民的日常需求為前提。

非本地社區配套設施： 一所採取商業模式營運、提供 90 個私營床位的安老院，屬於區域性的醫療機構設施，絕非服務本屋苑居民的本地商業配套。該設施勢必吸引來自整個元朗甚至新界東/西的非本屋苑訪客、護理人員及醫療車輛。

破壞屋苑居住環境： 加州花園廣場是一個開放式商場，旨在為業主提供日常購物、休閒及社區互動空間。在商場地下引進高密度的機構式安老院，將嚴重破壞本屋苑寧靜、低密度的居住環境與社區風貌。

二、 交通及泊車評估極不合理（反駁附錄 B 及第四章）

交通審查報告（附錄 B）結論稱交通影響「微不足道/無影響」，且現有泊車位足夠。此結論完全建立於錯誤的評估模型上：

不切實際的車流量推算： 報告假設安老院產生的交通流量與一般零售店舖「完全相同（淨增長為零）」。這在數學和實際上皆極不合邏輯。私人屋苑商場的零售人流多為本地居民步行前往；相反，90 個床位的安老院會帶來高度依賴車輛的特定車流：

醫護、護理及行政人員的多班制輪班交接；

每日探訪高峰期（如傍晚及週末）的探訪者車流；

頻繁的醫療廢物處置車、大型餐飲及物資補給車，以及緊急救護車出入。

裝卸位不足與阻塞緊急通道： 報告僅引用屯門另一院舍為例，便聲稱共享 1 個裝卸位即已足夠。加州花園大道為雙線雙程的屋苑內部幹道。每日頻繁的服務車輛、救護車及訪客接送，勢必造成道路堵塞，甚至阻礙緊急救援車輛進入屋苑。

剝奪居民泊車資源： 方案擬將 33 個公共/訪客泊車位及 1 個裝卸位永久撥予安老院使用，這將嚴重削減居民及購物訪客的泊車空間，進一步加劇加州花園大道的違例泊車問題。

三、 噪音及環境評估具誤導性（反駁附錄 C 及第五章）

噪音影響審查（附錄 C）僅指出道路交通噪音（61–66 dB(A)）符合標準，便宣稱無需採取任何緩解措施。這完全忽略了院舍本身產生的運作噪音：

遺漏固定機械及運作噪音： 審查僅測量了加州花園大道的環境路面噪音，完全未有評估以下嚴重噪音源：

機構式安老院所需 24 小時連續運轉的高功率機械通風及空調系統（MVAC）；

商業洗衣及大型廚房排氣設備的持續運作；

深夜救護車頻繁出入的警報聲及裝卸作業噪音。

直接滋擾鄰近住戶： 加州花園廣場緊鄰住宅區（如青榕徑、甘薯徑等）。大型空調及抽風系統產生的低頻噪音，將直接破壞法定規劃賦予居民的寧靜生活環境。

四、 剝奪居民必要的日常生活配套（反駁第 7.3 節）

大幅削弱商業服務樓面： 永久改建約 973.8 平方米的地面零售樓面，將使屋苑失去重要的商業舖位。

扭曲「區域需求」概念： 申請人以元朗區議會整體社區設施的供求數據（全區欠缺安老床位）來合理化是次申請。全區的宏觀數據不能成為剝奪一個獨立私

人屋苑基本生活配套的藉口。加州花園位置相對獨立，居民高度依賴廣場提供日常超市、餐飲及基本服務。將可達性高的店舖改為封閉式機構設施，直接損害了業主的日常生活品質。

結論與訴求

申請人所謂「改建不會帶來不可克服之影響」的說法，完全建立於選擇性的技術數據上，無視了私人屋苑的實際運作情況。

規劃申請編號 A/YL-MP/417 若獲批准，將帶來嚴重的交通瓶頸、無法接受的噪音污染、泊車位短缺，以及永久剝奪加州花園業主必要的商業配套。

本人代表加州花園廣大業主及居民，嚴正要求城市規劃委員會否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

此致

城市規劃委員會

反對人：袁慧芬

加州花園業主 / 居民

聯絡電話 ：[redacted]

電郵 [redacted]

寄件人：

陳漢冠先生
新界元朗加州豪園住戶
聯絡電話：94332683

RECEIVED
21 AUG 2026
Town Planning Board

收件人：
城市規劃委員會秘書
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓[[1]]

日期： 2026 年 8 月 12 日

事由：反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 ——「元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）擬議社會福利設施（安老院）」

敬啟者：

本人為元朗錦綉花園加州豪園住戶。本人於 2026 年 8 月 7 日接獲屋苑服務處通告，得悉 貴會就上述申請邀請公眾提供意見。本人經詳細考慮後，對是項申請表示*堅決反對*，理由臚列如下：

一、加劇交通及泊車擠塞
錦綉花園內之道路設計及泊車供應，本以低密度住宅社區為規劃基礎；加州豪園及加州花園廣場一帶路面並不寬敞，假日及繁忙時間泊車位已見緊張。安老院一旦營運，院舍車輛、員工車輛、探訪家屬車輛及服務車輛之出入必大幅增加，勢令屋苑周邊交通進一步擠塞。一旦發生緊急事故，救護車及消防車進出亦可能受阻，對院舍長者及屋苑住戶同構成安全風險。申請文件並未充分說明如何吸納額外車流，本人促請 貴會要求申請人提交完整之交通影響評估。

二、擠佔社區設施，降低居民生活質素
屋苑之平台花園、會所及行人通道乃住戶共用空間。安老院長者之日常戶外活動、家屬接送及探訪，將為屋苑周邊公共空間帶來額外人流，令升降機、通道及休憩設施更見擠迫，現有住戶（尤其兒童）之活動空間將被相對壓縮。廣場舖位與屋苑住宅範圍緊密相連，人流難以完全分隔，對住戶日常生活之滋擾可以預見。

三、衞生及傳染病風險
與屋苑眾多家庭一樣，孩童於廣場一帶活動。安老院院友屬流感等傳染病之高風險組群，設施內人流密集，一旦爆發疫症，傳播至社區之風險不容忽視。此外，醫療廢物及一般廢物之處理、存放及收集若安排欠妥，极易衍生衞生及氣味問題，直接影響屋苑環境衞生。

四、保安壓力及噪音滋擾
安老院將帶來探訪家屬、職員、送遞人員等大量外來人士，廣場出入人流趨於複雜，屋苑保安管理負擔隨之增加，對住戶之安全及私隱構成隱憂。同時，院舍日常運作及突發事故之處理——包括救護車夜間頻密進出、警號聲、上落貨及呼叫聲等——將對鄰近低層住戶造成長期噪音滋擾，嚴重影響居民休息。

本人居住本屋苑多年，對本區交通及社區環境甚為熟悉，上述意見絶非空談，乃基於實際居住及專業觀察而發。綜上所載，是項申請之選址與加州豪園住宅範圍緊密相連，現有配套及交通安排明顯不足以承擔安老院帶來之額外負擔。懇請 貴會充分考慮上述居民意見，*否決是項申請*；或至少要求申請人先提出具體可行之緩解措施（包括獨立出入口及人流安排、交通影響評估、衞生及廢物處理方案、保安及噪音管理計劃等），並重新諮詢本屋苑住戶。

此致
城市規劃委員會秘書

陳漢冠 謹啟
2026 年 8 月 12 日

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

RECEIVED
22 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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 22 Aug 2026

Please see additional comments attached (Total Six Pages).

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1211

Shirley Wong
[redacted]

21 August 2026

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

RE: STRONG OBJECTION to the Proposed Residential Care Home for the Elderly (RCHE) at 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)

I am writing as a resident of Palm Springs, Yuen Long, N.T. and a direct contributor to the property management fees that maintain this estate. I strongly **OBJECT** to the proposed redevelopment of the shopping centre into an institutional use, namely a Residential Care Home for the Elderly.

While I support the need for aged care in our broader city, this specific location is fundamentally unsuitable for such a facility. My objection is not based on a lack of compassion, but on concrete issues regarding infrastructure, safety, economic viability, and disturbance to our local community.

My formal grounds for objection are as follows:

---

1. Breach of Zoning and Original Purpose (Material Change of Use)

Historical records confirm that Palm Springs Plaza was originally built in 1994 as a shopping centre with Wellcome supermarket and 7-Eleven as anchor tenants—explicitly marketed to serve the nearly 1,000 households of this residential estate. The shopping centre was originally zoned and approved for **retail and commercial use** to serve the residents of this estate. This proposal seeks to convert a commercial shopping centre—which falls under "Commercial Use"—into **an institutional facility**, namely Residential Care Home for the Elderly (RCHE) --- constitutes a significant departure from the planning intention of the zone.

This deviation is particularly egregious given that the proposed lots—Shop Nos. G1-G3 and G5-G8—comprise the prime frontage of the shopping centre, forming the very face and brand of our neighbourhood. These lots account for over 40% of the shopping centre's total floor area. By choosing this prime location for an institutional conversion instead of fulfilling their duty to provide promised retail amenities, the management has compounded its breach of the original zoning and planning intent. This is not a "mixed-use" development; it is a complete change of purpose that deprives residents of essential

services. The management has a statutory duty to provide retail amenities, not to abandon that duty in favour of a more profitable (or convenient) institutional lease.

---

2. Critical Infrastructure & Traffic Flow Hazards (Highway Access)

This shopping centre is located directly alongside a busy highway. Yet, we have never observed any signage along that highway—nor have we ever been informed by management of any attempt to install such signage. The centre remains entirely invisible to passing traffic. For a Residential Care Home for the Elderly (RCHE), this creates a **life-threatening delay: emergency ambulances** will struggle to locate the facility without clear directional signage. Furthermore, the entrance to the centre was designed for low-volume retail traffic, not for frequent ambulance arrivals and emergency vehicle parking. The turning circle is inadequate for large medical transport vehicles, which will create a bottleneck and a **public safety hazard** for both residents and patients.

---

3. Inadequate Waste Management, Biohazard Protocols & Public Health Risks to Daily Amenities

A Residential Care Home for the Elderly (RCHE) generates **clinical waste (biohazards)**—including contaminated dressings, disposable medical instruments, bodily fluid containers, and pharmaceutical residues—and requires specific, segregated disposal systems that do not currently exist in this commercial lot. The existing waste management infrastructure is designed exclusively for grocery store refuse, restaurant grease, and general commercial packaging—not for medical waste of any kind.

Critically, the proposed institutional facility (RCHE) would be located directly at the entrance corridor of the existing mini grocery store and daily convenience store (7-Eleven). This means that every single resident—including young families with infants, schoolchildren, pregnant women, and healthy elderly residents—must physically walk directly past the institutional facility's (RCHE) main entrance and its designated waste collection point in order to access their daily groceries and essential provisions. This is not a peripheral or avoidable route; it is the only access point to these vital daily amenities.

The proximity raises grave public health concerns:

- **Airborne and surface contamination risks:** Medical waste, even when properly contained, carries pathogens that can be transmitted through aerosols, surface contact, and pest vectors. Residents would be exposed to these risks on a daily, multiple-trip basis—simply to buy milk, bread, or newspapers.
- **Cross-contamination with food supplies:** The waste collection point for the institutional facility (RCHE) would necessarily share the same loading bay and service corridor used for grocery deliveries. The potential for cross-contamination

between medical waste and fresh produce or packaged food supplies—however remote—is an unacceptable public health gamble.

- **Vulnerable populations at greatest risk:** The very residents who are most susceptible to infection—young children, elderly individuals, and those with compromised immune systems—would be the ones forced to navigate this corridor most frequently, as they rely heavily on the convenience of the adjacent grocery store for their daily needs.
- **Psychological and hygienic impact:** Even if the risk is statistically low, the perception of walking past medical waste to buy food is itself damaging to the community's sense of safety, cleanliness, and quality of life. Residents should not be compelled to mentally associate their daily grocery run with clinical waste and end-of-life care.

---

4. Systematic Neglect to Create a Forced Outcome, Circumventing Original Commercial Obligations

It is telling that for the past several years, the property management (which is partially owned by our housing developer) has long-term neglected basic maintenance—peeling paint, dead trees, and empty units—with the result being a blighted, derelict appearance that conveniently lays the groundwork for a low-cost conversion to a Residential Care Home for the Elderly (RCHE). This systemic inertia, even if not explicitly premeditated, has the objective effect of using "planned obsolescence" as a means to circumvent their statutory obligation to maintain retail operations.

Critically, restaurants have repeatedly attempted to establish themselves here but have subsequently failed. The root cause is not a lack of residents—our community of over 1,000 households has a strong and **unmet demand for dining and retail services**—but rather the centre's complete lack of external visibility. The management has never fulfilled its professional marketing duties: to this day, no highway signage has ever been installed, and management has never communicated to residents any application, proposal, or strategy to address this fundamental visibility problem. The centre remains entirely invisible to passing traffic, and management has offered no explanation, no communication, and no accountability for this failure—instead choosing to seek an escape route that **dismisses the best interests and voices of our resident community**. This is utterly unacceptable.

---

5. Devaluation of Property & Financial Prejudice

While image is subjective, property valuation is not. Urban planning policies exist to **protect the economic stability of residential zones**. Independent property valuers will

confirm that a luxury residential estate with an attached Residential Care Home for the Elderly (RCHE) will suffer a significant depreciation in market value (estimated 15–20%).

The proposed institutional use (RCHE) will inevitably generate significant additional **traffic from ambulances, medical transport vehicles**, and visiting family members. This will increase both noise levels and traffic volume in the immediate vicinity of the estate—a factor that professional property valuers will incorporate into their assessments.

Furthermore, the fundamental character and purpose of the neighbourhood is being unilaterally redefined. This estate was originally marketed and planned as a luxury residential community—a tranquil enclave of villas surrounded by palm trees and lush landscaping, while conveniently located close to daily amenities such as grocery stores, restaurants, and a variety of retail shops. This was the promise upon which every homeowner purchased their property. Today, the demographic profile of our neighbourhood remains vibrant and diverse comprising not only retirees, but also a **significant proportion of healthy children, young adults**, middle-aged professionals, and young families. We did not purchase homes here to reside in an elderly-centric community; we invested in a luxury residential estate that promised balanced, daily retail amenities. What our community truly needs are amenities that serve daily life—fresh groceries, restaurants, a general store selling household essentials—all of which we once had and have since lost due to the management's neglect. A luxury residential community is defined by its amenities: retail, dining, and lifestyle services that enhance daily living. An RCHE (Residential Care Home for the Elderly) is not an amenity; it is a medicalised institution.

This constitutes a financial prejudice against every homeowner who purchased their property based on the original commercial-retail masterplan and the peaceful, quiet, amenity-rich environment that our luxury estate has historically provided. The committee has a duty to consider the **economic welfare of the ratepayers**.

---

6. Overburdening of Residents-Only Infrastructure & Public Health Risks from Shared Transport

Our residential shuttle bus service, which every homeowner directly funds via property management fees, operates on a strict schedule designed exclusively for residents of this estate; yet the proposed institutional use (RCHE) will inevitably introduce a **significant volume of non-resident users**—patients, visiting family members, and staff—who will rely on this residents-only amenity, thereby increasing waiting times for commuting residents, diverting resources, and effectively forcing homeowners to subsidise an external institution's transport needs without any reduction in our fees. More alarmingly, patients in an RCHE are medically fragile individuals who may carry **infectious diseases or drug-resistant pathogens**, and their visitors and staff will move between the clinical environment and the shuttle bus, potentially **transmitting these pathogens** onto surfaces

and into the enclosed, poorly ventilated space that our residents—including young children, pregnant women, and healthy elderly individuals—must share daily. This is not a hypothetical concern; the risks of cross-contamination in shared transport are well-documented, and residents should not be compelled to share a confined space with individuals who have been in contact with a medicalised care facility, especially when we have paid for this service as a private amenity for ourselves and our families. This is a matter of public health, financial fairness, and the fundamental integrity of the services we have paid for.

---

7. Lack of Medical Catchment & Social Isolation

The nearest hospital and medical specialists are located 21.6 kilometres away. An RCHE requires proximity to secondary medical facilities. Placing an institutional use (RCHE) in a small, isolated 1,000-resident community with no direct signage creates a **"medical desert" for the patients** themselves—it is not in their best interest to be placed here, where **support services are absent**.

---

8. Inadequate Consultation Period & Procedural Unfairness

Finally, the consultation process itself has been fundamentally flawed. On August 8, 2026, residents were given a flimsy, easily-overlooked paper slip notifying us of this proposal, with a submission deadline of August 25—providing less than 10 business days for a decision that will permanently alter our daily lives. Many residents could have easily mistaken this slip for a routine maintenance notice. Compounding this, a second slip was circulated on August 14, 2026, scheduling a "residents' committee meeting" for August 19 at 3 PM—a weekday afternoon when the vast majority of young working residents are unavoidably occupied. This leaves a mere six calendar days (including a weekend when postal services are unavailable) between the meeting and the submission deadline, affording residents absolutely no meaningful time to deliberate, organise, or submit well-considered written comments. This accelerated, inadequately notified timetable appears designed to minimise genuine community scrutiny and suppress opposition to a project that fundamentally contravenes the interests of our residents.

CONCLUSION & REQUEST

For all the reasons set forth above—traffic safety hazards and inadequate road infrastructure for emergency vehicles, the fundamental zoning deviation and material change of use from commercial retail to institutional use, the grave public health risks posed by clinical waste and the forced exposure of residents to biohazards, the unacceptable hygiene and infection risks of requiring residents—including young children,

pregnant women, and healthy elderly—to share enclosed transport with patients and staff, the inevitable increase in ambulance sirens, medical transport vehicles, and visitor traffic that will **shatter the peace and quiet** of our luxury residential community, the documented property value depreciation associated with traffic noise and the valuation uncertainty introduced by this unprecedented land use, and the management's long-standing neglect of its retail obligations—I formally request that the Urban Town Planning Committee **REJECT** this proposed Residential Care Home for the Elderly (RCHE) application in its entirety and compel the management to fulfil its original commercial mandate by actively attracting viable retail tenants.

This application constitutes a significant departure from the planning intention of the commercial zone—a zone intended for shops, services, and eating places—and should be rejected on grounds of zoning non-compliance, public health risks, traffic safety hazards, and procedural unfairness.

A Residential Care Home for the Elderly (RCHE) is a noble concept, but it must be sited in a location with proper road access and clinical infrastructure—not inserted into a luxury residential enclave simply because a developer wishes to escape its own professional failures ; our community deserves better, and the committee has a duty to protect the health, safety, property values, and fundamental character of our neighbourhood.

Should the Town Planning Board resolve to approve this application despite the fundamental irregularities and substantive objections set forth above, we will have no alternative but to challenge this decision through all available **legal means, including judicial review proceedings**—on grounds of procedural impropriety, breach of statutory duty, and failure to have proper regard to material considerations. We will pursue this without hesitation.

Yours sincerely,

Shirley Wong

[redacted]

cc: Humphrey Lo, Property & Facility Manager
Palm Springs Management Services Office (Kai Shing Management Services Limited)

1211 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)

1. 醫療廢物與後勤物流線重疊，構成公眾衛生風險

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

2.模糊私人屋苑與外來公共設施界線，增加保安管理負擔

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

3. 申請人未能證明缺乏替代地點，缺乏改劃迫切性

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

4. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

申請人宣稱：擬建方案每日污水量（79.0 m^3）比原獲批圖則（Approved GBP）的 128.6 m^3 減少了近 39%。

反對理據：申請人以多年前圖則中「假設有 960 m^2 巨型餐廳」的虛構極限值作對比。根據排污報告 Appendix 2.1 實地調查，現時商場實際餐飲鋪位僅得 26 m^2（桑名食堂）。若以現時真實商業基線計算，引進 24 小時運作且含 90 張床位的安老院後，總污水量反而由目前的約 53 m^3/日 暴增逾 49%。申請人企圖以數字遊戲誤導城規會。

5. 高濃度醫療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網

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

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Shirley Wong
簽署
Signature
日期
Date 23 August 2026

Please see additional total 6 pages attached.

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

6.「車流量淨增長為零」嚴重脫離真實高峰

申請人宣稱：引用《交通規劃及設計手冊》（TPDM）數據，指改劃後上午尖峰時段車流量與現狀完全相同（淨增長為 0 pcu/hr）。

反對理據：TPDM 的平均數據忽視了安老院運作的「時間集中性」。週末及節假日（如重陽、清明、母親節等）為家族探訪高峰期，數以百計的探訪者私家車、復康巴士會集中於同一時段湧入屋苑，造成加州大道（Palm Springs Boulevard）嚴重擠塞。申請人的平均計算未能反映最惡劣情況（Worst-case Scenario）。

7. 僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊

申請人宣稱：扣除剩餘商業所需後，將釋出 1 個裝卸位供安老院使用。

反對理據：1 個裝卸位需同時應付：① 每日定時餐飲物資送貨、② 醫療氣體與藥物補給、③ 醫療廢物專車收集、④ 復康巴士接送、⑤ 突發救護車停泊。一旦多於一輛大型車輛同時到達，必定佔用主要車道，導致加州花園入口交通癱瘓。

8. 缺乏獨立急救車輒（救護車）專用停泊避車灣

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

9. 元朗全區床位短缺，不應強加於私人住宅屋苑

申請人宣稱：引用元朗區議會文件，指元朗區安老床位短缺 1,784 張，故申請有合理性。

反對理據：元朗區的整體床位短缺應由政府透過「政府、機構或社區」（G/IC）用地或新發展區（如北部都會區）解決。申請人企圖將全區的公共福利責任，強加於私營低密度住宅屋苑（R(C) Zone）的私人商業設施內，嚴重損害本屋苑業主權益

1211 附加

Shirley Wong

[redacted]

21 August 2026

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

RE: STRONG OBJECTION to the Proposed Residential Care Home for the Elderly (RCHE) at 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)

I am writing as a resident of Palm Springs, Yuen Long, N.T. and a direct contributor to the property management fees that maintain this estate. I strongly **OBJECT** to the proposed redevelopment of the shopping centre into an institutional use, namely a Residential Care Home for the Elderly.

While I support the need for aged care in our broader city, this specific location is fundamentally unsuitable for such a facility. My objection is not based on a lack of compassion, but on concrete issues regarding infrastructure, safety, economic viability, and disturbance to our local community.

My formal grounds for objection are as follows:

---

1. Breach of Zoning and Original Purpose (Material Change of Use)

Historical records confirm that Palm Springs Plaza was originally built in 1994 as a shopping centre with Wellcome supermarket and 7-Eleven as anchor tenants—explicitly marketed to serve the nearly 1,000 households of this residential estate. The shopping centre was originally zoned and approved for **retail and commercial use** to serve the residents of this estate. This proposal seeks to convert a commercial shopping centre—which falls under "Commercial Use"—into **an institutional facility**, namely Residential Care Home for the Elderly (RCHE) --- constitutes a significant departure from the planning intention of the zone.

This deviation is particularly egregious given that the proposed lots—Shop Nos. G1-G3 and G5-G8—comprise the prime frontage of the shopping centre, forming the very face and brand of our neighbourhood. These lots account for over 40% of the shopping centre's total floor area. By choosing this prime location for an institutional conversion instead of fulfilling their duty to provide promised retail amenities, the management has compounded its breach of the original zoning and planning intent. This is not a "mixed-use" development; it is a complete change of purpose that deprives residents of essential

services. The management has a statutory duty to provide retail amenities, not to abandon that duty in favour of a more profitable (or convenient) institutional lease.

---

2. Critical Infrastructure & Traffic Flow Hazards (Highway Access)

This shopping centre is located directly alongside a busy highway. Yet, we have never observed any signage along that highway—nor have we ever been informed by management of any attempt to install such signage. The centre remains entirely invisible to passing traffic. For a Residential Care Home for the Elderly (RCHE), this creates a **life-threatening delay: emergency ambulances** will struggle to locate the facility without clear directional signage. Furthermore, the entrance to the centre was designed for low-volume retail traffic, not for frequent ambulance arrivals and emergency vehicle parking. The turning circle is inadequate for large medical transport vehicles, which will create a bottleneck and a **public safety hazard** for both residents and patients.

---

3. Inadequate Waste Management, Biohazard Protocols & Public Health Risks to Daily Amenities

A Residential Care Home for the Elderly (RCHE) generates **clinical waste (biohazards)**—including contaminated dressings, disposable medical instruments, bodily fluid containers, and pharmaceutical residues—and requires specific, segregated disposal systems that do not currently exist in this commercial lot. The existing waste management infrastructure is designed exclusively for grocery store refuse, restaurant grease, and general commercial packaging—not for medical waste of any kind.

Critically, the proposed institutional facility (RCHE) would be located directly at the entrance corridor of the existing mini grocery store and daily convenience store (7-Eleven). This means that every single resident—including young families with infants, schoolchildren, pregnant women, and healthy elderly residents—must physically walk directly past the institutional facility's (RCHE) main entrance and its designated waste collection point in order to access their daily groceries and essential provisions. This is not a peripheral or avoidable route; it is the only access point to these vital daily amenities.

The proximity raises grave public health concerns:

- **Airborne and surface contamination risks:** Medical waste, even when properly contained, carries pathogens that can be transmitted through aerosols, surface contact, and pest vectors. Residents would be exposed to these risks on a daily, multiple-trip basis—simply to buy milk, bread, or newspapers.
- **Cross-contamination with food supplies:** The waste collection point for the institutional facility (RCHE) would necessarily share the same loading bay and service corridor used for grocery deliveries. The potential for cross-contamination

between medical waste and fresh produce or packaged food supplies—however remote—is an unacceptable public health gamble.

- **Vulnerable populations at greatest risk:** The very residents who are most susceptible to infection—young children, elderly individuals, and those with compromised immune systems—would be the ones forced to navigate this corridor most frequently, as they rely heavily on the convenience of the adjacent grocery store for their daily needs.
- **Psychological and hygienic impact:** Even if the risk is statistically low, the perception of walking past medical waste to buy food is itself damaging to the community's sense of safety, cleanliness, and quality of life. Residents should not be compelled to mentally associate their daily grocery run with clinical waste and end-of-life care.

---

4. Systematic Neglect to Create a Forced Outcome, Circumventing Original Commercial Obligations

It is telling that for the past several years, the property management (which is partially owned by our housing developer) has long-term neglected basic maintenance—peeling paint, dead trees, and empty units—with the result being a blighted, derelict appearance that conveniently lays the groundwork for a low-cost conversion to a Residential Care Home for the Elderly (RCHE). This systemic inertia, even if not explicitly premeditated, has the objective effect of using "planned obsolescence" as a means to circumvent their statutory obligation to maintain retail operations.

Critically, restaurants have repeatedly attempted to establish themselves here but have subsequently failed. The root cause is not a lack of residents—our community of over 1,000 households has a strong and **unmet demand for dining and retail services**—but rather the centre's complete lack of external visibility. The management has never fulfilled its professional marketing duties: to this day, no highway signage has ever been installed, and management has never communicated to residents any application, proposal, or strategy to address this fundamental visibility problem. The centre remains entirely invisible to passing traffic, and management has offered no explanation, no communication, and no accountability for this failure—instead choosing to seek an escape route that **dismisses the best interests and voices of our resident community**. This is utterly unacceptable.

---

5. Devaluation of Property & Financial Prejudice

While image is subjective, property valuation is not. Urban planning policies exist to **protect the economic stability of residential zones**. Independent property valuers will

confirm that a luxury residential estate with an attached Residential Care Home for the Elderly (RCHE) will suffer a significant depreciation in market value (estimated 15–20%).

The proposed institutional use (RCHE) will inevitably generate significant additional **traffic from ambulances, medical transport vehicles**, and visiting family members. This will increase both noise levels and traffic volume in the immediate vicinity of the estate—a factor that professional property valuers will incorporate into their assessments.

Furthermore, the fundamental character and purpose of the neighbourhood is being unilaterally redefined. This estate was originally marketed and planned as a luxury residential community—a tranquil enclave of villas surrounded by palm trees and lush landscaping, while conveniently located close to daily amenities such as grocery stores, restaurants, and a variety of retail shops. This was the promise upon which every homeowner purchased their property. Today, the demographic profile of our neighbourhood remains vibrant and diverse comprising not only retirees, but also a **significant proportion of healthy children, young adults**, middle-aged professionals, and young families. We did not purchase homes here to reside in an elderly-centric community; we invested in a luxury residential estate that promised balanced, daily retail amenities. What our community truly needs are amenities that serve daily life—fresh groceries, restaurants, a general store selling household essentials—all of which we once had and have since lost due to the management's neglect. A luxury residential community is defined by its amenities: retail, dining, and lifestyle services that enhance daily living. An RCHE (Residential Care Home for the Elderly) is not an amenity; it is a medicalised institution.

This constitutes a financial prejudice against every homeowner who purchased their property based on the original commercial-retail masterplan and the peaceful, quiet, amenity-rich environment that our luxury estate has historically provided. The committee has a duty to consider the **economic welfare of the ratepayers**.

---

6. Overburdening of Residents-Only Infrastructure & Public Health Risks from Shared Transport

Our residential shuttle bus service, which every homeowner directly funds via property management fees, operates on a strict schedule designed exclusively for residents of this estate; yet the proposed institutional use (RCHE) will inevitably introduce a **significant volume of non-resident users**—patients, visiting family members, and staff—who will rely on this residents-only amenity, thereby increasing waiting times for commuting residents, diverting resources, and effectively forcing homeowners to subsidise an external institution's transport needs without any reduction in our fees. More alarmingly, patients in an RCHE are medically fragile individuals who may carry **infectious diseases or drug-resistant pathogens**, and their visitors and staff will move between the clinical environment and the shuttle bus, potentially **transmitting these pathogens** onto surfaces

and into the enclosed, poorly ventilated space that our residents—including young children, pregnant women, and healthy elderly individuals—must share daily. This is not a hypothetical concern; the risks of cross-contamination in shared transport are well-documented, and residents should not be compelled to share a confined space with individuals who have been in contact with a medicalised care facility, especially when we have paid for this service as a private amenity for ourselves and our families. This is a matter of public health, financial fairness, and the fundamental integrity of the services we have paid for.

---

7. Lack of Medical Catchment & Social Isolation

The nearest hospital and medical specialists are located 21.6 kilometres away. An RCHE requires proximity to secondary medical facilities. Placing an institutional use (RCHE) in a small, isolated 1,000-resident community with no direct signage creates a **"medical desert" for the patients** themselves—it is not in their best interest to be placed here, where **support services are absent.**

---

8. Inadequate Consultation Period & Procedural Unfairness

Finally, the consultation process itself has been fundamentally flawed. On August 8, 2026, residents were given a flimsy, easily-overlooked paper slip notifying us of this proposal, with a submission deadline of August 25—providing less than 10 business days for a decision that will permanently alter our daily lives. Many residents could have easily mistaken this slip for a routine maintenance notice. Compounding this, a second slip was circulated on August 14, 2026, scheduling a "residents' committee meeting" for August 19 at 3 PM—a weekday afternoon when the vast majority of young working residents are unavoidably occupied. This leaves a mere six calendar days (including a weekend when postal services are unavailable) between the meeting and the submission deadline, affording residents absolutely no meaningful time to deliberate, organise, or submit well-considered written comments. This accelerated, inadequately notified timetable appears designed to minimise genuine community scrutiny and suppress opposition to a project that fundamentally contravenes the interests of our residents.

CONCLUSION & REQUEST

For all the reasons set forth above—traffic safety hazards and inadequate road infrastructure for emergency vehicles, the fundamental zoning deviation and material change of use from commercial retail to institutional use, the grave public health risks posed by clinical waste and the forced exposure of residents to biohazards, the unacceptable hygiene and infection risks of requiring residents—including young children,

pregnant women, and healthy elderly—to share enclosed transport with patients and staff, the inevitable increase in ambulance sirens, medical transport vehicles, and visitor traffic that will **shatter the peace and quiet** of our luxury residential community, the documented property value depreciation associated with traffic noise and the valuation uncertainty introduced by this unprecedented land use, and the management's long-standing neglect of its retail obligations—I formally request that the Urban Town Planning Committee **REJECT** this proposed Residential Care Home for the Elderly (RCHE) application in its entirety and compel the management to fulfil its original commercial mandate by actively attracting viable retail tenants.

This application constitutes a significant departure from the planning intention of the commercial zone—a zone intended for shops, services, and eating places—and should be rejected on grounds of zoning non-compliance, public health risks, traffic safety hazards, and procedural unfairness.

A Residential Care Home for the Elderly (RCHE) is a noble concept, but it must be sited in a location with proper road access and clinical infrastructure—not inserted into a luxury residential enclave simply because a developer wishes to escape its own professional failures ; our community deserves better, and the committee has a duty to protect the health, safety, property values, and fundamental character of our neighbourhood.

Should the Town Planning Board resolve to approve this application despite the fundamental irregularities and substantive objections set forth above, we will have no alternative but to challenge this decision through all available **legal means, including judicial review proceedings**—on grounds of procedural impropriety, breach of statutory duty, and failure to have proper regard to material considerations. We will pursue this without hesitation.

Yours sincerely,

Shirley Wong
[redacted]

cc: Humphrey Lo, Property & Facility Manager
Palm Springs Management Services Office (Kai Shing Management Services Limited)

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 1212

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 16:27
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關規劃申請編號 A/YL-MP/417 的意見

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書：
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號：A/YL-MP/417

意見詳情：本人強烈反對於加州花園商場用作老人院。本人已居住在加州花園28多年，居住環境寧靜。商場提供居民的日常需要，並不是為其他區域的人仕提供服務，影响居民的寧靜生活。老人院可帶來的影响，包括十字車的聲响、人流的繁雜、車輛的增多，一切都為居民帶來煩擾。

姓名：陳紫雲
簽署：[signature] 日期：2026年3月24日

通訊地址：[redacted]
電話號碼：
電郵地址：

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

從 iPhone 版的 Yahoo Mail 傳送

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

1213

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 15:53
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就元朗加州花園廣場地下G1至G3及G5至G8號舖位改建為私營安老院舍的規劃申請（申請編號：AYL-MP/417）提出陳述書
附件: 加州花園廣場改建安老院陳述書.docx; 加州花園廣場改建安老院陳述書.pdf

類別: Internet Email

致城市規劃委員會，就元朗加州花園廣場地下G1至G3及G5至G8號舖位改建為私營安老院舍的規劃申請（申請編號：AYL-MP/417）提出陳述書

致：城市規劃委員會

地址：北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

由：全國人大代表、立法會議員吳永嘉

有關：新鴻基地產就元朗加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位改建為私營安老院舍的規劃申請（申請編號：AYL-MP/417）

為元朗加州花園／加州豪園居民，現就上述規劃申請提出陳述書，理由如下：

1. 諮詢時間不足，居民難及時申述

本人（吳永嘉議員）接獲加州豪園居民反映，居民於 2026 年 8 月 11 日收到申請通知信件（信件日期為 8 月 7 日），而城規會訂定的公眾諮詢期限為 2026 年 8 月 25 日。由收到通知至截止諮詢時間僅得 14 天，少於法定 21 天的公眾查閱期。

由於正值暑假，部分居民外遊，未能及時知悉及申述回應。

本人促請城規會延長諮詢期至不少於 30 天，並期望申請人再向所有受影響業主（包括加州豪園）發出正式通知。

2. 有關申請或存在「擴充」情況

申請人現階段僅申請將地面約 1.05 萬平方呎舖位改建為 90 個床位，一旦獲得規劃許可，不排除一樓將可能同樣改作安老院，屆時總床位將大增。

故此城規會不應僅以 90 個床位的規模作審視，並在許可中加入條款，限制日後未經重新申請及諮詢擴充相關項目。

3. 加重交通壓力，或影響民生及救援服務

加州花園及加州豪園屬低密度洋房區，道路狹窄。若批准改建安老院，勢必加重區內交通壓力，影響居民出入。

交通報告假設安老院車流量與一般零售「完全相同」，理據不足。若然增加 90 個長者宿位，除了救護車外，醫護及探訪人士的車輛、醫療補給及廢物運輸的車輛亦會頻繁進出，容易引致交通擠塞。

對居民而言，永久佔用 33 個公共泊車位，將會剝奪他們享有的資源。

對於未來入住的長者而言，區內交通擠塞，會導致召喚救護車緊急服務有所延誤。

本人要求城規會就選址是否合適，認真審視及徵詢運輸署意見，詳細了解路況。

4. 商場與安老院混合，消防安全成疑

若商場僅部分改建為安老院，在整體的防火分區、逃生通道劃分上，難以符合醫療照護場所的消防條例。

平面圖顯示，約 1,000 平方米空間密集放置 90 張床位，一旦發生火警，長者行動不便，難以在狹窄通道迅速疏散，輪椅及擔架亦不易通行。

另商場附近缺乏緊急救援車道，本人促請城規會就此徵詢消防處專業意見。

5. 商業活動噪音，不利長者安寧靜養

若商場與安老院「樓上樓下」混合營運，商場的人流與噪音，勢必打擾長者生活安寧。

6. 封閉式建築缺活動空間，不宜長者長居

商場屬於封閉式建築，缺乏庭院或綠化花園，入住長者長期困於室內，影響身心，這與「積極樂頤年」政策方向背道而馳。另若安老院加建活動空間，或會佔用附近綠化及私人屋苑範圍，容易引發矛盾。

7. 改規劃後商戶大減，不便居民購物

加州花園廣場不但是區內僅有的商場，也是居民的社交場所。若大面積改作安老院，商戶將會大減，對居民日常購物造成不便。

此外，商場公契是否容許此等大規模用途變更？申請人應提交法律意見，以茲證明。

8. 有違當區低密度發展規劃意向

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。

此安老院屬「區域性醫療機構」，或有違當初規劃發展原意，一旦申請獲得通過，忽然增加 90 宿位，必然會有大量外來訪客及外來車輛，破壞屋苑原來的清靜環境。

• 總結

政府積極推動安老服務，本人予以高度肯定，但必須強調一點，政策旨在為長者造安全、舒適、寧靜的環境安享晚年。

以上各項理由，反映出該處未必是安老院的合適選址。本人懇請城規會詳細審視，不要輕易通過。

此致

城市規劃委員會

全國人大代表、立法會議員吳永嘉

2026 年 8 月 24 日

1213

致：城市規劃委員會

地址：北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

由：全國人大代表、立法會議員吳永嘉

有關：新鴻基地產就元朗加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位改建為私營安老院舍的規劃申請（申請編號：AYL-MP/417）

為元朗加州花園／加州豪園居民，現就上述規劃申請提出陳述書，理由如下：

1. 諮詢時間不足，居民難及時申述

本人（吳永嘉議員）接獲加州豪園居民反映，居民於 2026 年 8 月 11 日收到申請通知信件（信件日期為 8 月 7 日），而城規會訂定的公眾諮詢期限為 2026 年 8 月 25 日。由收到通知至截止諮詢時間僅得 14 天，少於法定 21 天的公眾查閱期。

由於正值暑假，部分居民外遊，未能及時知悉及申述回應。

本人促請城規會延長諮詢期至不少於 30 天，並期望申請人再向所有受影響業主（包括加州豪園）發出正式通知。

2. 有關申請或存在「擴充」情況

申請人現階段僅申請將地面約 1.05 萬平方呎舖位改建為 90 個床位，一旦獲得規劃許可，不排除一樓將可能同樣改作安老院，屆時總床位將大增。

故此城規會不應僅以 90 個床位的規模作審視，並在許可中加入條款，限制日後未經重新申請及諮詢擴充相關項目。

3. 加重交通壓力，或影響民生及救援服務

加州花園及加州豪園屬低密度洋房區，道路狹窄。若批准改建安老院，勢必加重區內交通壓力，影響居民出入。

交通報告假設安老院車流量與一般零售「完全相同」，理據不足。若然增加 90 個長者宿位，除了救護車外，醫護及探訪人士的車輛、醫療補給及廢物運輸的車輛亦會頻繁進出，容易引致交通擠塞。

對居民而言，永久佔用 33 個公共泊車位，將會剝奪他們享有的資源。

對於未來入住的長者而言，區內交通擠塞，會導致召喚救護車緊急服務有所延誤。

本人要求城規會就選址是否合適，認真審視及徵詢運輸署意見，詳細了解路況。

4. 商場與安老院混合，消防安全成疑

若商場僅部分改建為安老院，在整體的防火分區、逃生通道劃分上，難以符合醫療照護場所的消防條例。

平面圖顯示，約 1,000 平方米空間密集放置 90 張床位，一旦發生火警，長者行動不便，難以在狹窄通道迅速疏散，輪椅及擔架亦不易通行。

另商場附近缺乏緊急救援車道，本人促請城規會就此徵詢消防處專業意見。

5. 商業活動噪音，不利長者安寧靜養

若商場與安老院「樓上樓下」混合營運，商場的人流與噪音，勢必打擾長者生活安寧。

6. 封閉式建築缺活動空間，不宜長者長居

商場屬於封閉式建築，缺乏庭院或綠化花園，入住長者長期困於室內，影響身心，這與「積極樂頤年」政策方向背道而馳。另若安老院加建活動空間，或會佔用附近綠化及私人屋苑範圍，容易引發矛盾。

7. 改規劃後商戶大減，不便居民購物

加州花園廣場不但是區內僅有的商場，也是居民的社交場所。若大面積改作安老院，商戶將會大減，對居民日常購物造成不便。

此外，商場公契是否容許此等大規模用途變更？申請人應提交法律意見，以茲證明。

8. 有違當區低密度發展規劃意向

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。

此安老院屬「區域性醫療機構」，或有違當初規劃發展原意，一旦申請獲得通過，忽然增加 90 宿位，必然會有大量外來訪客及外來車輛，破壞屋苑原來的清靜環境。

• 總結

政府積極推動安老服務，本人予以高度肯定，但必須強調一點，政策旨在為長者造安全、舒適、寧靜的環境安享晚年。

以上各項理由，反映出該處未必是安老院的合適選址。本人懇請城規會詳細審視，不要輕易通過。

此致

城市規劃委員會

全國人大代表、立法會議員吳永嘉

2026 年 8 月 24 日

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

1214

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 1:03
收件者: tpbpd/PLAND; [redacted]
主旨: 規劃申請反對意見書：強烈反對發展商違反地契、剝奪屋苑法定小學教育權益

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處
（電郵：tpbpd@pland.gov.hk / 地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓）

抄送：地政總署元朗地政處地政專員
（電郵 [redacted] 地址：[redacted]）

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意

本人為元朗加州花園的業主。現就申請編號 A/YL-MP/417（加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位擬改建為社會福利設施（安老院））在公眾諮詢期內，提出最嚴正的反對意見。
本案申請人（商場業主）在其規劃綱領中，試圖以「幼稚園已停辦」為由，辯稱改建為安老院不會帶來額外土地負荷。惟經深入查核政府公開之土地契約文件，證實申請人之論點完全無視其法定地契責任，企圖實質性剝奪全屋苑居民的法定社區配套權益。理由如下：
一、 嚴重違反政府批地書（Special Conditions）第 9(a) 條之法定承諾
查加州花園之政府批地書（Special Conditions）第 9(a) 條明文規定：發展商（Grantee）必須在該地段內，無償預留不少於 0.4 公頃（即約 43,000 平方呎）的土地及相關建築物，用作興建「小學（Primary School）」用途，以保障加州花園居民下一代的基礎教育與兒童社區發展空間。
現時停辦之幼稚園，本質上僅屬於過去借用該法定教育地段的過渡性用途。該地皮在法理本質上，依然承載着政府當初批地予加州花園時，承諾保障全體業主長遠生活質素的「小學/教育配套法定責任。

二、 侵佔全屋苑下一代核心資源，嚴重違背批地精神

申請人現時企圖將該法定預留作教育用途之大廈地段，永久改建為非住客、純牟利之私人安老院舍。此舉在法理上，是徹底剝奪、侵佔並消滅了政府當初為加州花園居民預留的核心教育與社區文化資源。這對當初因信任政府批地規劃而置業的加州花園全體共同業主而言，是極大且不可逆轉的權益受損。
三、 申請人完全無權單方面更改地契法定用途
根據批地書第 9(b) 條之嚴格規定，該預留教育土地在移交後，只有政府（土地行政當局）才擁有絕對酌情權去決定是否更改為小學以外的其他合適政府用途。申請人作為發展商或商場業主，完全沒有合法權利單方面透過城規會規劃申請，去抹殺這項地契中的原始社區規劃責任。在全體業主強烈反對，且該區兒童教育與康樂空間仍有長遠需求的情況下，政府絕不應批出任何地契豁免。
總結：

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

擬議之安老院項目本質上屬於違反地契條款精神、剝奪加州花園五大屋苑小區下一代法定教育權益的侵權行為。為捍衛政府批地書之法律尊嚴，保障共同業主之合法權益，本人促請城市規劃委員會及地政總署否決是次規劃申請，並拒絕批出任何相關的地契豁免書。

提交人資料：
姓名：葉國成
地址 [redacted]
聯絡電話：[redacted]
日期：2026 年 8 月 24 日

💡今晚座談會現場使用指南

現場列印：建議秘書處將這封「小學權益意見書」大量打印，與之前的「交通保險聯署表」分開作為獨立的兩顆「法律炸彈」。

一人一信遞交：城規會最看重白紙黑字的獨立信件。今晚到場的幾百位街坊，如果每人當場填寫並簽署這封信，翌日由業委會統一包裝親身送上北角政府合署，將會對城規會委員產生巨大的法律震撼力，因為這代表發展商隱瞞了最核心的地契責任。

祝今晚（8 月 24 日）名仕居特別大會及座談會集結全屋苑力量，抗爭取得全面勝利！

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題

1214附件

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

參考編號 Reference Number:	260821-172258-64378
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 17:22:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Yip Kwok Shing

意見詳情
Details of the Comment :

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
（地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

本人為力州花園爵仕居的業主。就上述擬在加州花園廣場設立社會福利設施（安老院）的規劃申請，本人經審慎考慮後，認為該申請將對周邊社區帶來嚴重的負面影響，特此提出強烈反對，理據如下：

涉嫌違反運輸署條例，引致屋苑居民巴士（村巴）保險失效之重大法律風險
現時本屋苑專屬之居民巴士（村巴）服務，受運輸署客運營業證嚴格規管，法定服務對象僅限於本屋苑居民。然而，現時商場關聯人士在無法定權利下，涉嫌透過不當渠道代購並違規使用居民車票乘搭村巴。
過去基於睦鄰關係，居民未予嚴格追究。但若批准設立安老院，未來每日將有大量安老院員工、院友家屬及物流人員進出。若他們繼續違規侵佔居民巴士資源，首先將直接違反運輸署相關營運條例；其次，一旦發生交通意外，非合資格乘客將導致整條村巴線的第三方責任保險即時失效。此舉將全體居民巴士乘客置於極大安全威脅中，並令全體業主承擔巨大的法律及賠償風險。

商場管理處無法落實交通分流，營運商無專屬車隊承諾
本人已於 2026 年 8 月 14 日正式致函啟勝管理處，質詢安老院營運商會否成立專屬車隊以接載員工及訪客。惟管理處至今含糊其詞，根本無法承諾或交出任何可行的交通配套方案。在沒有專屬車隊、且商場本身無合法交通工具接載的情況下，批准此申請必將導致上述違規佔用村巴、保險失效的亂象全面失控。

剝奪居民核心生活配套與破壞低密度規劃
加州花園廣場為加州花園及加州豪園等核心住宅群的唯一生活配套中心。擬建安老院將鯨吞多個重要舖位，大幅縮減商業空間。這嚴重剝奪了居民日常購物的權益，亦與該區

1214 附加

原有的低密度優質住宅規劃原意完全背道而馳。

環境衛生、噪音滋擾與強烈民意反對
安老院運作產生的醫療廢物、救護車頻繁鳴笛，將對緊鄰的爵仕居居民造成長期的心理壓力和環境衛生隱憂。本區居民對此極為反感，現正依法籌備特別業主大會做出法定反對。城規會必須尊重主流民意，不應強行批准一項存在嚴重法律及交通漏洞的申請。

總結：
有關申請在法規遵從、交通保險安全、社區配套及民意層面均具有重大瑕疵。本人懇請貴會委員本著以民為本、尊重法治的精神，否決此項規劃申請（A/YL-MP/417）。

反對人姓名：葉國成
加州花園[redacted]業主
聯絡電話 [redacted]
日期：2026年 8 月 21日

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

1215

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月23日星期日 23:38
收件者: tpbpd/PLAND
附件: 20260823-1634.pdf

類別: Internet Email

從 iPhone 版的 Yahoo Mail 傳送

1215

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 KONG HIU SING
簽署
Signature (signature)
日期
Date AUG 22, 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

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 KONG HIU SING

通訊地址 [redacted]

聯繫電話

簽署
Signature

日期
Date DEC 22. 2026

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

1216

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月23日星期日 14:25
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	A/YL MP/417 意見書
附件:	城市規劃反對書.pdf
類別:	Internet Email

寄付：城市規劃委員會 1216
標題：A/YL-MP/417

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

-失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

-凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生園），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： 舒雅冰 簽署：

地址： [redacted]

電話： [redacted]

日期: 20, 08, 2026

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

1217

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月23日星期日 14:19
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417 反對申述書
附件: 反對書.pdf

類別: Internet Email

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商舖、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網圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：陳家祺　　簽署：[redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 22, 08, 2026

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

1218

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月23日星期日 14:06
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關的規劃申請編號 A/YL-MP/417

類別: Internet Email

就加州花園廣場 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位擬改建為一所私營自資安老院一事， 本人為加州花園業主，堅決反對上述申請，提出以下反對理據：

1. 交通配套嚴重不足，超出負荷

加州花園對外交通主要依賴村巴、私家車和的士, 村巴服務在繁忙時段已經飽和，居民間中要等第二班車才能上車。擬建的安老院需要聘用大量員工以滿足輪班需求，加上大量訪客, 勢必令村巴不勝負荷。

2. 欠缺長者及傷殘人士無障礙設施

現有村巴沒有提供傷殘人士無障礙上落或輪椅上落設施。訪客如想帶親友外出用膳，共聚天倫，需要額外安排車輛接送。 加州花園現時只有一間面積很細的茶餐廳，附近較大型的食肆位於 Yoho 或錦繡花園附近的酒樓，這兩處地方需要額外安排車輛接送，非常不便。錦繡花園附近的酒樓更是路面狹窄，很多貨櫃車停泊及在路面掉頭，出入極度不便，構成安全風險。

3. 社區設施匱乏，不符安老院選址原則

加州花園屬低密度住宅設計，屋苑範圍內並無設置任何開放給公眾的休憩公園或花園。訪客欲帶同長者／輪椅長者散步，只能在商場狹小範圍內活動，別無選擇。

加州花園行人路紅磚嚴重破爛，構成安全隱患：屋苑內行人路上的紅磚已大量破爛、鬆動，造成路面嚴重不平。此情況對需要使用輪椅或行動不便的長者尤其危險，稍一不慎即可能導致輪椅翻側或長者絆倒受傷。

4. 保安及私隱構成重大隱憂

加州花園屬封閉式管理，一向不開放給外人進入。安老院營運後將有大量工作人員及訪客進出，對屋苑保安構成巨大壓力，容易因為私人地方不能進入引發衝突，嚴重影響居民生活安寧及私隱。

懇請有關當局正視居民理據，否決是次改變土地用途的申請，另覓更合適的地點。

提意見人 ： 陳景芳

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

1219

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月22日星期六 17:44
收件者: tpbpd/PLAND
附件: 文件_2026-08-22_173539.pdf

類別: Internet Email

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾
報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：
- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
-失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
-凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。
通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。
雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。
鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。
醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。
周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。
內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：Chu Mei Ling [redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期:

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

1220

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月22日星期六 17:42
收件者: tpbpd/PLAND
附件: 文件_2026-08-22_173334.pdf

類別: Internet Email

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商舖、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：Lau Siu Fai

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期:

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

1221

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月22日星期六 13:49
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417
附件: San Simeon-Shiny.pdf

類別: Internet Email

Dear Sirs,
Attached is my comment on the captioned application.
Tks & Rgds
Alex Kong
Owner [redacted]

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅，加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流貨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極生嚴重衝突，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: 21-08-2026

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

1222

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月22日星期六 13:47
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	A/YL-MP/417
附件:	San Simeon2-Kong.pdf
類別:	Internet Email

Dear Sir,

Attached is my comment on the captioned application.

