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

參考編號 **Reference Number:**	260824-133540-17485
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 13:35:40
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. 陳毅君

意見詳情
Details of the Comment :

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

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

參考編號
Reference Number: 260824-154956-99455

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 15:49:56

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. SIN WAI CHUN

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）。

1503

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:	260824-155434-62280
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 15:54:34
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. SO CHUNG FAT

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: 260824-155734-01014

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 15:57:34

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: 女士 Ms. SIN WAI CHUN

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:	260824-155859-79867
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 15:58:59
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 HO

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:	260824-163227-60878
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 16:32:27
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. Tam Lap Hin

意見詳情 Details of the Comment :

反對於該處設立老人院

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

參考編號 Reference Number:	260824-171634-17515
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 17:16:34
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. Yau Kei Kelly

意見詳情
Details of the Comment :

本文件為元朗加州花園業主委員會，就編號A/YL-MP/417、擬於加州花園商場地下G1-G3及G5-G8鋪位設立安老院的規劃許可申請，向城市規劃委員會提交的嚴正反對申述，代表園內業主與住戶表達強烈反對立場，十大反對理由整理如下：

第一，申請違反原有規劃意向。加州花園屬低密度住宅C類地帶，規劃原意是避免加重區內基建負荷、限制大規模商業活動，保障社區配套完整；一旦批准改建安老院，會產生難以逆轉的不良先例，而發展商提出申請，不等同城規會必須予以通過。

第二，相關規劃不符合北部都會區發展策略。北部都會區有大量土地可供發展安老設施，鄰近南生圍亦已获批安老院、殘疾人士院舍規劃，可提供364個床位，足以應付周邊安老需求，無必要選取兩區唯一民生商場設置院舍，犧牲舊居民權益，引發社會矛盾。

第三，區內交通早已超出承載上限。現時道路按低密度屋苑設計，安老院運作會新增大量救護車、探訪車輛，造成嚴重塞車，增加居民及學童出入風險；同時道路維修開支由加州花園、加州豪園業主共同承擔，院舍加重路面耗損，等同將額外成本轉嫁居民，並不公平。

第四，改建會剝奪居民基本生活配套。涉事鋪位位於商場核心位置，佔整體實用面積約四分一，原本經營日常用品店及幼稚園，服務居民所需。若改為安老院，幼稚園學童需要跨區上學，店鋪種類被壓縮，直接削弱數千居民的生活保障，違背土地規劃原意。

第五，會衍生嚴重治安問題。安老院約設90個床位，連同院友、員工、探訪者，每日大量外來人流進出兩區核心地帶，業主需要增聘保安、升級安保系統，治安風險與成本卻由居民承擔。

第六，消防及緊急疏散存在重大隱憂。商場人流本已頻繁，安老院服務對象多為行動不便長者，一旦發生火警，購物人流與院友疏散路線衝突，極易引發混亂、踩踏事故，威

脅所有人生命安全。

第七，帶來衛生、排污及噪音滋擾。商場三十年前興建，排污系統並非為醫療院所設計，安老院每日產生大量污水、醫療廢物，容易滋生細菌病毒；救護車警號、晚間運作噪音，以及車燈造成的光污染，亦會嚴重擾亂低密度住宅居民作息。

第八，破壞低密度社區整體氛圍。安老院屬高度密集照顧設施，與周邊低密度、高居住質素的社區風格格格不入，車輛亦需要途經私人路段進入院舍，和住宅規劃理念互相違背。

第九，容易引發人寵衝突。加州花園允許飼養犬隻，院舍正正位於毛孩散步熱點，狗吠聲容易刺激長者，參考近期相關刑事案件，不完善的政策會激化矛盾，和政府「人寵共融」方針背道而馳。

第十，院舍與商場現有營運存在衝突。商場設有24小時健身中心，晚間人流、車流較多，而長者普遍早睡，兩者作息衝突，持續噪音會影響院友休息。

總結而言，北部都會區土地供應充足，無必要強行在基建負荷已滿、建成三十多年的商場改建安老院，有關方案會損害居民權益，對交通、衛生、公共安全造成不可逆的負面影響。委員會懇請城規會聆聽居民意見，否決本次申請，保障社區居住品質與居民基本權益。

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

參考編號 Reference Number:	260824-190359-46235
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 19:03:59
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. 黃生

意見詳情 Details of the Comment :

閔於發展商或運營商在上述地点用作老人院或老人服务机构，本人嚴重反對

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

參考編號 Reference Number:	260824-211507-13617
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 21:15:07
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 黃凱雯

意見詳情
Details of the Comment :

反對，並列出下列理由 。

一、 社區設施與空間負荷過載
屋苑的休憩康樂、商場設施本為全體業主及住戶設計。引入安老院後，院友的日常活動勢必佔用有限的公共空間，導致居民享用設施的權利被嚴重稀釋。

二、 交通網絡與出入負荷加劇
救護與醫療車輛頻繁： 安老院日常需應對長者的緊急醫療需求，救護車、復康巴士及探訪車輛頻繁出入，對屋苑私家車道造成極大壓力。 繁忙時間加上運送物資、醫護人員及探訪親屬的人流，將進一步加劇商場交通擠塞問題。

三、 規劃原意與資產價值爭議
違背土地及大廈公契原意： 業主購入屋苑單位時，是基於純住宅或特定商業規劃的期望。將住宅用地改建為社福設施，屬於重大改變，直接影響業主的合理期望，並影響物業估值影響 。 私隱度降低及公共空間共享，潛在買家對屋苑的意欲可能下降，對業主的物業資產價值構成隱憂。

四、 居民私隱、治安與社區摩擦
屋苑保安及物業管理公司需額外分心應對安老院的外來訪客、送貨及突發情況，削弱對本區居民的日常保安服務。

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

參考編號 **Reference Number:**	260824-211910-39961
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 21:19:10
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. 王筱君

意見詳情
Details of the Comment :

反對，加州大道道路淺窄不適合建老人院在此，太近居民樓會造成滋擾，特別係如果老人家有咩事，會嚇親居民、對小朋友造成心身陰影。如此近居民嘅地方、如此淺窄嘅路面絕對不適合建老人院。

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

參考編號 Reference Number:	260824-213658-78118
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 21:36:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Lui

意見詳情 Details of the Comment :

重要前提：

一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

• 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

• 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

• 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

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:	260824-214042-47930
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 21:40:42
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. Chico Liu

意見詳情 Details of the Comment :

重要前提：

一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

• 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

• 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

• 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關

風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建
地面層商鋪改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否再審議。

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

參考編號 Reference Number:	260824-215318-89637
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 21:53:18
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Lai

意見詳情
Details of the Comment :

此改劃將直接剝奪加州花園及鄰近屋苑居民多年來賴以生存的消閒空間與教育配套，不應貿然犧牲現有居民的合理生活權益。加州花園一帶多屬低密度住宅，部分進出道路為私人路段（如玫瑰徑、洋葵徑）。安老院舍落成後，日常會有大量探訪者、員工、補給貨車及救護車進出，將嚴重加劇沿路交通負擔。此外，大量非居民進出帶來龐大的外來流動人口，將使屋苑現有的出入管制形同虛設，大幅增加區內入屋爆竊等治安隱患。因應以上種種原因，本人反對此計劃。

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

參考編號
Reference Number: 260824-230658-14826

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 23:06:58

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: 夫人 Mrs. Kwan Leung Anna

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會

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

城規會各位委員：

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

（一）程序嚴重不公，業主知情權及諮詢權同遭剝削

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

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

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

配合推動，程序公義蕩然無存。

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

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

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

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

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

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

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

（三）用途變更的其他層面——服務對象、運作模式、訪客性質

由「不住人」轉為「住人」之後，以下改變是必然的連鎖後果：

（1）服務對象的根本改變

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

（2）運作模式的根本改變

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

（3）訪客性質的根本改變

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（七）醫療支援需求與低密度私人屋苑本質嚴重衝突

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

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

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

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

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

香港已有一個關鍵的法律先例，直接支持本案的論點：

嘉寧大廈舊慈愛護老院案（2003年）

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

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

此案對本案的啟示：

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

須獲全體業主100%同意。

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

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

總結與訴求：

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

基於上述原因，本人等強烈要求城規會：

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

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

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

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

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

1. 重新啟動完整的諮詢程序，確保業主獲得法定的21天諮詢期；

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

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

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

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

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

此致
城市規劃委員會

加州花園業主
[redacted]
Tel：[redacted]
Email:[redacted]

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

參考編號 Reference Number:	260824-232348-28524
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 23:23:48
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:	夫人 Mrs. 陳家俐

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處
事由：就規劃申請 A/YL-MP/417 提出反對意見

申請地點：新界元朗新田加州花園廣場地下 G1–G3 及 G5–G8 號舖位

擬議用途：擬將現有零售及前幼稚園樓面改為「社會福利設施（安老院）」

本人為加州花園之居民／業主，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）正式向城規會提出反對，理由如下：

1. 嚴重削弱獨立社區之基本民生配套
加州花園為獨立低密度洋房屋苑，地理位置遠離元朗市中心及錦綉花園等主要商業區，居民日常極度依賴加州花園廣場內僅有的店舖補給。是次申請涉及地下接近 1,000 平方米的大型舖位（包括日常零售店及前幼稚園空間）。若改為安老院，將使屋苑商場本已有限的民生零售及服務空間大減，嚴重破壞屋苑「自給自足」的社區機能，對數千名居民的日常生活造成重大不便。

2. 社區設施發展失衡，忽視年輕家庭需求
加州花園一直吸引不少家庭居住，商場原本設有幼稚園及日常用品店，極具社區支援價值。雖然舊幼稚園暫停營運，但該空間應優先保留作其他符合社區人口結構的教育、兒童活動或民生零售用途，而非全數撥作私營安老院，導致屋苑配套失衡。
3. 屋苑內部交通及裝卸區承載力問題
安老院日常運作需頻繁依賴復康巴士、物資貨車及救護車進出，並需要長時間佔用加州花園大道及商場專用的上落客貨區。加州花園廣場周邊車道及停泊位有限，此類車輛頻繁停泊容易引致內部交通擠塞，甚至影響緊急車輛救援效率及居民出入安全。
總結與訴求
本人懇請城規會顧及加州花園作為獨立社區的特殊地理環境及居民實質生活需要，否決

是項 A/YL-MP/417 規劃申請，以確保商場樓面能優先保留予民生零售及社區日常配套用途。

意見人資料：
姓名：陳家俐及許旭輝
身份：加州花園[redacted]業主及居民
聯絡電話：[redacted]
電郵地址：[redacted]
日期：2026年 8月24日

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

參考編號 Reference Number:	260824-235153-15173
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 23:51:53
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. TSE KA KEUNG

意見詳情 Details of the Comment :

本人為加州花園之業戶，就申請人提交嘅planning statement，有關關鍵技術嘅評估明顯粗疏，缺乏證明項目嘅可行性。
譬如安老院使用者的交通安排,日常安老院車輛及緊急救護車輛停泊等等只係提供咗基本的資料，缺乏關鍵專業評估對於涉及社區及居民切身利益等。
加州花園廣場地下是居民日常出入通道與空間，申請人並沒有提供安老院使用者（包括需要使用輪椅）、訪客、物流運輸人員與居民交疊使用通道的安全問題。
譬如安老院如遇上停電或火警，需要召喚多輛救護車和消防車處理緊急事故的時候，而加州大道只是一條雙線雙程行車的道路，這個時候將會令到加州大道嚴重阻塞，導致加州居民唯一的出入通道癱瘓。
如果救護車或消防車於晚間或凌晨時分出入的時候，其閃燈與響號將嚴重影響加州居民晚上休息睡眠的質素。
因此，本人強烈反對是項申請。

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

參考編號 **Reference Number:**	260824-235932-75372
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 23:59:32
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. S. M. Chow

意見詳情
Details of the Comment :

I object to this application because it will devalue our property and change this quite environment into a noisy place.

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

參考編號 Reference Number:	260825-000147-32192
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 00:01:47
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:	女士 Ms. Amena Liu

意見詳情 Details of the Comment :

重要前提：

一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商鋪、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

• 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

• 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

• 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

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: 260825-000426-92363

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 00:04:26

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 Patricia Liu

意見詳情
Details of the Comment :

重要前提：

一、違反Residential (C)住宅(丙類)地帶核心規劃意向

R(C)規劃原意以低層低密度住宅為主，商業/社福只容許服務鄰里小型配套，不可引入高強度24小時院舍設施
草圖註釋列明R(C)僅容許服務住宅區的商業用途經申請批准，定位是便民店鋪、餐飲等日間短時設施；而90床位私營安老院屬24小時持續運作、大量人流車流、醫療廢物產生的密集社福設施，與「低密寧靜住宅區」規劃本質衝突。

申請改變商場原有鄰里零售功能，損失居民日常配套
商場原本超6186㎡零售面積，削減973.8㎡作安老院；雖然剩餘舖位仍有超市，但長期減少零售供應，破壞區內鄰里商業配套平衡，違反R(C)「配套服務住宅」的規劃目標。

開壞先例，引發連串同類申請
若今次R(C)住宅區商場批准大型24小時安老院，日後區內其他商舖、屋苑舖位會相繼申請院舍、療養院，徹底摧毀整個加州花園、錦繡花園低密住宅區寧靜居住環境，城規會一貫避免不良規劃先例。

二、交通及泊車存在隱藏風險

發展商聲稱車位足夠，但存在多項未妥善處理漏洞：-

安老院產生長期、時段分散新增車流，報告只比較整體總車次，忽略分時擠塞報告僅計算早晚高峰總車輛數相等，但安老院有凌晨探訪、救護車、員工輪班（早6點、深夜24點換更）、物資送貨、殘疾長者專車，非零售規律人流；加州花園大道（Palm Springs Boulevard）屬單向/狹窄屋苑內路，深夜、清晨額外車輛會造成擠塞、視線受阻，危害行人（長者、小童）安全。

剩餘33個車位無獨立劃分，無專屬救護車/復康車停泊區：-

商場207個車位全體共享，並未為安老院劃專用救護車、輕型復康巴士泊位；緊急救護車到場時，容易被購物車輛佔用泊位，延遲救援，存在公共安全漏洞。

上落貨位共用衝突：-
原有7個上落貨位同時供商鋪貨車、安老院餐飲食材、醫療廢物車使用，午市、探訪時段會出現堵塞，影響屋苑車輛進出。

訪客車輛溢出路邊違泊：-
90位長者對應大量家屬定期探訪，周末、節日會出現車位不足，訪客將違泊加州花園大道兩旁，壓縮行車路幅、阻礙緊急車輛通行。 現在每逢週末商場內的教會舉行崇拜或聚會的時候， 車位已嚴重不足！

三、噪音及環境干擾

報告只計算道路交通噪音，完全忽略院舍營運內生噪音
噪音評估僅模擬馬路車聲，但未評估：

• 24小時運作冷氣、抽風、洗衣機、廚房機械設備持續機噪；

• 失智長者夜間叫喊、輪椅推動、護士巡邏、探訪人談話；

• 凌晨/深夜救護車警報、物資卸貨噪音；
商場上方及周邊均為低密度獨立屋、住宅單位，窗戶面向商場，長期24小時持續噪音嚴重損毀居民居住舒適度（住宅適宜寧靜屬法定規劃考慮因素）。

通風、排氣裝置對住宅影響未評估
安老院設廚房、洗衣房、隔離病房，抽氣管道會對上方及鄰近住宅單位產生異味、熱氣、雜音，報告完全無相關評估。

四、排污、醫療廢物帶來環境及生態風險（鄰近米埔濕地緩衝區，重點理據）

雖然日均總污水量較舊零售略減，但污水性質完全改變
舊商場以普通零售洗手污水；安老院產生大量含消毒劑、藥品、人體排泄物、護理廢水，污水濃度、化學污染物遠高普通商鋪，對屋苑內部污水處理設施負荷完全不同，報告只計流量、不計污染物濃度，評估有重大缺陷。

鄰近米埔內后海灣濕地緩衝區，排污洩漏威脅國際濕地生態
整個米埔及錦繡花園大綱圖範圍屬濕地緩衝區WBA，城規指引PG-12C要求任何發展不能產生污水、廢物污染流入后海灣候鳥棲息地；安老院每日產生醫療廢物、高污染護理污水，一旦管道滲漏、處理設備故障，污染物會經排水系統流入濕地，破壞具國際生態價值的米埔候鳥棲息地，違反濕地保育規劃政策。

醫療廢物儲存、運送風險未納入評估：-
90床位安老院每日產生感染性醫療廢物，需定時專車收集；儲存於商場地面層若密封不善，會滋生細菌、異味，收集車輛進出亦帶來衛生、噪音問題，三份技術報告均無相關

風險評估。

五、規模與周邊低密度鄉郊環境不協調，損地區景觀與居住氛圍

R(C)區規劃限制發展密度，90床位24小時院舍屬高強度設施
周邊全是3層以下獨立洋房、低密度屋苑（加州花園、加州豪園、和生圍），以低人流、寧靜郊區住宅環境為特色；安老院長期大量護士、長者、探訪者、救護車集中，大幅提升該點人車密度，與周邊低密環境格格不入。

內部改裝會增設大量外機、排氣喉、救護車停靠點，破壞商場原有景觀，影響鄰近住宅景觀視野
規劃要求發展需配合內后海灣自然景觀，該院設施改造會產生大量外露機電設備，視覺上突兀。

六、社福需求論述存在漏洞，不足以支持在住宅區商場設院舍

發展商稱元朗安老床位短缺，但反駁重點：

床位短缺不代表必須在低密度R(C)住宅商場設立
政府規劃指引要求安老院優先選專屬政府/社福用地、市區商業樓宇、工廈改裝，而非純住宅區內鄰里小型商場；區內有其他更合適非住宅用地可供興建，無必要犧牲住宅區居住環境。

該位置交通不便，遠離元朗市中心醫療配套
位處米埔邊陲，距公立醫院遙遠，救護車往返耗時，實際服務效率低，並非理想安老院選址，純粹利用現成商鋪牟利，而非回應真正社福需求。

該處前身幼稚園空置僅屬校舍類閒置，不等於適合高強度24小時安老院。
幼稚園僅日間營運、無醫療廢物、無深夜人流，與安老院運作模式完全不能類比。

七、樓宇結構及消防安全潛在隱憂

商場原設計為零售，並非為24小時留宿院舍而建
地面層商鋪改裝90床位，需大量間隔病房、隔離室，改動內部承重牆、走火通道；原有走火樓梯、出口數量、寬度是按零售人流設計，未考慮行動不便、失能長者疏散需求，火災時存在嚴重逃生風險。

隔離病房、醫療儲存區增加消防風險
存放護理藥品、氧氣樽等易燃/危險品，原有商場消防系統、灑水系統未必符合安老院法定消防標準，發展商僅簡單提及會補做改動，未提交詳細消防改善方案。

八、居民民意：-
院舍設隔離病房、或有長者離世相關流程，對屋苑居民心理造成持續不安；

物業管理負擔加重：大量訪客、救護車增加屋苑保安、清潔、道路維修成本，分攤全體業主；

長遠影響屋苑居住舒適度及物業流通價值。

現在懇請城規會駁回申請，或要求發展商補充完整交通、排污、噪音、生態補充評估及諮詢加州花園,加州豪園業主同意與否再審議。

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

參考編號 Reference Number:	260825-002929-75854
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 00:29:29
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Wong Ka Wai David

意見詳情
Details of the Comment :

Greetings.

As a long time resident, I am writing to object to the new proposal. The new proposal will introduce too much traffic and unpredictable activity (ambulances) into a neighbourhood that has earned its tranquillity over decades. Moreover, the immediate drop off zone is already overcrowded and over parked - consistently. This proposal will cause far more road blocks considering how often the small road is parked and crowded. The main road is especially narrow which will inevitably lead to more traffic jams

The Palms Springs community needs to retain its atmosphere. This proposal will introduce new problems into a place whose urban design simply simply isn't practical.

Please consider this. Thank you.

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

參考編號 Reference Number:	260825-103146-07230
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 10:31:46
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 Kong Sau Man

意見詳情
Details of the Comment :

反對編號A/YL-MP/417 加州花園廣場 之 擬議 社會福利設施 (安老院)
附近為私人屋苑 跟有關配套不搭配 而且 該地方交通比較不便 老人家需要緊急服務時 除了有很大機會未能及時處理 更可能會導致交通阻塞 影響附近居民出入 尤其是下大雨環境下 該區道路容易水浸 做成不必要的混亂
建議可引入康民設施 如羽毛球場 匹克球場 等，可提升當區的活力 亦不會帶來因緊急服務需求所帶來的問題 請考慮

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-120654-49473
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 12:06:54
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:**	夫人 Mrs. Yu Miu Lam Vivian

意見詳情
Details of the Comment :

Absolute objection to this application

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

參考編號 Reference Number:	260825-135427-40934
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 13:54:27
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 Yuk Yin

意見詳情
Details of the Comment :

對交通與配套設施的擔憂
擔心護老院會增加救護車、復康巴士及探訪車輛的進出頻率，導致區內交通擁擠或停車位

對環境與治安的疑慮
擔心長期面對護老院會影響社區氛圍

雖然護老院多為封閉式管理，但仍有居民擔心探訪者眾多會帶來治安隱患，或擔心救護車頻繁的鳴笛聲影響安寧。

社區規劃與土地用途的爭議
認為該地段原本規劃為住宅或商業用途，改建為護老院會改變社區的性質，與原有的社區發展願景不符

對護老院運作擔心護老院的管理水平，例如衛生問題、廢物處理，或擔心院舍內的長者若患有認知障礙症，可能會在無人看管下走出院舍，造成走失或意外風險

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-160203-85315
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 16:02:03
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. G Chua

意見詳情
Details of the Comment :

I object to this application. I have lived here for over 28 years. It's always been a quiet environment. The elderly home will destroy such a quiet surrounding.

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-161127-85209
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 16:11:27
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. LH Chow

意見詳情
Details of the Comment :

I object to this Planning Application. I was born here and have lived here for 24 years. I go to the shopping center almost daily. I do not want to see a nursing home in the shopping center.

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-161810-15479
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 16:18:10
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss D Chow

意見詳情
Details of the Comment :

I object to this Planning Application. I have lived here for over 27 years. I just want the shoppin g center to be remained as a shopping center and nothing else.

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-161841-93884
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 16:18:41
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Lam Man YI

意見詳情
Details of the Comment :

Objection to Proposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Spring Plaza

I(Owner and resident in Palm Springs [redacted]) am writing to formally object to the pr oposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Spring Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G 8, Yuen Long, NT). This facility would impose significant public liabilities on our community, i ncluding infrastructure strain, increased traffic congestion, ambulance noise, parking congestion, and adverse environmental impacts on residents.

1. Infrastructure and Sewage Demands
The facility will create substantial demands on existing sewage, water, and electrical infrastructu re. Palm Spring owners will likely face pressure to fund expensive utility upgrades to accommod ate the facility's operational requirements. This will increase homeowners' costs without guarant ee of long-term operational sustainability or cost recovery.

2. Traffic Congestion, Ambulance Noise, and Parking Impact
The facility will generate immediate and ongoing daily impacts. We will experience significant i ncreases in delivery traffic (food, medical supplies, waste removal) and visitor parking demand. Most concerning, frequent ambulance sirens—particularly during nighttime medical emergencie s—will become a regular disruption, affecting residents' sleep and quality of life.

Moreover, increased traffic congestion on Palm Spring Boulevard will impede emergency vehicl e access, potentially delaying critical hospital transport for elderly residents during medical emer gencies.

3. Environmental and Psychological Impact
The daily presence of medical gurneys, ambulance vans, and visible decline of elderly residents creates a psychologically adverse environment. For families with young children, this proximity to medical care and aging inevitably introduces premature exposure to mortality and diminishes the residential atmosphere and liability of our community.

I respectfully urge you to reject this proposal and preserve the quality of life and residential char

acter of Palm Spring Plaza.

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

參考編號 Reference Number:	260825-163603-53106
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 16:36:03
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss SIU YAN YIP

意見詳情
Details of the Comment :

極力反對擬建安老院，原因如下：

人口老化安老設施確實是政府急切需要解決的問題，但加州花園商場不是一個合適位置，沒有公共交通可以到達，不便利於大眾市民。私家車車位亦緊張。私家車經常違泊在邨巴上落客位置，引致交通擠塞及混亂。

加州花園、加州豪園在1990年代落成，現在居民平均年齡50至80歲，正在安享晚年，享受退休生活，3代同堂家庭亦有。這個家園一向給我和家人帶來寧靜與私隱。

順道提出：加州整體發展住宅應具備一個多元化的商場，給予我們日常生活必需品或食肆。今次新鴻基發展商漠視現有居民多年訴求，反而計劃建設一個帶給我們交通壓力，破壞安居寧靜的環境，確實令本人及家人失望及憤怒。

懇請城規會否決申請。

感謝關注。

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-165312-02943
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 16:53:12
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Susan Wong

意見詳情
Details of the Comment :

I am writing to object to the proposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Spring Plaza with the following reason:

- This proposal represents poor land-use planning and fiscal policy. Castle Peak Road–Mai Po already has numerous elderly care facilities. Establishing another residential care home in Palm Spring Village is unnecessary given the existing concentration of such services in the area.
- From a prospective home buyer's standpoint, this care home, is a permanent deal- breaker. Young families and professionals—prioritize quiet streets, school proximity, and walkable amenities; an institutional medical campus directly adjacent signals chronic ambulance noise, heavy visitor traffic, and visible medical activity. Consequently, comparable homes within this catchment area will suffer extended listing times, lower appraisal values, and reduced bidding competition. This market hesitation directly depresses the entire neighbourhood's assessed property tax base, contradicting this district's own revenue growth goals and trapping current owners who cannot liquidate their primary asset at fair market value. This proposal doesn't just bother neighbours—it makes our district financially uncompetitive for the next generation.

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-205217-84149
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 20:52:17
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:**	夫人 Mrs. 曾麗雲

意見詳情
Details of the Comment :

反對計劃！這會增加閒雜人等出入，存在安全隱患

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

參考編號 Reference Number:	260825-221049-20786
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/08/2026 22:10:49
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. Wong Ngar Man

意見詳情
Details of the Comment :

Dear Town Planning Board Members,
Re: Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417
Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) at Palm Springs Plaza, Yuen Long
I am writing to formally lodge my strong objection to the captioned planning application submitted for Palm Springs Plaza. In particular, I wish to highlight the catastrophic impact this development will impose on local traffic infrastructure, emergency access, and community security.
The primary grounds for my objection are detailed below:
1. Unbearable Traffic Burden and Incompatible Road Infrastructure
Inadequate Low-Density Road Design: The internal road network and access points of Palm Springs and Monterey were originally planned, engineered, and sized exclusively to serve a low-density residential community using private vehicles. They are fundamentally incapable of absorbing the enormous, heavy, and continuous vehicular influx generated by a regional-scale institutional care facility.
Traffic Overload and Bottlenecks: An RCHE inherently triggers a massive volume of daily vehicular movements—including frequent ambulance calls, medical transport, regular deliveries of heavy care supplies, staff shift changes, and constant visitor traffic. Channeling this massive institutional traffic load through local estate roads and the already chronically congested Yuen Long roundabout will cause severe bottlenecks, gridlock, and increased accident risks.
Failure of Emergency Access: With a surge in daily vehicles, critical emergency responses (such as fire engines and ambulances entering the estate) will face severe delays, jeopardizing the safety of all residents.
2. Severe Security Risks and Abuse of Residential Shuttle Bus Services
Vulnerability of Estate Shuttle Bus Services: The residential shuttle bus service operating within the estate is funded, maintained, and intended strictly for the private use of residents. Introducing a regional facility like an RCHE will bring an uncontrollable influx of external visitors, staff, and contractors into the immediate neighborhood.
Public Access and Security Threats: If these external visitors and members of the public gain access to or attempt to utilize the estate's residential shuttle bus and transport network, it will lead to immediate overcrowding, passenger disputes, and severe security loopholes for Monterey and Palm Springs residents.

Lack of Government Safeguards: How can the Government and the applicant guarantee and safe guard the security and privacy of local residents? Without a dedicated, isolated access route and completely segregated transport systems that do not interact with private residential amenities, t he development poses an unmitigated threat to the gated community's security, privacy, and peac eful living environment.

3. Procedural Injustices and Violations of DMC/Lease Restrictions

Furthermore, the application suffers from severe procedural flaws—including a compressed con sultation period and zero pre-application consultation with owners—alongside direct violations of the Deed of Mutual Covenant (DMC) and lease conditions which exclude residential/accomm odation uses and protect commercial retail functions for local residents.

Conclusion & Request

For the grave reasons concerning traffic gridlock, infrastructure incompatibility, and serious esta te security threats, I respectfully urge the Town Planning Board to reject Planning Application N o. A/YL-MP/417 in its entirety.

Yours sincerely,

Wong Ngar Man (resident of [redacted] Palm Springs)

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

參考編號 **Reference Number:**	260825-221324-73025
提交限期 **Deadline for submission:**	25/08/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	25/08/2026 22:13:24
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:**	女士 Ms. Yek Yee Teh Eda

意見詳情
Details of the Comment :

I would like to register my objection to the proposed RCHE at Palm Springs Plaza. Whilst we are invited to provide comments/opinions, the information submitted by the applicant appears limited and quite basic (for example, there is no Social, Environmental nor Visual Impact Assessments). As a Palm Springs resident, I urge the TPB to reject this application based on the following:

1. I believe the land lease governing Palm Springs Plaza commercial space strictly excludes residential, hotel, serviced apartments and uses that involve overnight stays, and therefore an RCHE would be a breach of the land lease.

2. The application fails to address the in increase in general waste (including food and adult sanitary) and clinical waste (medical and syringes). The lack of their proper storage and disposal could pose an unacceptable environmental health hazard for Palm Springs residents.

3. Despite the calculations in the Sewerage Impact Assessment, I believe that a 24-hour facility for 90 residents will generate higher than calculated volume waste water that will put a strain on our estate's internal on-site sewage treatment plant, possibly causing odour, environmental overflow and public health risks.

4. An RCHE operation demands constant, dedicated logistics management, including medical deliveries, laundry transport, clinical waste disposal, and frequent visitor drop-offs. There is no dedicated emergency vehicle access (EVA) and Palm Springs Boulevard cannot cope with the increase in traffic. I don't believe the Traffic Assessment have taken any of this into account.

Even if the RCHE is approved, I don't think it will benefit the elderly residents staying there. 90 beds is A LOT for that space. With no apparent outdoor area for their use (since it is not safe for them to wander around in the vicinity), it will not be good for their well-being being stuck indoors all the time. If there are windows for residents to look out, I don't think it provides them much privacy. If there are no windows, I would be a very miserable resident there. I don't think Palm Springs Plaza is at all a suitable location for an RCHE.

Therefore I urge the TPB to reject this application. Thank you for your attention in this matter.

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

參考編號 Reference Number:	260825-223400-11722
提交限期 Deadline for submission:	25/08/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/08/2026 22:34:00
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Ms Tsoi

意見詳情
Details of the Comment :

致城市規劃委員會：本人現就上述規劃申請（A/YL-MP/417）正式提出反對。經仔細審視申請人提交的方案及圖則，本人認為該申請在屋苑交通承載力、低密度環境寧靜度、公共衛生與感染控制、建築無障礙設計，以及屋苑公契與規劃原意等多個實質規劃層面上均存在嚴重缺陷，懇請 貴會予以否決。具體理由如下： 一、 屋苑私家路與泊車承載力不足，引發嚴重交通及安全隱患內部道路不堪重負： 加州花園內部道路屬私家路系統，原本設計純為應付低密度住戶及一般訪客的私用車輛。院舍營運將衍生龐大的復康巴士、家屬探訪車輛、物資補給車及緊急車輛進出，遠超現有路網負荷。上落貨區及避車灣嚴重重疊： 商場現存之上落貨位常年由零售商戶及食肆物流車輛佔用，而加州花園大道之停車灣亦為屋苑穿梭巴士專用，根本無額外空間容納院舍專用車輛及救護車。 動線不良導致違泊及阻塞： 廚房及洗衣房之物流動線缺乏妥善規劃，日後送貨車輛極可能被迫違例停泊在向日葵徑或停車場出入口，造成人車爭路並大幅增加交通意外風險。 二、救護車頻繁進出與噪音滋擾，嚴重破壞低密度住宅居住質素日夜鳴笛與警示燈滋擾： 安老院舍無可避免地會有高頻率的日夜緊急召喚。救護車頻繁出入、警報鳴笛及閃燈將對鄰近（尤其是向日葵徑一帶）住宅造成極大干擾，徹底破壞加州花園原有的寧靜居住環境。 物業價值遭受不合理損害： 周邊物業原本享有鄰近商業設施之便利，現因潛在之嚴重噪音、交通阻礙及光污染等日常滋擾，將面臨不合理的價值折損。 三、 違背公契定位與原有商業規劃原意，損害業主權益偏離鄰舍商業配套功能： 加州花園商場原意旨在為本屋苑居民提供日常零售與餐飲服務。將大量地舖轉變為區域性安老院舍，大幅剝奪了居民應有的商業生活配套。 質疑違反大廈公契及原投資預期： 相關改動不僅違背了業主當初置業時對屋苑整體規劃與低密度環境的合理預期，亦涉嫌牴觸屋苑公契中關於商場用途限制、禁止造成滋擾及維護屋苑整體利益之條款，使現有業主權益未獲保障。 四、感染控制風險與排氣改動隱患負氣壓排氣對公眾健康構成威脅： 院舍依法須設置傳染病隔離病房及專業負壓抽風系統。擬建院舍位於地面層，緊鄰人流密集的商場公共通道及食肆，排氣若未能引伸至遠高於天台之處，將對周邊居民及食客帶來極大衛生風險。 工程性質遠超一般改建： 此類複雜的專用排氣及機電改裝，實質上已遠超出申請人所聲稱之一般「改動及加建工程（A&A）」範疇。 五、 現有建築佈局缺乏無障礙設施，私隱保障互相矛盾商場結構不適宜長者活動： 加州花園商場內部高低起伏，欠缺無障礙斜道，

多處通道均設有梯級；接待處前方更設有下沉式多重台階；通往上層亦僅有一組狹窄扶手電梯及樓梯，完全無法配合行動不便或需輔助器材之長者使用。 採光法例要求與私隱衝突： 根據《安老院實務守則》，院舍必須確保充足自然光，勢必需要在面向向日葵徑之外牆大幅加開窗戶；惟該處為居民往返停車場與商場的主要通道，人流頻密，將使院舍長者毫無私隱可言。 總結：

本人十分支持政府改善長者福利及安老設施的政策方針，惟本項目的選址受限於低密度私家路網絡、現有商場之建築結構限制及與周邊住宅的極近距離，強行改建完全不切實際。為保障現有數千居民的生活質素、交通安全與環境衛生，懇請 城規會委員秉持專業，予以堅決否決。

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

參考編號 Reference Number:	260825-232357-59845
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 23:23:57
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. 陳金樹

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園 / 加州豪園的業主，對於上述擬於屋苑商場內設置安老院的規劃申請，予以強烈反對。

反對理由如下：

1. 區內安老院舍服務已趨飽和，根本無此需要
加州花園對出的青山公路沿線，現時已有多間安老院舍投入服務。與此同時，鄰近的錦繡花園亦正向城規會申請興建安老院舍，擬提供100個床位。在區內安老服務供應已趨於飽和的情況下，實無必要再於加州花園商場內增建安老院，造成資源重疊。申請人未能證明區內存在殷切需求，此項申請純屬浪費社區空間。

2. 區內主要道路僅得一條，救護車出入受阻將危及院友生命
加州花園一帶的對外連接主要依靠單一道路（青山公路 - 米埔及攸壆路一帶），區內道路網絡薄弱，一旦遇上緊急情況，救護車能否暢通無阻地進出，存在極大疑問。歷史上曾有不少因消防通道被堵塞而延誤救援的慘痛教訓——重慶加州花園火災中，消防車因路樁和違泊車輛阻礙，70米的路走了超過1小時，嚴重延誤滅火救援。

安老院內住有大量體弱長者，對救護車進出的依賴極高。假如因區內道路狹窄、外來探訪車輛違泊或救護車與其他車輛爭路，導致救護車無法及時到達，隨時危及長者生命安全。以加州花園現時的道路承載力，根本無法保證救護車能夠暢通無阻。

本人懇請城規會正視上述核心憂慮，否決此項選址極為不當的申請，堅守私人屋苑設施應以服務居民為本的規劃原則，維護加州花園作為低密度宜居社區的應有價值。

此致
城市規劃委員會

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

參考編號 Reference Number:	260825-233021-82354
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 23:30:21
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. CHUNG Chuek Yin

意見詳情
Details of the Comment :

本人居於荃灣，惟一直關注本港安老服務規劃與社區配套的合理性。經詳細審視上述申請後，本人認為此項選址建議完全欠缺理據，必須予以否決。

反對理由如下：

1. 選址偏遠、交通極度不便，根本無法惠及有需要長者

加州花園位處元朗新田和生圍，遠離市區及主要醫療網絡。屋苑對外交通主要依賴居民巴士NR914來往元朗站，以及少量專線小巴途經青山公路。公共交通工具稀疏且服務時間有限，對於需要頻繁覆診、親友探訪的安老院院友而言，出入極為困難。即使設有居民穿梭巴士，其服務對象及路線亦是為居民而設，外來人士及院友家屬難以受惠。將安老院設於如此偏遠地點，根本無法便利長者及其家屬，只會令院友與社區隔離。

2. 屋苑商場設施老化，根本無力支援安老院日常運作

根據傳媒報導，加州花園商場過去曾出現嚴重滲水問題，積水超過12小時無人處理，商戶投訴一年亦未獲正視，牆壁發霉剝落。商場落成至今已逾30年，設施明顯老化。安老院運作需要嚴格的衛生標準、穩定的供水排污系統、通風及醫療廢物處理設施，以加州花園商場現時連基本滲水問題都未能妥善處理的管理水平，請問如何保證能滿足安老院的營運要求？一旦出現渠管淤塞、污水倒灌或異味擴散，受害的只會是入住的長者及商場使用者。

3. 區內並無足夠醫療及生活配套，長者生活質素堪憂

加州花園周邊除商場內的基本店舖（便利店、超市）外，大型醫療機構及專科診所均需前往元朗市中心。對於體弱多病、需要頻繁醫療服務的長者而言，每次外出覆診均需長途跋涉，萬一遇上緊急情況，救護車來回市區醫院的時間將直接危及生命。一個沒有基本醫療支援的安老院選址，對長者的健康與安全極不負責任。

一個遠離市區、交通不便、商場老化且缺乏醫療配套的地點，根本不具備設置安老院的基本條件。本人懇請城規會以長者福祉及社區整體利益為依歸，否決此項選址極為不當的申請。

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:	260825-233747-92366
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 23:37:47
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:	夫人 Mrs. Polly Chan

意見詳情
Details of the Comment :

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

反對理由如下：

1. 選址偏遠、交通極度不便，不符合安老院舍選址的基本原則

加州花園位處元朗新田和生圍，遠離市區及主要醫療網絡。屋苑對外交通主要依賴居民巴士NR914來往元朗站，以及少量專線小巴途經青山公路，公共交通工具稀疏且服務時間有限。安老院院友多為體弱長者，需要頻繁覆診及家人探訪，將安老院設於如此偏遠地點，不但令院友與社區隔離，更加重家屬探訪的負擔，違反安老服務「就近社區、方便家屬」的基本原則。一個遠離市區、交通不便、缺乏醫療配套的地點，客觀上並非設置安老院的合適選址。

2. 區內主要道路網絡薄弱，救護車進出存在實際困難，危及院友生命安全

加州花園對外主要依賴青山公路及攸壆路等單一道路，區內道路狹窄且網絡薄弱。安老院啟用後，救護車、穿梭車輛及探訪車輛進出將進一步增加道路負荷。一旦遇上違泊或交通擠塞，救護車能否及時到達存在極大疑問。參考重慶加州花園火災的教訓（消防車因路樁和違泊車輛阻礙，70米的路走了超過1小時，嚴重延誤滅火救援），以加州花園現時的道路承載力，客觀上無法保證救護車能夠暢通無阻。安老院內住有大量體弱長者，對救護車進出的依賴極高，道路網絡的先天不足對院友生命安全構成潛在風險，此乃客觀存在的結構性問題，並非改善管理所能解決。

本人懇請城規會以長者福祉及整體規劃合理性為依歸，否決此項選址不當的申請，並建議申請人另覓交通便利、配套齊全的更合適地點設置安老院舍。

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:	260825-234242-54905
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 23:42:42
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss 劉小姐

意見詳情
Details of the Comment :

本人居於荃灣，一直關注本港安老服務規劃與社區配套的合理性。經詳細審視上述申請後，本人認為此項選址建議完全欠缺理據，必須予以否決。

反對理由如下：

1. 選址偏遠、交通極度不便，不符合安老院舍選址的基本原則，無法惠及有需要長者及其家屬

加州花園位處元朗新田和生圍，遠離市區及主要醫療網絡。屋苑對外交通主要依賴居民巴士NR914來往元朗站，以及少量專線小巴途經青山公路，公共交通工具稀疏且服務時間有限。即使設有居民穿梭巴士，其服務對象及路線亦是為居民而設，外來人士及院友家屬難以受惠。安老院院友多為體弱長者，需要頻繁覆診及家人探訪，將安老院設於如此偏遠地點，不但令院友與社區隔離，更加重家屬探訪的負擔，違反安老服務「就近社區、方便家屬」的基本原則。一個遠離市區、交通不便、缺乏醫療配套的地點，客觀上並非設置安老院的合適選址。

2. 區內主要道路網絡薄弱，救護車進出存在實際困難，危及院友生命安全

加州花園對外主要依賴青山公路及攸壆路等單一連接點，區內道路狹窄且網絡薄弱，並無替代路線。安老院啟用後，救護車、穿梭車輛及探訪車輛進出將進一步增加道路負荷。一旦遇上違泊或交通擠塞，救護車能否及時到達存在極大疑問。以加州花園現時的道路承載力，客觀上無法保證救護車能夠暢通無阻。安老院內住有大量體弱長者，對救護車進出的依賴極高，道路網絡的先天不足對院友生命安全構成潛在風險，此乃客觀存在的結構性問題，並非改善管理所能解決。

3. 區內安老院舍服務已趨飽和，並無額外需求

加州花園對出的青山公路沿線現時已有多間安老院舍投入服務，而鄰近的錦繡花園亦正

向城規會申請興建安老院，擬提供約100個床位。在區內安老服務供應已逐漸趨於飽和的情況下，客觀數據上未能證明加州花園商場內再增建安老院存在殷切需求，此項申請恐造成資源重疊與浪費。與其在不適合的地點插針式興建，政府及申請人更應優先考慮鄰近市區、交通便利、配套齊全的地點設置安老院舍。

本人作為外區市民，認同社會對安老院舍有殷切需求，但選址必須審慎，必須符合長者福祉及整體規劃合理性。本人懇請城規會以客觀規劃原則為依歸，否決此項選址不當的申請，並建議申請人另覓更合適地點。

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:	260825-234519-93203
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 23:45:19
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. 陳勇

意見詳情
Details of the Comment :

反對理由：

1. 選址偏遠、交通極度不便，不符合安老院舍選址的基本原則，無法惠及有需要長者及其家屬

加州花園位處元朗新田和生圍，遠離市區及主要醫療網絡。屋苑對外交通主要依賴居民巴士NR914來往元朗站，以及少量專線小巴途經青山公路，公共交通工具稀疏且服務時間有限。即使設有居民穿梭巴士，其服務對象及路線亦是為居民而設，外來人士及院友家屬難以受惠。安老院院友多為體弱長者，需要頻繁覆診及家人探訪，將安老院設於如此偏遠地點，不但令院友與社區隔離，更加重家屬探訪的負擔，違反安老服務「就近社區、方便家屬」的基本原則。一個遠離市區、交通不便、缺乏醫療配套的地點，客觀上並非設置安老院的合適選址。

2. 區內主要道路網絡薄弱，救護車進出存在實際困難，危及院友生命安全

加州花園對外主要依賴青山公路及攸壆路等單一連接點，區內道路狹窄且網絡薄弱，並無替代路線。安老院啟用後，救護車、穿梭車輛及探訪車輛進出將進一步增加道路負荷。一旦遇上違泊或交通擠塞，救護車能否及時到達存在極大疑問。以加州花園現時的道路承載力，客觀上無法保證救護車能夠暢通無阻。安老院內住有大量體弱長者，對救護車進出的依賴極高，道路網絡的先天不足對院友生命安全構成潛在風險，此乃客觀存在的結構性問題，並非改善管理所能解決。

3. 商場排污設施老化，無法應付安老院運作所產生的額外負荷

加州花園商場落成至今已多年，排污渠務設施日漸老化。根據傳媒報導，商場過去曾出現嚴重滲水問題，積水超過12小時無人處理，商戶投訴一年亦未獲正視，牆壁發霉剝落，反映商場在排污及渠務管理方面存在明顯不足。安老院作為24小時運作的住宿照顧

機構，日常運作將產生大量醫療廢水、生活污水及排泄物，其排污要求遠比一般商舖嚴格。安老院須符合《安老院實務守則》的嚴格規定，確保妥善處理醫療廢水並定期檢測水質。以加州花園商場現時連基本滲水問題都未能妥善處理的狀況，客觀上難以保證能滿足安老院的排污及衛生標準。一旦出現渠管淤塞、污水倒灌或異味擴散，不但影響商場運作，更對入住長者的健康構成直接威脅。

本人懇請城規會以長者福祉及整體規劃合理性為依歸，否決此項選址不當的申請。

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

參考編號 Reference Number:	260825-234832-70090
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 23:48:32
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss CHAN Ching Man

意見詳情
Details of the Comment :

我強烈反對這個申請！理由如下：-

1. 商場排污設施老化，無法應付安老院運作所產生的額外負荷

加州花園商場落成至今已多年，排污渠務設施日漸老化。根據傳媒報導，商場過去曾出現嚴重滲水問題，積水超過12小時無人處理，商戶投訴一年亦未獲正視，牆壁發霉剝落，反映商場在排污及渠務管理方面存在明顯不足。安老院作為24小時運作的住宿照顧機構，日常運作將產生大量醫療廢水、生活污水及排泄物，其排污要求遠比一般商舖嚴格。安老院須符合《安老院實務守則》的嚴格規定，確保妥善處理醫療廢水並定期檢測水質。以加州花園商場現時連基本滲水問題都未能妥善處理的狀況，客觀上難以保證能滿足安老院的排污及衛生標準。一旦出現渠管淤塞、污水倒灌或異味擴散，不但影響商場運作，更對入住長者的健康構成直接威脅。

2. 區內主要道路網絡薄弱，救護車進出存在實際困難，危及院友生命安全

加州花園對外主要依賴青山公路及攸壆路等單一連接點，區內道路狹窄且網絡薄弱，並無替代路線。安老院啟用後，救護車、穿梭車輛及探訪車輛進出將進一步增加道路負荷。一旦遇上違泊或交通擠塞，救護車能否及時到達存在極大疑問。以加州花園現時的道路承載力，客觀上無法保證救護車能夠暢通無阻。安老院內住有大量體弱長者，對救護車進出的依賴極高，道路網絡的先天不足對院友生命安全構成潛在風險，此乃客觀存在的結構性問題，並非改善管理所能解決。

3. 選址偏遠、交通極度不便，不符合安老院舍選址的基本原則，無法惠及有需要長者及其家屬

加州花園位處元朗新田和生圍，遠離市區及主要醫療網絡。屋苑對外交通主要依賴居民巴士NR914來往元朗站，以及少量專線小巴途經青山公路，公共交通工具稀疏且服務時

間有限。即使設有居民穿梭巴士，其服務對象及路線亦是為居民而設，外來人士及院友家屬難以受惠。安老院院友多為體弱長者，需要頻繁覆診及家人探訪，將安老院設於如此偏遠地點，不但令院友與社區隔離，更加重家屬探訪的負擔，違反安老服務「就近社區、方便家屬」的基本原則。一個遠離市區、交通不便、缺乏醫療配套的地點，客觀上並非設置安老院的合適選址。

本人懇請城規會以長者福祉及整體規劃合理性為依歸，否決此項選址不當的申請。

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:	260825-234955-13916
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 23:49:55
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. 陳樺

意見詳情
Details of the Comment :

本人深切了解
由于加州花園本身地基問題，普遍各戶都面對來去水管道與排水的問題頗嚴重！
商場原本的排水系統只集中在公共洗手間及餐飲區，無法滿足一間90宿位的安老院舍，加上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，更會破壞原結構，加重附近供水及排水設施負擔，如果一意孤行 ，更加會加快目前屋苑的來去水管道老化情況。目前部分加州花園只完成部分地下水管維修，部分仍代改建！
如果强制執行 ，必會做成供水及排水道系統承受的壓力大增，從而加速水管漏水及排污系統爆裂！

因此 本人認為此位置絕不適宜 ， 除非投資者自行建設新的來去水管道系統 ！

專此 順祝

順利

陳桦

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

參考編號 Reference Number:	260825-235712-51627
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 23:57:12
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:	小姐 Miss Ho Shan Shan Sandy

意見詳情
Details of the Comment :

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

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

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月09日星期五 14:36
收件者: [redacted]
主旨: 投訴城規會(申請编號A/YL-MP/417)之申請人嚴重破壞加州花園交通
附件: 商場抄牌.pdf; Technical Note.pdf

類別: Internet Email

聯合緊急投訴及執法催促信

事由：【緊急投訴與新證據提交】元朗加州花園廣場管理處長期違規轉售村巴車票引致現時交通崩潰——檢視申請人最新承認違規之書面證據，促請地政總署與運輸署即時介入執法並向城規會提出反對

致：
地政總署署長
運輸署署長
（副本送交：元朗地政處、規劃署、城市規劃委員會秘書處）

敬啟者：

本人為元朗加州花園的共同業主葉國成。本人曾於 2026 年 8 月就加州花園廣場（下稱「商場」）管理處涉嫌違規轉售居民巴士（村巴）車票、引致第三者責任保險失效風險及違反大廈公契事宜向 貴署投訴。現因案情出現突破性發展與極度嚴重的公共安全危機，特此提交最新關鍵鐵證，促請 貴署即時採取聯合執法行動。

一、 最新鐵證：申請人已承認「禁搭村巴」之違規事實

申請人（商場業主）目前正向城市規劃委員會申請將商場部分舖位改建為大型安老院舍（案號：A/YL-MP/417）。根據申請人於 2026 年 9 月最新提交予城規會的 AtkinsRéalis 技術評估報告（Technical Note）第 2.2.4 條，申請人已正式將「居民巴士（村巴）」從其交通配套選項中完全剔除，訪客與相關人士「只可搭的士、私家車或九巴 76K/小巴 75，並需步行 600 米」需時 9 分鐘(在毫無遮蓋環境下)。

此項文件證實：商場業主已在法律壓力下，公開承認其過去容許商場用戶及員工乘搭村巴之行為實屬違反大廈公契（DMC）及運輸署的居民服務（A06）審批限制。

二、 災難性後果：私人屋苑交通徹底癱瘓，罕見驚動警方入內「炒牌」

由於商場管理處在「零配套」的情況下，突然禁止所有原有商戶（包括百佳超級市場、國際教會、健身室、日本城等）的員工及訪客乘搭村巴，導致過去數天，大批外來人士被迫全面改為駕駛私家車、呼叫的士或客貨車湧入本屋苑。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential
隨信附上近日現場實況照片（附件一）作為鐵證：加州花園廣場前方之行車道狀況
三、 對政府部門推諉、塞責之強烈不滿與法理申述

1. 致運輸署：此等交通災難的根源，在於商場過去長期違規轉售車票、濫用公共交通資源，而 貴署未能及早徹查。如今商場在「零配套」下剝奪訪客交通權，引發集體改乘路面車輛癱瘓屋苑， 貴署作為公共交通與道路安全的最高監管者，絕不能坐視不理。
2. 致地政總署：元朗地政處早前以「公契屬私人契約不便詮釋」為由推諉。然而，大廈公契第 5.3 條明確規定「業主不得作出任何令屋苑保險無效或失效之行為」。現時照片（附件一）已證實嚴重的違泊已實質性堵塞緊急救援通道，直接違反政府批地書（Land Grant）中有關公共安全與消防通道的法定條款。地政總署作為政府土地與批地條款的最終執法者，具有絕對的法定權責與義務即時介入執法，而非將責任全數推給規劃署。

四、 本人強烈訴求與跟進要求

基於上述最新的違規鐵證及迫在眉睫的公共安全災難，本人強烈促請兩署即時採取以下行動：
1. 運輸署：即時派員到加州花園廣場進行實地交通流量評估，並就該處因「禁搭村巴」引發的外來車流堵塞問題，向城規會提交強烈的反體意見（Negative Comments）。
2. 地政總署：依據附件一之現場違泊堵塞 加州花園主要通道鐵證，徹查商場業主是否已違反批地條款及大廈公契，並向商場業主發出警告信或釘契行動。
3. 跨部門強烈反對：鑑於城規會 A/YL-MP/417 案件的公眾諮詢期將於 2026 年 10 月 27 日截止，促請 貴兩署在完成上述執法調查前，正式向城市規劃委員會表明反對該規劃申請，絕不能容許在交通零配套及公眾安全受損的情況下強行批准改建。
本人將密切跟進 貴兩署的聯合執法進度。如因部門怠職而導致屋苑發生任何因交通堵塞引致的消防或救護救援延誤傷亡，本人必將追究相關部門的法律與行政監督責任。
隨信附上：
【附件一】：加州花園廣場近期交通嚴重癱瘓及警方到場炒牌執法照片 。
【附件二】：申請人最新提交予城規會之 技術評估報告第 2.2.4 條截圖。
投訴及申請人：
葉國成 謹啓
加州花園共同業主
聯絡電話：[redacted]
聯絡地址：[redacted]
日期：2026 年 10 月 9 日

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題



掃描全能王 創建



掃描全能王 創建

2.2.4. In general, the RCHE visitors may take private car, taxi, bus services (Route 76K) and GMB services (Route 75) to/from the proposed RCHE. **Figure 2** shows the pedestrian routing from the nearby bus stop to the proposed RCHE (with a walking distance of about 600 m and walking time of about 9 minutes).

2.2.5. The taxi would pick-up/drop-off at the layby outside the existing Palm Springs Plaza. For cars, it would park at the visitor carpark provided at the west of the Palm Springs Plaza. A total of 7 loading/unloading bays are provided for the existing Palm Springs Plaza. At least, a minimum of 1 loading/unloading bay would be exclusively used by the proposed RCHE. The lorry/light bus/ambulance would use this exclusively loading bay for the pick-up/drop-off and loading/unloading activities. **Figure 3** shows the traffic routings to/from the proposed RCHE under the above arrangement.

3. Traffic Impact

3.1. Trip Generation and Attraction

3.1.1. To compare the development traffic generations between the scenario which the Proposed RCHE is implemented (i.e., Proposed RCHE + 5,212.7 m² existing retail GFA) and the existing Palm Springs Plaza (i.e., 6,186.5 m² retail GFA), references were made to the trip generation and attraction rates as stipulated in Annex C of Transport Planning and Design Manual (TPDM) Volume 1 Chapter 3 published by Transport Department. The adopted trip rates are presented in **Table 3-1**.

Table 3-1 - Adopted Trip Rates

Land Use	Unit	Trip Rates			
		AM Peak		PM Peak	
		Gen.	Att.	Gen.	Att.
Retail	pcu/hr/100 m² GFA	0.2296	0.2434	0.3100	0.3563
RCHE (1)	pcu/hr/bed	0.0220	0.0220	0.0320	0.0320

Remarks
(1) Reference to Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road – Tam Mi in Yuen Long

3.1.2. Based on the existing and the proposed development schedule of Palm Springs Plaza as mentioned in **Section 2.1**, the estimated trips are presented in **Table 3-2**.

Table 3-2 – Trip Generation and Attraction

Land Use	Parameters	Trip Generation / Attraction (pcus/hr)			
		AM Peak		PM Peak	
		Gen.	Att.	Gen.	Att.
Proposed Scenario (A)					
Retail	5,213 m²	12	13	16	19
Proposed RCHE	90 beds	2	2	3	3

掃描全能王 創建

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

tpbpd/PLAND Seq 1 1585 附加0

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月09日星期五 15:03
收件者: tpbpd/PLAND; TCU/TLB
主旨: 投訴城規會(申請编號A/YL-MP/417)之申請人嚴重破壞加州花園交通
附件: 商場抄牌.pdf; Technical Note.pdf

類別: Internet Email

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題

----- 轉寄的郵件 -----
寄件人： [redacted]
收件人： "dloyl@landsd.gov.hk" <dloyl@landsd.gov.hk>, "tdnt@td.gov.hk" <tdnt@td.gov.hk>, "tmylwpo@pland.gov.hk" <tmylwpo@pland.gov.hk>, "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>
寄件備份： 2026 年 10 月 月 9 日 週五，時間： 14:35
主旨： 投訴城規會(申請编號 A/YL-MP/417)之申請人嚴重破壞加州花園交通
聯合緊急投訴及執法催促信

事由：【緊急投訴與新證據提交】元朗加州花園廣場管理處長期違規轉售村巴車票引致現時交通崩潰—檢視申請人最新承認違規之書面證據，促請地政總署與運輸署即時介入執法並向城規會提出反對

致：
地政總署署長
運輸署署長
（副本送交：元朗地政處、規劃署、城市規劃委員會秘書處）

敬啟者：

本人為元朗加州花園的共同業主葉國成。本人曾於 2026 年 8 月就加州花園廣場（下稱「商場」）管理處涉嫌違規轉售居民巴士（村巴）車票、引致第三者責任保險失效風險及違反大廈公契事宜向 貴署投訴。現因案情出現突破性發展與極度嚴重的公共安全危機，特此提交最新關鍵鐵證，促請 貴署即時採取聯合執法行動。

一、 最新鐵證：申請人已承認「禁搭村巴」之違規事實

申請人（商場業主）目前正向城市規劃委員會申請將商場部分舖位改建為大型安老院舍（案號：A/YL-MP/417）。根據申請人於 2026 年 9 月最新提交予城規會的 AtkinsRéalis 技術評估報告（Technical Note）第 2.2.4 條，申請人已正式將「居民巴士（村巴）」從其交通配套選項中完全剔除，訪客與相關人士「只可搭的士、私家車或九巴 76K/小巴 75，並需步行 600 米」需時 9 分鐘(在毫無遮蓋環境下)。

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

此項文件證實：商場業主已在法律壓力下，公開承認其過去容許商場用戶及員工乘搭村巴之行為實屬違反大廈公契（DMC）及運輸署的居民服務（A06）審批限制。

二、 災難性後果：私人屋苑交通徹底癱瘓，罕見驚動警方入內「炒牌」

由於商場管理處在「零配套」的情況下，突然禁止所有原有商戶（包括百佳超級市場、國際教會、健身室、日本城等）的員工及訪客乘搭村巴，導致過去數天，大批外來人士被迫全面改為駕駛私家車、呼叫的士或客貨車湧入本屋苑。

隨信附上近日現場實況照片（附件一）作為鐵證： 加州花園廣場前方之行車道狀況
三、 對政府部門推諉、塞責之強烈不滿與法理申述

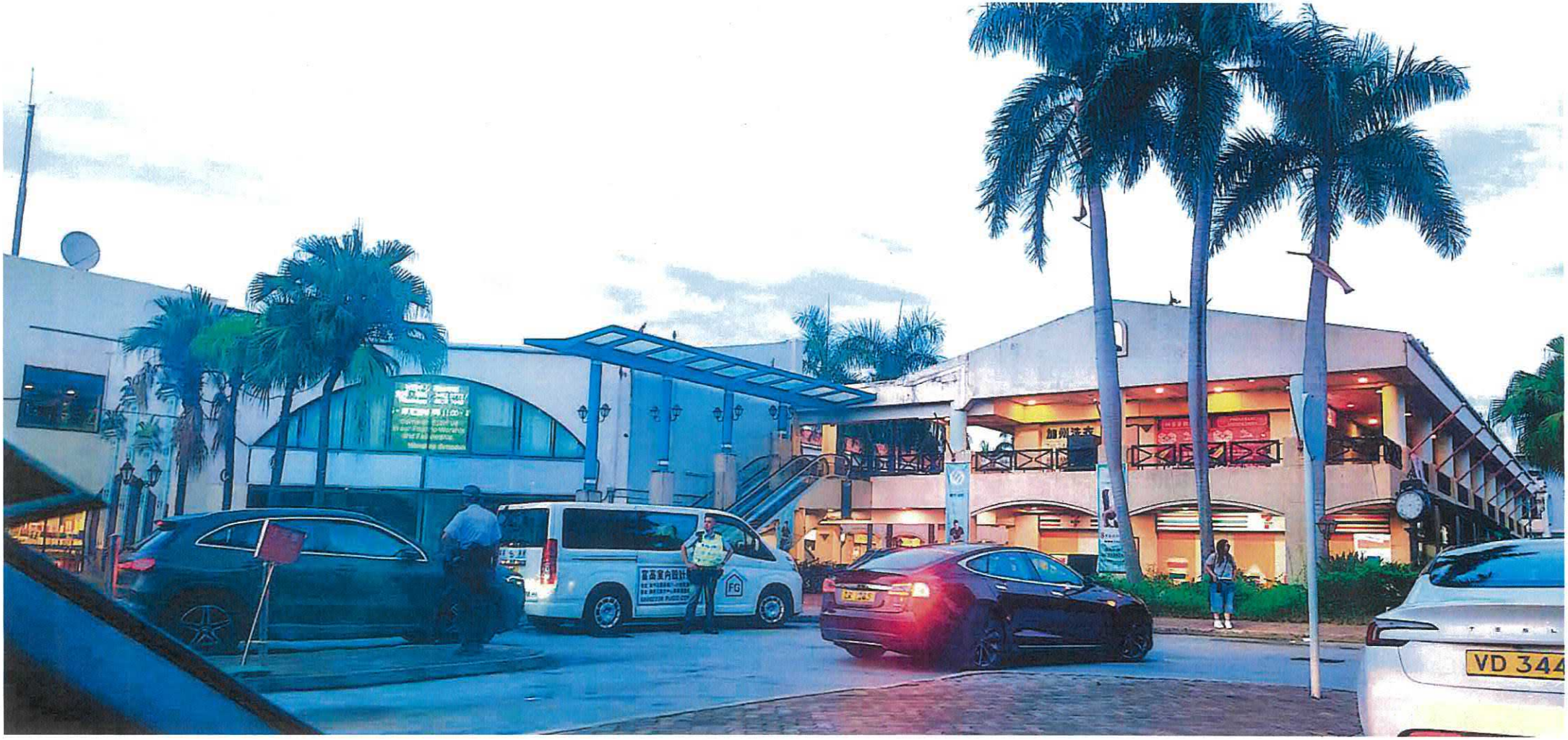
1. 致運輸署：此等交通災難的根源，在於商場過去長期違規轉售車票、濫用公共交通資源，而 貴署未能及早徹查。如今商場在「零配套」下剝奪訪客交通權，引發集體改乘路面車輛癱瘓屋苑， 貴署作為公共交通與道路安全的最高監管者，絕不能坐視不理。
2. 致地政總署：元朗地政處早前以「公契屬私人契約不便詮釋」為由推諉。然而，大廈公契第 5.3 條明確規定「業主不得作出任何令屋苑保險無效或失效之行為」。現時照片（附件一）已證實嚴重的違泊已實質性堵塞緊急救援通道，直接違反政府批地書（Land Grant）中有關公共安全與消防通道的法定條款。地政總署作為政府土地與批地條款的最終執法者，具有絕對的法定權責與義務即時介入執法，而非將責任全數推給規劃署。

四、 本人強烈訴求與跟進要求

基於上述最新的違規鐵證及迫在眉睫的公共安全災難，本人強烈促請兩署即時採取以下行動：
1. 運輸署：即時派員到加州花園廣場進行實地交通流量評估，並就該處因「禁搭村巴」引發的外來車流堵塞問題，向城規會提交強烈的反體意見（Negative Comments）。
2. 地政總署：依據附件一之現場違泊堵塞 加州花園主要通道鐵證，徹查商場業主是否已違反批地條款及大廈公契，並向商場業主發出警告信或釘契行動。
3. 跨部門強烈反對：鑑於城規會 A/YL-MP/417 案件的公眾諮詢期將於 2026 年 10 月 27 日截止，促請 貴兩署在完成上述執法調查前，正式向城市規劃委員會表明反對該規劃申請，絕不能容許在交通零配套及公眾安全受損的情況下強行批准改建。
本人將密切跟進 貴兩署的聯合執法進度。如因部門怠職而導致屋苑發生任何因交通堵塞引致的消防或救護救援延誤傷亡，本人必將追究相關部門的法律與行政監督責任。
隨信附上：
【附件一】：加州花園廣場近期交通嚴重癱瘓及警方到場炒牌執法照片。
【附件二】：申請人最新提交予城規會之 技術評估報告第 2.2.4 條截圖。
投訴及申請人：
葉國成 謹啓
加州花園共同業主
[redacted]
日期：2026 年 10 月 9 日

□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



掃描全能王 創建



掃描全能王 創建

2.2.4. In general, the RCHE visitors may take private car, taxi, bus services (Route 76K) and GMB services (Route 75) to/from the proposed RCHE. **Figure 2** shows the pedestrian routing from the nearby bus stop to the proposed RCHE (with a walking distance of about 600 m and walking time of about 9 minutes).