Thank you for you attention.

Best Regards

Bruce Kong

[redacted]

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性，發展商及申請人不能單憑商業巨金收益或營運考量，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: 江振國

簽署:

電話: [redacted]

日期: Aug 22, 2026

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

1223

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月22日星期六 12:59
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 加州花園規劃意見
附件: BH 228 2026.pdf

類別: Internet Email

Sent from my iPhone

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：顧曉 簽署：顧曉

日期：22/8/2026

提意見人的联络资料：[redacted]

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

1224

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 0:44
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 《致城市規劃委員會就加州花園商場規劃申請反對意見書》
附件: 致城市規劃委員會就加州花園商場規劃申請反對意見書.pdf; 致城規會圖檔1.jpg; 致城規會圖檔2.jpg

類別: Internet Email

本電郵乃《致城市規劃委員會就加州花園商場規劃申請反對意見書》，包括1pdf檔及2圖檔。

《致城市規劃委員會就加州花園商場規劃申請反對意見書》

致：城市規劃委員會秘書

事由：就加州花園商場規劃申請（申請編號：A/YL-MP/417 ）

提出強烈反對意見

城市規劃委員會秘書閣下：

本人為加州花園的業主 就申請人擬將加州花園商場由現時的「商業零售」用途，改建為「安老院」的規劃申請，本人經深思熟慮後，認為該申請在法規、程序、地契、交通配套及社區功能上均存在重大缺陷，深表遺憾！現特此致函表示強烈反對，並懇請 貴會否決是項申請。

反對理由概述如下：

一、 諮詢程序嚴重不公，關鍵技術評估付諸闕如申請人在 18 項必要的技術評估中，僅提交了 2 項，其餘 16 項涉及重大公眾利益的評估均告欠奉。在資訊嚴重不足下，管理公司（啟勝）更延遲 多天才通知業主，導致法定的 21 天諮詢期實質被壓縮至僅 17 天。此舉嚴重剝奪了受影響業主的知情權與合理諮詢權。再者，管理公司與申請人同屬新鴻基系公司，箇中存在未有披露的利益衝突。在缺乏關鍵數據下，全體業主被迫面臨「瞎子摸象」的窘境。城規會絕不應在程序如此不公的情況下貿然審批。

二、 違反地契住宿限制，申請主體缺乏法律權限。根據加州花園的土地批約（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。安老院本質上提供 24 小時全面住宿，顯然與上述被排除的用途屬同類性質。由於地契是針對整個地段（Lot）批出，無法為商場部分單獨分割，修改地契必須獲得全體業主共識。商場業主並非「有關物業的唯一註冊業主」，根本無權單獨申請修改涉及整份地契的土地用途。

三、 擅自更改物業性質，實質違反大廈主公契。根據屋苑主公契第 1.1 條，「商業發展項目」被定義為非留宿的商業零售用途。若改建為安老院（社會福

利設施），物業性質將由「不住人」徹底轉變為「住人」，實質違反了公契。根據公契第 4.4.2 條，商業業主本無權使用會所，改建後必引致會所使用權與管理責任之混亂。此外，公契第 5.3 及 5.4 條的保險與賠償條款均基於商業風險設定，與安老院風險大相徑庭。根據《建築物管理條例》第 34I 條及分公契第 3.2 條，任何修改公契或影響其他業主權益之行為，均須獲得全體業主 100% 同意，申請人目前的做法明顯屬於越權。

四、 周邊醫療配套嚴重不足，違反緊急服務可達規定根據《安老院規例》第 23 條，安老院的位置必須容許緊急服務易於抵達。然而，加州花園本屬低密度郊區屋苑，區內道路設計以私家車為主，並無設立緊急車輛專用通道。屋苑距離最近的博愛醫院至少 13 分鐘車程，且必經經常擠塞的交通黑點——元朗大迴旋處。繁忙時段該處往往阻塞數小時，一旦發生緊急醫療事故，救護車極可能被困車龍，嚴重威脅年長院友的生命安全。

五、 剝奪居民基本生活配套，徹底破壞社區功能。加州花園商場落成至今，其核心功能是為本屋苑居民提供日常購物、飲食及生活必須的社區配套。若改建為安老院，服務對象將由「本苑居民」演變為「全港長者」，商場亦會由「社區配套」質變為「區域性社會設施」。此舉將迫使現有小商戶遷離，徹底破壞原有的社區規劃，剝奪數千名本地居民的基本生活便利與安居環境。

總結：綜上所述，是項規劃申請無論在法律程序、地契條款、大廈公契約束，以至社區的實質承載力上，均存在不可克服的矛盾與風險。為保障加州花園數千名居民的合理權益及社區整體的規劃完善，本人促請城市規劃委員會正視群眾訴求，堅決否決此項改劃申請。謝謝 貴會垂注。

祝工作順利、愉快！

提交人資料：

姓 名：HUI KAI SING

聯絡電話：見附頁

聯絡地址：見附頁

日 期：2026 年 8 月 24 日

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

由文見所附格表

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24/8/2026

致城市規劃委員會秘書：

1225

專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真 ：2877 0245 或 2522 8426

電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

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

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

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

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

A/YL-MP/417

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

強烈反對相關老人院申請！

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment NG WING KEI VICKKI

簽署 Signature _____ 日期 Date 21 Aug 2026

RECEIVED
25 AUG 2026
Town Planning Board

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

1226

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 10:31
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 加州豪園28份意見書 - 25.08.2026.pdf

類別: printed, csmng, Internet Email

敬啟者：

=780 to 784, 788 to 803, 810, 811, 816 to 819

現附上 28 份意見書予 貴處作進一步跟進。謝謝。

Regards,

Wing Lo
Royal Palms Management Services Office
[redacted]
KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163







KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Chun Lai Sze Liz

簽署:

電話: [redacted]

日期: 16-4-2026

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

tpbpd/PLAND 1227 to 1229

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 8:32
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417
附件: 20260825082906531.pdf

類別: Internet Email

業主反對意見書

发自我的iPhone

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: 陳小姐

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 21. 8. 2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 伍小玲

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21.8.2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 任晨晴

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21-8-2026

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

1230

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 0:23
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對加州花園建老人院事宜 (其申請編號：A/YL-MP/417)

類別: Internet Email

致：城規會
執事先生

本人為加州花園[redacted]業主劉菲雪。
現函貴處
反對在加州花園興建老人院。

因為這是違反了加州花園的地契及公契，完全屬於不合法行動。

而且，若在該處興建老人院，自然會有很多救傷車、護老接載車或消防車出入，會令至這區造成經常性交通癱瘓，阻礙影響了周邊的交通混亂。
完全屬不智。

這亦同時剝奪了加州花園居民幼稚園的設施。完全不公平。

現請接受民意，取消這個興建安老院的計劃。
謝謝！

加州花園[redacted]業主
劉菲雪

（電話：[redacted]）

Sent from my iPhone

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

1231

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 0:17
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對加州花園商場原幼稚園舖位申請改劃為安老院（ residential care home ）用途之嚴正抗議及意見信

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處 / 地政總署 / 相關政府部門

關於：加州花園商場（商場部分）原幼稚園舖位擬改劃為安老院用途之規劃申請（申請編號：[A/YL-MP/417]）

我為元朗加州花園之業主，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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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。

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。

反對人：梁佩儀

加州花園業主/居民：梁佩儀（簽署）

[redacted]

聯絡電話：[redacted]

日期：2026 年 8 月 25 日

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 1232

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 0:08
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請提出反對意見A/YL-MP/417
附件: 20260825-000321.jpeg; 20260825-000504.jpeg; 20260825-000234.jpeg; 20260825-000418.jpeg

類別: Internet Email

Thanks!

Best regards,
Vincent Choi

宏大商貿香港有限公司
[redacted]

1232

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

關於本次規劃申請，本次諮詢不僅沒有充分通知各持份者，如諮詢期比原定21日少4日，管理處更未有及時召開業主大會收集意見，業主未被通知從提交意見，在程序上有失公允

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24-8-2026

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

西配套方面，加州花園為500戶之屋苑，其生活西配套非常依賴加州花園商場。~~[illegible]~~ 改建為老人院不僅大大增加來往加州花園商場人流，更大幅壓縮其他居民及商戶的生活。加州花園商場面積有限，附近亦缺乏必要民生設施，卻要承擔安老院等區域性社會設施，違背城市規劃的原則。除了加州花園缺乏西配套問題，周邊環境及交通也不適合安老院的商場營運。錦繡迴旋處及元朗博愛醫院的迴旋處都十分繁忙，會影響救護車支援安老院，更甚者車流七嘴多會進一步阻塞錦繡及元朗迴旋處之交通。

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

1233

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 22:36
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 規劃許可申請編號A/YL-MP/417

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會

事由：強烈反對於加州花園商場範圍設立安老院舍

本人為加州花園居民，得悉有申請擬於屋苑民居相連之商場位置開設安老院舍。

該商場原本定位為服務屋苑居民的零售商業設施，並非專門安老院舍用地。

就有關申請，本人提出強烈反對，理由如下：

一、偏離商場原有規劃及公契用途

有關位置屬屋苑住宅配套商場，規劃意向是提供零售、餐飲、日常消費等社區商業服務，並非作院舍福利設施。
把商場單位改作安老院，會改變整個屋苑配套的原本定位，亦有機會違反大廈公契有關商場用途條款，損害全體業主既有的權益。

二、人流、車流、救護車頻繁出入，影響居民日常生活

商場直接毗鄰屋苑行車道、停車場及行人通道。
安老院 24 小時運作，會有大量院友、家屬探訪、員工，加上救護車、復康巴士經常進出。
現有商場及屋苑的車位、通道、上落客點，只按商場零售客戶規模設計，並無預留院舍的龐大流量。
容易造成通道擠塞、阻塞緊急消防通道，一旦發生火警或緊急事故，會阻礙救援車輛通行，對住宅住戶構成安全風險。

三、火警及疏散風險高，商場建築未必符合院舍要求

安老院院友不少行動不便、需要輪椅，火警疏散難度極高。
現有商場的走火通道、防火間隔、消防系統，是按照商業商場標準興建，並非依照《安老院條例》院舍的專用防火及疏散規格。
就算做改裝，商場連接住宅部分，一旦院舍發生事故，火勢、濃煙有機會蔓延至旁邊住宅大廈，威脅大量民居住戶生命安全。

四、噪音、衛生、醫療廢物帶來滋擾

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

院舍全日運作，夜間救護車到場、輪椅運送、儀器、探訪出入，容易產生持續噪音，直接影響上層及相鄰住宅住戶休息。
同時院舍會產生醫療廢物、大量起居廢棄物，商場原有垃圾處理設施只適合店鋪營運，不足以應付院舍規模，有機會出現異味、衛生問題，影響屋苑整體居住環境。

五、加重屋苑公用設施及管理開支負擔

商場與住宅共用部份公用設施，例如升降機、消防系統、排水、保安、公共通道。
安老院屬高頻率使用機構，會加速公用設施損耗。按公契有機會要由全體業主（包括住宅業主）一齊分攤維修、保養開支，對普通住戶極之不公平。

六、打擊商場原有社區配套功能

屋苑商場本來是供居民買餸、消費、日常所需。若大面積商場改做安老院，會令居民可用的商鋪大幅縮減，剝奪屋苑居民原有社區配套。

備註：我們並非反對社會安老服務，只是反對將安老院舍設於與民居緊密相連的屋苑商場之內；安老院應規劃在專門合適地點，遠離密集住宅商場。

因此，本人及家人鄰居強烈請求：

1. 否決是次於屋苑商場設立安老院的改變公契用途申請；

2. 社會福利署及規劃部門，請考慮加州花園附近已有大量安老院，不需加設龐大的安老院於細小寧靜的商場內；

3. 管業處、業主委員會須依大廈公契，捍衛原有商場用途，反對有關院舍進駐；

4. 必須充分諮詢全體屋苑業主意見，不可以繞過業主直接批出申請。

敬請有關部門充分考慮屋苑居民的安全及權益，否決本項申請。

此致
簽署：Chan Yuet Hoi
聯絡電話：[redacted]
日期：24th August 2026

1234

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人反對在本區(如世花園)內建老人院

(1) 因為建設老人院會帶來「私人 Community」問題，
以後不論交通上、privacy 等都會被影
響到的，完全違反我當年入住(選擇買房)一
個寧靜社區的意願。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 12th August 2026

RECEIVED
24 AUG 2026
Town Planning Board

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

1235

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 0:38
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-MP/417 DD 104, Fairview Park RCHE

類別: Internet Email

A/YL-MP/417
Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 and G5-G8), Lot 4750 R.P. (Part) in D.D. 104, Fairview Park
Site area: 973.8sq.m
Zoning: "Res (Group C)"
Applied development: 90 bed RCHE

Dear TPB Members,

While fully supporting the development of RCHE, have strong concerns with regard to a number of issues.

The ground floor location is less than ideal. In order to block out noise from the traffic and the playground the windows will be kept closed. This at a level where ventilation is already poor. This flies in the face of the lessons learned during Covid regarding the importance of natural and cross ventilation to flush out toxins in the air. The beds are very close together.

The ground floor location provides no privacy, RCHE are normally located on the upper floor of podiums. The windows would have to be heavily tinted or covered to prevent Peeking Toms.

No recreation area. There is no terrace or outdoor area where those residents who are mobile can go outside and get some Vit D and fee the breeze on their face.

We need more RCHE, but they must provide a more superior quality of life than that presented in this plan.

The application should be rejected; our elderly deserve better conditions.

Mary Mulvihill

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

1236

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:16
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: SC25.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.

****

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，現就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

加州豪園與加州花園同屬低密度大型住宅區，地理位置自成一隅。加州花園商場作為區內唯一的商業配套設施，一直承載著數千戶居民每日的基本生活採購與民生服務需求。若將商場地下核心區域大面積改劃為安老院舍，將嚴重扭曲商場原本的社區配套功能，並對附近居住環境、交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。本人特此列明以下六大反對理據：

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未撫所需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

二、 剝奪民生商業空間，破壞社區基本生活機能與規劃原意

背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，而剝奪居民既有的民生設施。

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 鋪位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、藥房等民生店舖之營運空間，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重背離該土地用途之規劃原意。

三、 消防安全與緊急疏散存在重大隱憂

人流交錯增加疏散難度：加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而安老院舍之服務對象多為行動不便、需要高度協助之長者。

突發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: [redacted]

簽署: 何玉玲

電話: [redacted]

日期: 24 Aug 2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 1237

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:18
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: SM2.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.

****

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: 戴焯明

簽署:

電話: [redacted]

日期: 24-08-2026

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

1238

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月25日星期二 11:19
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件:	SM2 2.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.

****

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: 戴玉平

簽署:

電話: [redacted]

日期: 29.8.2026.

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

1239

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:20
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 香生.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.

****

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

反對人姓名：杳志康

簽署：

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

1240

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:28
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: Lau Hin Tung.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.

****

致：城市規劃委員會秘書

<u>強烈反對在加州花園商場毗鄰興建擬議安老院</u>

本人乃加州豪園的居民，對於當局／發展商擬在加州花園周邊（尤其是傳統花園洋房區域附近）興建安老院的計劃，予以強烈反對。

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

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

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

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

四、 因擬建的安老院舍會佔用了長期為本屋苑服務的社區中心，這等用剝削了本屋苑居民的福利。對我們是十分不公平。

<u>立場：本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園/豪園居民應有的合理生活空間及環境權利。</u>

此致
城市規劃委員會

LAU HIN TUNG

加州豪園居民
2026 年 8 月 24 日

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

1241

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:28
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 林小姐.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



Download Live e-asy App





KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

****
Disclaimer: This e-mail message (together with any attachments) is confidential to the addressee and may also be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited. Please also notify the sender immediately by return e-mail and delete it from your system. Internet communications cannot be guaranteed to be secure or error-free. The sender and the entity through which this message is sent therefore do not accept liability for errors or omissions as contained in the message and any spreading of viruses as a result of Internet transmission. Any opinions contained in this message are those of the sender personally and would not bind any entity unless otherwise clearly stated and with the authority of the sender duly verified.

****

城規會規劃申請反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）——加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

反對人：加州花園/豪園業主

日期：2026 年[ ]月[ ]日

城規會主席及全體委員：

本人為加州花園之住宅單位業主。就上述規劃申請（編號：　）擬於加州花園廣場[ ]號舖位設置安老院一事，本人經審慎評估後，特此提出強烈反對。以下為具體理由及理據：

(一) 嚴重剝削居民基本生活配套，影響社區日常運作

加州花園廣場是低密度住宅加州花園區內唯一的商業及生活支援中心。是次申請佔用[ ]共 7 個核心地面舖位，佔據了整個商場相當大比例的實用面積。目前該區周邊缺乏其他購物設施，若將大量商業舖位改為封閉式管理之私營安老院，將嚴重削減超市、餐飲及日常零售等空間，嚴重剝削屋苑所有居民的基本生活權益與便利性，不符合規劃原意。

(二) 交通配套極度匱乏，引發嚴重交通擠塞與安全隱患

(1) 緊急車輛頻繁出入問題：安老院運作不可避免會有救護車及醫療車輛頻繁出入。加州花園周邊道路（如 _____街及附近私家路）路面狹窄，主要以單線或雙線單程行車為主。救護車警號及停泊將引發嚴重噪音，並嚴重堵塞屋苑唯一出入要道。

(2) 訪客及員工泊車問題：商場現有泊車位數量極為有限。安老院設有大量床位，日常交接班員工、家屬探訪及物流補給車輛將大幅增加泊車需求，勢必導致車輛在路旁非法停泊，對屋苑居民（特別是學童及長者）構成極大交通安全威脅。

(三) 環境衛生與公眾健康風險

安老院每日將產生大量醫療廢物、污衣及生活垃圾。加州花園廣場原本設計為開放式購物商場，其中央空調系統、排污管道及垃圾收集設施並非為醫療或高密度安老照顧設施而設計。若排污或垃圾處理不當，容易滋生病菌及異味，影響商場環境衛生，對鄰近商戶及前往購物的居民健康構成風險。

(四) 建築物結構、消防安全及人流疏散隱患

將原本設計為零售／餐飲用途的舖位改建為安老院，涉及大量內部結構改動及高密度床位擺放。安老院院友多為行動不便之長者，商場舖位的通道及逃生出口設計未必能滿足緊急情況下快速疏散大量非自理能力長者的需求。此外，商業設施與長者住宿混用，亦增加消防安全風險。

(五) 偏離低密度住宅區規劃原意

加州花園屬於優質低密度鄉郊式住宅區，整體社區環境清靜。於小型社區商場內大規模引入高密度長者院舍，與現有社區環境及規劃意向顯得格格不入，亦未能有效解決政府公營安老

設施不足的問題，反而犧牲了現有數千居民的合理生活空間。

(六) 違反商場設計原意及損害業主合法期望

加州花園廣場 / 商場自設計及興建之初，乃為服務全體住宅業主及住戶而設，作為提供日常生活所需的商業及配套設施。全體業主在購入物業時，均合理期望商場會繼續維持其商業用途，以滿足居民的日常需要。現擬將商場內多個核心鋪位改作私營安老院，明顯偏離原有設計及規劃目的，嚴重損害業主的合法期望（legitimate expectation），亦變相剝奪業主應有之社區配套權利。

總結及訴求：

基於上述關於生活配套被侵佔、交通及緊急疏散隱患、環境衛生問題、消防安全、社區規劃不符，以及損害業主合法期望等重大理據，本人懇請城市規劃委員會嚴格把關，體恤加州花園居民的實際生活需要，否決是次規劃申請。

此致
城市規劃委員會

反對人姓名：林淑芳

簽署：

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

1242

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:29
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: Tam Pak Hong.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.

****

致：城市規劃委員會秘書

<u>強烈反對在加州花園商場毗鄰興建擬議安老院</u>

本人乃加州豪園的居民，對於當局／發展商擬在加州花園周邊（尤其是傳統花園洋房區域附近）興建安老院的計劃，予以強烈反對。

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

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

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

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

四、 因擬建的安老院舍會佔用了長期為本屋苑服務的社區中心，這等用剝削了本屋苑居民的福利。對我們是十分不公平。

<u>立場：本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園/豪園居民應有的合理生活空間及環境權利。</u>

此致
城市規劃委員會

TAM PAK HONG

加州豪園居民
2026 年 8 月 24 日

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

1243

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 11:31
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: Hung Pui Yee.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.

****

致：城市規劃委員會秘書

強烈反對在加州花園商場毗鄰興建擬議安老院

本人乃加州豪園的居民，對於當局／發展商擬在加州花園周邊（尤其是傳統花園洋房區域附近）興建安老院的計劃，予以強烈反對。

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

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

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

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

四、 因擬建的安老院舍會佔用了長期為本屋苑服務的社區中心，這等用剝削了本屋苑居民的福利。對我們是十分不公平。

立場：本人懇請 貴委員會否決此項規劃申請，維護加州花園/豪園居民應有的合理生活空間及環境權利。

此致
城市規劃委員會

HUNG PUI YEE

加州豪園居民
2026 年 8 月 24 日

1244

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 CHONG KWONG YEUNG

簽署
Signature

日期
Date 23 AUG 2026

1245

致：城市規劃委員會秘書處

電郵：tpbpd@pland.gov.hk | 傳真：2877 0245 / 2522 8424

針對規劃申請編號 A/YL-MP/417 之嚴正反對意見書

一、 提交人身分與反對立場

本人崔益途，為加州花園爵仕居竹桃徑 26 號之業主及常住居民。就新鴻基地產擬將加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號單位改建為私營安老院之規劃申請（編號：A/YL-MP/417），本人於參與屋苑業主法團特別會議研討後，謹此向 貴會提出極其嚴重的反對。本人懇請 貴會審慎衡量本案在私家路管轄權、屋苑交通承載力、社區民生設施保障及地區緊急救援體系等方面之重大隱患，依法否決是項申請。

二、 詳細反對理據

（一）侵犯屋苑私家路產權與違背行政管理原則：加州花園內的所有主要幹道及別墅私家路（包括翠巒大道、洋葵徑等），全屬屋苑業主共同持有的私有道路資產，長久以來均由業主集資並委託管理處進行營運、維護與保安管制。擬議之私營安老院屬高度商業化運作之機構，其日常營運勢必帶動大量物流貨車、員工通勤車輛、訪客車流及救護車輛頻繁佔用屋苑內路。此舉等同將業主私資維護的內部通道轉變為商業營運的公共配套，不僅嚴重侵害業主之權益，亦與加州花園《大廈管理公約》（DMC）之立法原意相違背。

（二）內部交通網絡不堪負荷及學童長者安全隱患：申請人提交之技術評估顯然大幅低估了院舍運作對低密度住宅區交通的實質衝擊。院舍營運需依賴大型醫療物資車、商業洗衣車、廢物與廚餘清運車，以及高頻率之非緊急救護車（NEATS）進出。然而，加州花園內部路網原本僅為低流量住宅設計，路面寬度有限且多數路段缺乏完整分隔。中大

1245

型商業車輛在內部狹窄路段穿梭、停靠或裝卸，必將造成嚴重交通阻塞，並對屋苑內步行的幼童、學童及長者構成極大的道路交通安全威脅。

（三）剝奪社區民生設施及背離原有規劃意向：申請地點（前幼稚園及零售店舖位置）一直以來均作為服務加州花園及周邊低密度住宅居民的「基礎民生與教育設施」。若將該商場空間永久轉型為封閉式之私營安老院，將直接導致屋苑內極其匱乏的日常購物、休閒及教育空間進一步被蠶食，極大影響現有居民之生活便利，實屬完全背離該商場當初設立以服務本地居住社區的規劃初衷。

（四）加重地區緊急救援負擔與噪音環境滋擾：該申請擬提供高達 90 個床位，院友對緊急醫療救援的需求極為殷切。日夜頻繁進出屋苑之救護車警號與閃燈，將對本屋苑原本寧靜祥和的居住環境造成嚴重噪音與心理干擾。此外，加州花園地理位置遠離市區急症醫院，一旦該院舍頻繁調動緊急救援車輛，將嚴重擠壓及分薄元朗及米埔區內已極度緊繃的救護與消防資源，進而威脅周邊數以萬計現有居民之生命安全。

三、 結語與訴求

基於上述有關私家路產權、交通安全衝擊、民生配套缺失及緊急救援負荷等多方面的客觀理據，本人崔益途強烈要求 城市規劃委員會 秉持專業與公正原則，正式否決規劃申請編號 A/YL-MP/417，以保障加州花園全體業主與居民之合理權益及社區生活品質。

提交人：崔益途

提交日期：2026 年 8 月 14 日

詳細地址：[redacted]
聯絡電話：[redacted]

1246

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

I, KWAN LILIAN LEE PING, resident of Palm Springs at 83, Narcissus Path strongly object to the proposed social welfare facility (Residential Care Home for the Elderly) at the Commercial Centre Space in the Palm Springs to be installed a Residential Complex.

Please refer to the attached page for the reasons for the objection. ①, ②, ③, ④.

⑤ Palm Springs does not have enough space in the external environment for the elderlies to walk around and get some outdoor exercise.

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/~~company~~ making this comment KWAN LILIAN LEE PING

簽署 Signature _____ 日期 Date 25 August, 2026

1246

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

(DMC)

Violation of DMC of Palm Springs

1. It is in the "Deed of Mutual Convenant" of Palm Springs that the ~~said~~ Commercial Centre space is designated ~~as~~ for commercial purpose. Using that space for installing the proposed Residential Care Home for the Elderly is a VIOLATION of the Palm Springs DMC.

Extreme inadequate facilities for personal hygiene

2. Being initially designed (to be used) as a Commercial Centre, ~~there is~~ there are no additional facilities installed for increased volume of sewage produced (for as many as 90 persons) by the elderly residing in the proposed Residential Care Home for the Elderly. Likewise, there are no sufficient toilets and showering facilities for the residential elderlies.

Unnecessary traffic disturbance caused by ambulance traffic

3. If there are 90 elderlies being housed in the proposed Elderly Home, it is expected that there will be an increased volume of ambulances that move around the limited roads within the Palm Spring Residential Complex, causing traffic jams within the Palm Spring complex part near the proposed Elderly Home during the day and unnecessary disturbance throughout ~~the~~ night even after midnight. As my house is the first house along Narcissus Path, ~~we are~~ and all vehicular traffic pass our house, my family will be most affected.

Inviting non-genuine visitors of PS residents to enter PS with

4. Once the (proposed) Residential Care Home is established, there will be 'visitors' entering the Palm Spring residential complex. There are two ~~adverse~~ adverse consequences.

(i) anyone who claims they are visiting a resident in the elderly Home, they will be allowed to enter the Palm Spring residential complex

(ii) can use the PS shuttle bus service. When they can ~~before~~ the require the "PS Shuttle Bus Ticket" from their elderly resident in the proposed Elderly Residential Facility people who would like to enter PS residential ~~condition~~ (i) cannot stop for undesirable purposes – e.g. burglary

– condition (ii) – ~~some~~ genuine PS resident may be deprived of the

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

tpbpd/PLAND 1247

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 13:57
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對加州花園商場改安老院——(規劃申請編號：A/YL-MP/417)

類別: Internet Email

反對加州花園商場改安老院——(規劃申請編號：A/YL-MP/417)

本人為元朗加州花園之常住居民，現就規劃申請編號 A/YL-MP/417 (擬於加州花園商場地下 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。詳情如下：

第（一）段：背景
商場業主「添財發展」、停車場業主「順匯投資」及管理公司「啟勝」——三者同屬新鴻基子公司。法庭已裁定啟勝違反公契，導致商場及停車場 31 年逃避公攤費用，涉款數千萬；法官形容此舉 「會造成好大的不公平現象同埋不合理」。新鴻基高層已知情卻拒絕回應。此外，競爭事務委員會及香港海關已立案調查啟勝涉及圖標及商品說明條例。

第（二）段：程序嚴重不公
法定 21 天諮詢期，業主實際只得 17 天，且諮詢會全部安排於平日下午 3 時，出席率不足 6%。會上無決策者、無民政署、無區議員，所有提問均無回答——這不是諮詢會，是「假諮詢」。

第（三）段：不住人變住人——最核心的法律缺陷
商場原為 「商業零售」——不住人；安老院則是 「24 小時有人長期居住」——住人。這不是同一用途下的調整，而是從一個用途類別跳到另一個用途類別，必須修改公契，須獲全體業主 100%同意。

第（四）段：用途變更的其他層面
服務對象由本屋苑擴展至全港；運作模式由日間變為 24 小時；訪客由購物者變為救護車、醫護、家屬全天候進出——徹底顛覆屋苑作為低密度住宅區的基本特質。

第（五）段：修改公契須全體業主通過
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」，與公契定義完全不符。根據《建築物管理條例》第 34I 條，修改公契須 100%業主同意，申請人未獲此同意。

第（六）段：地契修改障礙
地契第(1)條已排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途；安老院涉及住宿，已直接違反地契。地契針對整份地段批出，商場業主無權單獨申請修改。

第（七）段：屋宇署審批不能取代公契及地契
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。

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

第（八）段：選址不當
加州花園屬低密度住宅，道路設計以私家車為主，無應付 24 小時醫療機構的配套。距離博愛醫院 13 分鐘車程，且須經交通黑點元朗大迴旋處，違反《安老院規例》第 23 條「緊急服務可達」的規定。

第（九）段：法律先例
2003 年高院嘉寧大廈案已裁定：護老院屬「宿舍」用途，違反公契須遷出。此先例直接支持本案論點。有法庭判詞。

總結與訴求：

我們要求城規會：

（一）即時拒絕申請，因申請人不可能獲全體業主 100%同意修改公契，且已違反地契用途限制，現實上幾乎不可能合法落實，繼續審理只會浪費公共資源。

（二）如城規會認為有必要繼續處理，申請人必須先滿足以下條件：

1. 重新啟動完整的 21 天諮詢期；
2. 提交證據，證明已諮詢全體業主；
3. 提交法律意見書，證明無需修改公契或已獲 100%業主同意；
4. 提交地政總署確認文件，證明商場業主有權單獨修改地契，且安老院用途不違反地契。

如有任何疑問，請聯絡我。謝謝

申述人姓名：雷國榮
聯絡地址：[redacted]
聯絡電話：[redacted]

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

1243

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月25日星期二 12:49
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection to S.16 Application No. A/YL-MP/417
附件: PalmSpringsTPBAppeal.pdf

類別: Internet Email

Dear Sirs,

I refer to the captioned application and would like to submit herewith my objection as attached.

Please note that the same comment has been submitted via the TBP web site.

I can be reached at tel [redacted] or any queries.

Best Regards,

Kenneth Ng

致：城市規劃委員會

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 的反對意見書

本人為加州花園居民，現就申請人擬於加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）經營安老院一事，提出以下反對意見：

一、擬議用途與毗鄰住宅用途不相容

1. 申請地點位於加州花園廣場，四周均為低密度私人住宅（加州花園及加州豪園），屬純住宅社區。擬議安老院為社會福利設施（住宿照顧設施），其營運模式及性質與周邊住宅用途並不協調。

2. 安老院舍的日常運作（包括院友出入、員工換班、物資運送、醫療支援車輛進出等）將產生有別於一般商店的活動、員工和人流模式，對住宅社區的寧靜環境造成干擾。另外，加州花園商場（除的士外）沒有公共交通直接到達，居民巴士亦只為已登記之居民服務，因此安老院院友及其探訪者、員工等日常的通勤交通，將令加州花園商場的上落交通帶來嚴重影響。

3. 城規會過往審議同類申請時曾指出，申請人須證明擬議發展與周邊環境相容。在西貢南山規劃申請編號 A/SK-PK/242（擬議安老院舍）一案中，城規會最終以不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向、用途與周邊環境不相容為由，否決該申請。本案情況類同，理應不予批准。

4. 雖然屋宇署或會根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-172（PNAP APP-172），在計算總樓面面積時將安老院舍當作非住宅用途對待，但這絕不代表安老院舍的實際用途不屬住宅性質；實際上,按照建築物條例,安老院舍必須符合住宅相關之設計要求,安老院舍是供長者居住及接受照顧的設施，其本質是住宅用途，與毗鄰商鋪的商業性質明顯不相容。將住宅性質的安老院舍設於原為商店的商場鋪位，實屬用途錯配，對周邊居民的生活環境造成根本性的負面影響。

5. 批准此宗申請將立下不良先例，日後可能會有更多同類設施進駐純住宅區的商場鋪位，蠶食住宅社區的環境質素。

二、交通及上落客貨設施嚴重不足

6. 加州花園廣場現有的交通及上落客貨設施，乃按商場用途設計，從未考慮應付安老院舍的營運需求。安老院的日常運作涉及：

· 院友定期覆診及緊急送院的救護車進出；

· 員工每日換班的通勤車輛；

· 膳食、藥物、醫療用品及日常物資的頻繁運送；

· 院友家屬及訪客的探訪車輛。

7. 申請人雖然提交了簡化的交通影響評估，但其數據未能真實反映實際情況。該評估未有充分考慮加州花園獨特的交通制約因素——該區完全沒有公共巴士服務直達，居民的主要出行模式為私家車及只為已登記之居民及真實探訪者提供服務之居民巴士，現有道路及上落客貨設施僅能應付現況(繁忙情況下,路面已經常有車輛堵塞)。在 A/SK-PK/242 的審議中，運輸署已明確指出該地點道路狹窄且未提供任何上落客貨設施，無法應付安老院營運需求，成為否決的關鍵原因之一。加州花園廣場一帶同樣面臨車輛堵塞的問題。

8. 現有商場的上落客貨區及停車設施將與安老院共用，在沒有專用設施的情況下，救護車、復康巴士、貨車及訪客車輛的頻繁進出，將與商場原有使用者（居民及其訪客）的車輛互相爭逐，勢必造成混亂和阻塞。申請人未有提交任何具體的交通改善計劃，以證明擬議發展不會對區內交通造成負面影響。在 A/SK-PK/242 個案中，城規會正正因為申請人未能提出交通改善計劃及欠缺上落客貨設施而拒絕批准。城規會一貫要求申請人提交詳盡的交通影響評估（Traffic Impact Assessment, TIA）以佐證申請，若申請人僅提交簡化評估，實屬未能符合城規會的要求。

9. 有鑑於加州花園商場完全沒有公共巴士服務直達，而安老院的營運將顯著增加該區的車輛流量，申請人必須進行一份詳盡的交通影響評估，充分考慮以下獨特制約因素：

· 加州花園商場沒有公共交通直達（的士除外），居民巴士僅供已登記居民使用；

· 居民的主要出行模式為私家車，安老院額外增加的車輛將直接衝擊現有交

通負荷；

· 現有商場上落客貨區及停車場需與安老院共用，並無專用設施；

· 狹窄的通道無法容納救護車、復康巴士等不同類型車輛的頻繁進出。

10. 此外，擬議安老院為 24 小時運作的住宿照顧設施，其日夜間的車輛進出、員工換班、院友活動等將產生持續的噪音，對緊鄰商場通道及上落客貨區的毗連住宅造成嚴重干擾。申請人必須提交詳細的噪音影響評估報告，證明擬議發展符合《香港規劃標準與準則》所訂的噪音標準。

11. 由於安老院屬住宅用途，其污水排放量與一般商業用途截然不同。將約 20%的商場樓面面積轉為住宅用途，將顯著改變該處的污水產生量及排放模式。申請人必須提交詳細的污水影響評估報告（Sewerage Impact Assessment, SIA），以證明現有污水渠務設施足以應付新增的住宅用途所產生的污水負荷。

12. 根據城規會處理同類申請的慣例（包括 A/SK-PK/242），申請人必須證明擬議發展不會對該區交通、環境及渠務造成不良影響。申請人至今未能提供令人信服的詳盡交通影響評估、噪音影響評估及污水影響評估，城規會不應批准此宗申請。

三、擬議用途違反原規劃意圖及發展商之承擔

13. 加州花園廣場原為整個住宅發展項目附設的商業部分，其規劃定位及地契用途乃訂明作商店及相關服務用途，旨在為加州花園及周邊居民和其真誠訪客提供日常購物、餐飲及生活便利設施。該廣場的存在，是整個住宅社區規劃的重要組成部分，也是居民選擇購入物業時所依賴的生活配套。

14. 發展商在銷售加州花園單位時，一直以該廣場的商業配套作為重要賣點之一，並在售樓說明書宣傳提供商舖及相關設施。居民基於此合理期望，購入物業，並以此作為長期居住的規劃。

15. 申請人擬將商場鋪位改作安老院，實質上是將原應服務居民的商業設施，變更為住宿照顧用途，直接剝奪了居民原可享有的商店及服務。此舉不但背離了該地段／該項目的規劃原意，更違反了發展商對小業主及社區所作的承擔。按申請範圍計算，擬議改動將把商場鋪位面積中約 20%轉為住宅用途的總樓面

面積。此項變更對居民的商業服務配套造成明顯損害，不應獲得批准。尤其發展商／申請人對加州花園商場的管理和營運早已為人詬病，商場多年來日漸殘舊、管理不善，商鋪空置情況嚴重。在這種情況下，更不應容許發展商／申請人以更改用途的方式規避其維持商場商業營運的責任。該商場的發展商／業主母公司為新鴻基地產有限公司（新鴻基），乃本港首屈一指的頂級發展商。新鴻基作為行業翹楚，理應珍視其聲譽及社會責任，不應為了從擬議安老院（約 90 多個床位）獲取租金收益，而犧牲居民的商業配套和社區環境。相反，新鴻基應致力提升商場質素，引進更多優質商舖和設施，以服務居民及其真誠訪客，達致雙贏。

16. 發展商及申請人（為同一集團或有關連人士）不應基於商業利潤或金錢考量，單方面偏離原有規劃用途。他們必須對銷售時所作的陳述負責，並承擔維持該廣場作為服務本住宅社區商業設施的責任。作為新鴻基這樣的頂級發展商，更應以身作則，堅守規劃原意和對小業主的承諾，而非因短期租金利益而損害其長遠商譽。 城規會在審議此類改劃申請時，應充分考慮原規劃意圖及居民對發展商承諾的合理信賴，不應容許申請人以牟利為由，任意改變用途而損害居民福祉。

17. 城規會過往在處理同類涉及商業設施改為社福用途的個案時，若發現改動會嚴重影響周邊居民原有的商業服務，且申請人未能提出替代補償方案，一般不會予以支持。本申請完全未有提出任何補償居民失去商業服務樓面面積的措施，實屬不能接受。

18. 更重要的是，申請人必須充分證明擬議將商場鋪位改作安老院的用途變更，完全符合《建築物條例》（第 123 章）及其附屬法例的要求。安老院作為住宿照顧設施，其設計、結構、防火設備、衛生設施、通風及安全標準均須符合法定要求。申請人必須證明現有商場鋪位的建築結構和設備，足以符合安老院的發牌標準。此外，用途變更亦不得違反地契的相關條款，改為安老院可能構成違約行為。同時，申請人亦須證明該用途變更不違反大廈公契（Deed of Mutual Covenant）的條文。大廈公契作為規管物業用途的重要文件，若變更用途違反公契條文，受影響人士可透過公契條款採取適當行動保障其權益。申請人至今未有提供任何證據證明其符合上述全部法定要求。加州花園居民已準備好，在必要時透過司法覆核及其他法律途徑，維護自身合法權益，以確保規劃制度的嚴肅性及發展商的誠信責任得以彰顯。

四、總結

基於上述理由，本人認為規劃申請編號 A/YL-MP/417 的擬議安老院用途：

· 與加州花園一帶的低密度住宅環境並不兼容；

· 現有交通及上落客貨設施嚴重不足以應付安老院的營運需求；

· 申請人提交的簡化版交通影響評估未能充分反映實際交通制約，亦缺乏詳盡的噪音影響評估及污水影響評估；

· 違反該廣場原定的商業規劃意圖，亦違背發展商對居民的承諾及合理期望；

· 申請人未能證明擬議用途變更符合《建築物條例》、地契條款及大廈公契的規定；

· 申請人未能提出具體的緩解措施或補償方案以解決上述問題。

尤其參考城規會已否決的 A/SK-PK/242 同類申請，該案因用途不兼容、交通配套不足及缺乏上落客貨設施而被拒絕，本案情況如出一轍，理應同樣否決。

懇請 貴委員會否決此項申請，以維護加州花園及周邊住宅區的環境質素、居民生活便利，以及規劃制度的嚴肅性與發展商應有的誠信責任。

Kenneth Ng

(聯絡電話：[redacted]

日期： 2026 年 8 月 21 日

1248 附加

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

參考編號 Reference Number:	260825-122012-45234
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/08/2026 12:20:12
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Kenneth Ng

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園居民，現就申請人擬於加州花園廣場（G1-G3及G5-G8號鋪位）經營安老院一事，提出以下反對意見：

一、擬議用途與毗鄰住宅用途不相容

1. 申請地點位於加州花園廣場，四周均為低密度私人住宅（加州花園及加州豪園），屬純住宅社區。擬議安老院為社會福利設施（住宿照顧設施），其營運模式及性質與周邊住宅用途並不協調。
2. 安老院舍的日常運作（包括院友出入、員工換班、物資運送、醫療支援車輛進出等）將產生有別於一般商店的活動、員工和人流模式，對住宅社區的寧靜環境造成干擾。另外，加州花園商場（除的士外）沒有公共交通直接到達，居民巴士亦只為已登記之居民服務，因此安老院院友及其探訪者、員工等日常的通勤交通，將令加州花園商場的上落交通帶來嚴重影響。
3. 城規會過往審議同類申請時曾指出，申請人須證明擬議發展與周邊環境相容。在西貢南山規劃申請編號 A/SK-PK/242（擬議安老院舍）一案中，城規會最終以不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向、用途與周邊環境不相容為由，否決該申請。本案情況類同，理應不予批准。
4. 雖然屋宇署或會根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-172（PNAP APP-172），在計算總樓面面積時將安老院舍當作非住宅用途對待，但這絕不代表安老院舍的實際用途不屬住宅性質; 實際上,按照建築物條例,安老院舍必須符合住宅相關之設計要求,安老院舍是供長者居住及接受照顧的設施，其本質是住宅用途，與毗鄰商鋪的商業性質明顯不相容。將住宅性質的安老院舍設於原為商店的商場鋪位，實屬用途錯配，對周邊居民的生活環境造成根本性的負面影響。
5. 批准此宗申請將立下不良先例，日後可能會有更多同類設施進駐純住宅區的商場鋪位，蠶食住宅社區的環境質素。

二、交通及上落客貨設施嚴重不足

6. 加州花園廣場現有的交通及上落客貨設施，乃按商場用途設計，從未考慮應付安老院舍的營運需求。安老院的日常運作涉及：
· 院友定期覆診及緊急送院的救護車進出；
· 員工每日換班的通勤車輛；
· 膳食、藥物、醫療用品及日常物資的頻繁運送；
· 院友家屬及訪客的探訪車輛。
7. 申請人雖然提交了簡化的交通影響評估，但其數據未能真實反映實際情況。該評估未有充分考慮加州花園獨特的交通制約因素——該區完全沒有公共巴士服務直達，居民的主要出行模式為私家車及只為已登記之居民及真實探訪者提供服務之居民巴士，現有道路及上落客貨設施僅能應付現況(繁忙情況下,路面已經常有車輛堵塞)。在 A/SK-PK/242 的審議中，運輸署已明確指出該地點道路狹窄且未提供任何上落客貨設施，無法應付安老院營運需求，成為否決的關鍵原因之一。加州花園廣場一帶同樣面臨車輛堵塞的問題。
8. 現有商場的上落客貨區及停車設施將與安老院共用，在沒有專用設施的情況下，救護車、復康巴士、貨車及訪客車輛的頻繁進出，將與商場原有使用者（居民及其訪客）的車輛互相爭逐，勢必造成混亂和阻塞。申請人未有提交任何具體的交通改善計劃，以證明擬議發展不會對區內交通造成負面影響。在 A/SK-PK/242 個案中，城規會正正因為申請人未能提出交通改善計劃及欠缺上落客貨設施而拒絕批准。城規會一貫要求申請人提交詳盡的交通影響評估（Traffic Impact Assessment, TIA）以佐證申請，若申請人僅提交簡化評估，實屬未能符合城規會的要求。
9. 有鑑於加州花園商場完全沒有公共巴士服務直達，而安老院的營運將顯著增加該區的車輛流量，申請人必須進行一份詳盡的交通影響評估，充分考慮以下獨特制約因素：
· 加州花園商場沒有公共交通直達（的士除外），居民巴士僅供已登記居民使用；
· 居民的主要出行模式為私家車，安老院額外增加的車輛將直接衝擊現有交通負荷；
· 現有商場上落客貨區及停車場需與安老院共用，並無專用設施；
· 狹窄的通道無法容納救護車、復康巴士等不同類型車輛的頻繁進出。
10. 此外，擬議安老院為24小時運作的住宿照顧設施，其日夜間的車輛進出、員工換班、院友活動等將產生持續的噪音，對緊鄰商場通道及上落客貨區的毗連住宅造成嚴重干擾。申請人必須提交詳細的噪音影響評估報告，證明擬議發展符合《香港規劃標準與準則》所訂的噪音標準。
11. 由於安老院屬住宅用途，其污水排放量與一般商業用途截然不同。將約20%的商場樓面面積轉為住宅用途，將顯著改變該處的污水產生量及排放模式。申請人必須提交詳細的污水影響評估報告（Sewerage Impact Assessment, SIA），以證明現有污水渠務設施足以應付新增的住宅用途所產生的污水負荷。
12. 根據城規會處理同類申請的慣例（包括 A/SK-PK/242），申請人必須證明擬議發展不會對該區交通、環境及渠務造成不良影響。申請人至今未能提供令人信服的詳盡交通影響評估、噪音影響評估及污水影響評估，城規會不應批准此宗申請。

三、擬議用途違反原規劃意圖及發展商之承擔

13. 加州花園廣場原為整個住宅發展項目附設的商業部分，其規劃定位及地契用途乃訂明作商店及相關服務用途，旨在為加州花園及周邊居民和其真誠訪客提供日常購物、餐飲及生活便利設施。該廣場的存在，是整個住宅社區規劃的重要組成部分，也是居民選擇購入物業時所依賴的生活配套。
14. 發展商在銷售加州花園單位時，一直以該廣場的商業配套作為重要賣點之一，並在售樓說明書宣傳提供商舖及相關設施。居民基於此合理期望，購入物業，並以此作為長期

居住的規劃。

15. 申請人擬將商場鋪位改作安老院，實質上是將原應服務居民的商業設施，變更為住宿照顧用途，直接剝奪了居民原可享有的商店及服務。此舉不但背離了該地段／該項目的規劃原意，更違反了發展商對小業主及社區所作的承擔。按申請範圍計算，擬議改動將把商場鋪位面積中約20%轉為住宅用途的總樓面面積。此項變更對居民的商業服務配套造成明顯損害，不應獲得批准。尤其發展商／申請人對加州花園商場的管理和營運早已為人詬病，商場多年來日漸殘舊、管理不善，商鋪空置情況嚴重。在這種情況下，更不應容許發展商／申請人以更改用途的方式規避其維持商場商業營運的責任。該商場的發展商／業主母公司為新鴻基地產有限公司（新鴻基），乃本港首屈一指的頂級發展商。新鴻基作為行業翹楚，理應珍視其聲譽及社會責任，不應為了從擬議安老院（約90多個床位）獲取租金收益，而犧牲居民的商業配套和社區環境。相反，新鴻基應致力提升商場質素，引進更多優質商舖和設施，以服務居民及其真誠訪客, 達致雙贏。

16. 發展商及申請人（為同一集團或有關連人士）不應基於商業利潤或金錢考量，單方面偏離原有規劃用途。他們必須對銷售時所作的陳述負責，並承擔維持該廣場作為服務本住宅社區商業設施的責任。作為新鴻基這樣的頂級發展商，更應以身作則，堅守規劃原意和對小業主的承諾，而非因短期租金利益而損害其長遠商譽。 城規會在審議此類改劃申請時，應充分考慮原規劃意圖及居民對發展商承諾的合理信賴，不應容許申請人以牟利為由，任意改變用途而損害居民福祉。

17. 城規會過往在處理同類涉及商業設施改為社福用途的個案時，若發現改動會嚴重影響周邊居民原有的商業服務，且申請人未能提出替代補償方案，一般不會予以支持。本申請完全未有提出任何補償居民失去商業服務樓面面積的措施，實屬不能接受。

18. 更重要的是，申請人必須充分證明擬議將商場鋪位改作安老院的用途變更，完全符合《建築物條例》（第123章）及其附屬法例的要求。安老院作為住宿照顧設施，其設計、結構、防火設備、衛生設施、通風及安全標準均須符合法定要求。申請人必須證明現有商場鋪位的建築結構和設備，足以符合安老院的發牌標準。此外，用途變更亦不得違反地契的相關條款，改為安老院可能構成違約行為。同時，申請人亦須證明該用途變更不違反大廈公契（Deed of Mutual Covenant）的條文。大廈公契作為規管物業用途的重要文件，若變更用途違反公契條文，受影響人士可透過公契條款採取適當行動保障其權益。申請人至今未有提供任何證據證明其符合上述全部法定要求。加州花園居民已準備好，在必要時透過司法覆核及其他法律途徑，維護自身合法權益，以確保規劃制度的嚴肅性及發展商的誠信責任得以彰顯。

四、總結

基於上述理由，本人認為規劃申請編號 A/YL-MP/417 的擬議安老院用途：

- 與加州花園一帶的低密度住宅環境並不兼容；
- 現有交通及上落客貨設施嚴重不足以應付安老院的營運需求；
- 申請人提交的簡化版交通影響評估未能充分反映實際交通制約，亦缺乏詳盡的噪音影響評估及污水影響評估；
- 違反該廣場原定的商業規劃意圖，亦違背發展商對居民的承諾及合理期望；
- 申請人未能證明擬議用途變更符合《建築物條例》、地契條款及大廈公契的規定；
- 申請人未能提出具體的緩解措施或補償方案以解決上述問題。

尤其參考城規會已否決的 A/SK-PK/242 同類申請，該案因用途不兼容、交通配套不足及缺乏上落客貨設施而被拒絕，本案情況如出一轍，理應同樣否決。

懇請 貴委員會否決此項申請，以維護加州花園及周邊住宅區的環境質素、居民生活便利，以及規劃制度的嚴肅性與發展商應有的誠信責任。

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

1249

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 18:50
收件者: tpbpd/PLAND
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

類別: Internet Email

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：

本人為加州花園常住人員，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：

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

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。

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

（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

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

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。

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

（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。

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

（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。

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

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
Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer

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

1243 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 18:47
收件者: tpbpd/PLAND

類別: Internet Email

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：

本人為加州花園常住人員，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。

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

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

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

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

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

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：

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

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

（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。

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

Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer

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

1250

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 18:33
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對元朗加州花園廣場規劃申請事宜
附件: 反對元朗加州花園廣場規劃申請事宜-城規會.pdf; 反對陳述書T.pdf

類別: Internet Email

致:城市規劃委員會秘書處

本處就標題事宜附上信函以及轉寄居民相關信函(見附件)，請查收，謝謝。

徐君紹議員辦事處
2026 年 8 月 24 日

1250

元朗區議會

YUEN LONG DISTRICT COUNCIL

[redacted]

徐君紹議員

Mr Chui Kwan Siu

電話：[redacted]

傳真：[redacted]

敬啟者:

有關:反對元朗加州花園廣場規劃申請事宜

本處收到居民反映，指地產商有意將元朗加州花園廣場改建為安老院舍並已進行規劃申請（申請編號：AYL-MP/417），居民對規劃申請表示反對(見附件)，促請相關部門就規劃審批時能給予居民和持份者更長的咨詢時間並就其所提出的意見(如交通、環境及對居民影響等)因素作充分考慮。勞煩之處，謹此言謝。

此致

城市規劃委員會

徐君紹區議員

2026 年 8 月 24 日

致：城市規劃委員會

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

有關：新鴻基地產就元朗加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號鋪位改建為私營安老院舍的規劃申請（申請編號：AYL-MP/417）

為元朗加州花園／加州豪園居民，現就上述規劃申請提交正式反對陳述書，理由如下：

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。

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。

本人樂意就上述陳述提供進一步補充。

此致

城市規劃委員會

反對人：黃偉鴻

日期：2026 年 8 月 19 日

1251

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 24-8-2026

1252

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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/加州豪園之住戶及車主，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 LO CHUN HAY
Name of person/company making this comment
簽署 Signature _____ 日期 Date 24 Aug 2026

1253

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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/加州豪園之住戶及車主，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 So Yuk Sim

簽署 日期
Signature **Date** 24 AUG 2026

1254

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。

1254

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Kan Ka Chuen

簽署: Kan

電話: [redacted]

日期: 22/08/26

1255

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。

1255

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：院舍運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水，並需安裝大型獨立排氣及空調系統。現有商場之排污及垃圾處理設施並非為醫療照顧機構設計，處理不當極易滋生異味、蚊蟲及公共衞生隱患。

環境噪音破壞寧靜社區：救護車頻繁進出之警號聲及設施夜間運作噪音，將直接破壞本區原有的寧靜居住環境，嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施供應充足，缺乏於商業廣場加設之理據

早前， 貴會已就批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，有效滿足周邊社區的護理需求。本區安老服務配套實無短缺之虞，故無理由再犧牲加州豪園與加州花園唯一的民生商場，強行引入重疊設施，進一步損害區內商業配套之平衡。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Kan Ka Kei

簽署: mg.

電話: [redacted]

日期: 22/08/2026

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

1256

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月24日星期一 17:05
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Re: 反對商場改變用途以營運安老院

類別: Internet Email

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

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

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

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

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

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

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

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

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

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

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

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

結語與訴求

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

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

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

反對人 ：Law Wing Yim
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 8 月 24 日

On Mon, Aug 10, 2026 at 12:07 AM Calvin Kong [redacted] wrote:

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

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

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

敬啟者：

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

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

一、 關鍵技術評估嚴重缺漏，無法證明項目的可行性

根據申請人提交的 Planning Statement，是次申請僅提供了基本的交通、噪音及污水簡評，而涉及社區及居民切身利益的等多項關鍵專業評估（包括社會影響評估、詳細交通影響評估（行人/車輛）、風險評估及管理計劃）均全數缺欠。

* 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：

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

* 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。申請人事前未有就改劃方案向加州花園業主委員會及廣大居民進行任何形式之公開諮詢或溝通。強行將大型安老院引入私人屋苑商場，嚴重無視現有數千戶居民對社區發展的願景與權益。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

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

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

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

三、 永久剝奪屋苑核心商業空間，違背「住宅（丙類）」規劃意向

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

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

* 加州花園廣場為本區極少數的日常零售配套，隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。加州花園為封閉/半封閉式低密度社區，其水電、渠網、垃圾處理及保安系統均按照住宅及小型鄰舍零售規劃。安老院屬高密度安老醫療設施，其醫療廢物處置、高量生活污水及頻繁外來人流，將超出現有商場及屋苑基建承載極限，增加屋苑保安及衛生管理風險。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

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

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

結語與訴求

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

我懇請 貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

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

反對人 ：Kong Chun Man

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 10 日

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

1257

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年08月24日星期一 17:02
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	反對規劃申請（編號：A/YL-MP/417）
附件:	本人為加州豪園之業主 (反對) 24.8.2026.docx
類別:	Internet Email

執事先生，你好，

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

1. **不當地使用原有規劃的地方用作不適當的用途**

加州加園本身當天的設計及居住單位數目，絕不構成提供安老設施給本身屋園居民的需要，若設置該等設施，必定是為滿足屋園以外地區的人士而設，並不是當初的規劃意念，至今仍無客觀的改變。安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。

加州花園商場乃居民日常出入小型購物及餐飲設計。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流對現有居民帶來的衝擊。

2. **改變規劃，對屋苑居民帶來困擾**

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，但亦無助將解決的方法推於本身不具備提供該用途的地方，從而大大傷害屋苑本身設計及居民的生活作息的安排及所帶來的違和感。

3. **改變屋苑商場使用空間，與當天購買時的承諾不符，有違屋苑的設計**

加州花園及豪園乃住宅規劃屋苑，屬低密住宅，設有主要為該住宅居民及周邊居民提供零售或餐飲服務，起初設有幼稚園，乃為屋苑居民及周邊街坊服務，並非如今的 24 時小時提供食住的老人服務，與起初在該商用區域的用途大相逕庭，亦將大大限制區域未來提供相關零售或餐飲服務的空間。

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

4. **24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾**

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

我懇請 貴會

否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）

[redacted]

業主：羅鎮文

24.8.2026

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

一、 不當地使用原有規劃的地方用作不適當的用途

加州加園本身當天的設計及居住單位數目，絕不構成提供安老設施給本身屋園居民的需要，若設置該等設施，必定是為滿足屋園以外地區的人士而設，並不是當初的規劃意念，至今仍無客觀的改變。安老院舍屬於 24 小時運作且涉及醫療廢物處置、傳染病防治及緊急救護說明的特殊設施。在未有提交任何管理計劃及風險評估的情況下，將此類設施直接置於私人屋苑的核心零售商場地下，對鄰近居民及兒童的衛生安全構成不必要的隱患。

加州花園商場乃居民日常出入小型購物及餐飲設計。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流對現有居民帶來的衝擊。

二、 改變規劃，對屋苑居民帶來困擾

申請人於文件中引用政府數據，指元朗區資助安老床位短缺 1,784 張，但亦無助將解決的方法推於本身不具備提供該用途的地方，從而大大傷害屋苑本身設計及居民的生活作息的安排及所帶來的違和感。

三、 改變屋苑商場使用空間，與當天購買時的承諾不符，有違屋苑的設計

加州花園及豪園乃住宅規劃屋苑，屬低密住宅，設有主要為該住宅居民及周邊居民提供零售或餐飲服務，起初設有幼稚園，乃為屋苑居民及周邊街坊服務，並非如今的 24 時小時提供食住的老人服務，與起初在該商用區域的用途大相逕庭，亦將大大限制區域未來提供相關零售或餐飲服務的空間。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

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

我懇請 貴會
否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）

[redacted]

業主：羅鎮文
24.8.2026

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

1253

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年08月26日星期三 14:27
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 轉寄：Re: 回覆：Fw: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

餘下 1 份：

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

我反對在加州花園建安老院，因為北都有很多地方，根本沒需要把加州花園業主賴以生活所需的商場變更用途。更何況商場根本不應該住人

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 2016/8/24

②

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

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題

1259 to 1260

----- 轉寄的郵件 -----

寄件人： [redacted]

收件人： "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>

寄件備份： 2026 年 8 月 月 26 日 週三，時間： 14:24

主旨： 回覆：Re: 回覆：Fw: A/YL-MP/417

現在附上反對意見書，3 份，另 1 份在下 1 電郵。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

反对加州改建安老院
我年纪大，商业场要服务业主，不是
外面的人客。

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

簽署 Signature Lylong 日期 Date 8/24/2026

(3)

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 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)

- 頻繁的救護車出入，會對居民造成噪音滋擾，阻塞交通。
- 影響樓價升值，由於心理因素令社區觀感，會在二手市場的轉售價值和升值能力。
- 若將低層用作興建安老院，減少或放棄興建商場、醫療等配套，減少居民日常生活的便利性

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

簽署 Signature 温 日期 Date 23 8 2026

(8)

(3)

1261

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 何婉欣

簽署

Signature 何婉欣 日期 Date 23/8/2026

1261

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 何偉就

簽署 日期

Signature 何偉就 Date 23-8-2026

1262

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 姚佩珍

簽署

Signature _____ 日期 Date 23/8/2026

1262

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 日期
Signature Date 03/8/2026

1263

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 何凱雯

簽署

Signature [signature] 日期 Date 23/8/2026

1263

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 23/8/2026

1264

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 何[illegible]

簽署

Signature [signature] 日期 Date 29/8

1264

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature

日期
Date 24/8

1265

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 何倩雯

簽署
Signature [signature] 日期 Date 23-08-2026

1265

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 日期
Signature [signature] Date 23-08-2026

1266

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

我住在加州花園超過 18 年了， 我反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 （擬於加州花園商場地下舖位設立安老院事宜）. 因為是次申請嚴重損害屋苑居民利益並違背公契精神。
針對申請報告書的附件，我有以下質詢：

A. 在 Appendix B Traffic Review Report 的數據，是否包括以下活動：
1. 在 2 樓一個二十四小時的健身中心，不是住在加州花園的人也可以參加，開車到加州花園把車停在停車場就可以上去做運動，形成對停車場內車位的一定需求。
2. 在 2 樓有兩個物流中心，在地下的便利店也是個物流中心，很多外區的人開車到此，就把車亂停在巴士站附近，然後到以上三個物流中心領取他們的網購物品， 令到商場的交通非常混亂。
3. 商場有一間超市，一間便利店，一間菜店，到時為屋苑居民提供生活必需品的地方。不少屋苑居民都要開車停在商場的停車場，方便購物。這是屋苑停車場的鋼需。
4. 商場內有兩家寵物美容院， 很多屋苑內或外的人，都經常開車，把寵物帶到美容院，沖涼剪毛都需要一定時間，所以佔用停車場的時間會比購買的人較長。
5. 商場的停車場， 其實是對外開放月租的停車場。有不少屋苑的居民，也會租用以停放平時少用的汽車。所以停車場內有很多長期停放不開走的車輛.
6. 商場的 2 樓，有一家教會及社區中心，星期六日有超過 100 人聚會，平時也有幾十人到上主活動。對停車場也是有一定的需求，而且佔用時間也是比較長。

所以我對報告內：In conclusion, the existing 207 car parking spaces and 7 loading/ unloading bay provided for the existing Palm Springs Plaza should be sufficient to serve the Proposes RCHE and the remaining retail uses., 深感懷疑憂慮和不安。

B. 在 Appendix C Noice Impact Review, 我只看到加州花園大道對計劃中的老人院的噪音影響，卻見不到老人院成立後，對附近居民的噪音影響。這個 Review 的邏輯，好像老人院早已是存在，反而加州花園是後來才建立的。

有些實際的影響，根本沒有提及，例如訪客的車輛進入停車場時，是要經過一段民居，車輛越多對居民的影響最大。還有救護車，如果是緊急事情需要響號，對居民的影響就是由青山道入加州大道直到商場，這些影響在報告中有考慮嗎？能令人不安嗎？如果在晚上發生，能不擾人清夢嗎？

現在加州花園商場靠近邨巴的停車場經常停滿車輛，如果接載老人出入的車輛或救護車沒法在此讓老人家上落，就必須由另外要穿過屋苑的道路進入停車場及老人院。這樣對道路兩旁的民居將會構成巨大的滋擾，特別是晚上救護車鳴笛經，更嚴重影響居民的休息。

C. 在 Appendix D Sewage Impact Assessment，沒有見到以下單位在報告內被提及：
1. 在 2 樓有一個二十四小時的健身中心，裏面有淋浴設備供使用者運動後淋浴。
2. 在 2 樓有一間教會和社區中心，裏面有大廚房給會友使用，每星期六日都超過 100 人在哪裏聚會。平日每天也有幾十人到上址活動。
3. 在地下，有兩家寵物美容中心，經常有狗隻在哪裏沖涼及剪毛。

如果在上述地方興建老人院，又不考慮上述的健身中心教會及寵物美容中心， 這樣恰當嗎？為什麼在報告內，只列了那間快餐店的照片，而沒有提及其他也會產生污水的地方或商店。這樣做是刻意的嗎？現在加州花園的污水處理廠是加州花園居民承擔費用，安老院的加入只會加重加州居民在污水處理方面的費用承擔。這樣對加州花園的居民是相當不公平的。

另外，報告書內亦無提及老人院的醫療廢物處理、老人院內爆發疫情對附近民居的影響及相關消防緊急措施的安排，所以對此我深感不安。

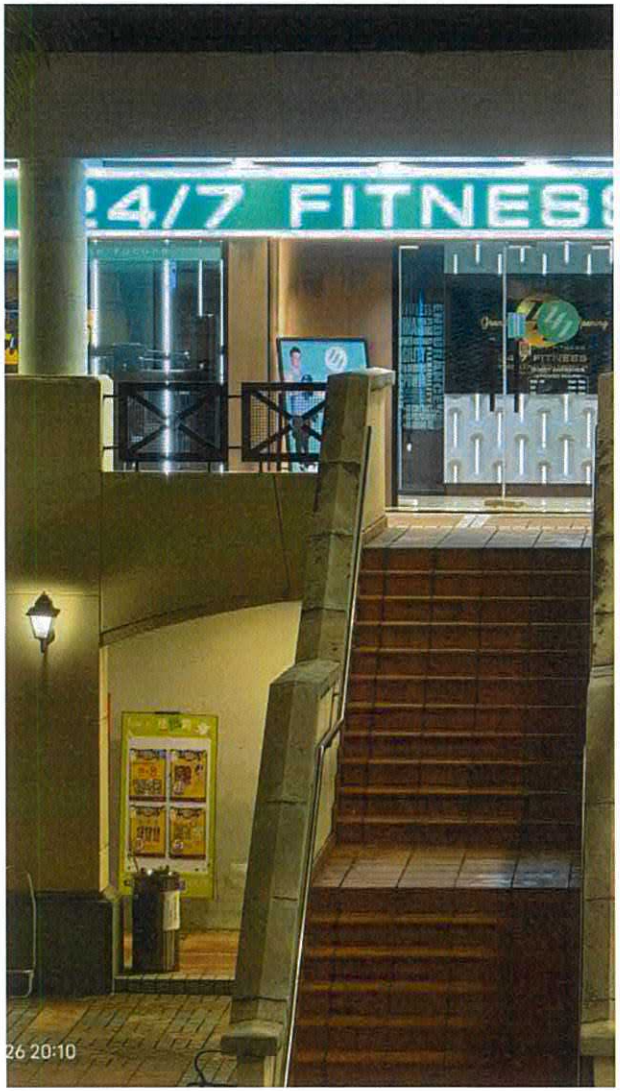
所以我懇請城規會主席及全體委員否決是次申請，謝謝。

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

簽署
Signature

日期
Date 20 August 2026

24 小時健身中心,有淋浴設施



寵物美容中心,為猫狗剪毛冲凉





9621 1266

商場停車場長期停放不開走的車輛



停車場內不少車位低陷,下雨就積水不能使用



如果村巴站泊滿車輛, 接老人院院友的車或救護車,就要由屋苑內街進入, 對路旁的民居就影響更大.







1266

2-3

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
啟勝管理服務

1267

Please address all correspondence to Head Office.
In Reply Please Quote :
OUR REF. : PS/L1281/2026

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

敬啟者：

有關：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)的意見

現謹此通知 貴會，本處於 2026 年 8 月 14 日至 8 月 20 日期間舉行了多場特別會議 / 居民交流會，以便收集居民對有關元朗丈量約份第 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)的意見。

現隨函附上期間記錄，以供考慮。

如有其他查詢，請致電 [redacted] 與本處職員聯絡。

盧錫恩

加州花園服務處
物業及設施經理 盧錫恩 謹啟
物業管理人(第 1 級)牌照號碼:P1-853764

2026 年 8 月 25 日

附件：會議 / 居民交流會記錄

RECEIVED
25 AUG 2026
Town Planning Board

加州花園雅仕居第二十五屆業主委員會
雅仕居特別會議記錄

日期　2026 年 8 月 14 日
時間　晚上 8 時 30 分
地點　加州花園會所宴會廳 A

出席	委員	梁偉雄先生 (主席) 楊慧良女士 (副主席) 黎翠霞女士 (秘書) 羅國禮先生 梁 彭先生 吳敏華女士 黃玉娟女士
	列席及登記居民	14 人
	其他列席居民	約 5 人
	嘉賓	徐偉凱先生 - 元朗區議會議員
	服務處	鄧泳棋小姐 – 高級物業主任 梁振強先生 – 助理物業主任
記錄		鄧泳棋小姐 – 高級物業主任

1　議程: 收集雅仕居居民意見

1.1　有居民質疑安老院的需求

居民表示截至 2026 年 6 月底的統計，元朗區共有 41 間私營安老院，共有 4920 個宿位；其中錦田一帶佔了 14 間，提供超過 1,427 個宿位，佔全區比例高達 29%。院舍有過度集中問題，錦田及周邊地區（如青山公路沿線）的安老院舍密度極高，接近三成的全區集中度引發對區域規劃合理性的質疑。

另外，根據 2021 年人口普查數據，加州花園及加州豪園人口約為 4,677 人，平均年齡為 46.6 歲，估計現時平均年齡約為 52 歲）。由於本地人口總數不大且總體未算高齡，安老院舍的需求可能主要來自區外居民，而非加州花園。

1.2　有居民認為土地用途與規劃原意違背

居民表示該區屬於「住宅（丙類）」低密度平房區，商業設施原意僅為服務本地居民。擬建的安老院舍並非主要服務本地居民，違反了區域原本的規劃方向。若商場改作安老院舍，將佔用原有的零售及購物空間，直接損害業主的日常配套權益。

商場外部份私家路由雅仕居業主出資維修保養。若引入安老院舍等商業項目，商業車流及外來人員將頻繁使用該等道路，車流噪音對鄰近單位（如雙數單位）造成滋擾，且維修費用卻要由雅仕居業主承擔，極不合理。

新式發展項目在興建時可獲豁免相關面積以設立老人院，但本屋苑已屬於完全建成的屋苑，業主買樓時並無此預設條款。現時做法等同於「用業主的資源與設施供商業機構做生意」，變相剝奪居民權益。

1.3 有居民認為商業清場與買樓承諾落空

居民表示商戶（如日本城等）疑似被趕走以騰出空間。此舉違反業主當初買樓時對屋苑配套設施的承諾與期望，並對屋苑未來樓價及品質造成嚴重負面影響。

1.4 有居民認為首例低密度屋苑改建不合理

居民表示過去坊間改建為安老院舍的多為市區高密度空置酒樓，而本屋苑為全港極少數（甚至唯一）的低密度住宅區，強制進行高密度改建極不合理。

1.5 有居民認為城規會「污水評估報告」數據不實

居民表示污水評估報告忽略現有高耗水設施，報告未有精確計算現時 24 小時營運的健身室（如 24/7）等設施因淋浴所產生的巨大污水量。

另外，污水評估報告嚴重低估安老院舍排污量。因為原址過往僅為幼稚園或教會，基本無大量煮食及洗滌需求；改為安老院舍後將涉及 24 小時運作、大量餐飲煮食、日常衣物洗滌及醫療廢物處理，其污水產生量遠超以往。

居民擔心排污基建承載力堪憂。屋苑過往（如日葵徑一帶）已曾出現油污堵塞及污水溢出問題。若再引入 24 小時營運且排污量巨大的安老院舍，現有的下水道等基礎設施恐難以承受。

1.6 有居民認為管理服務質素嚴重下降

居民認為過往有保安員及現場管理人員駐守商場，但現時改為無人化管理，形成放任不理的狀態。

2 其他事宜

2.1 徐偉凱先生 - 元朗區議會議員就議程發表意見。

徐議員辦事處已收到 105 封意見書並已協助傳真。

徐議員表示已聯同 22 位區議員於 8 月 5 日向城規會提交聯署反對意見信，明確指出設立安老院違反地契商業用途條款、周邊已有足夠安老設施、交通配套不足等三大反對理由，及聯同姚議員向城規會提交反對信，指出道路網承接力不足而影響緊急應對風險、欠缺必須的長者戶外康樂及休閒空間及宏觀規劃的錯配。

2.2 共 22 名出席居民(包括非雅仕居居民)簽名反對於加州花園廣場設立安老院。

會議於晚上 10 時 32 分結束。

PALM SPRINGS 加州花園 服務處 MANAGEMENT SERVICES OFFICE
Humphrey Le
P1-853764
Signature Full Name
(1)

加州花園服務處

加州花園
爵仕居居民意見交流會

日期　2026 年 8 月 17 日
時間　下午 3 時
地點　加州花園會所宴會廳 A

出席　列席及登記居民　16 人

其他列席居民　約 5 人

服務處　盧錫恩先生 - 物業及設施經理
鄧泳棋小姐 - 高級物業主任
范秀華先生 - 物業主任

記錄　鄧泳棋小姐 - 高級物業主任

有關就元朗丈量約份第 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)的諮詢文件，爵仕居居民意見如下：

1　居民認為違反規劃

居民認為商場業主將商場管理責任轉嫁給住宅業主，違反項目原定用途。

2　居民認為安老院住宿用途違反地契條款

居民指出地契明確規定非住宅/商業發展部分嚴格排除住宅、酒店及服務式住宅等用途（即「不准住人」），又引用 2003 年「嘉寧大廈」商場改建安老院舍案之上訴庭判決先例。法庭當時裁定安老院舍含有「住宿」成分，屬於違反地契用途，即使取得牌照營運多年亦被判令遷出，認為現時改建方案屬同類違規行為及違反了地契條款。

3　居民認為申請文件不齊全

居民指出現有申請文件極不完整，僅附有申請表與污水評估說明，大幅欠缺城市規劃委員會（城規會）所要求的 18 項完整資料。

4　居民擔心環境、交通與保險隱患

居民極度關注未來安老院營運可能引致的異味、污水排放及對屋苑水循環系統造成的負荷。此外，亦擔心周邊交通混亂及外來車輛違泊問題，恐將阻塞緊急車輛通道，危及屋苑及居民安全。

5 居民認為居民巴士服務被濫用

居民強調屋苑居民巴士應僅限住宅居民乘坐。若開放予非居民（如商場訪客/員工）乘搭，將可能導致屋苑現有的保險條款失效，涉嫌違反主公契第 5.3 條。

6 居民認為加州花園商場管理不透明

居民批評商場管理人員長期駐守於元朗 YOHO Mall 而非駐守本村，導致交通擠塞等突發情況發生時未能即時處理。雖然加州花園控制室現時會轉介相關個案予 YOHO 服務處，但有居民反映致電該處時長期無人接聽，投訴亦未獲及時跟進。

7 居民認為成本分攤不公

居民要求明確釐清相關出入車路的道路屬性（Estate Common / Residential Common / Commercial Common）。居民認為，若該道路屬於 Estate Common，但主要使用者卻為商場，現行的費用分攤方式顯然不公。

8 有居民即場要求列席居民就商場部分鋪位擬建安老院及相關事宜表態：

18 名在場居民舉手反對商場改建為安老院舍。

18 名在場居民舉手贊成要求立即召開相關持份者諮詢及說明會，並須於晚上時段籌辦讓全體業主及邀請安老院營運者出席諮詢及說明會，要求商場業主、商場服務處代表出席並要求他們「白紙黑字」回應出席與否。

18 名在場居民舉手贊成要求召開加州花園全屋苑業主大會以討論是次議題。

9 有居民查詢服務處會如何提交意見。服務處表示會所設有意見收集箱，而收集的意見書會於截止日期前派員親身轉交城規會，事後會發出通告公佈收到的意見數量。

10 有居民表示服務處應舉行加州花園全屋苑業主大會。服務處表示大廈公契沒有舉行加州花園全屋苑業主大會的機制，惟會諮詢法律意見。

11 有居民質疑為何不邀請發展商，並要求舉行加州花園業主大會。服務處回應本次會議旨在收集居民意見，會後將整理意見總匯向公司報告。

交流會於下午 5 時 17 分結束。

PALM SPRINGS 加州花園 服務處 MANAGEMENT SERVICES OFFICE
Humphrey L
PJ-853764
Signature Full Name
(1)

加州花園服務處

加州花園俊仕居第二十一屆業主委員會
俊仕居特別會議記錄

日期　2026 年 8 月 17 日
時間　晚上 8 時 30 分
地點　加州花園會所宴會廳 A

出席　委員　何志傑先生

服務處　鄧泳棋小姐 – 高級物業主任
劉嘉敏小姐 – 物業助理

記錄　鄧泳棋小姐 – 高級物業主任

1　議程: 收集俊仕居居民意見

1.1　居民認為偏離社區規劃初衷，嚴重影響居民日常生活

居民表示商場之原定規劃宗旨，乃為加州花園居民提供「自給自足」的日常生活配套。若改變其主要商業用途，將大幅削減居民生活所需的設施服務，極度不便。

1.2　居民認為有屋苑治安與保安隱患

居民表示改建為安老院舍後，將引致大量外來探訪人士頻繁進出，開放商場用途將打破現有治安防線，增加治安風險。

1.3　居民認為有風災安全風險

居民表示屋苑周邊樹木繁茂，在極端天氣（如颱風吹襲）期間極易發生樹木倒塌，阻礙道路。若興建安老院舍，極可能影響長者緊急就醫及救援車輛進出，對院友生命安全構成重大風險。

1.4　居民認為與當初售樓說明書不符

居民表示現時改變用途之方案與業主當年初售時售樓說明書內容嚴重不符。發展商未有履行當初的商業配套承諾，對現有業主的權益造成實質損害。

1.5 居民認為商舖組合缺乏多元化，建議參考鄰近成功經驗

居民表示商場應維持並優化商業服務功能。建議參考鄰近「錦綉花園」之商場模式，引進如郵政局、連鎖個人護理店（如萬寧）及各類民生店舖，營造更完善多元的社區生活圈。

會議於晚上 10 時結束。



加州花園服務處

加州花園偉仕居第二十八屆業主委員會
偉仕居特別會議

日期　2026年8月18日
時間　下午3時
地點　加州花園會所宴會廳A

出席　服務處　　盧錫恩先生 - 物業及設施經理
陳智宗先生 - 物業及設施經理
鄧泳棋小姐 - 高級物業主任
梁迪文先生 - 助理物業主任
劉嘉敏小姐 - 物業助理

列席及登記居民　27人

記錄　　鄧泳棋小姐 - 高級物業主任

1　**議程: 收集偉仕居居民意見**

1.1　就有關是次會議有27名居民出席，出席之居民普遍認為規劃申請編號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。居民指商舖對居民日常生活的便利性極為關鍵，主要問題包括:商場違反地契建築物用途限制、違反大廈主公契條文、社區定位不符與配套設施被剝奪、公眾衛生風險、交通負荷與緊急救援風險、訪客及員工佔用專用穿梭巴士、頻繁召喚救護車所產生的噪音、屋苑治安及管理費與資產價值的影響、改建項目數據缺乏透明度及圖則未反映實況等問題。

故此，有關申請嚴重影響居民日常生活空間，對擬議用途對屋苑的管理及整體安全造成過度負擔。

PALM SPRINGS 加州花園 服務處 MANAGEMENT SERVICES OFFICE
Humphrey Lo
P1-853764
Full Name
(1)

會議於下午4時14分結束。

加州花園服務處

加州花園偉仕居第二十八屆業主委員會
偉仕居特別會議

日期　2026 年 8 月 20 日
時間　晚上 8 時 30 分
地點　加州花園會所宴會廳 A

列席及登記居民　15 人

服務處　盧錫恩先生 - 物業及設施經理
陳智宗先生 - 物業及設施經理
鄧泳棋小姐 - 高級物業主任
梁迪文先生 - 助理物業主任
劉嘉敏小姐 - 物業助理

記錄　鄧泳棋小姐 - 高級物業主任

1　**議程: 收集偉仕居居民意見**

1.1　主席馮先生報告將以加州花園業主委員會名義而非偉仕居業主委員會名義向相關部門發出反對意見信件。

1.2　就有關是次會議有 15 名居民出席，出席之居民普遍認為規劃申請編號 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反對，主要問題包括: 擬議安老院可能涉及違反地契及主公契對商舖用途的限制、交通負荷、訪客問題及影響穿梭巴士安排，以及救護車頻繁出入所造成的噪音及安全問題、商場原有社區配套可能被削減，影響居民日常生活、城規會一旦批准申請，日後同類或擴建申請可能較容易獲批，居民其後反對的難度及訴訟成本亦可能增加，另缺乏元朗區安老院床位需求及供應數據，難以評估提供約 90 個床位的實際效益。

居民建議同時致函地政署、運輸署及社會福利署，分別反映地契、交通及安老院床位供應等問題，並要求城規會充分考慮居民意見及項目對屋苑管理、公共衞生、交通和整體安全的影響。

會議於晚上 10 時結束。

PALM SPRINGS 加州花園 服務處 MANAGEMENT SERVICES OFFICE
Signature Humphrey L... P1-853764 Full Name
(1)

加州花園服務處

KAI SHING
MANAGEMENT SERVICES
啟勝管理服務

1268 to 1447

Please address all correspondence to Head Office.
In Reply Please Quote :
OUR REF. : PS/L1280/2026

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

敬啟者：

有關：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)的意見

現謹此通知　貴會，本處曾於屋苑會所內設置意見收集箱，以便協助收集居民對有關元朗丈量約份第 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)的意見。

截至本函發出日期，本處共收到居民提交的意見書 156 份。現隨函附上所有收集的書面意見，以供考慮。

如有其他查詢，請致電 [redacted] 與本處職員聯絡。

盧錫恩

加州花園服務處
物業及設施經理 盧錫恩　謹啟
物業管理人(第 1 級)牌照號碼:P1-853764

2026 年 8 月 25 日

RECEIVED
25 AUG 2026
Town Planning Board

附件：居民意見書

1268

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 醫療廢物與後勤物流線重疊，構成公眾衛生風險

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

2.模糊私人屋苑與外來公共設施界線，增加保安管理負擔

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

3. 申請人未能證明缺乏替代地點，缺乏改劃迫切性

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

4. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

申請人宣稱：擬建方案每日污水量（79.0 m^3）比原獲批圖則（Approved GBP）的 128.6 m^3 減少了近 39%。

反對理據：申請人以多年前圖則中「假設有 960 m^2 巨型餐廳」的虛構極限值作對比。根據排污報告 Appendix 2.1 實地調查，現時商場實際餐飲鋪位僅得 26 m^2（桑名食堂）。若以現時真實商業基線計算，引進 24 小時運作且含 90 張床位的安老院後，總污水量反而由目前的約 53 m^3/日 暴增逾 49%。申請人企圖以數字遊戲誤導城規會。

5. 高濃度醫療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網

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

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Yau Cheuk Him

簽署 Signature

日期 Date 22-8-2026

最近發生狗隻咬人的案件：

1268

港島渣甸山今早(20 日/周四)有大狗咬傷人，一名女途人途經祈禮士道時，據報一隻逾 20 公斤重的大狗，從鄰近獨立屋衝出撲上其身，咬修及抓傷其左邊肩背。案件交由漁護署跟進。

打鼓嶺今日(20 日)發生懷疑狗隻襲擊人類致死案件。一名「狗酒店」及犬隻訓練中心的 33 歲女負責人，被發現倒斃上址地面草地，身上有懷疑被狗隻咬噬傷痕。警方指，經翻查閉路電視後，發現女事主在狗舍餵飼一頭寄養唐狗後，因狗隻不肯返入籠，突然襲擊女事主，雙方糾纏並滾出室外草地。她身上多處傷痕，包括頭頸等。魚護署事後已將涉事狗隻帶走。

加州花園和加州豪園是可以養狗的受歡迎的屋苑，老人院正正處於兩區之間商場位置，裡面有兩間寵物美容中心，是狗隻必經之路，最期狗隻咬人請問香港那有一間老人院選址在狗屋苑!!!

請貴會再三考慮

意見詳情 (附頁)
Details of the Comment (Attached pages)
6.「車流量淨增長為零」嚴重脫離真實高峰

申請人宣稱：引用《交通規劃及設計手冊》（TPDM）數據，指改劃後上午尖峰時段車流量與現狀完全相同（淨增長為 0 pcu/hr）。

反對理據：TPDM 的平均數據忽視了安老院運作的「時間集中性」。週末及節假日（如重陽、清明、母親節等）為家族探訪高峰期，數以百計的探訪者私家車、復康巴士會集中於同一時段湧入屋苑，造成加州大道（Palm Springs Boulevard）嚴重擠塞。申請人的平均計算未能反映最惡劣情況（Worst-case Scenario）。

7. 僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊

申請人宣稱：扣除剩餘商業所需後，將釋出 1 個裝卸位供安老院使用。

反對理據：1 個裝卸位需同時應付：① 每日定時餐飲物資送貨、② 醫療氣體與藥物補給、③ 醫療廢物專車收集、④ 復康巴士接送、⑤ 突發救護車停泊。一旦多於一輛大型車輛同時到達，必定佔用主要車道，導致加州花園入口交通癱瘓。

8. 缺乏獨立急救車輒（救護車）專用停泊避車灣

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

9. 元朗全區床位短缺，不應強加於私人住宅屋苑

申請人宣稱：引用元朗區議會文件，指元朗區安老床位短缺 1,784 張，故申請有合理性。

反對理據：元朗區的整體床位短缺應由政府透過「政府、機構或社區」（G/IC）用地或新發展區（如北部都會區）解決。申請人企圖將全區的公共福利責任，強加於私營低密度住宅屋苑（R(C) Zone）的私人商業設施內，嚴重損害本屋苑業主權益

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至卧床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Ma. Chuy Yee Susanna

簽署 Signature

日期 Date 22/08/2026

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

【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。

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] Sharon Dayo

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

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

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼]

電郵地址 (Email)： [請填寫電郵地址] [redacted]

簽署： _____ **日期：2026 年 22 月 08 日**

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

1. 扭曲「幼稚園過剩」理據，剝奪居民選擇權

申請人宣稱：區內幼稚園課室過剩159間，故將前幼稚園空置鋪位改建為安老院屬「反映需求」。

反對理據：幼稚園停辦後的空間應還原為符合《住宅（丙類）》規劃意向的民生零售或醫療診所用途，而非強行轉為另一種高度封閉式的住宿機構。

2. 違反《住宅（丙類）》地帶之原定低密度規劃意向

反對理據：根據 OZP S/YL-MP/9 註釋，「住宅（丙類）」地帶旨在提供低層、低密度的住宅環境，商場則為居民提供日常商業支援。引進 24 小時高密度入住機構（90 Beds + 32 員工），引入大量外來流動人口，徹底破壞低密度社區的寧靜與土地用途相容性。

3. 樹立私營商場「去商業化」之惡劣先例（Adverse Precedent）

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

4. 實質剝奪地下逾40%核心民生商業樓面

申請人宣稱：改劃後商場仍留有5,212.7㎡商業樓面，不影響零售供給。

反對理據：G1-G3及G5-G8鋪位高達973.8㎡，佔商場總面積22.5%，更佔據地下（G/F）逾40%的黃金核心人流鋪位。加州花園位置偏遠獨立，居民極度依賴地下鋪位。一口氣削減近半地下民生樓面，將使未來引進診所、復康用品店、特色餐飲等空間被永久封死。

5. 商場中央通道行人動線嚴重交織與衝突

反對理據：翻查申請圖則（Figure 3.1），安老院出入口及通道位於商場主要走廊。院友輪椅出入、探訪人流、外判護理員，將與前往超級市場及便利店購物的居民、兒童人流直接交織，在狹窄通道內極易引發跌倒及碰撞事故。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAU HIU YIM DAWN

簽署 Signature _____ 日期 Date 23/8/26

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

6. 私人屋苑保安及防疫屏障全面破裂

反對理據：加州花園為封閉式私人屋苑。安老院營運每日將引進數以百計的外來探訪者、外判物資車隊及醫護人員自由進出商場，使私人屋苑與外來公共設施界線模糊，大幅增加屋苑管理處在保安及傳染病控管上的巨大負擔。

7. 消防疏散重疊：行動不便長者難以在火警中逃生

反對理據：擬建鋪位屬室內深進式商業空間。90 名長者大多行動不便甚至卧床，一旦商場其他店舖（如餐飲/超市）發生火警，安老院疏散路線與商場公眾逃生走廊重疊，長者與購物民眾擠塞於公眾通道，極易引發嚴重踩踏及滯留慘劇。

8. 醫療廢物（Clinical Waste）穿梭公眾通道之衛生風險

反對理據：安老院每日產生大量醫療廢物（如污染紗布、針頭、紙尿褲）。加州花園廣場缺乏獨立的後勤服務走廊（Service Corridor），醫療廢物運送被迫經過公眾顧客出入的走廊及停車場，對居民構成實質公共衛生威脅與心理滋擾。

9. 深夜緊急救援與 24 小時運作噪音滋擾住宅安寧

申請人宣稱：噪音報告 NIR 指交通噪音僅 61-66 dB(A)，符合標準。

反對理據：申請人的噪音報告，完全忽視了安老院本身的營運噪音。24 小時運作產生的深夜人員交接、抽風系統運作，特別是深夜頻繁召喚救護車，警號及急救人員進出噪音，會直接打破加州花園低密度住宅區，應有的安寧環境（Residential Amenity）。

1272

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至臥床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Sherry Lumbao
簽署 Signature
日期 Date 23/08/2026

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

1. 醫療廢物與後勤物流線重疊，構成公眾衛生風險

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

2.模糊私人屋苑與外來公共設施界線，增加保安管理負擔

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

3. 申請人未能證明缺乏替代地點，缺乏改劃迫切性

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

4. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

申請人宣稱：擬建方案每日污水量（79.0 m^3）比原獲批圖則（Approved GBP）的 128.6 m^3 減少了近 39%。

反對理據：申請人以多年前圖則中「假設有 960 m^2 巨型餐廳」的虛構極限值作對比。根據排污報告 Appendix 2.1 實地調查，現時商場實際餐飲鋪位僅得 26 m^2（桑名食堂）。若以現時真實商業基線計算，引進 24 小時運作且含 90 張床位的安老院後，總污水量反而由目前的約 53 m^3/日 暴增逾 49%。申請人企圖以數字遊戲誤導城規會。

5. 高濃度醫療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網

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

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 23/8/24

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

6.「車流量淨增長為零」嚴重脫離真實高峰

申請人宣稱：引用《交通規劃及設計手冊》（TPDM）數據，指改劃後上午尖峰時段車流量與現狀完全相同（淨增長為 0 pcu/hr）。

反對理據：TPDM 的平均數據忽視了安老院運作的「時間集中性」。週末及節假日（如重陽、清明、母親節等）為家族探訪高峰期，數以百計的探訪者私家車、復康巴士會集中於同一時段湧入屋苑，造成加州大道（Palm Springs Boulevard）嚴重擠塞。申請人的平均計算未能反映最惡劣情況（Worst-case Scenario）。

7. 僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊

申請人宣稱：扣除剩餘商業所需後，將釋出 1 個裝卸位供安老院使用。

反對理據：1 個裝卸位需同時應付：① 每日定時餐飲物資送貨、② 醫療氣體與藥物補給、③ 醫療廢物專車收集、④ 復康巴士接送、⑤ 突發救護車停泊。一旦多於一輛大型車輛同時到達，必定佔用主要車道，導致加州花園入口交通癱瘓。