2.2.5. The taxi would pick-up/drop-off at the layby outside the existing Palm Springs Plaza. For cars, it would park at the visitor carpark provided at the west of the Palm Springs Plaza. A total of 7 loading/unloading bays are provided for the existing Palm Springs Plaza. At least, a minimum of 1 loading/unloading bay would be exclusively used by the proposed RCHE. The lorry/light bus/ambulance would use this exclusively loading bay for the pick-up/drop-off and loading/unloading activities. **Figure 3** shows the traffic routings to/from the proposed RCHE under the above arrangement.

3. Traffic Impact

3.1. Trip Generation and Attraction

3.1.1. To compare the development traffic generations between the scenario which the Proposed RCHE is implemented (i.e., Proposed RCHE + 5,212.7 m² existing retail GFA) and the existing Palm Springs Plaza (i.e., 6,186.5 m² retail GFA), references were made to the trip generation and attraction rates as stipulated in Annex C of Transport Planning and Design Manual (TPDM) Volume 1 Chapter 3 published by Transport Department. The adopted trip rates are presented in **Table 3-1**.

Table 3-1 - Adopted Trip Rates

Land Use	Unit	Trip Rates			
		AM Peak		PM Peak	
		Gen.	Att.	Gen.	Att.
Retail	pcu/hr/100 m² GFA	0.2296	0.2434	0.3100	0.3563
RCHE (1)	pcu/hr/bed	0.0220	0.0220	0.0320	0.0320

Remarks
(1) Reference to Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road – Tam Mi in Yuen Long

3.1.2. Based on the existing and the proposed development schedule of Palm Springs Plaza as mentioned in **Section 2.1**, the estimated trips are presented in **Table 3-2**.

Table 3-2 – Trip Generation and Attraction

Land Use	Parameters	Trip Generation / Attraction (pcus/hr)			
		AM Peak		PM Peak	
		Gen.	Att.	Gen.	Att.
Proposed Scenario (A)					
Retail	5,213 m²	12	13	16	19
Proposed RCHE	90 beds	2	2	3	3

掃描全能王 創建

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

tpbpd/PLAND

Seq 1585 附加

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月09日星期五 15:22
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城規號 A/YL-MP/417 規劃申請
附件: 商場抄牌.pdf; Technical Note.pdf

類別: Internet Email

事由：就城規會編號 A/YL-MP/417 規劃申請 ── 提交現場交通癱瘓及警方執法照片作為鐵證，力證「零配套」改建將為加州花園帶來災難性傷害，強烈促請拒絕申請

致：城市規劃委員會秘書處

敬啟者：

本人為元朗加州花園共同業主。針對申請人最新提交之交通技術評估，本人隨信附上**近日於加州花園廣場（商場）正門馬路拍攝之實地照片（見附件一）**，作為最無可辯駁的客觀鐵證，強烈反對是次 A/YL-MP/417 規劃申請。

最新現場災難性實況及法理依據如下：

1. **警方罕有介入私人屋苑執法，證實交通已徹底崩潰（見附件一鐵證）**：隨信附上的照片清晰顯示，由於商場管理處因違反大廈公契而**全面禁止所有商場用戶及員工乘搭居民巴士（村巴）**，導致原本依賴村巴的**百佳超級市場、國際教會、健身室、日本城**等大批外來訪客與員工，在「零配套」下被迫全面改用私家車或的士進出。現時商場前方圓環及加州大道已面臨嚴重違泊與瘋狂擠塞，**甚至罕見地驚動警方駕駛警車進入本私人屋苑範圍內進行票控（炒牌）執法**。這鐵一般的事實證明，目前的交通承載力早已超越極限。
2. **申請人報告刻意隱瞞「連鎖癱瘓效應」，數據全面失真**：申請人 9 月 3 日的技術報告第 2.2.4 條，(見附件二)企圖以「訪客可改搭的士或步行 600 米」(全程無遮蓋)'來掩飾失去村巴的漏洞。但現實是，光是現有的商戶訪客改用路面交通，就已經引發了照片中的癱瘓亂

象。申請人卻在報告中預測未來 90 張床位的安老院舍（RCHE）在尖峰時段只會增加 2-3 班次的流量（Table 3-2），這完全是**紙上談兵、嚴重低估、甚至蓄意誤導 貴會**。

3. **嚴重威脅緊急救援通道（EVA）與居民生命安全**：
安老院舍高度依賴救護車及醫療物流車輛進出。照片中可見，商場正門的唯一通道已被違泊車輛死死堵塞。若強行批准安老院舍改建，每日突如其來的龐大交通壓力，勢必徹底癱瘓這條全屋苑核心的交通動脈，**直接導致消防車及救護車在發生緊急事故時無法通過，將全屋苑數千名居民與未來院舍長者的生命安全置於極高風險之中**。

結論：

這張警方到場執片的照片，就是對申請人「零配套交通安排」的最有力回擊。該發展項目在客觀環境上完全不可行，強行通過將對屋苑帶來**不可逆轉的災難性傷害**。本人促請 貴會**堅決拒絕（Reject）**是次 A/YL-MP/417 規劃申請。

投訴及申述人：

葉國成 謹啓

加州花園共同業主

日期：2026 年 10 月 __ 日

Yahoo Mail：輕鬆搜尋和整理郵件，助你解決問題



掃描全能王 創建



掃描全能王 創建

2.2.4. In general, the RCHE visitors may take private car, taxi, bus services (Route 76K) and GMB services (Route 75) to/from the proposed RCHE. **Figure 2** shows the pedestrian routing from the nearby bus stop to the proposed RCHE (with a walking distance of about 600 m and walking time of about 9 minutes).

2.2.5. The taxi would pick-up/drop-off at the layby outside the existing Palm Springs Plaza. For cars, it would park at the visitor carpark provided at the west of the Palm Springs Plaza. A total of 7 loading/unloading bays are provided for the existing Palm Springs Plaza. At least, a minimum of 1 loading/unloading bay would be exclusively used by the proposed RCHE. The lorry/light bus/ambulance would use this exclusively loading bay for the pick-up/drop-off and loading/unloading activities. **Figure 3** shows the traffic routings to/from the proposed RCHE under the above arrangement.

3. Traffic Impact

3.1. Trip Generation and Attraction

3.1.1. To compare the development traffic generations between the scenario which the Proposed RCHE is implemented (i.e., Proposed RCHE + 5,212.7 m² existing retail GFA) and the existing Palm Springs Plaza (i.e., 6,186.5 m² retail GFA), references were made to the trip generation and attraction rates as stipulated in Annex C of Transport Planning and Design Manual (TPDM) Volume 1 Chapter 3 published by Transport Department. The adopted trip rates are presented in **Table 3-1**.

Table 3-1 - Adopted Trip Rates

Land Use	Unit	Trip Rates			
		AM Peak		PM Peak	
		Gen.	Att.	Gen.	Att.
Retail	pcu/hr/100 m² GFA	0.2296	0.2434	0.3100	0.3563
RCHE (1)	pcu/hr/bed	0.0220	0.0220	0.0320	0.0320

Remarks
(1) Reference to Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road – Tam Mi in Yuen Long

3.1.2. Based on the existing and the proposed development schedule of Palm Springs Plaza as mentioned in **Section 2.1**, the estimated trips are presented in **Table 3-2**.

Table 3-2 – Trip Generation and Attraction

Land Use	Parameters	Trip Generation / Attraction (pcus/hr)			
		AM Peak		PM Peak	
		Gen.	Att.	Gen.	Att.
Proposed Scenario (A)					
Retail	5,213 m²	12	13	16	19
Proposed RCHE	90 beds	2	2	3	3

掃描全能王 創建

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

tpbpd/PLAND Sq1 1586

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月09日星期五 21:44
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 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

類別: Internet Email

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。

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

tpbpd/PLAND

Seq 1 1587

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月10日星期六 12:08
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 關於申請編号 A/YL-MP/417 的規劃意見提出
附件: 234341.jpg; 234340.jpg

類別: Internet Email

致 城市規劃委員會：

本人反對在加州花園商場設立老人院。

現附上反對書。

加州花園業主
蔡崇尚

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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，由於通路經已繁忙，
本人「反對」在上述位置建老人院。

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 10.10.2026.

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

tpbpd/PLAND

Soq 1 1388

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月10日星期六 13:18
收件者: tpbpd/PLAND; Venus Liu
主旨: Objection for proposed welfare facility A/YL-MP/417
附件: processed-A254E2BD-9ED4-4B36-8830-AE1E374CB0FC.jpeg; processed-4B57AACB-AA2E-4585-AE13-9245E2E1EE63.jpeg; processed-F88D012D-9D8F-49F3-A5A6-D5FE96867615.jpeg

類別: Internet Email

取得 iOS 版 Outlook

NOTICE 通告

[redacted]

致：加州花園各業戶/住戶

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) 最新消息

茲通知各業戶，承通告(編號: PS/N0257/2026)，城市規劃委員會原定於 2026 年 9 月 25 日舉行的公開會議，現將延期至 2026 年 11 月 25 日。另外，城市規劃委員會於 2026 年 9 月 29 日收到的申請人的進一步資料，包括回應部門和公眾人士的意見，並提交新的空氣質素影響評估、經修訂的交通評估報告、經修訂的噪音影響評估及相關圖則（詳情可瀏覽城規會網站），現誠邀公眾就有關申請於 2026 年 10 月 27 日前提供書面意見：

申請編號	A/YL-MP/417
地點	加州花園廣場（G1 至 G3 及 G5 至 G8 號鋪位）
擬議	社會福利設施（安老院）

各業戶/住戶如欲就上述規劃許可申請提交意見，可透過以下方式向城市規劃委員會提交：

1. **網上提交**：請登入城市規劃委員會網站 (https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/A_YL-MP_417.html)；
2. **電郵提交**：tpbpd@pland.gov.hk
3. **傳真**：2877 0245 或 2522 8426
4. **送遞/郵遞地址**：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

備註：為方便業戶/住戶表達意見，服務處已印備意見表格，並放置在會所，以供填寫，請將已填妥及簽署的意見書，於 2026 年 10 月 23 日（星期五）下午 3 時前，投入設於會所的「城市規劃委員會規劃許可申請意見 - 收集箱」。服務處將於截止時間後統一收集及轉交相關書面意見。

如有任何查詢，歡迎致電 2231-4810 與城市規劃委員會秘書處聯絡或 [redacted] 與服務處職員聯絡。

PALM SPRINGS 加州花園 服務處 MANAGEMENT SERVICES OFFICE
Chan Chi Chong P-461860 Signature Full Name (1)

加州花園服務處
物業及設施經理 陳智宗
物業管理人牌照(第 1 級) P1-461860
二零二六年十月八日

KAI SHING MANAGEMENT SERVICE 啟勝管理服務
PMC Licence No: C-4991
啟勝管理服務有限公
Kai Shing Management Services Limi

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Application no. A/YL-MP/417 在加州花園開老人院！
理由如下：
1) 喜引致 區外人使用車輛，造成交通問題，保安問題
2) 醫療廢物處理：當喜引起附加污染問題
3) 噪音影響：救護車進出影響交通，尤其在夜間吵鬧滋擾居民
4) 不符合村民公眾利益！

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment LIU KIT MAN
簽署 Signature _____ 日期 Date 11.10.2026

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

tpbpd/PLAND Sag 1 1589

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月12日星期一 12:25
收件者: tpbpd/PLAND; SWD Enquiry/SWD
主旨: Objection A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Re: Objection to Planning Application A/YL-MP/417 — Proposed Conversion of Palm Springs Shopping Arcade into a Residential Care Home for the Elderly (RCHE)

Dear Sir/Madam,

I am writing on behalf of estate residents and myself to formally register our strong objection to Application A/YL-MP/417. While we fully support elderly care services in principle, converting the Palm Springs Shopping Arcade into an RCHE is fundamentally inappropriate for this location.

Our primary objections are as follows:

- **Deprivation of Essential Daily Amenities:** The Arcade is the estate's sole commercial and social hub. Removing retail space directly deprives thousands of families, children, and elderly residents of daily necessities (groceries, pharmacy, clinics, banking), forcing them to travel outside the district for basic needs and threatening the viability of remaining shops.
- **Severe Traffic and Access Congestion:** Estate access roads are narrow and operating at capacity. An RCHE generates continuous traffic from staff, visitors, supply logistics, non-emergency ambulances, and wheelchair-accessible transport. The site lacks dedicated emergency bays, turning circles, and separate access routes, creating severe bottlenecks and pedestrian hazards.
- **Acute Parking Deficit:** Estate parking is already insufficient. Additional demand from institutional operations will worsen illegal roadside parking, double parking, and obstruction, elevating accident risks without any verified Traffic Impact Assessment (TIA).
- **Compromised Estate Security:** The Arcade sits directly within a private residential development. A high daily influx of non-resident visitors, contractors, and delivery personnel without dedicated, screened access compromises perimeter security and increases exposure to unauthorized access and loitering.
- **Environmental Disturbance and Noise:** Round-the-clock emergency transport, mechanical ventilation/HVAC operations, medical waste disposal, and servicing immediately adjacent to residential homes will create ongoing nuisance and degrade living quality.
- **Inappropriate Site Selection:** Institutional facilities of this scale belong on dedicated "Government, Institution or Community" (G/IC) land, vacant school premises, or transport hubs—not inside an integrated neighbourhood shopping centre vital to community cohesion.

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

We urge the Town Planning Board to reject Application A/YL-MP/417 and require the applicant to identify a properly equipped, standalone site. We request the opportunity to attend the relevant hearing and submit further representations.

Yours faithfully, Mr. Mak

Resident of Palm Springs, Monterey (Tel: [redacted])

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

tpbpd/PLAND Seq 1 1590

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月12日星期一 11:12
收件者: tpbpd/PLAND; SWD Enquiry/SWD
主旨: 加州花園設安老院 Objection

類別: Internet Email

Dear Sir/Madam,

I refer to application A/YL-MP/417 re captioned proposal.

Re: Objection to the Proposed Conversion of Palm Springs Shopping Arcade(hereunder Arcade) in Palm Springs, Yuen Long, into a Residential Care Home for the Elderly.

I am writing on behalf of Residents and myself to formally and strongly object to the proposed conversion of the Arcade into a residential care home for the elderly. I wish to make clear at the outset that I am not opposed to elderly care services in principle. Elderly residents deserve dignity, care, and appropriate facilities. However, the proposed location—inside a residential estate's shopping mall—is fundamentally unsuitable. It would cause serious inconvenience to residents, deprive the community of essential shopping and daily services, worsen traffic and transport problems, and create new security risks.

First, the shopping mall is not merely a commercial space; it is the daily lifeblood of our estate. Residents rely on it for groceries, meals, banking, pharmacy items, household goods, and basic services. Many people in the estate are working parents, young children, and elderly residents who cannot easily travel to another district for everyday needs. If the mall area is partially converted into an elderly home, those shops and services will be reduced or removed. This is not a minor inconvenience; it directly undermines the quality of life of thousands of residents.

Second, replacing retail space with an institution would deprive residents of a convenient local shopping environment. The mall currently allows residents to buy necessities within walking distance. For elderly residents and those with mobility problems, this proximity is essential. For families, it saves time after work and school. If the mall becomes an elderly home, residents will have to queue for buses, take taxis, or travel to other districts simply to buy food and medicine. The remaining shops may also suffer from reduced footfall and close, creating a downward spiral. In the end, the estate could lose its community hub entirely.

Third, the proposed site would create serious traffic and transport problems. The roads around the mall are already narrow, busy, and congested, especially during morning and evening peak hours. An elderly home would generate a constant flow of staff, visitors, deliveries, and medical transport. More importantly, elderly residents often need frequent hospital visits and medical appointments. This means regular ambulances, wheelchair-accessible vans, and private cars entering and leaving the area. The mall was not designed for this kind of traffic. There is no dedicated emergency drop-off, no adequate

turning space, and no separate access route. As a result, vehicles could block the roads, delay emergency services, and endanger pedestrians. Residents may find it difficult even to leave or return home.

Fourth, parking is already insufficient in the estate. Shoppers, residents, and delivery vehicles compete for limited spaces. If an elderly home is built, staff and visitors will add even more pressure. This will lead to illegal parking, double parking, and loading or unloading on the roadside. The result will be traffic chaos, disputes, and a higher risk of accidents. Before any such proposal proceeds, a full traffic impact assessment and parking study must be conducted. So far, residents have seen no evidence that the site can handle the extra burden.

Fifth, there is a legitimate security concern. The estate is a residential community, and residents expect a safe and controlled environment. An elderly home would attract many outsiders: visitors, contractors, medical staff, social workers, volunteers, and delivery workers. These people are not residents and would enter the estate regularly. This would greatly increase the number of strangers in the area. While most visitors would be law-abiding, the lack of controlled access means the management cannot properly screen who enters the estate. This increases the risk of theft, burglary, scams, loitering, and unauthorized access. Residents, especially children and the elderly, may feel unsafe. The existing security arrangements are not designed for such a high volume of non-resident traffic. This is a serious and reasonable concern that must not be ignored.

Sixth, the proposal would create additional noise and nuisance. Elderly homes require regular deliveries, medical visits, air-conditioning systems, and emergency vehicles. These activities can occur at all hours and disturb residents living nearby. Increased waste, hygiene needs, and traffic also add pressure on estate management. The mall is integrated with residential blocks, so any disturbance would be felt directly by families.

Finally, the mall is a community hub where residents meet, shop, and interact. Turning it into an institution would reduce social interaction and community cohesion. There are better locations for an elderly home: vacant government land, former school premises, sites near hospitals, or dedicated institutional zones with proper transport, parking, and separate access. Elderly care should be planned carefully, not placed in a residential shopping mall where it conflicts with the daily needs of the community.

For all these reasons, I strongly urge the authorities to reject the proposed conversion. If the government or the operator wishes to provide elderly care services, they should conduct proper site selection, consult residents openly, and choose a location that does not harm the estate's living environment, traffic, security, and shopping convenience. I request a meeting with the relevant parties and the opportunity to submit further representations.

Yours faithfully,

Mr LO
Resident of Palm Springs,

Seq 1 1591

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

參考編號 Reference Number:	261009-210623-16457
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	09/10/2026 21:06:23
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Wong Ming Hong

意見詳情 Details of the Comment :

本人為加州豪園業主及住戶，現就有人計劃於本私人屋苑內開設及營運安老院設施，提出堅決反對。本屋苑屬於純住宅私人屋苑，規劃、交通、商鋪配套均以居民日常居住需要而設，並不適合營運對外開放式安老院。一旦落成營運，將直接加重屋苑交通壓力、擠壓民生商鋪空間、破壞社區居住環境，嚴重影響全體住戶權益，具體理由如下：

首先，增設安老院會大幅增加屋苑車流及人流，造成嚴重交通擠塞及安全隱患。本屋苑道路設計、出入口流量、車位數量均按照住宅常住人口標準規劃，日常早晚高峰交通已接近飽和。安老院屬於對外營運設施，日常會有大量員工上班下班、家屬探訪、外聘醫護人員、物資送貨車輛、緊急救護車及復康車輛頻繁進出，大幅新增外來車流與人流。

大量外來車輛會佔用屋苑有限車位，令居民泊車更加困難。同時外來車輛出入頻繁，會加劇出入口擠塞，早晚高峰時段更會造成嚴重堵路，影響居民上班、上學及日常出入。大量陌生人車流動，亦會增加屋苑交通安全風險，對屋苑內孩童、長者的出入安全構成威脅，大幅降低社區整體安全度。

其次，營運安老院將嚴重擠壓屋苑民生店鋪，破壞原有社區便民配套。本屋苑商鋪均為服務住戶的民生配套，包括超級市場、食肆、日常零售及生活服務小店，是居民日常生活不可或缺的設施。安老院承租面積大、租期穩定、租金承受能力高，會直接優先搶佔大量商鋪空間。

業主及商鋪業主為求更高回報，會傾向放棄原有民生小店租戶，導致社區便民店鋪被迫結業或遷出。長遠會造成屋苑民生配套萎縮，居民購物、用膳、及日常起居服務選擇大幅減少，破壞屋苑原本完善、便民的生活圈，直接降低全體住戶的生活質素。

此外，於私人住宅屋苑營運安老院，會徹底改變屋苑純住宅居住屬性。私人屋苑的規劃目的是提供寧靜、穩定、封閉安全的居住環境。安老院長期有大量外來人士進出，會打破屋苑原有封閉式管理，增加治安、衛生及管理壓力，影響社區安寧及居住質素，更會

間接影響屋苑整體物業價值，損害所有業主資產權益。

本人及一眾居民絕非反對社會安老服務，惟安老院屬於對外商業營運的社會設施，應規劃於合適的市政或商業用地，不應設於私人住宅屋苑之內，不應以犧牲居民交通權益、民生配套及居住環境為代價。

為此，我們鄭重訴求：
一、堅決否決於本屋苑內開設、改建、營運任何安老院設施之申請；
二、保留屋苑原有民生商鋪配套，維持純住宅社區規劃；
三、優先保障居民居住安全、交通暢順及生活便利。

懇請貴部門充分考慮居民訴求，駁回相關申請，保障全體屋苑居民合法權益。

Seq 1 1592

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

參考編號 Reference Number:	261010-135149-53896
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/10/2026 13:51:49
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:	女士 Ms. Lu

意見詳情
Details of the Comment :

本人住加州豪園，反對於該地段改建養老院，原因有二：1）該地段處於一片安靜的居民區中心，交通配套不足（加州花園，加州豪園接駁巴士僅供住戶居民所用）。連接青山公路與商場的馬路離別墅一牆之隔，如果馬路變得繁忙，必引起住戶不滿，投訴不斷。二，商場用途是作便民之用，如改作安老院，發展商背棄賣樓時之承諾，影響極壞！暫不提衛生，噪音等多方面思量，商場使用的原則是便民，而管理處也可以獲利達到雙贏，現在管理公司只顧自己利益而犧牲居民權益，此舉甚是不妥！

Seq 1 4193

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

參考編號 Reference Number:	261010-143519-70219
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/10/2026 14:35:19
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Fanny Tam

意見詳情 Details of the Comment :

本人反对上述有關改變用途作老人院，本邨為纯私人住宅，邨內道路為私家路並只夠本邨居民出入使用，絕不夠開放公眾使用，加上道路維修是本邨居民負責，再這，商場本是為本邨居民服務，不可能變更作老人院，所以絕对反对。

Seq 1 1094

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

參考編號 Reference Number:	261010-171448-56933
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	10/10/2026 17:14:48
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Tam Lap Hin

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下： 1. 正視地契違規問題 擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。 2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」 申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。 3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施 加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。 4. 堅決否決是次申請 在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

1594 附加

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 譚立軒

簽署:

電話: [redacted]

日期: 15/10/2026

Seq 1 1595

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

參考編號 **Reference Number:**	261010-184716-71669
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	10/10/2026 18:47:16
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. Wong Hon Bor

意見詳情
Details of the Comment :

反對改變用途作老人院，本邨是私人屋苑，作老人院會嚴重影響居民生活，人流車流多，使居民產生危險，馬路窄，實不適合有老人院在屋苑內，放阻道路是屋苑居民負責維修，应做好商場作居民日常生活需要用途，所以非常反對。

Sag/ 1596

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

參考編號 **Reference Number:**	261011-174202-77295
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	11/10/2026 17:42:02
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. Nick Cheung

意見詳情
Details of the Comment :

• Blatant Contradiction in Zoning Justification: The applicant is actively contradicting their own planning justification. They claim the RCHE serves the "local needs" of the "Residential (Group C)" zone to justify its commercial operation within a low-density neighborhood. Yet, they simultaneously argue the facility is necessary to address a massive, district-wide shortfall of 2,250 beds across Yuen Long. A 90-bed facility designed to plug a district deficit will inevitably draw residents, staff, and visitors from entirely outside the community.
Questions: How exactly will the applicant restrict admissions to only local residents to comply with the "R(C)" planning intention? If admissions are open to the wider district, how can they falsely claim this will not jeopardize the localized, low-density purpose of the zone?

• Grossly Inadequate and Unrealistic Loading Provisions: Allocating "at least one" loading bay for a 90-bed care home is grossly irresponsible and detached from operational reality. The applicant ignores the relentless, specialized traffic an RCHE generates, including rehabuses, ambulances, medical transports, and clinical waste disposal trucks, which cannot be compared to standard retail deliveries.
Questions: Where is the rigorous empirical data proving a single loading bay can handle simultaneous arrivals of ambulances and clinical delivery trucks? When this single bay is inevitably occupied, will emergency vehicles be forced to block local residential access roads or the remaining retail bays?

• Arrogant Dismissal of Local Retail Loss: The applicant carelessly dismisses the permanent loss of nearly 973.8m² of ground-floor commercial space (16% of the plaza's total GFA) by telling residents to drive 10 minutes to other estates like Fairview Park or Park Yoho for their retail needs. This demonstrates a complete disregard for the community's established lifestyle.
Questions: Why should Palm Springs residents be forced to export their daily economic activities to neighboring estates? Does the applicant honestly believe displacing essential local retail for a district-level social welfare facility serves the immediate neighborhood's best interests?

• Unacceptable Ambiguity Regarding Elderly Recreational Space: The applicant's response regarding outdoor recreational space is shockingly non-committal. Stating that elderly residents "could enjoy" existing plaza open areas "if considered appropriate and after reviewing the safety conc

ern" is a massive red flag. This confirms there is absolutely no guaranteed, dedicated, and safe o utdoor space integrated into the current design for these 90 residents.
Questions: Why is this application proceeding without a finalized, concrete plan for elderly recre ational space? Will frail residents be forced to share public plaza space with general shoppers, a nd who assumes liability for their safety in these shared zones?

• Flimsy Excuses for Severe Emergency Vehicle Disruptions: Downplaying the severe noise imp act of emergency vehicles by arguing sirens aren't always used is a completely unacceptable exc use. A 90-bed elderly facility will undeniably cause a severe spike in ambulance calls and heavy vehicle traffic compared to a standard retail shop.
Questions: What is the projected daily frequency of ambulance and non-emergency medical tran sport calls for a 90-bed facility of this exact scale? How can the applicant guarantee the quiet enj oyment of this low-density residential neighborhood will not be shattered by round-the-clock em ergency operations?

• Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Rev iew Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. B y simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the ve hicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet reside ntial estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unlo ading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a complet ely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identic al to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loadi ng facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

Sarah 1597

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

參考編號 Reference Number:	261011-180053-24665
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/10/2026 18:00:53
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. 梁敏慧

意見詳情
Details of the Comment :

• 公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。

o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。

o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。
o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。
o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。
o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。
o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？

Seq1 1598

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

參考編號 Reference Number:	261011-183426-77446
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/10/2026 18:34:26
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Lee man shan

意見詳情
Details of the Comment :

• 公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。

o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。

o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。
o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。
o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。
o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。
o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？

Seq 1599

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

參考編號 Reference Number:	261011-212239-43260
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/10/2026 21:22:39
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Kwan Leung anna

意見詳情 Details of the Comment :

公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。

o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。

o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。
o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。
o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。
o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。
o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？ Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the vehicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet residential estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unloading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a completely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
• Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identical to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loading facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

• Blatant Contradiction in Zoning Justification: The applicant is actively contradicting their own planning justification. They claim the RCHE serves the "local needs" of the "Residential (Group C)" zone to justify its commercial operation within a low-density neighborhood. Yet, they simultaneously argue the facility is necessary to address a massive, district-wide shortfall of 2,250 beds across Yuen Long. A 90-bed facility designed to plug a district deficit will inevitably draw residents, staff, and visitors from entirely outside the community.
Questions: How exactly will the applicant restrict admissions to only local residents to comply with the "R(C)" planning intention? If admissions are open to the wider district, how can they falsely claim this will not jeopardize the localized, low-density purpose of the zone?

• Grossly Inadequate and Unrealistic Loading Provisions: Allocating "at least one" loading bay for a 90-bed care home is grossly irresponsible and detached from operational reality. The applicant ignores the relentless, specialized traffic an RCHE generates, including rehabuses, ambulances, medical transports, and clinical waste disposal trucks, which cannot be compared to standard retail deliveries.
Questions: Where is the rigorous empirical data proving a single loading bay can handle simultaneous arrivals of ambulances and clinical delivery trucks? When this single bay is inevitably occupied, will emergency vehicles be forced to block local residential access roads or the remaining retail bays?

• Arrogant Dismissal of Local Retail Loss: The applicant carelessly dismisses the permanent loss of nearly 973.8m² of ground-floor commercial space (16% of the plaza's total GFA) by telling residents to drive 10 minutes to other estates like Fairview Park or Park Yoho for their retail needs. This demonstrates a complete disregard for the community's established lifestyle.
Questions: Why should Palm Springs residents be forced to export their daily economic activities to neighboring estates? Does the applicant honestly believe displacing essential local retail for a district-level social welfare facility serves the immediate neighborhood's best interests?

• Unacceptable Ambiguity Regarding Elderly Recreational Space: The applicant's response regarding outdoor recreational space is shockingly non-committal. Stating that elderly residents "could enjoy" existing plaza open areas "if considered appropriate and after reviewing the safety concern" is a massive red flag. This confirms there is absolutely no guaranteed, dedicated, and safe outdoor space integrated into the current design for these 90 residents.
Questions: Why is this application proceeding without a finalized, concrete plan for elderly recreational space? Will frail residents be forced to share public plaza space with general shoppers, and who assumes liability for their safety in these shared zones?

• Flimsy Excuses for Severe Emergency Vehicle Disruptions: Downplaying the severe noise impact of emergency vehicles by arguing sirens aren't always used is a completely unacceptable excuse. A 90-bed elderly facility will undeniably cause a severe spike in ambulance calls and heavy vehicle traffic compared to a standard retail shop.
Questions: What is the projected daily frequency of ambulance and non-emergency medical transport calls for a 90-bed facility of this exact scale? How can the applicant guarantee the quiet enjoyment of this low-density residential neighborhood will not be shattered by round-the-clock emergency operations?

• Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips,

they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the vehicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet residential estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unloading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a completely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identical to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loading facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

= 1599

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

參考編號 Reference Number:	261011-214927-61098
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/10/2026 21:49:27
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 Franziska Kwan

意見詳情
Details of the Comment :

公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。

o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。

o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。
o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。
o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。
o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。
o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？ Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the vehicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet residential estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unloading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a completely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
• Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identical to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loading facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

• Blatant Contradiction in Zoning Justification: The applicant is actively contradicting their own planning justification. They claim the RCHE serves the "local needs" of the "Residential (Group C)" zone to justify its commercial operation within a low-density neighborhood. Yet, they simultaneously argue the facility is necessary to address a massive, district-wide shortfall of 2,250 beds across Yuen Long. A 90-bed facility designed to plug a district deficit will inevitably draw residents, staff, and visitors from entirely outside the community.
Questions: How exactly will the applicant restrict admissions to only local residents to comply with the "R(C)" planning intention? If admissions are open to the wider district, how can they falsely claim this will not jeopardize the localized, low-density purpose of the zone?

• Grossly Inadequate and Unrealistic Loading Provisions: Allocating "at least one" loading bay for a 90-bed care home is grossly irresponsible and detached from operational reality. The applicant ignores the relentless, specialized traffic an RCHE generates, including rehabuses, ambulances, medical transports, and clinical waste disposal trucks, which cannot be compared to standard retail deliveries.
Questions: Where is the rigorous empirical data proving a single loading bay can handle simultaneous arrivals of ambulances and clinical delivery trucks? When this single bay is inevitably occupied, will emergency vehicles be forced to block local residential access roads or the remaining retail bays?

• Arrogant Dismissal of Local Retail Loss: The applicant carelessly dismisses the permanent loss of nearly 973.8m² of ground-floor commercial space (16% of the plaza's total GFA) by telling residents to drive 10 minutes to other estates like Fairview Park or Park Yoho for their retail needs. This demonstrates a complete disregard for the community's established lifestyle.
Questions: Why should Palm Springs residents be forced to export their daily economic activities to neighboring estates? Does the applicant honestly believe displacing essential local retail for a district-level social welfare facility serves the immediate neighborhood's best interests?

• Unacceptable Ambiguity Regarding Elderly Recreational Space: The applicant's response regarding outdoor recreational space is shockingly non-committal. Stating that elderly residents "could enjoy" existing plaza open areas "if considered appropriate and after reviewing the safety concern" is a massive red flag. This confirms there is absolutely no guaranteed, dedicated, and safe outdoor space integrated into the current design for these 90 residents.
Questions: Why is this application proceeding without a finalized, concrete plan for elderly recreational space? Will frail residents be forced to share public plaza space with general shoppers, and who assumes liability for their safety in these shared zones?

• Flimsy Excuses for Severe Emergency Vehicle Disruptions: Downplaying the severe noise impact of emergency vehicles by arguing sirens aren't always used is a completely unacceptable excuse. A 90-bed elderly facility will undeniably cause a severe spike in ambulance calls and heavy vehicle traffic compared to a standard retail shop.
Questions: What is the projected daily frequency of ambulance and non-emergency medical transport calls for a 90-bed facility of this exact scale? How can the applicant guarantee the quiet enjoyment of this low-density residential neighborhood will not be shattered by round-the-clock emergency operations?

• Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips,

they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the ve hicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet reside ntial estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unlo ading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a complet ely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identic al to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loadi ng facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

Sq1 1600

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

參考編號 Reference Number:	261011-214228-81408
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/10/2026 21:42:28
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Fabienne Kwan

意見詳情 Details of the Comment :

公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。

o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。

o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。
o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。
o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。
o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。
o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？ Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the vehicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet residential estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unloading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a completely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
• Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identical to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loading facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

• Blatant Contradiction in Zoning Justification: The applicant is actively contradicting their own planning justification. They claim the RCHE serves the "local needs" of the "Residential (Group C)" zone to justify its commercial operation within a low-density neighborhood. Yet, they simultaneously argue the facility is necessary to address a massive, district-wide shortfall of 2,250 beds across Yuen Long. A 90-bed facility designed to plug a district deficit will inevitably draw residents, staff, and visitors from entirely outside the community.
Questions: How exactly will the applicant restrict admissions to only local residents to comply with the "R(C)" planning intention? If admissions are open to the wider district, how can they falsely claim this will not jeopardize the localized, low-density purpose of the zone?

• Grossly Inadequate and Unrealistic Loading Provisions: Allocating "at least one" loading bay for a 90-bed care home is grossly irresponsible and detached from operational reality. The applicant ignores the relentless, specialized traffic an RCHE generates, including rehabuses, ambulances, medical transports, and clinical waste disposal trucks, which cannot be compared to standard retail deliveries.
Questions: Where is the rigorous empirical data proving a single loading bay can handle simultaneous arrivals of ambulances and clinical delivery trucks? When this single bay is inevitably occupied, will emergency vehicles be forced to block local residential access roads or the remaining retail bays?

• Arrogant Dismissal of Local Retail Loss: The applicant carelessly dismisses the permanent loss of nearly 973.8m² of ground-floor commercial space (16% of the plaza's total GFA) by telling residents to drive 10 minutes to other estates like Fairview Park or Park Yoho for their retail needs. This demonstrates a complete disregard for the community's established lifestyle.
Questions: Why should Palm Springs residents be forced to export their daily economic activities to neighboring estates? Does the applicant honestly believe displacing essential local retail for a district-level social welfare facility serves the immediate neighborhood's best interests?

• Unacceptable Ambiguity Regarding Elderly Recreational Space: The applicant's response regarding outdoor recreational space is shockingly non-committal. Stating that elderly residents "could enjoy" existing plaza open areas "if considered appropriate and after reviewing the safety concern" is a massive red flag. This confirms there is absolutely no guaranteed, dedicated, and safe outdoor space integrated into the current design for these 90 residents.
Questions: Why is this application proceeding without a finalized, concrete plan for elderly recreational space? Will frail residents be forced to share public plaza space with general shoppers, and who assumes liability for their safety in these shared zones?

• Flimsy Excuses for Severe Emergency Vehicle Disruptions: Downplaying the severe noise impact of emergency vehicles by arguing sirens aren't always used is a completely unacceptable excuse. A 90-bed elderly facility will undeniably cause a severe spike in ambulance calls and heavy vehicle traffic compared to a standard retail shop.
Questions: What is the projected daily frequency of ambulance and non-emergency medical transport calls for a 90-bed facility of this exact scale? How can the applicant guarantee the quiet enjoyment of this low-density residential neighborhood will not be shattered by round-the-clock emergency operations?

• Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips,

they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the ve hicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet reside ntial estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unlo ading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a complet ely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identic al to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loadi ng facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

Seq 1 1601

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

參考編號 Reference Number:	261011-214620-13150
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	11/10/2026 21:46:20
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Kwan Lai kit eddie

意見詳情
Details of the Comment :

公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。

o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。

o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。
o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。
o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。
o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。
o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？ Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the vehicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet residential estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unloading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a completely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
• Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identical to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loading facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

• Blatant Contradiction in Zoning Justification: The applicant is actively contradicting their own planning justification. They claim the RCHE serves the "local needs" of the "Residential (Group C)" zone to justify its commercial operation within a low-density neighborhood. Yet, they simultaneously argue the facility is necessary to address a massive, district-wide shortfall of 2,250 beds across Yuen Long. A 90-bed facility designed to plug a district deficit will inevitably draw residents, staff, and visitors from entirely outside the community.
Questions: How exactly will the applicant restrict admissions to only local residents to comply with the "R(C)" planning intention? If admissions are open to the wider district, how can they falsely claim this will not jeopardize the localized, low-density purpose of the zone?

• Grossly Inadequate and Unrealistic Loading Provisions: Allocating "at least one" loading bay for a 90-bed care home is grossly irresponsible and detached from operational reality. The applicant ignores the relentless, specialized traffic an RCHE generates, including rehabuses, ambulances, medical transports, and clinical waste disposal trucks, which cannot be compared to standard retail deliveries.
Questions: Where is the rigorous empirical data proving a single loading bay can handle simultaneous arrivals of ambulances and clinical delivery trucks? When this single bay is inevitably occupied, will emergency vehicles be forced to block local residential access roads or the remaining retail bays?

• Arrogant Dismissal of Local Retail Loss: The applicant carelessly dismisses the permanent loss of nearly 973.8m² of ground-floor commercial space (16% of the plaza's total GFA) by telling residents to drive 10 minutes to other estates like Fairview Park or Park Yoho for their retail needs. This demonstrates a complete disregard for the community's established lifestyle.
Questions: Why should Palm Springs residents be forced to export their daily economic activities to neighboring estates? Does the applicant honestly believe displacing essential local retail for a district-level social welfare facility serves the immediate neighborhood's best interests?

• Unacceptable Ambiguity Regarding Elderly Recreational Space: The applicant's response regarding outdoor recreational space is shockingly non-committal. Stating that elderly residents "could enjoy" existing plaza open areas "if considered appropriate and after reviewing the safety concern" is a massive red flag. This confirms there is absolutely no guaranteed, dedicated, and safe outdoor space integrated into the current design for these 90 residents.
Questions: Why is this application proceeding without a finalized, concrete plan for elderly recreational space? Will frail residents be forced to share public plaza space with general shoppers, and who assumes liability for their safety in these shared zones?

• Flimsy Excuses for Severe Emergency Vehicle Disruptions: Downplaying the severe noise impact of emergency vehicles by arguing sirens aren't always used is a completely unacceptable excuse. A 90-bed elderly facility will undeniably cause a severe spike in ambulance calls and heavy vehicle traffic compared to a standard retail shop.
Questions: What is the projected daily frequency of ambulance and non-emergency medical transport calls for a 90-bed facility of this exact scale? How can the applicant guarantee the quiet enjoyment of this low-density residential neighborhood will not be shattered by round-the-clock emergency operations?

• Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips,

they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the ve hicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet reside ntial estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unlo ading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a complet ely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identic al to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loadi ng facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

Seq 1 1602

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 14-10-2026

Seq 1 1603

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

參考編號 **Reference Number:**	261012-003353-95731
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	12/10/2026 00:33:53
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. Wong Lin Ying

意見詳情
Details of the Comment :

Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the vehicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet residential estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unloading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a completely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
• Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identical to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loading facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

• Blatant Contradiction in Zoning Justification: The applicant is actively contradicting their own planning justification. They claim the RCHE serves the "local needs" of the "Residential (Group C)" zone to justify its commercial operation within a low-density neighborhood. Yet, they simultaneously argue the facility is necessary to address a massive, district-wide shortfall of 2,250 beds across Yuen Long. A 90-bed facility designed to plug a district deficit will inevitably draw residents, staff, and visitors from entirely outside the community.
Questions: How exactly will the applicant restrict admissions to only local residents to comply with the "R(C)" planning intention? If admissions are open to the wider district, how can they fa

lsely claim this will not jeopardize the localized, low-density purpose of the zone?

• Grossly Inadequate and Unrealistic Loading Provisions: Allocating "at least one" loading bay f or a 90-bed care home is grossly irresponsible and detached from operational reality. The applic ant ignores the relentless, specialized traffic an RCHE generates, including rehabuses, ambulanc es, medical transports, and clinical waste disposal trucks, which cannot be compared to standard retail deliveries.
Questions: Where is the rigorous empirical data proving a single loading bay can handle simulta neous arrivals of ambulances and clinical delivery trucks? When this single bay is inevitably occ upied, will emergency vehicles be forced to block local residential access roads or the remaining retail bays?

• Arrogant Dismissal of Local Retail Loss: The applicant carelessly dismisses the permanent loss of nearly 973.8m² of ground-floor commercial space (16% of the plaza's total GFA) by telling re sidents to drive 10 minutes to other estates like Fairview Park or Park Yoho for their retail needs. This demonstrates a complete disregard for the community's established lifestyle.
Questions: Why should Palm Springs residents be forced to export their daily economic activitie s to neighboring estates? Does the applicant honestly believe displacing essential local retail for a district-level social welfare facility serves the immediate neighborhood's best interests?

• Unacceptable Ambiguity Regarding Elderly Recreational Space: The applicant's response regar ding outdoor recreational space is shockingly non-committal. Stating that elderly residents "coul d enjoy" existing plaza open areas "if considered appropriate and after reviewing the safety conc ern" is a massive red flag. This confirms there is absolutely no guaranteed, dedicated, and safe o utdoor space integrated into the current design for these 90 residents.
Questions: Why is this application proceeding without a finalized, concrete plan for elderly recre ational space? Will frail residents be forced to share public plaza space with general shoppers, a nd who assumes liability for their safety in these shared zones?

• Flimsy Excuses for Severe Emergency Vehicle Disruptions: Downplaying the severe noise imp act of emergency vehicles by arguing sirens aren't always used is a completely unacceptable exc use. A 90-bed elderly facility will undeniably cause a severe spike in ambulance calls and heavy vehicle traffic compared to a standard retail shop.
Questions: What is the projected daily frequency of ambulance and non-emergency medical tran sport calls for a 90-bed facility of this exact scale? How can the applicant guarantee the quiet enj oyment of this low-density residential neighborhood will not be shattered by round-the-clock em ergency operations?

• Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Rev iew Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. B y simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the ve hicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet reside ntial estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unlo ading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a complet ely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identic al to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loadi ng facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

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

tpbpd/PLAND Seq 1 1604

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月12日星期一 15:21
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Re: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書

對規劃申請編號 A/YL-MP/417 的反對意見（第二輪）

本人為加州花園居民，現就申請人對居民反對意見之回覆，再次向貴會提出反對，並逐一指出申請人回覆中之謬誤與不足：

一、規劃理據前後矛盾，自圓其說，無法解釋必要性

申請人一方面以「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」為由，將安老院包裝成服務加州花園及加州豪園的商業設施；另一方面又聲稱設施旨在解決元朗區多達 2,250 個安老宿位的全區性短缺。兩者根本互相排斥。

一個以填補全區缺口為目標的 90 宿位設施，必然吸引區外居民、家屬、員工及訪客跨區前來，其服務腹地遠超加州花園及加州豪園本身。這與「住宅（丙類）」地帶容許商業用途僅為服務當區低密度住宅社群的規劃原意完全背離。申請人若堅稱設施只服務本區，則無法解釋如何處理全區短缺；若承認服務全區，則等同自認違反地帶規劃意向。

要求申請人清楚交代：

· 將以何種機制嚴格限制只錄取加州花園及加州豪園居民？
· 若設施開放予全元朗區甚至全港，如何證明不會破壞該地帶以低密度、地區服務為本的規劃意向？

二、交通評估以數字掩蓋實質滋擾，基準錯誤

申請人的《經修訂交通評估報告》以「新增車程減去流失零售車程」得出淨差異為零，是典型的數字遊戲。購物私人車輛與復康巴士、臨床廢物車、救護車，在車輛類型、噸位、行駛模式及滋擾性質上根本不可相提並論。前者是輕型、零星、日間為主；後者是重型、頻繁、全天候，且涉及緊急響號及特殊裝卸。

更嚴重的是，申請人援引屯門明愛李嘉誠護理安老院作為僅設一個上落客貨車位的理據。屯門屬高度城市化地區，公共交通密集、道路寬闊、緊急服務覆蓋完善；加州花園則是依賴私家車、道路狹窄的低密度郊區，兩者基準完全不同，此比較毫無參考價值。

本會要求申請人交代：

· 有何數據支持「零售車程」與「醫療特殊車程」在滋擾程度上等同？
· 屯門市區設施的標準，如何適用於加州花園的鄉郊環境？
· 當唯一上落客貨位被佔用時，救護車、復康巴士及送貨車在哪裡等候？會否阻塞洋葵徑或住宅通道？

三、一個上落客貨位嚴重脫離營運現實

90 個宿位的護理安老院，每日涉及復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸、臨床廢物收集、膳食配送等多類特殊車輛，其班次時間與零售送貨完全不同，且常有同時到達的情況。僅設「最少一個」上落客貨位，是極不負責任的規劃。

本會要求申請人提供：

· 嚴謹實證數據，證明單一車位可同時應付救護車與臨床廢物車到達；
· 當車位被佔用時，緊急車輛的具體等候及調度安排；
· 是否會佔用居民零售車位或阻塞私家路。

四、漠視地區零售設施流失，迫使居民跨苑消費

永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將損失近 973.8 平方米優質地面商業空間，佔商場總樓面面積 16%。申請人竟建議居民駕車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒、爾巒或形爾等地滿足日常需求，等同將加州花園居民的日常經濟活動外判予其他屋苑。

商場本就是為服務本苑居民而設，如今卻要居民為一個全區性社福設施而犧牲不可或缺的地區零售配套，本末倒置。

本會要求申請人交代：

· 為何加州花園居民要由步行可以到達的距離，變成被迫轉往鄰苑消費？
· 犧牲本區零售設施以成就全區社福設施，是否符合鄰近社區最大利益？

五、長者戶外康樂空間交代含糊，設計根本未落實

申請人僅稱長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有戶外空間，此說法模稜兩可，實質等同目前設計並無專屬、安全、可即時使用的戶外康樂空間。體弱長者若被迫與一般購物人流共用公共空間，安全責任誰屬？意外風險誰承擔？

本會要求申請人交代：

· 為何在未確定具體長者康樂空間規劃前，仍推進申請？
· 共用區域內長者安全由誰負責？
· 何時才會提供具體、專屬的戶外設施設計？

六、輕視緊急車輛對低密度住宅區的持續滋擾

申請人辯稱緊急車輛「不一定一直開啟警報器」，試圖淡化滋擾。然而，無論響號與否，重型緊急車輛全天候頻繁進出，本身已徹底破壞低層、低密度住宅區應有的寧靜環境。居民購買此類屋苑，正是追求清幽宜居，而非與救護車為鄰。

本會要求申請人提供：

· 該 90 宿位設施預計每日救護車及非緊急醫療運輸的呼叫頻率；
· 如何保證低密度住宅區的寧靜環境不被全天候緊急運作破壞。

七、百多人 24 小時長期逗留，基礎設施不勝負荷

90 個宿位加上員工，意味著百多人全天候 24 小時長期逗留，這與一般商場訪客的短暫停留有本質區別。商場原有設計從未預留如此龐大且持續的人口負荷。早前食水管失水已耗費大量人力物力維修，若再加重來水、排污、道路等基礎設施的長期負擔，勢必加速老化。

加州花園及加州豪園的私家路及設施均由居民管理費出資維修保養，換言之，基礎設施老化的成本最終由居民承擔。居民豈非變成承擔最重的一群？

本會要求申請人交代：

· 有否評估百多人 24 小時逗留對來去水、排污及道路的額外損耗？
· 相關基礎設施加固或維修成本由誰承擔？會否轉嫁居民管理費？

八、防疫及公共衛生風險不容忽視

安老院住客多為體弱長者，屬傳染病高危群組。商場是居民日常主要購物點，人流絡繹不絕。安老院與商店置於同一建築物，並與居民共用同一污水管道，一旦出現傳染病爆發，交叉感染風險極高。在後疫情時代，將高風險群組與日常購物人流混合，是極不負責任的規劃安排。

要求申請人交代：

· 有何獨立排污及通風設計，避免與商場及居民共用污水系統？
· 有何防疫措施保障居民及院友雙方？
· 一旦爆發傳染病，將如何分隔人流及確保居民安全？

基於上述理由，本人強烈反對上述規劃申請，懇請 貴會慎重審議，否決有關申請，以維護居民合法權益及社區和諧。

此致
城市規劃委員會

反對人姓名：郭偉權

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

[redacted]

日期：2026 年 10 月 12 日

取得 Android 版 Outlook

From: [redacted]
Sent: Tuesday, 18 August 2026 00:10:28
To: tpbpd@pland.gov.hk <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

致：城市規劃委員會秘書

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417 的反對意見

本人為**加州花園**的居民，現就上述規劃申請（擬於加州花園廣場改建安老院）提出強烈反對，理由如下：

一、商場是居民唯一步行可達的購物及補給設施

兩屋苑合共超過 1,400 戶居民，日常生活高度依賴**加州花園廣場**——這是區內唯一補給設施。

加州花園及加州豪園是一個**遠離市集的小社區**，居民除了乘車外出之外，商場是**唯一可以步行到達**的購物及生活補給資源。對於屋苑內沒有私家車的家庭而言，此商場是維持日常生活的**必要設施**，商場應該以服務居民為主，而非其他居民不常用到的設施。

二、屋苑私家道路及設施由居民管理費出資維修保養，申請人未交代額外負擔

加州花園及加州豪園屬**平房設計**，屋苑內的道路屬**私家路**，並非公共道路。屋苑內的道路及相關設施，**並非由公帑興建或維護，而是由居民每月繳付的管理費中出資維修保養**。換言之，道路的折舊損耗、維修開支，最終均由全體居民承擔。

此外，屋苑的**穿梭巴士（居民巴士）服務**同樣由居民的管理費補貼營運。目前居民巴士路線，為居民提供往返上水、元朗等地的交通服務。然而，**申請人並未交代**安老院落成後，外來訪客、救護車及員工車輛會否使用屋苑的私家道路，以及外來訪客會否乘搭由居民管理費補貼的穿梭巴士。一旦外來人士使用相關設施，即等同於**由加州花園及加州豪園的居民出資補貼安老院的營運**，對居民極不公平。

安老院一旦落成，救護車、復康小巴及外來訪客車輛將頻繁進出屋苑範圍，不僅對居民出資維修保養的私家道路造成額外損耗，更會嚴重影響居民的出入安全及生活安寧。救護車的響聲對附近居民（尤其晚間）將造成嚴重噪音滋擾。

此外，屋苑現有停車場的出租率已十分高，居民時常需要**輪候半年至一年之久**方能成功租用車位。安老院營運所帶來的額外車輛需求，勢必進一步加劇車位短缺問題。根據同區同類申請的報導，擬建安老院按《安老院規例》的人手要求估算，**需聘用約 170 名員工**，加上訪客，最終需容納**近千人**，將對本已緊張的停車位供應構成沉重壓力。

三、與北部都會區及新田科技城的規劃定位背道而馳

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

加州花園及加州豪園位於**北部都會區至新田科技城的規劃範圍內**。事實上，毗鄰加州花園以北的用地，已有人向城規會申請發展大型安老院，將提供約 **716 個安老院舍床位**。若連屋苑商場亦改建為安老院，本區將變成**安老院舍集中地**，與北部都會區作為「產業區的創科重鎮」的定位嚴重背離。

勞工及福利局局長孫玉菡明確指出，北部都會區是一個「**產業區的創科重鎮**」，將是「**香港其中一個最年輕的地方**」。政府規劃北部都會區時，預期「產業推動的一批有活力的年輕人會進入北都」，並明確指出如按全港人口老齡化的標準去規劃北部都會區，「**便未必適合北都**」。

由此可見，北部都會區及新田科技城的規劃定位是面向創科產業及年輕人口的**「年輕社區」**，而非安老院舍集中地。在一個定位為年輕創科產業區的地方，於**兩個合共超過 1,400 戶的大型洋房屋苑的唯一商場**設置大型安老院，不僅與政府的區域規劃方針背道而馳，亦將浪費北部都會區寶貴的商業樓面空間，阻礙當區吸引年輕人才及創科產業落戶的發展目標。

四、缺乏充分社區諮詢，漠視居民意見

本人及本屋苑居民對是次改建計劃事先毫不知情，**大業主亦未諮詢居民意見**。此舉漠視居民權益，有違規劃程序應有的公眾參與精神。

基於上述理由，本人強烈反對上述規劃申請，懇請貴會慎重審議，否決有關申請，以維護居民合法權益及社區和諧。

此致
城市規劃委員會

反對人姓名：郭偉權

身分: 加州花園業主

[redacted]

日期：2026 年 8 月 17 日

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

tpbpd/PLAND Seq 1 1605

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月13日星期二 9:58
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 加州花園擬議社會福利設施申請編號A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Dear Sir,

本人為[redacted]業主，由1997年居此，**現反對**在加州花園廣場為社會福利設施（安老院）。

加州花園為私人物業，加州花園位置偏僻，附近沒有任何商業地段，加州廣場是唯一院內可提供商業用途服務加州花園及加州豪園過個千單位住戶，故反對任何非服務屋苑內居民的商業設施。

業主
冼偉文
樂意君

聯絡電話：[redacted]

Sent from Yahoo Mail for iPhone

1605 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)

加州花園是私人屋苑，加州花園位置偏僻，附近一帶沒有任何商業地段，加州廣場是唯一院內可提供商業用途服務加州花園及加州豪園過千單位住戶，故反對任何非服務屋苑內的商業設施

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

簽署 Signature [redacted] 日期 Date [redacted]

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

tpbpd/PLAND Seq1 1606

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月13日星期二 10:46
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: Comments on Planning Application No A/YL-MP/417
附件: 20261013_Scan_102509.pdf

重要性: 高

類別: Internet Email

Dear Sir,

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

Please confirm your acknowledgement receipt of this email by return.

Thank you for your kind attention.

Regards,

Tsin Kwan

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

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

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

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

Dear Sir/Madam,

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

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

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

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

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

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

簽署 Signature  日期 Date 13/10/2026

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

tpbpd/PLAND Seq 1 1607

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月13日星期二 10:41
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 「強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 - 加州花園業主意見書」
附件: 20261013_Scan_102704.pdf

類別: Internet Email

Dear Sir,

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

Please confirm your acknowledgement receipt of this email by return.

Thank you for your kind attention.

Regards,

Ip Chun Tung

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

敬啟者：

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

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

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

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

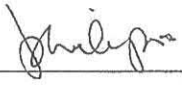
3. 24小時商業噪音與環境滋擾，直接摧毀近鄰居住質素安老院舍是24小時全天候運作的機構。其必須加裝的大型商業通風系統、中央冷氣機組、廚房抽氣及排污抽氣設備，其運作產生的持續低頻噪音、熱氣和潛在異味，將會正面直撲本人的物業環境。加上救護車深夜出入的警號聲、凌晨醫療廢物收集聲，將對商場附近的住戶造成無法逃避的24小時精神滋擾，嚴重破壞低密度純住宅區的規劃原意，更會直接導致周邊物業嚴重貶值。

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

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

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 葉津彤

簽署 Signature 

日期 Date 13/10/2026

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

1607 附加

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月13日星期二 10:39
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	「強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 - 加州花園業主意見書」
附件:	20261013_Scan_102610.pdf
類別:	Internet Email

Dear Sir,

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

Please confirm your acknowledgement receipt of this email by return.

Thank you for your kind attention.

Regards,

K C Ip

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

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

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

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

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

簽署 Signature  日期 Date 13/10/2026

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

參考編號 Reference Number:	261013-041550-94377
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/10/2026 04:15:50
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:	女士 Ms. Lam Lai Ching

意見詳情 Details of the Comment :

具有欺騙性和根本性缺陷的交通評估：申請人修訂後的交通審查報告使用了一種極具誤導性的計算手法，聲稱交通影響「為零 / 極其輕微」。只是簡單地用新增安老院舍/RCHE的預估車輛出行次數，減去原有零售空間消失所減少的車輛出行次數，得出淨差值為零的結論。這種做法故意忽略了相關車輛的擾民性。當地居民駕駛私家車去買菜與一輛16人座的康復巴士、一輛重型醫療廢物運輸車或一輛在安靜的住宅區行駛的救護車性質有天差地別。此外，申請人厚顏無恥地將這家擁有90個床位的設施與屯門的一家明愛之家進行辯解，以此來證明只提供一個裝卸貨位的合理性。屯門屬於已高度城市化區域，擁有完全不同的交通基礎設施，因此它完全不能作為像『加州花園』這樣依賴私家車出行的低密度郊區屋苑的參照標准，完全不具備參考效力。

相關質疑問題：申請人憑什麼認為，在低密度社區內，普通零售業車輛出行，與重型專用醫療運輸車輛駛入，二者所造成的影響可以等同？為何要拿位於市區屯門的設施作為依據，來證明『加州花園』郊區嚴重不足的裝卸設施的合理性？當這個唯一的指定裝卸區不可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車應當該在哪裡排隊？
分區規劃理據存在明顯自相矛盾：申請人自相矛盾地闡述了其規劃理由。他們聲稱，RCHE（康復中心）服務於"住宅（丙類住宅）"區域的"本地需求"，以此作為其在低密度社區內進行商業運營的合理理由。然而，他們同時辯稱，該設施對於解決元朗地區2,250張床位的巨大缺口至關重要。一個旨在填補地區床位缺口的90床設施，勢必會吸引來自社區以外的居民、工作人員和訪客前來。
相關質疑問題：申請人究竟打算如何限制收症對像僅限於當地居民，從而符合丙類住宅地帶的規劃本意？如果院舍面向整個元朗/其他區域接收服務對像，又怎能謊稱該項目不會破壞該片區以本地居住為主、低密度的規劃定位？

• 裝卸配套嚴重不足，設計脫離現實運營需求：一間設有90個床位的『安老院舍』僅分配「至少一個」裝卸車位是極其不負責任的，並且脫離了實際運營情況。申請人無視安老院舍護理機構（RCHE）持續不斷會產生大量專用車輛通行需求，包括復康巴士、救護車、醫療運輸車和醫療廢棄物處理車，這些交通流量需求，不能和普通零售送貨混為一

談。。

相關質疑問題：哪裡有嚴謹的實證資料，證明單一裝卸區可以同時容納救護車和醫療物資配送車？當這個裝卸區不可避免地被佔用時，緊急車輛是否會被迫堵塞當地居民區的道路或剩餘的零售裝卸區？
對本地零售業流失問題態度傲慢且置之不理 ：項目輕率地將永久損失近 973.8 平方米面積底層商業空間（佔商場總建築面積的16%）的永久性損失，申請人對此輕描淡寫，只是叫居民驅車 10 分鐘前往錦繡花園、Park Yoho 等其他屋苑消費。這完全無視社區長期以來形成的生活模式。

相關質疑問題 ：『加州花園』居民為何要被迫前往周邊其他屋苑，解決日常消費需求？申請人是否真的認為，把本地必需的零售業態替換成面向全區的社會福利設施，是符合周邊社區最大利益的做法？
關於老年人休閒空間的說明模糊不清,令人無法接受：申請人對戶外休閒空間的答覆令人震驚地模稜兩可。僅表示老年居民"可以享用"現有的廣場開放空間，"如果認為合適並在審查安全問題後"，這無疑是一個巨大的警示信號。這證實了目前的設計中完全沒有為這90位居民提供任何有保障的、專用的、安全的戶外活動空間場地。

相關質疑問題問題：為什麼在長者康樂空間尚未敲定具體落地方案的情況下，為何該申請仍可繼續推進？體弱的長者是否將被迫與一般購物者分享商場公共區域？若長者在這些共用區域發生安全意外，責任該由哪一方承擔？

為對緊急車輛帶來的嚴重滋擾給出的辯解站不住腳 ：申請人以緊急車輛並非每次都會鳴響警笛為由，淡化噪音帶來的嚴重影響，該說法完全不能接受。對比普通零售商鋪，這間 90 床位安老院舍，無可避免會令救護車出動頻次、重型車輛通行量大幅上升。
相關質疑問題問題：預計一家擁有90個床位、規模如此之大的養老院，其每日救護車和非緊急醫療運送出車次數是多少？申請人如何保證24小時不間斷的緊急救援行動不會破壞這個低密度住宅區的寧靜的生活居住環境？

160 附件

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

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

簽署 Signature 林慧萍 日期 Date 26-10-2026

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

申請人擬於訪客停車場範圍內，強行佔用 33 個車位、1 個專用上下客位及 1 個專用上下貨位，以供安老院舍的復康巴士、物資車輛及救護車等專用，此舉改建不僅違反地契及大廈公契的原有規劃意向。

根據地契條款，加州花園商場為商業用途，訪客停車場僅供購物及訪客使用。根據加州花園公契（DMC）第 3 章，『雅仕居』日葵徑屬私家路，為公共區域（common area），居民享有通行權利（right of way）；目前申請人既未取得業主同意，亦從未諮詢業主意見。

此外，申請人並未獲得地政總署許可，亦未申請契約修訂或豁免書（waiver），即擬於私家路上改建路口並規劃專用車位，此舉極為不當。此行為更嚴重削減了屋苑居民及商場顧客可使用的車位與道路空間。加州花園及加州豪園合共約 1500 戶，屬低密度住宅，居民日常依賴該停車場停泊車輛，前往加州花園商場購買生活用品，現狀將極度影響居民日常生活。

再者，專用上下客位距離『雅仕居』僅 13 米，申請人從未就該設施對『雅仕居』居民的影響進行交通評估、噪音評估及空氣質素評估。

根據《交通影響評估技術備忘錄》（Technical Note for Traffic Impact）所列標準：

- 早上繁忙時間（AM Peak）：08:15 - 09:15
- 傍晚繁忙時間（PM Peak）：17:30 - 18:30
  安老院舍出行率（Trip Rate for RCHE）：0.022 輛 veh/bed/hour
  報告中，每小時每張床位的出行率採用了極低的標準 0.022。
- 0.022 × 90 床位 = 1.98

即估算 90 張床位的安老院於繁忙時間僅產生 2 架次車流量。
請注意：2 架次指每小時安老院僅產生 2 趟車流，即 1 架進入、1 架離開。

對此數據，我們存在極度質疑：

1. 若如報告所述，每小時僅有 2 架車（0.022）對交通無影響，為何仍需規劃佔用 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣？本身規劃佔用的 33 個車位所產生的車流量去了哪裡？單以每小時 1 架車進出、33 個車位計算，已接近 70 架次，尚未計算星期六、日及公眾假期的探訪高峰時段。

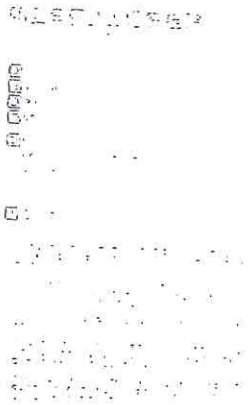
2. 此外，員工分為 3 更上下班，包括廚房工、洗衣工、清潔工、護士、社工、醫生、保安等人員，總員工數量約數十人。加州花園商場並無公共交通工具直達，若搭乘巴士或小巴，下車後露天步行最少需 11 分鐘，尚未計算天氣因素，可見加州花園商場屬偏遠地區。因此，員工駕車上下班是最便捷的交通方式。

3. 報告中亦未提及 90 個床位所需的救護車、物資車、復康巴士、醫療車等每小時的具體流量。

立法會通過該條例的同時，環保署發布的《技術備忘錄》（Technical Memorandum）附錄 5 已明確列出相關要求；2000 年後進一步加強，環保署於 2002 年發布的《道路交通噪音評估指引》亦多次重申，若 TIA 未取得運輸署認可（TD endorsement），環保署可「退件不予審批」。

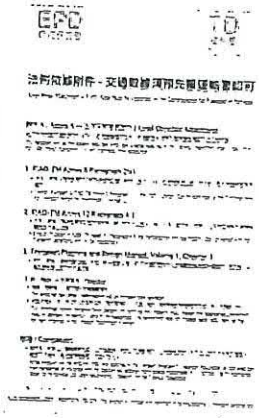
此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採用 CRTN 標準，以上並非新規定。

法例要求為評估前須完成數據認可，而非評估後補辦。
環保署附錄 5 第 2(c)段原文：
The traffic forecast for the assessment shall be endorsed by the Commissioner for Transport before the assessment is carried out.
EIAO-TM 附錄 12 第 4.1 段：
The traffic data to be used in the noise assessment shall be agreed with Transport Department prior to the assessment.
《運輸策劃及設計手冊》第 1 卷第 3 章（Transport Planning and Design Manual, Volume 1, Chapter 3）規定：
任何交通影響評估及其相關噪音評估所採用的交通流量，必須為運輸署已認可的交通流量。
因此，根據 EIAO-TM 附錄 5 第 2(c)段及附錄 12 第 4.1 段，道路噪音評估所用的交通預測數據，須於評估開展前（prior to the assessment）獲運輸署署長認可（endorsed）。
附件 A：法例依據（交通數據須預先獲認可）(附件圖片 P02)
目前申請人的流程本末倒置，不符合法例要求。
參考資料：epd.gov.hk
懇請城規會、運輸署、環保署及各政府部門以嚴謹態度，審查申請人提交的所有文件、資料及報告。
正確流程應為：原始點算表 → 取得運輸署認可（TD endorsement）→ 開展 TIA → 採用 TIA 中的車流量進行 CRTN 噪音計算。



(附件圖片 P01)





(附件圖片 P02)

Sog1 1609

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

參考編號 Reference Number:	261013-143310-29024
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/10/2026 14:33:10
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. Paul Wong Ping Yung

意見詳情
Details of the Comment :

I am currently a local resident of Royal Palms, having previously lived in Palm Srings since the beginning of these two residential estates. The proposed construction of a new 90 beds old aged home in the Palm Springs Shopping mall is not a viable option because there are many unfavora ble factors that will have a severe impact on the residents of Royal Palms and Palm Srings as fol lows:

Increased traffic, congestion, parking pressure, noise from operations/staff/visitors/emergency v ehicles, potential downward pressure on nearby property values (especially in non-elderly-heavy areas), zoning/permitting conflicts and NIMBY opposition, strain on local infrastructure, and a s hift in neighborhood character are the main cons.
Traffic, Parking, and Congestion
A 100-resident facility generates substantial vehicle movements: multiple staff shifts (care staff, nurses, kitchen, maintenance, administration), regular visitors/family, medical deliveries, laundr y/waste services, and ambulances or emergency responses. Residential streets are typically desig ned for low volumes; this can create peak-hour congestion, cut-through traffic, and safety issues for children, pedestrians, or cyclists. Parking demand often exceeds on-site capacity, leading to o verflow on residential streets.

Noise and Operational Disturbance
Operations produce ongoing noise—shift changes, vehicle movements (including sirens), equip ment, deliveries, outdoor activities, and internal activity that can spill outward. Emergency vehic les and 24/7 staffing amplify this compared with typical houses. Residential areas prioritize quie t; even moderate increases can reduce livability.

Property Values and Market Perception
Studies show mixed but often negative localized effects. One analysis found nursing homes (mo re than assisted living) within about half a mile associated with lower single-family house price s, especially in neighborhoods with few elderly residents; larger scale can also lengthen time on market. Buyers may view an institutional facility as a disamenity (signaling frailty, medical activ ity, or density). Effects vary by context—some locations or designs show neutral/positive results —but the risk of discount or slower sales is real and frequently cited in opposition.

Zoning, Permitting, and Community Opposition (NIMBY)
Residential zoning often does not permit a large institutional use by right. Rezoning or special p ermits commonly trigger strong local resistance over traffic, noise, character, property values, "c leanliness," infrastructure, or even cultural/feng shui concerns in some places. Documented case s include packed meetings, protests, lawsuits, and delays. A 100-person scale is large enough to f eel institutional rather than home-like, intensifying pushback compared with small group homes that blend more easily.

Infrastructure and Service Strain
Higher water, sewer, electricity, and waste loads (including medical waste) can pressure older re sidential systems. Increased demand on local emergency services and roads is another frequent r esident concern. Multi-story or dense designs may also raise privacy/overlooking issues with adj acent homes.

Neighborhood Character and Integration
A sizable facility can feel out of scale amid single-family or low-density housing, changing the v isual and social feel of the area. While proximity can benefit residents through community conta ct, the reverse (an institutional presence in a quiet residential setting) often generates friction. S mall-scale models (e.g., Green House-style homes designed like large residences) face fewer of t hese issues than a conventional 100-bed building.

Additional Practical Challenges
• Higher construction and operating costs if forced into constrained residential sites (setbacks, pa rking requirements, mitigation measures).
• Potential ongoing friction with neighbors even after opening, affecting operations or expansio n.
• Emergency response or staffing logistics may be less efficient than on sites planned for instituti onal use.

Impacts depend heavily on design (single-story vs. multi-story, buffering, traffic management), l ocal demographics, road capacity, and how well the operator engages the community. Evidence i s not uniformly negative—some studies find neutral or positive house-price effects in certain citi es—and many facilities operate successfully in mixed areas. However, for a 100-person home pl aced directly in the middle of a typical residential neighborhood, the externalities above are the most commonly cited and documented drawbacks. Careful site selection, traffic studies, noise m itigation, and community consultation can reduce but rarely eliminate them.

I urge that the Town Planning Board do not approve this proposal .

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

tpbpd/PLAND Seq 1 1610

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月13日星期二 15:48
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: Objection to Planning Application A/YL-MP/417 - Proposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Springs Plaza

類別: Internet Email

Subject: Objection to Planning Application A/YL-MP/417 - Proposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Springs Plaza
主旨： 反對規劃申請 A/YL-MP/417 於 Palm Springs Plaza 設立安老院舍

Dear Sir/Madam,
敬啟者：

I am a resident of Palm Springs/Royal Palms and wish to express **my strong objection** to the proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) at Palm Springs Plaza.
本人為 Palm Springs/Royal Palms（加州花園/加州豪園）居民，現就擬於 Palm Springs Plaza 設立安老院舍（Residential Care Home for the Elderly）之規劃申請，謹此提出**強烈反對意見**。

1. Loss of Essential Retail and Community Facilities
1. 原有商舖及居民配套設施流失
The subject premises were originally designated for retail and commercial use to serve the daily needs of Palm Springs residents. Existing shops provide convenient services and amenities to the community. Conversion to an elderly home will reduce the availability of retail facilities and adversely affect residents' daily lives.
申請地點原本規劃作商業及零售用途，為 Palm Springs 居民提供日常生活所需服務。現有商戶一直為居民提供便利及支援。若改建為安老院舍，將減少商業配套設施，削弱商場服務功能，影響居民日常生活便利。

2. Inconsistent with the Original Development Concept
2. 與屋苑原有發展定位及銷售理念不符
When Palm Springs was marketed and sold, residents understood that the commercial areas would be used for retail shops, community facilities and assembly halls. At no time was there any indication that these premises might be converted into a Residential Care Home for the Elderly.
Palm Springs 出售時，居民一直理解有關商業樓面將作商舖、社區設施及聚會場所等用途。當時並無任何資料顯示該位置將用作安老院舍。
Many purchasers made their decisions based on the planning concept, supporting facilities and living environment offered by the estate. The proposed change represents a fundamental departure from the original expectations of owners and residents.

不少業主正是基於屋苑規劃、生活配套及居住環境而作出置業決定。現時的改變已偏離居民當初購買物業時的合理期望。

3. Adverse Impact on Residents' Daily Use of the Shopping Centre
3. 對居民使用商場及日常生活造成影響
Palm Springs Plaza is the focal point of community life and currently accommodates a supermarket, gymnasium, vet care, ATM facilities, facial care services, convenience store, laundry shop, estate agency, tutorial centres and other community services.
Palm Springs Plaza 是居民日常活動及消費的核心場所，現設有超級市場、健身中心、動物美容、銀行 ATM、便利店、洗衣店、地產代理、補習社及其他生活配套設施。
The proposed elderly home may create additional congestion within the shopping centre, reduce ease of movement for residents, and result in greater demand for common seating and public areas intended for residents and customers.
擬議安老院舍投入服務後，可能增加商場公共空間擠迫情況，影響居民通行及購物體驗，亦可能增加公共座位及休憩空間的使用壓力，而這些設施原本是為 Palm Springs 居民及商戶顧客而設。

4. Increased Traffic, Loading Activities and Noise Disturbance
4. 增加交通負荷、上落客活動及噪音滋擾
The operation of an elderly home will inevitably generate additional traffic movements, including taxis, rehabilitation vehicles, ambulances, visitors, staff transportation, medical transfers and supply deliveries.
安老院舍的日常運作無可避免會增加額外交通流量，包括的士、復康巴士、救護車、探訪人士、員工交通安排及日常物資運送等。
Such activities may occur throughout the day and night, particularly emergency ambulance calls and hospital transfers. This will increase noise, traffic congestion and disturbance to nearby residents.
上述活動有機會於全日甚至深夜進行，尤其涉及緊急醫療及救護服務時，將增加噪音及交通滋擾。
Palm Springs has long been promoted and valued as a low-density and tranquil residential development. The proposed use would undermine the peaceful environment that formed a key factor in residents' purchasing decisions.
Palm Springs 一直以低密度及寧靜舒適的居住環境作為重要賣點。有關改變將削弱屋苑原有生活環境，與當初居民置業時的重要考慮因素不符。

5. Impact on Village Bus Services and Internal Traffic
5. 影響屋苑巴士站及內部交通安排
The proposed facility is located close to the Palm Springs village bus stops and internal transport areas. Frequent vehicle movements, loading and unloading activities may obstruct traffic flow and delay public or estate transport services used by residents.
申請地點鄰近 Palm Springs 村巴站及主要上落客區。未來頻繁的接送車輛、的士及救護車活動，可能影響交通流量及巴士運作，為居民日常出行帶來不便。

6. Health and Hygiene Concerns
6. 公共衛生及環境衛生關注
As many residents of the proposed care home may be elderly persons with chronic medical conditions requiring ongoing treatment, residents have concerns regarding possible health and hygiene

implications arising from the close integration of the facility with a busy shopping centre frequented by families, children and other residents. PS residents consider that these potential impacts should be thoroughly assessed and carefully taken into account during the planning approval process.
由於擬議安老院舍的部分院友可能屬需要長期醫療護理或持續健康管理的人士，因此居民關注該設施設於一個人流頻繁、經常有家庭、兒童及其他居民使用的購物中心內，可能對公共衛生管理、環境衛生及日常設施使用安排帶來額外壓力。居民認為有關潛在影響應在審批過程中獲得充分評估及考慮。

7. Planning Incompatibility with Existing Commercial Environment
7. 與現有商業及住宅環境並不協調
While we support the provision of elderly care services in principle, such facilities should be located at sites specifically planned and designed for institutional or welfare uses.
本人並非反對政府增加安老服務設施，但認為有關設施應設於規劃用途適合並能配合其運作需要的位置。
Locating an elderly home within the centre of a shopping mall primarily serving residents is incompatible with the original planning intention and may adversely affect the overall operation and attractiveness of the commercial facilities.
於以服務居民為主的商場核心位置設立安老院舍，與原有商業用途及規劃目的並不協調，亦可能影響商場的整體運作及吸引力。

Conclusion 結語
For the reasons set out above, I respectfully urge the Town Planning Board to reject this application and preserve the existing retail and community functions of Palm Springs Plaza for the benefit of current and future residents.
基於上述原因，本人懇請城市規劃委員會拒絕是次申請，保留 Palm Springs Plaza 原有商業及社區配套功能，以保障現有及未來居民之利益。

I further consider it unreasonable and unfair for the applicant to seek, after residents have settled in the estate for many years, a change of use of a core commercial and community facility into an elderly home. Such a proposal would materially alter the original planning concept and positioning of Palm Springs, upon which many purchasers relied when making their property investment decisions. Approval of this application would diminish the quality of life, convenience, community facilities and overall residential environment that residents have reasonably expected and enjoyed since purchasing their homes.

本人進一步認為，在居民入住多年後，申請人擬將原本規劃作商業及社區配套用途的核心商場位置改變為安老院舍用途，實屬不合理及對現有居民不公平。此舉實質改變 Palm Springs 原有規劃定位及發展理念，而這些均是許多業主當年置業時的重要考慮因素。如有關申請獲得批准，將削弱居民一直合理期望享有的生活質素、社區配套、居住環境及便利性。

Yours faithfully,
此致

City Planning Board

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
城市規劃委員會

Name 姓名： TSE SIU FUNG

[redacted]

1610 附加

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 謝子燁

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 12 日

Seq 1 1607
附件D

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

參考編號 Reference Number:	261013-155214-61874
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/10/2026 15:52:14
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. Queenie Ip

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 —— 破壞私人屋苑保安防線及寧靜環境

敬啟者：

身為加州花園的居民，本人對規劃申請編號 A/YL-MP/417（加州花園廣場擬議安老院）予以堅決反對。

加州花園屬低密度私人住宅區，一直實行嚴格的保安及出入管理。於屋苑中心地帶設立一所安老院，將對屋苑的保安防線及管理帶來無法承受的衝擊：

1. 閒雜人等大量增加： 安老院的營運需要大量員工（包括三更制護理員、清潔工）、外判醫療人員、派送物資工人，以及頻繁探訪的院友家屬。這些非屋苑居民每日大量湧入，將徹底破壞私人屋苑的封閉性與安全性。

2. 加重屋苑管理及維修負擔： 大量外來人流及車流必然會加速屋苑公共設施（如道路、商場公用洗手間、公共照明）的損耗。這些額外的維修及管理成本，絕對不應由無辜的加州花園小業主來承擔。

3. 夜間噪音及滋擾： 安老院為 24 小時運作，夜班員工交接、突發醫療事故引致的救護車出入等，將不可避免地在深夜產生噪音，嚴重滋擾鄰近居民的作息及私隱。

4. 啟勝管理公司一向就加州花園商場及停車場的管理嚴重疏忽，達致無人管理境界。尤其任由車輛違泊於加州大道商場外的村巴站停車上落客區。倘若於商場設安老院，屆時此等在安老院外處停泊車輛，實不堪想像。將嚴重影響附近來往車輛交通。

本屋苑並非設計作容納大型對外開放的機構設施。為保障私人屋苑居民的既有權益及居住安全，請 貴會否決此申請。

Seq 1 1610

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

參考編號 Reference Number:	261013-164030-06338
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/10/2026 16:40:30
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. TSE SIU FUNG

意見詳情
Details of the Comment :

Subject: Objection to Planning Application A/YL-MP/417 - Proposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Springs Plaza
主旨： 反對規劃申請 A/YL-MP/417 於 Palm Springs Plaza 設立安老院舍

Dear Sir/Madam,
敬啟者：

I am a resident of Palm Springs/Royal Palms and wish to express my strong objection to the proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) at Palm Springs Plaza.
本人為 Palm Springs/Royal Palms（加州花園/加州豪園）居民，現就擬於 Palm Springs Plaza 設立安老院舍（Residential Care Home for the Elderly）之規劃申請，謹此提出強烈反對意見。

1. Loss of Essential Retail and Community Facilities
1. 原有商舖及居民配套設施流失
The subject premises were originally designated for retail and commercial use to serve the daily needs of Palm Springs residents. Existing shops provide convenient services and amenities to the community. Conversion to an elderly home will reduce the availability of retail facilities and adversely affect residents' daily lives.
申請地點原本規劃作商業及零售用途，為 Palm Springs 居民提供日常生活所需服務。現有商戶一直為居民提供便利及支援。若改建為安老院舍，將減少商業配套設施，削弱商場服務功能，影響居民日常生活便利。

2. Inconsistent with the Original Development Concept
2. 與屋苑原有發展定位及銷售理念不符
When Palm Springs was marketed and sold, residents understood that the commercial areas would be used for retail shops, community facilities and assembly halls. At no time was there any indication that these premises might be converted into a Residential Care Home for the Elderly.
Palm Springs 出售時，居民一直理解有關商業樓面將作商舖、社區設施及聚會場所等用

途。當時並無任何資料顯示該位置將用作安老院舍。
Many purchasers made their decisions based on the planning concept, supporting facilities and living environment offered by the estate. The proposed change represents a fundamental departure from the original expectations of owners and residents.
不少業主正是基於屋苑規劃、生活配套及居住環境而作出置業決定。現時的改變已偏離居民當初購買物業時的合理期望。

3. Adverse Impact on Residents' Daily Use of the Shopping Centre
3. 對居民使用商場及日常生活造成影響
Palm Springs Plaza is the focal point of community life and currently accommodates a supermarket, gymnasium, vet care, ATM facilities, facial care services, convenience store, laundry shop, estate agency, tutorial centres and other community services.
Palm Springs Plaza 是居民日常活動及消費的核心場所，現設有超級市場、健身中心、動物美容、銀行ATM、便利店、洗衣店、地產代理、補習社及其他生活配套設施。
The proposed elderly home may create additional congestion within the shopping centre, reduce ease of movement for residents, and result in greater demand for common seating and public areas intended for residents and customers.
擬議安老院舍投入服務後，可能增加商場公共空間擠迫情況，影響居民通行及購物體驗，亦可能增加公共座位及休憩空間的使用壓力，而這些設施原本是為 Palm Springs 居民及商戶顧客而設。

4. Increased Traffic, Loading Activities and Noise Disturbance
4. 增加交通負荷、上落客活動及噪音滋擾
The operation of an elderly home will inevitably generate additional traffic movements, including taxis, rehabilitation vehicles, ambulances, visitors, staff transportation, medical transfers and supply deliveries.
安老院舍的日常運作無可避免會增加額外交通流量，包括的士、復康巴士、救護車、探訪人士、員工交通安排及日常物資運送等。
Such activities may occur throughout the day and night, particularly emergency ambulance calls and hospital transfers. This will increase noise, traffic congestion and disturbance to nearby residents.
上述活動有機會於全日甚至深夜進行，尤其涉及緊急醫療及救護服務時，將增加噪音及交通滋擾。
Palm Springs has long been promoted and valued as a low-density and tranquil residential development. The proposed use would undermine the peaceful environment that formed a key factor in residents' purchasing decisions.
Palm Springs 一直以低密度及寧靜舒適的居住環境作為重要賣點。有關改變將削弱屋苑原有生活環境，與當初居民置業時的重要考慮因素不符。

5. Impact on Village Bus Services and Internal Traffic
5. 影響屋苑巴士站及內部交通安排
The proposed facility is located close to the Palm Springs village bus stops and internal transport areas. Frequent vehicle movements, loading and unloading activities may obstruct traffic flow and delay public or estate transport services used by residents.
申請地點鄰近 Palm Springs 村巴站及主要上落客區。未來頻繁的接送車輛、的士及救護車活動，可能影響交通流量及巴士運作，為居民日常出行帶來不便。

6. Health and Hygiene Concerns
6. 公共衛生及環境衛生關注
As many residents of the proposed care home may be elderly persons with chronic medical conditions requiring ongoing treatment, residents have concerns regarding possible health and hygien

e implications arising from the close integration of the facility with a busy shopping centre frequented by families, children and other residents. PS residents consider that these potential impacts should be thoroughly assessed and carefully taken into account during the planning approval process.
由於擬議安老院舍的部分院友可能屬需要長期醫療護理或持續健康管理的人士，因此居民關注該設施設於一個人流頻繁、經常有家庭、兒童及其他居民使用的購物中心內，可能對公共衛生管理、環境衛生及日常設施使用安排帶來額外壓力。居民認為有關潛在影響應在審批過程中獲得充分評估及考慮。

7. Planning Incompatibility with Existing Commercial Environment
7. 與現有商業及住宅環境並不協調
While we support the provision of elderly care services in principle, such facilities should be located at sites specifically planned and designed for institutional or welfare uses.
本人並非反對政府增加安老服務設施，但認為有關設施應設於規劃用途適合並能配合其運作需要的位置。
Locating an elderly home within the centre of a shopping mall primarily serving residents is incompatible with the original planning intention and may adversely affect the overall operation and attractiveness of the commercial facilities.
於以服務居民為主的商場核心位置設立安老院舍，與原有商業用途及規劃目的並不協調，亦可能影響商場的整體運作及吸引力。

Conclusion 結語
For the reasons set out above, I respectfully urge the Town Planning Board to reject this application and preserve the existing retail and community functions of Palm Springs Plaza for the benefit of current and future residents.
基於上述原因，本人懇請城市規劃委員會拒絕是次申請，保留 Palm Springs Plaza 原有商業及社區配套功能，以保障現有及未來居民之利益。

I further consider it unreasonable and unfair for the applicant to seek, after residents have settled in the estate for many years, a change of use of a core commercial and community facility into an elderly home. Such a proposal would materially alter the original planning concept and positioning of Palm Springs, upon which many purchasers relied when making their property investment decisions. Approval of this application would diminish the quality of life, convenience, community facilities and overall residential environment that residents have reasonably expected and enjoyed since purchasing their homes.

本人進一步認為，在居民入住多年後，申請人擬將原本規劃作商業及社區配套用途的核心商場位置改變為安老院舍用途，實屬不合理及對現有居民不公平。此舉實質改變 Palm Springs 原有規劃定位及發展理念，而這些均是許多業主當年置業時的重要考慮因素。如有關申請獲得批准，將削弱居民一直合理期望享有的生活質素、社區配套、居住環境及便利性。

Seq1 1611

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

參考編號 **Reference Number:**	261014-121210-34710
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	14/10/2026 12:12:10
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. HO CHUNG KWAN

意見詳情
Details of the Comment :

加州花園屬純住宅,故反對有關定加入老人院經營. 影響周邊交通環境及衛生

Seq 1 1612

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

參考編號 Reference Number:	261013-161202-85811
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	13/10/2026 16:12:02
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:	夫人 Mrs. Stella Lau

意見詳情
Details of the Comment :

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

敬啟者：

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

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

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

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

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

在上述原因下，將商場舖位草率改裝為安老院是極度危險且不負責任的。懇請 城規會嚴格把關，否決此項申請。

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

參考編號 Reference Number:	261014-092014-91017
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	14/10/2026 09:20:14
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Cecilia Li

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對是次申請的理據如下：

一、嚴重增加交通負荷及安全隱患
加州花園一帶屬於低密度住宅區，道路設計主要應付居民日常出入。安老院舍落成後，將帶來大量家屬探訪的私家車流量，以及24小時頻繁進出的救護車。這不僅會導致社區道路嚴重擠塞，救護車的緊急出入亦會對居民（尤其是長者及兒童）的出行安全構成極大威脅。

二、造成無法彌補的噪音及環境滋擾
安老院舍需要24小時運作，其冷氣機組、抽氣系統、洗衣設備等長期發出的低頻噪音，加上救護車警號聲、人員進出及搬運物資的聲浪，將對僅一街之隔的住宅單位造成嚴重滋擾。本屋苑以寧靜居住環境見稱，此舉將徹底破壞居民的生活質素與作息。

三、規劃用途不符及社區配套嚴重不足
該地段原規劃為商業 / 商場用途，現擬改作社會福利設施，與周邊整體低密度住宅規劃格格不入。此外，安老院舍涉及高密度人員居住，對消防通道、無障礙設施、排污系統及衛生條件有極高要求。本人嚴重質疑該商場現有結構及配套根本無法負荷，恐埋下嚴重的消防安全及公共衛生隱患。

四、區內安老院舍已經飽和，無需重複建設
現時加州花園附近外圍的行人路上，已經有四間老人院。這證明區內對安老服務的需求已有足夠的供應。若再於本屋苑商場內增設一間安老院，只會導致區內安老設施過度集中及資源重疊，進一步加重周邊行人路及社區設施的負擔，實屬無必要之舉。

五、打擊物業價值及居住環境
在住宅密集的屋苑商場內設立安老院，無可避免會改變社區的整體氛圍，對居民的心理及生活質素造成負面影響。此舉將令加州豪園的居住環境大打折扣。

六、缺乏充分諮詢
是次申請對加州豪園及鄰近居民有重大影響，但事前並未見有充分的社區諮詢。本人強烈不滿申請人漠視居民知情權及意見。

Seq 1 1614

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月15日星期四 13:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: [redacted]
附件: HSE 16.pdf; HSE 15.pdf

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

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

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

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

本人：反對改變為安老院

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

簽署 Signature 日期 Date 15/10/2026

Seq 1615

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

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

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

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

本人：反對改變為安老院

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

簽署 Signature 日期 Date 15/10/2026

1616

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment (CHAU SHUK LAN)
簽署
Signature
日期
Date 14-10-2026

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

參考編號
Reference Number: 261015-110537-68050

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 15/10/2026 11:05:37

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

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Cheung Wing Shun George

意見詳情
Details of the Comment :

本人及家人同為加州花園居民，每天均使用加州花園廣場及周邊道路。經審閱申請人提交的《Revised Traffic Review Report》及《Responses to Comments Table》，本人認為該交通評估存在系統性重大缺失，回覆更是迴避核心質疑且誤導公眾。為維護社區居民權益與生活質素，本人及家人表示強烈反對，理據如下：

一、 漠視龐大民意與程序不公

截至2026年10月，城規會已收到高達 1,584 宗反對意見，反映居民高度擔憂。然而，申請人的回覆表僅籠統篩選12項作答，對居民（包括本人）提出的具體技術質疑採取選擇性回應。懇請城規會要求申請人全面回應，否則不應在資訊嚴重不對稱下審批。

二、 交通評估嚴重低估訪客出行流量

報告推算安老院在繁忙時段僅產生 2 至 3 架次車流，結論完全不成立。報告並未披露訪客出行模式假設。以 90 個床位、每位長者平均 2 名訪客推算，每日訪客達 180 人次。若在週末探訪高峰期有 30% 訪客（54 人次）到訪，以私家車/的士每車載客 1.5 人計算，一小時內即可產生 18 至 36 架次，與報告估算相差達十倍以上。申請人未能提供任何有關訪客出行的實地調查或科學計算。

三、 交通配套假設嚴重脫離實際環境

報告聲稱訪客可乘搭巴士 76K 及專線小巴 75 並步行 600 米進出。然而，加州花園範圍內並無任何公共交通服務，現有屋邨巴士並不開放給非住戶（訪客）使用。要求探訪者（包括幼童或年長家屬）在炎熱或惡劣天氣下步行 600 米極不現實，訪客實際上只能選擇自行駕車、的士或網約車，報告嚴重低估了私家車流量。

四、 忽略進出青山公路關鍵路口的交通影響

加州花園主要出入口經 Palm Springs Boulevard 連接青山公路（米埔段）。申請人僅以「與現有零售用途之出行總量相同」為由，拒絕提供該路口的通行能力、排隊長度及延誤評估。零售用途與安老院的探訪高峰時段並不重疊，新增車流極可能在特定探訪時間內於該路口形成瓶頸，引致車龍倒塞至青山公路，方法論在工程學上完全不成立。

五、 停車及上落客設施不足

報告指出安老院可使用的剩餘車位僅 33 個及 1 個上落客貨位。當探訪高峰期達到每小時 18 至 36 架次時，這些設施將在短時間內迅速飽和，迫使車輛在廣場周邊的單線道路上排

隊等候，直接癱瘓周邊交通。

六、 錯誤套用外區數據，缺乏實地調查

申請人盲目套用元朗「Golden Age Home」等項目的數據，卻未說明該處的交通可達性是否與加州花園相若。加州花園屬於缺乏公共交通的封閉式住宅區，特性極具特殊性，套用其他地點數據完全不具代表性。

七、 嚴重破壞社區安全與全天候噪音滋擾

申請地點位於居民日常活動的廣場。安老院引致的復康巴士、訪客車輛及救護車將頻繁進出。申請人稱「周邊住宅社區本身亦有緊急車輛基本需求」根本是誤導性言論，因為現有道路規劃並無預算安老院所帶來的額外醫療車流。此外，救護車警號聲、車輛引擎聲及院舍大型通風系統運作噪音，將全天候破壞加州花園一貫寧靜宜居的環境。

八、 與周邊規劃及土地用途互不協調

加州花園廣場的設計初衷是為屋苑居民提供日常購物及基本商業服務。將一個高達 90 個床位、高密度且需要高度醫療與後勤支援的社福設施硬性嵌入商場鋪位，與周邊低密度住宅的規劃意向完全背道而馳。

九、 土地契約與共用道路維修費用責任未明

根據香港路政署（HyD）的標準工程數據，一條標準的單車道雙向瀝青路面，其每年經常性維修成本高達港幣 $70 萬至 $80 萬，而每 6 至 10 年進行一次的結構性大重鋪費用更需港幣 $600 萬至 $880 萬。安老院帶來的重型復康巴士、高頻率的的士及物資運送車將加速主要內部共用道路的損耗。申請人於回覆中完全迴避了這筆龐大維修費用的分攤機制，嚴重損害住宅業主的權益。

Seq 1 1618

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

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

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

仅對擬議社會福利設施(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)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老路院舍用途。

5) 加重排污渠負荷，所有加州花園住戶及會所配套設施等都共用此排污系統，如設立安老院舍會嚴重令整個排污系統加重負荷而導致污水渠塞發臭及空氣污染。

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

簽署 Signature

日期 Date 16-10-2026

Seq1 1619

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 14/10/2026

Seq 1 1620

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

反對擬議社會福利設施（安老院）

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老院舍用途。

5) 加重排污渠負荷，所有加州花園住戶及會所配套設施等都共用此排污系統，如設立安老院舍會嚴重令整個排污系統加重負荷而導致污水淤塞發臭及空氣污染。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment LAI YAU THI

簽署 Signature

日期 Date 16-10-2026

Seq 1 1621

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月16日星期五 8:46
收件者: tpbpd/PLAND
副本: To Edward
主旨: A/YL-MP/417

類別: Internet Email

Dear Sirs/Madam,

Town Planning Board

We write to register our strong objection to the Section 16 application for a Residential Care Home for the Elderly (RCHE) at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1–G3 & G5–G8), Yuen Long.

Palm Springs is a low-density residential neighbourhood intentionallyplanned and zoned under "Residential (Group C)" for quiet living, with a small commercial plaza designed only to serve basic daily needs of residents. The proposed RCHE represents a fundamental change of use that is incompatible with the area's planning intention and will create significant adverse impacts on traffic, safety, neighborhood character, and daily living conditions.

1. Severe Traffic and Parking Impact Not Reflected in Applicant's Report

Although the applicant claims "nil/minimal traffic impact" (Section 4.3 of the Planning Statement), this conclusion does not reflect actual on-ground conditions at Palm Springs Plaza.

• The plaza already suffers from illegal parking, especially after the opening of the 24-hour gym. Cars routinely occupy village bus bays, obstructing public transport and creating safety hazards.

• The management company has not enforced parking rules, demonstrating that the existing car park and loading bays are not effectively managed.

• An RCHE will generate frequent visitor traffic, staff shift changes, medical deliveries, and service vehicles. The applicant's assumption that RCHE traffic equals retail traffic is unrealistic and unsupported.

• Ambulances will need priority access, yet Palm Springs Boulevard is a single carriageway local road with no dedicated emergency lane. Any blockage—already common—will delay emergency response and put elderly residents at risk.

These real-world conditions contradict the applicant's claim that "the existing 207 car parking spaces and 7 loading/unloading bays are sufficient" (Section 3.2.2). The Board should require on-site observations, not theoretical modeling.

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

2. RCHE Is Not Compatible With the Planning Intention of "Residential (Group C)."

The OZP states that R(C) zones are intended for low-rise, low-density residential developments, with commercial uses only to serve the neighborhood.

An RCHE is an institutional facility, not a neighbourhood-serving retail use. It introduces:

- high-intensity daily operations
- medical logistics
- staff shifts
- emergency vehicle movements
- visitor turnover

These characteristics do not align with Palm Springs' quiet, low-density planning intention.

3. Loss of Retail Facilities That Residents Rely On

The applicant claims the RCHE "would not substantially jeopardize the supply of retail facilities" (Section 7.3.1). This is misleading:

- The RCHE will occupy eight ground-floor shops, removing a significant portion of the already limited retail space.

- Palm Springs Plaza is the only commercial node serving Palm Springs, Royal Palms, and Wo Shang Wai.

- Residents rely on the plaza for daily essentials; reducing retail space will force residents to travel farther, increasing car trips and congestion.

The mall was never intended to host institutional facilities. Its purpose is basic daily convenience, not elderly care operations.

4. Inadequate Infrastructure for an Institutional Facility

The applicant states that the RCHE will only involve "internal A&A works" and is "technically feasible" (Section 7.4.1). However, feasibility does not equal suitability.

Palm Springs Plaza lacks:

- dedicated ambulance access
- medical waste handling facilities
- proper loading areas for frequent medical deliveries
- emergency evacuation routes suitable for frail residents
- separation between public retail foot traffic and vulnerable elderly residents

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy
These deficiencies pose health, safety, and operational risks.

5. Negative Impact on Community Character and Residential Amenity

Palm Springs is a quiet, family-oriented neighborhood. Introducing an RCHE will:

- increase noise from service vehicles and ambulance sirens
- increase foot traffic and non-resident presence
- reduce privacy and security
- alter the intended ambiance of a low-density estate

The applicant's claim that the RCHE "will remain compatible with the surrounding low-density low-rise rural setting" (Section 7.4.1) is not supported by the operational realities of an RCHE.

6. Precedent Risk

Approving an institutional use in Palm Springs Plaza will set a dangerous precedent:

- Other institutional or high-intensity uses may follow.
- The character of the entire neighborhood could be permanently altered.
- Residents' expectations based on the original planning intention will be undermined.

Conclusion

For the reasons above—traffic congestion, emergency access risks, loss of retail facilities, incompatibility with planning intention, inadequate infrastructure, and precedent concerns—we respectfully urge the Town Planning Board to reject the application.

Palm Springs residents support elderly care services, but such facilities must be located in areas properly planned and equipped for institutional uses, not in a small neighborhood mall within a low-density residential estate.

Yours faithfully,

A Monterey Resident
Palm Springs

Seq 1 1622

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

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月15日星期四 17:58
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期屋邨業主委員會反對申述書 12.10.2026.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: [redacted]

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

****

加州豪園 B 期屋邨業主委員會
Estate Owners' Committee of Royal Palms of Phase B

郵寄及傳真 (號碼: 2877 0245)
致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書
申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）
申述單位：新界元朗加州豪園 B 期業主委員會（代表加州豪園 B 期全體業主及住戶）

本會為加州豪園 B 期業主委員會，本苑及鄰近屋苑早前已就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟　貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，現代表加州豪園 B 期全體業主及住戶，表達極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。

[redacted]

惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，緊急車輛噪音影響輕微。

大量污水排放，增加屋苑的維修保養成本：惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。而商場原有的排污設計是排至加州花園污水廠經過濾後方可排出後海灣，大量日常污水排出，絕對增加加州花園維修保養的開支。變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。

另外，現有商場之排污及垃圾處理設施並非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。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題……如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾: 90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

[redacted]

加州豪園 B 期屋邨業主委員會
Estate Owners' Committee of Royal Palms of Phase B

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批准申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衛生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。本會代表加州豪園 B 期全體住戶，懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

加州豪園 B 期業主委員會主席
廖灼明 謹啟
2026 年 10 月 12 日

[redacted]

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

tpbpd/PLAND 1623

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月11日星期日 8:59
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 申請編碼A/YL_MP/417

類別: Internet Email

就擬議於加州商場設立安老院之反對意見

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

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

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

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

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

最後，申請人亦未有充分證明本區確有需要於該位置設立安老院，亦未交代是否曾評估其他更合適地點，例如獨立社區設施用地、政府預留土地或較少影響住宅配套的選址。因此，現階段難以證明是次改劃符合公眾整體利益。

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

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

參考編號 Reference Number:	261017-091419-72968
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	17/10/2026 09:14:19
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. Sze Kam Tui

意見詳情 Details of the Comment :

一、針對政府部門回覆的技術性反駁

政府部門雖然在技術層面沒有提出反對，但仔細審視其回覆內容，可見多項隱憂被輕輕帶過，值得在反對意見中逐一指出：

1. 地契限制（地政總署回覆7.3-7.4）：地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。申請人須另行申請豁免書，且地政總署強調「絕不保證會批准」，並須繳付十足市值補價及行政費。這意味着申請人是在明知違反地契的情況下強行申請，居民可據此質疑其誠信及項目的合法性基礎。

2. 交通及緊急車輛通道（運輸署及消防處回覆5.1-5.2、6.1-6.3）：運輸署僅確認有7個上落客貨位，並稱「至少1個」預留給安老院。但居民可質疑：1個車位是否足夠應付救護車、覆診接送、家屬探訪及日常物流需要？ 加州花園僅靠一條小路進出，緊急車輛能否順暢通行？消防處雖無原則性反對，但要求提交消防裝置圖則審批，反映消防安全存在不確定性。

3. 居民私隱及生活環境（規劃署回覆1.7）：規劃署承認安老院與對面民居僅相距約12米，僅靠窗簾及樹木遮擋。申請人稱私隱問題「極微」，但窗簾由安老院員工管理，居民無法控制何時被拉開。此外，安老院日常運作產生的噪音、異味及廢物處理等問題，均未在回覆中獲得妥善回應。

4. 商場零售設施供應（規劃署回覆1.4-1.5）：申請人聲稱改建不影響零售供應，但數據顯示商場空置率從2022年的8.9%急升至2026年8月的28.3%，反映零售需求正在萎縮。居民可指出：這並非「不影響」，而是申請人試圖以安老院填補日益嚴重的空置問題，背後動機是商業利益而非社會責任。

5. 無障礙設施及樓宇改動（規劃署回覆1.6）：申請人承認單位位置有台階，承諾提供斜坡。但斜坡的具體設計、是否符合《設計手冊：暢通無阻的通道2008》的標準，均留待日後建築圖則階段才處理，居民無法在現階段確保其可行性。

二、針對你五點核心意見的擴充論述

1. 城規會勿淪為建築商獲利工具

申請人在零售市道低迷、商場空置率持續攀升的情況下，將難以出租的舖位改作安老院，本質上是利用社會福利設施的名義處理商業燙手山芋。安老院一旦獲批，將為發展商提供穩定的長期租金收入，且不受零售市道波動影響。城規會作為法定規劃機構，職責是確保土地用途符合整體規劃意向及公眾利益，不應被發展商的商業計算牽着走。

2. 政府部門「無反對」不等於「贊成」

各部門的回覆本質上是技術性意見，僅代表在特定範疇沒有原則性反對，絕不等同於支持申請。多個部門在回覆中明確表示「詳細意見留待發牌或建築圖則階段」，意味着大量關鍵問題尚未解決。居民應明確指出：技術部門的「不反對」與規劃層面的「適宜性」是兩回事，城規會不應以此為由輕率批准申請。

3. 責任歸屬問題：一旦出事，誰來承擔？

規劃署的回覆已揭示多項未解決的隱患：地契違規問題（地政總署須另批豁免書）、消防裝置待審批、無障礙設計未落實、私隱問題僅靠窗簾處理。一旦安老院投入服務後出現問題，責任由誰承擔？是審批的城規會、發牌的社会福利署、還是無力阻止的居民？居民應要求城規會在批准前，確保所有技術問題均已妥善解決，而非將責任推給日後的發牌程序。

4. 不要被發展商的「假慈悲」蒙騙

申請人聲稱項目「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」。但事實是：加州花園並非缺乏安老設施的舊區，區內安老服務應由政府或社福機構在合適地點提供，而非在私人住宅商場內硬生生植入。發展商的「社會責任」包裝，實為利用社會需求為商業行為開脫。

5. 切勿忽視整體居民的反對

居民的反對並非情緒化，而是基於切實的生活影響：商場是居民購買日用品、外出用膳及社交聯誼的重要場所，改建為封閉式安老院將永久剝奪這些功能。政府部門回覆中多次提到「服務周邊居民」，但居民從未被正式諮詢。城規會在審批時應充分考慮居民意見，而非以技術部門的「不反對」作為批准的唯一依據。

三、結論

綜合以上分析，本反對意見書懇請城規會：

1. 正視地契違規問題——申請人必須先取得地政總署的豁免書批准，否則申請根本不具備合法基礎；

2. 要求申請人全面回應居民訴求——包括私隱、交通、緊急車輛通道、無障礙設施等具體安排，而非留待日後處理；
3. 考慮整體居民利益——商場是居民日常生活的重要設施，不應被發展商以「社會責任」為名犧牲；
4. 否決是次申請——在申請人未能解決上述根本問題之前，不應批准是次規劃申請。

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

參考編號
Reference Number: 261017-100650-47803

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/10/2026 10:06:50

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. Kong Chun Man

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處
關於：就規劃申請編號 A/YL-MP/417（進一步資料）提出反對意見
本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於 2026 年 9 月 29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1–G3及G5–G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬 24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。
3. 24小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院 24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
4. 實質剝奪地下逾 40% 核心民生商業樓面
申請改劃面積高達 973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾 40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。

5. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院 90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

提意見人： Kong Chun Man
住址：[redacted]
日期： 2026年10月17日

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

參考編號 Reference Number:	261025-175716-97554
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/10/2026 17:57:16
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. Kong Chun Man

意見詳情
Details of the Comment :

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

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見, 反對商場改變用途以營運安老院（申請評估嚴重不足）

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

執事主管公鑑，敬啟者：

本人為加州花園之業戶，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；因此，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。
1.1 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。
1.2 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨

運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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

3.1 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。

3.2 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。

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

四、 24小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

4.1 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。

4.2 安老院將設90 個床位，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，對私人屋苑原本的寧靜居住環境，構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請，在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面，轉為私營安老用途，卻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: 25 Oct 2026

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

參考編號
Reference Number: 261017-101520-47081

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/10/2026 10:15:20

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

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Law Wing Yim Winnie

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處
關於：就規劃申請編號 A/YL-MP/417（進一步資料）提出反對意見
本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於 2026 年 9 月 29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1–G3及G5–G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬 24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。
3. 24小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院 24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
4. 實質剝奪地下逾 40% 核心民生商業樓面
申請改劃面積高達 973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾 40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。

5. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院 90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

提意見人： Law Wing Yim Winnie
住址： [redacted]
日期： 2026年10月17日

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

參考編號 Reference Number:	261018-085736-79657
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	18/10/2026 08:57:36
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Nicholas Rushton

意見詳情 Details of the Comment :

In response to the Planning application A/YL-MP/417
SECTION 16 PLANNING APPLICATION FOR PROPOSED SOCIAL WELFARE FACILITY (RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY) IN "RESIDENTIAL (GROUP C)" ZONE AT PALM SPRINGS PLAZA (SHOP NOS. G1-G3 & G5-G8), YUEN LONG, NEW TERRITORIES

To whom it may concern,
I am writing to formally object to the above-mentioned planning application. I have reviewed the updated documentation and believe that this application should be refused on the following material planning grounds:

Update traffic report - A/YL-MP/417 FI(1)

Section 3.1 of the revised traffic impact report calculates the impact making reference to 2 data points, Annex C of Transport Planning and Design Manual (TPDM) Volume 1 Chapter 3 published by Transport Department and a self reference of the Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road – Tam Mi in Yuen Long.

Firstly the TD reference document rates of traffic for retail complex are based upon a generic retail complex, they are not representative of a retail complex which is the sole and primary facility for a residential estate of circa 1,400 large scale houses and a population of circa 4,000; when this is factored these reference rates would increase significantly. As a result of the above, the actual rates are much higher which is why in reality the drop off area and surrounding roads for palm springs plaza are significantly congested at peak hours now.

The self reference of Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road – Tam Mi in Yuen Long is unrealistic, they are suggesting that at peak times there would only be an additional 2 car units, are we to believe that there would only be 2 concurrent visitors for 90 elderly residents, served primarily by car.

The reason why the reference Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road – Tam

Mi in Yuen Long is unrealistic is because it has little parking and is served by public transport, it represents unrealistically low rates compared to Palm Springs scenario.

I would also note that the Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road – Tam Mi i n Yuen Long has its own self contained car park with only 5 space, adjacent to the facility, it is n ot located within an environment similar to that of palm springs and I would suggest that it is no t a relevant reference point for this application.

I would also note that the applicant has omitted to state that a number of the car park spaces in P alm Springs are rented full time by residents, therefore the available units stated is incorrect.

I would question the public transport provision, the bus stop located 600M away on Castle Peak Road is virtually unused by resident as they have the provision of the estate shuttle bus, which vi sitors of the proposed facility would not be permitted from utilising. The estate has no realistic p ublic transport links as they are not required by the local population, whom utilise the shuttle or private cars. Put simply the estate was not designed to receive public transport visitors.

I would once again bring your attention to the Golden Age Home for Senior Citizens at Castle P eak Road – Tam Mi in Yuen Long as a reference point, this is fully served by public transport wi th both 76K and GMB route stops directly outside; this is not reflective of the Palm Springs scen ario.

I would also challenge the use of the reference of Cartias Li Ka Shing Care and Attention Home in Tuen Mun, this again is not in the centre of a residential estate nor retail area, it is on the perip hery of a village type area.

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

參考編號 **Reference Number:**	261018-094334-95609
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	18/10/2026 09:43:34
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. Eric

意見詳情
Details of the Comment :

反對，缺乏交通配套，地址位於私人路段，現在繁忙時間交通已經擠塞

原來嘅地址本來是用作服務附近居民嘅商鋪， 不適合作老人居住用途

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

參考編號
Reference Number: 261018-143040-88338

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 18/10/2026 14:30:40

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

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Chan Wing Fong

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州豪園業主。在詳細審閱申請人就公眾意見及政府部門意見所提交的回應表後，本人認為申請人試圖以數字和規範企圖淡化安老院對本區產生的負面影響，其回應多處避重就輕，未能實質解決居民對交通、保安、生活配套及居住環境質素的極大疑慮。本人特此寫信向城規會提出針對性的進一步反對意見：

一、 駁斥「交通及泊車裝卸影響極微」之說法

申請人聲稱安老院取代零售店後交通車流相若，且商場現有207個車位及預留1個專用裝卸位已足夠需求。此說法完全忽略了安老院車流性質的特殊性：

* 車輛類型與停留時間截然不同：一般商場顧客車流隨買隨走、流動性高；但安老院的探訪車輛停留時間長（例如探訪高峰期為週末及假日），且會頻繁產生復康巴士、醫療物資貨車及救護車等大型或特殊車輛。
* 1個裝卸位極度匱乏：申請人僅承諾劃出「最少1個專用裝卸位」供安老院使用，若同時遇到復康巴士接送、醫療物資卸貨及緊急救護車到場，1個車位根本無法應付，屆時車輛勢必佔用商場周邊的私家路（如加州大道/向日葵徑）停泊，引發嚴重交通擠塞，甚至阻礙緊急救援通道。

二、 駁斥「前身為幼稚園/不影響民生配套」之說法

申請人強調申請地點部分前身為幼稚園/幼兒中心（約701平方米），並指商場仍保留約84%零售樓面，故對民生影響輕微。此為偷換概念：

* 學校與24小時安老院性質完全不同：幼稚園運作時間僅限平日日間，無夜間留宿、無24小時人流、更無救護車緊急出入，對社區噪音及治安的影響極低；相反，安老院為24小時連續運作設施，兩者對社區的打擾程度根本不可同日而語。
* 大幅削減地下黃金零售樓面：商場地下（G/F）最方便居民作日常採購，改建安老院直接佔用近千平方米的地下鋪位，削弱了社區日常商業運作的彈性與多樣性，直接損害居民的生活便利度。

三、 駁斥「預約管理與樹木遮擋即可解決治安及私隱問題」之說法

申請人提出以「每床位限2名訪客並需預約」、「夜間僅3名員工」以及「安裝窗簾及利用現有樹木遮擋」來證明私隱及治安影響極微。相關措施流於表面，無法根治問題：

* 外來人流難以有效管制：除了預約的探訪者外，每日還有大量的餐飲/醫療外判人員、

護理員及物流送貨人員頻繁出入。低密度屋苑本身人口結構簡單，安老院引入大量非本區居民，極易造成治安漏洞。

* 突發救護與噪音滋擾無法預測：申請人聲稱救護車一般不會開啟警號，但突發醫療狀況難以預料，深夜救護車的閃燈、引擎聲及人員會合運作，必然對相距僅約12米的向日葵徑住宅居民造成嚴重噪音與夜間滋擾，絕非「拉上窗簾」即可解決。

四、 駁斥「以元朗區整體床位短缺作為強行植入之理據」之說法

申請人引述數據指元朗區安老床位短缺達2,250個，企圖以社會福利需求作為改建的強烈理由。然而，填補區內床位短缺不應以犧牲現有低密度社區的居住環境為代價：

* 政府已有整體土地規劃：元朗區的安老床位需求，應透過政府在「北部都會區」及各大新發展區預留的政府、機構或社區（GIC）用地進行系統性規劃興建，而非由私營機構以商業模式，強行植入私人低密度住宅區的附屬商場內。

* 偏離低密度住宅的規劃原意：加州豪園所在的「住宅（丙類）」分區意圖為維護低密度、低高度的優質居住環境。在此處強行設立高密度的90床位安老院，完全違背了該區原有的土地規劃定位。

結語及訴求

綜上所述，申請人提交的回應僅為其規劃申請作表面上的技術飾詞，未能解決安老院運作對加州豪園及周邊低密度住宅區在交通安全、治安維護、噪音滋擾及民生配套上的根本衝突。

本人再次嚴正要求城市規劃委員會秉持專業及客觀原則，重視在地居民的合理訴求與切身利益，堅決駁回是次規劃申請。

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

參考編號 Reference Number:	261018-175903-13955
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	18/10/2026 17:59:03
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. Jonathan Wong

意見詳情
Details of the Comment :

• 公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。
o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。
o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。

o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。

o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。

o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。

o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？

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

參考編號
Reference Number: 261018-180343-94536

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 18/10/2026 18:03:43

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. Jason Wong

意見詳情
Details of the Comment :

• 公然自相矛盾的規劃理據： 申請人積極地反駁其自身的規劃理據。他們聲稱安老院以商業模式營運，是為了滿足「住宅（丙類）」地帶的「地區需要」，以此將其合理化。然而，他們同時又指出，設立該設施是為了應對元朗區高達2,250個安老院宿位的大幅短缺。一個旨在填補全區短缺的90個宿位設施，不可避免地會吸引來自社區以外的居民、員工和訪客。這根本上違背了「住宅（丙類）」地帶旨在限制商業用途僅服務當區低密度住宅社區的規劃意向。
o 問題： 申請人將如何嚴格限制只錄取本區居民，以符合「住宅（丙類）」的規劃意向？如果該設施對全區開放，他們又怎能妄稱這不會破壞該地帶以低密度為主的地區性規劃意向？

• 具欺騙性且存在根本缺陷的交通評估： 申請人的《經修訂的交通評估報告》使用了極具誤導性的數學把戲來聲稱交通影響「無/極微」。他們僅僅是將新安老院產生的車程數量減去損失的零售空間預計車程，便得出淨差異為零的結論。這刻意忽略了相關車輛在性質上造成的滋擾。本區居民駕駛私家車去買菜，與16座復康巴士、重型臨床廢物收集車或救護車穿梭於寧靜的住宅區，兩者有著本質上的區別。此外，申請人無恥地將本設施與位於屯門的明愛李嘉誠護理安老院進行比較，以此作為這間90個宿位的設施僅提供一個上落客貨車位的藉口。屯門是一個高度城市化的地區，其交通基建與依賴汽車、低密度的加州花園郊區截然不同，這是一個完全無效的基準。
o 問題： 申請人如何能將標準的零售購物車程，與重型、特殊的醫療運輸車輛駛入低密度社區的影響視為完全相同？為何要用屯門市區的設施作為標準，來合理化加州花園極度不足的上落客貨設施？當這個唯一指定的上落客貨車位無可避免地被佔用時，救護車、復康巴士和送貨卡車到底要在哪裡排隊等候？

• 極度不足且脫離現實的上落客貨設施： 為一個擁有90個宿位的護理安老院僅分配「最少一個」上落客貨車位，是極不負責任且嚴重脫離營運現實的做法。申請人無視了安老院會產生大量特殊的日常交通需求，包括復康巴士、救護車、非緊急醫療運輸車和臨床廢物/膳食運送車等，這些車輛的運作時間表與標準的零售送貨完全不同，根本不能相提

並論。

o 問題： 有何嚴謹的實證數據可以證明，單單一個上落客貨車位就能應付救護車和臨床送貨卡車同時到達的情況？當這個唯一的車位被佔用時，緊急車輛是否會被迫阻塞當地的住宅通道或剩餘的零售車位？

• 傲慢地漠視地區零售設施的流失： 永久改建 G1-G3 及 G5-G8 號商舖，將失去近 973.8 平方米的優質地面商業空間（佔商場總樓面面積的 16%）。申請人草率地忽視了此影響，竟然建議居民開車 10 分鐘到錦綉花園市中心、峻巒 (Park Circle)、爾巒 (RIVA) 或形爾 (Skycity) 等其他屋苑去滿足他們的零售需求。迫使本區居民驅車前往其他屋苑使用社區零售服務，完全違背了建設這個旨在服務加州花園及加州豪園社區的商業廣場的初衷。

o 問題： 為什麼加州花園的居民要被迫將日常經濟活動轉移到鄰近屋苑？申請人是否真心認為，為了全區性的社會福利設施而犧牲不可或缺的地區零售設施，符合鄰近社區的最大利益？

• 對長者康樂空間的交代含糊不清、無法接受： 申請人未能就專屬的戶外康樂空間提供具體計劃，僅表示長者「如認為合適及在評估長者安全後，將來可享用」商場現有的戶外露天空間，這是一個巨大的危險信號。這種模稜兩可的回應證實了目前的設計中根本沒有為這90位居民整合任何安全、專用且可即時使用的戶外設施，令人嚴重質疑該擬建設施的實際居住質素。

o 問題： 為什麼這項申請可以在沒有最終確定、具體的長者康樂空間規劃下繼續進行？體弱的長者是否會被迫與一般購物者共用公共商場空間？在這些共用區域內，誰來承擔他們的安全責任？

• 為緊急車輛造成的嚴重滋擾尋找薄弱藉口： 照顧長者居民的90個宿位設施，無可避免地會增加前往商場的緊急醫療呼叫頻率。申請人試圖淡化此事，辯稱除非遇到塞車或紅燈，否則緊急車輛不一定會一直開啟警報器。這完全忽略了一個現實：無論是否持續使用警報器，大量重型緊急車輛全天候運作，都會從根本上破壞低層、低密度住宅區的寧靜環境。

o 問題： 對於這個具體規模的90個宿位設施，預計每天救護車和非緊急醫療運輸的呼叫頻率是多少？申請人如何保證這個低密度住宅區的寧靜環境不會被全天候的緊急運作所破壞？

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

參考編號 **Reference Number:**	261019-151101-29715
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	19/10/2026 15:11:01
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Woo Ip Siu

意見詳情
Details of the Comment :

Re : Objection to the application for the change of land use- 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:擬議社會福利設施(安老院)]
In reference to the above application for change of land use. I am in objection to the above change of land use. The objection to the above change of land use is based on below reasons.
1.Loss of Retail/Community Amenities: Converting retail shops reduces the availability of daily-necessity stores and services for local residents in the neighbourhood.
2. Traffic and Access Concerns: An increase in ambulance visits, medical deliveries, and visiting families can strain local estate access and parking.
3. Environmental and Health Concerns: Residents often worry about noise, localized congestion, or strain on sanitary facilities.
4.Privacy, the shopping centre location is in the heart of the residential area which is developed with high privacy residential area. This plan is set on the original land use. The change of use of the shopping centre and nearby area is in breach of the original (商場或周邊改建可能涉及違反原有地契). It will cause significant impact of privacy and security . This will cause nuisance to the residents along the Sunflower Path. (around 10 of them)

5. The site is far from hospital and clinical service. No enough supporting facilities are available to reach the site in 10 -15 minutes.
6. The number of beds is large in such a small premises, which is not suitable for accommodating the elderly people.
7 .The Palm Spring Plaza is within the enclosed area of Palm Springs residential area. Visitors need to pass a security gate on the Palm Spring Boulevard and the narrow road of Sunflower Path, before accessing the shopping plaza. The original road design is for Palm Spring residents as major users. It is one way in both direction. The change to elderly home will cause much excessive daily traffic to the whole estate. The limited road also cause safety hazard for the proposed elderly home, as the emergency car service (ambulance service and fire service) , can not reach the

site easily.

8 .The number of parking space is very limited, which will not be able to accommodate those influx of visitors if the elderly home is set up. The access to the parking lot will be via the Sunflower Path, which is narrow and is a private road open to Palm Spring residents. The current loading bay of the shopping centre is not sufficient for the daily use of the current tenants and residents in the shopping centre.

9 .There is regular shuttle bus running in Plam Spring, which connect Palm Spring to Yuen Long and Sheung Shui city center. The number of 50 seats coach is 4-5 run per/hour, plus a 20 seat minivan of 2-3 runs per hours. There is a stop in front of the shopping centre. These has caused a regular and heavy traffic in Palm Spring Boulevard. In the shopping centre, there is a online shopping pick up point, lots of traffic is visiting the shopping centre to collect the parcels, this has caused unexpected traffic loading to the existing road. Police has been called in to control the traffic and to issue illegal parking tickets. This demonstrated the road is already under heavy usage and lack of capacity to accommodate extra traffic caused by elderly home.

(10) Has looked into the area near the proposed site, there is not enough open area for the future elderly people to exercise. On the south side of the site, there is original fountain design which is now stop working. The fountain is a "1 m deep x 2-3 diameter" hollow on the ground. This will create a hazard for the elderly when moving around.

(11) The site is only 15 -20 m away from the closest residential flat. It is the measurement from the wall of the site. Between the site and the residential area , there is only a narrow road of~ 6-8 m width for both way and length is ~100 m. Such a narrow road will be a bottle neck for accessing the elderly home. The increase in visitors will cause traffic jam for the current resident sure , through out the weekdays and more severe during weekend time. The bottle neck is the junction between the Sunflower path and Palm Spring Boulevard. The Sunflower Path is a private road belong to the residents in Palm Spring, not the shopping centre owner. There is chance for the resident to reject to open the road for public access. With the closure of the Sunflower Path, there is not enough road accessibility for the elderly home.

(12) The influx of visitor in the Sunflower path will cause nuisance for house owner along the Path, as by now only few local resident will walked pass those houses.

(13) The crossing of the road from castle peak to Roya Palm Spring , ha snot proper pedestrian crossing facilities + the one across the Sunflower path,

(14) there is a dangerous T-type cross road between Palm Spring Boulevard and Sunflower path, in which there is no clear sign to stop before making a right turn. Has seen a lot of fast moving car to make a sharp turn. This pose potential danger for external visitors which are not familiar of the traffic condition.