8. 缺乏獨立急救車輒（救護車）專用停泊避車灣

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

9. 元朗全區床位短缺，不應強加於私人住宅屋苑

申請人宣稱：引用元朗區議會文件，指元朗區安老床位短缺 1,784 張，故申請有合理性。

反對理據：元朗區的整體床位短缺應由政府透過「政府、機構或社區」（G/IC）用地或新發展區（如北部都會區）解決。申請人企圖將全區的公共福利責任，強加於私營低密度住宅屋苑（R(C) Zone）的私人商業設施內，嚴重損害本屋苑業主權益

1271

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 住宅內類，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，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商區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
撥扣，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊
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，噪音管控及排污系統等，都能最善最美，所以經對沒有充
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，進背政府和
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巴士，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，並未符合處大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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歐鄧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純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，佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五、治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流較盛，工作人
員、醫護人員、探訪者，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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、環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量持污水及醫物處理，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，必然產生意大醫療廢物，感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，
並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署
Signature

日期
Date 24-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1275

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、法理依持：
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，如卅花園商場屬於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，如道路和持污等的負荷，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（编號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二、政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (编號：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殘理需求。
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，噪音管控及排污系統等，都能最善盡美，所以絕對沒有充分理由，故意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和在存有各項未能解決的問題下，強行把居民賴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，進背政府和諧的理念。

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，並未符合庞大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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。

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.堅缩民生店鋪空間：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。佔整個商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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，跨區接送教學，極度不方便，嚴重違背政府鼓勵生育政策，將嚴重堅縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五.治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量庞大，造成長遠治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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，商業開物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

七、環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，噪音滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理設，維修及保養均由業主負責，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，必然產生意大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Lo ka ki

簽署

Signature

日期

Date 24-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，如州花園商場屬於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。
本會為如州花園業主委員會，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），表達極度剛切並致函提出嚴正反對。

二、 政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在如州花園和如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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊社區安老及殘理需求。
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，基建設施，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，和在存有各項未能解決的問題下，強行把居民賴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
如州花園和如州豪園，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，並未符合意大的車輛流量需求，如州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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，如州大道之管理及維修開支乃由如州花園及毗鄰如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)：如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成營運考量，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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本供戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於如州花園和如州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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：如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、 環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，噪音滋擾
7a.根據公契：如州花園和如州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，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，必然產生意大醫療廢物，感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒度情折

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

簽署 Signature 黃彥工 日期 Date 24-8-2025

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1277

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、法理依持：
違反當初規劃意向，一旦申請過造，將造成不可逆轉，極壞的先例，加州花園商場屬於Residential group C 住宅內類，規劃意向：屬於低密度住宅特色，避免加重區內基建設施，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，發展商有責提出規劃申請，不等於城規會必須批准。
本會為加州花園業主委員會，依法代表本苑業主及住戶，就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二、政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，基建設施，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，後甚原居民的利益，加劇社會矛盾，違背政府和當的理念。

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，並未符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張，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歐鄧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.背棄原定規劃意向（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，將求做到自給自足。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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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，跨區接送較學，極度不方便，嚴重違背政府鼓勵生育政策，將嚴重壓縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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. 災難事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業關物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

七、環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，噪音滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Signature 強

日期 Date 24-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

1. 醫療廢物與後勤物流線重疊，構成公眾衛生風險

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

2.模糊私人屋苑與外來公共設施界線，增加保安管理負擔

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

3. 申請人未能證明缺乏替代地點，缺乏改劃迫切性

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

4. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

申請人宣稱：擬建方案每日污水量（79.0 m^3）比原獲批圖則（Approved GBP）的 128.6 m^3 減少了近 39%。

反對理據：申請人以多年前圖則中「假設有 960 m^2 巨型餐廳」的虛構極限值作對比。根據排污報告 Appendix 2.1 實地調查，現時商場實際餐飲鋪位僅得 26 m^2（桑名食堂）。若以現時真實商業基線計算，引進 24 小時運作且含 90 張床位的安老院後，總污水量反而由目前的約 53 m^3/日 暴增逾 49%。申請人企圖以數字遊戲誤導城規會。

5. 高濃度醫療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網

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

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment TAM CHE WAI RAYMOND

簽署
Signature

日期
Date 22-8-2026

最近案件：

港島渣甸山今早(20 日/周四)有大狗咬傷人，一名女途人途經祈禮士道時，據報一隻逾 20 公斤重的大狗，從鄰近獨立屋衝出撲上其身，咬修及抓傷其左邊肩背。案件交由漁護署跟進。

打鼓嶺今日(20 日)發生懷疑狗隻襲擊人類致死案件。一名「狗酒店」及犬隻訓練中心的 33 歲女負責人，被發現倒斃上址地面草地，身上有懷疑被狗隻咬噬傷痕。警方指，經翻查閉路電視後，發現女事主在狗舍餵飼一頭寄養唐狗後，因狗隻不肯返入籠，突然襲擊女事主，雙方糾纏並滾出室外草地。她身上多處傷痕，包括頭頸等。魚護署事後已將涉事狗隻帶走。

近期狗隻案件不斷發生，涉及人命，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，狗隻可在老人院四周散步，老人要面對狗隻的吠叫受驚嚇，或受攻擊，請問責任誰屬？試問香港哪有一間老人院的選址是位於一個四周也有狗居住，散步，生活的地步！！！

請貴會慎重考慮老人院的選址，如發生事故，將引發社會嚴重指責，責任誰屬？

請貴會再三考慮清楚！！！

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

6.「車流量淨增長為零」嚴重脫離真實高峰

申請人宣稱：引用《交通規劃及設計手冊》（TPDM）數據，指改劃後上午尖峰時段車流量與現狀完全相同（淨增長為 0 pcu/hr）。

反對理據：TPDM 的平均數據忽視了安老院運作的「時間集中性」。週末及節假日（如重陽、清明、母親節等）為家族探訪高峰期，數以百計的探訪者私家車、復康巴士會集中於同一時段湧入屋苑，造成加州大道（Palm Springs Boulevard）嚴重擠塞。申請人的平均計算未能反映最惡劣情況（Worst-case Scenario）。

7. 僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊

申請人宣稱：扣除剩餘商業所需後，將釋出 1 個裝卸位供安老院使用。

反對理據：1 個裝卸位需同時應付：① 每日定時餐飲物資送貨、② 醫療氣體與藥物補給、③ 醫療廢物專車收集、④ 復康巴士接送、⑤ 突發救護車停泊。一旦多於一輛大型車輛同時到達，必定佔用主要車道，導致加州花園入口交通癱瘓。

8. 缺乏獨立急救車輒（救護車）專用停泊避車灣

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

9. 元朗全區床位短缺，不應強加於私人住宅屋苑

申請人宣稱：引用元朗區議會文件，指元朗區安老床位短缺 1,784 張，故申請有合理性。

反對理據：元朗區的整體床位短缺應由政府透過「政府、機構或社區」（G/IC）用地或新發展區（如北部都會區）解決。申請人企圖將全區的公共福利責任，強加於私營低密度住宅屋苑（R(C) Zone）的私人商業設施內，嚴重損害本屋苑業主權益

【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。

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] Sit Yat Fung Jonathan

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** 23 **日**

1280

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 黃月瑜

簽署 黃月瑜 日期

Signature Date 21.8.2026

1281

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 容海松

簽署 日期

Signature Date 22/8/26

1282

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

本人認為安老院營運涉及接送長者車輛較頻密出入，與附近居民人流及車流共用通道，為加州花園大道一帶帶來擠塞及安全風險。
而且，相關噪音及運作或影響居住環境及附近的自然生態保育，缺乏各種環境評估及噪音、車流評估，與現行政策及城市規劃不符。

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 2026.08.22

寄付：城市規劃委員會
標題：A/YL-MP/417 1283

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 1283

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、和生園），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，純粹利用現成商舖牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

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，
地面層商舖改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：陳嘉俊　　簽署：

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期: 12, AUG, 2026

1284

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

反對安老院在如此花園

① 因私人屋苑，范地方，會吸引外人進入，可引起
商舖、保安、及全住戶安全擊、情緒影響。

② 進出人口問題、需增加屋苑安全度，合管理
費增加，影响的支出情況增加，無法計算。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 2026-8-22

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

③ 衛生問題，如何令居民安心。

④ 老年人等無法生活自理人士，平時冷、救護車等會到的居民。

⑤ 若發生事情(任何)，追責及追討等一切事情，如何追索？

⑥ 其他問題

反對在北州花園開老人院

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

1. 醫療廢物與後勤物流線重疊，構成公眾衛生風險

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

2.模糊私人屋苑與外來公共設施界線，增加保安管理負擔

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

3. 申請人未能證明缺乏替代地點，缺乏改劃迫切性

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

4. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

申請人宣稱：擬建方案每日污水量（79.0 m^3）比原獲批圖則（Approved GBP）的 128.6 m^3 減少了近 39%。

反對理據：申請人以多年前圖則中「假設有 960 m^2 巨型餐廳」的虛構極限值作對比。根據排污報告 Appendix 2.1 實地調查，現時商場實際餐飲鋪位僅得 26 m^2（桑名食堂）。若以現時真實商業基線計算，引進 24 小時運作且含 90 張床位的安老院後，總污水量反而由目前的約 53 m^3/日 暴增逾 49%。申請人企圖以數字遊戲誤導城規會。

5. 高濃度醫療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網

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

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment ANDRE Ip. WANG Him

簽署 Signature

日期 Date 2026.08.15.

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

6.「車流量淨增長為零」嚴重脫離真實高峰

申請人宣稱：引用《交通規劃及設計手冊》（TPDM）數據，指改劃後上午尖峰時段車流量與現狀完全相同（淨增長為 0 pcu/hr）。

反對理據：TPDM 的平均數據忽視了安老院運作的「時間集中性」。週末及節假日（如重陽、清明、母親節等）為家族探訪高峰期，數以百計的探訪者私家車、復康巴士會集中於同一時段湧入屋苑，造成加州大道（Palm Springs Boulevard）嚴重擠塞。申請人的平均計算未能反映最惡劣情況（Worst-case Scenario）。

7. 僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊

申請人宣稱：扣除剩餘商業所需後，將釋出 1 個裝卸位供安老院使用。

反對理據：1 個裝卸位需同時應付：① 每日定時餐飲物資送貨、② 醫療氣體與藥物補給、③ 醫療廢物專車收集、④ 復康巴士接送、⑤ 突發救護車停泊。一旦多於一輛大型車輛同時到達，必定佔用主要車道，導致加州花園入口交通癱瘓。

8. 缺乏獨立急救車輒（救護車）專用停泊避車灣

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

9. 元朗全區床位短缺，不應強加於私人住宅屋苑

申請人宣稱：引用元朗區議會文件，指元朗區安老床位短缺 1,784 張，故申請有合理性。

反對理據：元朗區的整體床位短缺應由政府透過「政府、機構或社區」（G/IC）用地或新發展區（如北部都會區）解決。申請人企圖將全區的公共福利責任，強加於私營低密度住宅屋苑（R(C) Zone）的私人商業設施內，嚴重損害本屋苑業主權益

1286

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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，如加花園商場屬於Residential group C 住宅內類，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、政府北郊都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在如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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，違背政府和黨的理念。

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，並未符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張，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敬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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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，跨區接送教學，極度不方便，嚴重違背政府鼓勵生育政策，將嚴重壓縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五.治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成長遠治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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、環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，嚴重滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，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，必然產生意大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment FUNG HON LEUNG Raymond
簽署 日期
Signature Date 24 Aug 2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1287

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 楊月明

簽署

Signature 楊 日期

Date 24/8/2026

1287

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 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 楊月明

通訊地址：[redacted]

聯繫電話：[redacted]

簽署
Signature 楊

日期
Date 23/8/2026

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

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)

本人是新田居民, 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。

本人平常會到該商場超市購買日常用品、食物....等，甚多吉舖，滿心期待會有餐飲業進駐，就不用每次都要出元朗，省時也節省交通開支。

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，我們住在米埔，新田，牛潭尾.. 一帶居民的民生、康樂設施全缺，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...等未來建設，我們這區該是朝氣勃勃，另有一番新景象，跟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 楊月明
通訊地址：[redacted]
聯繫電話：[redacted] 簽署日期 24/8/2026

簽名Signature 楊

【社區整體版】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：

本人元朗區居民，就城規會規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖擬改劃為安老院）發表嚴正聲明，表達強烈反對立場。是次申請影響深遠，關乎整體社區之生活。

反對主要理由及申述細節：

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至卧床，逃生能力極低。加州花園廣場舖位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業舖位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下舖位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分舖位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業舖位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與

良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

本人嚴正要求城規會充分尊重社區主流民意，重視本區整體基建與居住品質，全面否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： Ho Lai Wan

身份類型 (Capacity)： [加州花園]

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

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼] [redacted]

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

簽署： _____ **日期：2026 年 8 月 23 日**

1289

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 LUK CHUN KAY ANDREW

簽署

Signature _____ 日期 Date 21st Aug, 2026

1290

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Aiza Mae Camacho

簽署
Signature Camacho

日期
Date 21 August 2026

1291

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

1) 嚴重影響加州花園及富園商場可供
停泊及營商用途.

2) 影響環境

3) 影響屋苑形像

4) 如果申請一旦獲得通過,將成為先例,不可逆轉,
將來可能整個商場都成為宿舍區。 洪創華

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21 - 8 - 2021

1092

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 ☐ ~~贊成~~ / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I ☐ ~~agree~~ / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24-8-2026

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.

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

堅決反對

1293

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 LUK WAI SING

簽署 Signature [signature]　日期 Date 21 August 2026

1294

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature J. Lam

日期
Date 21/8/2026

1294附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人，認為加州花園商場，除了要提供多一些商店供市民購物，也可以增加社區的公園設施，例如涼亭，石春徑，運動的吊環，舞台公開本土跳蚤市集。等活動設施。因為地方偏遠，我們需要多些店舖，支援配套，令居民生活更便利。

(不應設安老設施，本區已經商店嚴重不足。不應剝奪本區居民生活配套的最低權利。)

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

簽署 Signature V. Lam 日期 Date 21/8/2026

1295

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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
規劃申請：擬議社會福利設施(安老院)
意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
本人是加州花園居民。就上述規劃許可申請，本人致函提出反對。
個體理據如下：
1. 加州花園為低密度大型住宅屋苑，商場作為區內唯一商業配套設施，應該提供區內居民日常基本生活採購及民生服務所需。如果把商場區域大面積改劃為安老院舍，將會嚴重影响本社區配套功能，導致居民生活質量下降。
2. 加州花園及附近道路是為低密度屋苑而設計，未能應付龐大的車輛流量需求。再者，現有商場上落客貨位及車 P.T.O
1/2

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24 Aug 2026

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

道空間極為緊湊,按現在情況,道路及車位根本無法承受安老院舍帶來額外負荷。車輛佔道停泊與頻繁轉向,定必引致商場周圍交通癱瘓及增加交通安全風險。

3. 規劃許可申請的老人院舍大約有九十張牀位,位置處於加洲花園和加洲豪園中間位置,是兩區中間的核心地帶。如果申請成功,該院舍將會為本低密度住宅屋苑帶來大量非本區居民的人流,其中包括院舍住客,工作人員,院友的探訪者。每日龐大的人流,將會為本區帶來嚴重治安隱患,增加本區居民的治安風險及相關成本。

4. 居民購買或租賃本區單位時,原屬意一個寧靜而又有基本商業配套的住宅單位以作安居之用。然而上述規劃許可申請是徹底破壞本區安樂而寧靜的生活環境,完全違反居民當年移區本區的意願。

5. 從另一角度考慮,所涉及地段是否適合用作老人院舍?按資料顯示,該建議院舍位於加洲花園商場地下;正門(南面)面向巴士總站及加洲花園主幹道路(加洲豪園大道),正門與此相距不足十米;院舍西面緊靠著加洲花園公共停車場;院舍北面緊靠著小區馬路(日葵徑)及公共停車場出入口。如此格局,院舍周邊人流、車流可以想象。試問在如此嘈雜的環境下,院舍老人如何休養!

綜上所述,在上述地段改建老人院舍,從附近居民的立場或擬被安置到該院舍的老人福祉角度,都是不合適的。

本人在此提出反對該規劃許可申請。 2/2

1296

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 _____

簽署 Signature _____ 日期 Date _____

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

現在樓市及經濟已夠差了，直接影响一般住戶心情，如果再加上安老院的設置，將更加影响負面的感覺！

其實這類社福設施不應該設在社區的唯一商場，对整个商場環境拖低，更加直接再減絕所有區內區外人的消費力！可以用「沒有最差，只有更差」來形容。

希望物管處立即終止安老院的申請，及即應該積極提升商場的吸引力，例如降低租金盡量吸引大集團進注；現在好多日常消費都要去到另一區域才成！

實際上，飲食及大型街市都係好有需求的。

业主：[illegible]

1297

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人反對將加拿芬花園商場內部份舖位改建為安老院舍。

理由：
(1) 商場原先地契劃為提供及社區(包括加拿芬花園及加拿芬豪園及其附近的公眾人士)生活物品及各項生活所需服務，有部份服務需要大面積的商舖七超市、酒樓、食肆、用品店、幼兒園等若將申請範圍的大舖位批准，

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 2026-8-24

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

則商場餘下的小舖位不能提供大型店舖所需。
(一年前商場业主提高租金致原来營業中的酒樓被迫結業，至今商場等业仍未再引入新酒樓以滿足居民的需要。)

(2) 道路設计未能滿足加建安老院後引入的人流及貨物運輸及輔助服務的車輛等增幅。
加拿大園由青花它路开始至全区道路均为兩線通路(一来一回)設计，中間並無任何可容許路邊停泊的位置，所以建成安老院各項必需服務之物資及探訪的人流必會導致道路擁塞，特別是由加拿大道轉入我住居所擁有的小仙径及田英径才能進入商場附屬的停車場此路段必然會成為重點(若有外流油車更會成為堅難)。

(3) 加拿大園私有的污水处理廠(按当年批地條款必須設立时)已運作三十多年，近年已多次出現運作問題，其中最嚴重一次是原有的6個生物轉化輪(此名稱可能不正確，但是我們當時聽到的)其中一個壞了，把了泥头未回复修好(但不知是否真修好)其間的動污水化驗報告不合法例要求我們也不知道。所以若引入安老院產生的生活及各類污染物會否引致污水处理廠未能負荷。因污水處理廠的維修保養是由加拿大園承担，商場业主佔的百分比極細，無疑會將成本轉嫁給我們居民。

1298

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 13-8-2026

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.

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

商場設計是屋苑的生活配套設施用途，環境變化大家都不容易。應考慮屋苑居民需要以康樂、綠化、思維，作考慮，不應以管理公司只有向錢看的角度處理。這區域周邊都有安老院舍設施，望城規會審慎考慮，改變容易，撤消難，留下隱患後遺症。多謝。

【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。

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] SUN KE YUE

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

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

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： [signature]　　**日期：2026 年 2 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。

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] HE JINGLONG

身份類型 (Capacity)： [加州花園 / 加州豪園 居民 / 其他] ✓ [redacted]

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

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： 何景龍 **日期：2026 年** 3 **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。

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)： Amelia Mclaggan

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)： [redacted]

電郵地址 (Email)： [redacted]

簽署： _____ **日期：2026 年 08 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。

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] HE YANDA

身份類型 (Capacity)： [加州花園 / 加州豪園 居民 / N/A] ✓ [redacted]

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

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： 何彥達 **日期：2026 年 8 月 21 日**

1393

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 LIU MAN WAI, SHIRLEY

簽署 Signature

日期 Date 23rd Aug., 2026

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates **A/YL-MP/417** 1303

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。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 LIU MAN WAI, SHIRLEY

簽署

Signature _____ 日期 23rd Aug, 2026

Date

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

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 23-AUG-2026

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。

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

1305

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 扭曲「幼稚園過剩」理據，剝奪居民選擇權

申請人宣稱：區內幼稚園課室過剩159間，故將前幼稚園空置鋪位改建為安老院屬「反映需求」。

反對理據：幼稚園停辦後的空間應還原為符合《住宅（丙類）》規劃意向的民生零售或醫療診所用途，而非強行轉為另一種高度封閉式的住宿機構。

2. 違反《住宅（丙類）》地帶之原定低密度規劃意向

反對理據：根據 OZP S/YL-MP/9 註釋，「住宅（丙類）」地帶旨在提供低層、低密度的住宅環境，商場則為居民提供日常商業支援。引進 24 小時高密度入住機構（90 Beds + 32 員工），引入大量外來流動人口，徹底破壞低密度社區的寧靜與土地用途相容性。

3. 樹立私營商場「去商業化」之惡劣先例（Adverse Precedent）

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

4. 實質剝奪地下逾40%核心民生商業樓面

申請人宣稱：改劃後商場仍留有5,212.7㎡商業樓面，不影響零售供給。

反對理據：G1-G3及G5-G8鋪位高達973.8㎡，佔商場總面積22.5%，更佔據地下（G/F）逾40%的黃金核心人流鋪位。加州花園位置偏遠獨立，居民極度依賴地下鋪位。一口氣削減近半地下民生樓面，將使未來引進診所、復康用品店、特色餐飲等空間被永久封死。

5. 商場中央通道行人動線嚴重交織與衝突

反對理據：翻查申請圖則（Figure 3.1），安老院出入口及通道位於商場主要走廊。院友輪椅出入、探訪人流、外判護理員，將與前往超級市場及便利店購物的居民、兒童人流直接交織，在狹窄通道內極易引發跌倒及碰撞事故。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment TSE YIN PING

簽署 Signature Y. P. Tse.

日期 Date 22 August 2026

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

6. 私人屋苑保安及防疫屏障全面破裂

反對理據：加州花園為封閉式私人屋苑。安老院營運每日將引進數以百計的外來探訪者、外判物資車隊及醫護人員自由進出商場，使私人屋苑與外來公共設施界線模糊，大幅增加屋苑管理處在保安及傳染病控管上的巨大負擔。

7. 消防疏散重疊：行動不便長者難以在火警中逃生

反對理據：擬建鋪位屬室內深進式商業空間。90 名長者大多行動不便甚至卧床，一旦商場其他店舖（如餐飲/超市）發生火警，安老院疏散路線與商場公眾逃生走廊重疊，長者與購物民眾擠塞於公眾通道，極易引發嚴重踩踏及滯留慘劇。

8. 醫療廢物（Clinical Waste）穿梭公眾通道之衛生風險

反對理據：安老院每日產生大量醫療廢物（如污染紗布、針頭、紙尿褲）。加州花園廣場缺乏獨立的後勤服務走廊（Service Corridor），醫療廢物運送被迫經過公眾顧客出入的走廊及停車場，對居民構成實質公共衛生威脅與心理滋擾。

9. 深夜緊急救援與 24 小時運作噪音滋擾住宅安寧

申請人宣稱：噪音報告 NIR 指交通噪音僅 61-66 dB(A)，符合標準。

反對理據：申請人的噪音報告，完全忽視了安老院本身的營運噪音。24 小時運作產生的深夜人員交接、抽風系統運作，特別是深夜頻繁召喚救護車，警號及急救人員進出噪音，會直接打破加州花園低密度住宅區，應有的安寧環境（Residential Amenity）。

1306

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明） 請參閱附信件.

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，執意在三十幾年首區，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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment WENDY WONG

簽署 Signature

日期 Date 23 AUGUST 2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1306

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

Re: **Objection to Application A/YL-MP/417**

Proposed for Social Welfare Facility - Residential Care Home for Elderly at Palm Springs, Yuen Long, New Territories (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8)

Dear Sir/Madam,

I am writing to formally register my strong objection to the above proposal for Residential Care Home for Elderly at Palm Springs, Yuen Long, New Territories (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8).

Misuse of Original Land Use Deed of Mutual Convent

Palm Springs and Royal Palms is a low-rise, low density residential estate complex. The original use as stated in all property Deed of Mutual Convent solely states the purpose of use of the land is for low-rise, low-density residential developments.

The intent of the commercial shopping complex, Palm Springs Plaza was constructed for the sole and exclusive purpose of providing add-on retail and commercial facilities for the residents of the Palm Springs estate and not for the usage of non-residents.

According to Chapter 6 of the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG), "retailing can be defined as the selling of goods in small quantities direct to consumers".

Palm Springs Plaza is classified as a "Neighbourhood Shopping Centres – these are shopping areas within walking distance from residential neighbourhoods providing convenience goods and retail services to the local population."

It was never intended to serve the purpose of providing community healthcare or social services for the general public.

Hence, this defeats the original intent and is contradiction to the original Deed of Mutual Convent. There was no intention for any government of social welfare facility to be constructed or to be operated on the premises.

Impact to Residents and Home Owners

As previously mentioned, Palm Springs and Royal Palms is a low-rise, low density privately owned residential complex, it is a highly secured residential complex. The

construction of a residential care home for elderly facility would greatly exert strain on its current infrastructure facilities.

Firstly, the residents' shuttle bus facilities which is paid for by the property owners is currently under pressure. The residents' shuttle bus is not opened to the public and requires prior verification and registration before passengers can board the buses.

The number of non-resident visitors to the community would increase dramatically, due to family members or acquaintances who will visit those elderly facilities.

Secondly, the Palm Springs Boulevard is a narrow driveway, serving the purpose of a passageway for only private residential cars and the residents' shuttle buses to travel in and out of the community. It was not designed or built to be used as a frequent public passageway for ambulances and elderly care transportation vehicles.

Operating an elderly residential care home requires strong and efficient waste management facilities. Currently all waste management facilities within the community are paid for by and the onus of the Palm Springs and Royal Palms property owners.

Palm Springs is currently undergoing a major water pipeline replacement project in which all of the property owners have been required to pay for. The additional of an elderly residential home facility will force the current property owners of Palm Springs and Royal Palm to bear the costs of the maintenance of additional waste management facilities which will not directly benefit the current residents. Additional public consultation from the relevant government departments will be required. An unwelcomed and extremely costly process which the current property owners of Palm Springs and Royal Palm have endured over the past years.

Palm Springs and Royal Palm is a high-end residential complex. The construction of a Social Welfare Facility is completely at odds with the image and reputation of Palm Springs and Royal Palm as a high-end residential complex. This will significantly affect the property prices, causing a significant, the entire residential complex.

Hygiene Issues and strain to the local community

Should a major outbreak of any diseases, the community would be susceptible to being affected. In affect, this is forcing the current residents include children and also elderly residents to be directly exposed to the high risks of a community outbreak; people who did not choose to be exposed to from the very beginning.

Overall, I, as a resident and property owner of Palm Springs, I strongly object to the construction of a residential care home for elderly facility within Palm Springs and object to application no. **A/YL-MP/417.**

Wendy Wong [redacted]

1396

[redacted]

[redacted]

[redacted]

cc: Humphrey Lo, Property & Facility Manager

Palm Springs Management Services Office (Kai Shing Management Services Limited)

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！

1307 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)

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。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 23-Aug-2026

1308

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

我不同意建築安老院

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

簽署 Signature 張根玉 日期 Date 20-8-2026

1309

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人□ 贊成 /☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 13.08.2026

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.

1310

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 LAU YIU WAI

簽署 Signature Lau Yiu Wai 日期 Date 17 Aug 2026

1311

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 8/12/2016

備註 Remarks :
1. 如有其他意見，請於意見詳情(附頁)填寫；
   Should you have further comment, please fill in at details of the comment (attached pages);

2. 提意見人須於第3頁填寫詳細資料。
   Commenter shall provide particulars at p.3.

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

現時香港特區政府正銳意發展北部都會區，新田亦將重點發展成為創新科技樞紐，然而，此時卻有人申請要把加州花園廣場改劃為安老院舍，實在令人啼笑皆非。或者申請人是要和城市規劃委員會開一下玩笑，挑戰一下城規會各委員的智慧。

加州花園廣場是服務加州花園和加州豪園兩屋苑居民的商場，而現時兩屋苑的居民幾可肯定對安老院舍沒有任何需求。若該院舍要對外開放，則會面對很多問題，因為這裡根本沒有對外的公共交通，商場其他配套也嚴重不足，住院老人的家人，如何能到來探望？相反，元朗區內的安老院其實多得很，所以完全沒有需要在加州花園內多辦一所。

事實上，現時加州花園廣場和商場，對兩屋苑居民日常生活的需要，也未能滿足得到，例如茶樓早已消失了很久，就是茶餐廳現也欠奉，至於餅店、理髮店、文具/玩具店、五金店、醫務所、藥房、街市、... 等等，一概都是沒有的。現時最能為兩屋苑居民提供生活百貨的，是加州花園廣場內的真好店 (日本城)，然而這個舖位，正正會因為今次的申請，而變成了安老院的一部份！請問各位城規會委員，按城規會促進社區衛生、安全、便利及一般福利的宗旨，閣下怎可能批准是次擬議安老院的申請？！

1312

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

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.

1313

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

本人堅決反對此規劃編號 A/YL-MP/417
的提議用作安老院之用。
這會隔離人煙出currently影響加州花園的
安全。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 2026年8月15日

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人反對這項申請，理由如下：
(1) 老人院完全人感覺和以生活家居為主的商住當不協調。
(2) 自然久不久會有救護車出入接送病患老人家，尤其是晚上，白車及閃燈令人不安，而皮土臨加拱花園寧靜氣氛。
(3) 老人院並非禁閉營，自由在老人家在外圍散步，呼吸新鮮空氣，這些走來走去的「行人」會在商場外面及路旁停車場出現，令其他商場客人及停車場使用者制造麻煩，甚至危險。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 19-8-2026

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

(4) 精力和體力更好的老人家甚至會行往屋村主要馬路，2個住戶俱樂部，甚至屋苑各車道入口，阻礙行人及車輛出入，甚至影响屋苑保安工作。

(5) 老人院會引致額外交通負荷，假設A會有親人來探訪老人家，這對目前交通都有流量。

(6) 行步老人院的老人家對日葵徑和青木窩徑的居民產生侵扰。

【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。

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] 黃月玲

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

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 19 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。

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] 李潔梅

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： [signature] **日期：2026 年 8 月 19 日**

1317

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 10 Aug, 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.

1318

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 徐振強

簽署

Signature

日期

Date 27/8/2024

1313

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 黃浚儀

簽署

Signature

日期

Date 22/8/2026

1320

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 徐爾珩

簽署 Signature _____ 日期 Date 24/8/2026

1321

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 徐文發

簽署 Signature _____ 日期 Date 22/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

1322

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: 王偉諱

簽署:

電話: [redacted]

日期: 24/8/2026

致：城市規劃委員會秘書處

1323

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: 陳慧嫻

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 24/8/2026

1324

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

反對改變加州花園廣場
改變用途

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21-08-2016

1325

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，無論在邊宇建築，基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，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，並未符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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署
Signature

日期
Date 19 Aug 2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1326

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

城規會主席及全體委員：
本人為元朗加州花園/加州豪園之物業業主及車主，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大業主權益。
反對主要理由及申述細節：
(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力
加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。
(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境
院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。
(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款
加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。
綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

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

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
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署 陳少梅 日期 18/8/2026
Signature Date

1328

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature Tanny 日期 Date 18-8-2016

備註 Remarks :
1. 如有其他意見，請於意見詳情(附頁)填寫；
   Should you have further comment, please fill in at details of the comment (attached pages);

2. 提意見人須於第3頁填寫詳細資料。
   Commenter shall provide particulars at p.3.

1329

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 14/8/26

備註 Remarks :
1. 如有其他意見，請於意見詳情(附頁)填寫；
   Should you have further comment, please fill in at details of the comment (attached pages);

2. 提意見人須於第3頁填寫詳細資料。
   Commenter shall provide particulars at p.3.

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

1. 加重加拼花園及豪園之交通負担

2. 加拼花園及豪園之道路乃私人道路，維修事宜從未經討論.

3. 建議地点並無公共交通設施.

1330

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

本人是元朗加州花園授權人周家傑，強烈反對有關將商場部份舖位改建為老人院的規劃申請。
加州花園屬於低密度封閉式管理的私人大型住宅屋苑，本意是為居民提供安全、私密的居住環境。老人院涉及大量外來訪客、院友家屬、義工、各類外判服務人員及緊急救護車輛頻繁出入。商場與屋苑日常生活的動線緊密相連，若引入需大量公眾及非住戶頻繁進出的社福設施，將難以有效控制出入人士，對屋苑整體治安及居民私隱構成嚴重隱患，門禁形同虛設。

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

簽署 Signature 周家傑 日期 Date 18-8-2026

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

苑內商業舖位原意是為居民提供日常所需(如超市、食肆、便利店等民生配套)老人院屬於社會福利設施,其營運模式(如頻繁的救護車鳴笛、醫療廢物處理、探訪潮等)與純住宅的寧靜環境嚴重不相容,加州花園一向以環境清幽、寧靜見稱,引入院舍會破壞原有社區風貌與生活質素。
屋苑周邊及商場車位本已緊張,老人院營運勢必增加專車、復康巴士及訪客車輛的停泊需求,加劇交通負荷及違泊問題。更擔心的是會否開放屋苑專屬村巴(居民巴士)供非居民(如院友家屬及訪客)乘搭,嚴重威脅居民的家居安全與私隱,把資源被侵佔及保安門禁全面失守,深感憂慮。
屋苑的消防、排水及其他民生配套是否足以應付院舍的運作需求,存有極大疑問。
要求城規會以居民的生活質素、治安及規劃合理性為由,否決該項申請。

1331

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 18-8-2026

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.

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

本屋苑商場，要服務本屋苑居民，日常生活需要為主。因本屋苑地點偏遠，距離市中心相當路程，才獲得需要服務。

1332

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

It is not appropriate and it will affect the life style of the residents. More force on here to "reject" the proposal.

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 20/8/26

1333

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

請參閱附件(一頁)反對意見

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 18 August 2016

1333

關於就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出反對意見

致：城市規劃委員會秘書處

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

本人為（元朗加州花園業主），現就新鴻基地產提出的規劃申請（編號：A/YL-MP/417）— 即將元朗加州花園廣場地下（G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位）改建為私營自資安老院舍，**表示強烈反對。**

本人反對該項申請的具體理據如下：

1. **嚴重剝奪居民核心生活配套**
   加州花園廣場是區內唯一提供日常零售、餐飲及育兒設施的商場。是次改劃涉及多達 7 個商舖，將嚴重縮減本已十分有限的商業空間，直接影響現有數千戶居民的基本生活便利，偏離了商場原本服務屋苑居民的規劃意圖。

2. **加劇私家路交通與救援衝突**
   加州花園及周邊道路多屬低密度設計及私家路，路面空間有限。安老院營運所需的物資車輛、員工、大量訪客，以及頻繁出入的救護車，將超出周邊道路的交通負荷，更與屋苑居民日常出入車輛爭路，造成嚴重的交通與安全隱憂。

3. **破壞低密度社區環境與私隱**
   加州花園一向主打高私隱度的低密度洋房生活環境。若在商場核心位置設立容納 90 個床位的高度密集院舍，將引致大量外來流動人口出入，大幅增加屋苑的管理與保安難度，破壞原有的和諧居住環境。

4. **潛在的安全隱患**

   非住戶出入增多 安老院的運作會持續為廣場帶來工作人員、承包商、醫護人員、供應商、訪客和運輸人員。這會顯著增加進入該區域的非住戶數量，從而增加安保管理的難度。24 小時運營 與大多數零售場所不同，安老院全天候運作。這意味著： 深夜期間需要輪班，正常營業時間之外需要送貨，緊急醫療轉運，訪客全天候出入，24 小時的活動會影響社區的安全感和隱私。

5. **消防逃生與公共衛生隱憂**
   商場地下空間及通道有限。當發生緊急事故時，行動不便的長者與商場顧客的逃生路線將會重疊，極易造成混亂。此外，院舍高度密集的人口亦會加重商場排污及垃圾處理系統的壓力，增加傳染病傳播及公共衛生風險。

基於上述對交通、社區配套、保安及環境的嚴重負面影響，本人強烈要求 貴會否決是次改劃申請（A/YL-MP/417），以保障加州花園居民的合法權益與居住質素。

謝謝。

反對人資料：

姓名：甄卓凡 （英文姓名：Clarus Yan）

聯絡電話：[redacted]

電郵地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 18 日

致城市規劃委員會秘書：

1331

專人送遞或郵遞: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)

Objected, Residents of care home for elderly will create for more traffic. Safety issues, environmental damages. (noises, parking, health control etc.)

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 11 Aug 2026

致城市規劃委員會：

致城市規劃委員會：

本人就A/YL-MP/417申請提出強烈反對。

加州花園屬低密度住宅區，分公契明確訂明相關用途限制。安老院屬高密度特殊設施，與周邊純住宅環境嚴重不協調，若獲批准，將破壞整個社區的規劃完整性，更會開創危險先例。

安老院24小時運作，救護車鳴笛、車輛出入及人流往來，將徹底摧毀社區原有的寧靜。居民日常活動、孩童遊玩空間均受影響，生活安寧不復存在。

更重要的是，此類設施一旦落成，周邊物業價值將無可避免大幅貶值，直接損害小業主多年累積的資產權益。這並非歧視，而是客觀的社區規劃問題。

社會需要安老設施，但應選址恰當。將安老院硬塞入不合適的住宅區，對長者及居民皆不公平。本人強烈要求城規會否決申請，守護社區應有的規劃秩序。

1336

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 丘何平嘉

簽署 Signature 丘何平嘉 日期 Date 23-AUG-2026

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！

1337

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

簽署
Signature

日期
Date 21-09-2026

1338

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 YAU CHING TO

簽署 Signature _____ 日期 Date 23-AUG-2026

致城市規劃委員會：

致城市規劃委員會：

本人就A/YL-MP/417申請提出強烈反對。

加州花園屬低密度住宅區，分公契明確訂明相關用途限制。安老院屬高密度特殊設施，與周邊純住宅環境嚴重不協調，若獲批准，將破壞整個社區的規劃完整性，更會開創危險先例。

安老院24小時運作，救護車鳴笛、車輛出入及人流往來，將徹底摧毀社區原有的寧靜。居民日常活動、孩童遊玩空間均受影響，生活安寧不復存在。

更重要的是，此類設施一旦落成，周邊物業價值將無可避免大幅貶值，直接損害小業主多年累積的資產權益。這並非歧視，而是客觀的社區規劃問題。

社會需要安老設施，但應選址恰當。將安老院硬塞入不合適的住宅區，對長者及居民皆不公平。本人強烈要求城規會否決申請，守護社區應有的規劃秩序。

1338 附件

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

參考編號 Reference Number:	260825-164517-66099
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/08/2026 16:45:17
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. YAU CHING TO

意見詳情
Details of the Comment :

【致：城市規劃委員會（城規會）】
【文件：就第16條申請—反對加州花園商場改作安老院之意見書（約1000字）】

本人就有關將加州花園商場地下多個商業鋪位（G1-G3、G5-G8）改作安老院用途之第16條申請，表示強烈反對。意見所依據者不單止是單一的規劃技術問題，而是同時涉及（1）居民日常生活、交通安全及環境衛生等實質影響；（2）用途變更的法律及契約障礙；（3）公眾諮詢程序顯著不足。故懇請城規會在審議時即時拒絕申請，並避免浪費公共資源。

一、實質規劃與社區影響：削弱民生配套、增交通與安全風險
加州花園為相對孤立的低密度住宅區，居民日常極度依賴「加州花園廣場」作為關鍵民生零售節點。擬議把商場核心鋪位改作24小時安老院，將不可避免削減商場約近半民生商業樓面，違反原商業規劃意向；城規會在同類改劃中，亦常以「對居民日常生活造成不可逆轉的重大不便」作為拒絕理據。

此外，地下商場現有裝卸及車輛泊位容量有限，原設計只配合日常補貨與顧客停泊；安老院則涉及復康巴士、醫療物資頻密送貨、探訪者出入，並需要緊急車輛（救護車）可用之停泊與動線。若缺乏獨立且合格的急救/裝卸泊位，車輛佔用商場唯一主要車路或關鍵路口，將加劇擁塞。

在人流方面，商場原本的人流通道設計為購物用途；安老院的輪椅出入、護理器材搬運及24小時探訪人流，會與公眾日常動線嚴重交織，對長者安全（跌倒、碰撞）及緊急狀況下的疏散秩序造成隱患。排污渠務亦同樣令人憂慮：安老院為高頻運作機構，其用水及污水性質與商舖顯著不同，若地下既有渠務未作足夠容量與處理設計，將增加渠管堵塞、臭氣回冒及環境衛生危機。

消防層面亦不容忽視。安老院院友大多行動不便，逃生能力較一般使用者弱；若商場公

眾通道與安老院疏散路線重疊，或緊急車輛通道（EVA）可能被後勤車輛或裝卸作業阻擋，將大幅提高風險。噪音與住宅安適度方面，低密度住宅區對環境安寧要求高；24小時運作必然伴隨夜間護理交接、深夜車輛進出及緊急通報等，若未能證明有效控制夜間噪音滋擾，將難以符合社區相容性。另亦存在室內採光通風不足、欠缺獨立戶外休憩空間、醫療廢物後勤物流與公眾動線重疊、以及私人屋苑保安管理界線被模糊等問題。

二、程序不公與「假諮詢」

再者，公眾諮詢程序亦嚴重失衡。所謂法定21天諮詢期，實際業主與公眾可用時間僅約17天；且諮詢會安排於平日下午3時，出席率不足6%。諮詢會場亦無決策者、缺乏民政署及區議員參與，所有提問均無實質答覆。此情況顯示諮詢名存實亡，難以視作真正「參與式審核」。在重大改劃影響社區前提下，城規會更應嚴格審視程序公正性。

三、最核心的法律缺陷：用途類別跳轉，且公契/地契存在根本障礙

更重要的是，本案的爭點已不止於規劃範圍，而是涉及契約可行性。商場原用途屬「商業零售」——不住人；安老院屬「24小時有人長期居住」——住人。此並非同一用途類別內的調整，而是用途性質的根本轉換，理應觸發公契修改要求。

據本案相關背景，商場業主「添財發展」、停車場業主「順匯投資」及管理公司「啟勝」同屬新鴻基子公司，且已涉及司法裁定與調查事項。更關鍵在於：依公契條款，商場屬「商業發展項目」，而安老院屬「社會福利設施」及涉及住宿用途，與公契定義完全不符。另地契亦已排除多類涉及住宿的用途；因此，地契用途限制已直接形成障礙。屋宇署審批僅屬技術層面，不能取代公契及地契的法律要求，更不能彌補申請人未能符合契約同意條件的根本缺陷。

此外，選址本身亦存在「緊急服務可達」不理想的問題。加州花園屬低密度住宅，道路設計以私家車為主，對24小時醫療機構的緊急服務配套明顯不足；若須經交通黑點才可抵達緊急醫療服務，與相關規定對緊急可達性的要求並不相符。更有法律先例顯示護老院/宿舍用途在契約層面可能觸發違規風險，支持本案「不得以改劃規避公契/地契」的論點。

四、訴求：即時拒絕；若需繼續，必須先行補足法定程序及法律可行性

因此，懇請城規會：

（一）即時拒絕申請。理由是申請人不可能在現實中取得所需的全體業主同意以修改公契，並且亦違反地契用途限制；在法律上近乎不可能合法落實，繼續審理只會浪費公共資源。

（二）如城規會仍認為有必要繼續處理，申請人必須先滿足以下條件：

1. 重新啟動完整21天諮詢期；
2. 提交證據證明已諮詢全體業主；
3. 提交法律意見書，證明不需修改公契或已取得100%業主同意；
4. 提交地政總署確認文件，證明商場業主具備權限可單獨修改地契，且安老院用途不違反地契。

此致

敬禮

加州花園偉士居業主及居民

姓名:YAU CHING TO
日期：20-8-2026

1333

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 Ms. Connie Yu

簽署 Signature _____ 日期 Date 22 AUG 2026

加州花園及加州豪園均為私人屋苑，加州花園廣場位於兩個屋苑的中間相連位置，商舖是為屋苑住戶提供生活便利所需；倘若興建社會福利設施（安老院），肯定是屬於永久性質，等同拒絕了其他商舖的進駐，犧牲了兩個屋苑住戶的福祉。

加州花園及加州豪園均為私人屋苑，是低密度的花園洋房風格，居住環境舒適寧靜，亦是同區屋苑比較優勝之處；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），長者對於醫療及護送服務的需求較大，相信警車及救護車進出屋苑範圍必定頻繁發生，間接影響了屋苑範圍的安寧。

加州花園及加州豪園均為私人屋苑，一直以來治安良好，甚少有罪案發生；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），人流多了難免混入閒雜人等，外來車輛亦相繼增加，無疑提高了屋苑治安的隱憂。

加州花園及加州豪園均為私人屋苑，現時居民前往灣仔、元朗及上水可使用屋苑專屬巴士服務，供登記了住戶身份的屋苑居民使用；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），很難避免非屋苑居民使用此便利，影響屋苑居民的使用權利。

加州花園及加州豪園均為私人屋苑，部分業主購入單位作為長遠投資規劃；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），難以估計對於兩個屋苑的樓價波動幅度，影響了屋苑的潛在投資回報能力。

1339附10

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

參考編號 Reference Number:	260824-235955-99236
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 23:59:55
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Connie Yu

意見詳情 Details of the Comment :

反對在加州花園廣場興建社會福利設施(安老院)。

1. 加州花園廣場位於兩個屋苑的中間相連位置，商舖是為屋苑住戶提供生活便利所需；倘若興建社會福利設施（安老院），肯定是屬於永久性質，等同拒絕了其他商舖的進駐，犧牲了兩個屋苑住戶的福祉。另一方面，根據公契規定，商場範圍應該不得用作住宿用途。

2. 加州花園及加州豪園均是低密度的花園洋房風格，居住環境舒適寧靜；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），長者對於醫療及護送服務的需求較大，相信警車及救護車進出屋苑範圍必定頻繁發生，影響了屋苑範圍的安寧。

3. 加州花園及加州豪園一直以來治安良好，甚少有罪案發生；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），人流多了難免混入閒雜人等，外來車輛亦相繼增加，無疑提高了屋苑治安的隱憂。

4. 加州花園及加州豪園居民現時前往灣仔、元朗及上水可使用屋苑專屬巴士服務，供登記了住戶身份的屋苑居民使用；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），很難避免非屋苑居民使用此便利，影響屋苑居民的使用權利。

5. 加州花園及加州豪園均為私人屋苑，部分業主購入單位作為長遠投資規劃；倘若在加州花園廣場興建社會福利設施（安老院），難以估計對於兩個屋苑的樓價波動幅度，影響了屋苑的潛在投資回報能力。

1340

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 丘浚樂

簽署 Signature Kwan Kau 日期 Date 8月二十日

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。

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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

見附件.

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 陳兆輝

簽署 Signature _____ 日期 Date 18-8-2026

加州花園偉仕居 28th 業主委員會

1341

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點： 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

申述單位： 新界元朗加州花園業主委員會

本會為加州花園偉仕居業主委員會，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。本會特此列明以下六大反對理據：

一、 法理依據：

違反當初規劃意向，一但申請通過，將造成不可逆轉，極壞的先例，加州花園商場屬於 Residential group C 住宅丙類，規劃意向：屬於低密度住特色，避免加重區內基礎設施，如道路和排污等的負荷，區內不准許大規模商業活動，可能構成違地契與違公契行為，再者，發展商有權提出規劃申請，不等於城規會必須批准。

本會為加州花園業主委員會，依法代表本苑業主及住戶，就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二、 政府北部都會區發展策略：

總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。

據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人仕院舍的規劃申請 (編號：A/YL- NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊社區安老及護理需求。

貴會作為城市規劃領導者，應該非常明白及理解，在 3 萬公項土地，重新規劃，無論在樓宇建築，基礎設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絶對沒有充

份理由，執意在三十幾年舊區，在居民強烈反對聲音下，和在存有各項未能解決的問題下，強行把居民唯一所依賴的民生商場改建，犧牲原居民的利益，加劇社會矛盾，違背政府和諧的理念。

1341

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，均是居民生活必須品，若將其改為老人院舍，幼童需要跨區返學，跨區接送放學，極度不方便，嚴重違背政府鼓勵生育政策，將嚴重壓縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題

本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床牀，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，做成嚴重治安問題，導致本邨在治安方面，需要額

外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重檢視！

1341

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疾情折磨後，好不容易才重踏正軌，懇請貴會慎重考慮確切問題！

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，並非一般高樓大厦，強光會做成光污染，非常影響居民作息時間。

八、土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格，格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道，才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、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，毛孩經常散步熱門地点就是商場附近的公共位置，而老人院所處位置正正就是商場，一但老人從老人院出來散步，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！

面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。 1341

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，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 18 日

副本致：
加州花園偉仕居業主委員會各委員
啟勝管理服務有限公司(加州花園服務處)

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

簽署
Signature _____ 日期
Date 22-08-2026.

致雅仕居各住戶:

相信大家已得悉新鴻基入紙申請興建安老院舍(見以下 8 月 7 日大公財經報導), 如果你的意願是**反對**, 煩請盡快簽署附件, 以一人一信形式呈交城規會, 或送到商場徐議員辦事處代辦. 謝謝!

註: 城規會公開諮詢期限是 25/8; 反對信**不限**於加州花園住戶.

大公財經
2天 ·

【安老院舍】

本港出生率偏低，人口老化速度卻加快，令護老需求大增。新地 (00016) 也有意在元朗加州花園的商場內開設私人安老院舍，提供 90 個床位。

擬改建為安老院舍的位置在加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位，總建築面積約 1.05 萬方呎，之前營運多年的幼稚園已停運，另 1 間零售店也將結業。新地在檢視本港整體人口結構變化及區內需求後，現向城規會申請將上述舖位改建為 1 所私營自資安老院，提供 90 個私營床位。既符合現行推廣的老有所養政策，又切合元朗區對社區設施的需求。

新地指，加州花園廣場為 1 幢兩層高商場，交通方便，場內仍設有各種零售及商業設施，服務周邊居民，故改建安老院不會影響附近地區的零售設施供應。該安老院可在明年改建完成並投入服務。

#大公報 #大公財經 #大公地產 #大公磚家
#人口老化 #護老 #新地 #元朗加州花園 #商場 #私人安老院舍



1343

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，如卅花園商場屬於Residential group C 住宅丙類，規劃意向：屬於低密度住宅特色，避免加重區內基建設施，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：
經共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在如卅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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊社區安老及殘理需求。
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，基建設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能最善盡美，所以絕對沒有充分理由，缺意在三十幾年舊區，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，加劃社會矛盾，違背政府和關的理念，

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
加卅花園和加卅豪園，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，並未符合龐大的車輛流量需求，加卅花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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，加卅大道之管理及維修開支乃由加卅花園及毗鄰加卅豪園業主共同承擔。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)：加卅花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設，將求做到自給自足。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.堅絡民生店舖空間：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。佔整個商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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，跨區接送教學，極度不方便，嚴重違背政府鼓勵生育政策，將嚴重壓縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加卅花園和加卅豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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： 加卅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、 環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，噪音滋擾
7a.根據公契：加卅花園和加卅豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment PANG KING WAH

簽署

Signature

日期

Date 22-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1344

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15-8-2026

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.

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

Dear Secretary of the Town Planning Board,

Re: A/YL-MP/417

I am writing to urge the Town Planning Board to consider ~~the~~ of rejecting the owner's application in the interest of safeguarding the well-being of future elderly residents and preserving the planning intention of our estate.

An elderly home requires reliable access to emergency medical services, frequent clinical support, and a supportive environment designed to accommodate high intensity operational demands. Unfortunately, the proposed location does not meet these essential criteria.

Our estate is a low-density neighbourhood composed of individual houses. It was not planned or designed to host an institutional facility that requires continuous medical coordination, ambulance flow and regular visitor flow. Hospitals are not within immediate reach, which may compromise timely emergency care. The main road outside the estate is already operating at full capacity. The additional traffic generated would place further strain which raises safety concern for both residents and elderly occupants.

The proposed location is unsuitable for an elderly home and such facilities should be situated in areas with close medical access, robust infrastructure and planning parameters that support institutional operations without disrupting the surrounding community.

Please kindly consider our concerns.

Yours faithfully,

Dr. Jenny To (MBBS)

1345

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment PANG LAI KIT YU MARGARET

簽署 Signature _____ 日期 Date 14/8/2026

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.

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

1. 商場原為服務本屋苑居民而設，現改為服務外來人口的安老院，並未可平衡居民生活所需，實屬不公平。
2. 安老院成立，外來訪客及院方職工大幅增加，會令屋苑環境混雜，加重村巴負荷及交通安排，直接影響本屋苑居民出入及治安。
3. 安老院方排的救護車車兩，復康小巴或其他護理車輛，會佔據商場外道路，影響外觀及屋苑的清靜，另外因為頻密進出，令本來狹窄的路段更加擠塞，倘生意外，亦損害現有居民使用商場外道路的權利。
4. 安老院每日棄置大量敷片及其他醫療廢物，會加劇衛生問題，並增加傳播疾病風險

1346

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 LAU WILSON

簽署 日期

Signature Wilson Lau Date 17 Aug 2026

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

佔用公眾資源、及社區基本配套被蠶食、破壞
原有地景觀、居民怕救護車及黑箱車輛駛經出
入影响居民、救護車停泊佔用影响
村巴及私家車上落客、佔用原有公共通道、
增建者的申請和配套不清化。

反對興建屯門醫院

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 PO SHAN

簽署 Signature Po Chan 日期 Date 17 Aug 2026

1349

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 SIN WAI SHAN

簽署
Signature

日期
Date 15-8-2026

1350

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Choi Wai Wah

簽署 Signature Eric 日期 Date 15-8-2024

1351

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 LAU YIN TSUN EUGENE

簽署 Signature Eugene 日期 Date 17 Aug 2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

城規會主席及全體委員：

本人為元朗加州花園/加州豪園居民，現針對規劃申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州商場地下舖位設立安老院事宜），向城市規劃委員會提交反對意見。本人認為是次申請不僅嚴重加重屋苑私家路網絡及泊車設施負荷，亦與屋苑整體規劃定位及公契精神相違背，損害廣大居民權益。

反對主要理由及申述細節：

(1) 屋苑私家路及泊車系統無法承受額外公共交通壓力

加州花園內部道路屬私家路，其設計規模僅為滿足本屋苑住戶及訪客的私家車通行。安老院營運每日將吸引大量探訪車輛、復康巴士、各類物流貨車及緊急救護車頻繁進出。商場現有泊車位極為有限，強行引入安老院勢必引致道路嚴重塞車、違例泊車及人車爭路，嚴重威脅路面安全並加重管理成本。

(2) 救護車頻繁進出與鳴笛，破壞低密度住宅寧靜環境

院舍營運期間，救護車於深夜或凌晨緊急召喚乃不可避免之常態。救護車警報聲響及閃燈將對周邊鄰近住宅單位造成極大警示噪音滋擾，徹底破壞加州花園作為低密度住宅區一直維持的寧靜與舒適環境。

(3) 違反商場原有規劃定位，質疑符合公契（DMC）條款

加州商場成立目的乃為居住於加州花園之業主及住戶提供鄰舍商業服務。將龐大商場地舖改劃為區域性社福機構，已改變商場原有服務性質。此外，此舉亦有違反屋苑公契中關於商場用途限制、不可造成滋擾及保持屋苑整體價值之風險，業主權益未獲合理保障。

綜上所述，是次改劃申請對屋苑交通、道路安全及物業權益均帶來嚴重負面影響。本人促請城規會慎重考慮業主權益，正式否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment TRI ENDANG NURHAYATI

簽署 Signature

日期 Date 17 Aug 2024

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

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！

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 23-Aug-2026

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，绝對無需要強行在一個三十多年前興建，在排污，交通，治安，設施..... 都存在極大問題和隱患的商場裡 改建老人院，並且還把各種營運成本轉嫁於兩區居民！做法極不公平和極不合理！懇請貴會嚴肅，審慎，處理該項申請。

寄付：城市規劃委員會 1354
標題：A/YL-MP/417

強烈反對元朗加州花園苑內商業大廈改建 90 人安老院
反對該安老院（RCHE）規劃申請，其合法性是否合符
城規會要求 ？

重要前提：

一、違反 Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向
，Residential (C) 規劃原意以低層低密度住宅為主，商業 /
社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度 24 小時院舍設施。
草圖註釋列明 R(C) 僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而 90 床位私營安老院屬 24 小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質有衝突。
申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套，
商場原本超 6186 ㎡零售面積，削減 973.8 ㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反 R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。
開壞先例，引發連串同類申請
若今次 R(C)住宅區商場批准大型 24 小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險
發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-
安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早 6 點、深夜 24 點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。
剩餘 33 個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：
商場 207 個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。
上落貨位共用衝突：-
原有 7 個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。
訪客車輛溢出路邊違泊：-
90 位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候，車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音

噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24 小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；
-失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；
-凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；

商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場距離不足 20 米，長期 24 小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響尚未評估 。

安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）。

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變

舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態，整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區 WBA，城規指引 PG-12C 要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物長期經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，嚴重違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-

90 床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估 ！

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍 ，R(C)區規劃限制發展密度，90 床位 24 小時院舍屬高強度設施 。

周邊全是 3 層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量排氣喉外機、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野。

規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍。
發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：
床位短缺不代表必須在低密度 R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。
該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套，
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。
該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度 24 小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能相比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂
商場原設計為零售，並非為 24 小時留宿院舍而建，
地面層商鋪改裝 90 床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。隔離病房、醫療儲存區增加消防風險，
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，由全體業主分攤，產生極大矛盾 。
長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。
現懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態、費用分攤等項，補充評估及諮詢加州花園，加州豪園持分者的意願，再行審議。

反對人姓名：陳金棠　　簽署：[redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

日期：22, 08, 2026

1355

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

fix the parking problem first &
also future parking ;

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 20 Aug 2020

1356

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

1) 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，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，將破壞社區既定位，並對交通，保安及生活品質造成嚴重影响。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！

2) 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四萬五千輛，已達高負荷，安老院落成將引入救護車，送貨車及探訪人流，加劇壓力，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。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 16/8/2026

另有意見在附頁。

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

3) 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，屋苑保安系統無法應付，居民安全及私隱受威脅，社區氛圍將被破壞。

4) 安老院需後勤支援，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，將破壞屋苑寧靜環境。花州花園現時平均呎價約九千港元，屬中游水平，安老院的設立將影響物業價值，模糊社區定位，降低生活品質。

5) 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、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！

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

1357

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 _____

簽署 Signature Chan Ka Chun 日期 Date Aug 18 2026

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

堅決反对开老人院

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

本人為加州花園業主，就以上申請提出強烈反對！
加加州花園商場為區內唯一商業項目，為區內居民提供最基本的民生設施，而近年商場管理不善，所售日漸減少，去年加租令商場唯一超市結業，而引進健身室，兩有三日本城不獲續租，故申請為老院舍，此法不合民生、民意，不顧區內居民的排污、消防、噪音、交通等隱患，違反當年售樓的規劃及承諾，更不顧治安及衛生問題，將對主要居民、老老院舍的老人產生很多面的互相滋擾、爭執、甚至引發安全風險。(續頁)

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21-08-2026

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

新增基作為發展商，無為區內居民的服務、保安、道路、環境保護、兩套設施增加相應支援，反而在未有諮詢居民的前提下，匆忙提出申請，並圖謀佔用社區的道路、排污等，不惜損毀住樓時的承諾，不顧社區是居住用途，強行引進各類不相關的商業用途，不顧收申請而特引起各種區內居民與安老院舍運作的衝突，而兩敗俱傷，居民不能安居樂業！老人不能安享晚年！

本人懇請貴會拒絕批准此項許可！

謹祝

工作順利！身體健康！

2026年8月21日

1359

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

I disagree with the proposal regarding the social welfare facility (Residential care home for the elderly) location in Palm Springs Plaza (Shop G1 to G3 and G5 to G8)
Because the plaza is our private shopping area The closure of multiple shops due to the proposed elderly care home would negatively affect Palm Springs environment and traffic flow. In fact, lots of areas outside of Palm Springs area viable for building this facility

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment Fung Vera, Widiyani

簽署 Signature _____ 日期 Date 14-08-2026

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

in page 2 I already ~~mention~~ mentioned, why I disagree with the proposal regarding the social welfare facility residential care home for the elderly location in Palm Springs Plaza Shop G1 to G3 and G5 to G6.

Because the plaza is our private shopping area, the closure of multiple shops due to the proposed care elderly home would negatively affect Palm Springs environment and traffic flow. In fact, lots of areas outside of Palm Springs are viable for building a social welfare facility. The proposal would also lead to greater levels of noise pollution, given the increased frequency of ambulances and visitors. Futhermore, the number of parking spaces is already limited. A social welfare facility would only worsen the problem.

1360

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至臥床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment YEUNG KIT YEE, YENA

簽署 日期

Signature Yena Yeung. Date 31 Aug., 2026.

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

1361

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 法理依據：
違反當初規劃意向，一旦申請過造，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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能最善盡美，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巴士，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，並未符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張，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.背棄原定規劃意向（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。佔整幢商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，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，必然產生意大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒、嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment KUNG HO KIT

簽署 日期

Signature Date 21-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1362

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署
Signature

日期
Date 19-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1363

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 _____

簽署 Signature 陳 日期 Date 18/8/2026

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

坚决反对开老人院

1364

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 _____

簽署 Signature 陳惠琦 日期 Date 8/10/2026

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

坚决反对开老人院

1365

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

本人為加州花園住客，堅決反对上述申請。安老院用途与原規劃不符、影響物業價值从及居民生活品質，破壞社區宁靜。請不要破壞居民的社區氛圍。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 22.8.2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

一、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱 HO CHI CHIU

Name of person/company making this comment HO CHI CHIU

簽署 Signature

日期 Date AUGUST 20, 2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1366附件

【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。

1366 附加

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

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

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： [請填寫姓名 / Name] HO CHI CHIU

身份類型 (Capacity)： [加州花園 / 加州豪園 居民 / 住戶] RESIDENT OF PALM SPRINGS

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 20 日**

【業主住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

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

城規會主席及全體委員：

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

反對主要理由及申述細節：

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

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

1366 附加

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

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

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

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

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)：	[請填寫姓名 / Name] HO CHI CHIU
身份類型 (Capacity)：	[加州花園 居民] RESIDENT OF PALM SPRINGS
居住/聯絡地址 (Address)：	[請填寫元朗加州花園 地址] [redacted]
聯絡電話 (Phone)：	[請填寫電話號碼] [redacted]
電郵地址 (Email)：	[請填寫電郵地址](如有) [redacted]

簽署：_____ 日期：2026 年 8 月 20 日

【社區整體版】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：

本人元朗區居民，就城規會規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖擬改劃為安老院）發表嚴正聲明，表達強烈反對立場。是次申請影響深遠，關乎整體社區之生活。

反對主要理由及申述細節：

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至卧床，逃生能力極低。加州花園廣場舖位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業舖位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下舖位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分舖位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業舖位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與

良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

本人嚴正要求城規會充分尊重社區主流民意，重視本區整體基建與居住品質，全面否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： 林世傑

身份類型 (Capacity)： [加州花園] 業主

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

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼] [redacted]

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

簽署： 林世傑 **日期：2026 年 8 月 21 日**

【社區整體版】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：

本人元朗區居民，就城規會規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖擬改劃為安老院）發表嚴正聲明，表達強烈反對立場。是次申請影響深遠，關乎整體社區之生活。

反對主要理由及申述細節：

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至卧床，逃生能力極低。加州花園廣場舖位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業舖位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下舖位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分舖位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業舖位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與

良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

本人嚴正要求城規會充分尊重社區主流民意，重視本區整體基建與居住品質，全面否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： 魏曉蓮

身份類型 (Capacity)： [加州花園] 香港居民

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

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼] [redacted]

電郵地址 (Email)： [請填寫電郵地址](如有)

簽署： 魏曉蓮 **日期：2026 年 8 月 22 日**

【社區整體版】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：

本人元朗區居民，就城規會規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖擬改劃為安老院）發表嚴正聲明，表達強烈反對立場。是次申請影響深遠，關乎整體社區之生活。

反對主要理由及申述細節：

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至卧床，逃生能力極低。加州花園廣場舖位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業舖位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下舖位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分舖位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業舖位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與

良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

本人嚴正要求城規會充分尊重社區主流民意，重視本區整體基建與居住品質，全面否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： 趙三梅

身份類型 (Capacity)： [加州花園] 香港居民

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

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼] [redacted]

電郵地址 (Email)： [請填寫電郵地址](如有)

簽署： 趙三梅 **日期：2026 年 8 月 22 日**

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 14.08.2026

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.

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

1) 商場店鋪是民生需要，不是用作別的用途

2) 開了老人院會有很多閒外人到訪，交通不便

3) 人流太大，保安不能勝任

4) 垃圾亂停亂泊，基本處理及走數

5) 邨巴是区內居民補貼及專用，如何處理外人乘搭邨巴。

1371

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

反對公眾資源、社區設施被霸佔，破壞原有地景觀，
居民最怕噪音+空氣及黑箱車出入影响居民、救護車停泊
位置影响村巴及和宜合落客，佔用原已公共通道，
營運者的手法和做法不信任。
~~以往商場訪問政主旨~~ (反對興建商場)

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 16/8/26

1371

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 14/8/16

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.

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15. 8. 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.

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

加州花園帝安地方提供居民生活服務。

1373

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 16/8/2026

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.

1374

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment LEE KWOK CHO JOE

簽署 Signature _____ 日期 Date 23/8/2026

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.

1375

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15-08-2026

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.

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

(see attached).

城市規劃委員會意見書申請編號：A/YL-MP/417

地點：元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)

加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途：社會福利設施（安老院）

一、立場聲明本人為加州花園業主，對上述申請提出堅決反對。加州花園廣場位於私人住宅範圍內，原規劃定位為低密度住宅社區，居民選擇此地居住正是因為其寧靜、低密度及安全的生活環境。擬議用途與原規劃不符，若在此設立安老院，將破壞原有社區定位，並對交通、保安及生活品質造成嚴重影響。安老院設施應設於交通便利、鄰近醫療設施的地段，而非在交通依賴私家車及小巴的低密度住宅區。

二、交通問題加州花園的交通承載力已經接近飽和。屋苑僅有青山公路及新田公路作主要出入口，繁忙時段經常出現擠塞情況。根據運輸署的交通普查數據，新田公路每日車流量約四萬五千輛次，顯示道路已處於高負荷狀態。若安老院落成，將引入救護車、送貨車及探訪車輛，進一步加劇交通壓力。此外，加州花園距離港鐵站約四十五至六十分鐘車程，居民主要依賴巴士及小巴往返市中心。安老院若設於此，探訪人流將造成公共交通超負荷，增加候車時間並影響居民日常出行。更重要的是，最近的公立醫院距離約四點五公里，緊急醫療運送需時，院友安全難以保障。這些交通因素顯示，加州花園並不適合作為安老院的選址。

三、保安問題加州花園屬於低密度私人住宅社區，現有保安設施包括六個保安崗位及約一百二十部閉路電視，主要針對住戶及其訪客。出入管制系統亦僅限住戶使用，並無應付大量外來訪客的設計。安老院若設於此，將引入探訪者、醫療人員及送貨車隊，大幅增加外來人流，保安系統無法應付，居民安全將受到威脅。現有保安設施的設計是為了維持住戶的安全與私隱，並不適合應付公共福利設施帶來的高人流量。安老院的設立將削弱住戶的安全感，破壞原有的社區氛圍。

四、社區環境影響加州花園定位為寧靜低密度住宅區，居民選擇此地居住正是因為其安靜的生活環境。安老院的運作需大量後勤支持，包括醫療廢物處理、送貨及探訪，這些活動將破壞原有環境的寧靜。此外，加州花園的平均呎價約九千港元，屬於中游水平。若在此設立安老院，將影響市場定位及物業價值，居民的投資利益亦會受到損害。安老院設施與私人住宅區混合，將導致社區定位模糊，居民生活品質下降。

五、居民意見根據元朗區議會二零二六年的諮詢，收集了二萬三千名居民意見，提出二百二十項建議。居民普遍關注交通設施不足，要求增設行人過路設施及交通燈號，以保障安全。同時，居民亦反映垃圾收集、環境衛生及保安問題，並建議改善康樂與休憩設施，以提升社區生活品質。這些意見顯示，現有社區設施已不足以應付現有人口，更遑論引入安老院這類公共福利設施。

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

物業地址 [redacted]

業主姓名 黃偉倫

業主簽名

日期 15-08-2026

1376

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

區內車流多，平日也有交通壓問題。安老院會導致救護車停留及出入帶來額外交通壓力。屋苑管理團隊亦缺乏監察濫泊及衛生收的有效管理，會導致附近街坊問題惡化。雖有法例可管，但也缺乏行使權的實質條件有效監管及管理。另外深夜時間會有車輛聲音屬問題。認為附近也有類似安老院，應不該集中在同一區及同一主要路段上。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 14/8/2026

本人屬對反對有關建議。懇請委員接納

1377

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

不贊成。苑
原因(1)令屋苑附近人增加，影响居民生活，亦
增加噪音的机会。
原因(2)不想再加剧本屋苑的车辆，交通压力。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 1

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/8/20.

原因(3)一定影响本屋苑的交通，令交通更挤塞。

1378

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

We Strongly oppose the proposal to build the elderly home at the Centre of Palm Springs.

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 17/8/2024

致城市規劃委員會秘書：

1379

專人送遞或郵遞: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)

Please refer to the attached letter.

I disagree with the captioned proposal.

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 16-8-2026

The Secretary

The Town Planning Board

Re: A/YL-MP/417

Dear Sir/Madam,

I am writing on behalf of concerned residents of the estate to express our strong reservations regarding the proposed establishment of an elderly home within the shopping mall of our estate.

Our estate was intentionally planned and marketed as a quiet, low-density neighborhood consisting primarily of individual houses. The introduction of an elderly home inside the shopping mall would fundamentally alter the character of the community. The daily operational needs of such a facility – including service vehicles, medical support logistics, staff movements, and visitor flows – are not compatible with the design and intended ambience of this estate.

We are also deeply concerned about the suitability of this location for elderly residents. The estate is not near any major hospital, which may delay access to urgent medical care. Furthermore, the main road outside the estate has already reached its traffic capacity. Additional transport demand generated by an elderly home would place further pressure on an already saturated road network, creating inconvenience and potential safety risks for the elderly and the residents.

Given these considerations, we hope you will review the implications of the captioned application. We believe the proposed elderly home should be in an area better equipped to support its operational requirements, medical accessibility, and transportation needs, without adversely affecting the surrounding community.

Thank you in anticipation for your kind consideration.

Yours faithfully,

Ka Hin To

Aug. 18. 2026

1380

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 19-8-2026

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.

【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。

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] 何慕芳

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]

簽署： 何慕芳 **日期：2026 年** 2 **月** 20 **日**

【業主住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

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

城規會主席及全體委員：

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

反對主要理由及申述細節：

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

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

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

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

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

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

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)：[請填寫姓名 Name] SUSANA KADIA MITOL

身份類型 (Capacity)：[加州花園居民] RESIDENT

居住/聯絡地址 (Address)：[redacted]

聯絡電話 (Phone)：[redacted]

電郵地址 (Email)：[redacted]

簽署：YKM　　日期：2026 年 ___ 月 ___ 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。

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 CAVEN YAU]

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

居住/聯絡地址 (Address)： [請 [redacted]]

聯絡電話 (Phone)： [請 [redacted]]

電郵地址 (Email)： [請填 [redacted]]

簽署： _____ **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。

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)： [YAU KAYTOAN LEWIS]

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

居住/聯絡地址 (Address)： [[redacted]]

聯絡電話 (Phone)： [[redacted]]

電郵地址 (Email)： [[redacted]]

簽署：_____ 日期：2026 年 8 月 20 日

1385

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 14-08-2026

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.

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

① 生活機能大幅倒退
商場原為方便居民平常飲食及購物，現改為老人院居民失去步行可達場所，對區內老人的生活極為不便，需額外時間及交通成本。

② 交通及噪音
老人院必然伴隨較高頻率的救護車及臨時車輛進出，加上家屬探視車輛進出，原有公共停車位無法消化，周邊出現違停亂泊，日夜不定時警報聲干擾住戶安寧，路面車流產生噪音引致住戶心理壓力。

③ 大量外來人流帶來管理及安全隱患
家屬探視、醫護人員、外賣員、義工及職工等每日大量進出社區的封閉性設施或會破壞其原有管理。

1386

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 2016年8月19日

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.

1387

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / □ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15/8/2026

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.

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

I strongly disagree to the application A/YL-MP/417 as it affects my quiet enjoyment of my property and causes it to depreciate in value.

1398

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 法理依持：
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，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商生園設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，加劃社會矛盾，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，並未符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張，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，將求救到自給自足。城規會當初批核該商場樓面面積時，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.堅繞民生店鋪空間：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，佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，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，必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment CHAN SAU SHAN SUSAN

簽署 Signature Susan Chan

日期 Date 24 Aug, 2020

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1389

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 扭曲「幼稚園過剩」理據，剝奪居民選擇權

申請人宣稱：區內幼稚園課室過剩159間，故將前幼稚園空置鋪位改建為安老院屬「反映需求」。

反對理據：幼稚園停辦後的空間應還原為符合《住宅（丙類）》規劃意向的民生零售或醫療診所用途，而非強行轉為另一種高度封閉式的住宿機構。

2. 違反《住宅（丙類）》地帶之原定低密度規劃意向

反對理據：根據 OZP S/YL-MP/9 註釋，「住宅（丙類）」地帶旨在提供低層、低密度的住宅環境，商場則為居民提供日常商業支援。引進 24 小時高密度入住機構（90 Beds + 32 員工），引入大量外來流動人口，徹底破壞低密度社區的寧靜與土地用途相容性。

3. 樹立私營商場「去商業化」之惡劣先例（Adverse Precedent）

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

4. 實質剝奪地下逾40%核心民生商業樓面

申請人宣稱：改劃後商場仍留有5,212.7㎡商業樓面，不影響零售供給。

反對理據：G1-G3及G5-G8鋪位高達973.8㎡，佔商場總面積22.5%，更佔據地下（G/F）逾40%的黃金核心人流鋪位。加州花園位置偏遠獨立，居民極度依賴地下鋪位。一口氣削減近半地下民生樓面，將使未來引進診所、復康用品店、特色餐飲等空間被永久封死。

5. 商場中央通道行人動線嚴重交織與衝突

反對理據：翻查申請圖則（Figure 3.1），安老院出入口及通道位於商場主要走廊。院友輪椅出入、探訪人流、外判護理員，將與前往超級市場及便利店購物的居民、兒童人流直接交織，在狹窄通道內極易引發跌倒及碰撞事故。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment WINZE LO TSZ KWAN

簽署 Signature Winze Lo

日期 Date August 15, 2026

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

6. 私人屋苑保安及防疫屏障全面破裂

反對理據：加州花園為封閉式私人屋苑。安老院營運每日將引進數以百計的外來探訪者、外判物資車隊及醫護人員自由進出商場，使私人屋苑與外來公共設施界線模糊，大幅增加屋苑管理處在保安及傳染病控管上的巨大負擔。

7. 消防疏散重疊：行動不便長者難以在火警中逃生

反對理據：擬建鋪位屬室內深進式商業空間。90 名長者大多行動不便甚至卧床，一旦商場其他店舖（如餐飲/超市）發生火警，安老院疏散路線與商場公眾逃生走廊重疊，長者與購物民眾擠塞於公眾通道，極易引發嚴重踩踏及滯留慘劇。

8. 醫療廢物（Clinical Waste）穿梭公眾通道之衛生風險

反對理據：安老院每日產生大量醫療廢物（如污染紗布、針頭、紙尿褲）。加州花園廣場缺乏獨立的後勤服務走廊（Service Corridor），醫療廢物運送被迫經過公眾顧客出入的走廊及停車場，對居民構成實質公共衛生威脅與心理滋擾。

9. 深夜緊急救援與 24 小時運作噪音滋擾住宅安寧

申請人宣稱：噪音報告 NIR 指交通噪音僅 61-66 dB(A)，符合標準。

反對理據：申請人的噪音報告，完全忽視了安老院本身的營運噪音。24 小時運作產生的深夜人員交接、抽風系統運作，特別是深夜頻繁召喚救護車，警號及急救人員進出噪音，會直接打破加州花園低密度住宅區，應有的安寧環境（Residential Amenity）。

1390

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

強烈反對加洲花園增設安老院，以下是反對理由

① 樹立不良先例，引致屋苑走商業化惡性循環

② 夜間增運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅寧適度。

③ 排污及水務系統負荷超載，引發環境衛生

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24/01/2026

1390

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

④ 作為商場，應以民生，商業為先。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 C K WONG

簽署 C K
Signature

日期 17.8.2016
Date

1392

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/8/2026

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.

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

本人对规劃許可申請編號 A/YL-MP/413
持反对意見。理由如下：

1. 我當初(1984年)決定購置加州花園的物業時，是基於此處是一寧靜的居住小區，有完善的生活配套包括商場，会所及幼稚園設施。
當中並不包括"特殊社区設施"(即安老院)。
如將部分商場改建爲安老院(經接)，实有違當初的設計及用途。另外，商舖的面積及种類減少亦会影响居民日常生活購物的便利。

2. 关於物業的結構部分，由於商場並沒有升降机設置。而有关安老院的申請則包括商場上下兩層。本人有理由相信因应安老院便利運作需要改建商場部分地方作爲升降机設施。此部分改建可能会損害商場的整体結構而造成危险。希望城市規劃委員会能考慮此点。

3. 基於商場停車位(往)的設計，救護車如要停泊在商場停車場，必須先经过偉仕居小區(道路)住宅。此舉也会对此小區(區)居民做成滋擾。

1393

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)
不讚成宏光院申請就元朗丈量約份第104約地段第4750
号餘段(部份)加州花園應場(G1-G3及G5-G8號舖位)
(申請編號:A/YL-MP/417).

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15.08.2026

【居民住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

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

城規會主席及全體委員：

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

反對主要理由及申述細節：

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

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

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] ZHAO SHUXIAN

身份類型 (Capacity)： [加州花園 / 加州豪園 居民 / 組戶] ✓ [redacted]

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

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： 赵淑贤 **日期：2026 年 8 月 21 日**

1395

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

As an owner of Palm Springs, I strongly object to the planning application No. A/YL-MP/417. The reasons are as follows: 1) Traffic Congestion: The increased frequency of ambulances, rehabuses, and visitors' vehicles will worsen the current traffic burden and parking shortage on private estate roads. 2) Loss of Amenities & Character: Converting retail shops into an elderly home directly deprives residents of essential daily shopping and leisure space, ruining the low-density residential neighbourhood. 3) Safety Hazards: The potential blockage of emergency fire lanes by increased traffic poses a serious safety threat to local residents. I urge the Town Planning Board to protect residents' rights and reject this application.

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

簽署 Signature Jason Fong 日期 Date 14th Aug, 2026

1396

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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 Chow

簽署 Signature _____ 日期 Date 17.8.2016

1397

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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還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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Chiu Cheung Yu Ting

簽署 Signature

日期 Date 19-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：

1393

專人送遞或郵遞: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)

1. 加州花園的商場，是服務本區居民為原則
2. 不能為了月租金而去做先入院，這樣就已經違反了原本的用途
3. 商舖租咗出去，是因為租金過高，自己生存過到)
4. 加州花園的商場，除了有百佳，有7-11，有菜檔，我都不知道有什麼是可以令使大家的連吃，東西的店都沒有
5. 我的意思是超過這麼大什麼，但我都不知道有什麼服務

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24/08/26

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

老人院建在商場根本是很不適合.
因為當局整本區的交通,環境,治
本就對本區的居民是很不公平的.
同時,對本區的居民的安全當有
很大的影響和威脅.身為本居的
居民,我是非常擔心的.希望城市
規劃委員會認真考慮.我們的意見!

【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。

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)： 鍾淑梅 [請填寫姓名 / Name]

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

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]

簽署： _____ **日期：2026 年 8 月 21 日**

1400

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment YEUNG SAU FONG

簽署

Signature 楊秀芳

日期

Date 19-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

【業主住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

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

城規會主席及全體委員：

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

反對主要理由及申述細節：

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

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

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

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

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

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

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： [請填寫姓名 / Name] [redacted]

身份類型 (Capacity)： [加州花園 居民]

居住/聯絡地址 (Address)： [請填寫元朗加州花園 地址]

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼] [redacted]

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

簽署： [redacted] **日期：2026 年 8 月 19 日**

【社區整體版】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：

本人元朗區居民，就城規會規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州商場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖擬改劃為安老院）發表嚴正聲明，表達強烈反對立場。是次申請影響深遠，關乎整體社區之生活。

反對主要理由及申述細節：

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至卧床，逃生能力極低。加州花園廣場舖位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業舖位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下舖位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分舖位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業舖位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與

良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

本人嚴正要求城規會充分尊重社區主流民意，重視本區整體基建與居住品質，全面否決規劃申請編號 A/YL-MP/417。

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)： 林延穎

身份類型 (Capacity)： [加州花園] 住戶

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

聯絡電話 (Phone)： [請填寫電話號碼] [redacted]

電郵地址 (Email)： [請填寫電郵地址](如有)

簽署： _____ **日期：2026 年 8 月 22 日**

【業主住戶版】反對加州商場改劃為安老院之意見書

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

城規會主席及全體委員：

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

反對主要理由及申述細節：

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

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

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

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

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

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

申述人資料（請填妥以下資料後遞交）：

申述人姓名 (Name)：陳遠鴻 [請填寫姓名 / Name]

身份類型 (Capacity)：加州花園居民(業主) [加州花園居民]

居住/聯絡地址 (Address)：[redacted]

聯絡電話 (Phone)：[redacted] [請填寫電話號碼]

電郵地址 (Email)：[redacted] [請填寫電郵地址](如有)

簽署：✓ 日期：2026 年 8 月 16 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。

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)： 潘[illegible] [請填寫姓名 / Name]

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

居住/聯絡地址 (Address) [redacted] [加州豪園 地址]

聯絡電話 (Phone)： [redacted] [請填寫電話號碼]

電郵地址 (Email) [redacted] 址]

簽署： _____ **日期：2026 年** 8 **月** 16 **日**

1405

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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 Cheung Ho,

簽署 Signature _____ 日期 Date 17.8.2026

1406

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

反對在加州花園廣場建安老院！因
不利於加州居民生活及安全！
強烈反對！

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 15-8-2026

1407

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

I disagree with the construction of a social welfare facility. It poses a serious inconvenience to residents : the ~~building~~ renovation would take up a significant amount of space within Palm Springs Plaza, which limits the access and quantity we have to local amenities such as eateries. The problem of exacerbated noise and volume cannot be understated either, as well as the threat of future traffic congestion.

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment Fong Ling Yue Vivian

簽署 Signature _____ 日期 Date 23/08/26

1408

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人 □ 贊成 / ☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 8.17

備註 Remarks :
1. 如有其他意見，請於意見詳情(附頁)填寫；
   Should you have further comment, please fill in at details of the comment (attached pages);
2. 提意見人須於第3頁填寫詳細資料。
   Commenter shall provide particulars at p.3.

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

1. 本区域为私楼区域，安置老人院会相互影响；

2. 本区域为此前科创发展规划区，不适宜过多开展老设施。噪音，非常反对。

1409

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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 CHEUNG MIU SIM

簽署 Signature _____ 日期 Date 21 August 2026

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

1409

關於就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出反對意見

致：城市規劃委員會秘書處

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

本人為（元朗加州花園主户），現就新鴻基地產提出的規劃申請（編號：A/YL-MP/417）— 即將元朗加州花園廣場地下（G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位）改建為私營自資安老院舍，**表示強烈反對。**本人反對該項申請的具體理據如下：安老院屬於二十四小時全天候運作的機構，其營運模式與現有商場及住宅配套用途有明顯分別。對居民安全、交通、保安及公共設施管理所造成的長遠影響。

1. **交通負荷及停車需求大幅增加**

安老院日常運作涉及員工輪班、家屬探訪、醫護人員往來、供應商送貨、復康接送車輛及救護車出入等活動。上述人流及車流將於全日不同時段持續出現，預計會增加區內交通壓力，並進一步加劇停車位及上落客區不足的問題。居民擔心道路擠塞情況加劇，影響日常出入，亦有可能妨礙緊急車輛的通行效率。

2. **保安風險及出入管理困難**

安老院投入運作後，進出廣場的人士將不再局限於居民及一般商戶顧客，還包括院舍員工、醫生、護士、承包商、供應商、探訪人士及運輸人員等。大量非居民人士經常進出，將增加物業保安及出入管理的難度。居民尤其關注未經授權人士誤入住宅範圍的風險，以及由此衍生的人身安全、財物保安及私隱問題。

3. **二十四小時運作影響居民生活環境**

與一般零售及商業設施不同,安老院須全天候提供服務, 活動將持續於日夜進行，改變現有社區環境及人流模式,居民擔憂長期頻繁的活動將削弱住宅區應有的寧靜環境、安全感及私隱保障。包括：

- 夜間及凌晨輪班交接；
- 非辦公時間物資及醫療用品配送；
- 緊急醫療轉運安排；
- 家屬及訪客於不同時段探訪。

4. **失智症或高風險人仕走失問題**

安老院住戶當中可能包括患有認知障礙症（失智症）或其他需要特別照顧人士。倘若監察系統、人手配置或門禁管理措施出現不足或失誤，可能發生住戶離院或走失事件。嚴重影響廣場使用者及附近居民的安全。

5.、緊急醫療服務對公共空間及設施的影響

安老院需定期或不定期安排救護車及其他緊急救援車輛進出，可能引致以下問題：

A.道路及出入口擠塞

- 救護車頻繁進出對交通造成額外負荷；
- 接送區及出入口容易出現擠塞情況；
- 增加行人及居民面對的安全風險。

B.共用設施之安全隱憂

如安老院需使用廣場現有入口、大堂、升降機、走廊、停車場或裝卸區等共用設施，將產生以下問題：

- 未經授權人士進入住宅範圍的風險增加；
- 難以有效區分居民與訪客身份；
- 公共設施使用量增加及加速損耗；
- 降低現有保安措施之有效性。

C. 增加物業管理及保安負擔

安老院的特殊運作需求將增加管理處及保安團隊的工作壓力，相關額外負擔最終可能轉嫁至現有業主及居民。包括：

- 人流及車流管理；
- 出入管制安排；
- 緊急事故協調及應變工作；
- 公共設施監察及維護工作。

基於上述對交通、安全, 社區配套、保安, 私隱及環境的嚴重負面影響，本人強烈要求 貴會否決是次改劃申請（A/YL-MP/417），以保障加州花園居民的合法權益與居住質素。

謝謝。

反對人資料:

姓名：張妙嬋（英文姓名：Amy Cheung）

聯絡電話：[redacted]

電郵地址：[redacted]

日期：2026 年 8 月 22 日

1410

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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，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士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能最善盡美，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，後甚原居民的利益，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巴士，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，並未符合庭大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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，將求做到自給自足。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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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、環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，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，必然產生意大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment WONG WAI Shing

簽署 Signature 黃偉成

日期 Date 22.08.26

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1411

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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：
經共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近商生園設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能善善美，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，後甘原居民的利益，加劃社會矛盾，違背政府和諧的理念。

三、交通承載力嚴重超出負荷，行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須緊急進出，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，並未符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張，根本無法承受突如其來的額外車流，車輛佔道停泊與須緊轉向，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，將求救到自給自足。現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。佔整個商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Wong Man Fung

簽署 日期

Signature [signature] Date 27·08·2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1412

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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），表達極度問切並致函提出嚴正反對。

二、政府北角都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生園設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊社區安老及殘理需求。
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，基塊設施，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，缺意在三十幾年舊區，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巴士，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，並未符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張，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.堅決反生店舖空間：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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本供戶，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，幼童需要跨區過學，跨區接送放學，極度不方便，嚴重違背政府鼓勵生育政策，將嚴重壓縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重考慮！

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、環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，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，必然產生醫療廢物，感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Wong Man Kai
簽署 Signature 黃文傑 日期 Date 22·08·26

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1413

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

本人係住宅業主。現在反對在加州花園廣場
設社会福利設施(安老院) 編号 A/YL-MP/417
理由如下：治安問題
交通配套
環境因素
物業价值

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

簽署 Signature _____ 日期 Date August 13 2016

1414

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、法理依持：
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，如卅花園商場屬於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。
本會為加卅花園業主委員會，依法代表本苑業主及住戶，就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並致函提出嚴正反對。

二、政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在卅卅花園和卅卅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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊社區安老及殘理需求。
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，噪音管控及排污系統等，都能最善最美，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，加劃社會矛盾，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
卅卅花園和卅卅豪園，在交通方面，居民主要靠駕駛私人車輛和乘搭屋苑巴，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，並未符合龐大的車輛流量需求，卅卅花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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堵塞，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，卅卅大道之管理及維修開支乃由卅卅花園及毗鄰卅卅豪園業主共同承擔。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.背棄原定規劃意向（Planning Intention）：卅卅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。佔整個商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於卅卅花園和卅卅豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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：卅卅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、環境衛生隱患、廢棄物處理與排污問題，噪音滋擾
7a.根據公契：卅卅花園和卅卅豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量持污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Signature

日期 Date 23-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1415

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 住宅內類，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、政府北郊都會區發展策略：
經共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，欲意在三十幾年舊區，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，違背政府和議的理念。

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，居民主要靠幾架私人車輛和幾條屋苑巴，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，並未符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張，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，根據相關法契條款，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.背棄原定規劃意向（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。城規會當初批核該商場樓面面積時，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。佔整個商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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，跨區接送較學，極度不方便，嚴重違背政府鼓勵生育政策，將嚴重壓縮現有商店種類，變相剝削居民福利，對生活構成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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、環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，喚音滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物，感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Godfrey Chong

簽署 Signature

日期 Date 23-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：

1416

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 法理依據：
違反當初規劃意向，一旦申請過造，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、 政府北角都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能最善盡美，所以總對沒有充分理由，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，並未符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張，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堵塞，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。於商場設置老人院會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。城規會當初批該商場樓面面積時，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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本供戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，導致本苑在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，做法極不公平和不合理，堅求貴會慎重檢視！

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. 災發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

七、 環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，噪音滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，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，如院舍是依期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Lee Wang Ho Rango

簽署 Signature Rango.