(15) The impact on the pedestrian needed to be considered. Refer to the elderly home layout The entrance to the elderly home is next to a pavement that is quite narrow of 3-5 m width. In case there is transfer of the elderly on wheeled stretchers or gurney or wheel chairs , then it may cause impact to other pedestrians.

(16) On purchasing the current residential area, the original land deed (原有地契)has not listed such elderly home usage in the shopping center. The developer has breached their commitment to the residential property owners. This has destroyed the original commitment of a quiet and high privacy residential development offered by the developer.

(17) The original property Palm Spring was developed with objective of high privacy residential area and good safety . The influx of the large number of visitors, the daily transportation of material to support the elderly home operation, the unavoidable ambulance car travel to the elderly home will destroy the original quiet and high privacy design and safety , which the developer has promised. Sun Hung Kai is the developer of the property, and the shopping centre was also owned by same property developer. To allow the use as elderly home is a breach of commitment for the residents in Palm Springs

(18) Beside the Plam Spring area is situated in the Mei Po marshland area, there is strict control of the sewage discharge on the amount and the water quality. The original design of the sewage t reatment plant in Palm Spring, was made in early 1980s, will not be able to handle extra dischar ge after the elderly home is built. The amount and type of discharge is very different from comm ercial shop. The difference is the discharge water for washing the human body in elderly home, t he discharge water for the kitchen , the discharge of water for washing the linen of the elderly ho me. By now there is no such type of waste water generated from the pure commercial centre. Th e amount of medical waste (syringe, drug bottle, drug packing material) produced in elderly ho me is much more than the commercial shops and is nuisance for the residents in Palm Spring.

(19) The lack of property maintenance of the shopping centre is clear. Example , the smelly publ ic toilet in the G/F; the always flooding floor after heavy rain; the lack of proper rubbish storage facility; the lack of proper road crossing facility (between the shopping centre and the pavement along the Palm Spring Boulevard. The lack of capacity to properly manage a commercial premis es will be an implication of further deterioration of the shopping centre , which will cause nuisan ce for more than 1000 household in Palm Spring.

(20)The solid waste of incontinence Pads, standard diapers and incontinence pads soiled only wi th urine or stool will be big. This will increase the number of rubbish bin to store up those rubbis h before the those material is emptied. The visit of the rubbish lorry will be more than usual. Thi s has created another issue for the resident near the Sunflower Path.
(21)Looking at the elderly home layout, the kitchen area is very close to the residential flat, whi ch is only 15-20 m away from the nearest house on the Sunflower Path. Besides there is chance t he Kitchen exhaust will be facing the parking area and cause nuisance for the users of the car pa rk , the nearby resident, the pedestrian.
(22) In the nearby Palm Spring Club House, which is less than 500 m away , there is exhaust fro m the kitchen which is facing the entrance area of the premises which applied for the elderly ho me.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 1633

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月20日星期二 8:24
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Objection to A/YL-MP/417
附件: objection to application.pdf

類別: Internet Email

Dear Sir/Madam,

As a resident in Royal Palms, Yuen Long since its inception, I strongly oppose to Application No. A/YL-MP/417. Please find enclosed my opinion.

Thank you very much for your attention.

LIU, Kong Man

To: Secretary of Town Planning Board

Objection to Application No. A/YL-MP/417

Location: Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8, Lot 4750 RP (Part) in D.D.104

Proposed Use: Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)

I would like to express my comments to the above application as follows:

1. According to the comment 7.2 from Lands Department, the proposed Social Welfare Facility "Residential Care Home for the Elderly" (RCHE) is a breach of Conditions of Exchange dated 28 September 1980 governing the Lot; it should not be approved at all.

2. There is a self-pick-up point for online shopping on 1/F of Palm Springs Plaza, the pick-up / drop-off bay outside Palm Springs Plaza is frequently congested with vehicles of shoppers picking up their goods. It is already affecting the traffic flow of shuttle buses and cars on Palm Springs Boulevard. Visitors' vehicle to the proposed RCHE would add congestion problem to the pick-up / drop-off bay. This will increase probability of conflict between vehicle drivers and disturb peace of the neighbourhood.

   Did the revised traffic review take into consideration that the visiting hours of the proposed RCHE is from 10:00am to 8:00pm daily and 2 visitors per bed is allowed at the same time?

3. The Palm Springs Plaza is for commercial use NOT intended for persons staying overnight. The proposed RCHE violate the planning intention with 90 beds for the elderly and 3 staff staying overnight which affects the tranquillity of the neighbourhood, not to mention possible late night / early hours ambulance traffic not unusual for elderly homes.

4. The layout of the proposed RCHE with 90 beds (mostly 2 beds in a room, not sure if the partition of the room is up to the ceiling or just halfway) only meets the minimum requirements / prevailing relevant regulations of Social Welfare Department. The staffing of 32 people does not meet the EA1 requirement of Social Welfare Department Enhanced Bought Place Scheme for Residential Care Homes. I would like to know what would be the target residents of the proposed RCHE? Elderly that can take care of themselves or elderly who suffer from poor health or physical/mild mental disabilities with deficiency in activities of daily living? Would the residents be recipients of Comprehensive Social Security Assistance Scheme?

   If target residents of the proposed RCHE are potential recipients of Comprehensive Social Security Assistance Scheme, then it is profoundly unsuitable for it to be put in the arcade of a private real estate which aims to provide a serene living environment, and it tarnishes the reputation of SHK as a reputable developer.

5. The proposed RCHE is a total mismatch to the low-density middle-class neighbourhood and will create social conflict between residents of Palm Springs, Royal Palms and outsiders frequently visiting the facility. Most importantly, owners of Royal Palms and Palm

Springs shoulder the operation and maintenance costs of the main road Palm Springs Boulevard and it is totally unacceptable for SHK to lease out the said plot to an elderly home, with dire consequences to deterioration of the road and direct implications to the financial burden of the owners, and with no prior consultation at all.

Based on above reasons, the proposed RCHE of Application No. A/YL-MP/417 will bring about irreversible negative impact to the residents of Palm Springs and Royal Palms. I sincerely hope Town Planning Board Members could listen to the views of the community and veto the application to maintain the quality of life and well-being of the residents in our neighbourhood.

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

1634

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月17日星期六 12:41
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Reject letter for A/YL-MP/417
附件: Reject Letter 2026-10-17.pdf

類別: Internet Email

Dear Sirs,

We are one of the resident in Royal Palms, please see attached reject letter for your consideration.

Best regards,
Winnie Woo

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

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

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

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

反對擬議社會福利設施(安老院)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 17-26-2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 1635

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月19日星期一 20:19
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: Comments on A/YL-MP/417
附件: A_YL-MP_417 FI(1) Revised Noise Impact Review (Appendix C)-11-12.pdf; A_YL-MP_417 FI(1) Revised Traffic Review Report (Appendix E)-10-10.pdf; comment_form_A_YL-MP_417_JW.pdf; comments.pdf

類別: Internet Email

Dear Sir/Madam,

Attached please find my comments to the Application No. A/YL-MP/417.

Regards,
Wong Yuk Lin Jane

1635

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

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

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

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

簽署 Signature

日期 Date 2026-10-19

To: Secretary of Town Planning Board

Objection to Application No. A/YL-MP/417

Location: Palm Springs Plaza (Shop No. G1-G3 and G5-G8, Lot 4750 RP (Part) in D.D.104

Proposed Use: Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly)

I would like to express my comments to the above application as follows:

1. According to the comment 7.2 from Lands Department, the proposed Social Welfare Facility "Residential Care Home for the Elderly" (RCHE) is a breach of Conditions of Exchange dated 28 September 1980 governing the Lot; it should not be approved at all.

2. There is a self-pick-up point for online shopping on 1/F of Palm Springs Plaza, the pick-up / drop-off bay outside Palm Springs Plaza is frequently congested with vehicles of shoppers picking up their goods. It is already affecting the traffic flow of shuttle buses and cars on Palm Springs Boulevard. Visitors' vehicle to the proposed RCHE would add congestion problem to the pick-up / drop-off bay. This will increase probability of conflict between vehicle drivers and disturb peace of the neighbourhood.

   Did the revised traffic review take into consideration that the visiting hours of the proposed RCHE is from 10:00am to 8:00pm daily and 2 visitors per bed is allowed at the same time?

3. The Palm Springs Plaza is for commercial use NOT intended for persons staying overnight. The proposed RCHE violate the planning intention with 90 beds for the elderly and 3 staff staying overnight which affects the tranquillity of the neighbourhood, not to mention possible late night / early hours ambulance traffic not unusual for elderly homes.

4. The layout of the proposed RCHE with 90 beds (mostly 2 beds in a room, not sure if the partition of the room is up to the ceiling or just halfway) only meets the minimum requirements / prevailing relevant regulations of Social Welfare Department. The staffing of 32 people does not meet the EA1 requirement of Social Welfare Department Enhanced Bought Place Scheme for Residential Care Homes. I would like to know what would be the target residents of the proposed RCHE? Elderly that can take care of themselves or elderly who suffer from poor health or physical/mild mental disabilities with deficiency in activities of daily living? Would the residents be recipients of Comprehensive Social Security Assistance Scheme?

   If target residents of the proposed RCHE are potential recipients of Comprehensive Social Security Assistance Scheme, then it is profoundly unsuitable for it to be put in the arcade of a private real estate which aims to provide a serene living environment, and it tarnishes the reputation of SHK as a reputable developer.

5. The proposed RCHE is a total mismatch to the low-density middle-class neighbourhood and will create social conflict between residents of Palm Springs, Royal Palms and outsiders frequently visiting the facility. Most importantly, owners of Royal Palms and Palm

Springs shoulder the operation and maintenance costs of the main road Palm Springs Boulevard and it is totally unacceptable for SHK to lease out the said plot to an elderly home, with dire consequences to deterioration of the road and direct implications to the financial burden of the owners, and with no prior consultation at all.

Based on above reasons, the proposed RCHE of Application No. A/YL-MP/417 will bring about irreversible negative impact to the residents of Palm Springs and Royal Palms. I sincerely hope Town Planning Board Members could listen to the views of the community and veto the application to maintain the quality of life and well-being of the residents in our neighbourhood.

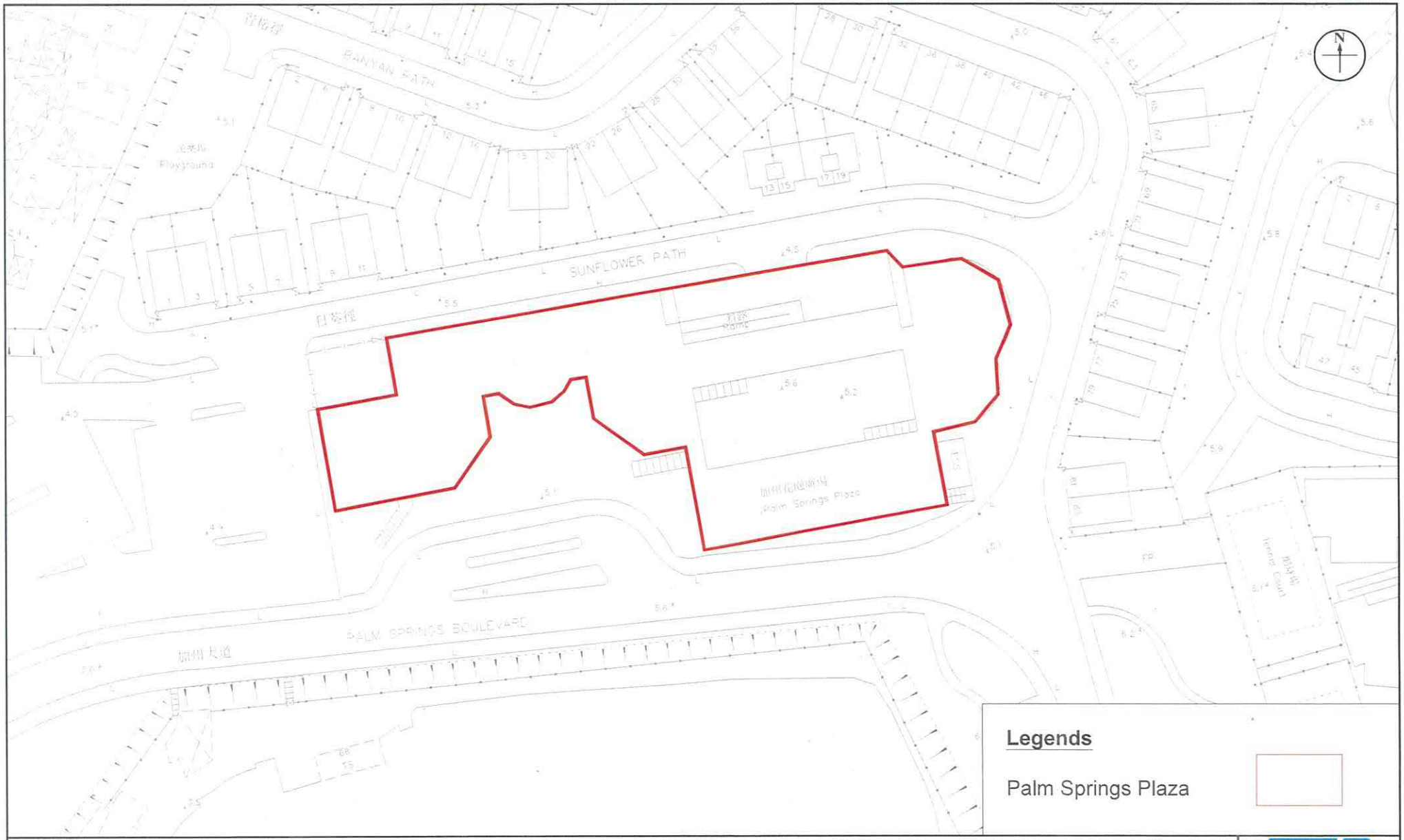


Figure: 1.1	RAMBOLL
Title: Location of Palm Springs Plaza and its Environs	Drawn by: SC Checked by: TC
Project: Section 16 Planning Application for Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) in "Residential (Group C)" Zone at Palm Springs Plaza (Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Yuen Long, New Territories	Rev.: 1.0 Date: Jun 2026

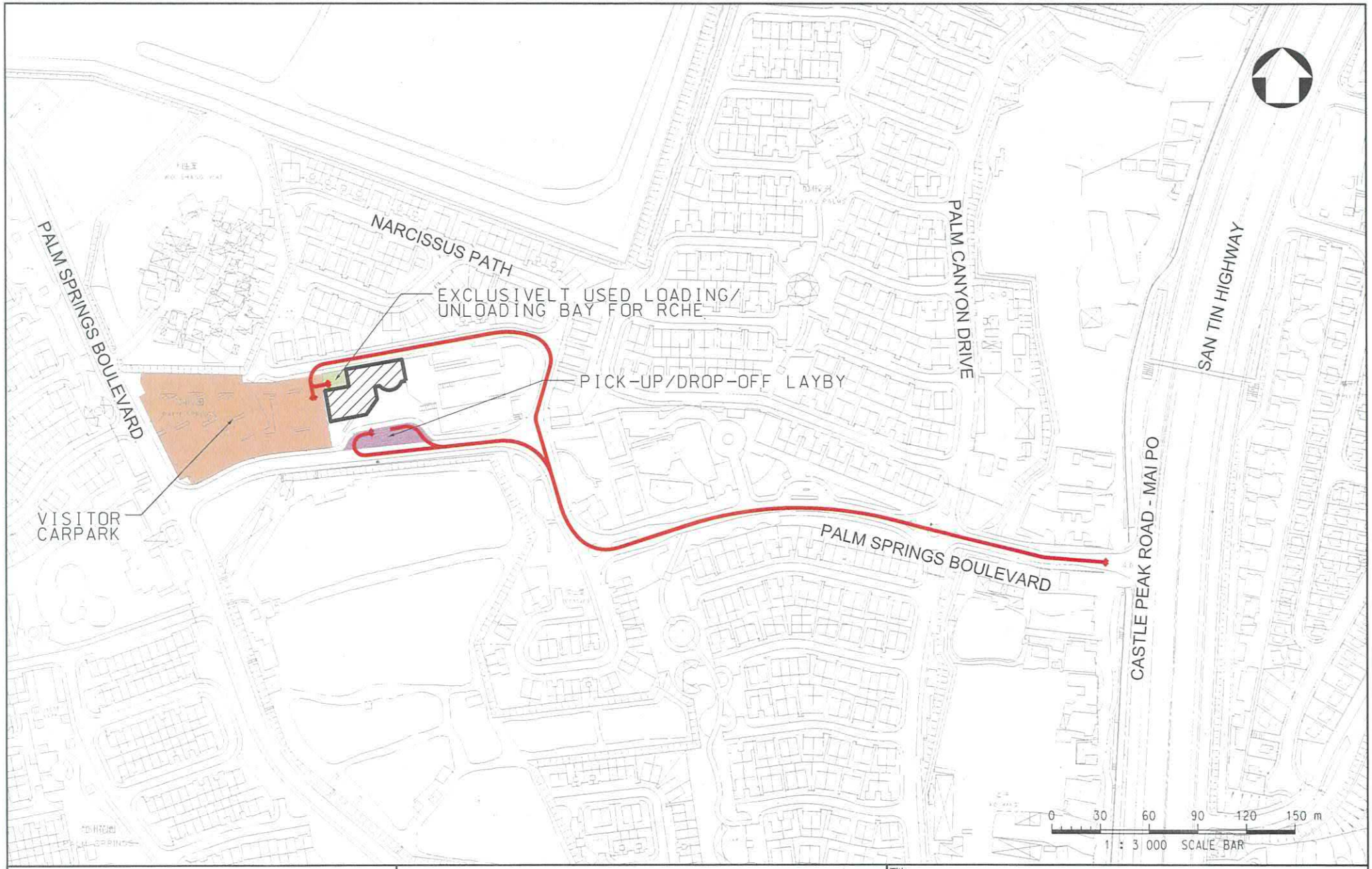
Q:\Projects\SHKPS-EHEI00\05 Assessments\04 SIA\Site Location.dwg

Figure 1.2 Layout of RCHE



alliance architects limited	Project Title: Section 16 Planning Application for Proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) in "Residential (Group C)" Zone at Palm Springs Plaza(Shop Nos. G1-G3 & G5-G8), Yuen Long, N.T.	Drawn: XX	Date: JUNE 2026
		Check: DC	Scale: 1:180
			Job No. AA-26-442
			Drawing No.

REV	DATE	DESCRIPTION	REV	DATE	DESCRIPTION
A	20260609				



AtkinsRéalis

SECTION 16 PLANNING APPLICATION FOR PROPOSED SOCIAL WELFARE FACILITY (RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY) IN "RESIDENTIAL (GROUP C)" ZONE AT PALM SPRINGS PLAZA (SHOP NOS. G1-G3 & G5-G8), YUEN LONG, NEW TERRITORIES

Title

TRAFFIC ROUTINGS TO/FROM THE PROPOSED RCHE

Scale at A4	Date	Figure No.
1 : 3,000	SEP 2026	3

PRINTED BY: CHEU6310 03/09/2026 17:29:18
FILENAME: \\watkins.com\Project\CN\CNHK4\Project\5233072_SHKREA_Traffic\28.00 Working and Temporary\140 Palm Springs\CADT\N001-02\Figure 3.dgn
MODEL NAME: Default

1635

1636

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

反對擬議社會福利設施(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)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment Derick Wong

簽署 日期

Signature Date 16-10-2026.

1637

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

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

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

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

反對擬議社會福利設施(安老院)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老院舍用途。

安老院舍日常運作產生大量醫療廢物及衛生餐食供應，而產生大量污水及垃圾、居民憂慮現時的設備不足以承受而影響環境衛生。

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

簽署
Signature

日期
Date 13/10/2026

1638

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

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

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

反對擬議社會福利設施(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)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。
安老院的進駐可能改變人流結構，進一步限制商戶組合。
4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老院舍用途。

5)安老院日常運作涉及大量醫療、個人衛生及餐飲供應，而產生的污水及垃圾，居民擔憂現時的污水及廢物處理設備不足以應付，因而影响環境衛生。

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

簽署
Signature

日期
Date 13/10/2026

1639

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

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

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

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

反對擬議社會福利設施(安老院)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老院舍用途。

5) 污水處理設施不足以承受老人院舍運作。另安老院日常涉及大量生活及醫療廢物，或影響環境衛生。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 13/10/2026

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

1640 to 1649

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月20日星期二 16:01
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件:	2026.10.20 - 10封.pdf
類別:	Internet Email

敬啟者：

現附上 10 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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Tan Pui Wan

簽署:

電話: [redacted]

日期: 18/10/2018

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: CHIU SING SUN

簽署 : Chiu

電話: [redacted]

日期 : 19-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 王海蓮

簽署: 王海蓮

電話: [redacted]

日期: 8.10.2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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 Wah Suk CHI

簽署：

電話：[redacted]

日期：18/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: Liu Chiu Fun

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 19/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Wu Sin-wai

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 19/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Wu Hin Nam

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 19/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 陳家傑

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 19/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 陳俊勳

簽署 : Yat-Chan

電話: [redacted]

日期 : 19/10/26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 蘇玉平

簽署: Su Yuk Ping

電話: [redacted]

日期: 14/10/2026

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

參考編號
Reference Number: 261020-155039-36502

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/10/2026 15:50:39

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

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

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：
本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了再次重申最強烈之反對立場外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見
申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。
1． 是否有偏向發展商之嫌？
城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2．制度不公：無限 Loop 消耗居民資源：發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境
即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：
1．違背規劃原意與確定性： 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2．交通及公共安全隱患： 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3，空間密集與衛生污染： 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！

反對人： 加州豪園業主

日期： 2026年10月20日

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

參考編號
Reference Number: 261020-161051-91356

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 20/10/2026 16:10:51

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: 夫人 Mrs. Wong

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂
車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。
道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。
不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意
背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。
加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。
惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。
申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。
而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。
噪音滋擾：90張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

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

六、區域安老設施
申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348及A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。
加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批准申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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。

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

參考編號 Reference Number:	261020-163528-31165
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	20/10/2026 16:35:28
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Dawn Wong

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，

懇請城規會嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

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

參考編號 **Reference Number:**	261021-111808-89156
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	21/10/2026 11:18:08
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	先生 Mr. Charles YEUNG

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對元朗加州花園商場（Palm Springs Plaza）G1-G3、G5-G8 號鋪，改建為 90 床位安老院之第 16 條規劃申請，理由如下：

第一，項目未能證明與「住宅（丙類）R (C)」地帶規劃意向兼容。R (C) 核心為低層、低密度住宅區，容許的社福設施應以服務本區的日間鄰舍設施為主。本項目屬 90 床位留宿式私營安老院，會引入大量外來留宿長者、員工及探訪人士，改變屋苑原本居住人口性質。雖安老院屬第二欄用途，但規劃許可並非自動批准，申請方未有充分論證項目與低密度住宅環境兼容。

第二，項目存在重大地契及落地不確定性。地政總署已表明，有關地段原有地契條款並不允許安老院用途；即使城規會批出規劃許可，地政署擁有絕對酌情權，不保證批出豁免或修訂地契，或會要求高昂補地價。城規會不應預設地政部門一定同意，現階段項目能否落實仍存重大變數。

第三，交通評估報告的計算基準存有缺陷。報告以商場滿租零售的理論車流作比較基準，但加州花園商場近年空置率持續高企，2026 年 8 月空置率已達 28.3%，申請範圍本身已長期部份空置。將空置鋪位改作安老院實際會帶來新增車流。安老院車流包括輪班員工、家屬探訪、隨時出動的救護車，時段分佈與零售截然不同；所謂專用裝卸位只屬申請人書面承諾，並無強制約束條件。加上附近公共交通不便，長者及探訪人士大多依賴車輛，會加重屋苑狹窄內部道路負荷。

第四，環境評估有不足之處。噪音報告只評估持續道路交通噪音，未有充分考慮夜間救護車引擎、搬運輪床等人為突發滋擾。污水評估同樣採用滿額商場作基準，而非商場真實營運排污量；報告亦未有提供屋苑私人污水處理廠的實際負荷及剩餘容量數據，安老院醫護生活污水的水質影響亦未作審慎評估。

第五，多項關鍵緩解措施均推遲至後續建築圖則、牌照申請階段。包括無障礙設施、鄰近民居私隱保障、消防疏散設計，本規劃申請階段並無具體設計可供審核。同時社署表明牌照要求於後期才審批，就算規劃申請獲批，亦不代表一定可以取得安老院牌照。

元朗區安老床位的整體缺口，並不等於本私人屋苑商場地點就適合興建留宿安老院。舊址曾用作幼兒園（日間服務），性質與 24 小時留宿院舍不能直接類比。綜合以上風險，本人懇請城規會否決本項申請。

1654

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：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)

(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。安老院用途與其規劃不符，將破壞社區寧靜，並對交通，保安及生活質素造成嚴重影響。安老院應設於交通便利，鄰近醫療設施地段，而非依賴私家車及小巴的住宅區。(二)交通問題 - 加州花園交通嚴重依賴私家車，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4萬5千輛，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45-60分鐘車程，公共交通負荷將增加。最近公立醫院位於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6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，保安統屬無法隔離，居民安全及個人隱私或將受社區氣氛影響。(四)社區環境影響 - 安老院需後勤支持，包括醫療廢物處理，送貨及接駁車輛，將嚴重影響寧靜環境。加州花園平均價格約9千萬元，屬中端水平。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)民意 - 根據元朗區議會2026年諮詢，收集2000多居民意見，提出200項建議，不直接安老院。(六)綜合以上理由，本人堅決反對申請A/YL-MP/417。此項居民利益，建議署貴局拒絕申請，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 Ching Sandy

簽署 Signature _____ 日期 Date _____

1655

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

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

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

反對擬議社會福利設施(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)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老院舍用途。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 16-10-2026

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

1656 to 1657

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月21日星期三 11:28
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 提出嚴正反對申述書
附件: 反對申述書MHY.pdf; 反對申述書NYC.pdf

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書,

就城市規劃許可申請(編號：A/YL-MP/417)提出嚴正反對申述書(請見附件)
申請地點：元朗加州花園商場地下 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

If you have any questions, please feel free contact me at any time.

Best Regards,

Annie Cheung
[For Jacky Man]

加州豪園 B 期屋邨業主委員會
Estate Owners' Committee of Royal Palms of Phase B

致：加州豪園 B 期各業戶

有關：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）事宜

就擬於加州花園廣場地下（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）設立「社會福利設施（安老院）」之城市規劃許可申請（申請編號：A/YL-MP/417），由於申請人已就相關政府部門及公眾人士先前提出的意見作出回應，並向城市規劃委員會（城規會）提交了進一步資料，城規會現**再次邀請公眾提出意見**。本會對於城規會漠視近二千封反對意見，再次就有關嚴重影響民生配套、交通安全及居住環境的申請進行諮詢，表達極度遺憾與高度關注。

本會已將有關意見書放置於 B 期閘口及會所供業戶索取，同時亦已於 2026 年 10 月 15 日正式去信城市規劃委員會，就上述申請再次表達意見。

各業戶如欲提供意見，可親臨 B 期閘口或會所索取意見書，填妥後可於 2026 年 10 月 25 日或之前透過郵寄（地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓）、傳真（電話：2877-0245）或電郵至 tpbpd@pland.gov.hk 向城市規劃委員會秘書提出，或可交到服務處代為轉交。

如有查詢，歡迎致電[redacted]與服務處職員聯絡。

加州豪園 B 期業主委員會主席
廖灼明 謹啟
2026 年 10 月 16 日

[redacted]

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、交通承載力遜載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

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

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、家品店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、忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧傢俬而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車邊必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、土地用途嚴生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院擠入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 文海源

簽署: 文海源

電話: [redacted]

日期: 21-10-2026

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 號舖位

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、交通承載力遞戰，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

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

壓縮民生店舖空間：是次申請涉及之 G1-G3 及 G5-G8 舖位均位於商場地下之核心黃金位置。若將其改為安老院舍，將嚴重壓縮超級市場、餐飲、家品店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、忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其警號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院擠入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 吳婉玲

簽署: 吳婉玲

電話: [redacted]

日期: 21-10-2026

致：城市規劃委員會秘書處
副本送：
地政總署署長、
元朗地政專員、
社會福利署署長

RECEIVED
22 OCT 2026
Town Planning Board

反對：第16條規劃申請（A/YL-MP/417）
位於新界元朗加州花園商場（地下G1-G3及G5-G8號舖）擬議社會福利設施（安老院）

城市規劃委員會秘書處：

我們是加州花園業主，現就上述第16條規劃申請（下稱「本申請」）提交聯署反對意見。本申請擬將加州花園商場地下G1-G3及G5-G8號舖改建為設有90個床位的安老院。我們反對本申請，理由集中於地契及公契兩項根本法律障礙。

一、地契：本申請違反政府批地書的用途限制

根據地政總署就本申請提交的部門意見（2026年9月），丈量約份第104約地段第4750號餘段（下稱「該地段」）根據1980年9月28日的《換地條件》（經相關修改信件修改）持有，不得用於私人住宅用途以外的任何用途。地政總署明確指出：

「擬議的『社會福利設施（安老院）』將違反規範該地段的《條件》，包括但不限於用途限制。」

地政總署進一步指出，即使城市規劃委員會批出規劃許可，申請人仍須就擬議用途申請豁免書或修改地契，而地政總署不保證批准，並可能要求繳付補地價或豁免書費用。

我們認為：

1. 地契是根本性的法律約束，其效力獨立於規劃許可。規劃許可僅屬「允許申請人提出申請」，並不代表地契允許相關用途。
2. 地政總署已明確認定本申請違反地契，這是「已經認定違規」的問題，不是「有待商量」的問題。
3. 申請人在其回應中，僅將地契問題輕描淡寫為「土地行政程序（如有需要）會在取得城規會批准後的下一階段進行」，完全迴避了地政總署已認定違規這一事實。

4. 若城規會在地契根本違規問題未解決的情況下批出規劃許可，等同以規劃許可倒逼地政總署批准豁免，而地政總署已明言不保證批准。此舉將令規劃制度與地契制度產生不應有的衝突。

我們強烈要求申請人必須先取得地政總署發出的豁免書或修改地契的正式批准文件，並向城規會提交該等文件，否則城規會不應考慮本申請。

二、公契：本申請偏離商場作為「商業發展項目」的既定用途

根據加州花園主公契（Principal Deed of Mutual Covenant and Management Agreement），該地段及屋苑的用途及管理受公契規管。主公契第一章「定義」部分將商場部分界定為「商業發展項目」，指「目前或今後在該地段上興建的商業發展項目」。

我們認為：

1. 公契將商場部分定性為「商業發展項目」，其合理詮釋為服務屋苑居民及周邊鄰里的商業用途（例如零售、餐飲、服務等），而非社會福利設施。
2. 擬議安老院屬「社會福利設施」，與公契所訂明的「商業發展項目」用途性質不同，偏離了公契對商場部分的原本規劃。
3. 公契是規管全體業主權利與責任的私人法律文件，對業主具有約束力。若商場部分改作安老院，構成違反公契，受影響業主有權透過法律途徑追究。
4. 申請人至今從未正面交代公契是否允許商場部分改作安老院，亦未提供任何法律意見支持其立場。

我們強烈要求申請人必須提供正式法律意見或公契條款證明，確認擬議用途沒有違反公契，並向城規會提交該等證明，否則城規會不應考慮本申請。

三、總結

我們反對本申請，理由如下：

1. 地契層面：地政總署已明確認定本申請違反地契的「私人住宅用途」限制，且不保證批准豁免。地契違規是根本性法律障礙，不應留待「下一階段」處理。
2. 公契層面：主公契將商場部分界定為「商業發展項目」，擬議安老院屬社會福利設施，偏離公契既定用途，構成違反公契。

我們強烈要求城市規劃委員會：

· 拒絕本申請；或
· 若考慮批准，必須先要求申請人提交地政總署發出的豁免書或修改地契的正式批准文件，並提交正式法律意見或公契條款證明，確認擬議用途沒有違反公契，否則不應批出規劃許可。

我們保留一切法律權利，包括但不限於根據《建築物管理條例》（第 344 章）向土地審裁處申請禁制令，以及就違反公契事宜追究法律責任。

如有任何查詢，請與聯絡代表聯絡。

此致

城市規劃委員會秘書處

加州花園業主聯署聯絡人：

陳鉅成（電話：[redacted]）

黃愛勝（電話：[redacted]）

倪夢熊（電話：[redacted]）

黃德榮（電話：[redacted]）

日期：2026 年 10 月 23 日

附件：
業主聯署表（共 37 名業主）

業主聯署表

反對：第16條規劃申請（A/YL-MP/417）

位於新界元朗加州花園商場（地下G1-G3及G5-G8號舖）擬議社會福利設施（安老院）

序號	業主姓名	單位地址	聯絡電話	簽名
1	[illegible]	[redacted]		
2	[illegible]			
3	[illegible]			
4	[illegible]			
5	[illegible]			
6	[illegible]			
7	[illegible]			
8	[illegible]			
9	[illegible]			
10	[illegible]			
11	[illegible]			
12	[illegible]			
13	[illegible]			
14	[illegible]			
15	[illegible]			
16	[illegible]			
17	[illegible]			
18	[illegible]			
19	[illegible]			
20	[illegible]			
21	[illegible]			
22	[illegible]			
23	[illegible]			
24	[illegible]			
25	[illegible]			

業主聯署表

反對：第16條規劃申請（A/YL-MP/417）

位於新界元朗加州花園商場（地下G1-G3及G5-G8號舖）擬議社會福利設施（安老院）

序號	業主姓名	單位地址	聯絡電話	簽名
1	李文山	[redacted]		
2	龔豪傑			
3	葉夢詩			
4	黃德榮			
5	歐陽雪薇			
6	黎瑾蓮			
7	楊玉青			
8	陳鏡精			
9	ANDREA CHAN			
10	楊歸珠			楊
11	麥詠蘭			
12	黃芳文			
13	莫若蕙			莫若蕙
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				

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

1659 to 1673

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月21日星期三 11:52
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 2026.10.21 - 17封.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 17 份意見書予 貴處作進一步跟進。謝謝。

Regards,

Wing Lo
Royal Palms Management Services Office
[redacted]
KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED
PMC Licence Number: C-499163

下載 Live 生活樂 e-asy 享受新體驗
Download Live e-asy App
GO 綠色機構 greenorg

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

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

****

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 胡中豪

簽署: 胡中豪

電話: [redacted]

日期: 21.10.26

1660

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部份)加州花園廣場(G1-G3及G5-G8號舖位
擬議社會福利設施(安老院)(申請編號:A/YL-MP/417)
本人：反對改變為安老院

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment
簽署 Signature 日期 Date 15/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 高潔

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21、10、26

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 麥天良

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 20 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳祖流

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 20 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 顏啟明

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 明

日期: 2026 年 10 月 12 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 林 [redacted]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 21 日

1666

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳柏松

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 17 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Chan Ho Ting

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 17 日

環境衛生問題
醫療廢物丟滿街,現有設施
收集肯定不夠。
消防與緊急救援
頻繁的緊急救援會影響院
唯一出入通道,而且會剝
奪我們住戶的權益,嚴重視
居民不同年齡層對個別
需要等實質需求

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 林禎泰

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 泰

日期: 2026 年 10 月 21 日

1669

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 伍燕玲

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 玲

日期: 2026 年 10 月 21 日

1670

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: CHAN CHUNG OI

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 12 日

1671

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: YAN MAN SANG

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 12 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 20 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: ALEX LAI

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 20 日

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

1674 to 1703

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月22日星期四 17:03
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 2026.10.22 - 32封.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上32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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: HUNG PUI YEE

簽署:

電話: [redacted]

日期: 20/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: TAM PAK HONG

簽署:

電話: [redacted]

日期: 20/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 趙珮妍

簽署: 趙珮妍

電話: [redacted]

日期: 2026-10-21

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 趙子銘

簽署: Jefferson Chiu

電話: [redacted]

日期: 2026-10-21

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）[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 黃惠娥

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 2026-10-21

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）[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 趙文成

簽署: 趙文成

電話: [redacted]

日期: 2026-10-21

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：[redacted]
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：[redacted]

簽署：_____
日期：2026 年 10 月 20 日

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：[redacted]
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：[redacted]

簽署：
日期：2026 年 10 月 19 日

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：張雅衡

屋苑 / 單位 [redacted]
聯絡電話：

簽署：張雅衡
日期：2026 年 10 月 21 日

1682 附加

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主 張雅怡

聯絡電話： [redacted] 日期： 2026年10月21日

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：林仕堅
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：

簽署：林仕堅
日期：2026 年 10 月 24 日

1683 附加

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主 林*堅

聯絡電話： [redacted] **日期：** 2026年10月21日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 李艷霞

簽署: 李艷霞

電話: [redacted]

日期: 22/10/2026

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：黃詩嵐
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：[redacted]

簽署：
日期：2026 年 10 月 24 日

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：林宜羽
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：

簽署：林宜羽
日期：2026 年 10 月 21 日

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主 Wang Tam

聯絡電話：[redacted]_日期： 2026年10月____日

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了再次重申最強烈之反對立場外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主

聯絡電話： [redacted] 日期： 2026年10月14日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Pun Lai Ki

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 21-10-2021

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：林余丙光

屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：

簽署：林余丙光
日期：2026 年 10 月 24 日

0691

致：城市規劃委員會秘書處

1691

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 鍾招釵

簽署:

電話: [redacted]

日期: 21/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 梁浚蔚

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 20/10/26

1693

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Justin So

簽署: J

電話: [redacted]

日期: 20/10/26

1694

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: STEVE SO

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 20/10/26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（[redacted]）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: KINGSLEY SO

簽署: KS

電話: [redacted]

日期: 20/10/26

1696

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 20/10/26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: LESTER SO

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 20/10/26

T031

1693

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 錢美娥

簽署: 錢美娥

電話: [redacted]

日期: 2026年10月20日

1699

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳梓熙

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 21 日

上述意見經細心閱讀理解
此本人的想法一致希望城規
會接納, 堅決否決是次申請

1700

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

本人理解上述反對條文，並同意，及期望城規會否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 古月 月 嘯

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 19 日

致：城市規劃委員會秘書處

1701

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Reyes, Magencia Oyasan

簽署: Reyes

電話: [redacted]

日期: Oct. 20, 2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 _____ 期 _____ 徑 _____ 屋 業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 譚寶珠

簽署: Tam Po Chu

電話: [redacted]

日期: 20 Oct 2026

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題

擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」

申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施

加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請

在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：W. H. WONG

屋苑 / 單位 [redacted]
聯絡電話：

簽署：
日期：2026 年 10 月 20 日

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

1704

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月22日星期四 22:19
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A_YL-MP_417 -- Objection
附件: To TPB Objection - A_YL-MP_417) - 20261018.pdf

類別: Internet Email

Dear Madam/Sir,

Please find attached my comments on planning application (case A/YL-MP/417).
Best regards,

KWOK Cheuk Lun

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

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部份）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）擬議社會福利設施（安老院）（申請編號: A/YL-MP/417），本人提出反對！

詳情請見附頁。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 18-Oct-2026

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

本人反對是次就有關舖位改劃成安老院的申請。

是次擬於加州花園內的商場改作安老院，除了院舍本身或可利用加州花園的品牌，收取貴一些的費用外，看不到這裡有甚麼條件，有助於提供安老服務。例如，這裡沒有公共交通，幾乎是趕絕家人的探訪；其次，加州花園廣場只是服務加州花園和加州豪園兩屋苑居民的商場，對外來訪客而言，配套嚴重不足。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，就是茶餐廳也欠奉，而餅店、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！

申請者在補充文件中辯稱是次改劃只影響全個商場 16% 的舖面面積，餘下尚有 84% 面積可提供一般的商業、零售、等服務，這真正是睜開眼說瞎話！申請者作為商場大業主，無可能不知道現時商場有相當大的部份 (超過 1300 m^2) 已租予一所教會作宗教用途；另外有些舖位用作了工程公司、顧問公司、議員的辦事處 (共約 140 m^2)；而最近一家新開張但門可羅雀的 24 小時健身中心，也佔用了超過 500 m^2 面積；連同是次改劃涉及的 973.8 m^2 舖面，總共佔用了商場總面積 6186.5 m^2 當中的 47% 以上，所以，整個商場其實只剩下約一半，還有可能用作民生相關的店舖，服務居民日常需要。請問各位城規會委員，按城規會促進社區的衛生、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？！

申請者在補充文件中試圖把擬議的安老院與之前的幼稚園相提並論，蒙混過關。這是否太看低居民和城規會委員的智慧呢？幼稚園只是在日間運作進行教學，而安老院舍需提供二十四小時照顧，三餐膳食、長期留宿、衛生、醫療、... 等等，兩者怎麼可以混為一談？同時，申請者沒有認真解釋對安老院將來的員工會如何安排。按現時擬議的規模，所需員工的人數動輒要三、四十人，還要分班工作，會不會輸入勞工？員工宿舍在那裡？中、夜班員工對交通有否特別需求？申請者對這些疑問是避而不談，諱莫如深！

(請轉下頁)

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

申請者在經修訂的交通評估報告中聲稱公共交通運輸服務例如 76K 巴士，可以到達加州花園附近，乘客下車後徒步 600 m 就可以到達加州花園商場。這說法其實不盡不實，因為只說明了如何從朗屏、元朗市來到加州花園商場，但離開時如何回去元朗市呢？報告內說的位於青山公路米埔段的巴士站，是西行線往上水的！回程返朗屏的巴士站，並不是在青山公路，而是在老遠的新潭路，該站與加州花園商場的行程距離就不是 600 m 而是差不多一公里了！這份報告如此粗疏，實在非常不專業，令人詫異！

加州花園廣場旨在服務加州花園和加州豪園兩屋苑的居民，但擬議的安老院涉及院友需長期留宿，和較大量的員工和訪客需頻繁進出兩屋苑的範圍，嚴重偏離設立廣場的原意。事實上，地政總署也表明有關改劃涉嫌違反地契條款。總括而言，將加州花園廣場商舖改成安老院的想法非常不妥，必須反對！

致:城市規劃委員會秘書
(地址:香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)
有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點:元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)
擬議用途:擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶,強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information),本人認為其內容依然迴避關鍵問題,完全無視居民權益,理由如下:

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限,不得用作私人住宅以外用途,擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前,本申請根本不具備合法的基礎,城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求,禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排,均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案,而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益,切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前,城規會理應嚴格把關,否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名:_____
屋苑 / 單位: 加州花園 / 加州豪園 _____ 座 / 屋 _____ 室
聯絡電話:_____
簽署:_____
日期: 2026 年 10 月 _____ 日
提意見人姓名: TAM Yuk Ho
屋苑 / 單位: [redacted]
聯絡電話: [redacted]

RECEIVED
22 OCT 2026
Town Planning Board

簽署:_____
日期: 2026 年 10 月 22 日

1705 附件

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

RECEIVED
26 OCT 2026
Town Planning Board

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

1705 附加

四、 環境衞生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: Tam Yuk Ho

簽署: Tam.

電話: [redacted]

日期: 22/10/2026

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題

擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」

申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施

加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請

在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：Siu Kam Han
屋苑 / 單位 [redacted] 座 / 屋 _____ 室
聯絡電話：[redacted]
簽署：_____
日期：2026 年 10 月 22 日

RECEIVED
22 OCT 2026
Town Planning Board

提意見人姓名：
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：_____

簽署：_____
日期：2026 年 10 月 22 日

1706 附加

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Siu Kam Hun

簽署:

電話: [redacted]

日期: 22-10-26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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。

RECEIVED
22 OCT 2026
Town Planning Board

姓名: 楊泰發
簽署:
電話: [redacted]
日期: 18.10.2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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。

RECEIVED
22 OCT 2026
Town Planning Board

姓名: 張晨先

簽署:

電話: [redacted]

日期: 18.10.2026

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

參考編號 **Reference Number:**	261022-152610-04543
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	22/10/2026 15:26:10
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. Chen chi wai

意見詳情
Details of the Comment :

呢度係住宅區申請養老院非常之不適宜！而且呢度嘅雀鳥好多對老人家好有傳染病，同埋屋苑裏面出入嘅車輛非常之多，空氣非常之差，對老人家根本就唔係一個適宜嘅地方！！！仲有如果老人家有啲乜嘢事，舊傷車要入嚟嘅時間都比出面嘅仲要耐，仲要轉入屋苑裡面都好嘥時間！！！！！

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

參考編號 Reference Number:	261022-154802-39304
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/10/2026 15:48:02
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. Mak king chun

意見詳情
Details of the Comment :

我覺得係呢達地方係冇可能可以見老人院嘅 首先 加州花園商場殘舊經常漏水 第二商場出面經常塞車如有緊急事故救傷車不能前往最近嘅地點怎辦 第三 對老人飲食方面十分不健康 第四 加州花園 雀鳥昆蟲 甚至乎蛇蟲鼠蟻都有 這樣對 老人方便會十分危險 希望貴處能夠慎重考慮拒絕加州花園開始老人院之申請 如果不便之處敬請原諒

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

參考編號 **Reference Number:**	261022-155454-68430
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	22/10/2026 15:54:54
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:**	夫人 Mrs. Hsiao Tzu Yun

意見詳情
Details of the Comment :

反對建設老人院，因為外來車輛和閒雜人等就會變多，對住戶不安全。

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

參考編號 **Reference Number:**	261022-160304-70507
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	22/10/2026 16:03:04
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. Leung Men Jun

意見詳情
Details of the Comment :

反對建設老人院，因為外來車輛和閒雜人等將會變多，對於住戶不安全。

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

參考編號 Reference Number:	261022-160720-07899
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/10/2026 16:07:20
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. Lai Ju wen

意見詳情
Details of the Comment :

原有的地方是由教會承租，但是他們為了要承租給養老院，就必須趕走教會還有其他的商鋪，但是這裡是一個屋苑住所，大家週日可以去教會禱告，是給住戶很大的一個心裏安慰！！！況且這裡原本的商鋪就不多，買東西也不像其他地方方便，更少了這些商鋪能購買，其實對住戶來講是很大的困擾！！懇請你們了解我們這些住戶的心聲，反對通過這不適宜的申請，感激不盡！！

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

參考編號 Reference Number:	261022-162343-18403
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	22/10/2026 16:23:43
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Lilian Ho

意見詳情 Details of the Comment :

反對

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

參考編號 **Reference Number:**	261022-212949-93251
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	22/10/2026 21:29:49
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. Yeung Kam Chu

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對元朗加州花園商場做社會福利設施（安老院）

1715 附件

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 24 Oct 2026

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅 22 米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足 15 米，且 140 度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約 1500 戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過 200 班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15 米的距離無法符合安老院 70 分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敘述：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需 5 米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為 10 米，基於「10 米大於 5 米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第 3.3 段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄 12 的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第 16 號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的 5 米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為 0 米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)

2. 依據 Figure2.2 內容:

申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏 ：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。

惟申請人仍持未經法理依據支撐的 230/270 架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。

縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表 3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院 RCHE）的緩衝距離標準均為 120 米（設置有效屏障後為 30 米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於 5 米」標準，因此其主張的 10 米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為 " 0 " 米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance):

擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為 0 米，不符合規範要求;

擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近 13m 至 40m 之間。

擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足 10 戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅 0 至 3 米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅 0-3 米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為 " 0 " 米。

補充規範依據（參見表格 2.2 與 2.3，有關空地使用的指引說明）: (Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site:)
核心依據為 EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄 5 表 1A(Annex 5, Table 1A)的規定:

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者 24 小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級:

日間（07:00-23:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤55 dB(A)

夜間（23:00-07:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到 55-45 dB(A)的要求。

惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

以上所有噪音來源【均屬固定噪音源】，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達 66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

- Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (ProPECC PN 2/96)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of the EIAO TM)

Air Pollution Control Ordinance (CAP 311)

2.2.1 To achieve as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter in safeguard the health of the community, a set of Air Quality Objectives (AQOs) is established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 31 December 2021 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard [1] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 minute	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	9
CO (mg)	Annual	35	NA
PM (PM10)	24 hour	100	18
	Annual	50	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	125	9
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

[1] [illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 300 m	[illegible]
		5 - 300 m	[illegible]
	20 m - 30 m (*)	150 m	Active and [illegible]
		5 - 150 m	Passive recreation
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and [illegible]
		5 - 50 m	Passive recreation
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

[illegible]

Space uses outside the 5 m buffer zone are subject to site-specific assessment

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Air Quality Impact from Industrial Emissions

The buffer distance of 300m from the Application Premises is shown in Fig [illegible] Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimneys [illegible] were no chimneys or industrial activities identified within 300m from the Application Premises. [illegible]

It is anticipated that the proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as diesel cranes, generators and air compressors.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD started from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and specified franchises to use only NRMMs that bear an approval or exempt label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the surrounding road carriageways and chimney emissions from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.2**

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Open Space in the vicinity	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		≥ 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreations uses
		< 10 m	Less vehicle-oriented uses
	Local Distributor	≥ 5 m	Active and passive recreational uses
		3-5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	Passive recreational uses

[illegible]

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [illegible] The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

排污評估報告，出現嚴重誤導

Appendix 07

針對加州花園擬建安老院項目的官方排污評估報告，當地居民核查發現報告存在多處數據誇大、漏算、採用過時標準等嚴重誤導性問題，具體情況說明如下：

一 項目基本背景

加州花園自設獨立污水處理廠，未接入政府公共排污管網，該污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設，整體處理容量較小。若項目改建為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限，將引發污水排放不暢、污水倒灌、管網爆裂等問題，不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康，後續管網維修、污水處理廠升級改造的費用也將全部轉嫁給加州花園全體居民，該安排極不合理。

目前加州花園商業區從未開設過大型食肆，商場從業人員約 30 人，有一間面積 26 平方米的小型食肆正常營運，當前實際排污規模長期保持穩定，低於項目申請人描述的滿負荷排污狀態。

二 現有排污評估報告存在的主要問題

（一）虛構現狀排污量，人為誇大基準數據

申請人在排污評估報告的 Table 2.1 中，採用了從未實際發生過的 128.6m³每日的排污量作為當前基準數據，該數據是按照「擬建安老院位置為全層食肆+加州花園商場 100%滿鋪經營」的虛假前提計算出來的，完全不符合商場實際運營狀況。

依據環保署 GESF 排污量估算標準及渠務署排污手冊規定，零售行業人均排污量為 0.28m³/人/日，結合商場實際 30 名從業人員、1 間 26 平方米小食店的情況，真實當前排污量計算如下：

項目	計算依據	計算結果（單位：m³/日）
商場零售人員排污	30 人×0.28m³/人/日	8.4
現有小食店排污	固定值	3.2
合計		**11.6**

申請人虛構的 128.6m³/日基準排污量，比真實排污量高出近 11 倍，該誇大操作是為後續人為壓低擬建項目增量、偽造「排污量不升反降」結論鋪墊，屬於刻意誤導。

（二）項目排污量存在嚴重漏算，核心指標未納入計算

從申請人提交的 Planning Statement 及 Table 3.1 信息可以確認，擬建項目為符合高度照顧標準

的安老院（High Care RCHE）：申請文件明確要求達到「每床位 9.5 平方米空間」的行業守則標準，配置護士站（nursing station）及 2 間隔離病房，符合社會福利署 2024 修訂版《安老院實務守則》及衛生防護中心《院舍預防傳染指引》中，90 床高度照顧安老院的強制配置要求，說明項目本質就是高度照顧安老院。

依據《安老院實務守則》相關要求，高度照顧安老院必須配置獨立污物處理室及便盆清洗消毒機，每次沖洗耗水 15-20 公斤，90 床位每日額外產生 10-15m³污水；同時高度照顧安老院每日更換床單、被單及院友衣物，90 床位每日至少清洗 450kg 衣物，洗衣機每清洗 1kg 衣物用水 10 升，每日對應增加 4.5m³污水。上述兩項核心排污量，申請人在 Table 2.2 的排污量計算中完全未納入，屬於非常嚴重的漏算錯誤。

（三）採用過時低估的排污系數，人為壓低項目排污規模

目前環保署已公佈新田/落馬洲開發節點最新版環評報告（AEIAR-259/2024）(San Tin/Los Ma Chau Development Node EIA , Chapter 6 Sewerage and Sewage Treatment Implications , Table 6.4 Unit Flow Factors)，附圖-01 其中第六章污水處理相關內容明確了最新的單位排污系數零售人員 0.28m³/人/日，餐飲人員 1.58m³/人/日，普通員工 0.28m³/人/日，普通住宅居民 0.27m³/人/日，醫院床位 1.25m³/床/日。但申請人仍然採用 2005 年之前舊版 GESF 標準中 0.19m³/床/日的排污系數計算床位排污，不僅遠低於最新標準醫院、高度護理機構的要求，甚至低於普通住宅居民的排污系數，該錯誤直接導致項目排污量被嚴重低估。

與此同時，申請人申報項目僅配置 32 名員工，不符合社會福利署《安老院實務守則》的最低人手要求：90 床高度照顧安老院採用三更輪班制，最低需要配置 45-55 名工作人員，申請人少算至少 13 名員工，進一步壓低了整體排污規模。

三 真實排污量還原計算

結合最新官方標準及行業強制要求，分保守估算和嚴格標準兩種場景，還原項目真實排污量如下：

（一）申請人原有計算結果

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	32 人×0.28m³/人/日	8.96
安老院床位排污	90 床×0.19m³/床/日	17.1

商場全滿鋪排污	固定值	50.84
現有小食店排污	固定值	3.2
項目合計		80.1

（二）保守場景真實排污量（按最低要求估算）

保守估算按照最低人手要求中線 50 人計算，床位系數參考高度護理機構中位標準 0.50m³/床/日，納入漏算的污物處理、洗衣污水，結合商場真實運營狀況，計算結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×0.50m³/床/日	50
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**85.1**

該場景下，安老院本身真實排污量為 73.5m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了 2.8 倍，項目整體真實排污量比申請人申報數據超出 5m³/日。

（三）嚴格標準場景真實排污量（按醫院床位標準計算）

按照最新環評標準，高度護理安老院床位排污系數參照醫院床位 1.25m³/床/日計算，人手按最低要求 50 人計算，結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×1.25m³/床/日	112.5
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**152.6**

該場景下，安老院本身真實排污量為 141m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了超過 6.5 倍，項目整體真實排污量超出申請人申報數據近一倍。

（四）問題帶來的影響

加州花園現有污水處理廠設計容量本就針對低密度住宅調整，當前商場真實每日排污量僅為11.6m³，項目建成後即使按照最保守的估算，整體排污量也將達到85.1m³/日，比當前增加7.3倍；如果按照醫院床位標準計算，整體排污量達到151.2m³/日，比當前增加超過12倍，遠超污水處理廠設計容量極限。

對比行業同類項目，90床高度照顧安老院每日排污量通常在70-85m³/日區間，本次保守估算的73.5m³/日屬於行業中位數，真實性已經得到驗證，申請人申報的26.1m³/日遠低於行業常態，數據偏差達到不可接受的程度。

申請人通過虛構基準數據、漏算核心排污指標、採用過時低估系數等方式，刻意誇大現狀排污量、壓低項目新增排污量，偽造出「項目建成後排污量反而下降」的錯誤結論，目的就是誤導城規會審批，該行為會導致審批部門無法掌握項目真實排污影響，一旦項目獲批，將直接造成加州花園污水處理廠長期超負荷運行，引發一系列環境和安全問題，損害全體加州花園居民的合法權益。

附圖-07-01 數據來源 ：https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/eia_6226/progress/action_176330/s6_sewerage.htm

6.5.1 根據第 6.3 節討論的設計參數和假設，表 6.4 總結了該項目的估計污水排放量。

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位流量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均晴季流量 (ADWF)（立方米/天）
幸居安置住宅部 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫院/護理學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合騎樓工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合騎樓管理人員 (J6)	0.08	440	35
新商騎樓工作人員 (一般)	0.20	3,520	936
新商騎樓管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和除合醫院的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 同等	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）			40,075

註：

(1) 總 UFF 的估算 6.2。

(2) 冷卻系統的總流量根據預計冷卻塔容量估算。

(3) 總流量根據為 NOL EIA 報告（參考編號：AEIAR-259/2024）中的總流量估算。相當於 NTD 檢查中心的下調 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 人口/就業人口密度根據相關規劃指引和行業標準。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節提及的護理和醫院工作人員宿舍。

(6) 「醫院護理學生」指在大學和醫院附設護理學校的學生宿舍。

(7) 「學生」指在大學城、醫院和其他教育機構學習的學生。

(8) 由於每個土地利用類別的 ADWF 均高於個別人口/就業估算值，因此總計數字略高於完全加總。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬**工商業污水**（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。(Report https://share.google/5dhqII1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqII1PIdy2kSCnD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m² GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m³/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m³/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最终排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），
針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註册處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

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

參考編號 Reference Number:	261023-001000-34470
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/10/2026 00:10:00
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Chen Yu Yan

意見詳情
Details of the Comment :

我們住在這個屋苑裏面，交通不方便，可以買東西的地方也少，這樣的環境其實真的很不適合開養老院，也不適合老人家！！！況且進出來往的車輛非常多，空氣品質不佳，老人家要進出醫院都不便，也浪費時間，不只他們不便，更是影響住戶的生活，請求城規會駁回申請！！！造成不便敬請見諒！！！

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

參考編號 Reference Number:	261023-092216-45610
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/10/2026 09:22:16
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:	小姐 Miss Chan

意見詳情
Details of the Comment :

我是加州花園的居民。就申請人 Ten Choice Development Limited 提交的 A/YL-MP/417 號規劃申請，本人在此表達強烈反對，並促請 貴會否決是項申請。反對理由如下：

1. 損害當區唯一民生配套，違背商場原先規劃意向

加州花園及周邊低密度住宅區位置相對獨立，遠離元朗市中心。加州花園廣場是屋苑數千名居民唯一依賴的民生配套。申請人 Ten Choice Development Limited、母公司新鴻基地產以及現時的物業管理公司啟勝管理服務，本質上同屬一個集團。發展商在銷售時承諾提供完善的社區配套，如今卻利用內部商業協同，企圖將商場核心的地下零售店舖（G1-G3及G5-G8）改建為私營安老院。此舉嚴重剝奪了居民日常購買日用品、餐飲等基本生活需求，徹底摧毀了該商場作為「當區民生配套」的原始規劃功能。

2. 屋苑內部交通及上落客貨配套無法負荷

擬建的安老院在日常運作中，必然涉及頻繁的救護車、復康巴士上落客，以及大量物資供應車輛調配。然而，加州花園廣場現有的上落客貨車位極為有限（全商場僅有約 7 個上落客貨位），現時已不勝負荷。院舍車輛長期佔用商場通道，必將導致屋苑內部私人車路嚴重塞車，甚至阻礙緊急救援車輛出入，對全體屋苑居民的生命財產安全構成嚴重威脅。申請人提交的修訂交通評估顯然脫離現實，低估了長遠的交通擠塞隱患。

3. 私人排污及環境衛生系統超出承載力

加州花園屬於私人低密度屋苑，其污水及排污系統屬於私人設施。安老院運作會產生大量醫療廢物以及遠高於一般零售店舖的排污量。申請人雖提交了修訂的排污評估，但並未能釋除居民對污水管網倒灌、異味擴散及傳染病傳播風險的疑慮。將高密度、高排污的醫療福利設施強行嵌入低密度住宅區的唯一商場內，對周邊居住環境和公共衛生帶來極大的隱患。

4. 管理公司存在角色衝突，罔顧小業主權益

作為加州花園的物業管理公司，啟勝管理服務有限公司理應保持中立，捍衛全體小業主的整體利益與生活質素。然而，由於啟勝與申請人 Ten Choice 同屬新鴻基地產的全資子公司，在此申請中顯然向大業主的商業利益傾斜，行政上配合推進改建，無視數千名繳交管理費的小業主的集體反對。

總結

基於上述在民生配套剝奪、交通安全隱患、排污衛生風險以及集團式利益傾斜等重大問題，本人認為是項申請完全不符合公眾利益，亦違背了該地段的規劃原意。懇請 貴會集體把關，順應廣大居民的強烈訴求，堅決否決 A/YL-MP/417 號申請。

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

1717 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月27日星期二 14:42
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417

類別: Internet Email

我是[加州花園的居民。就申請人 Ten Choice Development Limited 提交的 A/YL-MP/417 號規劃申請，本人在此表達強烈反對，並促請 貴會否決是項申請。反對理由如下：

1. 損害當區唯一民生配套，違背商場原先規劃意向

加州花園及周邊低密度住宅區位置相對獨立，遠離元朗市中心。加州花園廣場是屋苑數千名居民唯一依賴的民生配套。申請人 Ten Choice Development Limited、母公司新鴻基地產以及現時的物業管理公司啟勝管理服務，本質上同屬一個集團。發展商在銷售時承諾提供完善的社區配套，如今卻利用內部商業協同，企圖將商場核心的地下零售店舖（G1-G3 及 G5-G8）改建為私營安老院。此舉嚴重剝奪了居民日常購買日用品、餐飲等基本生活需求，徹底摧毀了該商場作為「當區民生配套」的原始規劃功能。

2. 屋苑內部交通及上落客貨配套無法負荷

擬建的安老院在日常運作中，必然涉及頻繁的救護車、復康巴士上落客，以及大量物資供應車輛調配。然而，加州花園廣場現有的上落客貨車位極為有限（全商場僅有約 7 個上落客貨位），現時已不勝負荷。院舍車輛長期佔用商場通道，必將導致屋苑內部私人車路嚴重塞車，甚至阻礙緊急救援車輛出入，對全體屋苑居民的生命財產安全構成嚴重威脅。申請人提交的修訂交通評估顯然脫離現實，低估了長遠的交通擠塞隱患。

3. 私人排污及環境衛生系統超出承載力

加州花園屬於私人低密度屋苑，其污水及排污系統屬於私人設施。安老院運作會產生大量醫療廢物以及遠高於一般零售店舖的排污量。申請人雖提交了修訂的排污評估，但並未能釋除居民對污水管網倒灌、異味擴散及傳染病傳播風險的疑慮。將高密度、高排污的醫療福利設施強行嵌入低密度住宅區的唯一商場內，對周邊居住環境和公共衛生帶來極大的隱患。

4. 管理公司存在角色衝突，罔顧小業主權益

作為加州花園的物業管理公司，啟勝管理服務有限公司理應保持中立，捍衛全體小業主的整體利益與生活質素。然而，由於啟勝與申請人 Ten Choice 同屬新鴻基地產的全資子公司，在此申請中顯然向大業主的商業利益傾斜，行政上配合推進改建，無視數千名繳交管理費的小業主的集體反對。

總結

基於上述在民生配套剝奪、交通安全隱患、排污衛生風險以及集團式利益傾斜等重大問題，本人認為是項申請完全不符合公眾利益，亦違背了該地段的規劃原意。懇請 貴會集體把關，順應廣大居民的強烈訴求，堅決否決 A/YL-MP/417 號申請。

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

參考編號
Reference Number: 261023-114127-43841

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 23/10/2026 11:41:27

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. 李俊昇

意見詳情
Details of the Comment :

加州花園安老院反對書

本人為加州花園業主，現就申請人於 2026 年 9 月 29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 排污評估報告出現嚴重誤導
加州花園自設獨立污水處理廠, 未接入政府公共排污管網, 污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設, 整體處理容量較小, 号項目改為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限, 將引發排水不暢, 污水倒灌, 管網爆裂等問題, 不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康, 後續管網維修, 污水處理廠升級改造的費用將全部轉嫁給加州花園全體居民, 該安排極不合理.
2. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1–G3及G5–G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬 24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
3. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。
4. 24小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院 24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反

「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。

5. 實質剝奪地下逾 40% 核心民生商業樓面

申請改劃面積高達 973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾 40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。

5. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決

安老院 90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。

總結：

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

提意見人： 李俊昇

住址：[redacted]

日期： 2026年10月 22日

三、 遞交方式建議

：電子郵件

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

參考編號 Reference Number:	261023-120529-18828
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/10/2026 12:05:29
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Cany

意見詳情 Details of the Comment :

我是加州花園加州豪園 / 附近屋苑的居民。就申請人 Ten Choice Development Limited 提交的 A/YL-MP/417 號規劃申請，本人在此表達強烈反對，並促請 貴會堅決否決是項申請。反對理由如下：

1. 強奪屋苑唯一民生配套，嚴重違背商場原始規劃意向

加州花園及周邊低密度住宅區地理位置相對獨立，遠離元朗市中心，數千名居民的基本生活需求完全依賴加州花園廣場。申請人 Ten Choice Development Limited、母公司新鴻基地產、以及現任物業管理公司啟勝管理服務本質上同屬一個上市集團。發展商當年銷售物業時，承諾為居民營造配套完善的綜合社區；如今卻企圖透過集團內部的「商業協同」，將商場核心的地下零售鋪位（G1-G3及G5-G8）改建為私營安老院。此舉實質上剝奪了居民購買日用品與日常餐飲的基本生活空間，徹底摧毀了該商場作為「當區民生配套」的原始規劃意向。

1. 院舍運作將加劇內部交通負荷，引致嚴重安全隱患

擬建之安老院舍投入運作後，必然引致頻繁的救護車、復康巴士上落客，以及高密度的日常物資補給車輛流動。然而，加州花園廣場現時僅有約 7 個上落客貨車位，日常運作已幾近飽和。若任由院舍車輛長期佔用商場有限的通道，勢必引致屋苑私人車路嚴重擠塞，甚至阻礙緊急救援車輛進出，對全體屋苑居民的生命財產安全構成不可逆轉的威脅。申請人提交的修訂交通評估顯然與現實脫節，嚴重低估了長遠的交通癱瘓隱患。

1. 污水及排污系統超出承載極限，危害當區公共衛生

加州花園屬於私人低密度住宅區，其污水處理及管網系統均屬屋苑內部私人設施。安老院舍日常運作將產生大量醫療廢物，其排污強度亦遠高於一般商業零售店鋪。申請人雖提交了修訂排污評估，但並未能釋除居民對私人管網倒灌、異味溢出、以至傳染病傳播風險的憂慮。將高密度、高排污的醫療福利設施強行嵌入低密度社區唯一的民生商場內，對周邊居住環境和居民健康帶來極大衛生隱患。

1. 物管公司存在嚴重角色衝突，罔顧繳費小業主權益

作為加州花園的物業管理機構，啟勝管理服務有限公司理應秉持中立，竭力捍衛全體小業主的整體利益與居住質素。然而，由於啟勝與申請人 Ten Choice 均為新鴻基地產的全資子公司，在此申請中顯然向大業主的商業利益全面傾斜，在行政與資訊配合上推進改

建計劃，完全無視數千名繳交管理費的屋苑小業主的集體反對聲音，有違物管公司的誠信與專業操守。

總結

基於上述在民生配套剝奪、交通安全隱患、排污衛生風險以及集團式利益傾斜等重大問題，本人認為是項申請完全背離公眾利益，亦徹底違背該地段的規劃原意。懇請 貴會依法嚴格一把關，順應廣大居民的強烈訴求，堅決否決 A/YL-MP/417 號申請。

1719 附加

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

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

簽署 Signature Carney 日期 Date Oct 24 2026

Appendix 01

根據《Air Quality Assessment 空氣質素評估》,《Figure 2.1》顯示擬議安老院（RCHE）距離評估區為 200 米及 500 米:

申請人以直線距離 500 米為依據，聲稱擬議 RCHE 位於私人污水處理廠 500 米評估範圍外，因此無需進行臭味評估。但申請人完全忽略了，地理上風向會將臭味吹向周邊範圍，「臭味並非沿直線擴散」。

※※ 元朗盛行風向，天文台數據 ：全年盛行東風（風向 90 度），年均風速 11.2km/h。**夏季**（5 月至 9 月）：受西南季候風影響，氣候炎熱潮濕，主要為南至西南風，由印度洋進入，屬西南季候風。**冬季**（9 月至次年 3 月）：受東北季候風影響，氣候寒冷乾燥，風由西伯利亞高壓向南推進，從東北面吹向西南 ； 元朗夜間多轉為北至西北風。※※

根據香港盛行風向來看，私人污水處理廠位於擬議 RCHE 的西北上風位置，加上元朗內陸夜間常吹西北風，RCHE 及周邊所有居民都會受到污水廠排放臭味的影響。況且，申請人提出沿用原有排污設施，處理 90 床高度照顧安老院所產生的含第五類（Group5）敷料廢物及藥物的**工商業污水（Trade Effluent）**，但加州花園的私人污水處理廠所持有的《水污染管制條例》（WPCO）排污牌照，根本不具備處理醫療級污水的資格，此案勢必會嚴重增加臭味及污染物排放。

申請人僅以直線距離 540 米為由，聲稱項目超出 500 米緩衝區，未提交天文台盛行風資料及元朗本地夜間西北風的分析，完全沒有按照《香港規劃標準與準則》第 9 章要求開展定量臭味評估（Quantitative Odour Assessment），也未提供全年**風玫瑰圖**數據**（Wind Rose data）**，罔顧全體居民和院內老人的健康。

另外，申請人一方面將 200 米劃定為噪音及空氣評估範圍，也承認 200 米內全是低密度住宅等高度噪音敏感用途，但另一方面在第 9 條以「救護車出入不頻繁」為由，豁免開展定量噪音評估，說法自相矛盾。

按照社會福利署的經驗，90 床高度照顧安老院每週需要 2-4 次救護車服務，救護車需沿加州大道及加州花園商場旁約 200 米的共用私家路駛入，救護車響號在夜間寧靜環境下（背景噪音約 30~35dB）可達 70~80dB，遠超香港規劃標準（HKPSG）夜間 45dB 的標準，會嚴重破壞周邊屋苑的寧靜環境，滋擾居民日常生活。除此之外，**救護車的藍色閃光 LED 燈在夜間行駛時**，會對加州大道、加州商場 200 米私家路兩旁及附近民居造成極大干擾，形成間歇性強光滋擾，比長明燈更影響居民休息。**但申請人對此隻字未提，也未提供「光污染評估報告」**，我們要求申請人提交符**合國際照明委員會（CIE）150 E3 區標準的夜間照度（Lux）分佈圖**、遮光措施，並按照《**戶外燈光約章**》的良好作業指引完善相關內容。

Appendix 02

加州花園商場擬建安老院空氣質素評估問題意見書

針對香港加州花園商場擬建安老院項目的空氣質素評估報告，現結合項目地理位置、法定要求梳理存在問題如下：

一、現有評估報告存在的核心缺失

本次項目擬建安老院位置特殊，與雅仕居屋苑民居直線距離僅 13 米，但申請人提交的空氣質素評估報告存在多項重大遺漏，未對核心影響進行必要評估：

- **未評估外源車輛污染對項目及周邊民居的影響**：評估報告未提及項目周邊停車場、車輛往來通道帶來的汽車廢氣影響，既未說明車輛污染對安老院內長者居住環境的干擾，也未評估項目新增車流對 13 米外雅仕居居民的額外影響。
- **未評估項目自身污染源對周邊民居的空氣影響**：項目規劃 90 床位安老院，產生的廚房油煙、洗衣房廢氣、醫療廢氣、排泄物及廢棄用品異味等多類污染物，評估報告完全未就該類污染源對 13 米外雅仕居居民的影響開展評估，刻意迴避核心環境風險。
- **未披露進排風口規劃，違反通風法定要求**：現有評估報告從未提及新風進風口、排氣口的具體位置安排，也未說明排氣口高度設計，完全不符合社會福利署《安老院舍實務守則》的強制性通風要求。

依據社會福利署《安老院舍實務守則》第 6 章通風規定，安老院不同功能區域明確要求：

功能區域	換氣要求	排放要求
隔離房間	每小時換氣 6 次，或最少每人每秒 60 升空氣	空氣須由隔離房外流入，隔離房排出院舍外
洗衣房/洗水間/浴室	每小時換氣 10 次	排氣出院舍外
廚房	每小時換氣 20 次	排氣出院舍外

與此同時，守則對新風進風口位置也明確強制要求：新風進風口不得位於污染來源一定範圍內，且不得面向潛在污染來源，具體要求如下：

污染來源類型	最小安全距離要求
廁所排氣口、隔離房間排氣口、蒸發式冷卻塔	7.5 米
建築排氣管口、車輛往來通道、停車場、上落客位、垃圾槽/房、緊急發電機、水渠排氣口、廚房排氣口	5 米

上述強制性要求，在現有評估報告中從未開展評估、表述，也未提供對應規劃圖則，完全違反政府法定要求。結合項目擬選址的實際位置條件：項目前方為停車上落客位及車輛往來通道，後方為車輛往來通道且與雅仕居屋苑僅距 13 米，左側為停車場，右側為垃圾處理房，要滿足上述

所有距離限制，客觀上存在極大難度，現有報告刻意回避該問題，未作出任何說明。

關於排氣口高度，現有報告同樣未提及：項目擬選址與雅仕居半獨立屋高度接近，且受商場地契限制，無法加建類似工廠的高排氣煙囪，最終排氣口將直接對準雅仕居居民二樓生活空間，導致居民 24 小時暴露在各類污染物及異味中，不僅違反「不得面向潛在污染來源」的規定，更直接侵害周邊居民的基本生活權益。

二、緩衝距離標準引用存在嚴重錯誤，涉嫌誤導審核部門

現有評估報告錯誤引用開放空間緩衝標準，故意偷換概念誤導審核：報告依據《香港規劃標準與準則》，提出項目滿足 5 米緩衝距離要求，但 5 米緩衝標準僅適用於公園、休憩康樂等非長時間逗留用途，不適用於安老院這類 24 小時居住場所。

依據《香港規劃標準與準則》第 9 章表 3 的分類要求，不同用途對道路緩衝距離要求存在明顯差異：

項目用途類型	無屏障緩衝要求	有屏障緩衝要求
康樂休憩用途		5 米
住宅/長時間居住用途	120 米	30 米

本次項目屬於安老院，為 90 名長者提供 24 小時居住服務，本身對空氣質素要求遠高於普通用途，應當適用住宅用途的緩衝標準；且項目臨近的加州花園商場內部分佈道路屬於最低級別的 Local Distributor（地區分佈路），依據標準最低要求為 30 米（有屏障）緩衝距離。但項目實際與雅仕居民居僅距 13 米，距離最低要求差距顯著，現有評估報告故意隱瞞住宅用途需 30 米至 120 米緩衝距離的事實，錯誤引用適用於公園的 5 米標準，明顯存在誤導城規會的故意。

三、意見與請求

綜上，本次擬建加州花園商場安老院項目選址本身存在先天性嚴重缺陷，當初商場興建時並未規劃安老院用途，現有空氣質素評估報告存在重大遺漏與標準引用錯誤，不符合現行法定要求，對周邊雅仕居居民的生活環境造成直接威脅。現提出以下請求：

- 懇請社會福利署嚴格依據《安老院舍實務守則》審核項目通風規劃，對缺失的評估內容不予通過審核。
- 懇請城規會重新審核項目緩衝距離標準的適用性，不認可錯誤引用標準的現有評估結論。
- 懇請環保署要求申請人重新開展完整的臭味及空氣污染物專項評估，補齊現有評估的全部缺失，充分披露污染源、進排風口規劃對周邊居民的影響，保障居民合法環境權益。

Appendix 03

Responses to Page1/1.2, Page 11/7.2-7.4 and Attachment 2 Clause 2 and 9 :

對 Page 1/1.2、Page 11/7.2-7.4 以及附件二第 2 條和第 9 條的回應如下：

申請人在(Attachment 2 附件二) 第 2 條承認編號 4750 的地段登記冊（Lot 4750 RP）屬私人住宅地契，但 Ten Choice 是唯一業主，完全對 PSTP 係共用設施這件事避而不談。Ten Choice 聲稱自己是唯一業主，只強調自己有權申請，意圖規避大廈公契要求 100%業主同意的規定，而地政署已經在於 **Response to Department Comments 部門意見回覆第 7.3 條確認，擬議用途屬於『in breach 違規』。**

1. 另外針對公眾關注的救護車噪音問題，**申請人在第 9 條僅以「規模小、不頻繁、道路不繁忙」作為辯解**，沒有評估救護車沿加州大道及**日葵徑私人道路**進出對夜間造成的影響，也完全沒有提交實際數據和緩解噪音的承諾。而且，加州花園閘口是私家閘，救護車入閘需要停車登記，等候升降桿抬起，**根據消防處指示，在路口位置需要鳴笛示警。**

2. **地政署已經書面明確指出，擬議的安老院（RCHE）用途會構成違反 Lot 4750 RP 地契的私人住宅用途限制，就算通過城規會申請，仍然需要地政署批出豁免(Waiver)及補繳高額地價，而且並不保證一定會批出。**業主可以依據這一點反對任何豁免(Waiver)申請。

3. 申請人稱計劃配備 3 名員工，需要人員夜間留宿(stay overnight)，但首先根據《安老院實務守則》，90 個床位的高度照顧服務夜間輪班人員配比要求是 1:20，計算下來 90 床需要至少 4.5 人(1:20, 90 床/20=4.5 人)，**申請人的計劃已經違反了社署關於牌照最低人手數目的要求，**顯示可見其運作計劃並不可行。

4. 申請人錯誤引用規劃署 2026 年 2 月的文件，稱元朗區短缺 1784 張床位，到 2026 年 7 月缺口擴大到 2290 張床位，因此聲稱增加 90 個床位可以彌補缺口。**但申請人錯誤使用了整個元朗區的數字**，而非加州花園周邊的床位缺口數據，加州花園和加州豪園並非市區，是屬低密度洋房住宅區，**申請人卻錯誤使用全元朗區的數據**，強行要求低密度住宅區接受這一項目，此行為可恥並不恰當。

而且，加州花園和加州豪園附近就是北部都會區，有充足的土地供應，政府在 2023 年推出了「鼓勵在新私人發展項目提供安老院舍計劃」，該計劃可豁免地價，安老院舍的地價可以全免，每幅用地最多可豁免 5400 平方米，還豁免計入總樓面面積，這一優惠將於 2026 年 6 月 20 日起永久化。

但申請人擬將安老院舍(RCHE)強行擬建加州商場內，根據地政署指引，現有建築物改裝(Conversion)並不被視為新私人發展項目，**本次申請屬於現有商場改裝，不符合資格**，完全享受不到政府的相關優惠。但申請人卻以「政府鼓勵」為由要求批准申請，屬於誤導公眾。

5. 在附件二(Attachment 2)第 8 條，申請人僅聲稱會遵守《安老院實務守則》及《廢物處置條例》，**但並沒有在圖則中說明如何符合環保署《臨床廢物管理守則》要求**，通風口如何設置才能遠離超級市場和食肆？這間 90 個床位的高度護理安老院(RCHE)，每天會產生大量尿片，**屬於 Group 5 類敷料廢物**，需要由持牌收集商按行程單(Trip Ticket)制度收集，**但申請人並沒有說明收集車輛如何在共用私家路及上落貨區安全完成收集？**

根據環保署《臨床廢物管理守則》的分類(Table 1)定義：

第一類(Group 1)：利器；第二類(Group 2)：化驗室廢物；第三類(Group 3)：人體組織；第四類(Group 4)：傳染性物料；第五類(Group 5)：敷料廢物，包括沾有血、膿、體液的紗布、繃帶、棉花、手套、床單，以及老人家換藥、褥瘡護理、失禁更換需要用到的紅色垃圾袋/紅色廢物桶；第六類(Group 6)：尿片。

按照 90 床計算，每人每日更換 6 片尿片，就是每日 540 塊尿片，每塊大約重 0.3 至 0.5 公斤，合計每日產生 162-270 公斤尿片廢物，加上其他醫療廢物，每日臨床廢物隨便就超過 300 公斤，根據守則需要每日清運。

要知道，擬建的安老院舍(RCHE)距離**雅仕居**居民只有 13 米，直接影響居民健康，申請人完全沒有評估每日 300 公斤臨床廢物經由共用私家路及上落貨區運輸，對全體業主帶來的衛生及環境滋擾影響，**也沒有提及需要為居民做環境污染評估。**

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅 22 米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足 15 米，且 140 度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約 1500 戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過 200 班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15 米的距離無法符合安老院 70 分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敘述：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需 5 米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為 10 米，基於「10 米大於 5 米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第 3.3 段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄 12 的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第 16 號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的 5 米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為 0 米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)

2. 依據 Figure2.2 內容:

申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏 ：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。

惟申請人仍持未經法理依據支撐的 230/270 架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。

縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表 3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院 RCHE）的緩衝距離標準均為 120 米（設置有效屏障後為 30 米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於 5 米」標準，因此其主張的 10 米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為 " 0 " 米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance):

擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為 0 米，不符合規範要求;

擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近 13m 至 40m 之間。

擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足 10 戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅 0 至 3 米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅 0-3 米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為 " 0 " 米。

補充規範依據（參見表格 2.2 與 2.3，有關空地使用的指引說明）: (Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site:)

核心依據為 EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄 5 表 1A(Annex 5, Table 1A)的規定:

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者 24 小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級:

日間（07:00-23:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤55 dB(A)

夜間（23:00-07:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到 55-45 dB(A)的要求。

惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

以上所有噪音來源【均屬固定噪音源】，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達 66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

- Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (Pro-PECC PN 2/93)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Guide to Air Quality Impact Assessment (EPD TM)

Air Pollution Control Ordinance (APCO) (Cap. 311)

2.2.2 To achieve as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter the level of the community, a set of Air Quality Objectives (AQOs) is established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 31 April 2014 is listed in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard [1] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
NO2	1 hour	200	18
	Annual	40	NA
PM10	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
CO	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
Ozone (O3)	1 hour	160	9
	8 hour	120	9
PM2.5	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

[illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Different types of chimneys [illegible]		
	< 20 m	≥ 300 m	Air-[illegible] uses
		5 - 300 m	[illegible] uses
	20 m - 30 m [illegible]	≥ 100 m	Air-[illegible] and industrial uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Air-[illegible] and industrial uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	≥ 40 m	10 m	Air-[illegible] & recreational uses

Notes:

(a) [illegible]

(b) [illegible]

(c) [illegible]

Source: [illegible] Chapter 9 of the HKPSG

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Presence of Industrial Emission Sources

The buffer distance of 300m from the Application Premises is chosen as Fig. Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney-wise as chimney of industrial activities identified within 300m from the A Premises. [illegible]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be exposed to any industrial emission impact.

Presence of Vehicular Emission Sources

The Palm Springs Plaza is located at the middle of the Palm Springs surrounded by residential houses. The major roads of the area (Castle P

[illegible]

Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as cranes, barges, excavators and air compressors.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD started from 1 September 2015. In general, specified activities and locations including construction sites, designated exits, disused railway and specified roadsides by use only NRMM that bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Proposed air quality impacts associated with the surrounding road carriageways and chimney emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.2**

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Open Area in Proximity	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	-	Passive recreational uses

Source: [illegible] Chapter 9 of the HKPSG

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces [illegible] the recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

根據申請人提供的 Figure 1.2 Layout of RCHE

Appendix 05

就申請人提交的加州花園商場安老院項目圖則（Figure 1.2 Layout of RCHE）及相關申請文件，我方經對照 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則及環保相關規範核查後，發現整體規劃存在多項嚴重違規及忽視長者健康、居民權益的核心問題，現逐項列明如下：

一、衛生設施數量嚴重不足，違反法定標準

根據社會福利署 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.2.3(b)條明確規定，每 6 名住客須配置 1 個廁所，當中至少三分之一為殘疾人士專用廁所。按本項目 90 名住客的規模計算，法定最低廁所配置數量應為 15 個，當中不少於 5 個為殘疾人士廁所。惟申請人提交的圖則僅設有 7 個連浴室的廁所加 1 個殘疾人士廁所，數量遠遠未達法定要求。長者普遍行動不便，部分更有如廁緊急的身體狀況，廁所數量不足勢必導致長者輪候如廁，嚴重剝奪長者的基本生活生存權益，完全不符合安老院的基本服務要求。

二、廁所布局嚴重違規，漠視行動不便長者需求

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.4 暢通易達條文及 7.2.4 通風相關規定，暢通易達廁所必須設置在客房周邊 30 秒步行可達的範圍內，連接通道不得被任何傢俱、餐桌等雜物阻擋。但申請圖則顯示所有廁所全部集中在安老院的邊緣角落，遠離絕大部分床位，距離最遠的床位超過 20 米，行動不便甚至依賴輪椅移動的長者根本無法在規定時間內抵達，完全沒有考慮長者的日常如廁實際需求，相關設計完全不符合暢通易達的強制性要求。

三、廢氣通風設計完全違規，將造成長期氣味滋擾

1. 根據 2024 年新版《安老院實務守則》7.2.4(c)條明確要求，所有廁所、污物室的抽氣口，不得在面向居民或住客房間窗戶的 5 米範圍以內。
2. 同時結合 2024 年新版規範及環保署相關指引要求，安老院廁所、污物室、廚房的抽氣口如果 20 米範圍內有民居，必須提交正式的氣味影響評估（Odour Assessment）報告。

本項目擬選址地點與旁邊雅仕居屋苑的直線距離僅有 13 米，雙方建築高度基本一致，安老院的抽氣煙囪更處於雅仕居的上風位置，在香港常見盛行風的影響下，氣味對民居的影響程度甚至遠超過下風位 5 米的範圍。法規訂明的 5 米是絕對禁止的紅線距離，絕非豁免氣味評估的安全距離。若強行按現有設計運作，雅仕居居民長期被迫接觸糞尿異味，長期飽受精神困擾，勢必誘發多種身體不適及疾病，相關做法『極不人道』，嚴重損害附近居民的身心健康。

四、污物室及潔污分流系統全面違反感染控制要求

對照 2024 年新版《安老院實務守則》第 13 章 13.4-13.6 的感染控制相關規定：

1. 13.5.1 明確要求必須設置獨立專用污物室，不得使用廁所、浴室兼任污物處理功能；

2. 13.5.2 訂明污物室不得與廚房、洗衣房、食物儲存區、藥房直接相通或者相鄰，污物室門口不得朝向上述潔淨區域；

3. 13.5.4 規定污物室、廁所、浴室必須配置獨立的機械抽氣系統直接排至室外，抽氣口 5 米範圍內不得有任何窗戶，也不得直接面向民居，廚房則必須配置完全獨立的另一套抽氣系統；

4. 13.6 進一步要求潔淨區（廚房）與污物區（廁所、污物室）的排水管道必須完全分開鋪設，嚴禁共用，避免污水倒灌進入廚房等食物處理區域。

但申請人提交的 Figure 1.2 圖則完全違反上述所有強制性規定：規劃中廚房、洗衣房、浴室/廁所僅一牆之隔直接毗鄰，完全沒有設置實體分隔和獨立的專用通道，依賴輪椅出行的長者需要橫穿飯堂才能抵達廁所，徹底違反「**潔污分流**」的核心感染控制原則。

回顧新冠疫情期間大量安老院出現聚集感染、長者不幸離世的慘痛教訓，正是因為這類廚房與污區直接毗鄰的不合格設計，**申請人對此類嚴重風險隻字不提**，刻意隱瞞規劃缺陷，企圖繞過 2024 年新版守則針對感染控制新增的嚴格要求蒙混過關。

五、院舍天然採光通風不符合強制標準，選址存在先天性噪音風險

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 5 章 5.2 處所規定，以及《建築物（規劃）規例》第 30、35 條的強制要求：

1. 安老院每一間睡房必須設有天然採光窗，玻璃窗面積不得小於房間地面面積的 1/10；不得使用全密封死窗，窗戶的可開啟部分面積不得小於房間地面面積的 1/20，用作天然通風用途；

2. 不得使用全密閉死窗搭配全冷氣系統替代天然通風，除非事先取得屋宇署及消防處的特別豁免，否則安老院牌照科絕不會批核沒有可開啟窗戶的房間用作床位——相關要求的核心目的是保障院舍內的新鮮空氣供應，防範傳染病傳播，因此安老院的窗戶必須具備正常開啟的條件。

但本項目**選址存在完全無法通過後天改造彌補的先天性缺陷**：院舍前方距離行車道路僅有 10 米，只要窗戶開啟就會直接承受交通噪音滋擾；同時本項目位於**加州花園與加州豪園**兩個大型養寵物屋苑的中間地帶，是居民日常遛狗、活動的必經區域，商場內本身就設有兩間寵物美容店，屋苑內絕大部分寵物狗都會途經安老院周邊區域，狗隻吠叫屬於難以避免的常見狀況。

根據環保署的相關標準，狗吠屬於「鄰里噪音/動物噪音」，以 Lmax 最大聲級作為管控指標，13 米距離下狗隻一次吠叫的瞬間聲音可達 80-90dB(A)，即便平均噪音數值符合要求，間歇性的高聲量吠叫在夜間極易驚醒淺眠的長者。

而社會福利署安老院發牌的核心前提之一就是選址必須位於環境寧靜的區域，長者普遍對聲音極度敏感，當前選址的先天性噪音風險完全沒有合理解決方案，根本不符合安老院的選址基本要求。

更值得關注的是，近期香港先後發生多起震撼社會的狗隻襲擊致死事件，院舍內大量長者行動不便、需要依賴輪椅出行，幾乎沒有自救能力，一旦發生狗隻闖入院舍周邊甚至院內的突發事件，後果不堪設想，上月該屋苑才剛剛發生狗隻咬傷居民的意外，相關風險真實存在且極為突出。

六、噪音評估存在根本性遺漏，數據完全不具備公信力

根據《香港規劃標準與準則》第 9 章以及社會福利署相關規範 13.11 條的要求，安老院的噪音管控必須覆蓋「外對內、內對外」兩個雙向維度，但申請人提交的噪音評估報告僅片面評估外部環境對院舍內長者的噪音影響，完全沒有按照城規會的強制要求，評估安老院自身運作產生的

噪音對距離僅 13 米的**雅仕居**居民的影響：包括安老院新增的所有室外機電設備、廁所與廚房抽氣系統、抽油煙系統、救護車及服務車輛往來運行、洗衣設備運作、污物處理作業等環節產生的所有噪音影響，這種評估方向的根本性缺失，完全無視周邊居民的合法權益，行為極度不負責任。

與此同時，申請人提交的報告中提及的「現今交通流量為 230 至 270 veh/hr」的數據完全沒有任何說明：既沒有標明數據採集的時間是早高峰、午間、晚間還是深夜，也沒有說明數據是繁忙時段數據、非繁忙時段數據、全日平均值還是隨機抽樣的短時平均值，整份報告沒有任何公信力第三方機構的采樣證明，也沒有運輸署出具的認可佐證文件，完全不具備基本的技術可信度，根本無法作為規劃審批的有效依據。

綜合上所述，本安老院申請項目從基礎佈局、衛生設施、通風系統、感染控制設計到選址合理性、環境影響評估，全面違反 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則的多項強制性規定，既無法保障院舍內長者的基本健康權益與生活質素，也會嚴重損害周邊大量居民的居住環境權益。

我方鄭重要求申請人全面補充符合規範要求的雙向噪音影響評估、完整氣味影響評估，重新按照 2024 年新版守則的所有要求調整整體布局規劃後，再重新提交完整合規的申請文件，也懇請城規會及社會福利署謹慎考量上述所有核心問題，嚴格把關本次安老院項目的規劃申請，保障長者與周邊居民的雙方合法權益。

根據 Figure 1.2

就擬議安老院舍（RCHE）的規劃申請，我們依據相關圖則及現場實況提出以下意見：

該申請項目的總面積為 973.8 平方米，全部均為室內空間，完全沒有配置專屬的戶外活動區域。長者若需要到戶外曬太陽、開展復康運動，或是有親友前來一同外出散步，踏出安老院範圍即為停車場及車輛上落客停泊區，院舍後方連接加州花園商場私家路，該區域不僅違反地契訂明的停車場用途，往來頻繁的車流對於行動不便、反應遲緩的長者而言構成極大的安全隱患，一旦在車來車往的環境中發生意外，相關安全責任根本無從歸屬。

儘管目前本港尚未強制規定安老院舍必須設置戶外活動空間，但根據《香港規劃標準與準則》第三章的明確要求，社會福利設施應當為服務使用者提供充足的康樂及休憩空間。

社會福利署開展安老服務一直恪守**『敬老、愛老、護老』**兩大核心原則，以及「老有所屬、老有所養、老有所為」的十二字使命，而政府安老政策的核心方向是**『居家安老為本，院舍照顧為後援』**，目標是讓長者在熟悉的社區環境中，過得有尊嚴、有生活品質，同時維持正常的社交生活。

但本次申請人完全**『本末倒置』**，將安老院舍設置在加州花園的住宅商場之中，無論從空間配置、環境安全還是服務理念層面，都完全不符合上述安老服務的核心要求。

申請人將長者局限在密閉的商場空間內，把長者困在私人屋苑的購物場所而非專門的社區服務設施裡，連曬太陽這種最基本的生活需求都淪為奢望，更讓長者完全失去正常的社交環境。該商場三面環繞通行車輛的道路，剩餘一側更是貨物起卸及垃圾處理區域，將長者安置在此類環境中生活，根本體現不出以人為本的服務原則，完全不符合安老服務的人道關懷要求。

在此懇請社會福利署及城市規劃委員會慎重審議本次申請，充分關注長者的基本生活與安全需求，否決該項不符合安老服務核心原則的規劃申請。

排污評估報告，出現嚴重誤導

Appendix 07

針對加州花園擬建安老院項目的官方排污評估報告，當地居民核查發現報告存在多處數據誇大、漏算、採用過時標準等嚴重誤導性問題，具體情況說明如下：

一 項目基本背景

加州花園自設獨立污水處理廠，未接入政府公共排污管網，該污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設，整體處理容量較小。若項目改建為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限，將引發污水排放不暢、污水倒灌、管網爆裂等問題，不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康，後續管網維修、污水處理廠升級改造的費用也將全部轉嫁給加州花園全體居民，該安排極不合理。

目前加州花園商業區從未開設過大型食肆，商場從業人員約 30 人，有一間面積 26 平方米的小型食肆正常營運，當前實際排污規模長期保持穩定，低於項目申請人描述的滿負荷排污狀態。

二 現有排污評估報告存在的主要問題

（一）虛構現狀排污量，人為誇大基準數據

申請人在排污評估報告的 Table 2.1 中，採用了從未實際發生過的 128.6m³每日的排污量作為當前基準數據，該數據是按照「擬建安老院位置為全層食肆+加州花園商場 100%滿鋪經營」的虛假前提計算出來的，完全不符合商場實際運營狀況。

依據環保署 GESF 排污量估算標準及渠務署排污手冊規定，零售行業人均排污量為 0.28m³/人/日，結合商場實際 30 名從業人員、1 間 26 平方米小食店的情況，真實當前排污量計算如下：

項目	計算依據	計算結果（單位：m³/日）
商場零售人員排污	30 人×0.28m³/人/日	8.4
現有小食店排污	固定值	3.2
合計		**11.6**

申請人虛構的 128.6m³/日基準排污量，比真實排污量高出近 11 倍，該誇大操作是為後續人為壓低擬建項目增量、偽造「排污量不升反降」結論鋪墊，屬於刻意誤導。

（二）項目排污量存在嚴重漏算，核心指標未納入計算

從申請人提交的 Planning Statement 及 Table 3.1 信息可以確認，擬建項目為符合高度照顧標準

的安老院（High Care RCHE）：申請文件明確要求達到「每床位 9.5 平方米空間」的行業守則標準，配置護士站（nursing station）及 2 間隔離病房，符合社會福利署 2024 修訂版《安老院實務守則》及衛生防護中心《院舍預防傳染指引》中，90 床高度照顧安老院的強制配置要求，說明項目本質就是高度照顧安老院。

依據《安老院實務守則》相關要求，高度照顧安老院必須配置獨立污物處理室及便盆清洗消毒機，每次沖洗耗水 15-20 公斤，90 床位每日額外產生 10-15m³污水；同時高度照顧安老院每日更換床單、被單及院友衣物，90 床位每日至少清洗 450kg 衣物，洗衣機每清洗 1kg 衣物用水 10 升，每日對應增加 4.5m³污水。上述兩項核心排污量，申請人在 Table 2.2 的排污量計算中完全未納入，屬於非常嚴重的漏算錯誤。

（三）採用過時低估的排污系數，人為壓低項目排污規模

目前環保署已公佈新田/落馬洲開發節點最新版環評報告（AEIAR-259/2024）(San Tin/Los Ma Chau Development Node EIA , Chapter 6 Sewerage and Sewage Treatment Implications , Table 6.4 Unit Flow Factors)，附圖-01 其中第六章污水處理相關內容明確了最新的單位排污系數零售人員 0.28m³/人/日，餐飲人員 1.58m³/人/日，普通員工 0.28m³/人/日，普通住宅居民 0.27m³/人/日，醫院床位 1.25m³/床/日。但申請人仍然採用 2005 年之前舊版 GESF 標準中 0.19m³/床/日的排污系數計算床位排污，不僅遠低於最新標準醫院、高度護理機構的要求，甚至低於普通住宅居民的排污系數，該錯誤直接導致項目排污量被嚴重低估。

與此同時，申請人申報項目僅配置 32 名員工，不符合社會福利署《安老院實務守則》的最低人手要求：90 床高度照顧安老院採用三更輪班制，最低需要配置 45-55 名工作人員，申請人少算至少 13 名員工，進一步壓低了整體排污規模。

三 真實排污量還原計算

結合最新官方標準及行業強制要求，分保守估算和嚴格標準兩種場景，還原項目真實排污量如下：

（一）申請人原有計算結果

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	32 人×0.28m³/人/日	8.96
安老院床位排污	90 床×0.19m³/床/日	17.1

商場全滿鋪排污	固定值	50.84
現有小食店排污	固定值	3.2
項目合計		80.1

（二）保守場景真實排污量（按最低要求估算）

保守估算按照最低人手要求中線 50 人計算，床位系數參考高度護理機構中位標準 0.50m³/床/日，納入漏算的污物處理、洗衣污水，結合商場真實運營狀況，計算結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×0.50m³/床/日	50
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**85.1**

該場景下，安老院本身真實排污量為 73.5m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了 2.8 倍，項目整體真實排污量比申請人申報數據超出 5m³/日。

（三）嚴格標準場景真實排污量（按醫院床位標準計算）

按照最新環評標準，高度護理安老院床位排污系數參照醫院床位 1.25m³/床/日計算，人手按最低要求 50 人計算，結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×1.25m³/床/日	112.5
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**152.6**

該場景下，安老院本身真實排污量為 141m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了超過 6.5 倍，項目整體真實排污量超出申請人申報數據近一倍。

（四）問題帶來的影響

加州花園現有污水處理廠設計容量本就針對低密度住宅調整，當前商場真實每日排污量僅為11.6m³，項目建成後即使按照最保守的估算，整體排污量也將達到85.1m³/日，比當前增加7.3倍；如果按照醫院床位標準計算，整體排污量達到151.2m³/日，比當前增加超過12倍，遠超污水處理廠設計容量極限。

對比行業同類項目，90床高度照顧安老院每日排污量通常在70-85m³/日區間，本次保守估算的73.5m³/日屬於行業中位數，真實性已經得到驗證，申請人申報的26.1m³/日遠低於行業常態，數據偏差達到不可接受的程度。

申請人通過虛構基準數據、漏算核心排污指標、採用過時低估系數等方式，刻意誇大現狀排污量、壓低項目新增排污量，偽造出「項目建成後排污量反而下降」的錯誤結論，目的就是誤導城規會審批，該行為會導致審批部門無法掌握項目真實排污影響，一旦項目獲批，將直接造成加州花園污水處理廠長期超負荷運行，引發一系列環境和安全問題，損害全體加州花園居民的合法權益。

附圖-07-01 數據來源 ：https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/eia_6226/progress/action_176330/s6_sewerage.htm

6.5.1 根據第 6.3 節討論的設計參數和假設，表 6.4 總結了項目的估計污水排放量：

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位流量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專屋安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫護院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合醫護工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合醫護管理人員 (J6)	0.08	440	35
酒店醫護工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
酒店醫護管理人員 (J6)	0.08	880	70
店休	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污水處理系統	/	/	(2) 2,101
NOL 問卷	/	/	(3) 459
		小計	(8) 37,159
		總 ADWF（含 10% 應急餘量）（立方米/天）	40,075

註釋：
(1) 總 UFF 的總和為 6.2。
(2) 此為根據下列假設的總平均旱季流量：
(3) 根據從 NOL EIA 報告（已存檔：AEIAR-259024），每位[illegible]（如可用）每時間 (NTD)。此平均總旱季流量 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 各[illegible]人口或就業人數的假設（詳細[illegible]）。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 [illegible]。
(6) 「醫護院校學生」指[illegible]。
(7) 「學生」指全日制[illegible]。
(8) 由於[illegible]的總和 ADWF 的[illegible]。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬**工商業污水**（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。(Report https://share.google/5dhqlI1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqII1PIdy2kS6nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁)」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁)」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁)」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS)，配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），

針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註冊處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

1719 附加

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

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

簽署 Signature Ceeny 日期 Date Oct 24 2024

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

申請人擬於訪客停車場範圍內，強行佔用 33 個車位、1 個專用上下客位及 1 個專用上下貨位，以供安老院舍的復康巴士、物資車輛及救護車等專用，此舉改變不僅違反地契及大廈公契的原有規劃意向。

根據地契條款，加州花園商場為商業用途，訪客停車場僅供購物及訪客使用。根據加州花園公契（DMC）第 3 章，『雅仕居』日葵徑屬私家路，為公共區域（common area），居民享有通行權利（right of way）；目前申請人既未取得業主同意，亦從未諮詢業主意見。

此外，申請人並未獲得地政總署許可，亦未申請契約修訂或豁免書（waiver），即擬於私家路上改建路口並規劃專用車位，此舉極為不當。此行為更嚴重削減了屋苑居民及商場顧客可使用的車位與道路空間。加州花園及加州豪園合共約 1500 戶，屬低密度住宅，居民日常依賴該停車場停泊車輛，前往加州花園商場購買生活用品，現狀將極度影響居民日常生活。

再者，專用上下客位距離『雅仕居』僅 13 米，申請人從未就該設施對『雅仕居』居民的影響進行交通評估、噪音評估及空氣質素評估。

根據《交通影響評估技術備忘錄》（Technical Note for Traffic Impact）所列標準：

- 早上繁忙時間（AM Peak）：08:15 - 09:15
- 傍晚繁忙時間（PM Peak）：17:30 - 18:30
  安老院舍出行率（Trip Rate for RCHE）：0.022 輛 veh/bed/hour
  報告中，每小時每張床位的出行率採用了極低的標準 0.022。
- 0.022 × 90 床位 = 1.98

即估算 90 張床位的安老院於繁忙時間僅產生 2 架次車流量。
請注意：2 架次指每小時安老院僅產生 2 趟車流，即 1 架進入、1 架離開。

對此數據，我們存在極度質疑：

1. 若如報告所述，每小時僅有 2 架車（0.022）對交通無影響，為何仍需規劃佔用 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣？本身規劃佔用的 33 個車位所產生的車流量去了哪裡？單以每小時 1 架車進出、33 個車位計算，已接近 70 架次，尚未計算星期六、日及公眾假期的探訪高峰時段。

2. 此外，員工分為 3 更上下班，包括廚房工、洗衣工、清潔工、護士、社工、醫生、保安等人員，總員工數量約數十人。加州花園商場並無公共交通工具直達，若搭乘巴士或小巴，下車後露天步行最少需 11 分鐘，尚未計算天氣因素，可見加州花園商場屬偏遠地區。因此，員工駕車上下班是最便捷的交通方式。

3. 報告中亦未提及 90 個床位所需的救護車、物資車、復康巴士、醫療車等每小時的具體流量。

4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。

按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：

90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。

真實情況：

現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通造成嚴重影響。

申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。

促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。

此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。

目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。

而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有獨立門口及救護車位。

現擬建的安老院位於『加州花園商場』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。

報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。

申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2 的中位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。

根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。

報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure 2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180_v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。

根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。

未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。

申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61 分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。

申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。

顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。

懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則

計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：

1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 p：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射

CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：

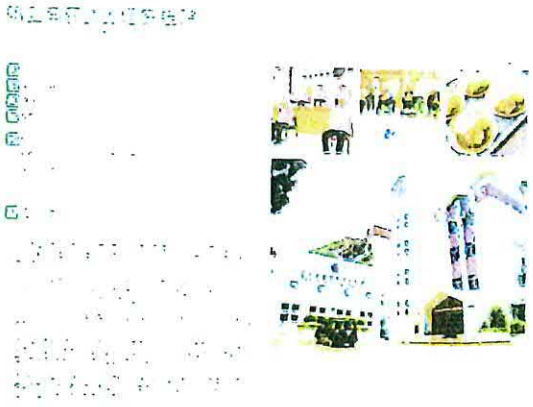
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效起，

立法會通過該條例的同時，環保署發布的《技術備忘錄》（Technical Memorandum）附錄 5 已明確列出相關要求；2000 年後進一步加強，環保署於 2002 年發布的《道路交通噪音評估指引》亦多次重申，若 TIA 未取得運輸署認可（TD endorsement），環保署可「退件不予審批」。

此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採用 CRTN 標準，以上並非新規定。

法例要求為評估前須完成數據認可，而非評估後補辦。
環保署附錄 5 第 2(c)段原文：
The traffic forecast for the assessment shall be endorsed by the Commissioner for Transport before the assessment is carried out.
EIAO-TM 附錄 12 第 4.1 段：
The traffic data to be used in the noise assessment shall be agreed with Transport Department prior to the assessment.
《運輸策劃及設計手冊》第 1 卷第 3 章（Transport Planning and Design Manual, Volume 1, Chapter 3）規定：
任何交通影響評估及其相關噪音評估所採用的交通流量，必須為運輸署已認可的交通流量。
因此，根據 EIAO-TM 附錄 5 第 2(c)段及附錄 12 第 4.1 段，道路噪音評估所用的交通預測數據，須於評估開展前（prior to the assessment）獲運輸署署長認可（endorsed）。
附件 A：法例依據（交通數據須預先獲認可）(附件圖片 P02)
目前申請人的流程本末倒置，不符合法例要求。
參考資料：epd.gov.hk
懇請城規會、運輸署、環保署及各政府部門以嚴謹態度，審查申請人提交的所有文件、資料及報告。
正確流程應為：原始點算表 → 取得運輸署認可（TD endorsement）→ 開展 TIA → 採用 TIA 中的車流量進行 CRTN 噪音計算。



(附件圖片 P01)



(附件圖片 P02)

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

參考編號 Reference Number:	261023-141552-64935
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/10/2026 14:15:52
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:	女士 Ms. Monica Lau

意見詳情 Details of the Comment :

To: Secretary, Town Planning Board

I wish to object to the proposed development of an elderly home at the shopping mall area within Palm Springs, Yuen Long.

My objection is not directed at elderly care services themselves. Rather, it concerns the suitability of this particular location and the significant planning implications for existing residents.

When Palm Springs was developed, the community centre was intended to provide supporting facilities and services for residents, including retail, convenience, and community-based amenities. Facilities such as a supermarket, laundry service, neighbourhood shops, pet-related services, and other daily necessities are important to the quality of life of residents. The proposed elderly home would fundamentally alter the original function of the site and remove a valuable opportunity to provide much-needed community facilities.

The proposal also raises concerns regarding traffic congestion, parking demand, ambulance access, service vehicle movements, sewage generation, drainage capacity, noise, air quality, and general infrastructure burden. Given that Palm Springs is primarily a residential community, residents are concerned that the surrounding roads and public utilities may not be designed to accommodate the operational requirements of a large elderly care facility.

Furthermore, the proposed use appears to serve the wider public rather than the residents of Palm Springs, which is inconsistent with the original purpose of a community centre intended to support the local residential population.

I respectfully request that the Town Planning Board carefully consider the planning intent of the site, the loss of community-serving facilities, the cumulative impacts on infrastructure and residents' quality of life, and whether alternative locations would be more suitable for such a facility.

For the above reasons, I object to the current proposal and request that it be rejected.

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

tpbpd/PLAND 1721 to 1773

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月23日星期五 16:18
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	(修正) 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書55份
附件:	(修正) 2026.10.23 - 45封.pdf; 2026.10.23 - 10封.pdf
類別:	Internet Email

敬啟者：

本電郵為 2026 年 10 月 23 日 15:55 所發送電郵之修正版本，所有內容請以此最新版本為準。 現隨信附上共 55 份意見書，呈請 貴處參照並作進一步跟進。 感謝 貴處的協助。

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

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: S. Sy

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: Sy

日期: 2026 年 10 月 11 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: D. Sung

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: D Sung

日期: 2026 年 10 月 11 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: SF Leung

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: SF Leung

日期: 2026 年 10 月 11 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Tang Chun Mei

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 14 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Ng Tak Chak

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 14 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: MARTIN TSUI

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

1726 附加

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Martin Tam

簽署:

電話: [redacted]

日期: 23.10.2026

1726

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment MARTIN TSUI
簽署 Signature 日期 Date 23/10/2026

排污評估報告，出現嚴重誤導

Appendix 07

針對加州花園擬建安老院項目的官方排污評估報告，當地居民核查發現報告存在多處數據誇大、漏算、採用過時標準等嚴重誤導性問題，具體情況說明如下：

一 項目基本背景

加州花園自設獨立污水處理廠，未接入政府公共排污管網，該污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設，整體處理容量較小。若項目改建為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限，將引發污水排放不暢、污水倒灌、管網爆裂等問題，不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康，後續管網維修、污水處理廠升級改造的費用也將全部轉嫁給加州花園全體居民，該安排極不合理。

目前加州花園商業區從未開設過大型食肆，商場從業人員約 30 人，有一間面積 26 平方米的小型食肆正常營運，當前實際排污規模長期保持穩定，低於項目申請人描述的滿負荷排污狀態。

二 現有排污評估報告存在的主要問題

（一）虛構現狀排污量，人為誇大基準數據

申請人在排污評估報告的 Table 2.1 中，採用了從未實際發生過的 128.6m³每日的排污量作為當前基準數據，該數據是按照「擬建安老院位置為全層食肆+加州花園商場 100%滿鋪經營」的虛假前提計算出來的，完全不符合商場實際運營狀況。

依據環保署 GESF 排污量估算標準及渠務署排污手冊規定，零售行業人均排污量為 0.28m³/人/日，結合商場實際 30 名從業人員、1 間 26 平方米小食店的情況，真實當前排污量計算如下：

項目	計算依據	計算結果（單位：m³/日）
商場零售人員排污	30 人×0.28m³/人/日	8.4
現有小食店排污	固定值	3.2
合計		**11.6**

申請人虛構的 128.6m³/日基準排污量，比真實排污量高出近 11 倍，該誇大操作是為後續人為壓低擬建項目增量、偽造「排污量不升反降」結論鋪墊，屬於刻意誤導。

（二）項目排污量存在嚴重漏算，核心指標未納入計算

從申請人提交的 Planning Statement 及 Table 3.1 信息可以確認，擬建項目為符合高度照顧標準

的安老院（High Care RCHE）：申請文件明確要求達到「每床位 9.5 平方米空間」的行業守則標準，配置護士站（nursing station）及 2 間隔離病房，符合社會福利署 2024 修訂版《安老院實務守則》及衛生防護中心《院舍預防傳染指引》中，90 床高度照顧安老院的強制配置要求，說明項目本質就是高度照顧安老院。

依據《安老院實務守則》相關要求，高度照顧安老院必須配置獨立污物處理室及便盆清洗消毒機，每次沖洗耗水 15-20 公斤，90 床位每日額外產生 10-15m³污水；同時高度照顧安老院每日更換床單、被單及院友衣物，90 床位每日至少清洗 450kg 衣物，洗衣機每清洗 1kg 衣物用水 10 升，每日對應增加 4.5m³污水。上述兩項核心排污量，申請人在 Table 2.2 的排污量計算中完全未納入，屬於非常嚴重的漏算錯誤。

（三）採用過時低估的排污系數，人為壓低項目排污規模

目前環保署已公佈新田/落馬洲開發節點最新版環評報告（AEIAR-259/2024）(San Tin/Los Ma Chau Development Node EIA , Chapter 6 Sewerage and Sewage Treatment Implications , Table 6.4 Unit Flow Factors)，附圖-01 其中第六章污水處理相關內容明確了最新的單位排污系數零售人員 0.28m³/人/日，餐飲人員 1.58m³/人/日，普通員工 0.28m³/人/日，普通住宅居民 0.27m³/人/日，醫院床位 1.25m³/床/日。但申請人仍然採用 2005 年之前舊版 GESF 標準中 0.19m³/床/日的排污系數計算床位排污，不僅遠低於最新標準醫院、高度護理機構的要求，甚至低於普通住宅居民的排污系數，該錯誤直接導致項目排污量被嚴重低估。

與此同時，申請人申報項目僅配置 32 名員工，不符合社會福利署《安老院實務守則》的最低人手要求：90 床高度照顧安老院採用三更輪班制，最低需要配置 45-55 名工作人員，申請人少算至少 13 名員工，進一步壓低了整體排污規模。

三 真實排污量還原計算

結合最新官方標準及行業強制要求，分保守估算和嚴格標準兩種場景，還原項目真實排污量如下：

（一）申請人原有計算結果

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	32 人×0.28m³/人/日	8.96
安老院床位排污	90 床×0.19m³/床/日	17.1

商場全滿鋪排污	固定值	50.84
現有小食店排污	固定值	3.2
項目合計		80.1

（二）保守場景真實排污量（按最低要求估算）

保守估算按照最低人手要求中線 50 人計算，床位系數參考高度護理機構中位標準 0.50m³/床/日，納入漏算的污物處理、洗衣污水，結合商場真實運營狀況，計算結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×0.50m³/床/日	50
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**85.1**

該場景下，安老院本身真實排污量為 73.5m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了 2.8 倍，項目整體真實排污量比申請人申報數據超出 5m³/日。

（三）嚴格標準場景真實排污量（按醫院床位標準計算）

按照最新環評標準，高度護理安老院床位排污系數參照醫院床位 1.25m³/床/日計算，人手按最低要求 50 人計算，結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×1.25m³/床/日	112.5
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**152.6**

該場景下，安老院本身真實排污量為 141m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了超過 6.5 倍，項目整體真實排污量超出申請人申報數據近一倍。

（四）問題帶來的影響

加州花園現有污水處理廠設計容量本就針對低密度住宅調整，當前商場真實每日排污量僅為11.6m³，項目建成後即使按照最保守的估算，整體排污量也將達到 85.1m³/日，比當前增加 7.3 倍；如果按照醫院床位標準計算，整體排污量達到 151.2m³/日，比當前增加超過 12 倍，遠超污水處理廠設計容量極限。

對比行業同類項目，90 床高度照顧安老院每日排污量通常在 70-85m³/日區間，本次保守估算的 73.5m³/日屬於行業中位數，真實性已經得到驗證，申請人申報的 26.1m³/日遠低於行業常態，數據偏差達到不可接受的程度。

申請人通過虛構基準數據、漏算核心排污指標、採用過時低估系數等方式，刻意誇大現狀排污量、壓低項目新增排污量，偽造出「項目建成後排污量反而下降」的錯誤結論，目的就是誤導城規會審批，該行為會導致審批部門無法掌握項目真實排污影響，一旦項目獲批，將直接造成加州花園污水處理廠長期超負荷運行，引發一系列環境和安全問題，損害全體加州花園居民的合法權益。

附圖-07-01 數據來源 ： https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/eia_6226/progress/action_176330/s6_sewerage.htm

6.5.1 根據第 6.3 節計算的設計參數和假設，表 6.4 總結了該項目的估計污水排放量。

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位流量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均晴季流量 (ADWF)（立方米/天）
單層安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫療機構/學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合輸區工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合輸區管理人員 (J6)	0.08	440	35
新商輸區工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
新商輸區管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	5,145
UniTown 和綠合醫院的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問卷	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註釋：
(1) 總 UFF 的比率 0.2。
(2) 總人口與已批准的污水處理廠容量相符。
(3) 根據問卷調查 (NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），總人口與已批准的污水處理廠容量相符。
(4) 基於下述假設人口和就業人數的總和：
(5) 「員工宿舍」係在 6.5 節所述的單位工作。
(6) 「醫療機構/學生宿舍床位」係指下列設施的總員工和學生人數：
(7) 「學生」係在大學生，假設就讀一半時間在學校和一半時間在家。
(8) 由於四捨五入的緣故，總 ADWF 的實際計算人口與所列的總人口略有差異。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬**工商業污水**（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。 (Report https://share.google/5dhqlI1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqII1PIdy2kSGnD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ： 化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），

針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註冊處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 11 日

1723

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Chan Wing Yu

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 19 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 文小玉

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 12 日

1730

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 吳琼

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳俊業

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳銳洪

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

1733

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Chow Hong Ki

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 18 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: LAM KIN WAN

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 24 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 劉玉燦

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 劉玉燦

日期: 2026 年 10 月 12 日

Subject: **Objection to Planning Application A/YL-MP/417 - Proposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Springs Plaza**

主旨： **反對規劃申請 A/YL-MP/417 於 Palm Springs Plaza 設立安老院舍**

Dear Sir/Madam,
敬啟者：

I am a resident of Palm Springs/Royal Palms and **wish to express my strong objection** to the proposed Social Welfare Facility (Residential Care Home for the Elderly) at Palm Springs Plaza.

本人為 Palm Springs/Royal Palms（加州花園/加州豪園）居民，現就擬於 Palm Springs Plaza 設立安老院舍（Residential Care Home for the Elderly）之規劃申請，謹此提出強烈反對意見。

1. Loss of Essential Retail and Community Facilities

1. 原有商舖及居民配套設施流失

The subject premises were originally designated for retail and commercial use to serve the daily needs of Palm Springs (PS) residents. Existing shops provide convenient services and amenities to the community. Conversion to an elderly home will reduce the availability of retail facilities and adversely affect residents' daily lives.

申請地點原本規劃作商業及零售用途，為 Palm Springs (PS) 居民提供日常生活所需服務。現有商戶一直為居民提供便利及支援。若改建為安老院舍，將減少商業配套設施，削弱商場服務功能，影響居民日常生活便利。

---

2. Inconsistent with the Original Development Concept

2. 與屋苑原有發展定位及銷售理念不符

When Palm Springs was marketed and sold, residents understood that the commercial areas would be used for retail shops, community facilities and assembly halls. At no time was there any indication that these premises might be converted into a Residential Care Home for the Elderly.

Palm Springs 出售時，居民一直理解有關商業樓面將作商舖、社區設施及聚會場所等用途。當時並無任何資料顯示該位置將用作安老院舍。

Many purchasers made their decisions based on the planning concept, supporting facilities and living environment offered by the estate. The proposed change represents a fundamental departure from the original expectations of owners and residents.

不少業主正是基於屋苑規劃、生活配套及居住環境而作出置業決定。現時的改變已偏離居民當初購買物業時的合理期望。

3. Adverse Impact on Residents' Daily Use of the Shopping Centre

3. 對居民使用商場及日常生活造成影響

Palm Springs Plaza is the focal point of community life and currently accommodates a supermarket, gymnasium, vet care, ATM facilities, facial care services, convenience store, laundry shop, estate agency, tutorial centres and other community services.

Palm Springs Plaza 是居民日常活動及消費的核心場所，現設有超級市場、健身中心、動物美容、銀行 ATM、便利店、洗衣店、地產代理、補習社及其他生活配套設施。

The proposed elderly home may create additional congestion within the shopping centre, reduce ease of movement for residents, and result in greater demand for common seating and public areas intended for residents and customers.

擬議安老院舍投入服務後，可能增加商場公共空間擠迫情況，影響居民通行及購物體驗，亦可能增加公共座位及休憩空間的使用壓力，而這些設施原本是為 Palm Springs 居民及商戶顧客而設。

4. Increased Traffic, Loading Activities and Noise Disturbance

4. 增加交通負荷、上落客活動及噪音滋擾

The operation of an elderly home will inevitably generate additional traffic movements, including taxis, rehabilitation vehicles, ambulances, visitors, staff transportation, medical transfers and supply deliveries.

安老院舍的日常運作無可避免會增加額外交通流量，包括的士、復康巴士、救護車、探訪人士、員工交通安排及日常物資運送等。

Such activities may occur throughout the day and night, particularly emergency ambulance calls and hospital transfers. This will increase noise, traffic congestion and disturbance to nearby residents.

上述活動有機會於全日甚至深夜進行，尤其涉及緊急醫療及救護服務時，將增加噪音及交通滋擾。

Palm Springs has long been promoted and valued as a low-density and tranquil residential development. The proposed use would undermine the peaceful environment that formed a key factor in residents' purchasing decisions.

Palm Springs 一直以低密度及寧靜舒適的居住環境作為重要賣點。有關改變將削弱屋苑原有生活環境，與當初居民置業時的重要考慮因素不符。

5. Impact on Village Bus Services and Internal Traffic

5. 影響屋苑巴士站及內部交通安排

The proposed facility is located close to the Palm Springs village bus stops and internal transport areas. Frequent vehicle movements, loading and unloading activities may obstruct traffic flow and delay public or estate transport services used by residents.

申請地點鄰近 Palm Springs 村巴站及主要上落客區。未來頻繁的接送車輛、的士及救護車活動，可能影響交通流量及巴士運作，為居民日常出行帶來不便。

6. Health and Hygiene Concerns
6. 公共衛生及環境衛生關注

As many residents of the proposed care home may be elderly persons with chronic medical conditions requiring ongoing treatment, PS residents have concerns regarding possible health and hygiene implications arising from the close integration of the facility with a busy shopping centre frequented by families, children and other residents. PS residents consider that these potential impacts should be thoroughly assessed and carefully taken into account during the planning approval process.

由於擬議安老院舍的部分院友可能屬需要長期醫療護理或持續健康管理的人士，因此 PS 居民關注該設施設於一個人流頻繁、經常有家庭、兒童及其他居民使用的購物中心內，可能對公共衛生管理、環境衛生及日常設施使用安排帶來額外壓力。PS 居民認為有關潛在影響應在審批過程中獲得充分評估及考慮。

7. Planning Incompatibility with Existing Commercial Environment

7. 與現有商業及住宅環境並不協調

While we support the provision of elderly care services in principle, such facilities should be located at sites specifically planned and designed for institutional or welfare uses.

本人並非反對政府增加安老服務設施，但認為有關設施應設於規劃用途適合並能配合其運作需要的位置。

Locating an elderly home within the centre of a shopping mall primarily serving residents is incompatible with the original planning intention and may adversely affect the overall operation and attractiveness of the commercial facilities.

於以服務居民為主的商場核心位置設立安老院舍，與原有商業用途及規劃目的並不協調，亦可能影響商場的整體運作及吸引力。

Conclusion 結語

For the reasons set out above, **I respectfully urge the Town Planning Board to reject this application** and preserve the existing retail and community functions of Palm Springs Plaza for the benefit of current and future residents.

基於上述原因，本人懇請城市規劃委員會拒絕是次申請，保留 Palm Springs Plaza 原有商業及社區配套功能，以保障現有及未來居民之利益。

I further consider it unreasonable and unfair for the applicant to seek, after residents have settled in the estate for many years, a change of use of a core commercial and community facility into an elderly home. Such a proposal would materially alter the original planning concept and positioning of Palm Springs, upon which many purchasers relied when making their property investment decisions. Approval of this application would diminish the quality of life, convenience, community facilities and overall residential environment that residents have reasonably expected and enjoyed since purchasing their homes.

本人進一步認為，在居民入住多年後，申請人擬將原本規劃作商業及社區配套用途的核心商場位置改變為安老院舍用途，實屬不合理及對現有居民不公平。此舉實質改變 Palm Springs 原有規劃定位及發展理念，而這些均是許多業主當年置業時的重要考慮因素。如有關申請獲得批准，將削弱居民一直合理期望享有的生活質素、社區配套、居住環境及便利性。

Yours faithfully,
此致

City Planning Board
城市規劃委員會

Name 姓名： 黃天滿 tel: [redacted] EMAIL_____

Palm Springs/Royal Palms Resident / Owner 加州花園/加州豪園居民 / 業主：

[redacted]

Date 日期： 20-10-2026

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 梁建榮

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 梁建榮

日期: 2026 年 10 月 ___ 日

1737

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 麥未意

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 13 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 朱崇學

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 12 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 馬永昭

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 馬永昭

日期: 2026 年 10 月 23 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: MOK SAU FONG

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 19 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: CHAN KAM HO

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 19 日

1742

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: NICOLE CHAN

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 20 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳[redacted]

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 18 日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: TUNG CHAU WING

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 23-10-2016

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 邱明[illegible]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [illegible]

日期: 2026 年 10 月 16 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Lui Lok Sang

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 16 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: NG Sai Kwan

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 16 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Yuen Wai Sum

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 20 日

1743

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳國禎

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 陳國禎

日期: 2026 年 10 月 21 日

1750

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳瑞珍

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 梁宏樂

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 田惠婧

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 劉思其

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 鄧嘉寶

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 鄧嘉寶

日期: 2026 年 10 月 ___ 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 梁錦樓

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 ___ 日

1756

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 梁宗康

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 15 日

1757

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 郭貞文

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 21 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 王志良

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 21 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: CHAN KAM SANG

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 ___ 日

1759 附加

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

申請敬重低估排污數量，以求獲得批准.

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment CHAN KAM SANG
簽署 Signature 日期 Date 22/10/2026.