日期 Date 25.08.2021

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1417

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 醫療廢物與後勤物流線重疊，構成公眾衛生風險

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

2.模糊私人屋苑與外來公共設施界線，增加保安管理負擔

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

3. 申請人未能證明缺乏替代地點，缺乏改劃迫切性

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

4. 假借「獲批圖則極限」製造污水減少假象

申請人宣稱：擬建方案每日污水量（79.0 m^3）比原獲批圖則（Approved GBP）的 128.6 m^3 減少了近 39%。

反對理據：申請人以多年前圖則中「假設有 960 m^2 巨型餐廳」的虛構極限值作對比。根據排污報告 Appendix 2.1 實地調查，現時商場實際餐飲鋪位僅得 26 m^2（桑名食堂）。若以現時真實商業基線計算，引進 24 小時運作且含 90 張床位的安老院後，總污水量反而由目前的約 53 m^3/日 暴增逾 49%。申請人企圖以數字遊戲誤導城規會。

5. 高濃度醫療及生活廢水衝擊私人屋苑舊有渠網

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

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署 Signature 馮麗嫦

日期 Date

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

6.「車流量淨增長為零」嚴重脫離真實高峰

申請人宣稱：引用《交通規劃及設計手冊》（TPDM）數據，指改劃後上午尖峰時段車流量與現狀完全相同（淨增長為 0 pcu/hr）。

反對理據：TPDM 的平均數據忽視了安老院運作的「時間集中性」。週末及節假日（如重陽、清明、母親節等）為家族探訪高峰期，數以百計的探訪者私家車、復康巴士會集中於同一時段湧入屋苑，造成加州大道（Palm Springs Boulevard）嚴重擠塞。申請人的平均計算未能反映最惡劣情況（Worst-case Scenario）。

7. 僅釋出 1 個裝卸位（L/UL Bay）無法承受多重物流重疊

申請人宣稱：扣除剩餘商業所需後，將釋出 1 個裝卸位供安老院使用。

反對理據：1 個裝卸位需同時應付：① 每日定時餐飲物資送貨、② 醫療氣體與藥物補給、③ 醫療廢物專車收集、④ 復康巴士接送、⑤ 突發救護車停泊。一旦多於一輛大型車輛同時到達，必定佔用主要車道，導致加州花園入口交通癱瘓。

8. 缺乏獨立急救車輒（救護車）專用停泊避車灣

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

9. 元朗全區床位短缺，不應強加於私人住宅屋苑

申請人宣稱：引用元朗區議會文件，指元朗區安老床位短缺 1,784 張，故申請有合理性。

反對理據：元朗區的整體床位短缺應由政府透過「政府、機構或社區」（G/IC）用地或新發展區（如北部都會區）解決。申請人企圖將全區的公共福利責任，強加於私營低密度住宅屋苑（R(C) Zone）的私人商業設施內，嚴重損害本屋苑業主權益

1418

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 扭曲「幼稚園過剩」理據，剝奪居民選擇權

申請人宣稱：區內幼稚園課室過剩159間，故將前幼稚園空置鋪位改建為安老院屬「反映需求」。

反對理據：幼稚園停辦後的空間應還原為符合《住宅（丙類）》規劃意向的民生零售或醫療診所用途，而非強行轉為另一種高度封閉式的住宿機構。

2. 違反《住宅（丙類）》地帶之原定低密度規劃意向

反對理據：根據 OZP S/YL-MP/9 註釋，「住宅（丙類）」地帶旨在提供低層、低密度的住宅環境，商場則為居民提供日常商業支援。引進 24 小時高密度入住機構（90 Beds + 32 員工），引入大量外來流動人口，徹底破壞低密度社區的寧靜與土地用途相容性。

3. 樹立私營商場「去商業化」之惡劣先例（Adverse Precedent）

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

4. 實質剝奪地下逾40%核心民生商業樓面

申請人宣稱：改劃後商場仍留有5,212.7㎡商業樓面，不影響零售供給。

反對理據：G1-G3及G5-G8鋪位高達973.8㎡，佔商場總面積22.5%，更佔據地下（G/F）逾40%的黃金核心人流鋪位。加州花園位置偏遠獨立，居民極度依賴地下鋪位。一口氣削減近半地下民生樓面，將使未來引進診所、復康用品店、特色餐飲等空間被永久封死。

5. 商場中央通道行人動線嚴重交織與衝突

反對理據：翻查申請圖則（Figure 3.1），安老院出入口及通道位於商場主要走廊。院友輪椅出入、探訪人流、外判護理員，將與前往超級市場及便利店購物的居民、兒童人流直接交織，在狹窄通道內極易引發跌倒及碰撞事故。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment TAM YEE LAP, PHILIP

簽署 日期

Signature Date

意見詳情 (附頁)

Details of the Comment (Attached pages)

6. 私人屋苑保安及防疫屏障全面破裂

反對理據：加州花園為封閉式私人屋苑。安老院營運每日將引進數以百計的外來探訪者、外判物資車隊及醫護人員自由進出商場，使私人屋苑與外來公共設施界線模糊，大幅增加屋苑管理處在保安及傳染病控管上的巨大負擔。

7. 消防疏散重疊：行動不便長者難以在火警中逃生

反對理據：擬建鋪位屬室內深進式商業空間。90 名長者大多行動不便甚至卧床，一旦商場其他店舖（如餐飲/超市）發生火警，安老院疏散路線與商場公眾逃生走廊重疊，長者與購物民眾擠塞於公眾通道，極易引發嚴重踩踏及滯留慘劇。

8. 醫療廢物（Clinical Waste）穿梭公眾通道之衛生風險

反對理據：安老院每日產生大量醫療廢物（如污染紗布、針頭、紙尿褲）。加州花園廣場缺乏獨立的後勤服務走廊（Service Corridor），醫療廢物運送被迫經過公眾顧客出入的走廊及停車場，對居民構成實質公共衛生威脅與心理滋擾。

9. 深夜緊急救援與 24 小時運作噪音滋擾住宅安寧

申請人宣稱：噪音報告 NIR 指交通噪音僅 61-66 dB(A)，符合標準。

反對理據：申請人的噪音報告，完全忽視了安老院本身的營運噪音。24 小時運作產生的深夜人員交接、抽風系統運作，特別是深夜頻繁召喚救護車，警號及急救人員進出噪音，會直接打破加州花園低密度住宅區，應有的安寧環境（Residential Amenity）。

1419

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至臥床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment ALICE LEUNG

簽署 Signature _____ 日期 Date 24/8/2026

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

致城市規劃委員會秘書： 1420

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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）遠高於一般零售店鋪。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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至臥床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Robert Chan

簽署 Signature [signature]

日期 Date 24/8/2026

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

1421

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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）遠高於一般零售店鋪。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鋪設計，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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至臥床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店鋪發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Choi Tsz Lok

簽署 日期

Signature Choi Date 23/8/26

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

1422

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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），表達極度嚴切並致函提出嚴正反對。

二、政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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張，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，變相將商業模式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，將求救到自給自足。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。佔整個商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五.治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重構思！

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、環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，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，並非為醫療照顧模構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Melody
Signature

日期 23 Aug 2026
Date

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

1423

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 住宅內類，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），表達極度嚴切並致函提出嚴正反對。

二、政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，和在存有各項未能解決的問題下，強行把居民賴一所依賴的民生商場改建，後性原居民的利益，加劇社會矛盾，違背政府和黨的理念。

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，並未符合庇大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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.背棄原定規劃意向（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，極大面積，原本銀戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，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，必然產生大量醫療廢物、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，並非為醫療照顧模構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 鄭仲雄

簽署 Signature

日期 Date 23-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：

1424

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，執意在三十幾年首區，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，並未符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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment HO KCN PZNG KENXIY

簽署 Signature

日期 Date 21-08-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 2026/01/21

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

【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。

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] Lin Ka Nei

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

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

聯絡電話 (Phone)： [redacted] [請填寫電話號碼]

電郵地址 (Email)： [redacted] [請填寫電郵地址]

簽署： _____ **日期：2026 年 02 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。

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] You Quantan

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 [redacted]

聯絡電話 (Phone)： [請填寫 [redacted]

電郵地址 (Email)： [請填寫 [redacted]

簽署： _____ **日期：2026 年 2 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。

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] LI XIN

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**

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、 法理依持：
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，如加州花園商場屬於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，可能情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），表達極度問切並致函提出嚴正反對。

二、 政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近商生園設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充分理由，軟意在三十幾年舊區，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，違背政府和請的理念。

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須緊急進出，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，並未符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張，根本無法承受突如其來的額外車流，車輛佔道停泊與須緊轉向，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，現求做到自給自足，規模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，佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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，對生活情成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五、治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重考慮！

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住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. 災發事故風險極高：一旦發生火警或突發緊急事故，商業購物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

七、 環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，喚音滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，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，並非為醫療照顧情設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Signature Yan 日期 Date 23/8/26

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1430

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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，如加州花園商場屬於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，發展商有責提出規劃申請，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：
經共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請（編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349），有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能善善盡美，所以經對沒有充分理由，軟意在三十幾年舊區，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，違背政府和議的理念。

三、交通承載力嚴重超出負荷，行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，並未符合庇大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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，變相將商業模情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.背棄原定規劃意向（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，將求做到自給自足。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。佔整幢商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本銀戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五、治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量庇大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，做法極不公平和不合理，懇求貴會慎重俯視！

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住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，商業場物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

七、環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，喚音滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，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，必然產生庇大醫療廢物、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，並非為醫療照顧情構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Chung Yee Wan

簽署 Signature

日期 Date 23 Aug 2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1431

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、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 住宅用類，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，發展商有責提出規劃申請，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、政府北郊都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，噪音管控及排污系統等，都能最善最美，所以絕對沒有充分理由，就意在三十幾年舊區，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，加劃社會矛盾，違背政府和諧的理念。

三、交通承載力嚴重超出負荷，行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，並未符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張，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，變相將商業模場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.背棄原定規劃意向 (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，將求做到自給自足。城規會當初批該商場樓面面積時，首要考慮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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五、治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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，商業開物人流與行動不便長者之疏散路線將產生嚴重衝突，極易引致混亂與踩踏事故，對院友、商場顧客及員工之生命安全構成重大威脅。

七、環境衛生隱患、醫療廢物處理與排污問題，噪音滋擾
7a.根據公契：加州花園和加州豪園均設有污水處理廠，維修及保養均由業主負責，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，必然產生意大醫療廢物，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，並非為醫療照顧模擬設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Choi Chun Hung

簽署 Signature

日期 Date 23 Aug 2020

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

53 個反對理據（程序、公契、地契、醫療、案例、環境、審批、政策等）

各位：
以下列出所有可能反對理由，不分先後，供你篩選和寫在反對意見內。
城規會要睇意見質素，也也看数量的。
大家寫反對意見，可以考慮在以下理由中，採用 4-5 個理由，就已經很好了。

一、程序問題

1. 法定 21 天諮詢期被壓縮至 17 天（剝奪知情權及諮詢權）
2. 申請提交前完全沒有召開業主諮詢大會
3. 申請提交前完全沒有召開業主委員會會議
4. 申請提交前完全沒有召開業主大會表決
5. 管理公司（啟勝）延遲 12 天才通知業主
6. 啟勝與申請人同屬新鴻基系公司，利益衝突未披露
7. 申請人 18 項技術評估中只提交 2 項，其餘 16 項欠奉
8. 業主在資訊嚴重不足下被迫提交意見（盲人摸象）

二、公契問題

9. 商場由「商業零售」改為「安老院」＝由「不住人」轉為「住人」
10. 主公契第 1.1 條「商業發展項目」定義已被違反
11. 安老院屬「社會福利設施」，不屬「商業」
12. 公契第 4.4.2 條規定商業業主無權用會所——改為安老院後會所使用權將產生混亂
13. 公契第 5.3 條保險條款基於商業風險設定，安老院風險不同
14. 公契第 5.4 條賠償責任條款基於商業風險設定，安老院風險不同
15. 修改公契須全體業主 100%同意（《建築物管理條例》第 34I 條）
16. 申請人未獲全體業主同意，違反法定要求
17. 分公契第 3.2 條但書規定不能影響其他業主權利——安老院將影響其他業主

三、地契問題

18. 地契第(1)條已排除住宅、酒店、服務式公寓等涉及住宿的用途
19. 安老院涉及 24 小時住宿，與被排除用途同類
20. 地契針對整個地段批出，無法為商場單獨分割
21. 修改地契須全體業主共識
22. 商場業主無權單獨申請修改整份地契
23. 地契修訂須由「有關物業的註冊業主」提交——商場業主不符合資格

四、醫療及配套問題

24. 安老院須 24 小時醫療護理，低密度屋苑無相關配套
25. 救護車頻繁出入，破壞寧靜環境
26. 道路設計以私家車為主，無緊急車輛專用通道
27. 距離博愛醫院 13 分鐘車程，不符合「易於抵達」要求
28. 元朗大迴旋處交通黑點，繁忙時段可阻塞數小時

29. 違反《安老院規例》第 23 條「緊急服務可達」規定

五、服務對象及功能問題

30. 商場原服務本屋苑業主，安老院服務全港長者
31. 商場由「社區配套」變成「區域性社會設施」
32. 小商戶被逼走，居民失去購物便利
33. 原有商場功能被徹底破壞

六、法律先例問題

34. 嘉寧大廈案（2003 年）：高院裁定護老院屬「宿舍」，違反公契須遷出
35. 嘉寧大廈案證明法院會嚴格按公契定義裁決，不因「社會需要」而偏離

七、環境及生活質素問題

36. 救護車響號噪音
37. 醫療廢物處理問題
38. 夜間照明及活動滋擾
39. 人流及交通壓力增加
40. 社區安全隱患
41. 物業價值下跌

八、政府部門審批問題

42. 屋宇署審批僅屬技術層面，不考慮業主是否同意
43. 屋宇署批准不能取代公契及地契的法律要求
44. 社署發牌前須解決公契及地契障礙
45. 地政總署、屋宇署、社署三重關卡，缺一不可

九、政策及社會問題

46. 政府政策鼓勵安老，但不應犧牲現有業主權益
47. 安老院應設於政府規劃的合適用地，不應強行塞入私人屋苑
48. 此先例一開，全港同類屋苑將面臨同樣威脅

十、其他

49. 申請人「添財發展」與啟勝同屬新鴻基系公司——利益輸送嫌疑
50. 加州花園屬低密度住宅，設計從未考慮 24 小時醫療機構
51. 商場改建安老院後，管理費分攤基礎將被改變
52. 一旦批准，日後其他商舖亦可被改作其他非商業用途
53. 事前零諮詢，事後壓縮諮詢期——程序公義蕩然無存

「偉士居 2016」群組內，有更多和更詳細的資訊，亦有多封信稿可供參考。

歡迎加入[redacted]。

群組管理員：JW（前主席）。現有組員：約 130 位。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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），表達極度問切並致函提出嚴正反對。

二、政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊社區安老及殘理需求。
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，基建設施，交通配套，噪音管控及排污系統等，都能最善盡美，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，強行把居民賴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，並未符合庞大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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。

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.背棄原定規劃意向（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，時隔多年，現規劃署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。佔整個商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本供戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五、治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較盛，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成長遠治安問題，導致本邨在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、環境衛生隱患、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設施，維修及保養均由業主負責，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，必然產生意大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 23-8-2026

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1434

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱 黃詩文
Name of person/company making this comment
簽署 黃詩文 日期
Signature Date

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1435

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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，對生活情成不便，直接削弱對周邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱 傅燕青

Name of person/company making this comment

簽署 Signature

日期 Date

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1436

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至臥床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 鄧 呈 輝.

簽署
Signature

日期
Date 26年 8月 24日.

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

1437

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至臥床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。過往多宗將商業空間改為高密度院舍的申請，均因無法滿足獨立直接通往地面（Direct Ground-level Discharge）的消防逃生標準而被消防處（FSD）反對否決。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Li Kui

簽署

Signature Li Kui

日期

Date 21/8/2016

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

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將 G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。城規會在審議此類位於私有屋苑商場的改劃時，普遍極為慎重，常以「避免樹立不良先例導致區內商業設施進一步流失」為由拒絕批核。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。城規會過往審批院舍申請時，非常著重「微觀環境質素」（Micro-environment Quality），若鋪位先天環境欠佳且難以改善，會被視為不適合做長期住宿用途。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為 24 小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。根據環保署（EPD）的噪音管制評估標準，此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。城規會在處理鄰近住宅區的第 16 條申請時，若申請人未能證明其營運能達致「零夜間噪音滋擾」，通常不會獲得批核。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。城規會在審視院舍規劃時，會評估其配套是否能提供人道的合理生活質素；若設施過於擁擠且欠缺戶外空間，會被認定為「土地用途過度開發」而遭反對。

1433

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Yip Chun Tong

簽署 Signature

日期 Date 15. 8. 2026.

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書： 1433

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Yip Chun Chun

簽署 日期

Signature Date 20.8.24

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

致城市規劃委員會秘書：

1440

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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，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士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，並未符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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本租戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流數量，工作人員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患。香港經歷過新冠病毒疫情折

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署 陳楊潔

Signature

日期 20. Aug. 2026

Date 20. Aug. 2026.

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1441

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、 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），表達極度嚴切並致函提出嚴正反對。

二、 政府北部都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效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，基建設施，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，就意在三十幾年舊區，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，居民主要靠屬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，並未符合庇大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本供戶，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，直接削弱對兩邊數千戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五. 治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，位置處於加州花園和加州豪園中間位置，是兩區中間的核心地帶急劇增加非本邨居民自由出入人流較量，工作人員，醫護人員，探訪者，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，把治安風險和成本，直接轉嫁給本邨居民，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、 環境衛生隱患、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，維修及保養均由業主負責，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，並非為醫療照顧模式設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署
Signature

日期
Date 22-8-2026

最近狗隻引發的案件：

港島渣甸山今早(20 日/周四)有大狗咬傷人，一名女途人途經祈禮士道時，據報一隻逾 20 公斤重的大狗，從鄰近獨立屋衝出撲上其身，咬傷及抓傷其左邊肩背。案件交由漁護署跟進。

打鼓嶺今日(20 日)發生懷疑狗隻襲擊人類致死案件。一名「狗酒店」及犬隻訓練中心的 33 歲女負責人，被發現倒斃上址地面草地，身上有懷疑被狗隻咬噬傷痕。警方指，經翻查閉路電視後，發現女事主在狗舍餵飼一頭寄養唐狗後，因狗隻不肯返入籠，突然襲擊女事主，雙方糾纏並滾出室外草地。她身上多處傷痕，包括頭頸等。魚護署事後已將涉事狗隻帶走。

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，要慎重考慮狗隻對老人的影響，會否對老人造成危險，導致後果嚴重

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

1442

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人反对在加州花园广場設社会福利設施(安老院)
申請编号 A/YL-MP/417，反对理由如下：
1) 交通配套
2) 環境質素
3) 治安问题
4) 物業价值

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

簽署 Signature _____ 日期 Date August 12, 2026

1443

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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、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，如加花園商場屬於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、政府北角都會區發展策略：
總共有 3 萬公頃土地供應，安老設施土地供應非常充足，所以嚴重缺乏重要理據在加州花園和加州豪園兩區所依賴的唯一民生商場設置老人院。
據知，早前貴會已正式批准鄰近南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請 (編號：A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，有關院舍將提供近 364 個床位，已能有效地滿足周邊
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，噪音管控及排污系統等，都能盡善盡美，所以絕對沒有充
分理由，就意在三十幾年舊區，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，加劃社會矛盾，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，並未符合嚴大的車輛流量需求，加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊張，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。

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.背棄原定規劃意向（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。佔整體商場實用面積大約四分之一，極大面積，原本供戶，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戶居民的生活保障，嚴重違背該土地用途之規劃原意，破壞居民對商場設施的合理期望！

五.治安問題
本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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鄰居民自由出入人流較量，工作人
員，醫護人員，探訪者，每日人數流量龐大，造成嚴重治安問題，導致本鄰在治安方面，需要額外增加多位保安員，把治安風險和成本，直接轉嫁給本鄰居民，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嚴大隱憂
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、環境衛生問題、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設，維修及保養均由業主負責，老人院每日必然產生大量排污水及廢物處理，嚴重不公平地轉嫁排污成本於居民，相信貴會清楚
明白，如院舍是後期改建，商場當初排污設計，並沒有預計三十幾年後，將會有老人院，對於每日所產大量污水，商場排污系統是無法承受負荷！
而且老人院每日運作，必然產生龐大醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污物，處理不當，容易滋生細菌病毒，嚴重影響環境衛生，現有商場之排污及垃圾處理設施，在三十幾年前，
並非為醫療照顧機構設計，處理不當，極度容易滋生細菌病毒、蚊蟲及公共衛生隱患，香港經歷過新冠病毒疫情折

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

簽署 Signature 黃浦慧

日期 Date 22.08.26

意見詳情（附頁）

Details of the Comment (Attached pages)

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，但車頭仍然會亮着救護車燈牌，我們是低密度住宅，並非一般高樓大廈，強光會造成光污染，非常影響居民作息時間。

八、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格, 格格不入： 加州花園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於兩區居民所依賴的商場內，強行引入高度密集之照顧型老人院，將導致民生設施與社會福利設施功能互相干擾，貴會必須清楚知道，商場位置處於加州豪園和加州花園之間，所有老人院有關車輛必須經過私人地段加州大道, 才能進入商場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。

九、 毛孩天地

加州花園是容許飼養毛孩的屋苑，是養狗人士的熱門屋苑，居民所飼養的犬種，概括了不同種類的大型品種，毛孩經常散步熱門地點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，遇上毛孩對其狂吠，令老人受驚，引發情緒和精神上受困擾，責任誰屬？貴會有否慎重考慮過 老人對聲音是極度敏感！面對驚嚇，將會對老人造成長期精神虐待？案件發生：最近 2026 年 8 月 7 日黃大仙發生了一宗因狗隻噪音積怨引致的企圖謀殺及自殺案。

另外，自從 2026 年 7 月 9 日起正式落實狗隻可入食肆規例，因政策不完善，令市民怨氣衝天，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，人流雜亂，大部分也是駕駛車輛進來，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。

主旨：就加州花園商場地面商舖擬改作安老院舍提交反對意見

本人為加州花園居民，現就政府正進行諮詢、涉及將加州花園商場部分地面商舖改作安老院舍一事，正式提交反對意見。

首先，本人希望強調，居民並非反對安老服務，亦支持社會為長者提供適切及優質的照顧。本人所反對的是**有關選址及用途安排是否適合加州花園的實際社區環境**。

加州花園屬低密度住宅區，遠離大型市中心及鐵路站，區內民生商業配套及公共交通資源均相對有限。因此，將商場地面商業空間改作一個24小時運作、涉及大量員工、院友、訪客、醫療及後勤交通的安老院舍，並非單純一般商舖租賃問題，而是對整個社區功能及交通模式均可能造成長期影響的重大用途轉變。

本人懇請政府在本次諮詢及審議過程中，特別考慮以下事項：

一、加州花園的民生商業配套本已有限

加州花園並非位於元朗市中心，居民日常購物、餐飲、醫療及其他生活服務主要依靠區內有限的商業設施。

商場內的地面商舖因此具有重要的長遠民生功能。

即使部分舖位目前處於空置狀態，也不代表有關商業空間已失去其社區價值。空置只反映目前未找到合適租戶，而不代表應將其長期改作住宿型機構用途。

相關商舖日後仍可用作：

* 診所及醫療服務；
* 藥房；
* 餐飲及食品零售；
* 洗衣及家居服務；
* 兒童及家庭服務；
* 復康及物理治療；
* 其他居民日常所需的商業及社區服務。

一旦有關地面商舖改作安老院舍，其用途很可能在多年內固定，將進一步減少區內本已稀缺的民生商業空間。

二、安老院舍所產生的交通需求與一般商舖完全不同

安老院舍屬24小時運作的機構，其交通需求不應與普通零售店作直接比較。

院舍日常運作涉及：

* 大量輪班員工上下班；
* 院友出入及覆診接送；
* 家屬及訪客探訪；
* 復康車及無障礙車輛；
* 的士及網約車；
* 食品及膳食配送；
* 洗衣及床單運送；
* 藥物及醫療用品配送；
* 清潔、垃圾及其他後勤服務；
* 救護車及緊急醫療車輛。

因此，相關用途可能帶來持續而非偶發的人流及車流增加。

本人認為，在政府批准任何用途轉變前，應有完整、量化及公開的交通影響評估，而不應只以「舖位現時空置」作為支持改用途的理由。

三、地面院舍入口可能與居民現有人流及車流產生重大衝突

商場地面位置正是居民日常步行、購物、接送及車輛出入最頻繁的區域。

如院舍亦以地面商舖作為主要出入口，將可能出現以下人士及車輛同時使用有限空間的情況：

居民、兒童、長者、輪椅使用者、院舍職員、院友、探訪人士、送貨車、復康車、的士及救護車。

因此，本人希望政府要求申請人清楚交代：

1. 院舍是否設有獨立出入口；
2. 是否設有專用院友及輪椅上落客區；
3. 是否有足夠位置供復康車及救護車停泊；
4. 是否設有獨立貨物裝卸及後勤位置；
5. 有關車輛會否使用或佔用現有居民上落客設施；
6. 高峰時段是否會造成道路阻塞；
7. 緊急車輛能否在任何時間直接及暢順到達院舍入口。

若上述交通安排未能清楚證明可行，政府不應批准有關用途。

四、加州花園公共交通條件有限，不利大量院舍員工通勤

加州花園並非港鐵沿線住宅區，公共交通選擇及班次均較市中心地區有限。

大型安老院舍通常涉及大量護理員、護士、清潔、廚房及行政人員，並採用早班、午班及夜班輪值制度。

如每日新增大量員工及探訪人士進出，可能進一步增加：

* 私家車需求；
* 的士及網約車交通；
* 小巴及居民巴士負荷；
* 商場及附近泊車需求。

因此，政府應要求申請人公開：

* 預計床位數目；
* 員工總人數；
* 每班次員工人數；
* 每日預計訪客人次；
* 每日預計車輛進出數量；
* 員工通勤模式及交通安排。

上述資料對判斷選址是否合適十分重要。

五、救護車及醫療接送需求不應被低估

安老院舍住戶普遍年齡較高，部分人士可能患有長期疾病、行動不便或需要頻繁覆診，因此醫療接送及救護車使用需求理應高於一般商業用途。

加州花園並非大型醫療設施集中地點，因此院舍選址更應充分考慮緊急醫療車輛的出入及道路承載能力。

本人尤其關注：

* 救護車是否可直接停靠院舍入口；
* 是否需要佔用居民上落客區；
* 擔架及輪椅是否需要經過一般商場人流區；
* 多部醫療或接送車輛同時到達時如何處理；
* 緊急情況下是否會影響其他居民及車輛通行。

這些問題直接涉及院友安全及居民交通安全，應在審批前得到具體回答。

六、應考慮加州花園居民本身的長遠民生需要

本人認為，商場地面舖位的用途不應只從出租率或短期商業利益考慮。

加州花園作為遠離市中心的低密度住宅區，更需要保留足夠商業空間，供未來引入與居民日常生活直接相關的服務。

政府在考慮用途轉變時，應評估：

相關改變是否會削弱加州花園作為完整住宅社區的基本生活配套。

特別是當有關用途可能維持多年，甚至形成長期固定用途時，其影響並非短期及可輕易逆轉。

七、空置商舖並不等於適合作安老院舍

本人亦希望政府不要將「目前空置」視為批准改用途的重要理由。

空置只代表市場上暫未有租戶，並不能證明安老院舍就是最適合的用途。

政府在評估用途是否合適時，理應考慮：

* 社區整體需要；
* 交通承載能力；
* 周邊公共交通；
* 民生商業空間供應；
* 院友醫療及接送需要；
* 對附近居民日常生活的長遠影響。

不能單純以「有地方可用」取代「該地方是否適合」的規劃判斷。

八、政府應在作出決定前充分披露資料及重視居民意見

既然目前正處於政府諮詢階段，本人希望有關部門在作出任何決定前，要求申請人全面公開以下資料：

* 院舍實際面積；
* 涉及商舖數目；
* 院舍床位總數；
* 院友人數；
* 員工人數及輪班安排；
* 預計每日訪客量；
* 預計每日新增車流；
* 救護車及復康車安排；
* 上落客及裝卸貨安排；
* 泊車需求；
* 員工交通安排；
* 對現有居民及商場交通的影響評估；

* 是否研究過其他更合適選址。

只有在上述資料充分公開後，居民才能真正就項目作出有意義的意見。

結語

本人再次強調：

****反對的並不是安老服務本身，而是反對在未能充分證明選址合適、交通可承受、民生配套不受重大影響的情況下，將加州花園本已有限的地面商業空間改作大型24小時安老院舍。****

加州花園的地理位置、公共交通條件及有限民生商業配套，均與市中心或大型交通樞紐附近地區存在明顯差異。

因此，本人懇請政府在本次諮詢及審議過程中：

1. 充分考慮居民提出的民生及交通影響；
2. 要求申請人提交完整交通影響評估；
3. 公開床位、員工及預計人流車流數據；
4. 評估對區內現有及未來民生商業配套的影響；
5. 比較其他交通及醫療配套更完善的替代選址；
6. 在未能充分證明本選址符合整體社區利益前，不應批准有關用途轉變。

懇請政府慎重考慮本人的反對意見，並在安老服務需求與加州花園居民的長遠生活需要之間作出全面及合理的規劃判斷。

此致

1445

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 ：2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號鋪位)擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人□ 贊成 /☑ 反對

Regarding the proposed social welfare facility at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Lot No. 4750 RP (Part) in D.D.104, Yuen Long, New Territories (Ref. A/YL-MP/417),
I □ agree / ☑ disagree

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

簽署 Signature For and on behalf of MAXBOXING TRADING LIMITED 萬博貿易有限公司 Authorized Signature(s) 日期 Date 17 / Aug / 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.

1446

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

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

本人反對上述規劃申請，理由如下：

(1) 探訪人士、救護/康復/送貨車輛和人員等會增加村內交通及泊車壓力。
(2) 頻繁的車輛及人員進出，會產生噪音滋擾，影响居民作息。
(3) 人們担心影响衛生和觀感，不會把棄加井花園整體物業的品牌定位。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment Mr. YIP TUNG

簽署 Signature _____ 日期 Date 13. 8. 2026

(Owner of [redacted]
Palm Springs, Yuen Long, N.T.)

1447

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向，加州花園為獨立住宅區，地理位置令孤立，居民日常極度依賴「加州花園廣場」地下舖位。根據《香港規劃標準與指引》(HKPSG)，原本商場旨在滿足居民基本生活與零需求。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版面。城規會審理同類申請時，若改劃會導致原本失去唯一或關鍵的民生免費(如超市場，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。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 18 AUG 2025

加州花園雅仕居第二十五屆(2026)業主委員會

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對

申述書申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述單位：新界元朗加州花園雅仕居業主委員會

RECEIVED
25 AUG 2026
Town Planning Board

本會為加州花園雅仕居第二十五屆(2026)業主委員會，依法代表本會業主及住戶就 2026 年 8 月 14 日所召開特別業主大會所綜合各業主及住戶的意見，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。(內容參附件 1-附件 5)

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，三十多年來一直承載著向數千加州花園居民及附近多個低密度屋苑(包括新潭路)每日的基本生活採購與民生服務需求。過去多年商場一直設有：幼稚園、超市、酒樓、小食店、裝修店、日本城、寵物美容、銀行提款機、地產、小型生活新鮮食品店等等各類店舖，唯過去一年多，香港經營環境漸趨惡劣，惟商場業主仍加租至多類商舖已經結業或減少店舖面積(包括酒樓、小型生活食品新鮮店、幼稚園等)，並在不久將來也有店舖已表示不堪加租將會結業。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。

本會特此列明以下八大反對理據：

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。

二. 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。當初加州花園道路為低密度屋苑設計，全區道路為來回路程各只有一線行車，並無空間容許車輛停泊任何一邊路面，因此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，大幅增加本園居民日常出入的交通安全風險。

特別雅仕居緊貼商場而建，車輛若要出入商場附設的停車場，必須經過雅仕居的私有道路-水仙徑及日葵徑，驟增的車輛數量必然會使雅仕居的出入交通承受極高風險。(內容參附件 6-附件 8)

三. 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、毗鄰加州豪園業主共同承擔。現時商場業主是原加州花園的發展商新鴻基地產集團，當初公契的訂立是由發展商草擬，規定將攤分比例按建築物有蓋面積計算，換言之商場擁有最大面積的露天停車場卻不需承擔維修責任，故此按有蓋物業面積計算加州花園、加州豪園及商場按比例攤分則商場需攤分比例極少。

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。

雅仕居因擁有水仙徑及日葵徑是商場停車場的進入道路，所以此路段的損耗可見將來會大幅增加。而這路段原是雅仕居的私有路段，是基於發展商將停車場出入口設在此路段所以無償借出供大家使用，將來因設立安老院所導致的探訪車流、物流車輛大增而增加的維修費用需由雅仕居獨自承擔，這對雅仕居是極不公平的。(內容參附件 6-附件 8)

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。

a.背離原定規劃意向（Planning Intention）：加州花園商場乃為滿足區內及附近同是低密度住宅的居民日常基本生活需要而設，務求做到本區自給自足。城規會當初批核商場樓面面積時，相信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。

b.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约四分之一極大面積，原本租户是日常用品店及幼稚園，均是居民生活

必需品。早前幼稚園已搬離商場，本區幼童需要跨區返學，跨區接送放學，極度不方便。若將其改為老人院，將再無適合大單位可重新設立幼稚園，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. 環境衞生隱患，醫療廢物處理與排污問題 ，噪音滋擾。

a. 根據公契： 因加州花園附近並無政府設立的污水處理廠或污水渠引流等設施，加州花園和加州豪園均需設獨立污水處理廠，维修及保養均由業主負責，污水處理能力亦有上限。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，商場當初的排污設計，並沒有預計三十幾年後會有老人院，對於每日所產生大量污水，原加州花園污水處理廠的處理能力將面臨極大考驗。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，嚴重影響環境衞生，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。

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，但仍有車頭燈光及救護車閃光燈牌，會直接駛經雅仕居水仙徑及日葵徑的住戶門口，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。

六. 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。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、雅仕居水仙徑及日葵徑才能進入商場停車場，與住宅規劃風格及社區環境相違背。且商場及停車場的設計當初並沒有預計會有老人院設立，附近完全沒有預先設立一些適合老人院院友外出活動及休憩的設施。

七. 保安問題。

本屋苑是低密度住宅，現在所改建的老人院舍，大約有 90 個床位，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，設立老人院會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。

並且商場業主新鴻基集團在過去三十多年一直委託加州花園的管理公司管理商場及停車場，但在過去一年，新鴻基集團極不合理的將商場管理權轉而委託元朗市區其集團轄下另一個商場管理處遙遠遠端管理並逐步縮減加州商場編制人手，至今已完全沒有保安員或管理員在商場及停車場駐守。若有發生任何管理或違泊問題需受影響的居民或住戶直接打電話向元朗市區的管理公司投訴才派人來處理。我們雅仕居過去亦有向新鴻基集團投訴。(詳情可見附件 9)

八. 需否在加州花園設立安老院以滿足本區需要。

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 (编號：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。

截至 30-6-2026 的私營安老院宿位統計:

元朗區：41 間共有 4,920 宿位

錦田區：14 間共有 1,427 宿位，

再加上剛審批的南生圍院舍 364 宿位，共 1,791 宿位，即錦田區已知將有的宿位是佔元朗區的總宿位超過 36%

貴會作為城市規劃領導者，應該非常明白及理解，若在政府正推行的北部都會區發展策略，在其中所包括的新發展區內重新規劃，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，所以绝對沒有充分理由，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。

結語

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

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。

本會代表加州花園雅仕居業主及住戶，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。

今次更改規劃申請，早前亦曾有媒體報導，我們相信媒體會繼續關注及跟進今次規劃審核申請的結果，誠盼城規會考慮商場業主商業計劃發展之餘，首要保障加州花園原居民的基本合法權益，作出公平及符合多數人利益的決定，謝謝。)

此致

梁偉雄

元朗加州花園雅仕居業主委員會

主席梁偉雄　　謹啟

日期 : 2026 年 8 月 22 日

副本致 : 新鴻基地產發展有限公司

啟勝管理服務有限公司(加州花園服務處)

(附件1)

1443

第二十五屆雅仕居業主委員會
特別會議議程

日 期 ： 2026 年 8 月 14 日 (星期五)
Date ： 14 August 2026 (Friday)
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 － 收集雅仕居居民意見

Special Meeting – Collect Arcadia 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，收集雅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 Arcadia owners/residents to submit their views on the above planning application.

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：13/8/2026

副本至 ：雅仕居業主委員會各委員
c.c. : Arcadia Village Owners' Committee

歡迎各雅仕居業主及住戶出席會議
All residents of Arcadia are welcomed to attend the meeting

(附件2)

1443

加州花園雅仕居第二十五屆業主委員會
雅仕居特別會議記錄

日期　2026 年 8 月 14 日
時間　晚上 8 時 30 分
地點　加州花園會所宴會廳 A

出席	委員	梁偉雄先生 (主席) 楊慧良女士 (副主席) 黎翠霞女士 (秘書) 羅國禮先生 梁 彭先生 吳敏華女士 黃玉娟女士
	列席及登記居民	14 人
	其他列席居民	約 5 人
	嘉賓	徐偉凱先生 - 元朗區議會議員
	服務處	鄧泳棋小姐 – 高級物業主任 梁振強先生 – 助理物業主任
記錄		鄧泳棋小姐 – 高級物業主任

1　議程: 收集雅仕居居民意見

1.1　有居民質疑安老院的需求

居民表示截至 2026 年 6 月底的統計，元朗區共有 41 間私營安老院，共有 4920 個宿位；其中錦田一帶佔了 14 間，提供超過 1,427 個宿位，佔全區比例高達 29%。院舍有過度集中問題，錦田及周邊地區（如青山公路沿線）的安老院舍密度極高，接近三成的全區集中度引發對區域規劃合理性的質疑。

另外，根據 2021 年人口普查數據，加州花園及加州豪園人口約為 4,677 人，平均年齡為 46.6 歲，估計現時平均年齡約為 52 歲）。由於本地人口總數不大且總體未算高齡，安老院舍的需求可能主要來自區外居民，而非加州花園。

1.2　有居民認為土地用途與規劃原意違背

居民表示該區屬於「住宅（丙類）」低密度平房區，商業設施原意僅為服務本地居民。擬建的安老院舍並非主要服務本地居民，違反了區域原本的規劃方向。若商場改作安老院舍，將佔用原有的零售及購物空間，直接損害業主的日常配套權益。

商場外部份私家路由雅仕居業主出資維修保養。若引入安老院舍等商業項目，商業車流及外來人員將頻繁使用該等道路，車流噪音對鄰近單位（如雙數單位）造成滋擾，且維修費用卻要由雅仕居業主承擔，極不合理。

新式發展項目在興建時可獲豁免相關面積以設立老人院，但本屋苑已屬於完全建成的屋苑，業主買樓時並無此預設條款。現時做法等同於「用業主的資源與設施供商業機構做生意」，變相剝奪居民權益。

1.3 有居民認為商業清場與買樓承諾落空

居民表示商戶（如日本城等）疑似被趕走以騰出空間。此舉違反業主當初買樓時對屋苑配套設施的承諾與期望，並對屋苑未來樓價及品質造成嚴重負面影響。

1.4 有居民認為首例低密度屋苑改建不合理

居民表示過去坊間改建為安老院舍的多為市區高密度空置酒樓，而本屋苑為全港極少數（甚至唯一）的低密度住宅區，強制進行高密度改建極不合理。

1.5 有居民認為城規會「污水評估報告」數據不實

居民表示污水評估報告忽略現有高耗水設施，報告未有精確計算現時 24 小時營運的健身室（如 24/7）等設施因淋浴所產生的巨大污水量。

另外，污水評估報告嚴重低估安老院舍排污量。因為原址過往僅為幼稚園或教會，基本無大量煮食及洗滌需求；改為安老院舍後將涉及 24 小時運作、大量餐飲煮食、日常衣物洗滌及醫療廢物處理，其污水產生量遠超以往。

居民擔心排污基建承載力堪憂。屋苑過往（如日葵徑一帶）已曾出現油污堵塞及污水溢出問題。若再引入 24 小時營運且排污量巨大的安老院舍，現有的下水道等基礎設施恐難以承受。

1.6 有居民認為管理服務質素嚴重下降

居民認為過往有保安員及現場管理人員駐守商場，但現時改為無人化管理，形成放任不理的狀態。

2 其他事宜

2.1 徐偉凱先生 - 元朗區議會議員就議程發表意見。

徐議員辦事處已收到 105 封意見書並已協助傳真。

徐議員表示已聯同 22 位區議員於 8 月 5 日向城規會提交聯署反對意見信，明確指出設立安老院違反地契商業用途條款、周邊已有足夠安老設施、交通配套不足等三大反對理由，及聯同姚議員向城規會提交反對信，指出道路網承接力不足而影響緊急應對風險、欠缺必須的長者戶外康樂及休閒空間及宏觀規劃的錯配。

2.2 共 22 名出席居民(包括非雅仕居居民)簽名反對於加州花園廣場設立安老院。

會議於晚上 10 時 32 分結束。

PALM SPRINGS 加州花園 服務處 MANAGEMENT SERVICES OFFICE
Signature Humphrey L P1-853764 Full Name
(1)

加州花園服務處

2026年8月14日第25屆雅仕居業主委員會

1443

特別會議-加州花園廣場設立安老院

Page 1

(附件3)

收集居民意見表

	姓名	街道門牌號數	贊成	反對	簽署	備註
1	俞子鴻	[redacted]		✓		
2	張愛貞			✓		
3	NG NGAI PA			✓		
4	CHUNG NGAI			✓		
5	WONG YUK KU			✓		
6	Leung Kai			✓		
7	吳銀華			✓		
8	梁仕錚			✓		
9	李翠霞			✓		
10	KEUNG CHI/CHING			✓		
11	LEUNG PONG			✓		
12	Lamkon K.L. Lam	[redacted]		✓		

2026年8月14日第25屆雅仕居業主委員會

特別會議-加州花園廣場設立安老院

Page 2

(附件4)

收集居民意見表

	姓名	街道門牌號數	贊成	反對	簽署	備註
13	馬淑[redacted]	[redacted]		✓	[redacted]	
14	何[redacted]			✓	[redacted]	
15	張[redacted]			✓	[redacted]	[redacted]
16	陳[redacted]			✓	[redacted]	
17	張[redacted]			✓	[redacted]	
18	梁[redacted]			✓	[redacted]	[redacted]

2026年8月14日第25屆雅仕居業主委員會

特別會議-加州花園廣場設立安老院

(附件5)

Page 3

收集居民意見表

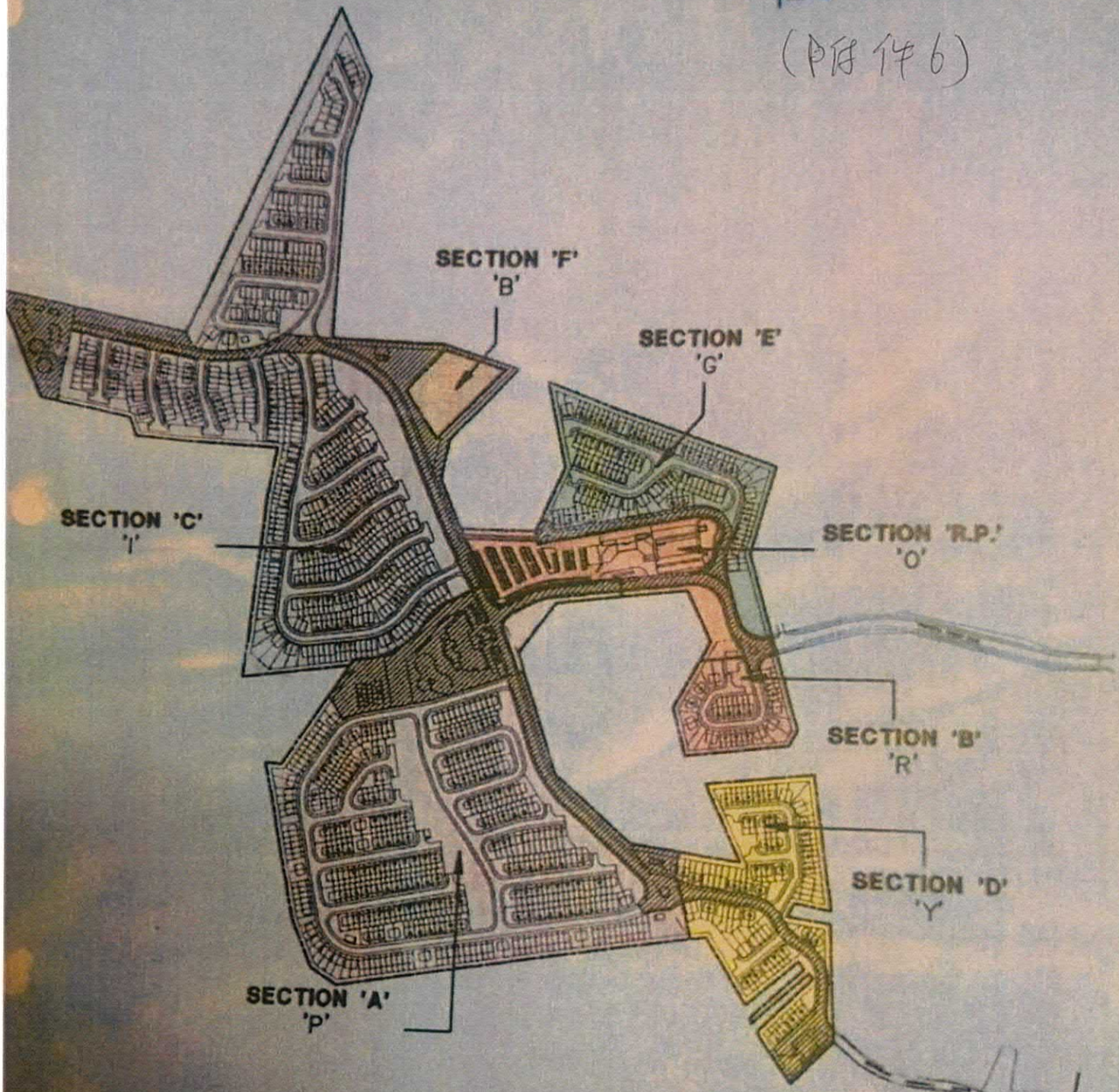
	姓名	街道門牌號數	贊成	反對	簽署	備註
19	王丽芳	[redacted]		✓		[redacted]
20	李志雄			✓		
21	関利平			✓		
重覆	吳敏華			✓		
22	梁[illegible]			✓		
			0	22		

YLM542035(1/1)

1443

YL542035

(附件6)



LEUNG SAI HUNG
REA HKIA AUTHORIZED PERSON

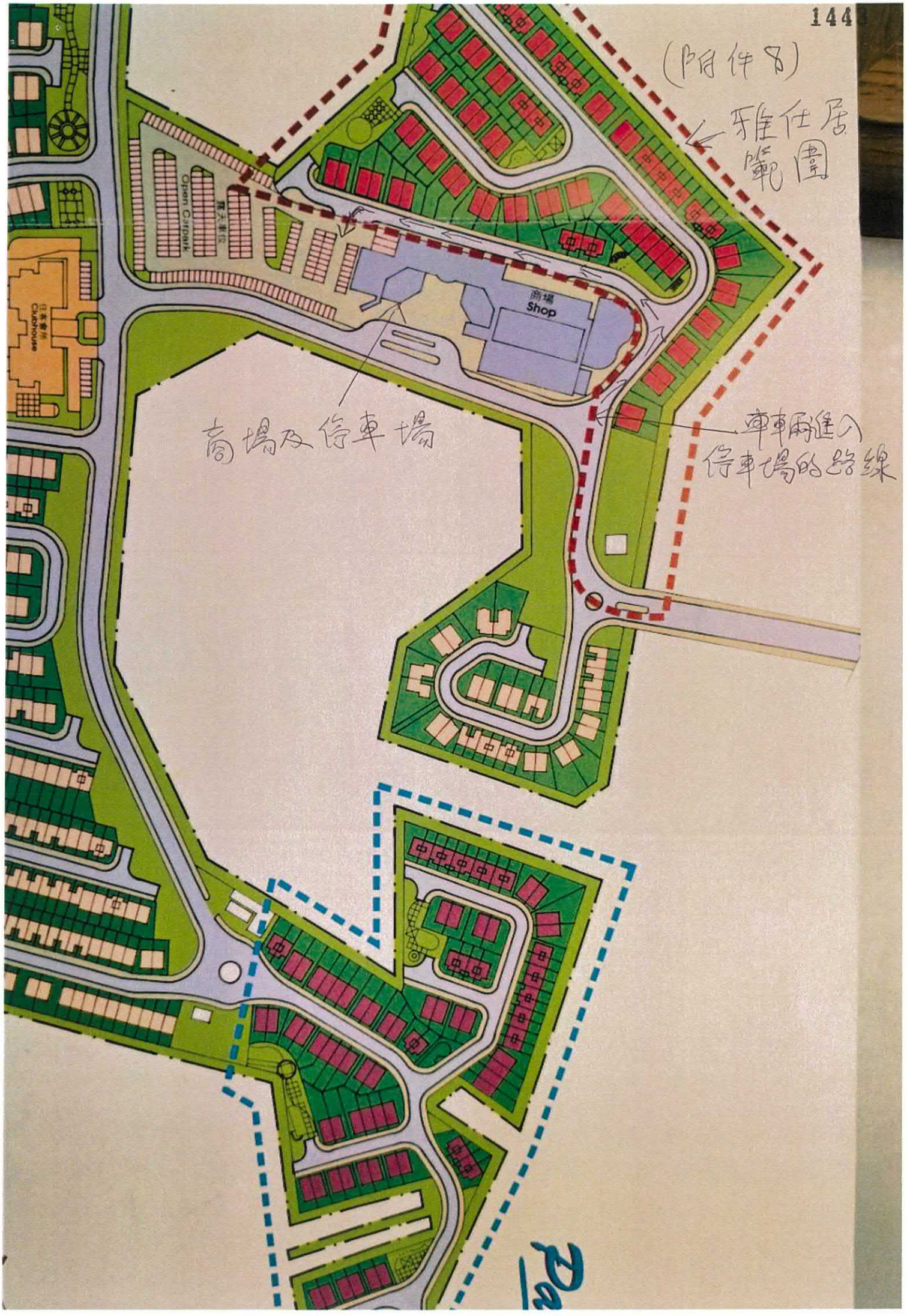
WO SHANG WAI DEVELOPMENT
LOT 4750 IN D.D. 104
YUEN LONG, N.T.