Tel: [redacted]

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: YANG Siu Yung

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 16 日

1761

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Qiu Hui Yun

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 16 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 23 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: P. Sung

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: P Sung

日期: 2026 年 10 月 11 日

1764

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 陳雄云

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 20 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Ng Yu-chi

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話 [redacted]

簽署: Ng Yu Chi

日期: 2026 年 10 月 22 日

1766

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

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

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
反對擬建社會福利設施(安老院)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Chan Chun Hung
簽署 日期
Signature Date 27. Oct. 2026

1767

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

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

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

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

反對擬建社會福利設施(安老院)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 20. Oct. 26

1763

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

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

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

反對擬建社會福利設施(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)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安老路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Chan Sin Tung
簽署
Signature _____ 日期 Date 20 Oct. 2026

1763

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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[illegible]

簽署:

電話: [redacted]

日期: 2026年10月23日

1770

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有實質的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 梁麗誠

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 2026. 10. 23

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: CHOW Shui Yung

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 23-OCT-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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: TSE CHUNG SHUN

簽署:

電話: [redacted]

日期: 23-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 傅少石

簽署:

電話:

日期: 23/10/26

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

1774

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月23日星期五 15:34
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Formal Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417 – Palm Springs Plaza, Yuen Long
附件: Ki_Ming_Yuet_Final_Objection_A_YL_MP_417.pdf

類別: Internet Email

Dear Secretary of the Town Planning Board,

I am writing to formally lodge my objection to Planning Application No. **A/YL-MP/417**, concerning the proposed conversion of Shop Nos. G1–G3 and G5–G8 at Palm Springs Plaza, Yuen Long, into a Residential Care Home for the Elderly.

As a resident of Royal Palms, I have serious concerns regarding the suitability of the proposed location, particularly its potential impact on traffic and road safety, emergency access, existing community facilities, and the surrounding residential environment.

Please find attached my formal objection letter, setting out the detailed grounds for my objection and requesting that the Town Planning Board reject the application in its present form.

I respectfully request that my submission be placed on record and given full consideration during the assessment of this application.

Kindly acknowledge receipt of this email and confirm that my objection has been formally registered.

Thank you for your attention.

Yours faithfully,

Ki Ming Yuet
Resident of Royal Palms, Yuen Long

Attachment: Formal Objection – Planning Application A/YL-MP/417.pdf

從 iPhone 版的 Yahoo Mail 傳送

To: The Secretary, Town Planning Board

Planning Department, Hong Kong SAR Government

Date: 14 October 2026

Subject: Formal Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417 – Proposed Residential Care Home for the Elderly at Palm Springs Plaza, Yuen Long

Dear Chairman and Members of the Town Planning Board,

I am writing as a resident of Royal Palms, Yuen Long, to formally register my strong objection to Planning Application No. A/YL-MP/417, concerning the proposed conversion of Shop Nos. G1–G3 and G5–G8 at Palm Springs Plaza into a Residential Care Home for the Elderly (RCHE).

While I fully recognise the growing demand for elderly care facilities in Hong Kong and support the provision of appropriate services for our ageing population, I have serious reservations regarding the suitability of the proposed location and the potential consequences for the surrounding residential community.

1. Traffic Congestion and Road Safety Concerns

Palm Springs Plaza serves an established residential community, and the surrounding access roads are already used by residents, visitors, delivery vehicles and service providers.

The operation of a residential care home could introduce additional traffic associated with ambulances, patient transportation, staff movements, deliveries and visitors.

Of particular concern is whether the existing road infrastructure, loading and unloading arrangements, and emergency vehicle access are adequate to accommodate these additional demands without compromising the safety and convenience of residents.

I respectfully request that a comprehensive Traffic Impact Assessment be conducted and made available for public scrutiny before any approval is considered.

2. Suitability of the Premises for Residential Elderly Care

A residential care home accommodates vulnerable elderly persons, potentially including individuals with limited mobility or requiring frequent medical attention.

The suitability of ground-floor commercial premises for such use should therefore be carefully assessed, particularly in relation to emergency evacuation, ambulance access, fire safety, ventilation, accessibility and the availability of suitable outdoor or recreational space.

The Town Planning Board should not assume that premises originally intended for commercial use are automatically suitable for long-term residential care.

I request that the applicant demonstrate full compliance with all applicable planning, building, fire safety and residential care home licensing requirements.

3. Impact on the Existing Residential Environment

Royal Palms and the surrounding developments form an established residential neighbourhood. Any substantial change in the use of nearby commercial premises should be assessed in the context of the existing community.

The proposed facility may generate additional operational activities, including waste collection, servicing, deliveries, ambulance movements and other activities outside conventional retail operating hours.

Without clear operational arrangements and adequate mitigation measures, these activities could adversely affect the tranquillity, convenience and general living environment of nearby residents.

4. Potential Loss of Community Commercial Facilities

Palm Springs Plaza provides commercial space intended to support the daily needs of the surrounding residential population.

The proposed conversion of multiple shop units into a single institutional facility may reduce the flexibility and availability of commercial premises for neighbourhood-serving businesses and services.

The applicant should demonstrate that the proposed development will not undermine the plaza's intended commercial function or the reasonable expectations of the existing residential community.

5. Insufficient Demonstration of Infrastructure Capacity and Community Compatibility

Before granting planning permission, the Town Planning Board should require the applicant to provide detailed assessments addressing:

- Traffic generation, parking, loading and unloading, and emergency vehicle access.
- Fire safety, evacuation procedures and accessibility for elderly residents with reduced mobility.
- Environmental hygiene, clinical waste handling, refuse collection and servicing arrangements.
- Noise and operational impacts on surrounding residential properties.
- Compatibility with the existing commercial and residential environment.
- The availability of alternative sites that may be better suited to residential elderly care.

In the absence of satisfactory supporting assessments and enforceable mitigation measures, approval would be premature.

6. Need for Meaningful Public Consultation

Given the proximity of the proposed facility to established residential developments, affected residents should have a reasonable opportunity to understand the full scope of the proposal and its potential implications.

I urge the Town Planning Board to give proper weight to the views of the surrounding community and ensure that the applicant's supporting documents are subject to transparent and meaningful public scrutiny.

7. Residential Zoning and Original Purpose of the Development

The Town Planning Board's official meeting agenda identifies this application site as falling within a "Residential (Group C)" ("R(C)") zone. This is material to the assessment of whether the proposed institutional operation is compatible with the planning intention and established residential character of Palm Springs and Royal Palms. I do not suggest that R(C) zoning itself automatically prohibits an elderly care home; rather, the applicant should explain why this particular use and its operational intensity are appropriate in this setting. [1, 2]

Palm Springs Plaza consists of shop units serving the surrounding neighbourhood. Converting seven identified shop units into a residential institution raises a legitimate question about the continued availability of local retail and convenience services. I request a specific assessment of the cumulative loss of neighbourhood-serving shops and whether adequate alternative facilities would remain.

I further request that the relevant authorities verify the Government lease conditions, approved development plans, Deed of Mutual Covenant and any applicable management arrangements for Lot 4750 R.P. (Part). In particular, please establish whether these units were designated or required as shops or ancillary facilities serving residents, whether the proposed use is permissible under those documents, and whether any lease modification, waiver or consent is necessary. I am not asserting that a legal restriction has already been established.

8. Relevant Planning History and New Supporting Reports

In an earlier, separate planning case in the vicinity (A/YL-MP/351), the Town Planning Board's paper recorded objections by the owners' committees of Royal Palms and Palm Springs relating to traffic impact and road safety.

Although that case concerned a different proposal, it demonstrates that local traffic safety has been raised in the formal planning process before. The present application should be examined on its own evidence, particularly the adequacy of access, pick-up/drop-off and emergency arrangements. [3]

The Board's application record also confirms that further information was received on 29 September 2026, including a new Air Quality Impact Review, revised Noise Impact Review, revised Traffic Review Report and supplementary plans. I request that the Board closely scrutinise these revised documents and require clear responses to any unresolved impacts, rather than treating the mere submission of reports as proof that all concerns have been addressed. [1]

Supporting official references

[1] Town Planning Board, Application A/YL-MP/417: https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/A_YL-MP_417.html

[2] Town Planning Board, Rural and New Town Planning Committee agenda (A/YL-MP/417 listed within "Residential (Group C)" zone): https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Agenda/796_rnt_agenda.html

[3] Town Planning Board, A/YL-MP/351 Main Paper, section 11 (previous objections from local owners' committees): https://www.tpb.gov.hk/uploads/page/meetings/RNTPC/A_YL-MP_351/A_YL-MP_351_MainPaper.pdf

Conclusion and Formal Request

For the reasons outlined above, I respectfully urge the Town Planning Board to reject Planning Application No. A/YL-MP/417 in its present form.

At a minimum, the application should not be approved unless the applicant has satisfactorily demonstrated that the proposed facility is appropriate for the location, that the existing infrastructure can safely accommodate its operation, and that the interests of surrounding residents will be adequately protected.

I wish to reiterate that my objection is not directed against elderly care facilities or the elderly population. Rather, it concerns the planning suitability of this particular site and the need to ensure that developments of this nature are appropriately located, properly assessed and compatible with the surrounding community.

I trust that the Town Planning Board will give due consideration to these concerns in its deliberations.

Yours faithfully,

Ki Ming Yuet

Resident of Royal Palms, Yuen Long

Re: Planning Application No. A/YL-MP/417

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署 李志雄
Signature

日期 23-10-2026
Date

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署
Signature 張愛貞

日期
Date 23-10-2026

1777

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 – G3 及G5 – G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署
Signature

日期
Date 23-10-2026

1778

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑人口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAI SHU CHUN
簽署
Signature
日期
Date 23/10/2026

1779

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 23/10/26

1779

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

反對臨時墓地院

申請人未有詳細報告書大埔角

未作評估

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

簽署 Signature 何亞新 日期 Date 23/10

排污評估報告，出現嚴重誤導

Appendix 07

針對加州花園擬建安老院項目的官方排污評估報告，當地居民核查發現報告存在多處數據誇大、漏算、採用過時標準等嚴重誤導性問題，具體情況說明如下：

一 項目基本背景

加州花園自設獨立污水處理廠，未接入政府公共排污管網，該污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設，整體處理容量較小。若項目改建為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限，將引發污水排放不暢、污水倒灌、管網爆裂等問題，不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康，後續管網維修、污水處理廠升級改造的費用也將全部轉嫁給加州花園全體居民，該安排極不合理。

目前加州花園商業區從未開設過大型食肆，商場從業人員約 30 人，有一間面積 26 平方米的小型食肆正常營運，當前實際排污規模長期保持穩定，低於項目申請人描述的滿負荷排污狀態。

二 現有排污評估報告存在的主要問題

（一）虛構現狀排污量，人為誇大基準數據

申請人在排污評估報告的 Table 2.1 中，採用了從未實際發生過的 128.6m³每日的排污量作為當前基準數據，該數據是按照「擬建安老院位置為全層食肆+加州花園商場 100%滿鋪經營」的虛假前提計算出來的，完全不符合商場實際運營狀況。

依據環保署 GESF 排污量估算標準及渠務署排污手冊規定，零售行業人均排污量為 0.28m³/人/日，結合商場實際 30 名從業人員、1 間 26 平方米小食店的情況，真實當前排污量計算如下：

項目	計算依據	計算結果（單位：m³/日）
商場零售人員排污	30 人×0.28m³/人/日	8.4
現有小食店排污	固定值	3.2
合計		**11.6**

申請人虛構的 128.6m³/日基準排污量，比真實排污量高出近 11 倍，該誇大操作是為後續人為壓低擬建項目增量、偽造「排污量不升反降」結論鋪墊，屬於刻意誤導。

（二）項目排污量存在嚴重漏算，核心指標未納入計算

從申請人提交的 Planning Statement 及 Table 3.1 信息可以確認，擬建項目為符合高度照顧標準

的安老院（High Care RCHE）：申請文件明確要求達到「每床位 9.5 平方米空間」的行業守則標準，配置護士站（nursing station）及 2 間隔離病房，符合社會福利署 2024 修訂版《安老院實務守則》及衛生防護中心《院舍預防傳染指引》中，90 床高度照顧安老院的強制配置要求，說明項目本質就是高度照顧安老院。

依據《安老院實務守則》相關要求，高度照顧安老院必須配置獨立污物處理室及便盆清洗消毒機，每次沖洗耗水 15-20 公斤，90 床位每日額外產生 10-15m³污水；同時高度照顧安老院每日更換床單、被單及院友衣物，90 床位每日至少清洗 450kg 衣物，洗衣機每清洗 1kg 衣物用水 10 升，每日對應增加 4.5m³污水。上述兩項核心排污量，申請人在 Table 2.2 的排污量計算中完全未納入，屬於非常嚴重的漏算錯誤。

（三）採用過時低估的排污系數，人為壓低項目排污規模

目前環保署已公佈新田/落馬洲開發節點最新版環評報告（AEIAR-259/2024）(San Tin/Los Ma Chau Development Node EIA , Chapter 6 Sewerage and Sewage Treatment Implications , Table 6.4 Unit Flow Factors)，附圖-01 其中第六章污水處理相關內容明確了最新的單位排污系數零售人員 0.28m³/人/日，餐飲人員 1.58m³/人/日，普通員工 0.28m³/人/日，普通住宅居民 0.27m³/人/日，醫院床位 1.25m³/床/日。但申請人仍然採用 2005 年之前舊版 GESF 標準中 0.19m³/床/日的排污系數計算床位排污，不僅遠低於最新標準醫院、高度護理機構的要求，甚至低於普通住宅居民的排污系數，該錯誤直接導致項目排污量被嚴重低估。

與此同時，申請人申報項目僅配置 32 名員工，不符合社會福利署《安老院實務守則》的最低人手要求：90 床高度照顧安老院採用三更輪班制，最低需要配置 45-55 名工作人員，申請人少算至少 13 名員工，進一步壓低了整體排污規模。

三 真實排污量還原計算

結合最新官方標準及行業強制要求，分保守估算和嚴格標準兩種場景，還原項目真實排污量如下：

（一）申請人原有計算結果

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	32 人×0.28m³/人/日	8.96
安老院床位排污	90 床×0.19m³/床/日	17.1

商場全滿鋪排污	固定值	50.84
現有小食店排污	固定值	3.2
項目合計		80.1

（二）保守場景真實排污量（按最低要求估算）

保守估算按照最低人手要求中線 50 人計算，床位系數參考高度護理機構中位標準 0.50m³/床/日，納入漏算的污物處理、洗衣污水，結合商場真實運營狀況，計算結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×0.50m³/床/日	50
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**85.1**

該場景下，安老院本身真實排污量為 73.5m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了 2.8 倍，項目整體真實排污量比申請人申報數據超出 5m³/日。

（三）嚴格標準場景真實排污量（按醫院床位標準計算）

按照最新環評標準，高度護理安老院床位排污系數參照醫院床位 1.25m³/床/日計算，人手按最低要求 50 人計算，結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×1.25m³/床/日	112.5
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**152.6**

該場景下，安老院本身真實排污量為 141m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了超過 6.5 倍，項目整體真實排污量超出申請人申報數據近一倍。

（四）問題帶來的影響

加州花園現有污水處理廠設計容量本就針對低密度住宅調整，當前商場真實每日排污量僅為 11.6m³，項目建成後即使按照最保守的估算，整體排污量也將達到 85.1m³/日，比當前增加 7.3 倍；如果按照醫院床位標準計算，整體排污量達到 151.2m³/日，比當前增加超過 12 倍，遠超污水處理廠設計容量極限。

對比行業同類項目，90 床高度照顧安老院每日排污量通常在 70-85m³/日區間，本次保守估算的 73.5m³/日屬於行業中位數，真實性已經得到驗證，申請人申報的 26.1m³/日遠低於行業常態，數據偏差達到不可接受的程度。

申請人通過虛構基準數據、漏算核心排污指標、採用過時低估系數等方式，刻意誇大現狀排污量、壓低項目新增排污量，偽造出「項目建成後排污量反而下降」的錯誤結論，目的就是誤導城規會審批，該行為會導致審批部門無法掌握項目真實排污影響，一旦項目獲批，將直接造成加州花園污水處理廠長期超負荷運行，引發一系列環境和安全問題，損害全體加州花園居民的合法權益。

附圖-07-01 數據來源 ： https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/eia_6226/progress/action_176330/s6_sewerage.htm

6.5.1 根據第 6.3 節討論的設計參數和假設，表 6.4 總結了該項目的估計污水排放量。

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位流量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口概算 (4)	總平均晴季流量 (ADWF)（立方米/天）
公屋安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫護院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
酒店餐廳工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
酒店餐廳管理人員 (J6)	0.08	440	35
私宅餐廳工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
私宅餐廳管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
香檳員工	0.20	25,080	0.145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 同等	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (4)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 總 UFF 的估算 6.2。

(2) 根據人口及日平均污水流量的假設計算。

(3) 根據 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），總平均晴季流量（ADWF）為 459 立方米/天。

(4) 由於不同類別人口可能同時居住或使用，故此總和為保守估計。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節討論的員工宿舍。

(6) 「宿舍床位」指在大學（包括大學附屬醫院）內的宿舍床位。

(7) 「學生」指在大學（包括大學附屬醫院）內的宿舍床位以外的學生。

(8) 由於不同土地利用類別可能同時有人口居住，因此總和為保守估計。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬**工商業污水**（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。 (Report https://share.google/5dhqII1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqII
1PIdy2kSCnD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp-294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch5%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ： 化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），

針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註冊處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

1779 附加

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

反對綫連安老院
交通設施低作車流、物資回收
護車等車輛、造成噪音、影响居民

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

申請人擬於訪客停車場範圍內，強行佔用 33 個車位、1 個專用上下客位及 1 個專用上下貨位，以供安老院舍的復康巴士、物資車輛及救護車等專用，此舉改建不僅違反地契及大廈公契的原有規劃意向。

根據地契條款，加州花園商場為商業用途，訪客停車場僅供購物及訪客使用。根據加州花園公契（DMC）第 3 章，『雅仕居』旦葵徑屬私家路，為公共區域（common area），居民享有通行權利（right of way）；目前申請人既未取得業主同意，亦從未諮詢業主意見。

此外，申請人並未獲得地政總署許可，亦未申請契約修訂或豁免書（waiver），即擬於私家路上改建路口並規劃專用車位，此舉極為不當。此行為更嚴重削減了屋苑居民及商場顧客可使用的車位與道路空間。加州花園及加州豪園合共約 1500 戶，屬低密度住宅，居民日常依賴該停車場停泊車輛，前往加州花園商場購買生活用品，現狀將極度影響居民日常生活。

再者，專用上下客位距離『雅仕居』僅 13 米，申請人從未就該設施對『雅仕居』居民的影響進行交通評估、噪音評估及空氣質素評估。

根據《交通影響評估技術備忘錄》（Technical Note for Traffic Impact）所列標準：

- 早上繁忙時間（AM Peak）：08:15 - 09:15
- 傍晚繁忙時間（PM Peak）：17:30 - 18:30
  安老院舍出行率（Trip Rate for RCHE）：0.022 輛 veh/bed/hour
  報告中，每小時每張床位的出行率採用了極低的標準 0.022。
- 0.022 × 90 床位 = 1.98

即估算 90 張床位的安老院於繁忙時間僅產生 2 架次車流量。
請注意：2 架次指每小時安老院僅產生 2 趟車流，即 1 架進入、1 架離開。

對此數據，我們存在極度質疑：

1. 若如報告所述，每小時僅有 2 架車（0.022）對交通無影響，為何仍需規劃佔用 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣？本身規劃佔用的 33 個車位所產生的車流量去了哪裡？單以每小時 1 架車進出、33 個車位計算，已接近 70 架次，尚未計算星期六、日及公眾假期的探訪高峰時段。

2. 此外，員工分為 3 更上下班，包括廚房工、洗衣工、清潔工、護士、社工、醫生、保安等人員，總員工數量約數十人。加州花園商場並無公共交通工具直達，若搭乘巴士或小巴，下車後露天步行最少需 11 分鐘，尚未計算天氣因素，可見加州花園商場屬偏遠地區。因此，員工駕車上下班是最便捷的交通方式。

3. 報告中亦未提及 90 個床位所需的救護車、物資車、復康巴士、醫療車等每小時的具體流量。

4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。

按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：

90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。

真實情況：

現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通造成嚴重影響。

申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。

促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。

此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。

目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。

而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有獨立門口及救護車位。

現擬建的安老院位於『加州花園商場』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。

報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。

申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2 的中位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。

根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。

報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure 2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180_v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。

根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。

未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。

申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61 分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。

申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。

顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。

懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則

計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：

1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 p：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射

CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：

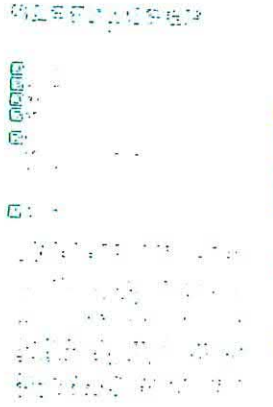
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效起，

立法會通過該條例的同時，環保署發布的《技術備忘錄》（Technical Memorandum）附錄 5 已明確列出相關要求；2000 年後進一步加強，環保署於 2002 年發布的《道路交通噪音評估指引》亦多次重申，若 TIA 未取得運輸署認可（TD endorsement），環保署可「退件不予審批」。

此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採用 CRTN 標準，以上並非新規定。

法例要求為評估前須完成數據認可，而非評估後補辦。
環保署附錄 5 第 2(c)段原文：
The traffic forecast for the assessment shall be endorsed by the Commissioner for Transport before the assessment is carried out.
EIAO-TM 附錄 12 第 4.1 段：
The traffic data to be used in the noise assessment shall be agreed with Transport Department prior to the assessment.
《運輸策劃及設計手冊》第 1 卷第 3 章（Transport Planning and Design Manual, Volume 1, Chapter 3）規定：
任何交通影響評估及其相關噪音評估所採用的交通流量，必須為運輸署已認可的交通流量。
因此，根據 EIAO-TM 附錄 5 第 2(c)段及附錄 12 第 4.1 段，道路噪音評估所用的交通預測數據，須於評估開展前（prior to the assessment）獲運輸署署長認可（endorsed）。
附件 A：法例依據（交通數據須預先獲認可）(附件圖片 P02)
目前申請人的流程本末倒置，不符合法例要求。
參考資料：epd.gov.hk
懇請城規會、運輸署、環保署及各政府部門以嚴謹態度，審查申請人提交的所有文件、資料及報告。
正確流程應為：原始點算表 → 取得運輸署認可（TD endorsement）→ 開展 TIA → 採用 TIA 中的車流量進行 CRTN 噪音計算。



(附件圖片 P01)



(附件圖片 P02)

1780

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment HO KIM LAI
簽署
Signature [signature] 日期
Date 23, Oct, 2026

1781

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是副房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 23-10-2026

1782

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 楊惠芳
簽署
Signature 楊惠芳 日期
Date 23-10-26年

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHUNG KAI HEI
簽署 日期
Signature Date 20 Oct., 2026

1784

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHUNG KAI YAU
簽署
Signature
日期
Date 20 Oct., 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)

1) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHUNG CHIN KEUNG
簽署 日期
Signature Date 19 Oct., 2026

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署 Signature

日期 Date 20 OCT, 2026

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 24 小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
2. 實質剝奪地下逾40% 核心民生商業樓面申請改劃面積高達973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。
3. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

「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 23-10-2026

1788

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

本人反對簽署批出申請
編號 A/YL-MP/417，理由如下：
地政署已明確認定申請處批地
契的私人住宅用途的限制。
為此，本公契將商部分界定為商業
發展項目，令業院屬於有利，構成違反公契

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 23/10/2026

在申請人未取得地政署發出之豁免書
及修改地契的正式批准文件前
暫緩簽署，應考慮其申請。

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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。

RECEIVED
23 OCT 2026
Town Planning Board

姓名: YIP SEE YING

簽署:

電話: [redacted]

日期: 20/10/2026

1790

致城市規劃委員會秘書處的進一步反對意見書
關於：根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條提出的規劃申請編號 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 號鋪位）擬議社會福利設施（安老院）
城市規劃委員會秘書處：
本人為加州花園居民，現就上述規劃申請提交進一步反對意見。申請人新鴻基地產曾於本年 7 月提交同類申請，在本人及一眾居民提出反對，並要求申請人須先取得多個政府部門的規劃及技術意見後，申請人撤回申請。惟撤回後，申請人旋即與各政府部門進行溝通，並在短時間內重新提交實質相同的申請。本人認為，申請人的行為模式已構成對公眾參與規劃程序權利的實質侵害，現從程序公義、交通影響、環境影響、屋苑渠網及污水處理能力、安老院選址合規性及居民合理期望七個層面提出以下反對意見，懇請城規會慎重考慮並拒絕批准有關申請。
一、程序公義：撤回與重新申請造成對反對者的結構性不公
根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，對各類申請提出意見的法定時限均相同，即有關申請供公眾查閱期間的首三個星期內。城規會秘書處已明確指出，「由於條例已訂明，對規劃申請提出意見的法定時限為三個星期，因此本秘書處並無權力延長相關期限」。
然而，申請人卻可透過撤回申請再重新提交的方式，單方面重新啟動整個公眾查閱程序，令居民須再次經歷三星期意見期，而居民本身卻無法獲得任何對等的延期權利。本人理解城規會須依法獨立處理每一宗申請，但正因如此，城規會更應在行使審批酌情權時，充分考慮申請人此種「撤回—重新申請」的行為模式對公眾參與權所造成的實質影響。本人及一眾居民已在首次申請中充分表達反對立場，申請人在未有實質改變申請內容的情況下重新提交，本質上是要求居民在同一規劃議題上重複付出參與成本，構成程序上的不對等。
此外，根據規劃指引，若申請人提交進一步資料而該資料不會令申請性質有重大改變，則考慮申請的法定時限會自動重新開始。申請人正是利用此程序特點，透過撤回再重新申請的方式，實質上將同一規劃議題「重新計時」。本人懇請城規會將此程序不公的因素納入審議考慮。
二、交通影響：雙向雙線行車道路容量已飽和，根本無法承受安老院的額外交通需求
（一）加州花園大道雙向雙線行車，繁忙時段已需排隊使出青山公路
加州花園大道連接青山公路，是加州花園及加州豪園對外的主要車輛通道。根據本人實地觀察，該道路屬於雙向雙線行車設計，即全路共有兩條行車線，每個方向各佔一條。然而，本人及一眾居民觀察到，該道路在繁忙時段（特別是早上及傍晚）已出現車輛排隊使出青山公路的情況，證明該道路的交通容量在現有情況下已經緊張。
（二）雙向雙線道路不一定符合緊急車輛通道法定標準
根據《建築物（規劃）規例》第 41D 條，每幢建築物均應設有緊急車輛通道，其設計及建造方式須可在發生火警或遇到其他緊急情況時，容許消防處車輛安全無阻地通往該建築物，並讓該等車輛安全操作。該規例第 41D(2)條訂明，緊急車輛通道的設計和建造標準須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。
根據《消防和救援進出途徑守則》，行車道形式的緊急車輛通道闊度不得少於 7.3 米，淨空高度不得少於 4.5 米，並須能承受總重 30,000 公斤、轉彎半徑 26 米、長度 12 米的消防車輛安全操作。一般住宅區的雙線雙程道路，每條線約 3 至 3.5 米，總闊約 6 至 7 米，可能仍低於 7.3 米的法定要求。即使總闊度勉強達標，消防車在操作時需要額外空間，兩條行車線的設計未必能同時容納一輛消防車及一輛救護車安全通行或讓路。
（三）救護車及非緊急救護車將對雙線道路造成持續阻塞
安老院對救護車服務有持續且不可預測的需求。據統計，80%以上長者患有一種或以上疾患，

因宿病突發而急需入院檢查或治理，是長者召喚救護車的主因。此外，安老院亦需安排非緊急救護運送服務，接載院友到醫院覆診。

當救護車停靠接載長者時，將佔用其中一條行車線，雙向雙線道路實際運作上會退化為單線雙程。若對頭車同時到達，會即時造成僵持或嚴重阻塞。若此時有消防車需要同時進入屋苑處理緊急事故，雙向雙線道路根本無法容納兩輛緊急車輛安全操作。火警疏散時，消防處需要同時調派多輛消防車及救護車到場，雙向雙線道路的設計將直接危及長者及救援人員的安全。

（四）申請人未提交交通影響評估及緊急車輛通行定量評估

申請人是否已就以下事項提交定量評估：

加州花園大道的實際總闊度及每條行車線闊度是否符合第 41D 條的法定標準；

繁忙時段路口排隊長度及等候時間的定量分析；

救護車停靠時的阻塞時間及對後方車流的影響；

雙緊急車輛同時操作的可行性分析；

火警疏散時多車同時操作的空間評估。

若申請人未能提交上述評估，則其尚未履行舉證責任。

三、環境及衛生：屋苑渠網嚴重受損與維修僵局無法支援新增負載

（一）現有渠網喉管爆裂，維修方案未定，難以承受安老院的高強度排污

加州花園現正處於地下渠道及排水喉管爆裂的嚴峻狀況。由於整項渠道重修及維修工程涉及極為龐大的費用，業主與業主立案法團至今仍未就維修定案及費用分攤達成一致決定，內部協商陷入僵局，基建修復遙遙無期。在此基礎設施已嚴重破損且未獲修復的情況下，擬議安老院（涉及大量院友的日常洗滌、衛生及高頻率排污）將大幅增加現有破損渠網的負載，極可能加劇地下喉管爆裂、污水滲漏及臭氣溢出問題，對整座屋苑的公共衛生與居住環境造成極大隱患。

（二）屋苑污水處理能力受限，累積負擔超出負荷

加州花園作為私營低密度住宅屋苑，其內部的污水處理及排放系統設計主要針對原本規劃的低密度住宅 population 及配套商舖。安老院屬於高密度、高用水量及高污染排放的福利設施，其營運所產生的污水量及生物化學需氧量（BOD）遠高於一般零售鋪位。在現有污水系統負荷能力受限、且渠網爆裂問題懸而未決的前提下，強行引入安老院將直接超出屋苑污水處理能力，可能引發污水倒灌及環境污染風險。申請人必須就污水處理能力的影響提交獨立評估，否則不應獲得批核。

四、噪音及光污染：對居民日常生活的持續影響

（一）救護車響號造成噪音滋擾

根據《香港規劃標準與準則》，住宅處所訂定的道路交通噪音標準為 70 分貝(A) L10（1 小時）。然而，救護車響號屬突發性噪音，其聲壓級遠高於一般交通噪音，對居民（特別是夜間）造成嚴重的滋擾。雙向雙線道路更意味着救護車在等候進入或停靠時，可能需要持續鳴響或停留較長時間，進一步加劇噪音影響。

（二）夜間燈光污染影響居民作息

安老院的日常運作涉及夜間照明，包括院舍內部照明及緊急照明系統。加州花園廣場與住宅單位距離極近，夜間燈光將直接影響附近居民的睡眠質素。

（三）申請人須提交噪音及光污染影響評估

根據城規會處理第 16 條申請的技術評估要求，申請人須就擬議用途對環境的影響提交技術評估報告。申請人是否已提交道路交通噪音影響評估（包括救護車響號的影響分析及緩解措施）、光污染影響評估（包括夜間照明的光人侵控制方案），以及針對住宅居民的累積噪音影響評估？若申請人未能提交上述評估，則其尚未履行舉證責任。

1790

五、安老院選址嚴重不適切：缺乏交通及環境配套

根據社會福利署發出的《選擇合適處所經營安老院備忘項目》，有意經營安老院的人士有責任確保選擇的處所在法律及建築方面均適合用作經營安老院，須逐項符合以下法定要求：

（一）應翻查安老院所在建築物的佔用許可證上的處所核准用途。如處所的核准用途為非住宅用途，必須向屋宇署申請更改用途；

（二）不應選擇高度離地面或離逃生樓梯接連的街道超過 24 米的處所；

（三）不應選擇座落於建築物的閣樓或地庫內的處所；

（四）不應選擇在同一幢建築物的對上一層、對下一層或毗鄰用作製造或貯存危險品、汽車修理、硫化工業、油漆、乾洗或戲院／劇院等用途的處所；

（五）應選擇正面有大量對外窗戶的處所，以提供充足的天然照明和通風。通往天井的窗戶不得視作合適的天然照明和通風來源；

（六）應選擇座落於設有殘疾人士暢通無阻通道的建築物的處所；

（七）須翻查大廈公契，確保在有關處所經營安老院無須受任何條件限制。

此外，社署在評估福利設施的適宜選址時，會考慮「用地的位置及其交通便利程度，以及相關部門就用地限制及發展參數和局限所提出的意見（包括環境因素，例如噪音和空氣質素）」。加州花園廣場作為住宅屋苑的商業基座，其選址在交通、基建配套及環境方面存在根本缺陷：道路容量不足、屋苑現有渠網爆裂且污水處理能力受限，無法容納安老院所產生的額外需求與污染，運作亦將對居民造成持續的噪音及光污染滋擾。

六、居民合理期望：業主及租戶在購入或租用物業時對商場用途的合理信賴

本人及一眾居民在購入加州花園物業或租用商舖時，均是基於對屋苑商場提供日常生活所需服務的合理期望。若當初知悉商場基座將被改建為安老院，本人及眾多業主未必會以同等價格購入此區物業，租戶亦未必願意支付同等租金。申請人作為加州花園的發展商，在出售物業時向買家呈現的是一個配備商場設施的住宅屋苑，如今卻透過規劃申請將商場基座改建為安老院，此舉與居民購入物業時的合理期望存在根本落差。

七、對城規會審批的具體要求

本人謹此要求城規會：

要求申請人提交完整的交通影響評估（TIA）：包括加州花園大道的實際總闊度及每條行車線闊度、雙向雙線行車對緊急車輛通行的具體影響、繁忙時段路口排隊長度的定量分析、以及「最壞情況」交通分析；

要求申請人提交緊急車輛通行定量評估：包括救護車停靠時的阻塞時間、雙緊急車輛同時操作的可行性，以及火警疏散時多車同時操作的空間評估；

要求申請人提交排水及污水影響評估（DIA/SIA）：因應屋苑現時地下渠道喉管爆裂及維修定案未明的情況，要求申請人評估安老院排污對現有老化及破損渠網的累積影響，並證明屋苑污水處理系統具備足夠餘額承載額外污染負載；

要求申請人提交噪音及光污染影響評估：涵蓋救護車響號對居民的影響及夜間燈光的控制方案；

要求申請人逐項證明其選址符合《安老院規例》第 19 至 21 條的全部法定要求：包括大廈公契是否容許經營安老院、處所核准用途是否須向屋宇署申請更改用途等；

將申請人撤回再重新申請的行為模式納入審議考慮：正視其對公眾參與權所造成的實質影響；拒絕批准有關申請：以維護規劃制度的公信力及公眾對城規會獨立審批的信心。

感謝 貴會對地區規劃事宜的關注，並懇請 貴會慎重考慮上述意見。

提交人：

加州花園居民 黃鵬貴

日期： 2026 年 10 月 24 日

1791

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。

儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負

面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：

1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮

申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。

2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流

加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配

套、交通擠塞及消防衞生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 林佩珊

簽署

Signature

日期

Date 23/10/26

1792

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 23 OCT 26

1792 附加

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

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

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

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

詳情請見附頁

反對老人院在商場成立，對排污未有一定建樂問題。

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

簽署 Signature 日期 Date 24-10-2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

排污評估報告，出現嚴重誤導

Appendix 07

針對加州花園擬建安老院項目的官方排污評估報告，當地居民核查發現報告存在多處數據誇大、漏算、採用過時標準等嚴重誤導性問題，具體情況說明如下：

一 項目基本背景

加州花園自設獨立污水處理廠，未接入政府公共排污管網，該污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設，整體處理容量較小。若項目改建為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限，將引發污水排放不暢、污水倒灌、管網爆裂等問題，不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康，後續管網維修、污水處理廠升級改造的費用也將全部轉嫁給加州花園全體居民，該安排極不合理。

目前加州花園商業區從未開設過大型食肆，商場從業人員約 30 人，有一間面積 26 平方米的小型食肆正常營運，當前實際排污規模長期保持穩定，低於項目申請人描述的滿負荷排污狀態。

二 現有排污評估報告存在的主要問題

（一）虛構現狀排污量，人為誇大基準數據

申請人在排污評估報告的 Table 2.1 中，採用了從未實際發生過的 128.6m³每日的排污量作為當前基準數據，該數據是按照「擬建安老院位置為全層食肆+加州花園商場 100%滿鋪經營」的虛假前提計算出來的，完全不符合商場實際運營狀況。

依據環保署 GESF 排污量估算標準及渠務署排污手冊規定，零售行業人均排污量為 0.28m³/人/日，結合商場實際 30 名從業人員、1 間 26 平方米小食店的情況，真實當前排污量計算如下：

項目	計算依據	計算結果（單位：m³/日）
商場零售人員排污	30 人×0.28m³/人/日	8.4
現有小食店排污	固定值	3.2
合計		**11.6**

申請人虛構的 128.6m³/日基準排污量，比真實排污量高出近 11 倍，該誇大操作是為後續人為壓低擬建項目增量、偽造「排污量不升反降」結論鋪墊，屬於刻意誤導。

（二）項目排污量存在嚴重漏算，核心指標未納入計算

從申請人提交的 Planning Statement 及 Table 3.1 信息可以確認，擬建項目為符合高度照顧標準

的安老院（High Care RCHE）：申請文件明確要求達到「每床位 9.5 平方米空間」的行業守則標準，配置護士站（nursing station）及 2 間隔離病房，符合社會福利署 2024 修訂版《安老院實務守則》及衞生防護中心《院舍預防傳染指引》中，90 床高度照顧安老院的強制配置要求，說明項目本質就是高度照顧安老院。

依據《安老院實務守則》相關要求，高度照顧安老院必須配置獨立污物處理室及便盆清洗消毒機，每次沖洗耗水 15-20 公斤，90 床位每日額外產生 10-15m³污水；同時高度照顧安老院每日更換床單、被單及院友衣物，90 床位每日至少清洗 450kg 衣物，洗衣機每清洗 1kg 衣物用水 10 升，每日對應增加 4.5m³污水。上述兩項核心排污量，申請人在 Table 2.2 的排污量計算中完全未納入，屬於非常嚴重的漏算錯誤。

（三）採用過時低估的排污系數，人為壓低項目排污規模

目前環保署已公佈新田/落馬洲開發節點最新版環評報告（AEIAR-259/2024）(San Tin/Los Ma Chau Development Node EIA , Chapter 6 Sewerage and Sewage Treatment Implications , Table 6.4 Unit Flow Factors)，附圖-01 其中第六章污水處理相關內容明確了最新的單位排污系數零售人員 0.28m³/人/日，餐飲人員 1.58m³/人/日，普通員工 0.28m³/人/日，普通住宅居民 0.27m³/人/日，醫院床位 1.25m³/床/日。但申請人仍然採用 2005 年之前舊版 GESF 標準中 0.19m³/床/日的排污系數計算床位排污，不僅遠低於最新標準醫院、高度護理機構的要求，甚至低於普通住宅居民的排污系數，該錯誤直接導致項目排污量被嚴重低估。

與此同時，申請人申報項目僅配置 32 名員工，不符合社會福利署《安老院實務守則》的最低人手要求：90 床高度照顧安老院採用三更輪班制，最低需要配置 45-55 名工作人員，申請人少算至少 13 名員工，進一步壓低了整體排污規模。

三 真實排污量還原計算

結合最新官方標準及行業強制要求，分保守估算和嚴格標準兩種場景，還原項目真實排污量如下：

（一）申請人原有計算結果

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	32 人×0.28m³/人/日	8.96
安老院床位排污	90 床×0.19m³/床/日	17.1

商場全滿鋪排污	固定值	50.84
現有小食店排污	固定值	3.2
項目合計		80.1

（二）保守場景真實排污量（按最低要求估算）

保守估算按照最低人手要求中線 50 人計算，床位系數參考高度護理機構中位標準 0.50m³/床/日，納入漏算的污物處理、洗衣污水，結合商場真實運營狀況，計算結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×0.50m³/床/日	50
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**85.1**

該場景下，安老院本身真實排污量為 73.5m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了 2.8 倍，項目整體真實排污量比申請人申報數據超出 5m³/日。

（三）嚴格標準場景真實排污量（按醫院床位標準計算）

按照最新環評標準，高度護理安老院床位排污系數參照醫院床位 1.25m³/床/日計算，人手按最低要求 50 人計算，結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×1.25m³/床/日	112.5
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**152.6**

該場景下，安老院本身真實排污量為 141m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了超過 6.5 倍，項目整體真實排污量超出申請人申報數據近一倍。

（四）問題帶來的影響

加州花園現有污水處理廠設計容量本就針對低密度住宅調整，當前商場真實每日排污量僅為11.6m³，項目建成後即使按照最保守的估算，整體排污量也將達到85.1m³/日，比當前增加7.3倍；如果按照醫院床位標準計算，整體排污量達到151.2m³/日，比當前增加超過12倍，遠超污水處理廠設計容量極限。

對比行業同類項目，90床高度照顧安老院每日排污量通常在70-85m³/日區間，本次保守估算的73.5m³/日屬於行業中位數，真實性已經得到驗證，申請人申報的26.1m³/日遠低於行業常態，數據偏差達到不可接受的程度。

申請人通過虛構基準數據、漏算核心排污指標、採用過時低估系數等方式，刻意誇大現狀排污量、壓低項目新增排污量，偽造出「項目建成後排污量反而下降」的錯誤結論，目的就是誤導城規會審批，該行為會導致審批部門無法掌握項目真實排污影響，一旦項目獲批，將直接造成加州花園污水處理廠長期超負荷運行，引發一系列環境和安全問題，損害全體加州花園居民的合法權益。

附圖-07-01 數據來源 ：https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/eia_6226/progress/action_176330/s6_sewerage.htm

6.5.1 根據第 6.3 節計算的設計參數和假設，表 6.4 總結了項目的估計污水排放量。

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位流量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
單層安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
長者院舍/學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合物業工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合物業管理人員 (J6)	0.08	440	35
私營物業工作人員（一般）	0.20	3,520	986
私營物業管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,088	0,145
UniTown 和綠色回收的真空式垃圾系統	/	/	(2) 2,101
NOL 同等	/	/	(3) 459
		小計	(8) 37,159
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,075

註釋：
(1) 總 UFF 的估算 6.2。
(2) 總人口和員工宿舍的按照總體平均旱季流量。
(3) 根據香港 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），每張床位的平均旱季流量為 459 立方米/天。
(4) 各單元的總人口/就業人數是根據規劃參數計算的。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節中識別的員工宿舍。
(6) 「長者院舍/學生宿舍床位」指每張床位的平均旱季流量，用於長者院舍和學生宿舍。
(7) 「學生」指全日制學生，包括幼稚園、小學、中學和大學的學生。
(8) 由於四捨五入，總 ADWF 的實際計算為 37,159.0 立方米/天，而不是 37,159 立方米/天。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬**工商業污水**（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。 (Report https://share.google/5dhqll1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqII
1PIdy2kS6nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），

針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註冊處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

1792

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

強烈反對興建
這是屋是居住的，不是用作老人院的使用。

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

簽署 Signature 日期 Date 24-10-2024

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅 22 米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足 15 米，且 140 度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約 1500 戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過 200 班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15 米的距離無法符合安老院 70 分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敘述 ：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需 5 米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為 10 米，基於「10 米大於 5 米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第 3.3 段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄 12 的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第 16 號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的 5 米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為 0 米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)

2. 依據 Figure2.2 內容:

申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏 ：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。

惟申請人仍持未經法理依據支撐的 230/270 架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。

縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表 3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院 RCHE）的緩衝距離標準均為 120 米（設置有效屏障後為 30 米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於 5 米」標準，因此其主張的 10 米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為 " 0 " 米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance)：

擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為 0 米，不符合規範要求;

擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近 13m 至 40m 之間。

擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足 10 戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅 0 至 3 米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅 0-3 米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為 " 0 " 米。

補充規範依據（參見表格 2.2 與 2.3，有關空地使用的指引說明）：(Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site:)
核心依據為 EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄 5 表 1A(Annex 5, Table 1A)的規定：

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者 24 小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級：

日間（07:00-23:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤55 dB(A)

夜間（23:00-07:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到 55-45 dB(A)的要求。

惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近**訪客停車場**，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

以上所有噪音來源**【均屬固定噪音源】**，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達 66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

- Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (ProPECC PN 2/96)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impact (Annex 4 of the EIAO TM)

Air Pollution Control Ordinance (CAP 311)

2.2.2 To achieve as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter to safeguard the health of the community, a set of Air Quality Objectives (AQOs) is established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 1st April 2029 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard [1] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
[illegible]	10 min	[illegible]	3
SO2	1 hour	500	9
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5 (FSP)	24 hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	120	0
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Carbon Monoxide (CO)	1-hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

(1) [illegible]

PAMEPCS

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	[illegible]		
	< 20 m	< 200 m	Active and passive recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (a)	< 100 m	Active and passive recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	< 50 m	Active and passive recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and passive recreational uses

Notes:

(a) For cases where the height of chimneys is not known, use the top of dwelling with a height of 30 m as a reference datum and refer to the buffer distance as stipulated in above table.

(b) [illegible]

(c) [illegible]

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activity identified within 200m from the A Premises. [illegible]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

Review on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs Road is located at the middle of the Palm Springs surrounded by residential houses. The major roads of the area (Castle P

Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMM) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as crane or cranes on barges and air compressor.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, started from 1 September 2015. It requires specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and planning authorities to use only NRMMs that bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the surrounding road carriageways and chimney emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Road and Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	-	Passive recreational uses

Source: [illegible]

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [illegible] the recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

1793

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 24/10

1794

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

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

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

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

反對老人[redacted]院
座建立在加州苑園！

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

簽署
Signature

日期
Date 24/10/26

1795

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 23/10/26

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

1796

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 8:57
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Strong Objection to Planning Application No. A/YL-MP/417

類別: Internet Email

To: The Secretariat and Members of the Town Planning Board

Dear Sir/Madam,

I am a resident of Palm Springs. I am writing to express my strongest and most unequivocal objection to Planning Application No. A/YL-MP/417 (Proposed Residential Care Home for the Elderly at Fairview Park Boulevard), specifically regarding the applicant's newly submitted "Responses to Comments Table" and revised technical assessments.

First and foremost, I must solemnly point out that during the first round of public consultation, the Town Planning Board (TPB) received a staggering 1,584 formal objections from local residents. The figure 1,584 represents the collective will and deep anxieties of thousands of families in this low-density community. Such an overwhelming wave of public opposition is extremely rare in Hong Kong's town planning history and must not be disregarded. It is precisely because the applicant could not address these 1,584 public objections and critical departmental comments that they were forced to defer their application in September. However, their latest responses remain merely a "numbers game" on paper, attempting to gloss over catastrophic real-world impacts with bureaucratic jargon.

As ordinary citizens, we face an immense disparity in resources compared to the applicant's highly paid consultants. Yet, theoretical "technical compliance" on paper can never mask the "livelihood disaster" in reality. We look to the Town Planning Board to act as the ultimate, fair guardian of public interest. We urge the Board to stand firm against tycoon pressure, rely on real-world facts and the 1,584 objections, and firmly dismantle the applicant's technical illusions as detailed below:

1. 1,584 Objections Unfalteringly Defend Core Amenities; Reverting the Fabricated Vacancy Accusation (Responses 1.4 & 1.8)

The applicant admitted that the vacancy rate of Plaza has artificially spiked from 8.9% in 2022 to 28.3% in August 2026, while attempting to pass off a "shared parking" scheme in Item 1.8 to secure approval. The 1,584 objection letters have already hit the nail on the head: this vacancy is a self-inflicted gridlock engineered by the landlord through aggressive rent hikes and non-renewals over recent years. Their intent is to suffocate the plaza to claim it is "vacant" to justify a lucrative conversion. The Plaza is the sole commercial and retail lifeline for this relatively isolated low-density community. Permitting the applicant to permanently usurp and dilute public parking and commercial space for a singular commercial institution represents a severe, regressive degradation of local community planning.

2. Absolute Disregard for Narrow Roads and Frequent Police Towing; Traffic Report Is Deceptive (Responses 5.1 & 5.2)

The applicant absurdly claims that elderly visitors can walk for 9 minutes (approx. 600m) to and from the bus stop, and asserts that loading/unloading spaces are sufficient. This completely detaches from reality:

* The road section lacks comprehensive barrier-free cover. Expecting elderly family visitors or parents pushing strollers to walk for nearly 10 minutes under extreme weather alongside a narrow, single-lane two-way road is a highly flawed and inhumane planning deduction.

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

* The most undeniable real-world evidence is that the area is already constantly paralyzed by illegal parking due to daily plaza operations. The Police have frequently been deployed to the site to execute strict ticketing and law enforcement actions recently! Frequent police ticketing serves as indisputable proof that the local traffic capacity is fully saturated. Introducing 90 beds, 32 staff members, and high-frequency visitor vehicles onto this fragile network will completely crush the local road infrastructure.

3. Fire Safety Threats Concealed via "Note and Defer" Tactics (Responses 6.1 - 6.4)

The Fire Services Department (FSD) explicitly stated that the project must strictly comply with rigorous fire service installations and Emergency Vehicle Access (EVA) standards. The applicant merely dismissed these concerns with a blanket "Noted," offering zero concrete solutions at this stage. On a narrow, single-point access road with absolutely no room for widening, any further congestion caused by the elderly home will physically block heavy fire engines and ambulances during emergencies, courting an irreversible loss of lives and properties. The TPB must not grant approval while such severe fire hazards remain unresolved.

4. A Merely 12-Metre Distance to the Closest Residence; Resolving Privacy with "Curtains" Is an International Joke (Responses 1.7 & 3.1 - 3.8)

Both the Environmental Protection Department (EPD) and the District Planning Office raised intense skepticism regarding the lack of privacy and environmental nuisances for the nearest residential units (Sunflower Path), located a mere 12 metres away. Shockingly, the applicant responded in a formal statutory document that they would rely on "staff actively managing the opening and closing of curtains" and "existing trees" to mitigate the issue. This is utterly farcical. A 12-metre proximity guarantees severe visual, psychological, and noise intrusion. It also ignores the frequent siren blaring and flashing lights of ambulances operating at all hours, which will cause immense mental distress and sleep deprivation to the 10 adjacent households. The narrow estate corridor will create a echo effect, and the applicant's reliance on cold "line-of-sight" theories to deny structure-borne noise is a blatant attempt to paint over a real disaster.

5. Non-Compliant Sewage Impact Assessment Threatens Wetland Ecology (Responses 4.1 - 4.4)

The Drainage Services Department (DSD) explicitly stated that the Sewage Impact Assessment (SIA) is non-compliant and requires substantial refinement. Palm Springs is located directly adjacent to the Mai Po Wetland Buffer Area, a highly sensitive ecological zone. The applicant has failed to satisfy even the basic sewage technical requirements of the DSD, yet they expect a green light, showing complete disregard for environmental safety. Furthermore, the Lands Department (Item 7.4) clarified that the conversion violates the strict lease conditions and a waiver is by no means guaranteed, proving the applicant is merely rushing for a planning permission to use as a commercial bargaining chip.

Conclusion: Urging the TPB to Respect 1,584 Public Objections and Reject the Application

While corporate reports are polished to meet minimum procedural checklists, the 1,584 objection letters and the police ticketing records represent the true, unvarnished suffering of the community. For the Board to blindly trust the applicant's wordplay while silencing the legitimate rights of 1,584 households would be a disgrace to urban planning and a direct violation of the statutory principle of "public interest."

We, ordinary citizens, have no million-dollar budgets to hire consultants. The Town Planning Board is our sole recourse. We urge Board members to demonstrate genuine judicial fortitude during the deliberation on 20 November, fully honor the 1,584 fierce objections from the community, and resolutely REJECT Application No. A/YL-MP/417 to safeguard our homes and return justice to the residents of Palm Springs.

Thank you.

Objector's Information:

Name: K. C. FAN

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

Correspondence Address [redacted]

Date: 26 October 2026

1797

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

本人特此函就上述規劃申請編號 A/YL-MP/417 的反對意見如下：

1. 交通及上落客負荷
   加州花園一帶的交通主要依賴私家車及區內穿梭巴士，安老院舍日常營運涉及大量救護車、復康巴士、探訪人流及物流補給，恐加重屋苑出入口及周邊道路的交通負荷，尤其對日葵徑。
2. 配套設施與車位不足
   擬議安老院的位置屬於商場鋪位，該處原先規劃未必足以應付安老院所需的無障礙通道、大型上落客區、消防安全及垃圾收集等配套。
3. 對屋苑居民滋擾
   安老院運作（如救護車鳴笛、空調機組及日常雜音、通風等）可能對相鄰商舖及居民造成環境及噪音影響。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Lun Pak Lam
簽署 Signature [signature] 日期 Date 26.10.2026

LUN PAK LAM

1793

2

致：城市規劃委員會秘書處 / 地政總署 / 相關政府部門

事由：整合法律依據（公契、地契及高等法院判例）
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
反對商場改變用途以營運安老院

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

執事主管公鑑，敬啟者：

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

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

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

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

* **地契條文：**根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。

* **違規風險：**安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾

《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主

（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

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

* **違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）**：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

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

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

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan），旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

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

* **剝奪二十年社區教育配套**：過去超過二十年，該舖位一直作為幼稚園用途，是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

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

三、影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

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

1793

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

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

結論與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。

在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。因此，我強烈要求：

***城市規劃委員會**，須堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意及屋苑整體配套，堅決否決（REJECT）是項改劃申請。

***地政總署**，應從地契（Government Grant）限制角度，嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門，漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束，而強行批准是項申請，相信加州花園業主，必將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

反對人：

加州花園業主/居民（簽署）：

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

日期：2026年10月26日

1799

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 何金華

簽署 日期

Signature 何金華 Date 25.10.2026

1800

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署
Signature 黃妙娟 日期
Date 25.10.2026

1801

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 何鳳琴
簽署 日期
Signature Date 25.10.2026

1802

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment HO LUNG FANG
簽署 日期
Signature Date 25.10.2026

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

1803

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 12:45
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 規劃申請編號A/YL-MP/417 - 反對加州花園廣場改作安老院舍

類別: Internet Email

執事先生/女士：

本人是加州花園業主張小姐，就申請編號 A/YL-MP/417（元朗加州花園廣場地下多個舖位擬改作安老院）提交反對意見。

我認同社會需要安老設施，但並不代表有關院舍適合設置於屋苑核心商場之內。翻閱申請文件，發現申請方只提交簡單噪音、排污及交通概覽，缺少社會影響評估、詳細行人流量分析、風險評估及院舍營運管理計劃。

安老院屬 24 小時運作設施，涉及醫療廢物、傳染病防控及緊急救護需要。現時文件未有交代相關風險如何管控，院舍訪客、輪椅使用者、貨運車流會和商場原有居民人流重疊，對屋苑行人安全構成未知風險。

另外申請引述元朗區資助安老床位短缺數據作理據，但本項目屬私營自資院舍，服務對象與資助床位完全不同，並不能解決公營床位不足問題，有論據误用之嫌。

按分區大綱圖，該處屬住宅（丙類）地帶，規劃意向是服務本區居民的商業用途。今次將接近一半地下商業面積永久轉作院舍，會削弱屋苑僅有的商業配套，影響住戶日常生活。

再者院舍設 90 個床位，24 小時運作，深夜救護車、員工換班、物資補給會增加屋苑道路負荷及噪音滋擾，和舊有幼稚園日間營運的性質完全不可相提並論。

故此，本人懇請貴會否決本規劃申請；若申請予以保留，亦應要求申請人補齊全部缺失評估報告，重新進行公眾諮詢。

反對人：張小姐
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 10 月 26 日

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

tpbpd/PLAND 1804

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 13:10
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對規劃申請A/YL-MP/417，加州花園廣場改做安老院

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書處：

本人崔太，為[redacted]住戶，亦是加州花園的業主。我明白政府要增加安老服務的政策，但作為有小朋友的家庭住戶，我非常擔心這項安老院計劃落實之後，會對屋苑居民生活帶來種種隱憂，特此正式提出反對。

有關申請文件好多重要評估都沒有做。安老院二十四小時運作，會產生醫療廢物，亦要處理突發傳染病、緊急送院等情況，但申請完全沒有提交風險評估同營運管理方案。商場係屋苑小朋友同街坊經常出入流連嘅地方，一旦院舍設立，衛生同安全方面實在令人憂慮。

商場地下本來係我們買餸、看診、做日常消費的主要地方。如果一大片鋪位被改成閉門安老院，屋苑本來已經不多的商業選擇會進一步縮減，對於屋苑家庭日常起居造成實際不便。

申請人拿元朗資助床位不足作為理據，但這間是高收費私營安老院，根本幫唔到輪候資助院舍的長者，用這套數據去支持項目並不合適。

另外要留意，從前該處有幼稚園，只係日間開放；但安老院全日二十四小時運作。將來會不時有救護車、復康巴士進進出出，就算深夜都有可能有鳴笛、員工交接同貨物補給，屋苑原本安靜的居住環境勢必受噪音同車流影響。同時大量探訪院舍的人流、輪椅通行，亦未做過行人安全評估，對帶小孩的家庭來說風險不容忽視。

我懇請委員會體諒屋苑家庭住戶的顧慮，否決 A/YL-MP/417 這宗申請。如若申請要繼續，必須補齊社會影響評估、交通行人評估、風險評估以及營運管理計劃，再重新諮詢居民意見。

反對人：崔太
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 10 月 26 日

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

tpbpd/PLAND 1805

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 13:12
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對規劃申請A/YL-MP/417，加州花園廣場改做安老院

類別: Internet Email

各位負責的官員：

我係張女士，住喺[redacted]係加州花園嘅業主。我自己都係長者，明白安老院有社會需要，但我唔贊成將安老院擺喺屋苑商場地下。

我平時都會落商場買嘢，呢個商場係我同屋苑街坊出出入入嘅主要地方。而家呢個申請好多報告都唔齊，冇風險評估，亦冇講清楚院舍會點樣管理。安老院 24 小時運作，有醫療廢物，又會經常叫救護車。將呢個設施擺喺私人屋苑商場，我同隔鄰街坊都會擔心衛生同安全問題。

日後好多探訪嘅人、輪椅同送貨車入來，行人通道會變得混亂，但申請完全冇評估過行人安全。

本來呢個地方規劃係俾居民用嘅商鋪，如果一大片鋪位變成安老院，我哋買嘢、看醫生嘅地方就少咗，對老人家日常生活造成不便。

呢間係私人收費安老院，唔係資助院舍，解決唔到元朗區公營床位不足嘅問題。

舊時呢度係幼稚園，只係日間開；但安老係通宵運作。晚間救護車、車輛出入，會有噪音，打擾屋苑寧靜。我年紀大，睡眠比較淺，好怕經常被聲音騷擾。

希望貴委員會可以明白屋苑住戶的擔心，否決呢個申請。如果一定要繼續，就要叫申請人補齊各項評估報告，再問過我哋居民意見。

反對人：張女士
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 10 月 26 日

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

1806

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 12:24
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 主題：就規劃申請編號A/YL-MP/417提交反對意見

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

電郵：tpbpd@pd.gov.hk｜傳真：2877 0245

主題：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提交反對意見
反對加州花園廣場商鋪改作安老院舍（申請技術分析存在重大不足）

申請項目：擬設社會福利設施（安老院）
項目位置：元朗加州花園廣場地下 G1-G3、G5-G8 舖位

城市規劃委員會各位執事：

本人為加州花園屋苑業主，現就編號 A/YL-MP/417 之規劃申請，正式向貴會表達強烈反對立場。本人認同政府積極拓展安老服務、回應長者住宿需要的政策大方向，但這宗改劃申請，無論技術分析、土地規劃原意、交通配套以至對社區日常生活帶來的影響，都存在不少未能處理的問題。故此懇請委員會詳細審視有關問題，駁回本項申請。具體理據分列如下：

一、多項必要技術評估有所遺漏，未能證明項目適合於本處設立

申請方遞交的規劃說明文件，只簡略交代交通概況、噪音水平及排污相關基本描述，可是不少和街坊切身權益息息相關的專業評估文件都沒有一併提交。

1.1 欠缺風險評估以及營運管理方案
安老院屬全天候運作設施，牽涉醫療廢物處理、傳染病防控、突發醫療事故應對等各類環節。現時申請並沒有附上對應風險評估報告，亦沒有提供完整營運管理方案。把這類設施設置在私人屋苑商場地下，會為附近住戶、在商場活動的孩童帶來潛在衛生與安全隱憂。

1.2 沒有評估行人動線與無障礙設施帶來的衝擊
加州花園廣場地下，是屋苑居民日常出入、採購消費的主要地點。日後安老院會有大量探訪人士、輪椅使用者以及貨物送貨車輛往來，這批人流會和現有居民購物通行路線互相重疊。惟申請書完全沒有就上述情況，做行人流量、安全風險以及無障礙使用方面的詳細評估。

二、引用數據邏輯有偏差，私營收費院舍無法填補資助床位缺口

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

2.1 申請文件引述政府統計，指元朗區資助安老床位短缺 1784 個，以此作為項目推展的重要理由。
2.2 惟本項目屬於自負盈虧的私營安老院，收費門檻高，服務對象跟政府資助床位完全不一樣，根本無法紓緩資助床位不足的社會問題。
2.3 申請人拿公共床位短缺數據，去支持私營商業項目，論據並不恰當。同時申請亦未有提交社會影響評估，解釋這所高收費私營安老院，能夠怎樣為當地社區帶來實質益處。

三、改劃會永久消耗屋苑核心商業樓面，違反分區大綱圖規劃目標

3.1 參照《米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖》（S/YL-MP/9），有關舖位所屬地帶規劃為「住宅（丙類）」，規劃目標是提供各類商業服務，服務附近住宅社區。
3.2 今次擬改動範圍佔地下樓面面積約 973.8 平方米，大約 10500 平方呎。把屋苑近一半地下商業空間，永久轉作封閉式安老院使用，會直接損害商場多元商業發展的可能性。
3.3 加州花園廣場係屋苑極為重要的日常配套。一旦大片商舖被院舍佔用，居民可以使用的餐飲、診療、洗衣、兒童相關服務等設施會大幅收縮，直接降低住戶生活質素，偏離原本土地的規劃目的。

四、全日 24 小時運作，救護車及院舍營運會對屋苑環境交通造成滋擾

4.1 過去該商場部分舖位曾經獲批用作幼稚園（申請 A/YL-MP/7），但幼稚園只在日間運作，周末休息；安老院則全年二十四小時不停營運，兩者營運模式有本質分別，不可以直接類比。
4.2 項目規劃設置 90 個安老床位，難免會出現深夜救護車到場、警號鳴響、員工輪班交接、夜間補充物資等情況。加州花園大道既是屋苑內部要道，亦是對外主要通路，救護車、復康巴士頻繁進出停泊，會加重道路負荷，帶來持續噪音，破壞屋苑本來安靜的居住環境。

總結及訴求

綜合以上各點，這份規劃申請欠缺多份必要技術評估報告，企圖將屋苑核心商業空間改作私營安老院。項目既不能解決公營安老床位不足的社會需求，又會損害居民的商業配套，同時為居住環境與社區安全帶來隱憂。

本人懇請貴會秉持客觀公正的審批原則，作出以下其中一項處理：

否決編號 A/YL-MP/417 這宗規劃申請；
或者
要求申請方先行撤回申請，補齊社會影響評估、詳細行人及交通影響評估、風險評估報告、完整營運管理計劃，之後再重新展開公眾諮詢程序，充分保障社區大眾權益。

反對人：崔先生
聯絡電話：[redacted]
通訊地址：[redacted]
日期：2026 年 10 月 26 日

1806

From: [redacted]
Sent: Monday, October 26, 2026 1:37 PM
To: EPD_Enquiry/EPD <enquiry@epd.gov.hk>
Subject: E(26/8572)有關元朗加州花園商場擬設90個床位安老院項目－對修訂版污水影響評估報告提出質疑，要求處理報告尚未解決的技術及監管問題 對應城規會申請編號：A/YL-MP/417

敬啟者：

就城規會申請A/YL-MP/417，申請單位遞交經修訂的污水影響評估報告。有關修訂只做了表面文字調整，例如更正部分行業代碼筆誤、刪減個別章節，並沒有真正回應環保署與渠務署早前提出的核心關注，當中仍然存在不少技術缺陷以及法規層面的隱憂。現去信兩個部門，列出報告尚未處理的重大問題：

一、參考基準數據不切實際，營造出排污量不升反跌的假象
報告3.9-3.13章節以及SIA文件2.3部分，仍然以商場全部舖位滿租、並設有全層食肆的假想狀態，取128.6作為污水產生量的基準數值。

但加州花園商場長期空置情況普遍，亦沒有大型食肆運作，現實日常污水排放量大約只有11.6。申請方透過採用過度樂觀、脫離現況的基準數據，掩蓋安老院落成之後污水排放量會大幅攀升，保守估計

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

可達85.1以上的客觀事實。

二、忽略高度照顧安老院專有設施帶來的污水來源，計算出現重大遺漏
項目文件已列明這屬於高度照顧安老院，會設立護士站以及隔離病房。惟污水影響評估報告計算排污量時，完全沒有計算法定需要設置的污物處理室、便盆清洗消毒設備所耗用的用水（每日額外10-15立方米），還有大量院友床單、衣物清洗產生的洗衣廢水（每日最少4.5立方米）。上述重要污水源不予計算，直接令整份報告的排污估算嚴重偏低。

三、未有考慮私人渠管及泵井SP-2的承載上限，有機會觸犯排污相關法例
加州花園私人污水處理廠只獲准處理住宅類污水；但安老院所產生的污水，按照《水污染管制條例》歸類為工商業污水。

參考已批核的建築圖則HT8636/CDE/D5，商場地下排水系統存在三個從未接駁公共污水...