(附件7)

ER LAYOUT PLAN



1443


(附件8)
雅仕居
範圍
Open Carpark
會所
Clubhouse
商場
Shop
商場及停車場
車輛駛進入
停車場的路線

(附件1498)　　1443

第二十五屆加州花園雅仕居業主委員會

新鴻基地產發展有限公司
[redacted]
加州花園商場租務部經理-廖小姐

敬啟者：

有關：投訴加州商場環境及安全管理問題

「新鴻基地產」一直以信譽良好及品質優良著稱，以「以心建家」為口號，廣受消費者信賴，選擇後能享受到高品質的居住體驗和卓越的服務，可惜加州花園商場的管理服務近年卻每況愈下。故此，本委員會代表加州花園雅仕居全體業主，就加州花園商場近期多項管理問題提出正式投訴，並敦促 貴司立即採取改善措施，以維護環境衛生及住戶安全。具體問題如下：

1. 商場清潔狀況欠佳，衛生環境惡劣。近期加州商場公共區域（尤是卸貨區、垃圾收集點及走廊）的垃圾紙盒、廢紙堆積、污水積聚，嚴重影響衛生和住戶日常生活。導致蚊蟲滋生多名業主多次反映清潔頻率不足，且清潔效果亦不理想，懇請 貴司加強日常清掃及消毒工作。

2. 商場卸貨區及巴士站位置車輛違規停泊嚴重，長期有私家車泊於卸貨區內，阻礙本區居民正常進出，甚至造成視野盲區，威脅行人安全（尤其長者、兒童及嬰兒車）。另外，商場的主要出入口在晚上沒鎖上增加了安全隱患。建議重新規劃卸貨區標示，並加強巡查與執法。同時希望 貴司在商場內派註場保安員以改善情況。

3. 由於之前雅仕居日葵徑路口設有保安崗位負責巡查，但現在已取消該崗位，導致該區域的違泊情況嚴重。為了改善交通秩序，我們建議日葵徑路口增設車閘。

4. 有居民得知商場有計劃出租給 24 小時健身中心，對此我們了解此舉的可行性。若此業務實施，將增加人流，故商場派駐 24 小時保安員進行管理和巡邏。

5. 商場地面垃圾及水浸情況嚴重，尤其在雨天排水不暢，容易產生滑倒隱患及滋生蚊蟲。此外，路邊植物滿長未修剪，影響通行並潛藏衛生問題。

雅仕居是最接近商場的小區，現時商場的保安、清潔問題已影響到居民的日常生活，本委員會要求 貴司在此信發出 14 日內以書面回覆具體改善計劃，（包括清潔排程、卸貨區管理方案及植物修剪安排）。

盼 貴司正視上述問題，迅速採取行動。敬希賜覆。

此致

第二十五屆加州花園雅仕居業主委員會
主席梁偉雄先生　　謹啟

2026 年 1 月 30 日

副本抄送致： 啟勝管理服務有限公司—董事總經理陳錦輝先生

1449

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

我家反对於加州花園商場 G1-G3, G5-G8号舖位擬議改老院。

首先救護車進入加州花園會增加很多引起滋擾安寧。多部外人進来亦是我們不想見的現象。

最後怕影响樓價！

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment CHOI LUK HA WINNIE

簽署 Signature _____ 日期 Date 18 July 2026

RECEIVED
25 AUG 2026
Town Planning Board

1450

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞: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)

不想加州花園變老人邨，沒生氣！
影响樓价！
強烈反对！

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 吳 WAI KUEN WILSON

簽署 Signature _____ 日期 Date 20 Aug 2026

RECEIVED
25 AUG 2026
Town Planning Board

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

參考編號
Reference Number: 260821-170051-18057

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 17:00:51

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

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

意見詳情
Details of the Comment :

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

事由：反對將加州花園廣場部分商鋪改作安老院
本人為加州花園居民，現就上述規劃申請提出意見。本人反對將加州花園廣場G1-G3及G5-G8號鋪位改作安老院，懇請城市規劃委員會否決或暫緩批准有關申請，並要求申請人先提交完整的交通、行人安全、空氣質素、噪音、消防、衛生及醫療廢物管理評估。

本人明白社會對安老服務有實際需要，亦尊重長者及照顧長者的工作。然而，安老院涉及長者住宿、護理、醫療照顧、緊急疏散及長期營運，並不是一般商舖用途。將多個商場鋪位改作安老院，會大幅改變加州花園廣場的用途、人流、車流及環境，對附近居民的生活、安全及健康可能造成長遠影響。

一、地點及用途與商場功能不相稱
加州花園廣場原本是服務附近居民日常生活的商業及社區設施。若將多個相連鋪位改作安老院，將會改變商場的整體用途及人流模式，亦可能影響商場日後提供零售、餐飲、社區服務及其他居民設施的功能。

今次申請並非一般小型商舖改裝，而是涉及較大面積及較長期的用途轉變。申請人應清楚交代安老院的床位數目、營運模式、職員人數、探訪人流、服務時間，以及對商場其他商戶和附近居民的影響。

在未有充分證明該地點適合設置安老院，以及未有清楚交代相關配套前，本人認為不應批准有關申請。

二、消防及緊急疏散安排令人關注

安老院住客當中可能包括行動不便、需要輪椅或臥床照顧的長者。若發生火警、濃煙、漏電、氣體洩漏或其他緊急事故，疏散長者所需的時間、人手及設備，明顯比一般商場使用者更高。

本人要求申請人及有關政府部門清楚說明：

安老院是否完全符合現行消防安全及建築物條例要求；

是否設有足夠及獨立的逃生通道、消防裝置及防火分隔；

安老院出入口是否與商場其他部分清楚分隔；

發生緊急事故時，如何疏散輪椅人士及臥床長者；

消防車、救護車及其他緊急車輛能否迅速到達；

改建工程及日後營運會否影響商場、住宅及附近道路的消防通道；

商場其他商戶及居民是否會受安老院的消防風險影響。

在未有公開完整的消防及疏散資料前，本人認為不應批准有關用途。

三、汽車頻繁進出及行人安全問題

安老院日常可能涉及救護車、接送車輛、職員車輛、送貨車輛、訪客車輛及其他服務車輛進出。若車輛需要在商場出入口、行人路或屋苑附近道路上落客、停泊或等候，可能造成交通擠塞、車輛爭路及行人受阻。

汽車來回穿梭亦會增加居民，特別是兒童、長者及行動不便人士的安全風險。加州花園廣場鄰近住宅及居民日常使用的通道，兒童可能在附近步行、等候家人或進出商場；長者及輪椅人士過路時反應和行動速度亦可能較慢。若車輛頻繁進出或在出入口附近停泊，將增加碰撞、刮撞及其他交通意外的機會。

本人要求申請人提供詳細的交通及行人安全評估，並交代：

每日預計有多少車輛進出；

救護車及接送車輛的停泊和上落客安排；

車輛會否經過兒童經常使用的行人路及活動範圍；

是否有足夠的上落客及貨物裝卸位置；

如何避免車輛在繁忙時段阻塞道路；

是否會設置獨立車輛出入口或清晰的人車分流安排；

如何確保消防車及救護車可以全年、全日無阻通行；

是否需要設置護欄、減速設施、斑馬線及清晰警示標誌；

如何防止車輛在居民出入口及行人通道附近長時間等候或停泊。

在未能證明有關車輛安排不會危害居民，尤其是兒童、長者及輪椅人士安全前，本人反對批准申請。

四、空氣污染、廢氣及噪音影響
安老院投入運作後，救護車、接送車輛、職員車輛、送貨車輛及訪客車輛的數目可能增加。車輛頻繁進出、停泊及在等候期間發動引擎，可能增加廢氣排放、懸浮粒子、二氧化氮及其他空氣污染物，亦可能造成噪音滋擾。

商場及附近住宅是居民日常生活的地方，兒童、長者、患有呼吸道疾病人士及其他居民均可能長時間接觸相關空氣污染及噪音。兒童身高較低，較容易接近汽車排氣管；長者及患有慢性疾病人士亦可能較容易受到空氣質素惡化影響。

本人要求申請人及有關部門評估：

車輛增加對附近空氣質素的影響；

救護車及其他車輛發動引擎時產生的廢氣；

車輛出入口及等候位置是否靠近住宅、行人路或兒童活動範圍；

安老院的抽氣、通風、冷氣及後勤設備會否造成噪音或異味；

夜間救護車、接送服務及其他營運活動會否影響居民休息；

是否有具體的減少廢氣、噪音及異味措施。

在未有完整空氣質素及噪音影響評估，以及未有提出有效緩解措施前，本人認為不應批准有關申請。

五、醫療廢物及衛生問題
安老院涉及長期護理、傷口護理、藥物處理、尿片及失禁用品處理，日常可能產生使用過的手套、口罩、敷料、針具、藥物包裝、沾有分泌物的物品及其他醫療相關廢物。

若醫療廢物、污物及一般垃圾的處理、暫存或運送安排不完善，可能造成細菌滋生、異味、交叉感染、鼠患及其他衛生問題。若垃圾及醫療廢物運送路線與居民、兒童、商戶及其他商場使用者共用，亦可能增加居民接觸污染物的風險。

本人要求申請人及有關部門清楚交代：

每日及每月預計產生多少醫療廢物及一般廢物；

醫療廢物是否設有獨立、密封及清楚標示的暫存位置；

醫療廢物由哪一類合資格承辦商收集及處理；

收集及運送醫療廢物的車輛會否經過商場公共地方及居民通道；

如何防止醫療廢物洩漏、散發異味或被兒童及其他人士接觸；

尿片、污物、洗衣及餐廚廢物如何分類、儲存及清運；

垃圾房、污水渠、通風及排氣設備是否與商場其他部分分隔；

如發生傳染病、污水倒流、異味或醫療廢物意外洩漏，會採取甚麼應變措施；

如何確保相關運送及清潔工作不會影響居民及商場其他使用者。

本人認為，安老院如設於商場內，必須設有獨立、密封及不影響居民的垃圾及醫療廢物處理系統，並確保所有安排符合衛生、環境及公共安全要求。

六、對兒童、長者及居民健康的特別影響

加州花園廣場是居民日常購物、用膳、接送子女及處理生活事務的地方，附近亦有住宅及供居民使用的行人通道。安老院營運後，如果有大量汽車、救護車、服務車輛及醫療廢物運送車輛進出，兒童及長者在商場出入口、行人路及道路交界位置將面對較高的安全及健康風險。

本人特別關注：

學童上學、放學及居民接送子女時段的交通安全；

長者、輪椅使用者及行動不便人士的過路安全；

車輛與行人在商場出入口的分流安排；

汽車廢氣及懸浮粒子對兒童和長者的影響；

救護車或接送車輛停泊時會否阻塞行人通道；

醫療廢物及污物運送會否與居民日常活動範圍重疊；

夜間車輛、警號、設備及照明會否影響居民休息；

發生火警、傳染病、醫療事故或其他緊急事故時，附近居民會否受到影響。

任何規劃決定均不應只考慮安老服務的需求，也必須保障附近居民，尤其是兒童、長者、輪椅使用者、患有呼吸道疾病人士及其他行動不便人士的健康和人身安全。

七、居民諮詢及資料公開不足

今次申請直接影響加州花園及附近屋苑居民，但居民未必充分了解安老院的規模、設計、營運及安全安排。本人認為，在作出任何決定前，政府及申請人應向居民公開完整資料，並舉行正式居民諮詢會或地區簡介會，讓居民提出問題及表達意見。

以下資料應公開讓居民查閱：

安老院總床位數目；

建築及改建圖則；

消防及疏散計劃；

交通及車輛管理安排；

行人安全評估；

空氣質素及噪音評估；

醫療廢物及一般垃圾處理方案；

職員、訪客及車輛數目；

營運時間及管理制度；

發生事故時的應變及聯絡機制。

在上述資料未充分公開及居民未獲真正諮詢前，批准申請並不符合審慎規劃及社區共融的原則。

本人的訴求
基於上述理由，本人懇請城市規劃委員會：

否決申請編號A/YL-MP/417，避免將加州花園廣場G1-G3及G5-G8號鋪位改作安老院；

如城規會認為有需要進一步考慮，要求申請人提交完整的交通、行人安全、空氣質素、噪音、消防、衛生及醫療廢物管理評估；

要求申請人提出獨立及安全的車輛進出、上落客、救護車停泊及貨物裝卸安排；

禁止車輛長時間在居民出入口、行人通道及兒童活動範圍附近等候或停泊；

要求醫療廢物及一般廢物以獨立、密封及符合規定的方式處理，避免與居民及商場使用者接觸；

特別保障兒童、長者、輪椅使用者及其他行動不便人士的通行安全；

確保有關計劃不會造成不可接受的空氣污染、噪音、交通危險、衛生滋擾及公共安全風險；

在作出決定前舉行居民諮詢會，公開所有相關交通、空氣質素、消防、衛生及醫療廢物處理資料；

在未能充分證明有關申請符合規劃、安全、環境及居民利益前，不應批准該申請。

本人再次強調，這並不是反對社會提供安老服務，而是反對在未有充分評估空氣污染、

車輛安全、醫療廢物、消防、衛生及居民健康影響的情況下，將商場商舖改作安老院。懇請城市規劃委員會以居民安全、社區規劃及公共利益為首要考慮，否決上述申請。

此致
城市規劃委員會

申請人姓名：_ _ LI YONGYI _

居住地址：[redacted]_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

電話：_[redacted]_ _ _ _

電郵：_[redacted]_

日期：2026年 _ 8 _ 月 _ 21 _ 日

簽署：_ _ _ WINNIE _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

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

參考編號 Reference Number:	260821-174227-57473
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 17:42:27
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:	夫人 Mrs. Yam Yee

意見詳情
Details of the Comment :

關1於規劃申請編號 A/YL-MP/417 的規劃意見書

（反對將加州花園商場部分單位改建為私營安老院舍）

致：城市規劃委員會秘書處

本人為加州花園的住宅業主。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），本人持強烈反對立場。

現依據香港城市規劃條例，就該計畫在屋苑交通配套、法規合規性、公眾安全及商業公義上所造成的嚴重負面影響，提出以下正式意見與質疑：

一、 申請人母公司具備龐大巴士車隊資源，卻拒不自資配套，圖將商業交通成本轉嫁住宅居民

本案商場之大業主（新鴻基地產），其母公司同時全資擁有香港大型非專營巴士公司——「陽光巴士」。在技術、資金及法定牌照層面上，申請人絕對有能力向運輸署申請合約式出租服務（A08）或酒店／遊客服務（A04）牌照，為該擬建之安老院舍自資增設獨立的專車線路，以自行消化因院舍營運而產生的大批外來訪客、醫護及物流交通需求。

然而，申請人並未在規劃申請或交通評估（TIA）中承諾自資開辦獨立專車，反而縱容商場長期利用「私下代購並轉售車票」之灰色手段，企圖讓未來的安老院訪客集體「寄生」並侵佔現有由住宅居民高額資助的 NR913/NR914 住客邨巴系統。

商場方至今並未分攤任何屋苑村巴之營運費。此舉實屬單方面掠奪住宅業主的共同資產與居住福利，以補貼其私營安老院的商業營運成本，在商業公義上完全站不住腳。城規會不應批准此等公然損害既有社區權益的規劃。

二、 違背運輸署「居民服務 (A06)」法定牌照，誘發全屋苑村巴停駛危機

加州花園現行的穿梭巴士，領取的是運輸署非專營巴士「居民服務（A06客運營業證）」牌照。法規嚴格限制該服務對象僅限於「指定住宅區的居民及其合資格訪客」。

安老院舍屬高度商業化機構，日常帶來的大批探訪家屬、外來醫護等均屬「公眾人士」。一旦大批院舍訪客透過商場轉售客票形式大量混入並乘搭邨巴，實質上已構成「變相向公眾提供公共巴士服務」。

此行為公然違反運輸署發牌條件。一經查獲或遭投訴，整條加州花園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。

任彝
日期： 2026年8月21日

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

參考編號 Reference Number:	260821-192904-08894
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 19:29:04
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. LAM Andrew

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:	260821-233852-41243
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 23:38:52
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Law joey

意見詳情
Details of the Comment :

强烈反对👎 加州花园改建安老院
一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

- 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

- 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

- 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建
地面層商鋪改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否再審議。

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

參考編號 Reference Number:	260822-031414-24437
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/08/2026 03:14:14
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Wong Wan Li Ling

意見詳情
Details of the Comment :

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）

本人為加州豪園的業主，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、寧靜優美環境，交通承載力及公共安全帶來難以逆轉的負面影響。

本人特此列明以下反對理據：

1）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。

2) 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。

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。

3. 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。

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。

4. 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
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。

5. 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。

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，以維護本社區居住品質及居民的基本生活權益。

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

參考編號 **Reference Number:**	260822-153549-96546
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	22/08/2026 15:35:49
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. KO KIT

意見詳情
Details of the Comment :

本人極力反對，主要原因如下：

去年加州花園商場相繼引入兩間網購店及一間健身中心，引致居民與商場探訪者引起衝突，原因探訪者為貪方便隨處亂泊，便利店門外，停車場閘前，甚至侵佔本來方便上落客的邨巴位置，居民要走出馬路上車。商場服務處沒有執行違泊問題，而且違泊問題日益嚴重。

因此，本人不相信亦沒有信心新鴻基地產加州花園商場服務管理處會有一個完善的管理計劃去管理一所大規模引入人流的設施。

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

參考編號 Reference Number:	260822-154131-37950
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/08/2026 15:41:31
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:	女士 Ms. Vivian Li

意見詳情 Details of the Comment :

反對!!

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。

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

參考編號 **Reference Number:**	260822-154644-72179
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	22/08/2026 15:46:44
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Chen Xiao Jun

意見詳情
Details of the Comment :

極力反對!!!

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。

本人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:	260822-165637-63561
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/08/2026 16:56:37
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Fung

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 —— 剝奪加州花園居民基本生活配套

敬啟者：

本人為加州花園之居民。就有關加州花園廣場（第G1-G3及G5-G8號舖位）擬議改建為安老院之申請（編號：A/YL-MP/417），本人表示強烈反對。

加州花園地理位置相對獨立，遠離元朗市中心，屋苑內的商場是數千名居民賴以滿足日常基本需求的唯一核心設施。將大量舖位改建為安老院，對我們的生活將造成嚴重打擊：

1. 大幅削減民生商舖空間： 擬議的安老院將佔用商場極大面積，直接擠壓現有或潛在的超級市場、食肆、診所及零售店舖的生存空間。這完全違背了屋苑商場「服務當區居民」的根本規劃原意。

2. 降低居民生活質素： 居民當初選擇遷入，是考慮到屋苑內有自給自足的商業配套。若商場失去其原有的零售及餐飲功能，居民將被迫跨區購買日常用品，嚴重影響生活便利性。

3. 扼殺社區活力： 商場是居民交流、建立社區網絡的重要場所。安老院屬於封閉式管理的福利設施，無法為社區帶來任何活力，反而會令商場變得死氣沉沉。

商場空間應保留作商業及零售用途，以維持加州花園居民的生活質素。懇請 城規會否決此項不合理的申請。

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

參考編號 Reference Number:	260822-170115-26953
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/08/2026 17:01:15
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:	夫人 Mrs. 洪寶儀

意見詳情
Details of the Comment :

> 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出極力反對
> 本人為加州花園/加州豪園居民，嚴正反對將加州商場地下舖位改劃為安老院（申請編號：A/YL-MP/417），理由如下：
> * 剝奪唯一民生配套： 商場為屋苑唯一商業設施，大幅改劃將導致日常購物及餐飲空間嚴重不足，嚴重影響數千戶居民基本生活。
> * 私家路交通癱瘓： 院舍營運引致大量外來車輛及救護車進出，屋苑內部私家路及泊車位無法承受，將引致嚴重塞車及人車爭路。
> * 24小時噪音滋擾： 急症救護車夜間進出鳴笛及物資運送，嚴重破壞低密度住宅區的寧靜，打擾居民作息。
> * 改變屋苑定位： 佔用前幼稚園及商業空間引入高密度區域性設施，完全背離商場服務本屋苑居民的初衷。
> 懇請城規會體恤居民實際生活需要，否決是次申請！

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

參考編號 Reference Number:	260822-235141-62857
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/08/2026 23:51:41
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 Chan Ka Yee

意見詳情 Details of the Comment :

Objection to Section 16 Planning Application No. A/YL-MP/417
Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Yuen Long, New Territories

I am writing as a local resident to register my strongest objection to Planning Application No. A/YL-MP/417. While I recognize the territorial demand for elderly care, a detailed review of the Applicant's submitted Planning Statement reveals critical flaws, unrepresentative data, and unrealistic operational assumptions that will severely degrade our low-density suburban community.
I urge the Town Planning Board to reject this application based on the following specific planning and technical grounds:

1. Deficient Traffic Assessment and Logistical Realities (Rebuttal to Section 4.3 & 3.2)
• Flawed Traffic Model: The Applicant's Traffic Review Report claims a "nil/minimal" impact by asserting the proposed scenario will generate identical traffic to the existing scenario. This is highly unrealistic. The previous kindergarten and retail uses generated highly predictable, daytime-only peak traffic. Conversely, a 90-bed RCHE dictates continuous, round-the-clock heavy vehicle logistics.
• Road Blockages: Narrow local roads like Palm Springs Boulevard will face persistent bottlenecks from essential RCHE servicing vehicles, including non-emergency medical transports, commercial food supply trucks, medical waste disposal units, and emergency ambulances.
• Severe Parking Displacement: The assertion that the existing 207 parking spaces are sufficient because the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) stipulate "no parking requirements" for RCHEs exploits a regulatory loophole. In reality, shifts of nursing staff, medical professionals, social workers, and rotating visiting families for 90 residents will overwhelm the shared parking lot, displacing residents trying to access the remaining plaza facilities.

2. Substantial Loss of Essential Neighborhood Amenities (Rebuttal to Section 7.3)
• Severe Retail Deprivation: The Applicant claims the project "would not substantially jeopardise the supply of retail facilities" because a supermarket and convenience store remain. This completely downplays the physical reality of Palm Springs Plaza.
• Monopolization of Space: The plaza is a highly constrained, small-scale 2-storey complex. Co

nverting Shop Nos. G1-G3 and G5-G8 strips away a massive percentage of the ground-floor co mmercial layout. Monopolizing this space for a restricted institutional facility severely diminish es retail diversity, stripping the neighborhood of its sole multi-functional lifestyle hub.

3. Misapplication of Macro Demographics to Local Estate Planning (Rebuttal to Section 7.2)
• Irrelevant Regional Data: The Applicant attempts to justify the conversion of the former kinder garten space by citing a district-wide surplus of 159 kindergarten classrooms across the Yuen Lo ng District Council Area. This macro-level data completely misrepresents local estate realities.
• Loss of Community Control: The former kindergarten was a localized, family-centric amenity serving our immediate low-density neighborhood. Swapping a neighborhood asset for a 24-hour private, self-financed institutional facility fails to serve the local estate demographics and strips t he community of space that should be preserved for active resident-centric amenities.

4. Environmental and Utility Strain on "Residential (Group C)" Zoning (Rebuttal to Section 5 & 6)
• Continuous Industrial Noise: While the Noise Impact Review focus is limited to external traffi c noise from Palm Springs Boulevard, it entirely overlooks the localized noise generated by the f acility itself. Continuous, 24-hour commercial ventilation systems, industrial-grade kitchen extra ction fans, and laundry facilities will shatter the tranquil ambiance protected under our "R(C)" z oning intent.
• Overloading Private Infrastructure: Concentrating 90 permanent residents plus dozens of rotati ng staff members into a commercial retail shell places an intense, centralized burden on the estat e's private drainage and infrastructure networks. This accelerates the physical deterioration of sh ared spaces, unfairly shifting the financial maintenance burden onto local private homeowners.

Conclusion
The Applicant's planning statement relies on flawed traffic equivalence assumptions, macro-dem ographic generalizations, and regulatory technicalities that ignore the liveability of Palm Spring s. This project is functionally incompatible with our infrastructure. I respectfully request that the Town Planning Board protect this low-density neighborhood and reject Application No. A/YL-MP/417.

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-235926-71455
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	25/08/2026 23:59:26
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Wong Karen

意見詳情
Details of the Comment :

To: Secretary of the Town Planning Board
Application Number: A/YL-MP/417

Objection to Town Planning Application No. A/YL-MP/417: Proposed Residential Care Home for the Elderly (RCHE) at Palm Springs Plaza

I am writing to submit my strong objection to the planning application to convert a substantial portion of the local commercial plaza into an institutional Residential Care Home for the Elderly (RCHE). This objection is grounded in several critical planning principles:

1. Departure from Intent of the Outline Zoning Plan (OZP)
The application site falls within the "Residential (Group C)" zone under the approved Mai Po & Fairview Park Outline Zoning Plan. The explicit planning intention of this zone is to preserve a low-rise, low-density residential environment. While commercial uses may be permitted to support the immediate neighbourhood, the introduction of a large-scale, 90-bed institutional medical facility changes the fundamental land-use character from neighborhood-scale retail to institutional social welfare. This massive institutional footprint disrupts the established low-density character of this suburban villa estate, directly contradicting the core planning intention of the OZP.
2. Absence of Planning Gains and Merits
A fundamental requirement for approving a change of use is the demonstration of clear planning gains for the local community. The proposed RCHE fails to deliver any tangible community merits. Instead of enhancing the neighborhood, the application results in a net planning deficit by permanently absorbing 10,500 square feet of scarce commercial floor area. This conversion offers no functional benefit to the existing residents and strips the community of its vital retail ecosystem.
3. Severe Deprivation of Single-Source Local Amenities
Unlike dense urban areas where commercial facilities are highly redundant and accessible, Palm Springs Plaza operates as an isolated, self-contained commercial hub. It serves as the single source of daily necessities for this low-density garden-house estate. Permanently removing a major portion of this retail space severely harms the community's self-sufficiency. This loss of local amenities forces vulnerable residents to commute long distances to Yuen Long town center for basic

daily needs, creating an unsustainable planning outcome that degrades local liveability.
4. Absence of Critical Technical Assessments
The applicant has failed to provide the essential technical evaluations necessary to support an in stitutional development of this scale within an established neighborhood. Specifically, the total a bsence of a **Drainage Impact Assessment (DIA)**, a **Sewerage Impact Assessment (SIA)* *, and comprehensive **Traffic Impact Assessments (TIA for both vehicles and pedestrians)** l eaves severe infrastructure risks entirely unaddressed. There is no engineering evidence to prove that our aging 1990s low-rise infrastructure can absorb the massive spike in effluent discharge a nd surface runoff, nor is there any analysis showing how narrow private estate roads can safely h andle high-frequency ambulance access and heavy logistical traffic without creating hazardous g ridlock.
5. Creation of an Undesirable Planning Precedent
Approving this application would set an unprecedented and dangerous planning precedent for lo w-rise, low-density residential zones across the territory. It would signal that essential neighborh ood commercial spaces can be systematically hollowed out for institutional uses. This cumulativ e effect would jeopardize the long-term sustainability, infrastructure limits, and intended low-de nsity character of similar suburban neighborhoods in Hong Kong.

For the reasons outlined above, I respectfully urge the Town Planning Board to reject Applicatio n No. A/YL-MP/417 to safeguard the statutory planning intent and protect our neighborhood fro m irreversible adverse impacts.

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

參考編號 Reference Number:	260823-000526-42046
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 00:05:26
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss YEUNG SHU MAN VICTORIA

意見詳情 Details of the Comment :

不想住屋環境好像屋邨一樣，太多閒雜人等

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

參考編號 Reference Number:	260823-000740-27797
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 00:07:40
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss YEUNG SHU KI ALVA

意見詳情
Details of the Comment :

缺乏合適的戶外休憩空間： 理想的安老院應具備專屬的綠化及戶外活動空間供長者曬太陽及伸展。商場範圍外即為屋苑車道及停車場，完全缺乏適合長者安全活動的戶外配套，對長者的身心健康毫無益處。
該申請屬嚴重的「選址錯配」，在硬件及地理上皆無法達致安老院應有的安全標準。懇請 城規會從專業規劃及生命安全的角度出發，堅決否決此申請。

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

參考編號 Reference Number:	260823-001227-31761
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 00:12:27
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:	先生 Mr. Au Kin Chung

意見詳情 Details of the Comment :

Strong Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417 (Proposed RCHE at Palm Springs Plaza)

I am writing as a local resident to register my strong objection to Planning Application No. A/YL-MP/417. While the territorial demand for elderly care is acknowledged, the Applicant's Planning Statement contains fundamental flaws, unrepresentative data, and unrealistic operational assumptions that threaten to severely degrade our low-density suburban community.

I urge the Town Planning Board to reject this application based on the following planning and technical grounds:

1. Deficient Traffic Assessment and Logistical Incompatibility (Rebuttal to Sections 3.2 & 4.3)
• Flawed Traffic Modeling: The Traffic Review Report's claim of "nil/minimal" impact based on traffic equivalence is highly unrealistic. Unlike the previous kindergarten and retail uses—which generated predictable, daytime-only peak traffic—a 90-bed RCHE introduces continuous, 24-hour heavy logistics.
• Logistical Road Blockages: Narrow local thoroughfares, specifically Palm Springs Boulevard, will face persistent bottlenecks from essential RCHE servicing vehicles, including non-emergency medical transports, commercial food supply trucks, medical waste disposal units, and emergency ambulances.
• Parking Displacement: Relying on the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) "no parking requirement" loophole for RCHEs ignores practical demand. The multi-shift rotations of nursing staff, medical professionals, social workers, and visiting families for 90 residents will overwhelm the plaza's 207 shared spaces, displacing residents trying to access remaining amenities.

2. Incompatible Loss of Essential Neighborhood Amenities (Rebuttal to Section 7.3)
• Severe Retail Deprivation: The claim that the project "would not substantially jeopardise the supply of retail facilities" downplays the physical reality of Palm Springs Plaza.
• Monopolization of Commercial Space: As a highly constrained, two-storey complex, the conversion of Shop Nos. G1-G3 and G5-G8 strips away a massive percentage of the ground-floor com

mercial layout. Monopolizing this footprint for a restricted institutional facility severely diminis hes retail diversity and destroys the neighborhood's sole multi-functional lifestyle hub.

3. Misapplication of Macro Demographics to Local Estate Planning (Rebuttal to Section 7.2)
• Irrelevant Regional Data: The Applicant attempts to justify converting the former kindergarten by citing a district-wide surplus of 159 classrooms across the Yuen Long District Council Area. This macro-level metric misrepresents localized estate realities.
• Loss of Community Infrastructure: The former kindergarten was a localized, family-centric am enity serving our immediate low-density neighborhood. Displacing this asset for a 24-hour priva te, self-financed institutional facility fails to serve local estate demographics and strips the com munity of space that should be preserved for active, resident-centric use.

4. Environmental and Infrastructure Strain on "Residential (Group C)" Zoning (Rebuttal to Secti ons 5 & 6)
• Continuous Operational Noise: The Noise Impact Review focuses narrowly on external traffic noise from Palm Springs Boulevard, completely overlooking localized operational noise. Contin uous, 24-hour commercial ventilation, industrial-grade kitchen extraction fans, and laundry facil ities will disrupt the tranquil ambiance protected under the "R(C)" zoning intent.
• Overloading Private Utility Infrastructure: Concentrating 90 permanent residents and rotating s taff into a commercial retail shell places an intense, centralized burden on the estate's private dra inage and infrastructure networks. This accelerates the deterioration of shared spaces, unfairly sh ifting the financial maintenance burden onto private homeowners.

Conclusion
The Applicant's planning statement relies on flawed traffic equivalence assumptions, macro-dem ographic generalizations, and regulatory technicalities that ignore the liveability of Palm Spring s. This project is functionally incompatible with our local infrastructure. I respectfully request th at the Town Planning Board protect this low-density neighborhood and reject Application No. A/ YL-MP/417.

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

參考編號 **Reference Number:**	260823-003914-34198
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	23/08/2026 00:39:14
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Mildred Calumag

意見詳情
Details of the Comment :

Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417: Proposed Elderly Care Home at Palm Springs Plaza

I am a Palm Springs resident, and I strongly oppose this application. Hong Kong needs elderly care, but Palm Springs Plaza is the wrong place for a 90-bed facility. It will cause severe traffic, logistical, and environmental problems for our quiet neighborhood.

I urge the Town Planning Board to reject this application for the following reasons:

1. Bad Traffic and Poor Transport Infrastructure
• Narrow Roads: Our private estate roads are narrow. They were only built for a small number of regular cars.
• Road Blocks: A 90-bed home needs constant visits from ambulances, medical vans, delivery trucks, and waste vehicles. These large trucks will block our single-lane roads, trap local traffic, and cause safety risks.
• Shuttle Bus Crowding: Residents rely heavily on the private estate shuttle bus. A rush of care home workers, medical staff, and visitors will overcrowd the buses, causing long delays for the residents who pay for them.

2. Loss of Shops and Harm to Neighborhood Style
• No More Essential Shops: Palm Springs Plaza is our only shopping center. Changing these main shops into a closed medical facility takes away our only grocery stores, daily services, and community hub.
• Wrong Use of Land: A busy care home does not fit in a quiet, low-density suburban neighborhood.

3. Damage to Private Infrastructure and High Costs
• Faster Wear and Tear: Extra foot traffic from non-residents will quickly damage our private paths, drains, and plazas. This will unfairly force homeowners to pay higher estate management fees for repairs.
• Security and Privacy Risks: Palm Springs is a secure, private housing estate. Putting a busy pu

blic facility here will ruin estate security and compromise the privacy of nearby houses.

4. Noise and Environmental Disturbance
• Loud Noise: The care home will bring constant noise from sirens, early morning and late night pickups, and loud industrial fans. This commercial noise will ruin the peace of our quiet neighbo rhood.

Conclusion
This project does not fit the layout or the limited infrastructure of Palm Springs. The applicant h as no real plan to fix the traffic or protect our only shopping center. Please protect our living env ironment and reject Application No. A/YL-MP/417.

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

參考編號 Reference Number:	260823-095902-62080
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 09:59:02
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Andrea

意見詳情 Details of the Comment :

本人為 Palm Springs 及鄰近地區居民，現正式、堅決反對上述規劃申請。此項目不僅與社區定位背道而馳，更會對交通、保安、環境衛生及居民生活品質造成嚴重衝擊，理由如下：

一、改建安老院的可行性不足

• 法律規定：必須符合《建築物條例》、消防安全、逃生通道及《安老院實務守則》。Palm Springs Plaza 現有結構明顯不符要求。

• 無障礙設施缺失：院舍必須設有升降機及前端斜道以供輪椅使用者出入，但 Palm Springs Plaza 並無升降機，正門亦缺乏輪椅斜道，僅後方設有簡單斜道，完全不符合院舍基本要求。

• 用途改變：商場鋪位屬商業用途，根本不適合改建為安老院。任何用途改變必須經屋宇署及城規會批准，現有規劃明顯不符。

二、交通問題嚴峻

• 承載力已飽和：加州花園交通主要依靠青山公路及新田公路，繁忙時段長期擠塞，新田公路每日車流量高達約45,000輛。安老院落成後，救護車、送貨車及探訪人流將進一步加劇壓力。

• 醫療運送延誤風險：由加州花園前往博愛醫院需時10–15分鐘，若遇交通事故或繁忙時段，延誤可長達45–60分鐘，院友安全難以保障。

• 公共交通不足：現有屋苑巴士及小巴屬居民專用，外來人流無法使用，公共交通轉乘需時20–30分鐘，顯然不適合安老院需求。

三、保安問題與罪案風險

• 現有保安不足：加州花園僅設六個保安崗位及約120部閉路電視，僅能應付住戶及訪客。安老院將引入大量外來人流，現有保安系統必然失效。

• 罪案風險上升：安老院涉及藥物、醫療器材及長者財物，極易成為竊案目標。外來人流增加亦令詐騙、偷竊風險上升。

• 社區氛圍受損：居民安全與私隱將被嚴重威脅，社區寧靜氛圍不復存在。

四、清潔及環境衛生問題

• 垃圾與醫療廢物壓力：安老院運作涉及大量醫療廢物及生活垃圾，若處理不當，將造成垃圾積聚、異味及衛生隱患。

• 現有服務不足：加州花園現有垃圾收集及清潔服務已捉襟見肘，若再增加安老院，必然導致環境惡化，破壞社區整潔與健康。

五、社區環境與物業價值

• 定位被破壞：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，將徹底模糊社區定位。

• 物業價值受損：安老院設立將直接影響物業價值，降低生活品質。

六、結論

Palm Springs Plaza 為商業用途商場鋪位，根本不適合改建為安老院。此項目在法律合規、交通承載、保安系統、環境衛生及社區定位方面均存在重大缺陷，若強行落實，將嚴重損害居民利益與生活品質。

本人堅決要求城市規劃委員會拒絕申請編號 A/YL-MP/417，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:	260823-103243-60066
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 10:32:43
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 CANNY

意見詳情
Details of the Comment :

本人為 Palm Springs居民，現鄭重、堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此計劃不僅嚴重違背規劃原意，更會對社區安全、交通承載、環境衛生及居民生活品質造成不可接受的破壞，因此本人強烈要求城市規劃委員會立即拒絕該申請，並禁止任何類似用途改建於 Palm Springs Plaza 進行。

安老院的設立必然導致環境衛生惡化。其運作涉及大量醫療廢物及生活垃圾，若處理不當，將造成垃圾積聚、異味及衛生危機。加州花園現有的清潔及垃圾收集服務已經捉襟見肘，若再增加安老院，環境必然惡化，居民健康將受到直接威脅。

交通方面，加州花園的承載力已經完全飽和。青山公路及新田公路每日車流量高達45,000輛，繁忙時段經常癱瘓。安老院落成後，救護車、送貨車及探訪人流必然令交通雪上加霜。由加州花園至博愛醫院需時10至15分鐘，若遇事故或繁忙時段，延誤可長達45至60分鐘，院友生命安全根本無法保障。公共交通亦不足，屋苑巴士及小巴僅供住戶使用，外來人流無法依靠，轉乘需時過長，完全不適合安老院需求。

設施方面，Palm Springs Plaza 並無升降機，正門缺乏輪椅斜道，基本無障礙設施完全欠缺，根本不符合《安老院實務守則》。商場鋪位屬商業用途，強行改建為安老院屬違規操作，必須由屋宇署及城規會嚴格否決。消防、逃生通道及耐火結構均未達標，任何改建都將製造高風險環境，危害院友與居民安全。

社區定位亦將被徹底摧毀。加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全。安老院用途與原規劃背道而馳，將徹底破壞社區定位，並拖低物業價值，令居民生活品質全面下降。

保安方面，加州花園過去五年僅有一宗大型爆竊案，治安相對穩定。然而安老院設立後，探訪者、醫療人員及送貨車輛頻繁進出，外來人流急增，院舍存放藥物、醫療器材及長者財物，極易成為竊案目標。短期內若保安措施未加強，罪案風險必然急升；中期

即使增設崗位及 CCTV，風險仍屬中度；長期更可能因居民與院舍人流摩擦，引發更多治安及管理爭議。

法律層面已有明確先例。2003年高等法院「嘉寧大廈案」判詞已裁定：護老院屬「宿舍」用途，若違反公契，必須遷出。此先例直接證明安老院涉及「24小時住宿」，與商場「商業零售」用途根本衝突。法院已建立明確法律原則：安老院不能在商業用途地段強行落戶。Palm Springs Plaza 的空置問題，並非合理藉口，而是發展商長期怠於規劃、拒絕招租的結果。如今卻企圖以安老院取代商業功能，實質是逃避責任、掩飾失敗。這種「規劃錯配」不僅違反法律，更徹底摧毀社區定位，剝奪居民享有合理商業配套的權利。

此外，商場業主「添財發展」、停車場業主「順匯投資」及管理公司「啟勝」——三者同屬新鴻基子公司。法庭早已裁定啟勝違反公契，長達31年逃避商場及停車場公攤費用，涉款數千萬；法官更直言此舉「會造成好大的不公平現象同埋不合理」。新鴻基高層明知卻拒絕回應，競爭事務委員會及香港海關亦已就啟勝涉及圍標及違反《商品說明條例》立案調查。如今商場商戶凋零，發展商竟企圖以此作為改建安老院的藉口，完全是推卸責任。

Palm Springs Plaza 為商業用途商場鋪位，根本不適合改建為安老院。此計劃在法律合規、交通承載、保安系統、環境衛生及社區定位方面均存在嚴重缺陷。若強行落實，將對居民利益造成不可逆轉的傷害，並構成法律違規。本人強烈要求城市規劃委員會全面否決此申請，並嚴禁任何類似用途改建於 Palm Springs Plaza 進行。

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

參考編號 Reference Number:	260823-140351-03885
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 14:03:51
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. Cheng

意見詳情
Details of the Comment :

關於：就規劃許可申請編號 A/YL-MP/417 提出反對意見

本人為加州花園住戶，現就申請編號 A/YL-MP/417（擬於加州花園廣場 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號鋪位設立社會福利設施 - 安老院）正式提出反對。主要理據如下：

1. 佔用屋苑核心商鋪，嚴重削弱居民基本日常生活配套
加州花園廣場為屋苑內唯一的商場，商鋪數量極為有限。是次申請佔用 G1 至 G3 及 G5 至 G8 多個大型鋪位，大幅減少商場可用於日常零售、餐飲及居民生活服務的面積，嚴重影響數千名居民的日常生活所需。

2. 屋苑內部交通及人流負荷過重
加州花園為封閉式低密度住宅區，內部道路及加州花園廣場周邊車位設計主要供居民使用。安老院營運將帶來大量的探訪人流、復康巴士、物資送遞車輛及救護車頻繁進出，勢必加劇屋苑內部道路擠塞及車位不足問題，同時增加交通安全隱患。

3. 緊急救援及設施支援配套不足
商場鋪位原本設計為商業零售用途，並非專為安老院舍而設。在消防安全、緊急疏散通道、醫療廢物處理及通風系統等方面，是否適合改建為高密度安老院舍存疑，對院友本身及屋苑環境皆有潛在風險。

4. 偏離屋苑原本規劃意圖
加州花園廣場的規劃初衷係為屋苑住戶提供配套商業服務。將核心商鋪改為大型安老院舍，極不符合該地點作為住宅區商業中心的目的與效益。

基於上述理由，本人強烈要求城市規劃委員會否決是項規劃許可申請 A/YL-MP/417。

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

參考編號 Reference Number:	260823-145309-95302
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 14:53:09
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chow Chi Ying

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園居民，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。

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。
本人提出以下五點反對理據：-

1. 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，屋苑內有不同犬隻種類，亦有大型體格犬隻，居民經常到商場附近的公共位置遛狗，屆時難免會發生意外或衝突，產生矛盾，對一直習性遛狗的居民及毛孩極度不公平。

近日亦發生連串狗咬傷/死人事件，於加州花園廣場興建老人院絕對不是一個合適的位置。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

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，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:	260823-151653-80417
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 15:16:53
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Kennis Chung

意見詳情
Details of the Comment :

主旨 就申請編號 [A/YL-MP/417] 提出強烈反對意見 — 擬將 [加州花園廣場 G1-G3及G5-G8號鋪位)]改劃為「安老院」用途
尊敬的城規會秘書及全體委員:
本人為加州花園的業主。就上述申請人擬將[加州花園廣場 G1-G3及G5-G8號鋪位]改為安老院之申請 本人經詳細考慮其對屋苑的長遠影響後 決定提出強烈反對 主要理據如下:

1. 偏離原定規劃意向 削弱居民生活配套
該商場之規劃意向本為周邊居民提供日常零售、餐飲及商業服務。若將其改作安老院 將直接減少居民的活動空間及購物選擇 剝奪社區原有的零售配套 與服務本區居民的規劃初衷相違背。

2. 引致嚴重交通擠塞 阻礙緊急車輛出入
現時屋苑周邊的道路及商場上落客貨區已飽和。安老院營運所需的復康巴士、非緊急救護車、物流貨車及大量探訪者車輛 將對該區交通造成沉重負荷。申請人提交的交通評估顯然低估了實際對屋苑車道的衝擊 亦恐阻塞緊急救援通道。

3. 消防疏散風險極高 危及院友及居民安全
安老院院友多為行動不便或需長期臥床的長者 在火警或突發事故時 垂直或橫向疏散極為困難。現時商場的通道設計並非為大量需協助疏散的人士而設 存在極大的消防安全隱患。

4. 衍生環境衞生與滋擾問題
安老院日常運作產生的醫療廢物、氣味及廚餘 與商場內現有的食肆及民居距離過近。在通風及排污配套未能百分之百保證隔絕的情況下 將對鄰近居民及消費者的環境衞生帶來嚴重負面影響。

基於上述在規劃、交通、安全及衞生上的嚴重缺失 本人促請城市規劃委員會保障居民權益否決是項規劃申請。

謝謝。

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

參考編號 Reference Number:	260823-183909-77094
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 18:39:09
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Lee Po Ling

意見詳情 Details of the Comment :

致：城市規劃委員會主席及委員

事由：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）」規劃申請提出反對

敬啟者：

本人為（加州花園）居民，現就收到日期為 2026 年 7 月 28 日之上述規劃申請，正式向貴委員會提出強烈反對。主要反對理由如下：

大幅削弱社區民生配套：加州花園廣場為附近低密度住宅區主要的日常零售與餐飲集中地。G1-G3 及 G5-G8 號鋪位佔地極廣，改為封閉式的安老院舍將嚴重擠壓商業空間，減少民生設施選擇，直接影響居民日常生活品質。 加重周邊交通與救援負荷：安老院日常營運需要大量的探訪車輛、物資補給車及救護車出入。屋苑周邊道路及商場裝卸貨區空間有限，車輛頻繁停泊將引致嚴重交通擠塞，甚至阻礙緊急救護車輛救援。 環境衛生與人流管理隱憂：商場鋪位屬於開放式公共空間，安老院設於此處將造成商戶人流與院舍運作交錯。此外，醫療廢物處理、搬運及通風系統等衛生與噪音問題，易對商場環境造成困擾。 土地用途與規劃不協調：商場地面鋪位應維持高流通性及商業活力。將大型商鋪改劃為安老設施，未能配合屋苑商場的原有規劃定位與商業發展需要。

基於上述理由，本人促請城市規劃委員會考慮居民生活權益及周邊交通承載力，否決是次規劃申請。

此致

城市規劃委員會

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

參考編號 **Reference Number:**	260823-192646-49088
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	23/08/2026 19:26:46
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss Cheung Wai Man

意見詳情
Details of the Comment :

As noted from the application documents for A/YL-MP/417 (the "Application"), it is obvious th at the applicant's intention is to utilise its existing premises (i.e. Retail facilities, the "Premises") located in a land zone of residential (Group C) use without deeply considering the (i) developme nt in relevant district according to the government plan; and (ii) interest of residents nearby (incl uding Palm Springs, Royal Palm and other estates) and elderly in the proposed RCHE (the "Pro posed RCHE"). Set out below are key concern on the establishment Proposed RCHE in the Pre mises.

1.According to the new engine for the future development of Hong Kong, the Northern Metropo lis (covering San Tin District, Palm Springs and the Premises) will inject new economic impetus into Hong Kong, in particular providing new land for development of innovation and technology (I&T) industry. The four zones in Northern Metropolis include area for High-end Professional S ervices and Logistics Hub, I&T Zone, Boundary Commerce and Industry Zone and Blue and Gr een Recreation, Tourism and Conservation Circle. Therefore, from board perspective, the Propos ed RCHE is not in line with the theme of development of Northern Metropolis. If the applicant i s pursuing the policy of "Caring for the Elderly", it should consider a new development area or premises with more throughout and earlier town planning, like the Pine Care RCHE run in Yoho Mall (also built by Sun Hung Kai) BUT not altering the land use of common area in a residential estate.

2.Currently the Palm Springs (including Premises), Royal Palm, various condo and village hous e in Ngau Tam Mei, Mai Po extending to San Tin District are ONLY accessible via Castle Peak Road which is single-lane road for two-way traffic. Most of the residents there rely on their priv ate vehicles and there are quite many routes for bus mini-van. Besides, there is no sufficient lay-by, the relevant section of Castle Peak Road has been overloaded from day to night. Therefore, t he Proposed RCHE would further ruin the traffic nearby and adversely affect the lives of residen ts along the Castle Peak Road (not just Palm Spring and Royal Palm). In worse scenario, the acc essibility and emergent services by ambulances, fire engines and police cars would not be reason able available.

3.In addition to the negative impact to residents nearby, it is emphasized that there are at least 5

elderly homes catering for up to around 240 accommodation places (beds) located along the Castle Peak Road and in proximity to the Premises, such as (i) 知年護理院; (ii) 德馨護理安老院; (iii) 基督教神愛護理院; (iv) 康泰護老院; (v) 福音橋護理. Ambulance services to these RCHEs is already adversely affected by overloaded transport conditions along the Castle Peak Road as mentioned above, especially due to the additional traffic after the launch of Yau Pok Road Light Public Housing nearby. Therefore, the Premises is not always effectively accessible and the problem is expected to become more serious in view of the development of San Tin District and even more recently Kwu Tung area and New Huanggang Port, and the Proposed RCHE (with 90 beds) in the Premises will NOT be in best interests of the elderly there and all existing residents (including elderly in other RCHEs) nearby.

4.In Palm Springs, the Premises and the adjacent carpark are currently accessible by Palm Springs Boulevard and a private road Sunflower Path. Hence, it is questionable as to whether residents in Palm Springs would grant access to the Premises by Sunflower Path. Besides, Palm Springs Boulevard is actually the narrow extension of road divided from Castle Peak Road to Royal Palm and then Palm Springs which is single-lane road for two-way traffic with NO lay-by but include numerous shuttle bus stops. The area outside the Premises connected to Palm Springs Boulevard is a small transportation hub including terminal stop of various shuttle bus routes and pick-up zone which is always occupied by customers to shopping centre. Therefore, the capacity for ambulances (except entering carpark) to stop near the Premises is a concern.

5.Since the Premises is located in the private estate and just within 10 meters close to sector Arcadia (雅仕居), there is no recreational space for outsiders. i.e. Residents of the Proposed RCHE will have no where to go outside the Premises except unconsentually entering private area which is not ideal for the health of elderly and security to residents in Palm Springs.

6.If the Proposed RCHE is fully occupied, the accommodation and all-day F&B for over 100 people is expected. Hence, the air and noise pollution to residents nearby is seriously concerned.

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

參考編號 Reference Number:	260823-214951-48011
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 21:49:51
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Sonia Lee

意見詳情 Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

1474 附件

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

參考編號 Reference Number:	260823-215149-65811
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 21:51:49
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Sonia Lee

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

1474 附加

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

參考編號 Reference Number:	260823-220736-65231
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:07:36
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:	小姐 Miss Sonia Lee

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-220321-86915
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:03:21
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Vivian Wong

意見詳情
Details of the Comment :

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-220502-95148
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:05:02
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Gary Lee

意見詳情
Details of the Comment :

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

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

1476 附加

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

參考編號 Reference Number:	260823-221343-20842
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:13:43
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:	先生 Mr. Lee Chun Kun Gary

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-220927-97032
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:09:27
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss sonia lee

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-221111-22798
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:11:11
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Wong wai fong

意見詳情 Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-221712-24166
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:17:12
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Nicholas Yip

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-221811-59951
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:18:11
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Nicholas Yip

意見詳情 Details of the Comment :

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。

1480 附加

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

參考編號 Reference Number:	260823-224611-17131
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:46:11
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Nicholas Yip

意見詳情
Details of the Comment :

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

第一，違背屋苑規劃原意，剝削居民應有設施。

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

第二，醫療及緊急救援服務負荷過重。

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

第三，屋苑治安與管理風險增加。

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-221947-97924
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:19:47
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Sonia Lee

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

參考編號 Reference Number:	260823-223103-55780
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:31:03
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Sonia Lee

意見詳情
Details of the Comment :

本人是加州花園的業主，現去信 貴會，對發展商申請將加州花園廣場部分鋪位（申請編號：A/YL-MP/417）改作安老院用途，表達極度關注及強烈反對。

本人理解社會對安老服務的需求，但選址必須合理，不能以犧牲現有社區的生活質素為代價。加州花園廣場是屋苑內部設施，絕非設立大型安老院的合適地點。

1. 基礎設施不匹配，存在安全隱患

安老院的消防、通風、排污及醫療廢物處理等要求，遠高於一般商場鋪位。將現有商場硬性改建，不僅技術上難以完全符合現代安老院的嚴格標準，更可能對屋苑現有的喉管、電網及排污系統造成龐大壓力。若處理不當，將引發衞生問題，甚至火警隱患，危及全體居民的生命財產安全。

2. 交通配套無法負荷

屋苑內的道路及迴旋處設計狹窄，僅適合一般私家車行駛。安老院營運所需的復康巴士及大型運貨車輛頻繁進出，極易造成道路擠塞，並可能損壞屋苑路面設施。大量外來訪客亦會霸佔屋苑內本已緊絀的訪客車位，嚴重影響業主親友的探訪。

3. 發展商應積極活化商場，而非改變用途

商場空置的問題，發展商責無旁貸。發展商不應採取「斬腳趾避沙蟲」的方式，放棄商場的營運。相反，發展商應積極履行責任，透過引入特色商店、教育中心、診所或更具吸引力的餐飲設施，重新活化商場，這才是對屋苑發展和業主利益最負責任的做法。

懇請城規會委員實地視察，了解加州花園的實際環境限制，聽取民意，否決此項不合理的規劃申請。

1482 附加

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-234825-03292
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 23:48:25
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Sonia Lee

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人為加州花園業主，就申請編號 A/YL-MP/417（擬議在加州花園廣場設立安老院）提交此反對書。

是次發展商的申請，完全漠視了加州花園過千戶居民的權益與屋苑長遠發展，本人對此表示極度失望及堅決反對。

一、 逃避活化商場責任，企圖將「規劃錯配」合理化
雖然目前商場商戶凋零，但這絕對不能成為改建安老院的合理藉口。商場現時的空置情況，實為發展商長期缺乏完善規劃與積極招租的結果。發展商不思進取，拒絕引入切合時下居民需求的新型業態（如特色餐飲、文教設施等），反而企圖透過更改用途來逃避活化商場的責
任。將原本屬於全體居民的商業核心地帶，硬生生塞入一個與屋苑整體氛圍格格不入的安老院，是極嚴重的「規劃錯配」。此舉一旦獲批，商場將徹底失去重生的可能，變相要全體業主為發展商的經營不善「埋單」。

二、 嚴重影響物業價值及居住環境
屋苑內缺乏基本商業配套，加上安老院帶來的交通擠塞、噪音（如救護車聲）及潛在的衞生問題，將直接導致加州花園的居住環境大倒退。這不可避免地會對屋苑的物業價值造成嚴重的負面打擊，損害全體業主的畢生積蓄與資產權益。

三、 缺乏公眾諮詢，強行闖關
發展商在提交此項重大更改用途申請前，並未與屋苑業主委員會或廣大業主進行充分、透明的溝通與諮詢。這種罔顧民意、單方面改變屋苑公用設施用途的做法，絕對不能接受。城規會作為把關機構，理應保障受影響居民的權益，不應輕易批准這種缺乏社區共識的申請。

綜上所述，擬議的安老院項目將對加州花園的社區配套、交通、環境及物業價值造成無可挽回的破壞。本人促請城規會傾聽民意，堅拒是次規劃申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-222245-42810
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:22:45
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Lee Chung Yan Sonia

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（A/YL-MP/417），於加州花園廣場設立安老院一事，表達強烈反對。

首先，*違背商場原有的規劃意向，扼殺屋苑完善生活配套的發展潛力*。加州花園廣場作為屋苑內核心的商業設施，其規劃初衷是為過千戶居民提供多元化的生活服務。雖然擬建安老院的位置目前屬於空置鋪位，並未直接取代現有的食肆或超市，但將龐大的商業空間永久更改為安老院用途，實質上是剝奪了商場未來引入其他民生商戶的機會。發展商不應以「空置」為藉口放棄優化商場的責任，將商業空間改作安老院會產生「排擠效應」，降低剩餘商場空間對優質零售商戶的吸引力，徹底扼殺了社區配套升級的可能性，長遠嚴重損害居民的福祉。

其次，*加劇屋苑內的交通及車位壓力*。安老院的營運必然會帶來大量的外來車輛，包括救護車、復康巴士、物資運送車輛以及探訪家屬的私家車。加州花園內部的道路設計原本僅為純住宅區及小型商場設計，無法負荷安老院帶來的頻繁交通流量。這不僅會造成屋苑內部的交通擠塞，更會引發嚴重的車位短缺問題，影響居民出入，甚至在緊急情況下阻礙救援車輛通
行，構成安全隱患。

第三，*潛在的環境衞生及噪音問題，與商場環境互不兼容*。安老院的日常運作，包括頻繁的物資搬運、醫療廢物處理，以及救護車進出的警號聲，無可避免地會對周邊寧靜的住宅環境及商場內正在用膳、購物的居民造成滋擾。安老院所需的寧靜環境與商場的人流熙來攘往亦存在根本性的土地用途衝突。

總括而言，將屋苑商場部分空置空間改建為安老院，是不負責任且短視的做法，嚴重損

害了全體業主及居民的長遠利益。懇請 貴會從居民的實際生活需求及屋苑的整體規劃出發，否決此項申請，並促請發展商積極活化商場。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-222104-69640
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:21:04
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. Gary Lee

意見詳情 Details of the Comment :

敬啟者：

作為加州花園的業主，本人對規劃申請 A/YL-MP/417（擬於加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8號鋪位興建安老院）表示堅決反對。

第一，違背屋苑規劃原意，剝削居民應有設施。
加州花園廣場的法定及原有規劃意向是作為配套商業設施，服務本屋苑居民。發展商以「長期空置」為由申請更改用途，實質上是將招租不善的責任轉嫁給居民。商場空置應透過調整租金或改善管理來解決，而非直接褫奪居民依賴的社區商業配套。若此申請獲批，屋苑將失去核心的商業機能，居民生活便利性將大打折扣。

第二，醫療及緊急救援服務負荷過重。
安老院的設立意味著會有高頻率的救護車出入需求。
加州花園周邊的道路網絡及區內醫療資源本已緊張，引入安老院將進一步增加周邊交通及公共醫療資源的壓力。此外，救護車頻繁進出屋苑，其響號聲將嚴重破壞屋苑的寧靜，對居民尤其是長者及兒童的作息造成不可忽視的滋擾。

第三，屋苑治安與管理風險增加。
安老院需配備大量的外來醫護人員、護理工及訪客，這將大幅增加屋苑內的人流複雜性。加州花園作為一個封閉式管理的私人屋苑，居民高度重視私隱與安全。安老院的設立將使得屋苑的保安管理面臨嚴峻挑戰，增加潛在的治安隱患。

基於上述理由，是項更改用途申請將對屋苑的整體規劃、交通負荷、居住環境及治安管理造成深遠且負面的影響。本人強烈要求城規會否決該申請，保障加州花園業主的合法權益。

1484 附加

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-225819-02797
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:58:19
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Gary Lee

意見詳情 Details of the Comment :

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（A/YL-MP/417），於加州花園廣場設立安老院一事，表達強烈反對。

首先，違背商場原有的規劃意向，扼殺屋苑完善生活配套的發展潛力。加州花園廣場作為屋苑內核心的商業設施，其規劃初衷是為過千戶居民提供多元化的生活服務。雖然擬建安老院的位置目前屬於空置鋪位，並未直接取代現有的食肆或超市，但將龐大的商業空間永久更改為安老院用途，實質上是剝奪了商場未來引入其他民生商戶的機會。發展商不應以「空置」為藉口放棄優化商場的責任，將商業空間改作安老院會產生「排擠效應」，降低剩餘商場空間對優質零售商戶的吸引力，徹底扼殺了社區配套升級的可能性，長遠嚴重損害居民的福祉。

其次，加劇屋苑內的交通及車位壓力。安老院的營運必然會帶來大量的外來車輛，包括救護車、復康巴士、物資運送車輛以及探訪家屬的私家車。加州花園內部的道路設計原本僅為純住宅區及小型商場設計，無法負荷安老院帶來的頻繁交通流量。這不僅會造成屋苑內部的交通擠塞，更會引發嚴重的車位短缺問題，影響居民出入，甚至在緊急情況下阻礙救援車輛通行，構成安全隱患。

第三，潛在的環境衞生及噪音問題，與商場環境互不兼容。安老院的日常運作，包括頻繁的物資搬運、醫療廢物處理，以及救護車進出的警號聲，無可避免地會對周邊寧靜的住宅環境及商場內正在用膳、購物的居民造成滋擾。安老院所需的寧靜環境與商場的人流熙來攘往亦存在根本性的土地用途衝突。

總括而言，將屋苑商場部分空置空間改建為安老院，是不負責任且短視的做法，嚴重損害了全體業主及居民的長遠利益。懇請 貴會從居民的實際生活需求及屋苑的整體規劃出發，否決此項申請，並促請發展商積極活化商場。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-223855-01984
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 22:38:55
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Timothy Yip

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：

本人是加州花園的業主，現去信 貴會，對發展商申請將加州花園廣場部分鋪位（申請編號：A/YL-MP/417）改作安老院用途，表達極度關注及強烈反對。

本人理解社會對安老服務的需求，但選址必須合理，不能以犧牲現有社區的生活質素為代價。加州花園廣場是屋苑內部設施，絕非設立大型安老院的合適地點。

1. 基礎設施不匹配，存在安全隱患
安老院的消防、通風、排污及醫療廢物處理等要求，遠高於一般商場鋪位。將現有商場硬性改建，不僅技術上難以完全符合現代安老院的嚴格標準，更可能對屋苑現有的喉管、電網及排污系統造成龐大壓力。若處理不當，將引發衛生問題，甚至火警隱患，危及全體居民的生命財產安全。

2. 交通配套無法負荷
屋苑內的道路及迴旋處設計狹窄，僅適合一般私家車行駛。安老院營運所需的復康巴士及大型運貨車輛頻繁進出，極易造成道路擠塞，並可能損壞屋苑路面設施。大量外來訪客亦會霸佔屋苑內本已緊絀的訪客車位，嚴重影響業主親友的探訪。

3. 發展商應積極活化商場，而非改變用途
商場空置的問題，發展商責無旁貸。發展商不應採取「斬腳趾避沙蟲」的方式，放棄商場的營運。相反，發展商應積極履行責任，透過引入特色商店、教育中心、診所或更具吸引力的餐飲設施，重新活化商場，這才是對屋苑發展和業主利益最負責任的做法。

懇請城規會委員實地視察，了解加州花園的實際環境限制，聽取民意，否決此項不合理的規劃申請。

1485 附加

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-234724-15527
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 23:47:24
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. Timothy Tak Chun Yip

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園之業主，現就上述規劃申請（A/YL-MP/417），於加州花園廣場設立安老院一事，表達強烈反對。

首先，違背商場原有的規劃意向，扼殺屋苑完善生活配套的發展潛力。加州花園廣場作為屋苑內核心的商業設施，其規劃初衷是為過千戶居民提供多元化的生活服務。雖然擬建安老院的位置目前屬於空置鋪位，並未直接取代現有的食肆或超市，但將龐大的商業空間永久更改為安老院用途，實質上是剝奪了商場未來引入其他民生商戶的機會。發展商不應以「空置」為藉口放棄優化商場的責任，將商業空間改作安老院會產生「排擠效應」，降低剩餘商場空間對優質零售商戶的吸引力，徹底扼殺了社區配套升級的可能性，長遠嚴重損害居民的福祉。

其次，加劇屋苑內的交通及車位壓力。安老院的營運必然會帶來大量的外來車輛，包括救護車、復康巴士、物資運送車輛以及探訪家屬的私家車。加州花園內部的道路設計原本僅為純住宅區及小型商場設計，無法負荷安老院帶來的頻繁交通流量。這不僅會造成屋苑內部的交通擠塞，更會引發嚴重的車位短缺問題，影響居民出入，甚至在緊急情況下阻礙救援車輛通行，構成安全隱患。

第三，潛在的環境衞生及噪音問題，與商場環境互不兼容。安老院的日常運作，包括頻繁的物資搬運、醫療廢物處理，以及救護車進出的警號聲，無可避免地會對周邊寧靜的住宅環境及商場內正在用膳、購物的居民造成滋擾。安老院所需的寧靜環境與商場的人流熙來攘往亦存在根本性的土地用途衝突。

總括而言，將屋苑商場部分空置空間改建為安老院，是不負責任且短視的做法，嚴重損害了全體業主及居民的長遠利益。懇請 貴會從居民的實際生活需求及屋苑的整體規劃出發，否決此項申請，並促請發展商積極活化商場。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260824-155610-00371

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/08/2026 15:56:10

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. SO MAN KIT

意見詳情
Details of the Comment :

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。實際諮詢期被縮短近20%。

2. 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。

3. 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：
(1) 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。
(2) 私人屋苑原本定位：我們的屋苑本來是以住宅生活為核心，加入安老院會改變用途，這已不符合社區規劃初衷。
(3) 居民心理及社區歸屬感：我們不願與外來人士高度融合，這不符合居住私隱。

4. 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。
(2) 噪音與交通增加：探訪人潮、復康車/救護車、員工通勤會增加出入車流，造成阻塞，影響居民出入安全與日常安寧。
(3) 人流密度上升：長者安老服務通常會帶來更高頻率的人流，影響公共空間（停車場、升降機、社區通道）的承載。
(4) 環境衛生與氣味：任何照護設施都可能帶來洗滌、護理用品處理等衍生問題（即使設施合規，我們仍會擔心影響生活環境）。

5. 嚴格管理成本與責任不清：
(1) 保安、清潔、維修成本上升：例如保安加派人手、清潔頻率、通道管理、醫療用品處理等，都可能令管理費或額外收費壓力增加。
(2) 誰負責、誰賠償：若出現噪音、意外、設備損耗、滋擾等，會導致責任劃分不清或索償困難。

6. 對物業價值與社區觀感的影響：
(1) 潛在貶值風險：即使建設最終合規，部分市場會把安老院視為高人流/高噪音/較低私隱的因素，影響成交與租務。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260824-155959-68107

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/08/2026 15:59:59

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. SO MAN KIT

意見詳情
Details of the Comment :

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。實際諮詢期被縮短近20%。

2. 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。

3. 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：
(1) 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。
(2) 私人屋苑原本定位：我們的屋苑本來是以住宅生活為核心，加入安老院會改變用途，這已不符合社區規劃初衷。
(3) 居民心理及社區歸屬感：我們不願與外來人士高度融合，這不符合居住私隱。

4. 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。
(2) 噪音與交通增加：探訪人潮、復康車/救護車、員工通勤會增加出入車流，造成阻塞，影響居民出入安全與日常安寧。
(3) 人流密度上升：長者安老服務通常會帶來更高頻率的人流，影響公共空間（停車場、升降機、社區通道）的承載。
(4) 環境衛生與氣味：任何照護設施都可能帶來洗滌、護理用品處理等衍生問題（即使設施合規，我們仍會擔心影響生活環境）。

5. 嚴格管理成本與責任不清：
(1) 保安、清潔、維修成本上升：例如保安加派人手、清潔頻率、通道管理、醫療用品處理等，都可能令管理費或額外收費壓力增加。
(2) 誰負責、誰賠償：若出現噪音、意外、設備損耗、滋擾等，會導致責任劃分不清或索償困難。

6. 對物業價值與社區觀感的影響：
(1) 潛在貶值風險：即使建設最終合規，部分市場會把安老院視為高人流/高噪音/較低私隱的因素，影響成交與租務。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-230356-96715
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 23:03:56
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. Vivian Wong

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園業主，就申請編號 A/YL-MP/417（擬議在加州花園廣場設立安老院）提交此反對書。

是次發展商的申請，完全漠視了加州花園過千戶居民的權益與屋苑長遠發展，本人對此表示極度失望及堅決反對。

一、逃避活化商場責任，企圖將「規劃錯配」合理化

雖然目前商場商戶凋零，但這絕對不能成為改建安老院的合理藉口。商場現時的空置情況，實為發展商長期缺乏完善規劃與積極招租的結果。發展商不思進取，拒絕引入切合時下居民需求的新型業態（如特色餐飲、文教設施等），反而企圖透過更改用途來逃避活化商場的責任。將原本屬於全體居民的商業核心地帶，硬生生塞入一個與屋苑整體氛圍格格不入的安老院，是極嚴重的「規劃錯配」。此舉一旦獲批，商場將徹底失去重生的可能，變相要全體業主為發展商的經營不善「埋單」。

二、嚴重影響物業價值及居住環境

屋苑內缺乏基本商業配套，加上安老院帶來的交通擠塞、噪音（如救護車聲）及潛在的衞生問題，將直接導致加州花園的居住環境大倒退。這不可避免地會對屋苑的物業價值造成嚴重的負面打擊，損害全體業主的畢生積蓄與資產權益。

三、缺乏公眾諮詢，強行闖關

發展商在提交此項重大更改用途申請前，並未與屋苑業主委員會或廣大業主進行充分、透明的溝通與諮詢。這種罔顧民意、單方面改變屋苑公用設施用途的做法，絕對不能接受。城規會作為把關機構，理應保障受影響居民的權益，不應輕易批准這種缺乏社區共識的申請。

綜上所述，擬議的安老院項目將對加州花園的社區配套、交通、環境及物業價值造成無可挽回的破壞。本人促請城規會傾聽民意，堅拒是次規劃申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-233541-13771
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 23:35:41
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Jonathan Chung Chak Yip

意見詳情
Details of the Comment :

本人是加州花園的業主，現去信 貴會，對發展商申請將加州花園廣場部分鋪位（申請編號：A/YL-MP/417）改作安老院用途，表達極度關注及強烈反對。

本人理解社會對安老服務的需求，但選址必須合理，不能以犧牲現有社區的生活質素為代價。加州花園廣場是屋苑內部設施，絕非設立大型安老院的合適地點。

1. 基礎設施不匹配，存在安全隱患

安老院的消防、通風、排污及醫療廢物處理等要求，遠高於一般商場鋪位。將現有商場硬性改建，不僅技術上難以完全符合現代安老院的嚴格標準，更可能對屋苑現有的喉管、電網及排污系統造成龐大壓力。若處理不當，將引發衞生問題，甚至火警隱患，危及全體居民的生命財產安全。

2. 交通配套無法負荷

屋苑內的道路及迴旋處設計狹窄，僅適合一般私家車行駛。安老院營運所需的復康巴士及大型運貨車輛頻繁進出，極易造成道路擠塞，並可能損壞屋苑路面設施。大量外來訪客亦會霸佔屋苑內本已緊絀的訪客車位，嚴重影響業主親友的探訪。

3. 發展商應積極活化商場，而非改變用途

商場空置的問題，發展商責無旁貸。發展商不應採取「斬腳趾避沙蟲」的方式，放棄商場的營運。相反，發展商應積極履行責任，透過引入特色商店、教育中心、診所或更具吸引力的餐飲設施，重新活化商場，這才是對屋苑發展和業主利益最負責任的做法。

懇請城規會委員實地視察，了解加州花園的實際環境限制，聽取民意，否決此項不合理的規劃申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260823-235917-01511
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/08/2026 23:59:17
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:	女士 Ms. Katherine Tsuen

意見詳情
Details of the Comment :

本人是加州花園的居民，現去信 貴會，對發展商申請將加州花園廣場部分鋪位（申請編號：A/YL-MP/417）改作安老院用途，表達極度關注及強烈反對。

本人理解社會對安老服務的需求，但選址必須合理，不能以犧牲現有社區的生活質素為代價。加州花園廣場是屋苑內部設施，絕非設立大型安老院的合適地點。

1. 基礎設施不匹配，存在安全隱患

安老院的消防、通風、排污及醫療廢物處理等要求，遠高於一般商場鋪位。將現有商場硬性改建，不僅技術上難以完全符合現代安老院的嚴格標準，更可能對屋苑現有的喉管、電網及排污系統造成龐大壓力。若處理不當，將引發衞生問題，甚至火警隱患，危及全體居民的生命財產安全。

2. 交通配套無法負荷

屋苑內的道路及迴旋處設計狹窄，僅適合一般私家車行駛。安老院營運所需的復康巴士及大型運貨車輛頻繁進出，極易造成道路擠塞，並可能損壞屋苑路面設施。大量外來訪客亦會霸佔屋苑內本已緊絀的訪客車位，嚴重影響居民親友的探訪。

3. 發展商應積極活化商場，而非改變用途

商場空置的問題，發展商責無旁貸。發展商不應採取「斬腳趾避沙蟲」的方式，放棄商場的營運。相反，發展商應積極履行責任，透過引入特色商店、教育中心、診所或更具吸引力的餐飲設施，重新活化商場，這才是對屋苑發展和居民利益最負責任的做法。

懇請城規會委員實地視察，了解加州花園的實際環境限制，聽取民意，否決此項不合理的規劃申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260824-004050-47822
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 00:40:50
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. RAY LI

意見詳情
Details of the Comment :

反對加州花園商場改建為安老院 / 長者設施之意見書
致：城市規劃委員會 / 有關審批部門
本人為加州花園居民，特此對有關將加州花園商場改建為安老設施的規劃申請表示強烈反對。審批部門在考慮及評估此項申請時，必須正視以下極為關鍵的客觀條件與現實問題：
1. 商場先天設計本質不宜作安老用途
加州花園商場的建築原意及結構設計，本質上是用作滿足屋苑居民日常購物的商業及社區配套，其樓宇結構、消防分間、排污通風及出入動線，均未有預料及設計用作大規模的安老院舍或長者護理設施。強行改建將對大廈的整體運作及居住環境造成結構性破壞。
2. 單線出入道路已不勝負荷，嚴重影響緊急救援
日常交通飽和： 加州花園對外的主要及內部道路設計先天受限，屬單線行車設計，在現況下已經常出現飽和及交通瓶頸。
救護車需求頻繁與救援危機： 安老設施服務體弱長者，對緊急救護車（救護服務）的需求極高且頻繁。在單線設計的道路上，一旦有救護車或其他大型車輛進出，現有道路將完全無法負荷；若不幸遇上交通擠塞，救護車及消防車將「動坦不得」，直接延誤分秒必爭的「黃金救援時間」，對居民及長者的生命安全構成極大威脅。
3. 周邊醫療及應急資源極度緊絀
救護站資源有限： 區內鄰近的救護站及消防設施僅得錦綉花園一所，其服務範圍已涵蓋周邊大片低密度住宅區，難以承受安老設施帶來的額外高頻率緊急突發救援需求。
送院路段長期擠塞： 區內居民如需送往北區醫院或博愛醫院，沿途主要連接路段在不同時段均經常嚴重擠塞。救護車在送院途中面對重重車龍，將嚴重削弱醫療支援的效能，令長者無法得到及時的適切治療。
總結
綜上所述，加州花園商場在交通基建、道路承載力及緊急救援配套上，絕對不具備改建為大型安老設施的條件。懇請規劃審批部門以公眾安全及居民福祉為首要考量，嚴加把

關，否決此項改建申請。
香港加州花園居民 謹啟

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-005848-60049
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 00:58:48
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Emily Wong

意見詳情
Details of the Comment :

I object to the current proposal in changing it to a residential care home for the elderly.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260824-011034-30342
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 01:10:34
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. CHOI

意見詳情 Details of the Comment :

一、影響居住環境與社區安寧
本屋苑原為一個低密度私人屋苑，老人院屬高密度、長期照護設施，24小時運作，晚上經常會召喚十字車送急病老人入醫院, 令致居民不安，一些失人智症長者晚上大聲叫喊等，都會影響附近居民休息及安寧，降低本屋苑居住條件及質素。

二、交通、出入口運作與消防風險增加
救護車、醫療車輛或復康運輸進出頻繁，裝卸及接送等，加重本屋苑出入口、車道負荷，可能導致交通擁擠、巴士/車輛視線受阻，並增加緊急情況下的疏散難度與消防風險。
尤其屋苑原本設計係供一般家庭住宅用途，不符合老人院所需的運作、疏散與救援安排。

三、治安管理難度提升
外來探訪及服務人員增多，閒雜人等易冒認探訪，做成人員進出管理複雜度提升，將老人院設於純住宅社區，增加日常治安管理壓力與不可控風險。

四、公共設施負荷與環境衛生問題
老人院的垃圾處理、清潔及消毒頻率增加，造成氣味及污染，不適合原來住宅社區的空間設計。

結語與請求：
基於以上理由，本人堅決反對在加州花園商場興建老人院，本人懇請相關部門，否決該老人院興建申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260824-015227-55765
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 01:52:27
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. CHAU

意見詳情
Details of the Comment :

本人為元朗加州花園住戶，現就於本屋苑加州花園商場舖位申請開設安老院舍的第 16 條規劃許可申請，正式提出堅決反對

加州花園是大型低密度獨立別墅私人屋苑，屋苑附設商場，原本只為服務 980 幢別墅住戶的社區商業配套，並非為留宿式社會福利院舍而設計。 將留宿式安老院舍設置在此商場舖位，會帶來多項無法有效紓解的規劃弊病，懇請城規會否決本次申請。

一、用途相容性問題：社區商業舖位不適合留宿式安老院舍，加州花園商場屬於屋苑附屬商場，規劃定位為服務別墅住戶的零售、服務、社區商業，例如超市、便利商店、食肆、幼兒園等日間商業及社區用途，並非作 24 小時集體留宿機構設計。
安老院舍屬於社會福利設施，提供 24 小時留宿照顧，與一般商場商業用途性質完全不同。 商場的設計邏輯是日間人流活動，不適配長期留宿、夜間持續營運的院舍模式。雖然地點位於商場舖位，但院舍住客、護理人員 24 小時留在，家屬、醫護、急救、物資人員不分晝夜進出，會改變整個商場以至屋苑的使用性質，與週邊大片低密度別墅住宅的居住環境不協調，違背該地段規劃意向。

二、消防安全風險：商場原有設計無法滿足留宿院舍要求，現有商場建築、走廊、樓梯、逃生路線、防火分區，是依照商業場所標準興建，並非依留宿式安老院舍的留宿機構標準設計。
1. 安老院舍住客不少行動不便，緊急事故下自主逃生能力有限；一旦發生火警，大量行動受限人士滯留，會加重傷亡風險。
2. 留宿院舍用電、護理設備、床上用品等帶來更高火災負荷，原有商場消防配置未必足以應付留宿院舍的風險。
此等安全隱患屬於建築先天設計局限，單靠內部裝修改動，難以完全消除。
三、交通、車流與人流負荷，衝擊整個屋苑運作，加州花園商場依附整個別墅屋苑，共用屋苑唯一的進出通道、停車場、落客區、居民巴士總站，全部設施原本以服務別墅住戶及商場日間顧客為上限。安老院舍會帶來持續新增人流車流：護理員工輪班上下班、

家屬日夜探訪、定期物資運送、頻繁救護車出入、探訪車輛會持續佔用商場及屋苑有限車位、落客位置，容易造成出入口、通道阻塞，影響緊急車輛正常通行。

四、環境滋擾，影響別墅住戶及商場其他商家留宿式安老院舍營運會產生持續性滋擾，難以透過簡單條件完全消除： 1. 噪音：夜間護理巡房、呼叫設備、家屬探訪、物資搬運、救護車進出，會產生晝夜不定時噪音。 商場與週邊別墅距離不遠，噪音會傳導至附近獨立屋單位，騷擾住戶作息。 2. 衛生與廢棄物壓力：院舍會產生大量護理類廢棄物，商場現有垃圾收集、排污系統，是按商業店鋪規模設計，面對留宿院舍的排污及垃圾量，會帶來額外衛生風險，有機會產生異味。 3. 也會對商場現有其他商家造成影響，改變商場原有社區商業氛圍。

五、公共資源與規劃得益角度，城規會審批第 16 條申請，需要衡量對整體社區的利弊。本次安老院舍設於屋苑附屬商場，對加州花園社區沒有任何規劃得益，卻要全體住戶承擔安全、交通、環境滋擾代價。

總結及訴求：
綜合以上，把留宿式安老院舍設置於加州花園屋苑附屬商場舖位： 1. 與商場原本社區商業定位存在用途兼容問題； 2. 建築先天設計帶來難以消除的消防安全隱患； 3. 加重屋村整體交通、停車壓力； 4. 帶來持續環境滋擾
懇請城市規劃委員會依據《都市計畫條例》，全面考慮上述規劃因素，否決是次安老院舍第 16 條規劃許可申請，保障屋苑住戶安全及居住環境。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260824-091216-27490
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 09:12:16
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. 薛南華

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園之業主 / 住客，現正式就上述規劃許可申請表達極度關切並提出嚴正反對。擬議之改劃對屋苑住戶的生活配套、保安管理、交通秩序及環境衛生均帶來不可逆轉的負面衝擊。具體反對理據如下：

一、 違背規劃原意，北部都會區土地充足
加州花園商場屬住宅丙類（Residential group C），規劃原意為低密度特色配套。在北部都會區擁 3 萬公頃土地供應下，安老設施極度充足，且鄰近已批准南生圍項目提供 364 個床位，完全滿足區內需求。無須在三十多年前興建、設施飽和的民生商場內強行改建，以免開創破壞規劃的先例。

二、 剝奪居民基本生活配套
涉事鋪位佔商場地下核心約四分之一面積，原本為日用品店及幼稚園。改劃將嚴重壓縮民生配套，削減居民福利，逼使數千戶居民跨區生活，嚴重違背該土地用途之規劃原意。

三、 交通超負荷與維修成本轉嫁
安老院日常運作將衍生大量非緊急醫療車、私家車及物流車進出，加州花園商場車道極為緊湊，勢必引發交通癱瘓。此外，加州大道及商場維修開支由兩區業主負擔，強行改劃將商業營運成本不公地轉嫁予居民。

四、 治安風險與外來人流衝擊
約 90 個床位的安老院將吸引大量訪客與員工自由出入，打破低密度住宅的封閉式管理，增加屋苑治安風險與管理成本。

五、 獨特社區環境衝突（毛孩天地與24小時健身中心）
加州花園是容許飼養寵物的熱門屋苑，老人對聲音極度敏感，毛孩出沒易令老人受驚。同時，商場設有 24 小時健身中心，人流與老人早睡的作息時間高度衝突，難免造成噪音

滋擾。

六、 消防安全、醫療廢物與排污隱患
商場屬開放式商業場所且行動不便長者多，疏散路線交織易釀災難。此外，三十年前的排污系統無法承受安老院大量污水；且缺乏醫療廢物處理設施，極易滋生細菌病毒。救護車夜間頻繁出入的鳴號與強光，更嚴重破壞寧靜居住環境。

總結：
在北都龐大土地供應下，強行在成熟低密度社區改建安老院，做法極不合理。申請編號 A/YL-MP/417 不僅損害居民權益，更嚴重衝擊社區交通、衛生與安全。懇請城規會堅守規劃把關責任，否決是項申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-105621-13079
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 10:56:21
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss Lam Yuen Ping

意見詳情
Details of the Comment :

首先在此建立老人院並不適合，因為這裏主要是居民，有小孩出入，同時這地方亦近民生地區，如興建老人院有機會多了很多醫療車輛出入，同時亦影響附近居民駕駛，由於該處的地方是獨立屋，大部份居民也有汽車需要長期使用，興建老人院的位置就是主要的出入角度亦影響居民上落，這裏是老人院亦會產生大量嘅醫療廢料，影響民生，絕對相信有其他更好的選址可以選擇，因為居民主要使用百佳亦會大部份人停留住在商場的位置，嚴重影響居民出入，因此本人強烈反對興建老人院

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260824-110354-38034

提交限期
Deadline for submission: 25/08/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/08/2026 11:03:54

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: 小姐 Miss Christy Lai

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州豪園居民，本人反對申請編號 A/YL MP/417，理由如下：
（一）院舍缺乏戶外活動及日照空間，引發公共空間「外溢影響」
申請人提交的建議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。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
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）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。
（四）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。
（五）社區基礎設施已達極限，出入管理需求顯著增加
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。基於上述理由，懇請城市規劃委員會直接否決（Reject）申請編號 A/YL MP/417； 或在資料未完備前暫不批准申請

1498

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-111147-48308
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 11:11:47
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss Lee

意見詳情
Details of the Comment :

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)反對興建老人院

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260824-112628-46099
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 11:26:28
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:	夫人 Mrs. AU TSUN TAI

意見詳情
Details of the Comment :

1. 根據General Building Plan (Record Plan)，已批准的設計方案是基於商店和超市。如果土地用途變更為擁有90個床位的養老院，現有的來水和排水系統如何在不影響現有居民和商家的情況下, 滿足如此龐大的需求？與錦繡花園一樣，加州花園及豪園也飽受地下嚴重漏水問題的困擾，這個問題已經持續了近20年。去年，加州花國的業主已為每戶住宅支付了7萬至8萬港元用於外部排水管道的更換。目前，尚無證據顯示地下排水管道的漏水源頭和原因，更換排水管道的方案可能無法從根本解決漏水問題。如果養老院新增90個床位，將會加重現有居民的地下排水負擔。我們現在正飽受低水壓之苦，這影響了日常淋浴和沖廁。如今，儘管我們已經支付了維修費，外部排水管道的更換卻被擱置了。我們仍在等待解決漏水問題的希望，但不想再增加額外的負擔。

2. 加州花園及豪園住宅區共有1404套住宅。目前提供的接駁巴士僅服務當地居民。擬建養老院位於加州花園中心, 養老院訪客並沒有公共運輸工具到達。唯一的公共運輸工具是位於米埔青山道的迷你巴士或公車，距離擬建養老院850公尺。雖然訪客停車位充足，但外間車輛通行路線, 將使用向日葵徑作為主要道路。請注意，加州花園的住宅類型為開放式，沒有圍牆。沿路直通主幹道的18套住宅將面臨安全隱患。

3. 交通負擔加重與道路損耗：這是居民最核心的憂慮。以一個提供約90個床位的安老院為例，估算需要約40名員工，加上院友、訪客等，區內人流、車流將大幅增加。由於通往擬建地點屬於單線雙程馬路，並由加州花園及加州豪園的住戶共同承擔維修費用，居民擔心會增加交通負荷、加速道路損耗，變相令住戶未來要承擔更沉重的道路維修費用。若再加上老人院帶來的潛在交通和設施維護成本，會令住客對未來開支感到憂慮。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260824-115712-84596
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 11:57:12
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. LEUNG HO YIN

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園業主，就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達極度關切並提出嚴正反對。理據如下：

1. 剝奪核心民生配套，違反原定商業規劃意向

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。導致屋苑失去唯一或關鍵的民生零售（如超級市場、餐飲），違反原定商業區規劃意向，及對居民日常生活造成不可逆轉的重大不便，犧牲原居民的利益，加劇社會矛盾，違背政府和諧的理念。

2. 裝卸貨位及急救車泊位不足，加劇交通擁塞

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，並會引發周邊道路擠塞。

3. 行人動線嚴重交織，增加長者與居民安全隱患

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。

4. 排污及渠務系統負荷超載，引發環境衛生危機

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。

5. 消防疏散困難與緊急車輛通道（EVA）潛在堵塞

消防安全是城規會審批的重中之重。安老院院友大多行動不便甚至卧床，逃生能力極低。加州花園廣場鋪位屬封閉式商業空間，現有消防逃生路線與商場公眾通道重疊。一旦商場其他店舖發生火警，院友與購物民眾搶道疏散，極易釀成嚴重踩踏或滯留慘劇。此外，安老院運作若導致緊急車輛通道（EVA）被停泊車輛阻擋，將直接違反《消防條例》。

6. 樹立不良先例，引致屋苑「去商業化」惡性循環

加州花園屬於低密度私營住宅屋苑，商場為屋苑唯一的商業核心。若城規會批准是次將G1-G3 及 G5-G8 大型商業鋪位改為非商業用途，將樹立極具破壞性的「不良先例」（Undesirable Precedent）。這會鼓勵其他商舖業主紛紛跟風，將餘下鋪位改劃為其他機構或福利設施，最終導致商場全面「去商業化」，徹底破壞整個屋苑當初規劃的商業平衡與社區結構。

7. 室內鋪位採光通風不足，不符優質院舍環境標準

翻查加州花園廣場地下 G1-G3 及 G5-G8 的建築設計，部分鋪位屬於深進式結構，缺乏充足的自然採光及對外直接開窗通風的條件。將此類傳統商業鋪位改建為長者長期居留的安老院，難以符合社署《安老院條例》及城規會對優質居住環境的要求。缺乏自然光與良好空氣對流不僅影響長者身心健康，更大幅增加呼吸道傳染病爆發的風險。

8. 夜間營運及緊急通報噪音，破壞低密度住宅安適度

加州花園為環境寧靜的低密度洋房住宅區，環境噪音標準極高。安老院為24小時營運設施，夜間涉及頻繁的護理人員交接、醫療器材運作、急救車輛響號以及深夜送院等活動，其產生的噪音會透過商場開放空間，擴散至周邊住宅單位。此類不尋常的夜間噪音滋擾，會嚴重破壞住宅區的環境安適度（Residential Amenity）。

9. 缺乏獨立戶外休憩空間，損害院友生活質素

根據現代社會福利及安老院舍的規劃藍圖，優質的院舍應設有獨立且安全的花園或戶外休憩空間（Outdoor Amenity Space），以供長者進行復康運動及戶外活動。加州花園廣場鋪位周邊均為公眾通道、車路及商業空間，完全缺乏專屬於安老院的戶外活動範圍。長者若要活動只能局限於室內，或與公眾競爭屋苑公共空間。

10. 醫療廢物與後勤物流線重疊，構成公眾衛生風險

安老院在日常運作中會產生大量的醫療廢物（Clinical Waste，如污染紗布、針頭、紙尿褲等），並需頻繁補給大型醫療氣體及藥物。加州花園廣場並沒有設立獨立的後勤服務走廊（Service Corridor）。如果醫療廢物的收集、儲存及運送路線，必須經過公眾顧客及

居民出入的商場通道或停車場，將構成嚴重的環境衛生風險與心理滋擾。

11.治安問題

加州花園是低密度住宅，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。

12. 申請人未能證明缺乏替代地點，缺乏改劃迫切性

依據城規會審批第16條申請的慣例，申請人若要將原本設有明確規劃意向的商業空間改劃，必須提交充分的「地點選擇研究」（Site Selection Assessment），證明在周邊地區（如政府、機構或社區用地 GIC Site）確實無法找到其他更合適的地點。加州花園廣場鋪位為私人商業資產，並非專用福利用地。申請人未能提供有力數據證明區內有極度迫切且不可替代的需求，強行剝奪居民現有的商業配套是不合理的。

基於以上理由，本人強烈反對申請編號A/YL-MP/417 之擬議方案，懇請城市規劃委員會嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	260824-130122-78737
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/08/2026 13:01:22
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Andrea

意見詳情
Details of the Comment :

本人為 Palm Springs 居民，現鄭重、堅決反對申請編號 A/YL-MP/417。此計劃不僅嚴重違背規劃原意，更會對社區安全、交通承載、環境衛生、居民生活品質、寵物健康及自然環境造成不可接受的破壞，因此本人強烈要求城市規劃委員會立即拒絕該申請，並禁止任何類似用途改建於 Palm Springs Plaza 進行。

一、環境衛生、寵物危機與自然環境影響

安老院的設立必然導致環境衛生惡化。其運作涉及大量醫療廢物及生活垃圾，若處理不當，將造成垃圾積聚、異味及衛生危機。加州花園現有的清潔及垃圾收集服務已經捉襟見肘，若再增加安老院，環境必然惡化，居民健康將受到直接威脅。
更嚴重的是，醫療廢物及垃圾若未妥善處理，將對寵物構成直接危險。社區內不少住戶飼養犬隻及其他寵物，若誤食或接觸醫療廢物，極易引發中毒、腸胃疾病或皮膚感染。異味與病菌亦會增加寵物呼吸系統疾病風險，嚴重威脅牠們的安全與健康。
此外，安老院的後勤運作（如垃圾運送、冷氣機排放、能源消耗）將對自然環境造成長期破壞。垃圾車及送貨車輛頻繁出入，增加碳排放與噪音污染；冷氣及能源需求大幅上升，令社區碳足跡急增；若醫療廢物處理不善，更可能污染土壤及水源，對周邊綠化及自然生態構成持續威脅。

二、南生圍生態影響

Palm Springs Plaza 鄰近南生圍，該地區為香港重要濕地及生態保育地，擁有多樣化鳥類、昆蟲及植物群落。安老院若落成，必然帶來更多交通、噪音及污染，對南生圍的自然環境構成直接威脅。醫療廢物及生活垃圾若流入濕地，將破壞水質，影響魚類及候鳥棲息；車輛頻繁出入亦會干擾候鳥遷徙及繁殖。南生圍作為珍貴自然資源，必須嚴格保護，任何破壞都將造成不可逆轉的生態損失。

三、交通承載力不足

加州花園的承載力已經完全飽和。青山公路及新田公路每日車流量高達 45,000 輛，繁忙時段經常癱瘓。安老院落成後，救護車、送貨車及探訪人流必然令交通雪上加霜。由加州花園至博愛醫院需時 10 至 15 分鐘，若遇事故或繁忙時段，延誤可長達 45 至 60 分鐘，院友生命安全根本無法保障。公共交通亦不足，屋苑巴士及小巴僅供住戶使用，外來人流無法依靠，轉乘需時過長，完全不適合安老院需求。

四、設施與法律不符

Palm Springs Plaza 並無升降機，正門缺乏輪椅斜道，基本無障礙設施完全欠缺，根本不符合《安老院實務守則》。商場鋪位屬商業用途，強行改建為安老院屬違規操作，必須由屋宇署及城規會嚴格否決。消防、逃生通道及耐火結構均未達標，任何改建都將製造高風險環境，危害院友與居民安全。

五、社區定位與物業價值

加州花園定位為低密度住宅社區，居民選擇此地正因其寧靜、安全。安老院用途與原規劃背道而馳，將徹底破壞社區定位，並拖低物業價值，令居民生活品質全面下降。

六、保安風險

加州花園過去五年僅有一宗大型爆竊案，治安相對穩定。然而安老院設立後，探訪者、醫療人員及送貨車輛頻繁進出，外來人流急增，院舍存放藥物、醫療器材及長者財物，極易成為竊案目標。短期內若保安措施未加強，罪案風險必然急升；中期即使增設崗位及 CCTV，風險仍屬中度；長期更可能因居民與院舍人流摩擦，引發更多治安及管理爭議。

七、法律先例

2003 年高等法院「嘉寧大廈案」判詞已裁定：護老院屬「宿舍」用途，若違反公契，必須遷出。此先例直接證明安老院涉及「24 小時住宿」，與商場「商業零售」用途根本衝突。法院已建立明確法律原則：安老院不能在商業用途地段強行落戶。

八、發展商責任缺失

Palm Springs Plaza 的空置問題，並非合理藉口，而是發展商長期怠於規劃、拒絕招租的結果。如今卻企圖以安老院取代商業功能，實質是逃避責任、掩飾失敗。此舉不僅違反法律，更剝奪居民享有合理商業配套的權利。

結論

Palm Springs Plaza 為商業用途商場鋪位，根本不適合改建為安老院。此計劃在法律合規、交通承載、保安系統、環境衛生、寵物安全、自然環境（尤其南生圍濕地）及社區定位方面均存在嚴重缺陷。若強行落實，將對居民、寵物及自然環境造成不可逆轉的傷害，並構成法律違規。本人強烈要求城市規劃委員會全面否決此申請，並嚴禁任何類似用途改建於 Palm Springs Plaza 進行

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-131917-84727
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 13:19:17
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. 郝俊明

意見詳情
Details of the Comment :

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。

1503

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-132050-91699
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 13:20:50
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 郝婧霖

意見詳情
Details of the Comment :

部分居民在傳統觀念上對「疾病、衰老或臨終照顧」存有忌諱，認為鄰近安老院會影響居住氛圍。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-133142-42036
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 13:31:42
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. 胡中豪

意見詳情
Details of the Comment :

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

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-133303-37238
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 13:33:03
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. 陳建雄

意見詳情
Details of the Comment :

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

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	260824-133420-74905
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/08/2026 13:34:20
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. 陳曉君

意見詳情
Details of the Comment :

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。