[13:29, 2026年10月26日] Christa Cheung: 標題：有關元朗加州花園商場擬設90個床位安老院項目－對修訂版污水影響評估報告提出質疑，要求處理報告尚未解決的技術及監管問題
對應城規會申請編號：A/YL-MP/417

敬啟者：

就城規會申請A/YL-MP/417，申請單位遞交經修訂的污水影響評估報告。有關修訂只做了表面文字調整，例如更正部分行業代碼筆誤、刪減個別章節，並沒有真正回應環保署與渠務署早前提出的核心關注，當中仍然存在不少技術缺陷以及法規層面的隱憂。現去信兩個部門，列出報告尚未處理的重大問題：

一、參考基準數據不切實際，營造出排污量不升反跌的假象
報告3.9-3.13章節以及SIA文件2.3部分，仍然以商場全部舖位滿租、並設有全層食肆的假想狀態，取128.6作為污水產生量的基準數值。

但加州花園商場長期空置情況普遍，亦沒有大型食肆運作，現實日常污水排放量大約只有11.6。申請方透過採用過度樂觀、脫離現況的基準數據，掩蓋安老院落成之後污水排放量會大幅攀升，保守估計可達85.1以上的客觀事實。

二、忽略高度照顧安老院專有設施帶來的污水來源，計算出現重大遺漏
項目文件已列明這屬於高度照顧安老院，會設立護士站以及隔離病房。惟污水影響評估報告計算排污量時，完全沒有計算法定需要設置的污物處理室、便盆清洗消毒設備所耗用的用水（每日額外10-15立方米），還有大量院友床單、衣物清洗產生的洗衣廢水（每日最少4.5立方米）。上述重要污水源不予計算，直接令整份報告的排污估算嚴重偏低。

三、未有考慮私人渠管及泵井SP-2的承載上限，有機會觸犯排污相關法例
加州花園私人污水處理廠只獲准處理住宅類污水；但安老院所產生的污水，按照《水污染管制條例》歸類為工商業污水。

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

參考已批核的建築圖則HT8636/CDE/D5，商場地下排水系統存在三個從未接駁公共污水網的斷頭井（SMH-207、SMH-209、SMH-215），而SP-2泵井容量僅得1.44。修訂後的SIA報告完全沒有提供水力演算資料，證明上述井位及泵井，可以應對增幅超過七倍的污水流量。

倘若有關申請獲得通過，很大機會出現泵井溢流、污水倒灌雅仕居以及向日葵徑住宅區的情況，亦有機會觸犯《水污染管制條例》底下有關無牌或者超標排污的罪行。

四、懇請兩個部門嚴格審核，不接納現時這份污水評估報告

綜合以上各點，這份修訂後的污水影響評估報告，無論數據基礎、技術計算以至法規合規層面都有嚴重漏洞，未能達到環保署及渠務署的審批標準。

本人懇請貴部門：
（一）拒絕接納這份數據失真、低估污水排放量的修訂SIA報告；
（二）要求申請人使用真實營運數據，把高度照顧安老院洗衣房、污物處理室等設施的用水納入計算，同時充分評估私人污水處理廠、SP-2泵井以及斷頭井的實際承載能力，重新完成一份客觀完整的評估報告。

此致
環境保護署署長
渠務署署長

加州花園業主/居民：崔先生 謹上
電話：[redacted]
日期：2026-10-26

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

1806

From: [redacted]
Sent: Monday, October 26, 2026 1:41 PM
To: [redacted]
Subject: Subject: 有關元朗加州花園商場擬設90個床位安老院項目 - 對修訂版污水影響評估報告提出質疑，要求處理報告尚未解決的技術及監管問題 對應城規會申請編號：A/YL-MP/417

敬啟者：

就城規會申請A/YL-MP/417，申請單位遞交經修訂的污水影響評估報告。有關修訂只做了表面文字調整，例如更正部分行業代碼筆誤、刪減個別章節，並沒有真正回應環保署與渠務署早前提出的核心關注，當中仍然存在不少技術缺陷以及法規層面的隱憂。現去信兩個部門，列出報告尚未處理的重大問題：

一、參考基準數據不切實際，營造出排污量不升反跌的假象
報告3.9-3.13章節以及SIA文件2.3部分，仍然以商場全部舖位滿租、並設有全層食肆的假想狀態，取128.6作為污水產生量的基準數值。

但加州花園商場長期空置情況普遍，亦沒有大型食肆運作，現實日常污水排放量大約只有11.6。申請方透過採用過度樂觀、脫離現況的基準數據，掩蓋安老院落成之後污水排放量會大幅攀升，保守估計可達85.1以上的客觀事實。

二、忽略高度照顧安老院專有設施帶來的污水來源，計算出現重大遺漏
項目文件已列明這屬於高度照顧安老院，會設立護士站以及隔離病房。惟污水影響評估報告計算排污量時，完全沒有計算法定需要設置的污物處理室、便盆清洗消毒設備所耗用的用水（每日額外10-15立方米），還有大量院友床單、衣物清洗產生的洗衣廢水（每日最少4.5立方米）。上述重要污水源不予計算，直接令整份報告的排污估算嚴重偏低。

三、未有考慮私人渠管及泵井SP-2的承載上限，有機會觸犯排污相關法例
加州花園私人污水處理廠只獲准處理住宅類污水；但安老院所產生的污水，按照《水污染管制條例》歸類為工商業污水。

參考已批核的建築圖則HT8636/CDE/D5，商場地下排水系統存在三個從未接駁公共污水網的斷頭井（SMH-207、SMH-209、SMH-215），而SP-2泵井容量僅得1.44。修訂後的SIA報告完全沒有提供水力演算資料，證明上述井位及泵井，可以應對增幅超過七倍的污水流量。

倘若有關申請獲得通過，很大機會出現泵井溢流、污水倒灌雅仕居以及向日葵徑住宅區的情況，亦有機會觸犯《水污染管制條例》底下有關無牌或者超標排污的罪行。

四、懇請兩個部門嚴格審核，不接納現時這份污水評估報告

綜合以上各點，這份修訂後的污水影響評估報告，無論數據基礎、技術計算以至法規合規層面都有嚴重漏洞，未能達到環保署及渠務署的審批標準。

本人懇請貴部門：
（一）拒絕接納這份數據失真、低估污水排放量的修訂SIA報告；
（二）要求申請人使用真實營運數據，把高度照顧安老院洗衣房、污物處理室等設施的用水納入計算，同時充分評估私人污水處理廠、SP-2泵井以及斷頭井的實際承載能力，重新完成一份客觀完整的評估報告。

此致

渠務署署長

加州花園業主/居民：崔先生 謹上
電話：[redacted]
日期：2026-10-26

==========

This message has been analyzed by Deep Discovery Email Inspector.

1807

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署 日期
Signature 君 Date 26-10-2026

1808

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Pinky YU.
簽署 日期
Signature Date 26年10月26日

1803

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署 鍾[illegible]
Signature

日期
Date 2026-10-26.

1810

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 24 小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
2. 實質剝奪地下逾40% 核心民生商業樓面申請改劃面積高達973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。
3. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

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

簽署 日期
Signature Tsan Date 26/10/2026

1811

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24-10-2026

1812

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHU FUNG YEE
簽署 日期
Signature Date 24-10-2026

1813

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature 李金朝

日期
Date 25-10-2026

1814

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 25-10-2026

1815

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAM TIN
簽署
Signature
日期
Date 25-10-2026

1816

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署
Signature

日期
Date 25-10-2026

1817

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署
Signature

日期
Date 25-10-2026

1818

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 25-10-2026

1813

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature 陳惠娟 日期
Date 26-10-2026

1820

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

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

簽署 Signature

日期 Date 25-10-2026

1821

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 24 小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
2. 實質剝奪地下逾40% 核心民生商業樓面申請改劃面積高達973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。
3. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

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

簽署
Signature

日期
Date 25-10-2026

1822

致：城市規劃委員會秘書處 / 地政總署 / 相關政府部門

事由：**整合法律依據（公契、地契及高等法院判例）**
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
反對商場改變用途以營運安老院

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

執事主管公鑑，敬啟者：

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

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

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

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

* **地契條文：**根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。

* **違規風險：**安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾

《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主

（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

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

* **違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）**：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

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

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

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan），旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

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

* **剝奪二十年社區教育配套**：過去超過二十年，該舖位一直作為幼稚園用途，是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

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

三、影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

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

1822

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

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

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。

在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。因此，我強烈要求：

***城市規劃委員會**，須堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意及屋苑整體配套，堅決否決（REJECT）是項改劃申請。

* **地政總署**，應從地契（Government Grant）限制角度，嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門，漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束，而強行批准是項申請，相信加州花園業主，必將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

反對人：

加州花園業主/居民（簽署）：

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

日期：2026年10月26日

1823

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature _____ 日期
Date 25. 10. 2026

1824

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 25-10-2026

1825

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

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

By Fax: 2877 0245

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

有關的規劃申請編號

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment 陳碧業

簽署

Signature

日期

Date 24-10-2026

1826

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

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

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-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) 商場位置正在部份加州住宅傍邊，如作安老院舍24 小時運作會直接影響住戶生活。

2）由於加州花園商場及停車場是由元朗形點商場直接管理（但沒有認真管理）而加州花園管理處角色只是傳達訊息，所以現時商場商舖門外地磚已破爛凸起多年一直到現時都未有维修而容易導致危險；停車場每逢下雨天滿溢積水、去水渠淤塞一直未有维修。商場現時已經管理不善，如用作安老院舍用途，相信週圍環境更加惡劣。

3）加州花園住戶每月繳交昂貴管理費，理應商場設施是基本日常生活配套給予加州住戶方便享用，而不應將商場改為像是劏房形式用作老人院舍，影響原本住戶安靜舒適生活。

4）交通不便。現時加州花園邨巴只容許住戶乘搭得以保障屋苑治安，住戶受到保障。如發展商用作安老院舍而容許住戶以外其他人乘搭屋苑邨巴會嚴重影響屋苑治安及住戶安全。如外來者乘搭公共交通工具，需要在青山公路米埔段，但此處只有非常狹窄而佈滿雜草位置可以等車但相當危險，對年老長者更加危險。
所以認為交通不便。

因此，懇請貴處考慮拒絕申請作安路院舍用途。

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

簽署
Signature

日期
Date 25-10-2026

1827

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Carter Tang
簽署 日期
Signature Carter Tang Date 22-10-2026

1823

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 24 小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
2. 實質剝奪地下逾40% 核心民生商業樓面申請改劃面積高達973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。
3. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAM YUK YUE, CATHY
簽署 日期
Signature Cathy Lam Date 25-10-26

1829

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAM Yuk Kee
簽署
Signature Yukee Lam 日期 Date 22-10-26

1830

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

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

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

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

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 24 小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
2. 實質剝奪地下逾40% 核心民生商業樓面申請改劃面積高達973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。
3. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment LAM YUK HIM
簽署 日期
Signature [signature] Date 24-10-2026

就規劃申請編號 A/YL-MP/417 之審批準則及程序公義向城規會提出公開質詢信

致：城市規劃委員會秘書

（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk / 傳真：2877-0245）

有關規劃申請編號： A/YL-MP/417

地點： 元朗加州花園廣場地下（G1-G3及G5-G8號舖位）

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

敬啟者：

本人為加州豪園之業主及居民。就 Ten Choice Development Limited 根據《城市規劃條例》第 16 條提交之規劃申請（A/YL-MP/417），因涉及將發展成熟的低密度住宅商場核心樓面改劃為高密度機構式安老院，在社區內引起極大迴響及超過千位居民的反對。

鑑於本申請對社區影響深遠，本人特此向城市規劃委員會（城規會）及其審議委員（Board Members）提出以下關於**審批準則及程序公義**的嚴正質詢，懇請 貴會予以公開回應及解答：

一、 關於民意訴求與法定諮詢的實質比重

民意反對聲音會否成為否決申請的實質考量？

城規會委員在開會審議改變土地用途申請時，除了參考申請人提交的技術可行性報告外，會在多大程度上將在地居民的龐大反對聲音與社區接受度納入考量？

會否因「技術達標」而忽略社區強烈反對？

若項目在技術層面（如交通或排污）勉強符合部門最低指標，但與社區民意極度對立，城規會會否貫徹「保障公眾利益與社區福利」的法定職責，以「缺乏社區支持及造成不可接受之社區衝突」為由否決申請？

二、 關於「土地用途兼容性」與成熟社區的環境協調

技術可行是否等於環境相容？

加州花園及加州豪園為發展成熟逾 30 年的低密度私人住宅社區。即使申請人在技術報告上嘗試克服工程或交通困難，城規會委員在審批時，會否嚴格審視該高密度機構式設施（Institutional Use）是否與周邊低密度住宅的整體環境、空間節奏及清靜社區風貌（Neighborhood Character）相協調？

會否考慮「空間溢出」對既有生活環境的破壞？
強行在開放式住宅商場內植入 90 宿位的封閉式安老院，其運作產生的後勤、探訪車流及院友活動空間溢出，誓將實質改變當區居住品質。委員在審批時如何衡量項目是否破壞了當初屋苑發展的整體規劃原意？

三、 關於審批程序之不對等與制度漏洞疑慮

如何彌補「缺乏現場實地視察」的資訊盲點？
城規會委員在審批過程中，主要依賴申請人提供的數據圖則及規劃署文件。然而，書面報告往往基於理想化模型，難以完全反映當區道路違泊、舊有管道老化及實際人流動態等真實在地情況。請問委員如何在沒有全面實地視察的情況下，確保審批不被選擇性的技術數據所誤導？

如何確保發展商與居民之間的程序公義？
發展商擁有龐大資源聘請專業顧問團隊製作技術數據及推算模型；反觀普通居民絕不可能具備同等財力聘請顧問進行對等分析，僅能憑藉真實的生活經驗與在地觀察提出反駁。這種極度懸殊的資源不對等，會否導致審批程序偏向發展商的數據包裝？城規會如何確保審批機制不會出現偏頗與漏洞，從而切實保障小業主的合理權益？

結語：

城規會作為本港城市規劃與土地用途的法定把關者，其審批結果直接關乎數千居民的切身權益與成熟社區的長遠發展。懇請城規會重視上述關於審批程序、環境協調及程序公義的質詢，在審議申請編號 A/YL-MP/417 時作全面及公正的考量。

此致

加州豪園業主及居民

Sharon Wong

電郵： [redacted]

日期： 2026 年 10 月 26 日

1831

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

參考編號 Reference Number:	261026-152052-70451
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	26/10/2026 15:20:52
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:	小姐 Miss Sharon Wong

意見詳情
Details of the Comment :

敬啟者：本人為加州豪園之業主及居民。

就 Ten Choice Development Limited 根據《城市規劃條例》第 16 條提交之規劃申請（A/YL-MP/417），因涉及將發展成熟的低密度住宅商場核心樓面改劃為高密度機構式安老院，在社區內引起極大迴響及數以千計居民的反對。鑑於本申請對社區影響深遠，本人代表廣大關注居民，特此向城市規劃委員會（城規會）及其審議委員（Board Members）提出以下關於審批準則及程序公義的嚴正質詢，懇請 貴會予以公開回應及解答：

一、 關於民意訴求與法定諮詢的實質比重
民意反對聲音會否成為否決申請的實質考量？
城規會委員在開會審議改變土地用途申請時，除了參考申請人提交的技術可行性報告外，會在多大程度上將在地居民的龐大反對聲音與社區接受度納入考量？會否因「技術達標」而忽略社區強烈反對？
若項目在技術層面（如交通或排污）勉強符合部門最低指標，但與社區民意極度對立，城規會會否貫徹「保障公眾利益與社區福利」的法定職責，以「缺乏社區支持及造成不可接受之社區衝突」為由否決申請？

二、 關於「土地用途兼容性」與成熟社區的環境協調
技術可行是否等於環境相容？
加州花園及加州豪園為發展成熟逾 30 年的低密度私人住宅社區。即使申請人在技術報告上嘗試克服工程或交通困難，城規會委員在審批時，會否嚴格審視該高密度機構式設施（Institutional Use）是否與周邊低密度住宅的整體環境、空間節奏及清靜社區風貌（Neighborhood Character）相協調？
會否考慮「空間溢出」對既有生活環境的破壞？
強行在開放式住宅商場內植入 90 宿位的封閉式安老院，其運作產生的後勤、探訪車流及院友活動空間溢出，誓將實質改變當區居住品質。委員在審批時如何衡量項目是否破壞了當初屋苑發展的整體規劃原意？

三、 關於審批程序之不對等與制度漏洞疑慮

如何彌補「缺乏現場實地視察」的資訊盲點

城規會委員在審批過程中，主要依賴申請人提供的數據圖則及規劃署文件。然而，書面報告往往基於理想化模型，難以完全反映當區道路違泊、舊有管道老化及實際人流動態等真實在地情況。請問委員如何在沒有全面實地視察的情況下，確保審批不被選擇性的技術數據所誤導？

如何確保發展商與居民之間的程序公義？

發展商擁有龐大資源聘請專業顧問團隊製作技術數據及推算模型；反觀普通居民絕不可能具備同等財力聘請顧問進行對等分析，僅能憑藉真實的生活經驗與在地觀察提出反駁。這種極度懸殊的資源不對等，會否導致審批程序偏向發展商的數據包裝？城規會如何確保審批機制不會出現偏頗與漏洞，從而切實保障小業主的合理權益？

結語：

城規會作為本港城市規劃與土地用途的法定把關者，其審批結果直接關乎數千居民的切身權益與成熟社區的長遠發展。懇請城規會重視上述關於審批程序、環境協調及程序公義的質詢，在審議申請編號 A/YL-MP/417 時作全面及公正的考量。

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

1832

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月25日星期日 23:24
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對規劃申請：A/YL-MP/417

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書處及全體委員：

我是元朗加州花園 的居民。就申請人日前針對規劃申請編號 **A/YL-MP/417**（將加州花園廣場部分商舖擬議改建為安老院）向 貴會提交的最新「回應部門意見對照表（Responses to Comments Table）」及經修訂報告，本人在此表達**最堅決、絕不妥協的反對意願**。

首先，本人必須嚴正指出：在第一輪公眾諮詢中，貴會已接獲高達 1,584 份來自在地居民的具名反對意見書！ 1,584 這個數字，代表了整個低密度社區成千上萬居民的血淚控訴與集體意志。申請人正因為無法回應這 1,584 份排山倒海的民意與各大政府部門的專業質疑，才被迫於 9 月申請延期。然而，申請人最新提交的回應文件，通篇依然流於「數字遊戲」與「口頭承諾」，試圖以避重就輕的官腔字眼敷衍過關。

普通市民面對大財團聘請專業顧問所撰寫的精緻報告，深感資源與能力的不對等。但文字上的「技術合規」掩蓋不了現實中的「民生災難」。**本人渴求城市規劃委員會作為香港城市規劃唯一、也是最公正的「把關者」，務必秉公辦理，以現場實況和 1,584 份民意為依歸，重拳反駁申請人的技術假象：**

一、 1,584 份民意誓死捍衛核心民生，痛斥財團「人為製造商場空置」（回應項目 1.4 & 1.8）

申請人在文件中承認商場空置率已由 2022 年的 8.9% 瘋狂飆升至 2026 年 8 月的 **28.3%**，並企圖在項目 1.8 中以「共享（share）」商場現有 207 個車位來矇混過關。1,584 份反對信早已一針見血地指出：這完全是大財團近年透過苛刻招租、不續約等手段**「人為製造」的死局**，目的是扼殺商場，強奪本屬於數千名居民唯一依賴的零售、餐飲及日常民生配套！加州花園廣場是這個相對隔離的低密度社區中**唯一**的民生核心。申請人為了一己商業利益，永久霸佔和分薄公共停車與商舖資源，徹底剝奪居民基本生存權利，這在規劃上屬於嚴重的「社區配套倒退」。

二、 漠視道路狹窄與警方頻繁「抄牌」日常，交通報告完全公然說謊（回應項目 5.1 & 5.2）

申請人辯稱訪客可步行 9 分鐘（約 600 公尺）往返巴士站，並宣稱車位充足。這完全脫離現實：

1. 該屋苑路段缺乏完善的無障礙上蓋配套，要求前來探訪的年長家屬或推著嬰兒車的家庭在日曬雨淋下，在單線雙程的狹窄馬路邊步行近 10 分鐘，完全是不合理的規劃推論。
2. 申請人聲稱車位充裕，但**最無可推翻的現場鐵證是：該處因商場日常運作，現時已常因違例泊車導致路面癱瘓，警方近期更頻繁出動到上址進行「抄牌」執法！** 警方頻繁抄牌的紀錄，就是此處交通早已飽和的最有力證據。在此脆弱的交通網絡上，任何

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

新增的探訪車流、物流補給車，都將徹底壓垮運輸署擔憂的負荷。

三、 消防安全暗藏隱憂，企圖先斬後奏（回應項目 6.1 - 6.4）

消防處明確指出該項目必須符合嚴格的消防裝置及救援通道（EVA）要求。申請人僅以「Noted（知悉）」帶過，完全沒有在現階段提出具體方案。在如此狹窄且完全沒有擴建空間的唯一命脈道路上，一旦未來因安老院運作引發更嚴重的違泊堵塞，重型消防車及救護車將無法及時進出，隨時釀成不可挽回的生命財產災難。城規會絕不能在消防隱患未明前批准申請。

四、 距離住宅僅 12 米，企圖以「拉窗簾」應付私隱與環境干擾，簡直是國際笑話（回應項目 1.7 & 3.1-3.8）

環保署及規劃署均對安老院緊鄰住宅（Sunflower Path 太陽花徑，僅距離 12 米）的私隱及環境滋擾提出高度質疑。申請人竟敷衍回應稱「靠員工主動管理窗簾開關」及「依賴現有樹木」來解決。這完全無視了安老院營運後，**救護車高頻率進出、閃燈及鳴笛**對這 10 戶緊鄰住宅造成的嚴重精神、心理及噪音滋擾！狹窄的屋苑街道會產生嚴重的聲音迴響（Echo effect），財團企圖以冰冷的直線理論來粉飾太平，鐵證了該選址在地理空間上完全不合格。

五、 污水處理未能達標，強行闖關威脅濕地生態（回應項目 4.1-4.4）

渠務署明確指出其污水影響評估（SIA）仍未達標，需要大幅修訂。加州花園鄰近米埔及濕地緩衝區，生態極度敏感。大財團連最基本的排污系統技術修訂都未能獲得渠務署的完全滿意，竟然就想強行闖關，完全是藐視環境安全。此外，地政總署（項目 7.4）亦指出改建違反地契限制且不保證批准豁免，種種跡象顯示財團根本未做好合規準備，只是急於獲取規劃許可作為商業籌碼。

總結：促請城規會尊重 1,584 份巨量民意，堅決否決申請

大公司的報告字字句句符合程序標準，但這 1,584 份反對意見書和警方的抄牌紀錄，才是最真實的社區血淚。如果 貴會盲信財團避重就輕的文字遊戲，而忽視這 1,584 個家庭的合法訴求，將是都市規劃的恥辱，亦完全違背了「公眾利益」的法定原則。

我們普通市民沒有百萬預算去寫顧問報告，城規會就是我們唯一的依靠。我們懇請 貴會委員在 11 月 20 日審議時，**展現真正的把關者風骨，正視 1,584 份強烈反對的民意，堅決否決 A/YL-MP/417 號申請**，為我們守護最後的家園，還加州花園和加州豪園居民一個公道！

謝謝。

姓名：Fan K. C.
地址：[redacted]
日期：25/10/2026

Get Outlook for iOS

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

1833

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月25日星期日 19:35
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	反對信
附件:	反對意見2026.10.24.pdf
類別:	Internet Email

從我的iPhone傳送

就規劃申請編號：A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

（擬議將元朗加州花園廣場 G1-G3 及 G5-G8 號舖位改為擬議社會福利設施〔安老院〕）

致：城市規劃委員會秘書處
電郵： tpbpd@pland.gov.hk

本人為加州花園/豪園之業主，現正式就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417）向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提出強烈反對。理由如下：

1. 加州大道交通負荷過重，頻繁救護車及消防車將加劇癱瘓並阻礙救援

加州大道僅為雙程雙線行車，為屋苑居民出入青山公路的唯一主要幹道。現時每日繁忙時間，加州大道出入青山公路已有極嚴重的車龍及排隊塞車問題。若批准設立大型安老院，未來必定會有頻繁的救護車、消防車及大型院舍運送車輛出入與停泊。在道路本已飽和及容易堵塞的情況下，救護車及緊急車輛極易被困於車龍中，不僅加劇區內交通癱瘓，更可能延誤院舍長者及周邊居民的緊急救治與救援黃金時間，產生重大安全隱患。

2. 屋苑現正面臨渠道喉管爆裂危機，業主對高昂維修費仍陷僵局，安老院額外排污負荷將雪上加霜

加州花園現時正面臨嚴重的渠道喉管爆裂問題，對居民日常生活及環境衛生已造成極大困擾。然而，由於相關維修工程費用極其高昂，一眾業主至今仍未能就維修方案達成共識，維修定案仍然懸而未決。

在屋苑現有排污系統已告急、且連基本維修資金與方案都無法落實的脆弱狀態下，若再容許增設一間提供 90 個床位的大型安老院，其日常運作所產生的大量生活污水、醫療廢水及固體廢物，將對本已不堪重負的渠道及排污系統造成毀滅性的額外負荷。一旦現有喉管再次爆裂或排污系統超載，不僅會引發嚴重的衛生及環境災難，更可能迫使全體業主承擔更龐大、更無力支付的緊急維修費用。在屋苑自身基礎設施的危機尚未解決之前，城規會絕不應批准任何增加排污負擔的發展項目。

3. 加州花園污水處理廠容量成謎，環評報告錯漏百出，額外污水負荷恐引發環境災難

除了內部喉管爆裂，屋苑的終端污水處理設施同樣存在巨大隱患。申請人在排污影響評估中，僅以「污水經場內現有污水處理廠處理後排放」一句帶過，但從未向城規會及居民公開該私人污水廠的設計處理量、目前實際日均處理量及剩餘容量。90 個床位、32 名員工（其中 3 人留宿）所產生的額外污水，加上探訪者、洗衣服務、廚房及醫療護理等高耗水環節，將直接加重這座私人污水廠的負荷。在容量裕度不明的背景下，任何「影響極微」的結論均是沒有數據支撐的空話。

更嚴重的是，根據渠務署及環保署在部門意見中揭露，申請人提交的《排污影響評估報告》存在多處低級錯誤：包括將餐飲業排污因子錯誤套用為「J11 社區、社會及個人服務」而非

正確的「J10 餐廳及酒店」；零售業員工人數申報錯誤（經修正後應為 181 人）；甚至連排污調查是「展示現狀還是擬議情景」都未交代清楚。一份連基礎數據和排污因子都弄錯的報告，如何令人信服其對額外污水量的估算？ 一旦污水廠因超負荷導致處理效率下降、異味溢散甚至污水溢出，首當其衝的正是加州花園的居民及未來的體弱長者。在屋苑內部喉管與終端污水廠雙雙存在未解危機的情況下，城規會絕不能盲目相信申請人「影響極微」的片面之詞。

4. 嚴重剝削居民基本社區商業配套，違背整體社區規劃意圖

加州花園廣場為本區居民依賴的唯一鄰舍商場，提供日常飲食、零售及生活所需。現時申請將大部分核心舖位（G1-G3 及 G5-G8）改劃為安老院，將導致商場功能大幅萎縮。業主及租客當初入市時，乃基於整體住宅區配套設施之規劃理念，發展商如今頻繁申請改劃，無異於破壞當初對社區配套之承諾，嚴重影響居民基本生活品質。

5. 政府部門「無進一步意見」絕不等於「贊成」，近期監管失職事件更揭示安全審批漏洞

即使相關政府部門在技術指標上暫無進一步意見或反對，這絕不代表部門對項目表示贊成，更不代表項目在實際營運上是安全可行的。安老院日常運作涉及緊急疏散、醫療廢物處理及傳染病防範等問題。加州花園廣場之空間及周邊道路設計並非為高度醫療及安老設施而設。

更重要的是，近期本港接連爆出嚴重的監管漏洞：大埔宏福苑火災的獨立調查報告點名房屋局 ICU、屋宇署、消防處及勞工處四個部門監管失職，揭示部門巡查流於形式、只依賴文件而非實地查核；而台日電梯事件更揭露現行驗收制度連最基本的耐火門框都排除在檢查範圍之外，導致逾 300 幢樓宇在「誠信機制」下漏裝防火組件並獲發證書。

這兩宗事件明確警示：部門現階段的「無意見」，往往是因為具體方案根本未提交，而非問題不存在。一旦安老院落成後因消防、結構或交通瓶頸導致救援受阻，相關公共安全與管理責任究竟由誰承擔？城規會絕不能在缺乏獨立第三方實質核證、且監管體系已被證明存在系統性漏洞的情況下，貿然將 90 名長者的生命安全及周邊居民的安危作為賭注。

6. 申請機制被利用，濫用程序對居民極不公平

申請人先前因面對大量居民反對及部門質疑而撤銷申請，隨即在極短時間內重新提交。現行制度下，公眾諮詢期被嚴格限制為三個星期且無法延長，但發展商卻可隨時撤銷並重備材料重新申請。這種做法造成資訊及資源極度不對等，消耗社區反對的力量與資源。城規會實有責任確保審批過程公平公正，不應讓規避程序的策略得逞。

7. 城規會應貫徹「公共利益」優先，重視在地居民強烈訴求

城規會作為法定審批機構，職責在於保障公共利益及促進社區整體良好發展，而非成為商業項目轉型獲利的工具。加州花園社區居民及相關業主委員會已多次表達明確的反對立場。在屋苑正面臨渠道爆裂、維修費用高昂且未有定案、以及污水處理廠容量成謎的危急時刻，居民的民生與環境衛生壓力已達臨界點。請城規會切勿忽視在地廣大居民的強烈訴求，堅守公正審批原則。

基於上述理由，本人懇請城規會否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417），以維持社區原有規劃、保障居民免受排污及交通危機威脅、維持交通順暢與居民生活秩序。

遞交人：[redacted]陳偉傑

日期：2026/10/25

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

1834

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月25日星期日 17:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對規劃申請：A/YL-MP/417

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書處及全體委員：

我是元朗加州花園 的居民。就申請人日前針對規劃申請編號 **A/YL-MP/417**（將加州花園廣場部分商舖擬議改建為安老院）向 貴會提交的最新「回應部門意見對照表（Responses to Comments Table）」及經修訂報告，本人在此表達**最堅決、絕不妥協的反對意願**。

首先，本人必須嚴正指出：在第一輪公眾諮詢中，貴會已接獲高達 1,584 份來自在地居民的具名反對意見書！ 1,584 這個數字，代表了整個低密度社區成千上萬居民的血淚控訴與集體意志。申請人正因為無法回應這 1,584 份排山倒海的民意與各大政府部門的專業質疑，才被迫於 9 月申請延期。然而，申請人最新提交的回應文件，通篇依然流於「數字遊戲」與「口頭承諾」，試圖以避重就輕的官腔字眼敷衍過關。

普通市民面對大財團聘請專業顧問所撰寫的精緻報告，深感資源與能力的不對等。但文字上的「技術合規」掩蓋不了現實中的「民生災難」。**本人渴求城市規劃委員會作為香港城市規劃唯一、也是最公正的「把關者」，務必秉公辦理，以現場實況和 1,584 份民意為依歸，重拳反駁申請人的技術假象：**

一、 1,584 份民意誓死捍衛核心民生，痛斥財團「人為製造商場空置」（回應項目 1.4 & 1.8）

申請人在文件中承認商場空置率已由 2022 年的 8.9% 瘋狂飆升至 2026 年 8 月的 **28.3%**，並企圖在項目 1.8 中以「共享（share）」商場現有 207 個車位來矇混過關。1,584 份反對信早已一針見血地指出：這完全是大財團近年透過苛刻招租、不續約等手段**「人為製造」的死局**，目的是扼殺商場，強奪本屬於數千名居民唯一依賴的零售、餐飲及日常民生配套！加州花園廣場是這個相對隔離的低密度社區中**唯一**的民生核心。申請人為了一己商業利益，永久霸佔和分薄公共停車與商舖資源，徹底剝奪居民基本生存權利，這在規劃上屬於嚴重的「社區配套倒退」。

二、 漠視道路狹窄與警方頻繁「抄牌」日常，交通報告完全公然說謊（回應項目 5.1 & 5.2）

申請人辯稱訪客可步行 9 分鐘（約 600 公尺）往返巴士站，並宣稱車位充足。這完全脫離現實：

1. 該屋苑路段缺乏完善的無障礙上蓋配套，要求前來探訪的年長家屬或推著嬰兒車的家庭在日曬雨淋下，在單線雙程的狹窄馬路邊步行近 10 分鐘，完全是不合理的規劃推論。
2. 申請人聲稱車位充裕，但**最無可推翻的現場鐵證是：該處因商場日常運作，現時已常因違例泊車導致路面癱瘓，警方近期更頻繁出動到上址進行「抄牌」執法！** 警方頻繁抄牌的紀錄，就是此處

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

交通早已飽和的最有力證據。在此脆弱的交通網絡上，任何新增的探訪車流、物流補給車，都將徹底壓垮運輸署擔憂的負荷。

三、 消防安全暗藏隱憂，企圖先斬後奏（回應項目 6.1 - 6.4）

消防處明確指出該項目必須符合嚴格的消防裝置及救援通道（EVA）要求。申請人僅以「Noted（知悉）」帶過，完全沒有在現階段提出具體方案。在如此狹窄且完全沒有擴建空間的唯一命脈道路上，一旦未來因安老院運作引發更嚴重的違泊堵塞，重型消防車及救護車將無法及時進出，隨時釀成不可挽回的生命財產災難。城規會絕不能在消防隱患未明前批准申請。

四、 距離住宅僅 12 米，企圖以「拉窗簾」應付私隱與環境干擾，簡直是國際笑話（回應項目 1.7 & 3.1-3.8）

環保署及規劃署均對安老院緊鄰住宅（Sunflower Path 太陽花徑，僅距離 12 米）的私隱及環境滋擾提出高度質疑。申請人竟敷衍回應稱「靠員工主動管理窗簾開關」及「依賴現有樹木」來解決。這完全無視了安老院營運後，**救護車高頻率進出、閃燈及鳴笛**對這 10 戶緊鄰住宅造成的嚴重精神、心理及噪音滋擾！狹窄的屋苑街道會產生嚴重的聲音迴響（Echo effect），財團企圖以冰冷的直線理論來粉飾太平，鐵證了該選址在地理空間上完全不合格。

五、 污水處理未能達標，強行闖關威脅濕地生態（回應項目 4.1-4.4）

渠務署明確指出其污水影響評估（SIA）仍未達標，需要大幅修訂。加州花園鄰近米埔及濕地緩衝區，生態極度敏感。大財團連最基本的排污系統技術修訂都未能獲得渠務署的完全滿意，竟然就想強行闖關，完全是藐視環境安全。此外，地政總署（項目 7.4）亦指出改建違反地契限制且不保證批准豁免，種種跡象顯示財團根本未做好合規準備，只是急於獲取規劃許可作為商業籌碼。

總結：促請城規會尊重 1,584 份巨量民意，堅決否決申請

大公司的報告字字句句符合程序標準，但這 1,584 份反對意見書和警方的抄牌紀錄，才是最真實的社區血淚。如果 貴會盲信財團避重就輕的文字遊戲，而忽視這 1,584 個家庭的合法訴求，將是都市規劃的恥辱，亦完全違背了「公眾利益」的法定原則。

我們普通市民沒有百萬預算去寫顧問報告，城規會就是我們唯一的依靠。我們懇請 貴會委員在 11 月 20 日審議時，**展現真正的把關者風骨，正視 1,584 份強烈反對的民意，堅決否決 A/YL-MP/417 號申請**，為我們守護最後的家園，還加州花園和加州豪園居民一個公道！

謝謝。

姓名：KH Mok
地址：[redacted]
電話：[redacted]
日期：25/10/2026

Sent from my iPhone

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

1834 附件

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 23:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 【重要補充申述】強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417

類別: Internet Email

致城市規劃委員會秘書處及全體委員：

我是元朗加州花園 的居民。本人早前已就規劃申請編號 **A/YL-MP/417**（加州花園廣場擬議改建安老院）提交反對意見。因應申請人最新向 貴會提交之公眾意見回應表（Attachment 2），本人在詳細審閱其內容後，認為申請人通篇以脫離現實的理論，公然無視 1,584 份強烈民意。本人特此在截止前提交**「補充反對申述」**，點對點踢爆其技術謊言：

一、 駁斥回應項目 4：自爆強奪黃金舖位，竟傲慢要求居民開車10分鐘去買菜

申請人首度披露改建涉及商場地下 **G1-G3 及 G5-G8 號黃金舖位**。令人憤怒的是，申請人竟在正式法律文件上，要求原本下樓步行即可購買日用品的長者及家庭主婦，**開車 10 分鐘**前往其他隔離屋苑（如爾巒、瀧珀）購物。這徹底暴露了改建將永久剝奪本社區萬名居民唯一的民生核心配套。申請人近年涉嫌在商場採取不續約、苛刻招租的手段人為製造商場蕭條，如今再藉詞改建牟利，行為極其自私，城規會絕不能助長此等扼殺屋苑配套的惡性先例。

二、 駁斥回應項目 9：荒謬宣稱救護車「不常開警號」，拿居民精神健康開玩笑

面對緊急車輛對緊鄰住宅（Sunflower Path 太陽花徑，距離僅 12 米）帶來的噪音和閃燈滋擾，申請人竟然荒謬地在報告中承諾「緊急車輛營運時不需要一直開啟警號」，指預期頻率極低。這完全違背基本常識！救護車接載體弱長者是一刻值千金的緊急救援，是否開啟警號及閃燈完全取決於救護人員的專業判斷與法例要求。90 個床位的院舍勢必帶來高頻率的救護車進出，狹窄街道產生的聲音迴響和深夜閃燈，將對 12 米近距離的居民造成不可承受的精神睡眠噩夢。

三、 駁斥回應項目 5 & 6：承認完全不新增車位，強行與零售「強奪」公共資源

報告承認改建項目**完全沒有任何新增的停車位或上落客貨位**，要與剩餘商舖「共享」現有 207 個車位。**最無可推翻的現場實況是：該商場現時已常因日常車流導致嚴重違泊、路面癱瘓，警方近期更頻繁出動到上址進行「抄牌」執法！** 申請人在不增加任何交通配套的情況下，硬生生引入大量探訪家屬、32 名員工及醫療物流車去搶奪本已飽和的公共車位，只會令當地的违泊及交通癱瘓災難全面失控。

四、 駁斥項目 3 & 12：錯配選址（Wrong Location），假借安老政策強行闖關

居民絕對支持政府的安老買位政策，但大財團不能假借公益之名，行「將利益私有化，將交通、排污、消防風險公眾化」之實。新鴻基不肯動用自己的發展儲備農地，反而選擇在一個遠離急症醫院、道路單線雙程、缺乏完善無障礙斜道（項目1.6）的封閉住宅區內割肉改建，完全是為了節省商業成本。渠務署已表明其污水評估不合規（項目 4.1），地政總署亦表明不保證批准地契豁免（項目 7.4），鐵證此選址根本完全不適合設立院舍。

總結：促請城規會捍衛規劃公義，堅決否決申請

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

大財團利用弱勢老人家作為擋箭牌，試圖欺騙 貴會委員，其目的是為了獲得政府「買位」的穩定暴利。本人懇請 貴會委員在 11 月 20 日審議時，**看穿申請人這份公眾回應表中的文字偽術，尊重 1,584 份巨大的強烈反對民意，堅決否決 A/YL-MP/417 號申請**，還居民一個公道！

謝謝。

反對人資料：

姓名：K H Mok

聯絡電話 [redacted]

通訊地址 [redacted]

日期：2026 年 10 月 26 日

Sent from my iPhone

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

tpbpd/PLAND 1835

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月25日星期日 15:25
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Fwd: (Re-sent) Application No. A/YL-MP/417
附件: 掃描全能王 13-10-2026 18.28.pdf

類別: Internet Email

This is a re- sent duevto unsucessful delivery before. Thank you for your attention.

---------- Forwarded message ---------
寄件者：[redacted]
Date: 2026 年 10 月 13 日週二 下午 6:37
Subject: Application No. A/YL-MP/417
To: <tpbd@pland.gov.hk>

Please file my comment to the application.

1835

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Appendix I as attached.

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment CHAN SIN MAN 陳倩雯
簽署 Signature _____ 日期 Date 13/10/2026

拇指全能王 創建

Appendix I

規劃申請編號 A/YL-MP/417

致：城市規劃委員會秘書

關於：反對就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提交進一步資料（2026 年 9 月 29 日遞交之經修訂文件）

本人為加州業權人，現就申請人於 2026 年 9 月 29 日提交的進一步補充文件（包括經修訂的交通評估報告及污水影響評估），提出**強烈反對**如下：

1. 反對經修訂後 TRR 避車處上落客區（Lay-by Drop-off）的建議

經修訂後的避車處設計未能有效解決該處的交通負荷與安全隱患。報告並未提及擬議的避車處上落客貨區是加州花園日常車輛流量使用量最高的地段，該處是加州花園穿梭巴士上客區，現時經常有很多車輛停泊於此，目前該處的交通流量已達到飽和！每當有加州花園穿梭巴士停泊時，便會造成交通阻塞。本人極力反對申請人提出的 Lay-by 建議！以擬議院舍院友的年紀、身體狀況而言，實在無可避免帶動頻繁的醫療車隊、救護車輛出入，如將此處劃分成上落客貨區，勢必對已經擠得水泄不通的路段帶來更嚴重的交通擠塞，引致嚴重的車流倒灌問題，遺憾的是現時單線單程的加州大道在設計上沒法引流阻塞的交通，因而造成交通擠塞，大大剝削居民本應享有出入交通便利的權利！ 不耐煩的司機更會響安，帶來噪音滋擾，嚴重破壞屋苑長久以來享有的安寧！此外，接載院友出入小巴、救護車在該處停靠及進出時，將嚴重阻礙後方駕駛者的視線，大幅增加交通意外的風險，威脅區內居民及行人的出入安全。故此，相關的避車處上落客貨區（Lay-by Drop-off）的建議，只會衍生更嚴重的交通擠塞，必須剔除，絕不可取！

2. 反對 Revised SIA 及 TRR 建議使用現有公共污水渠、污水處理設施及加州大道之安排

申請人遞交的經修訂 SIA 及 TRR 報告中，提出了接駁並使用現有的公共污水渠、污水處理設施及加州大道的建議，然而**全篇報告隻字未提日後因該項目落成、污水量及車流量激增而衍生新增的維修、保養費用之分擔機制。**

現有的污水渠、污水處理設施、加州大道均由加州屋苑居民共同承擔維護。擬議項目一旦強行接入，必加速設施的損耗。申請人隻字未有提及明確承諾按比例分擔日後所有新增維修及翻新費用前，試圖**搭免費車**享用現有基建，並企圖將其營運成本費用負擔不公義地轉嫁給現有加州花園各持份者。因此，在未與加州花園業權人釐清費用分擔及簽署法律約束協議前，城規會應為小業主們把關，不應批准相關污水排放及使用加州大道的方案。

基於以上，本人強烈促請城市規劃委員會**否決**編號 A/YL-MP/417 的規劃申請。

反對人：陳倩雯

備註: 本人首輪諮詢已遞交反對書，為何仍未收到覆函通知？

日期：2026 年 10 月 13 日

掃描全能王 創建

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

tpbpd/PLAND 1836

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月24日星期六 16:21
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對規劃申請編號 A/YL-MP/417
附件: 反對意見呂洒溜2026.10.23.docx

類別: Internet Email

懇請城規會委員明察秋毫，否決是次申請。

呂洒溜
2026年10月23日

強烈反對新鴻基將加州花園商場改建為安老院的規劃申請（A/YL-MP/417）

致：城市規劃委員會

申述人： [呂洒溜]
日期： 2026 年 10 月 23 日

反對事項： 反對新鴻基地產（下稱「申請人」）就元朗加州花園廣場地下 G1 至 G3 及 G5 至 G8 號鋪位，改建為提供 90 個床位的私人安老院舍之規劃申請。

一、 前言

本人／本關注組為加州花園居民，現就上述申請（A/YL-MP/417）提出強烈反對。

申請人於上次申請撤回後重新提交，並向各政府部門進行諮詢。然而，綜觀規劃署、地政總署、環保署、渠務署、消防處及社會福利署等部門的書面回覆，各部門從未對是次申請給予任何正面肯定或背書，亦從未表示贊成。所有回覆均僅屬技術層面的「無進一步意見」或「留待日後審批」，本質上是將實質風險與監管責任推遲至發牌及建築圖則階段。申請人企圖將這種「技術性迴避」包裝成「社會認可」，實質是利用社會福利之名，處理其商場高空置率的商業資產。我們懇請城規會正視以下核心問題，否決是次申請。

二、 核心反對理由

1. 城規會勿淪為建築商獲利工具，安老院選址背離規劃原意

申請人聲稱項目「切合元朗區對社區設施的需求」，但數據顯示，加州花園廣場的空置率已從 2022 年的 8.9%急升至 2026 年 8 月的 28.3%。在零售市道疲弱、商場難以出租的情況下，申請人將空置鋪位改作安老院，本質上是將商業燙手山芋轉化為不受零售市道影響的長期穩定租金收入。

安老院舍應由政府或社福機構在合適的獨立用地或社區設施用地提供，而非硬生生植入一個私人住宅屋苑的商場內。城規會的職責是確保土地用途符合整體規劃意向及公眾利益，絕不應被發展商的商業計算牽着走。

2. 各部門從未「贊成」，技術性迴避不等於規劃認可

必須嚴正指出：各政府部門從未對是次申請表示贊成，亦從未給予任何正面肯定。 部門的書面回覆僅屬在其特定技術範疇內的「無進一步意見」，絕非對項目規劃適宜性的認可。大量關鍵問題被刻意迴避或推遲：

· 社會福利署僅表示「發牌階段再作詳細審批」，現階段根本無法確認安老院的設計與運作

能否符合法定發牌標準。
· 消防處要求申請人日後提交消防裝置圖則審批，即現時完全未確認舊商場的消防基底能否滿足安老院的高規格逃生要求。
· 規劃署承認安老院與對面民居僅相距約 12 米，私隱僅靠窗簾及樹木遮擋，對居民私隱的實質影響未作正面處理。
· 地政總署明確指出，該地段受地契限制，不得用作私人住宅以外用途，申請人須另行申請豁免書，且「絕不保證會批准」。

「無進一步意見」與「贊成」是兩回事。 部門沒有給予正面肯定，只反映申請人連最基本的技術方案都未提交，而非項目已獲各方認可。城規會絕不能將這種「技術性空白」誤讀為「沒有問題」，更不能以此作為批准的依據。

3. 從宏福苑火災中 4 個部門監管失職的官方結論，看舊商場改建安老院的審批風險

2026 年 10 月 22 日，大埔宏福苑火災獨立委員會向行政長官提交調查報告，點名房屋局獨立審查組（ICU）、屋宇署、消防處及勞工處四個政府部門失職，其中 ICU 責任最大。聽證會揭露的監管失效模式，與本次安老院申請所依賴的審批邏輯高度重合：

· 「無投訴不巡查」、依賴文件而非實地把關：ICU 被指「無收到投訴便不會巡查」，只依賴註冊檢驗人員提交的文件；即使文件照片已顯示後樓梯被開設「生口」，亦未主動跟進。屋宇署助理署長更在聽證會上承認，大火前對維修棚網「完全沒有進行實地抽驗」，監管僅依賴承建商提交的文件，主要「只看證書」。
· 巡查流於形式，關鍵設施從未被檢視：消防處在宏福苑大維修的 10 多個月內實地巡查 26 次，從未進入消防泵房查看，亦未了解警報系統被長期關閉的原因，導致電源總掣長期關閉、水缸乾涸 7 個月而未被察覺。
· 巡查前預先通知承建商：ICU 在非阻燃棚網問題上曾到場巡查，但預先通知承建商，令對方有空間「魚目混珠」。

這些並非個別人員的疏忽，而是審批與監管體系在多個節點上同時失效的官方結論。

將此教訓對照本次安老院申請，風險邏輯完全一致：申請人同樣以「日後會符合發牌要求」代替實質方案，消防處同樣將關鍵安全事項推給「日後提交圖則審批」，城規會同樣被要求以部門的「無進一步意見」作為批准前提。宏福苑火災的獨立調查報告已明確告訴我們：當審批依賴文件、巡查流於形式、部門之間互相以為對方會管的時候，安全是沒有保障的。 安老院的住客將是 90 名行動不便、疏散能力極低的體弱長者，火警時的逃生窗口遠小於一般住宅或商場。城規會若在消防、結構及逃生方案仍屬空白的情況下批出申請，等於將這批長者的生命安全，寄託於一個已被官方調查認定「四部門失職」的審批與監管體系之上。

4. 從「台日電梯」欠裝防火門框事件，看驗收標準本身把防火部件排除在外的制度性漏洞

宏福苑火災揭示的是巡查與執法環節的失效；近日「台日電梯」事件則揭示了更深一層的問題：驗收標準本身，就把防火部件排除在檢查範圍之外。

台日電梯（香港）在觀塘翠屏北邨、沙田博康邨更換 48 部升降機時，只安裝了耐火門，卻沒有安裝配套的耐火門框組件，卻報稱完工並取得安全證書。機電署其後的巡查發現，由台日負責的樓宇中，累計 338 幢存在同類問題，部分涉及向機電署提交虛假測試報告。這不是個別工人的疏忽，而是一家承辦商在大量工程中系統性地繞過防火要求。

關鍵在於，這一系統性缺失之所以能夠長期存在，是因為監管制度在設計上就沒有把防火部件納入驗收範圍：

· 准用證不涵蓋防火要求：機電署發出的升降機准用證，並不涵蓋防火要求；署方在發證前雖會巡查，但只看「較重要的部分」，不包括門框。換言之，即使承辦商不裝防火門框，理論上仍可合法取得准用證。
· 驗收依賴「誠信機制」，而非獨立核證：現行驗收高度依賴承辦商聘用的註冊工程師自行簽署驗收文件，署方礙於人手只作抽驗。測量師兼升降機及自動梯安全諮詢委員會成員指出，機電署發出准用證前毋須檢查防火部件，整個制度建立在「誠信」之上。
· 「煙骨」等防火組件未列入檢查細項：有工程師翻查過往檢查報告後發現，「煙骨」或消防門等防火組件並未列入現行的檢查細項中，防火組件根本不在日常核查的視野之內。
· 部門之間權責不清：准用證不涵蓋防火要求，而防火要求又來自《建築物消防安全守則》，究竟應由機電署還是屋宇署負責把關，至今沒有清晰答案，測量師公開促請部門釐清權責。

將這一制度性漏洞對照本次安老院申請，風險同樣直接：消防處在回覆中僅要求申請人「日後提交消防裝置圖則審批」，這與當年機電署「發證前不查防火部件」的邏輯如出一轍。如果連升降機耐火門框這種明確寫入消防守則的基本防火部件，都可以因為「不在檢查範圍內」而被系統性地漏裝並獲批，那麼一座舊商場改建為安老院後，其防火分隔、防煙門廊、耐火結構是否同樣會被「驗收標準不覆蓋」所吞噬？ 安老院的防火要求遠高於普通升降機，但審批所依賴的部門「無進一步意見」、申請人「日後會符合要求」的承諾，恰恰重複了同一套以文件代替實地核證、以誠信代替獨立檢驗的模式。城規會不應在消防及結構安全方案未經獨立第三方核證之前，批准一項關乎 90 名體弱長者逃生安全的申請。

5. 加州花園污水處理廠的負荷黑洞與數據誠信問題

申請人在排污影響評估中，僅以「污水經場內現有污水處理廠處理後排放」一句帶過，但從未公開該私人污水廠的設計處理量、實際日均處理量及剩餘容量。90 個床位、32 名員工（其中 3 人留宿）所產生的額外污水，將直接加重這座私人污水廠的負荷。在容量裕度不明的情況下，任何「影響極微」的結論均是空話。

更嚴重的是，根據渠務署及環保署揭露，申請人提交的《排污影響評估報告》存在多處低級錯誤：將餐飲業排污因子錯誤套用為「J11 社區、社會及個人服務」而非「J10 餐廳及酒店」；零售業員工人數申報錯誤（經修正後應為 181 人）；連排污調查是「展示現狀還是擬議情景」都未交代清楚。一份連基礎數據都弄錯的報告，如何令人信服其對額外污水負荷的估算？一旦污水廠超負荷導致異味溢散或污水溢出，首當其衝的正是加州花園居民及未來體弱長者。

6. 責任歸屬問題：一旦出事，誰來扶起責任？

綜合上述，是次申請存在多項根本性且未解決的問題：

· 地契違規：地政總署明確指出該地段不得用作私人住宅以外用途，申請人須另行申請豁免書並補地價，且強調「絕不保證會批准」。
· 消防與結構安全：消防裝置待審批，無障礙斜坡及走火通道設計留待日後圖則階段處理。而宏福苑火災的獨立調查已證明巡查與執法可以在多個節點上同時失效；「台日電梯」事件則進一步證明，驗收標準本身就可以把防火部件排除在外——即使承辦商依足程序提交文件、取得證書，防火門框仍可以從未被實質檢查。
· 環境與衛生：私人污水廠容量成謎，環評報告錯漏百出。

一旦安老院投入服務後因地契、消防、排污或結構問題出現事故，責任由誰承擔？ 是審批的城規會、發牌的社署、還是無力阻止的居民？在「台日電梯」事件中，涉事董事及工程師被警方以欺詐拘捕，但制度的漏洞並未因此修補。城規會不應在制度漏洞未堵塞之前，將 90 名長者的安全作為賭注。

7. 不要被發展商的「假慈悲」蒙騙，勿忽視整體居民的反感

申請人將項目包裝成「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」，實屬假慈悲。加州花園並非缺乏安老設施的舊區，區內安老服務應在合適地點提供。發展商利用社會需求為其商業行為開脫，卻從未正式諮詢居民。

居民的反感基於切實的生活影響：商場是居民購買日用品、外出用膳及社交聯誼的重要場所，改建為封閉式安老院將永久剝奪這些功能，並帶來私隱（僅距民居 12 米）、交通（緊急車輛及訪客車位僅預留 1 個）及環境衛生等連串問題。城規會在審批時必須充分考慮整體居民意見，絕不能以技術部門的「無進一步意見」作為批准的唯一依據。

三、 總結與訴求

綜合以上分析，本人／本關注組懇請城規會：

1. 正視地契違規問題：在申請人未取得地政總署豁免書批准前，申請根本不具備合法基礎，應予否決；
2. 指令申請人公開污水廠容量數據：要求獨立第三方核實加州花園污水處理廠的剩餘容量，並重新提交如實反映安老院排污負荷的評估報告；
3. 要求申請人全面回應居民訴求：包括私隱、交通、消防及無障礙設施的具體設計方案，而非留待日後處理；
4. 汲取宏福苑火災中 4 個部門監管失職的教訓：在消防、結構及逃生安全方案未經獨立第三方核證之前，不應批准是次規劃申請，以免將 90 名長者的生命安全寄託於一個已被官方調查認定存在系統性監管缺失的審批體系之上；
5. 正視「台日電梯」事件暴露的驗收標準漏洞：現行升降機准用證不涵蓋防火要求、防火組件不在檢查細項之內、驗收依賴誠信機制而非獨立核證。城規會應要求申請人就安老院的防火分隔、防煙門廊及耐火結構提交經獨立第三方實地核證的方案，而非僅以「日後提交圖則審批」了事；
6. 否決是次申請：在申請人未能解決上述根本問題之前，城規會應以保障居民及未來長者

安全為首要考慮，否決將加州花園商場改建為安老院的申請。

懇請城規會委員明察秋毫，否決是次申請。

呂洒溜
2026 年 10 月 23 日

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

1837

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月24日星期六 16:19
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 懇請城規會否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）

類別: Internet Email

本人懇請城規會否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417），以維持社區原有規劃、保障居民免受排污及交通危機威脅、維持交通順暢與居民生活秩序。

遞交人（業主）：黃偉鴻

日期：2026年10月24日

1838

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 簡明恒

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 22 日

1839

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 簡嘉其

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 22 日

1840

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 周琨玉

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: C.C.

日期: 2026 年 10 月 22 日

1841

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 簡嘉芝

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: Kan

日期: 2026 年 10 月 22 日

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

tpbpd/PLAND 1842 to 1868

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 17:06
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 2026.10.26 - 30封.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上30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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: 劉曉彬

簽署:

電話: [redacted]

日期: 19/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有實素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Chen Jinger

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 24-10-2026

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

參考編號 Reference Number:	261025-145010-09493
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/10/2026 14:50:10
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Chen Jinger

意見詳情 Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處

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

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

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

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

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

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

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

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

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: Tse Yin Chung

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 24-10-2026

1844 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: 261025-145954-34518

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/10/2026 14:59:54

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

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

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處

本人謝曜聰现就規劃許可申請編號A/YL-MP/417（元朗加州花園商場地下G1-G3及G5-G8鋪位，擬改建為安老院），提交獨立個人反對申述。

本人知悉加州豪園B期業主委員會已提交集體反對書，本函為本人獨立撰寫之意見，並非抄錄團體文件，特此補充個人切身居住顧慮，懇請貴會獨立接納及審核。

本人於本區居住多年，加州花園商場是周邊低密度住宅群最重要、最核心的民生配套，數千戶居民日常購物、餐飲、藥物採購皆依賴該商場。現時商場周邊車位、通道已長期飽和，若批准設立安老院，將對社區環境、住戶安全及生活品質造成永久性負面影響，本人堅決反對是次申請，詳細理由如下：

一、交通負荷超飽和，衍生嚴重道路安全及成本不公問題

現時商場落客區及行車通道空間狹窄，放學及假日時段經常塞車、車輛輪候調頭。安老院營運後，長者接送車、救護車、物資車將日夜頻繁進出，大幅加劇擠塞。本區大量學童及行人往來，車流激增將顯著提升交通意外風險。與此同時，加州大道維修費用全數由屋苑業主攤分，安老院重型車流會加速路面耗損，變相由居民承擔額外公共開支，極不公平。

二、違反發展商原有售樓規劃承諾，剝削居民應有社區配套

當年加州花園及加州豪園開售時，發展商明確承諾此為自給自足綜合住宅社區，規劃包含商場商铺、幼稚園、住客會所等完整生活配套，亦是大量業主當初置業的核心原因。今次將商場核心鋪位改作安老院，等同推翻原有社區規劃，剝削居民原本擁有的民生設施權益，嚴重損害業主置業合理期望。

三、蠶食民生商铺，偏離商場原始規劃用途

該地段規劃原意為社區商業配套，服務街坊日常所需。如今將地下核心位置改作福利設施，會直接壓縮超市、餐飲、藥房等民生店鋪空間，令本區居民生活便利性大幅下降，完全違背城規會最初的土地用途規劃理念。

四、消防疏散存在嚴重隱患，先天場地不適合設立安老院

商場為開放式公眾人流場地，而安老院院友大多行動不便、需人協助。一旦發生火警或突發事故，快速疏散的普通市民，將與行動緩慢的長者共用通道，必造成人流衝突、擠塞甚至踩踏危險，存在無法化解的公共安全漏洞。

五、大量外來人流進駐，破壞社區治安與私隱

安老院服務對象不限本區居民，日後會有大量外來家屬、員工、醫療人員頻繁出入。商場與屋苑貫通、無獨立隔離管控，外來人流隨意穿梭，大幅增加盜竊、陌生人士遊盪等治安風險，直接破壞屋苑長久以來安全寧靜的居住環境。

六、衛生及噪音滋扰長期影響居民生活

安老院會持續產生醫療廢物、污水及異味，而商場排污及垃圾系統並非為福利設施設計，極易滋生衛生問題。同時救護車日夜出入、大型機組設備運作噪音，將長期滋擾附近住戶休息。

七、土地用途不匹配，破壞低密度住宅社區質素

本區定位為優質低密度住宅區，商業、居住環境單純。高密度安老院進駐會造成用途衝突，徹底改變社區整體居住格調與環境質素。

個人實際居住觀察

本人經常攜同子女於商場周邊活動，深知現時路面已非常擁擠。一旦安老院落成，車流、外來人流雙重增加，孩童出入安全堪憂，民生商铺被取代亦直接降低居住品質，嚴重影響全體住戶生活權益。

結語

是次安老院申請將為本區帶來交通、治安、消防、衛生、配套毀壞等不可逆負面影響，嚴重損害居民居住權益。懇請城規會否決是次申請，保障元朗加州花園、加州豪園整體社區環境及居民福祉。

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

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

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

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

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

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

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

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

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

姓名: Tang Wing Shun

簽署:

電話: [redacted]

日期: 24-10-2026

1845 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: 261025-145516-03359

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/10/2026 14:55:16

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

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Tang Wing Shun

意見詳情
Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處

本人_____，现就規劃許可申請編號A/YL-MP/417（元朗加州花園商場擬設安老院）提交獨立個人反對申述。本人並非本屋苑常住住戶，但長期每星期多次到訪加州花園，協助子女照顧年幼孩童，日常頻密使用商場購物、休憩及屋苑公共空間，對區內環境、人流、交通狀況極為熟悉。本函為本人真實獨立感受，不屬任何團體模板意見，懇請貴會獨立考量。

加州花園、加州豪園向以家庭友善、環境寧靜、配套完整聞名。發展商當初規劃時，明確承諾提供完善商場商铺、幼稚園、會所等民生設施，打造適合育兒與安居的純住宅社區，亦是區內數千戶家庭安心定居的重要原因。今次將商場最核心的地下鋪位改劃為安老院，直接推翻原有社區規劃理念，背離當初售樓配套承諾，剝奪居民及常到訪使用者應享的完整生活配套權益。

本人經常在放學時段及周末帶同孫兒於商場周邊活動，現時路面人流、車流已相當緊張，行人路及落客空間非常有限。若安老院正式營運，大量外來接送車、救護車、職員車輛日夜進駐，必會令本區交通超出負荷。孩童出入玩耍、長者步行購物的安全風險大幅增加，對家庭使用者構成直接威脅。

治安層面影響尤為深遠，安老院屬對外開放福利設施，大量非本區居民的家屬、員工、外判服務人員會自由進出商場及屋苑範圍。本屋苑屬開放式設計，沒有獨立閘口及隔離通道，保安無法有效核查大量流動外來人士，將直接破壞多年來穩定、單純、低治安風險的居住環境，大幅降低住戶及到訪人士的安全感。

環境衛生方面，商場基建設施只適用一般商業經營，無法承擔安老院的醫療廢物處理、大量污水排放需求，長遠容易累積異味、滋生蟲患，產生持續公共衛生隱憂。同時院舍大型空調、通風機組長期運作，加上車輛進出噪音，會徹底破壞原本寧靜的居住及休憩

氛圍。

消防安全方面，開放商場人流雜且流動性高，一旦發生火警或突發事故，行動敏捷的市民與行動不便的長者院友共用疏散通道，必出現嚴重擠塞、人流對沖，存在無法化解的致命安全隱憂。

商場民生鋪位被壓縮後，便民商店陸續退場，不僅影響常住居民，亦會令本人這類高頻到訪者的日常購物、生活起居變得極為不便，大幅降低社區生活品質。

綜合本人長期實際觀察，安老院進駐會徹底改變本區低密度家庭住宅的屬性，帶來長遠且不可逆的負面影響。本人堅決反對是次規劃申請，懇請城規會否決該申請，保障區內家庭、孩童及公眾使用者的居住安全與生活權益。

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Tse Chun Ling

簽署:

電話: [redacted]

日期: 24-10-2026

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261025-144554-01756
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/10/2026 14:45:54
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Tse Chun Ling

意見詳情 Details of the Comment :

致：城市規劃委員會秘書處

本人謝俊寧，现就規劃申請編號A/YL-MP/417（元朗加州花園商場地下鋪位擬改建安老院）提交獨立反對意見。本人並非本屋苑住戶，但每星期多次恆常到訪加州花園探訪子女、陪伴孫兒，長期使用區內商場、道路及公共設施，屬本社區高頻使用者。本函為本人獨立意見，並非抄錄業主委員會或其他團體文件，懇請貴會獨立接納審核。

當年發展商規劃加州花園及加州豪園住宅群時，明確對外承諾為配套完善的大型家庭社區，包含商場民生鋪位、幼稚園、住客會所等生活設施，以宜居、寧靜、配套齊全作為核心規劃亮點。居民當初選擇在此定居，亦是基於完整的社區生活配套規劃。惟今次申請擬將商場地下核心鋪位改作高密度安老院，完全偏離原始規劃及售樓承諾，嚴重損害居民及長期使用者的合理居住期望。

本人長期到訪，清楚知悉現時商場周邊道路、落客區、行人通道已長期飽和，放學及假日人流車流異常密集，經常出現車輛輪候、調頭擠塞情況。一旦安老院落成營運，長者接送車、非緊急醫療車、救護車、物資運送車輛將日夜頻繁進出，大幅加重本區已超負荷的交通壓力。區內大量學童及行人往來，額外車流必將顯著提升道路安全風險。與此同時，頻繁重型車輛會加速路面耗損，屋苑道路維修成本由全體業主攤分，變相讓居民承擔安老院帶來的額外開支，極不合理。

治安方面，安老院服務對象不限本區居民，日後會有大量外來家屬、院舍員工、醫療外判人員持續進出。商場與屋苑公共區域互通、無獨立分隔管控，大量陌生外來人流自由穿梭，會大幅加重保安管控壓力，增加閒人遊盪、治安隱憂，直接破壞原本單純安全的社區環境，對攜同孩童出入的家庭及長者極為不利。

衛生與環境方面，商場排污、垃圾收集系統均按商業民生用途設計，並不符合安老院福利設施標準。院舍日常產生的醫療廢物、感染性垃圾及大量生活污水，容易滋生異味、

蚊蟲及衛生問題。加上機組設備、日夜車輛引擎及潛在警號噪音，會長期滋擾社區寧靜環境。

消防安全隱憂亦無法忽視，開放式商場人流流動快速，一旦發生突發事故，普通市民疏散人流與行動不便的長者院友共用有限通道，必造成人流衝突、擠塞混亂，存在嚴重安全漏洞。

除此之外，核心商場鋪位被安老院佔用，會直接壓縮超市、餐飲、藥房等民生店鋪空間，逐漸導致便民設施流失。本人每次到訪購物、陪伴孫兒活動均會受到直接影響，大幅降低生活便利度。

本區定位為低密度純住宅家庭社區，高密度安老院與原有社區格調、規劃用途完全不匹配，會為區內帶來交通、治安、衛生、安全及配套流失等不可逆負面影響。本人堅決反對是次申請，懇請城規會予以否決，保障社區原有宜居環境及公眾使用者權益。

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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 YIN KAM SHIRLEY

簽署:

電話: [redacted]

日期: 26.10.26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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 SHING HIN

簽署:

電話: [redacted]

日期: 26.1.26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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 KA CHUEN

簽署:

電話: [redacted]

日期: 26.6.26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈強反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次勉強提出嚴正反對。

一、交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、優性居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批准申請人將安老院設入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: KUNG SAU WAI

簽署: 龔秀慧

電話: [redacted]

日期: 29/10/2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 梁藝珍

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 22-10-2026

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有實素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 官韻瑤

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 22-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 歐陽兆祺

簽署: 歐陽

電話: [redacted]

日期: 22 - 10 - 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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 郭宏浩

簽署:

電話:

日期: 23/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 郭太

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 22/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 郭生

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 22-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Janet Kwok

簽署: JK

電話: [redacted]

日期: 22/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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 L C

簽署:

電話: [redacted]

日期: 24/10/26

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設[redacted]

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: O. K. Leung

簽署: Leung

電話: [redacted]

日期: 24-10-26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Li C.H

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 24/10/26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: S. Li

簽署: [redacted]

電話:

日期: 21-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 陳偉珍

簽署: 陳偉珍

電話: [redacted]

日期: 28/10/2025

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 陳宗南

簽署: 陳宗南

電話: [redacted]

日期: 28/10/2026

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-G[redacted]

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 鄭文福

簽署:

電話: [redacted]

日期: 25-10-26

1865

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：袁炳垣
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：

簽署：
日期：2026 年 10 月 20 日

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取**「留待日後詳細設計階段再處理」**的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：謝[redacted]
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：[redacted]

簽署：
日期：2026 年 10 月 20 日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 袁仲豪

簽署:

電話: [redacted]

日期: 19 - 10 - 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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 姚浩琛

簽署:

電話: [redacted]

日期: 19-10-2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential

tpbpd/PLAND 1863 to 1900

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 17:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 2026.10.26 - 41封.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 41 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.

****

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 張景虹

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 23 日

1863 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 源景虹

簽署 Signature J. Yuen. 日期 Date 23/10/2026

根據申請人提供的 Figure 1.2 Layout of RCHE

就申請人提交的加州花園商場安老院項目圖則（Figure 1.2 Layout of RCHE）及相關申請文件，我方經對照 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則及環保相關規範核查後，發現整體規劃存在多項嚴重違規及忽視長者健康、居民權益的核心問題，現逐項列明如下：

一、衛生設施數量嚴重不足，違反法定標準

根據社會福利署 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.2.3(b)條明確規定，每 6 名住客須配置 1 個廁所，當中至少三分之一為殘疾人士專用廁所。按本項目 90 名住客的規模計算，法定最低廁所配置數量應為 15 個，當中不少於 5 個為殘疾人士廁所。惟申請人提交的圖則僅設有 7 個連浴室的廁所加 1 個殘疾人士廁所，數量遠遠未達法定要求。長者普遍行動不便，部分更有如廁緊急的身體狀況，廁所數量不足勢必導致長者輪候如廁，嚴重剝奪長者的基本生活生存權益，完全不符合安老院的基本服務要求。

二、廁所布局嚴重違規，漠視行動不便長者需求

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.4 暢通易達條文及 7.2.4 通風相關規定，暢通易達廁所必須設置在客房周邊 30 秒步行可達的範圍內，連接通道不得被任何傢俱、餐桌等雜物阻擋。但申請圖則顯示所有廁所全部集中在安老院的邊緣角落，遠離絕大部分床位，距離最遠的床位超過 20 米，行動不便甚至依賴輪椅移動的長者根本無法在規定時間內抵達，完全沒有考慮長者的日常如廁實際需求，相關設計完全不符合暢通易達的強制性要求。

三、廢氣通風設計完全違規，將造成長期氣味滋擾

1. 根據 2024 年新版《安老院實務守則》7.2.4(c)條明確要求，所有廁所、污物室的抽氣口，不得在面向居民或住客房間窗戶的 5 米範圍以內。
2. 同時結合 2024 年新版規範及環保署相關指引要求，安老院廁所、污物室、廚房的抽氣口如果 20 米範圍內有民居，必須提交正式的氣味影響評估（Odour Assessment）報告。

本項目擬選址地點與旁邊雅仕居屋苑的直線距離僅有 13 米，雙方建築高度基本一致，安老院的抽氣煙囪更處於雅仕居的上風位置，在香港常見盛行風的影響下，氣味對民居的影響程度甚至遠超過下風位 5 米的範圍。法規訂明的 5 米是絕對禁止的紅線距離，絕非豁免氣味評估的安全距離。若強行按現有設計運作，雅仕居居民長期被迫接觸糞尿異味，長期飽受精神困擾，勢必誘發多種身體不適及疾病，相關做法『極不人道』，嚴重損害附近居民的身心健康。

四、污物室及潔污分流系統全面違反感染控制要求

對照 2024 年新版《安老院實務守則》第 13 章 13.4-13.6 的感染控制相關規定：

1. 13.5.1 明確要求必須設置獨立專用污物室，不得使用廁所、浴室兼任污物處理功能；
2. 13.5.2 訂明污物室不得與廚房、洗衣房、食物儲存區、藥房直接相通或者相鄰，污物室門口不得朝向上述潔淨區域；
3. 13.5.4 規定污物室、廁所、浴室必須配置獨立的機械抽氣系統直接排至室外，抽氣口 5 米範圍內不得有任何窗戶，也不得直接面向民居，廚房則必須配置完全獨立的另一套抽氣系統；

4. 13.6 進一步要求潔淨區（廚房）與污物區（廁所、污物室）的排水管道必須完全分開鋪設，嚴禁共用，避免污水倒灌進入廚房等食物處理區域。

但申請人提交的 Figure 1.2 圖則完全違反上述所有強制性規定：規劃中廚房、洗衣房、浴室/廁所僅一牆之隔直接毗鄰，完全沒有設置實體分隔和獨立的專用通道，依賴輪椅出行的長者需要橫穿飯堂才能抵達廁所，徹底違反「潔污分流」的核心感染控制原則。

回顧新冠疫情期間大量安老院出現聚集感染、長者不幸離世的慘痛教訓，正是因為這類廚房與污區直接毗鄰的不合格設計，**申請人對此類嚴重風險隻字不提**，刻意隱瞞規劃缺陷，企圖繞過 2024 年新版守則針對感染控制新增的嚴格要求蒙混過關。

五、院舍天然採光通風不符合強制標準，選址存在先天性噪音風險

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 5 章 5.2 處所規定，以及《建築物（規劃）規例》第 30、35 條的強制要求：

1. 安老院每一間睡房必須設有天然採光窗，玻璃窗面積不得小於房間地面面積的 1/10；不得使用全密封死窗，窗戶的可開啟部分面積不得小於房間地面面積的 1/20，用作天然通風用途；

2. 不得使用全密閉死窗搭配全冷氣系統替代天然通風，除非事先取得屋宇署及消防處的特別豁免，否則安老院牌照科絕不會批核沒有可開啟窗戶的房間用作床位——相關要求的核心目的是保障院舍內的新鮮空氣供應，防範傳染病傳播，因此安老院的窗戶必須具備正常開啟的條件。

但本項目**選址存在完全無法通過後天改造彌補的先天性缺陷**：院舍前方距離行車道路僅有 10 米，只要窗戶開啟就會直接承受交通噪音滋擾；同時本項目位於**加州花園與加州豪園**兩個大型養寵物屋苑的中間地帶，是居民日常遛狗、活動的必經區域，商場內本身就設有兩間寵物美容店，屋苑內絕大部分寵物狗都會途經安老院周邊區域，狗隻吠叫屬於難以避免的常見狀況。

根據環保署的相關標準，狗吠屬於「鄰里噪音/動物噪音」，以 Lmax 最大聲級作為管控指標，13 米距離下狗隻一次吠叫的瞬間聲音可達 80-90dB(A)，即便平均噪音數值符合要求，間歇性的高聲量吠叫在夜間極易驚醒淺眠的長者。

而社會福利署安老院發牌的核心前提之一就是選址必須位於環境寧靜的區域，長者普遍對聲音極度敏感，當前選址的先天性噪音風險完全沒有合理解決方案，根本不符合安老院的選址基本要求。

更值得關注的是，近期香港先後發生多起震撼社會的狗隻襲擊致死事件，院舍內大量長者行動不便、需要依賴輪椅出行，幾乎沒有自救能力，一旦發生狗隻闖入院舍周邊甚至院內的突發事件，後果不堪設想，上月該屋苑才剛剛發生狗隻咬傷居民的意外，相關風險真實存在且極為突出。

六、噪音評估存在根本性遺漏，數據完全不具備公信力

根據《香港規劃標準與準則》第 9 章以及社會福利署相關規範 13.11 條的要求，安老院的噪音管控必須覆蓋「外對內、內對外」兩個雙向維度，但申請人提交的噪音評估報告僅片面評估外部環境對院舍內長者的噪音影響，完全沒有按照城規會的強制要求，評估安老院自身運作產生的

噪音對距離僅 13 米的**雅仕居**居民的影響：包括安老院新增的所有室外機電設備、廁所與廚房抽氣系統、抽油煙系統、救護車及服務車輛往來運行、洗衣設備運作、污物處理作業等環節產生的所有噪音影響，這種評估方向的根本性缺失，完全無視周邊居民的合法權益，行為極度不負責任。

與此同時，申請人提交的報告中提及的「現今交通流量為 230 至 270 veh/hr」的數據完全沒有任何說明：既沒有標明數據採集的時間是早高峰、午間、晚間還是深夜，也沒有說明數據是繁忙時段數據、非繁忙時段數據、全日平均值還是隨機抽樣的短時平均值，整份報告沒有任何公信力第三方機構的采樣證明，也沒有運輸署出具的認可佐證文件，完全不具備基本的技術可信度，根本無法作為規劃審批的有效依據。

綜合上所述，本安老院申請項目從基礎佈局、衛生設施、通風系統、感染控制設計到選址合理性、環境影響評估，全面違反 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則的多項強制性規定，既無法保障院舍內長者的基本健康權益與生活質素，也會嚴重損害周邊大量居民的居住環境權益。

我方鄭重要求申請人全面補充符合規範要求的雙向噪音影響評估、完整氣味影響評估，重新按照 2024 年新版守則的所有要求調整整體布局規劃後，再重新提交完整合規的申請文件，也懇請城規會及社會福利署謹慎考量上述所有核心問題，嚴格把關本次安老院項目的規劃申請，保障長者與周邊居民的雙方合法權益。

根據 Figure 1.2

就擬議安老院舍（RCHE）的規劃申請，我們依據相關圖則及現場實況提出以下意見：

該申請項目的總面積為 973.8 平方米，全部均為室內空間，完全沒有配置專屬的戶外活動區域。長者若需要到戶外曬太陽、開展復康運動，或是有親友前來一同外出散步，踏出安老院範圍即為停車場及車輛上落客停泊區，院舍後方連接加州花園商場私家路，該區域不僅違反地契訂明的停車場用途，往來頻繁的車流對於行動不便、反應遲緩的長者而言構成極大的安全隱患，一旦在車來車往的環境中發生意外，相關安全責任根本無從歸屬。

儘管目前本港尚未強制規定安老院舍必須設置戶外活動空間，但根據《香港規劃標準與準則》第三章的明確要求，社會福利設施應當為服務使用者提供充足的康樂及休憩空間。

社會福利署開展安老服務一直恪守**『敬老、愛老、護老』**兩大核心原則，以及「老有所屬、老有所養、老有所為」的十二字使命，而政府安老政策的核心方向是**『居家安老為本，院舍照顧為後援』**，目標是讓長者在熟悉的社區環境中，過得有尊嚴、有生活品質，同時維持正常的社交生活。

但本次申請人完全**『本末倒置』**，將安老院舍設置在加州花園的住宅商場之中，無論從空間配置、環境安全還是服務理念層面，都完全不符合上述安老服務的核心要求。

申請人將長者局限在密閉的商場空間內，把長者困在私人屋苑的購物場所而非專門的社區服務設施裡，連曬太陽這種最基本的生活需求都淪為奢望，更讓長者完全失去正常的社交環境。該商場三面環繞通行車輛的道路，剩餘一側更是貨物起卸及垃圾處理區域，將長者安置在此類環境中生活，根本體現不出以人為本的服務原則，完全不符合安老服務的人道關懷要求。

在此懇請社會福利署及城市規劃委員會慎重審議本次申請，充分關注長者的基本生活與安全需求，否決該項不符合安老服務核心原則的規劃申請。

1870

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 張春振

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 23 日

1870 附加

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Yuan Fen Zhen

簽署: Yuan FZ

電話: [redacted]

日期: 23/10/2026

1870 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 源奎振
簽署 Signature 日期 Date 23/10/2026

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

申請人擬於訪客停車場範圍內，強行佔用 33 個車位、1 個專用上下客位及 1 個專用上下貨位，以供安老院舍的復康巴士、物資車輛及救護車等專用，此舉改建不僅違反地契及大廈公契的原有規劃意向。

根據地契條款，加州花園商場為商業用途，訪客停車場僅供購物及訪客使用。根據加州花園公契（DMC）第 3 章，『雅仕居』日葵徑屬私家路，為公共區域（common area），居民享有通行權利（right of way）；目前申請人既未取得業主同意，亦從未諮詢業主意見。

此外，申請人並未獲得地政總署許可，亦未申請契約修訂或豁免書（waiver），即擬於私家路上改建路口並規劃專用車位，此舉極為不當。此行為更嚴重削減了屋苑居民及商場顧客可使用的車位與道路空間。加州花園及加州豪園合共約 1500 戶，屬低密度住宅，居民日常依賴該停車場停泊車輛，前往加州花園商場購買生活用品，現狀將極度影響居民日常生活。

再者，專用上下客位距離『雅仕居』僅 13 米，申請人從未就該設施對『雅仕居』居民的影響進行交通評估、噪音評估及空氣質素評估。

根據《交通影響評估技術備忘錄》（Technical Note for Traffic Impact）所列標準：

- 早上繁忙時間（AM Peak）：08:15 - 09:15
- 傍晚繁忙時間（PM Peak）：17:30 - 18:30
  安老院舍出行率（Trip Rate for RCHE）：0.022 輛 veh/bed/hour
  報告中，每小時每張床位的出行率採用了極低的標準 0.022。
- 0.022 × 90 床位 = 1.98

即估算 90 張床位的安老院於繁忙時間僅產生 2 架次車流量。
請注意：2 架次指每小時安老院僅產生 2 趟車流，即 1 架進入、1 架離開。

對此數據，我們存在極度質疑：

1. 若如報告所述，每小時僅有 2 架車（0.022）對交通無影響，為何仍需規劃佔用 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣？本身規劃佔用的 33 個車位所產生的車流量去了哪裡？單以每小時 1 架車進出、33 個車位計算，已接近 70 架次，尚未計算星期六、日及公眾假期的探訪高峰時段。

2. 此外，員工分為 3 更上下班，包括廚房工、洗衣工、清潔工、護士、社工、醫生、保安等人員，總員工數量約數十人。加州花園商場並無公共交通工具直達，若搭乘巴士或小巴，下車後露天步行最少需 11 分鐘，尚未計算天氣因素，可見加州花園商場屬偏遠地區。因此，員工駕車上下班是最便捷的交通方式。

3. 報告中亦未提及 90 個床位所需的救護車、物資車、復康巴士、醫療車等每小時的具體流量。

4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。

按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：

90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。

真實情況：

現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通造成嚴重影響。

申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。

促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。

此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。

目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。

而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有獨立門口及救護車位。

現擬建的安老院位於『加州花園商場』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。

報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。

申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2 的中位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。

根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。

報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure 2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180_v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。

根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。

未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。

申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61 分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。

申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。

顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。

懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則

計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：

1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 p：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射

CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：

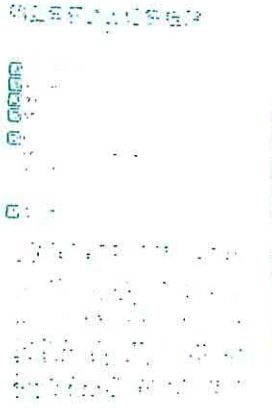
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效起，

立法會通過該條例的同時，環保署發布的《技術備忘錄》（Technical Memorandum）附錄 5 已明確列出相關要求；2000 年後進一步加強，環保署於 2002 年發布的《道路交通噪音評估指引》亦多次重申，若 TIA 未取得運輸署認可（TD endorsement），環保署可「退件不予審批」。

此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採用 CRTN 標準，以上並非新規定。

法例要求為評估前須完成數據認可，而非評估後補辦。
環保署附錄 5 第 2(c)段原文：
The traffic forecast for the assessment shall be endorsed by the Commissioner for Transport before the assessment is carried out.
EIAO-TM 附錄 12 第 4.1 段：
The traffic data to be used in the noise assessment shall be agreed with Transport Department prior to the assessment.
《運輸策劃及設計手冊》第 1 卷第 3 章（Transport Planning and Design Manual, Volume 1, Chapter 3）規定：
任何交通影響評估及其相關噪音評估所採用的交通流量，必須為運輸署已認可的交通流量。
因此，根據 EIAO-TM 附錄 5 第 2(c)段及附錄 12 第 4.1 段，道路噪音評估所用的交通預測數據，須於評估開展前（prior to the assessment）獲運輸署署長認可（endorsed）。
附件 A：法例依據（交通數據須預先獲認可）(附件圖片 P02)
目前申請人的流程本末倒置，不符合法例要求。
參考資料：epd.gov.hk
懇請城規會、運輸署、環保署及各政府部門以嚴謹態度，審查申請人提交的所有文件、資料及報告。
正確流程應為：原始點算表 → 取得運輸署認可（TD endorsement）→ 開展 TIA → 採用 TIA 中的車流量進行 CRTN 噪音計算。



(附件圖片 P01)



(附件圖片 P02)

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Lorna Tsui

簽署: L Tsui

電話: [redacted]

日期: 23/10/2026

1871 附加

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Lorna Tsui

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 23 日

1871 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Lorna Tsui

簽署 Signature L Tsui 日期 Date 23/10/2026

Appendix 03

Responses to Page1/1.2, Page 11/7.2-7.4 and Attachment 2 Clause 2 and 9 :

對 Page 1/1.2、Page 11/7.2-7.4 以及附件二第 2 條和第 9 條的回應如下:

申請人在(Attachment 2 附件二) 第 2 條承認編號 4750 的地段登記冊（Lot 4750 RP）屬私人住宅地契，但 Ten Choice 是唯一業主，完全對 PSTP 係共用設施這件事避而不談。Ten Choice 聲稱自己是唯一業主，只強調自己有權申請，意圖規避大廈公契要求 100%業主同意的規定，而地政署已經在於 **Response to Department Comments 部門意見回覆第 7.3 條確認，擬議用途屬於『in breach 違規』。**

1. 另外針對公眾關注的救護車噪音問題，**申請人在第 9 條僅以「規模小、不頻繁、道路不繁忙」作為辯解**，沒有評估救護車沿加州大道及**日葵徑私人道路**進出對夜間造成的影響，也完全沒有提交實際數據和緩解噪音的承諾。而且，加州花園閘口是私家閘，救護車入閘需要停車登記，等候升降桿抬起，**根據消防處指示，在路口位置需要鳴笛示警。**

2. **地政署已經書面明確指出，擬議的安老院（RCHE）用途會構成違反 Lot 4750 RP 地契的私人住宅用途限制，就算通過城規會申請，仍然需要地政署批出豁免(Waiver)及補繳高額地價，而且並不保證一定會批出。**業主可以依據這一點反對任何豁免(Waiver)申請。

3. 申請人稱計劃配備 3 名員工，需要人員夜間留宿(stay overnight)，但首先根據《安老院實務守則》，90 個床位的高度照顧服務夜間輪班人員配比要求是 1:20，計算下來 90 床需要至少 4.5 人(1:20, 90 床/20=4.5 人)，**申請人的計劃已經違反了社署關於牌照最低人手數目的要求**，顯示可見其運作計劃並不可行。

4. 申請人錯誤引用規劃署 2026 年 2 月的文件，稱元朗區短缺 1784 張床位，到 2026 年 7 月缺口擴大到 2290 張床位，因此聲稱增加 90 個床位可以彌補缺口。**但申請人錯誤使用了整個元朗區的數字**，而非加州花園周邊的床位缺口數據，加州花園和加州豪園並非市區，是屬低密度洋房住宅區，**申請人卻錯誤使用全元朗區的數據**，強行要求低密度住宅區接受這一項目，此行為可恥並不恰當。

而且，加州花園和加州豪園附近就是北部都會區，有充足的土地供應，政府在 2023 年推出了「鼓勵在新私人發展項目提供安老院舍計劃」，該計劃可豁免地價，安老院舍的地價可以全免，每幅用地最多可豁免 5400 平方米，還豁免計入總樓面面積，這一優惠將於 2026 年 6 月 20 日起永久化。

但申請人擬將安老院舍(RCHE)強行擬建加州商場內，根據地政署指引，現有建築物改裝(Conversion)並不被視為新私人發展項目，**本次申請屬於現有商場改裝，不符合資格**，完全享受不到政府的相關優惠。但申請人卻以「政府鼓勵」為由要求批准申請，屬於誤導公眾。

5. 在附件二(Attachment 2)第 8 條，申請人僅聲稱會遵守《安老院實務守則》及《廢物處置條例》，**但並沒有在圖則中說明如何符合環保署《臨床廢物管理守則》要求**，通風口如何設置才能遠離超級市場和食肆？這間 90 個床位的高度護理安老院(RCHE)，每天會產生大量尿片，**屬於 Group 5 類敷料廢物**，需要由持牌收集商按行程單(Trip Ticket)制度收集，**但申請人並沒有說明收集車輛如何在共用私家路及上落貨區安全完成收集？**

根據環保署《臨床廢物管理守則》的分類(Table 1)定義：

第一類(Group 1)：利器；第二類(Group 2)：化驗室廢物；第三類(Group 3)：人體組織；第四類(Group 4)：傳染性物料；第五類(Group 5)：敷料廢物，包括沾有血、膿、體液的紗布、繃帶、棉花、手套、床單，以及老人家換藥、褥瘡護理、失禁更換需要用到的紅色垃圾袋/紅色廢物桶；第六類(Group 6)：尿片。

按照 90 床計算，每人每日更換 6 片尿片，就是每日 540 塊尿片，每塊大約重 0.3 至 0.5 公斤，合計每日產生 162-270 公斤尿片廢物，加上其他醫療廢物，每日臨床廢物隨便就超過 300 公斤，根據守則需要每日清運。

要知道，擬建的安老院舍(RCHE)距離**雅仕居**居民只有 13 米，直接影響居民健康，申請人完全沒有評估每日 300 公斤臨床廢物經由共用私家路及上落貨區運輸，對全體業主帶來的衛生及環境滋擾影響，**也沒有提及需要為居民做環境污染評估。**

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 源景怡

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 23 日

1872 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 源景生

簽署 Signature [signature] 日期 Date 23/10/2026

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅 22 米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足 15 米，且 140 度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約 1500 戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過 200 班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15 米的距離無法符合安老院 70 分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敘述：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需 5 米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為 10 米，基於「10 米大於 5 米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第 3.3 段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄 12 的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第 16 號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的 5 米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為 0 米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)

2. 依據 Figure2.2 內容:

申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏 ：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。

惟申請人仍持未經法理依據支撐的 230/270 架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。

縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表 3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院 RCHE）的緩衝距離標準均為 120 米（設置有效屏障後為 30 米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於 5 米」標準，因此其主張的 10 米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為 " 0 " 米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance):

擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為 0 米，不符合規範要求;

擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近 13m 至 40m 之間。

擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足 10 戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅 0 至 3 米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅 0-3 米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為 " 0 " 米。

補充規範依據（參見表格 2.2 與 2.3，有關空地使用的指引說明）: (Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site:)

核心依據為 EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄 5 表 1A(Annex 5, Table 1A)的規定:

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者 24 小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級:

日間（07:00-23:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤55 dB(A)

夜間（23:00-07:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到 55-45 dB(A)的要求。

惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

以上所有噪音來源【均屬固定噪音源】，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達 66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

- Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (ProPECC PN 2/96)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impact (Annex 4 of the EIAO TM)

Air Pollution Control Ordinance (CAP 311)

2.2.2 To achieve as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter so safeguard the health of the community, a set of Air Quality Objectives (AQOs) is established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 1st April 2029 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard [1] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
[illegible]	10 min	[illegible]	[illegible]
SO2	24 hour	125	3
	1 hour	350	9
CO (mg/m3)	8 hour	10	0
	Annual	30	NA
PM10 (mg/m3)	24 hour	100	18
	Annual	50	NA
	1 hour	200	18
NO2	24 hour	125	0
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Carbon Monoxide (CO)	1-hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

[illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	[illegible]		
	< 20 m	> 330 m	Active and recreational uses
		5 - 330 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m [illegible]	> 190 m	Active and recreational uses
		5 - 190 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and recreational uses

Note:

[illegible]

Source: HKPSG, Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Use of Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 280m from the Application Premises is chosen in Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney of industrial activities identified within 300m from the A Premises.

[illegible]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to adv industrial emission impact.

Review on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs Road is located at the middle of the Palm Springs surrounded by residential houses. The major roads of the area (Castle P

[illegible]

Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as cranes, bulldozers and forklifts.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, started from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and specified [illegible] to use only NRMMs that bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the surrounding road carriageways and chimney emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Road and Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	Passive recreational uses

Source: [illegible]

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [illegible] The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Tsui Ting Yi Yuan

簽署: Tsui Ting Yi Yuan

電話: [redacted]

日期: 23/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Liza Hatter

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 23/10/2026

1874 附加

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: Lisa Hatton.

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [signature]

日期: 2026 年 10 月 23 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 25 日

1876

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 23 日

1877

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: 周曉升

日期: 2026 年 10 月 23 日

1878

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話 [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 25 日

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: [redacted]

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 22 日

1880

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 李麗蘭

簽署: 李麗蘭

電話: [redacted]

日期: 24-10-26

致：城市規劃委員會秘書處

1881

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Ms YUK KWAN

簽署:

電話: [redacted]

日期: 23/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Joy Mak

簽署: Joy.

電話: [redacted]

日期: 23/10/2026

1883

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: Kinn Mak

簽署:

電話: [redacted]

日期: 23/10/2026

1884

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Lawrence Mak

簽署:

電話: [redacted]

日期: 23/10/2016

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417**！

反對人： 加州豪園業主 [redacted]

聯絡電話： Tim **日期：** 2026年10月23日

1886

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主 [redacted]

聯絡電話： [redacted] 日期： 2026年10月22日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 梁詠儀

簽署: 梁詠儀

電話: [redacted]

日期: 25/10/2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

(七) 其他意見，詳見附頁 1 及附頁 2。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 李翠玉

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 24/10/2026

附件:

附頁 1 及附頁 2

(附頁 1)

城市規劃許可申請（編號 ：A/YL-MP/417) 提出嚴正反對申述書

申述人：元朗加州豪園 B 期[redacted]業户

七、反對於加州花園商場設立安老院舍其他意見：

（甲）佔用有限商業空間，損害商場長遠發展及居民利益

1. 安老院舍佔用地面商場約三分之一面積，除了壓縮商業空間，也限制日後在同層引入無障礙食肆及露天餐飲設施的可能，剝削居民享用多元商業配套的機會。

2. 安老院舍與商業設施的運作模式不同，容易削弱顧客人流、商戶營運潛力及商場競爭力。而加州屋苑缺乏其他可替代的商業區，相關影響將長遠損害居民的生活質素。

（乙）全天候院舍與商場及住宅環境不協調，增加滋擾、衛生及管理負擔

1. **影響住宅安寧：** 院舍地理位置緊鄰雅士居某些民居正門，其 24 小時運作在晚間所產生的燈光、聲浪將直接影響住宅安寧。而深夜時分救護車活動在必經的加州大道上，將影響了道路兩旁加州花園雅士居及加州豪園 A 期及 B 期居民夜間休息。

2. **影響安老院安寧：**而在商場舉節日或推廣活動的流程和噪音也隨時影響到安老院住客的生活。

3. **增加公共衛生及管理壓力：** 院舍引入 90 名多為體質較脆弱而不能自理的住客，其室內排氣、清潔、冷氣機噪音及日常管理需求，將增加商場管理難度和費用。相關影響需由整個加州屋苑居民共同承受。

4. **人流交匯，容易引起衝突：** 院舍正門位於往來停車場與商場的主要通道之間，而該通道幾乎是絕大部分商場顧客必經之路。顧客人流、購物車、院舍住客與輪椅、擔架床、院舍職員及訪客必然在院舍與馬路前緩衝區內彼此交集，容易造成磨擦和衝突，形成社區不和諧。試想一座中型偏大的安老院舍位於加州屋苑的正中央，人來人往，車來車往，衆多社區人士每日

5. **增加交叉感染風險：** 顧客購買生鮮食品後，須經院舍門前往返停車場時，難免與院舍住客及工作人員近距離接觸，增加交义感染的公共衛生風險。 常心地

但處，做成社區的不和諧現象！

6. **影響停車場及邨巴運作：** 救護車接送院舍病患住客時，容易影響停車場人流、車流及行車安全；而院舍正門又面向屋苑邨巴站，救護車在該處停泊處理院舍病患住客，亦隨時妨礙居民候車和邨巴服務。訪客車輛在停車場和邨巴站接送需坐輪椅的院友時，亦引發同類問題。

姓名：[redacted]

簽署：[redacted]

電話：[redacted]

日期：24/10/2026

(附頁2)

1888

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受 1980 年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 黃翠玉

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: [redacted]

日期: 2026 年 10 月 24 日

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園 [redacted] 業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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。

其他意見，見附頁1，2。

姓名: 彭啟文

簽署:

電話: [redacted]

日期: 24 Oct 2026

(附頁1)

(附頁2)

(附頁 1)

城市規劃許可申請（編號 ：A/YL-MP/417) 提出嚴正反對申述書

申述人：元朗加州豪園 B 期[redacted]業户

七、反對於加州花園商場設立安老院舍其他意見：

（甲）佔用有限商業空間，損害商場長遠發展及居民利益

1. 安老院舍佔用地面商場約三分之一面積，除了壓縮商業空間，也限制日後在同層引入無障礙食肆及露天餐飲設施的可能，剝削居民享用多元商業配套的機會。
2. 安老院舍與商業設施的運作模式不同，容易削弱顧客人流、商戶營運潛力及商場競爭力。而加州屋苑缺乏其他可替代的商業區，相關影響將長遠損害居民的生活質素。

（乙）全天候院舍與商場及住宅環境不協調，增加滋擾、衛生及管理負擔

1. **影響住宅安寧：** 院舍地理位置緊鄰雅士居某些民居正門，其 24 小時運作在晚間所產生的燈光、聲浪將直接影響住宅安寧。而深夜時分救護車活動在必經的加州大道上，將影響了道路兩旁加州花園雅士居及加州豪園 A 期及 B 期居民夜間休息。
2. **影響安老院安寧：**而在商場舉節日或推廣活動的流程和噪音也隨時影響到安老院住客的生活。
3. **增加公共衛生及管理壓力：** 院舍引入 90 名多為體質較脆弱而不能自理的住客，其室內排氣、清潔、冷氣機噪音及日常管理需求，將增加商場管理難度和費用。相關影響需由整個加州屋苑居民共同承受。
4. **人流交匯，容易引起衝突：** 院舍正門位於往來停車場與商場的主要通道之間，而該通道幾乎是絕大部分商場顧客必經之路。顧客人流、購物車、院舍住客與輪椅、擔架床、院舍職員及訪客必然在院舍與馬路前緩衝區內彼此交集，容易造成磨擦和衝突， 形成社區不和諧。
5. **增加交叉感染風險：** 顧客購買生鮮食品後，須經院舍門前往返停車場時，難免與院舍住客及工作人員近距離接觸，增加交义感染的公共衛生風險。

6. **影響停車場及邨巴運作：** 救護車接送院舍病患住客時，容易影響停車場人流、車流及行車安全；而院舍正門又面向屋苑邨巴站，救護車在該處停泊處理院舍病患住客，亦隨時妨礙居民候車和邨巴服務。訪客車輛在停車場和邨巴站接送需坐輪椅的院友時，亦引發同類問題。

姓名：彭啟文

簽署：

電話：[redacted]

日期：24 Oct 2026

附頁2

1889

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. **正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文**
   地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. **必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」**
   申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. **維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施**
   加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. **堅決否決是次申請**
   在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

提意見人姓名: 彭啟文

屋苑 / 單位 [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署:

日期: 2026 年 10 月 24 日

1890

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 梁炳光

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 24-10-2026

0881

1891

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Kwok Wang Ho

簽署: [redacted]

電話: [redacted]

日期: 24-10-26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 胡文業

簽署:

電話: [redacted]

日期: 23-10-26

1893

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。而申請人未能提出有效的解決方案。

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 何灝邑

簽署: [signature]

電話: [redacted]

日期: 23-10-26

致: 城市規劃委員會秘書

地址: 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵:tpbpd@pland.gov.hk)

有關規劃申請編號:A/YL-MP/417
地點: 元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段(部分)加州花園廣場(G1-G3 及 G5-G8 號舖位)

擬議用途: 擬議社會福利設施(安老院)

本人為加州豪園業戶, 強烈反對上述規劃許可申請。

即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」(Further Information), 本人認為其內容依然迴避關鍵問題, 完全無視居民權益, 理由如下:

1. 正視地契違規問題, 擬議用途已明確違反土地契約條文
地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限, 不得用作私人住宅以外用途, 擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書(Waiver)前, 本申請根本不具備合法的基礎, 城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求, 禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排, 均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案, 而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益, 切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口,剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前, 城規會理應嚴格把關, 否決是次規劃申請(A/YL-MP/417)。

本人完全同意上述反對內容, 並強烈要求土城規會駁回是次規劃申請。

提意見人姓名: Wong Wing Yan

屋苑 / 單位: [redacted]

聯絡電話: [redacted]

簽署: _____

日期: 2026 年 10 月 23 日

致：加州豪園服務處、香港城市規劃委員會、元朗區議會、社會福利署、地政總署、以及相關部門

檔案參考：申請編號 A/YL- MP/417
本人就上述編號「元朗加州花園商場設立安老院」的申請，正式提交書面反對意見，詳細理據如下：

一、申請項目偏離原有土地及建築規劃用途

加州花園商場自規劃興建及落成以來，官方定位為純住宅配套商場，核心功能為服務屋苑數千戶常住居民，主要提供日常零售、民生消費、便民生活配套服務，從未規劃作社會福利院舍、療養設施、長者住宿照顧設施用途。
該商場為屋苑內開放式便民公共空間，建築設計階段並無預留安老院舍必備的獨立消防通道、衛生隔離設施、24 小時醫療救援專用通道、污物處理獨立空間等專業配套。若擅自改裝商場空間營運安老院舍，屬於私自改變土地及建築物核准規劃用途，不僅破壞屋苑數十年穩定的社區配套格局，亦嚴重偏離元朗分區規劃的原始規劃原意。

二、場地條件不符合安老院舍安全營運標準

加州花園商場為公眾人流密集、通道開放縱橫、店鋪密集營運的公共開放場所，完全不符合安老院舍所需的**獨立、封閉、可控、安全**的營運硬性標準，存在極大安全隱患：
1.安老院舍住客多為行動不便、體弱多病、認知障礙、長期臥床的長者，突發暈眩、跌倒、急病、緊急送院機率極高。商場外來人流複雜、通道全開放、人員流動不可控，完全無法保障長者住客人身安全。
2.商場消防系統按照普通商業場所標準建設，並無院舍專用緊急疏散通道、無無障礙緊急救援專屬路線、無 24 小時獨立消防監控系統。一旦發生火警、電力故障等突發事故，行動不便的長者難以快速疏散，極易引發重大傷亡意外。
3.商場日夜開放、外來人士可隨意進出，陌生流動人流會造成嚴重治安管理漏洞，直接威脅整個屋苑常住居民、孩童及本地長者的居住安全。

三、存在嚴重公共衛生及交叉感染風險

安老院舍屬群居式住宿照顧機構，院內長者身體免疫力薄弱，極易感染呼吸道疾病、皮膚疾病、腸道傳染病，疾病傳播風險遠高於普通住宅及商業場所。
是次擬議院舍設於開放商場內，與餐飲、超市、民生商鋪緊密相鄰，共用大廈通風系統、公共走廊、排污管道及公共衛生設施，衍生多重衛生隱憂：
1.院舍長者集中居住療養，極易出現疾病交叉傳染情況，病菌可通過通風、公共區域擴散，直接威脅屋苑孩童、居民及本地長者的身體健康。
2.安老院舍日常會產生大量醫療廢物、護理污物、特殊洗滌污水，而商場並無配套獨立排污系統、醫療廢物專用存放及處理設備，長期營運必將造成環境污濁、異味瀰漫、蟲鼠滋生，徹底破壞社區衛生環境。

3.院舍 24 小時護理輪班、家屬頻繁探訪，人流往來雜亂，將徹底破壞商場原本寧靜、整潔的民生服務環境。

四、加重區域交通負荷、侵蝕居民公共權益

加州花園為大型密集式住宅屋苑，日常居民、學生、孩童往來出入頻繁，居住人口密集。若設立 24 小時營運安老院舍，將帶來大量額外人流車流，衍生諸多民生問題：

1.日夜持續的家屬探訪、救護車緊急出入、院舍員工輪班通勤，會大幅加重屋苑及周邊道路的交通負荷，造成長期擠塞。

2.商場有限的公共休憩、通行空間將被院舍相關人流長期佔用，嚴重影響數千居民日常購物、休憩、自由通行的合法權益。

3.院舍高頻率的緊急救援、救護車出入，易造成道路及出入口阻塞，一旦居民發生緊急情況，將嚴重影響本地居民的緊急救援通行效率。

五、改變社區屬性、破壞居住環境

該屋苑一直以純住宅、寧靜宜居的社區屬性為核心定位，適合家庭、孩童及長者安居，院舍引入後將徹底破壞現有居住環境：

1.院舍 24 小時不間斷營運，設備運轉噪音、人員日夜走動、夜間緊急救援聲響，將長期擾民，嚴重影響全體居民日常作息及居住質素。

2.外來流動雜亂人流、場地設施屬性徹底轉變，會直接拉低屋苑整體居住環境品質

3.屋苑住戶以大量家庭、幼童、常住長者為主，居住環境相對單純，並不適合引入高風險、高流動性的住宿院舍設施。

六、申訴及懇求事項

綜合上述規劃不符、安全隱患、衛生風險、交通擠塞、環境破壞、損害居民權益等重大理據，本人堅決反對於元朗加州花園商場範圍內，興建、改裝及營運任何安老院舍、長者住宿照顧院舍。

本人懇請各政府部門：

1.懇請香港城市規劃委員會依法否決是項安老院舍規劃及改裝申請；

2.懇請社會福利署、地政總署不予批出相關營運牌照及土地用途更改批准；

3.懇請各部門尊重地區居民民意，嚴格恪守分區規劃原則，保護元朗加州花園整體社區安全、公共衛生及宜居環境，杜絕不合理社區設施入侵純住宅屋苑。

本人特此正式去信表達反對立場，敬請貴部門審核跟進，並以書面形式正式回覆是項申請的處理結果。

此致

業主 NG WAI FAN [redacted]

致：城市規劃委員會秘書

（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk / 傳真：2877-0245）

有關規劃申請編號： A/YL-MP/417

地點： 元朗加州花園廣場地下（G1-G3及G5-G8號舖位）

擬議用途： 擬議社會福利設施（安老院）

敬啟者：

本人為加州豪園之業主及居民。加州花園於 10 月 22 日（星期四）晚上，**專門針對「加州花園商場擬改建安老院」此一特定議題召開咗業主特別大會。**會上居民單就**屋苑內部的渠務及排污承受能力**，作出了非常深入的討論，反映居民對新增安老院將嚴重加劇排污負擔極為關注。

本人亦特此就渠務及排污這兩方面，向城市規劃委員會（城規會）表達意見如下：

1，原始設計從未預留額外負荷，加速系統老化, 損壞，維修成本極不公地轉嫁業主：

加州花園最初設計的排污系統，完全沒有預計及預留額外增加安老院 90 張床位、龐大醫護人員及商業後勤設施的龐大排污負荷。歷經 30 年使用，屋苑內部的排污管道早已嚴重老化，早前甚至已需要計劃從屋苑管理費中撥款進行大規模維修. 若強行引入高密度的安老院及商業級廚房/洗衣房，新增的龐大排污負荷勢必導致已老化的地下管道加速損毀、頻繁堵塞甚至倒灌。由此引致的巨大維修及更新費用，最終將被迫轉嫁由現時區內全體業主承擔，極之不公！

2，缺乏實測數據，僅憑理論推算混過關：
渠務署先前已就排污承載力提出質疑：設施新增 90 個床位、大量醫護/後勤人員，以及商業級廚房和洗衣房，會產生高流量且集中排放的污水。質疑申請人初始提交的排污影響評估中，對高峰期污水流量及水力計算過於粗疏，未能充分證明現有加州花園周邊的公共污水渠網有足夠剩餘容量。

但申請人在 FI 中補交的水力計算，僅基於理想化的理論公式推算，**完全未有提供屋苑現有老舊管道的實地容量測試、管道損耗狀況及雨季倒灌風險等實測數據**，說服力極低。

3，氣味及環境衛生措施極其牽強，風險轉嫁住戶

1. **廢水預處理與隔油池清理的氣味滋擾：**
   環保署先前曾質疑其商業廚房及廢水設施會產生惡臭與衛生問題。申請人雖在 FI 中聲稱會加設隔油池，及密封抽風，但**未有交代清理隔油池及維修排污泵房時的氣味擴散處理方案**。該處位於開放式商場地下，且與雅士居及周邊住宅僅一街之隔，清掏及運作過程中的惡臭必直接飄散至公共空間及住宅單位。
2. **醫療廢物與運作衛生完全未解決：**
   申請人依然未能提供獨立、密封且遠離民居的醫療廢物暫存及運輸路線。參考鄰近青山公路安老院之衛生亂象，此類高密度機構運作極易導致環境惡化。

總結與訴求：

申請人是次補交之排污及技術資料，純屬「紙上談兵」與「數字遊戲」，根本**未能以實質數據證明現有設施能承受新增負荷**。其候補資料與第一輪申請同樣粗疏、牽強，明顯試圖以抽象的

概念推算混淆視聽、混沌過關！申請人在候補資料中，多次使用「詳細設計階段落實」、「將遵照相關指引執行」等模稜兩可的字眼，將本應在城規會審批前釐清的關鍵排污與工程可行性，推卸至獲批後的程序。這種「先拿批文、後補方案」的手法極不負責任，城規會絕不應接納這種缺乏實質數據支持的牽強解釋。

城規會作為保障公眾利益的法定機構，絕不應容許發展商以如此粗疏、牽強的候補資料混過關。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的強烈訴求，堅決否決規劃申請編號 A/YL-MP/417**！

此致

城市規劃委員會

反對人： 加州豪園業主及居民 黃詩堯

聯絡電話： [redacted]

電郵 [redacted]

日期： 2026年10月25日

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主

聯絡電話： [redacted] 日期： 2026年10月14日

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主

聯絡電話： [redacted] **日期：** 2026年10月24日

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場外**，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主

聯絡電話：[redacted]　日期： 2026年10月22日

1900

敬啟者：

本人為加州豪園之業主。就 Ten Choice Development Limited 再次提交之第 16 條規劃申請（A/YL-MP/417），本人除了**再次重申最強烈之反對立場**外，特此向城市規劃委員會（城規會）提出嚴正抗議及程序質詢。

一、 質詢申請及諮詢機制公平性：漠視近二千封反對意見

申請者早前在面對居民極力反對後撤回申請，惟僅隔極短時間，竟在主題與實質影響無異的情況下再次遞交申請。城規會無視首輪高達近二千封來自社區居民的嚴正反對意見，再次受理其相同性質的申請並展開公眾諮詢，做法令人極度遺憾與失望。

1. **是否有偏向發展商之嫌？**
   城規會在已有極龐大民意反對、且申請實質內容未有重大改變的前提下，一再受理申請，是否漠視民意、政策傾斜於地產發展商？
2. **制度不公：無限 Loop 消耗居民資源**
   發展商擁有龐大專業顧問團隊及資金，可利用機制漏洞採用「撤回—微調—再遞交」的策略與居民進行拉鋸戰。反觀普通居民及業主，每一次重新諮詢均需付出巨大的時間、精力與行政成本去組織，回應與表達訴求。這種「無限 Loop」的申請機制，造成發展商與小業主之間的資源極度不對等，嚴重損害公眾利益與程序公義。

二、 重申實質反對理據：項目嚴重損害民生及居住環境

即使申請人提交所謂「進一步資料」，仍無法掩蓋其技術漏洞與對社區的毀滅性影響：

1. **違背規劃原意與確定性：** 本屋苑為發展成熟逾 30 年的低密度住宅社區，商場原意為服務本屋苑日常零售配套。強行植入 90 宿位區域性醫療機構，永久剝奪居民日常商業設施，完全違背規劃原意。

2. **交通及公共安全隱患：** 加州花園大道為內部幹道，頻繁的探訪車流、醫護交接、補給車及救護車停泊必致道路癱瘓，阻礙緊急救援，並永久剝奪居民泊車資源。

3. **空間密集與衛生污染：** 室內劏房式高密度佈局缺乏公用空間，一旦發生意外難以疏散；商業廚房及洗衣房產生的油煙、氣味、低頻噪音及醫療廢物處置問題，將直接滋擾社區住戶。

三、 結語與訴求

城規會作為保障香港城市規劃與公眾利益的法定機構，不應成為發展商利用程序不斷磨滅居民反對聲音的工具。本人**嚴正要求城規會尊重近二千名居民的堅定訴求，懇請即時否決規劃申請編號 A/YL-MP/417！**

反對人： 加州豪園業主

聯絡電話： [redacted] **日期：** 2026年10月19日

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261023-153436-75038
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/10/2026 15:34:36
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:	夫人 Mrs. Law Yuk Fong

意見詳情
Details of the Comment :

好明白護理院設施對對社會的重要性，但作為加州住户，絕對沒有辦法接受原本作為一個民生和幼兒院既商場成為一所安老院，這個做法是與原居住環境背道而馳，絕對損害居住在此處接近30年業户 的利益。 擬建議的護老院位處商場，為加州豪園和豪園中心，所有車輛進入必經加州豪園大道，很 明顯安老院對救傷車、護理車、消防車外來車輛需求大增，介時定必造成擠塞滋擾本園住户。 我們選擇在此居住是因為這裡的寧靜清優的環境，和商場的生活配套，但安老院明顯完全違反這個配套， 與業主選擇此處原意背道而馳南轅北轍！ 這裏是私人物業，安老院會令人聯想到“ 老死 ”所以影響到此處的物業資產價值，商家做事是不容許損害住戶利益的。 安老院係需要在社會建設的，但絕對不應該在極度損害原本住户的利益前提下去建造，全港有很多地方都可以建造，這裏不是唯一，不是適當選址，商家有絕對責任去考慮在不損害住戶的情況下選址，不是在此事上胡作非為。 申請者不應該只顧自身商家利益而去漠視1400多戶5000多居民的精神健康和利益，城規會更不應該對意見置諸不理，只顧商家利益激起民憤

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261023-171657-31410
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	23/10/2026 17:16:57
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Eva Wong

意見詳情
Details of the Comment :

老人院會造成長期衛生、異味、醫療廢物及環境污染問題

護理安老院日常產生大量：
- 體弱長者日常護理污物
- 大量床單衣物清洗氣味
- 膳食油煙、殘餘食物廢棄物
- 日常醫療廢物、消毒藥水氣味

嚴重加重交通、人流、救護車出入、泊車及噪音滋擾
安老院營運後將出現長期、高頻出入：

- 救護車、緊急送院車輛
- 大量員工上下班車輛
- 家屬探訪人流及車輛
- 物資送貨、院舍設備搬運

本住宅區道路、停車位、行人通道均為住宅日常使用規劃，無法承受院舍級別的高頻車流與人流，將造成：

- 長期交通擠塞、阻塞消防通道
- 日夜救護車警號噪音
- 深夜員工出入噪音
- 嚴重影響居民休息與出入安全

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261024-125430-21229
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/10/2026 12:54:30
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Cham Cheuk Ling Spenser

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建老人院：
1. 地政總署（LandsD）正式確認：申請項目明確違反地契條款
地政總署在 FI(1) 回應中明確指出，加州花園廣場地段（Lot No. 4750 RP）受 1980 年地契限制，興建安老院屬明確違契（in breach of the Conditions）。申請人必須申請豁免書（Waiver）並繳付補地價，而地政總署明確表明「絕不保證會批准豁免」。城規會不應批出一個違反土地公約且土地處分極具不確定性的商業申請。
2. 申請人出現荒謬邏輯：竟叫居民「開車 10 分鐘去其他屋苑買菜」
針對公眾質疑剝奪民生鋪位，申請人在 Response to Comments 第 4 點竟然回應指，加州花園居民可開車約 10 分鐘到錦繡花園（Fairview Park）、PARK YOHO 或元朗市中心進行日常購物。加州花園屬獨立社區，商場本意是照顧「步行距離內」居民（特別是長者及無車家庭）的日常需要。要求居民「開車去其他屋苑買菜」完全背離了本屋苑商場的規劃意向。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261024-125744-46787
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/10/2026 12:57:44
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:	小姐 Miss So Tsz Yan

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建老人院：
1.排污評估（SIA）繼續玩弄數字遊戲，掩蓋實際污水暴升 50%
申請人在最新修訂報告中，依然堅持以多年前獲批圖則中「假設有 960m² 大型餐廳」的虛構極限污水量（128.6 m³/日）作基線。但根據現場調查，現時商場實際餐飲僅 26m²（桑名食堂）。若以現時真實情況對比，引進 90 床位安老院後，總污水量由目前的約 53 m³/日 暴增至 80.1 m³/日（淨增近 50%），實質加重屋苑內部私家渠網及污水處理廠（STP）的承擔。
2.俯瞰與隱私問題（Overlooking）：距離住宅僅 12–13 米，僅靠「拉窗簾」推卸責任
規劃署指出安老院與日葵徑（Sunflower Path）住宅距離極近。申請人披露的圖則顯示，安老院窗口與日葵徑 11 號獨立屋距離僅 13 米。申請人竟回應指「窗戶會裝窗簾，員工會幫忙拉窗簾」來解決隱私問題。這屬於極不切實際且無法監管的措施，嚴重破壞鄰近獨立屋住戶的居住品質

1905

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261024-130858-04198
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/10/2026 13:08:58
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. Cham Cheuk Ying

意見詳情
Details of the Comment :

1.噪音評估（NIR）繼續「擇惡固執」，完全無視固定設備及深夜營運噪音
修訂後的噪音報告仍只計算道路交通噪音，對於安老院 24 小時運作所需的大型抽風機、冷氣主機、廚房抽油煙機對周邊住宅的固定設備噪音（Fixed Noise Impact），以及深夜急救人員呼叫聲、車輛門鎖聲等完全避而不談。

2.剝奪商場剩餘商戶的裝卸空間，引發加州大道交通混亂
加州花園廣場原有 6,186.5m² 商業樓面，本來僅得 7 個裝卸位供全商場所有店舖共享。現在申請人強行劃走 1 個作為安老院的「專用裝卸位」，導致剩餘 5,212.7m² 的商業樓面（包括百佳超級市場、便利店、餐廳等需要頻繁補貨的商戶）只剩下 6 個裝卸位。當超市大型貨車進出時，裝卸位將更加緊張，逼使一般商戶的貨車停泊於加州大道（Palm Springs Boulevard）馬路旁，引發交通擠塞。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261024-131312-21983
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/10/2026 13:13:12
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. Cham Kwong Leung

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建老人院
1.專用裝卸位無法應付「突發性」急救與醫療物流重疊
安老院該 1 個專用裝卸位需同時應付：日常復康巴士接送、餐飲補給車、醫療氣體專車、醫療廢物收集車及突發救護車。救護車與醫療廢物車屬非預約及突發性質。一旦該專用裝卸位正被復康巴士或送貨車佔用，抵達的救護車仍必須停泊於主幹道，直接阻塞加州花園唯一的緊急車輛通道（EVA）。
2.避重就輕：故意佔用「地下黃金地舖」，無視「一樓大片空置」
翻查申請人FI(1)提交的商場現況圖（Figure 2a 與 Figure 2b），商場一樓（1/F）目前有大片完全空置的樓面（如前教會/社區中心區域），但申請人卻偏偏挑選地下（G/F）最優質、臨街及靠近主入口的核心舖位（G1-G3, G5-G8）。這證明申請人並非單純「善用空置空間」，而是實質破壞地舖民生商業生態，奪去居民最需要的地面購物方便性。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261024-131624-08945
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	24/10/2026 13:16:24
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:	女士 Ms. Yiu Yuk Yee

意見詳情
Details of the Comment :

反對興建老人院
SWD 牌照條件與室內環境氣候產生「法定通風矛盾」
社會福利署（SWD）在回應中明確要求，安老院所有宿舍及隔離室必須配備可開啟的窗戶以提供足夠自然採光及通風。然而，根據申請人的空氣質素報告（AQIA）圖則，部分鋪位深進於商場內部，且距離加州大道車道僅 10 米。若開窗通風，長者將直接吸入路面車輛廢氣；若不開窗（依賴全空調），則直接違反社署的發牌及防範傳染病條條件。這證明該商場鋪位結構根本不適合改作住宿用途。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	261024-131947-40503
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	24/10/2026 13:19:47
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:**	女士 Ms. Lam Ngan Yee

意見詳情
Details of the Comment :

RE: OBJECTION TO PLANNING APPLICATION NO. A/YL-MP/417 (FURTHER INFORMATION 1)

1. Explicit Lease Breach Acknowledged by LandsD: Lands Department has explicitly confirmed that operating a RCHE on Lot No. 4750 RP breaches the governing Land Conditions. The applicant must apply for a lease waiver with zero guarantee of approval. The Town Planning Board should not endorse a commercial application plagued by fundamental land title uncertainties.
2. Unreasonable Deprivation of Daily Retail Amenities: The applicant's suggestion that residents drive 10 minutes to neighboring developments (e.g., Fairview Park, PARK YOHO) for daily necessities defeats the statutory planning intention of a neighbourhood commercial centre intended for local, walking-distance convenience.
3. Severe Operational Conflict from Exclusive L/UL Bay Allocation: Reallocating 1 of the 7 existing L/UL bays exclusively to the RCHE leaves only 6 bays for the remaining 5,212.7\text{ m}^2 commercial area. Overflow delivery and non-scheduled emergency vehicles will spill onto Palm Springs Boulevard, directly paralyzing the estate's sole access road and Emergency Vehicular Access (EVA).
4. Unresolvable Conflict Between SWD Ventilation Standards and Environmental Health: Social Welfare Department mandates openable windows for natural ventilation and lighting. However, the premises sit a mere 10 meters from Palm Springs Boulevard. Opening windows directly exposes non-ambulatory elderly to vehicular emissions, while keeping them closed breaches SWD licensing requirements—proving the commercial unit's structural incompatibility for residential care.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261025-004458-02199
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/10/2026 00:44:58
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Yau Cheuk Lam

意見詳情
Details of the Comment :

各位城規會會員好：

本人極力反對老人院的選址，本人在香港居住了近5O年，從未見過一間老人院會選擇獨立屋，屋苑的商場地舖做選址！

商場根本不適合居住，是弱待老人，本人母親已8O歲，十分了解一個老人的需要。

老人是不可以被嚇親的，他們會全晚失眠，現在的選址，老人一出老人院門口，就會見到狗隻，狗隻的吠叫和搶繩不是狗主可控制的，我母親也試過被狗隻的舉止嚇親，導致全晚失眠，要吃安眠藥，要睇心理醫生，恐怖記憶很耐也未減退，令家庭成員也同時增添壓力。

老人是不可以在嘈雜聲音下睡覺的，現在的老人院選址，一邊就是停車場，一開窗就會聽見泊車聲，響按聲，居民的傾談聲，因為選址在商場地下及停車場旁邊，本人母親睡覺時，只要我在客廳睇電視，就會嘈醒母親，老人一但被嘈醒就會瞓唔番，導致家中也好多避忌，現在這樣的選址，根本沒有在老人角度出發。難道要老人一輩子不開窗？

另外，老人雖然年紀大，但也要有生活尊嚴，像本人母親，要我們叩門才可入她的房間，她也要有私人空間，現在的選址是商場地下，後面和前面已是一條行人路，只要沒有關窗簾，外面已可看見老人院裡面，看得一清二楚。難道要老人一輩子也關窗簾？不可見陽光？

而且老人要有社交，喜歡合羣生活，曬太陽同朋友傾計，現在選址，什麼户外空間也沒有，老人想出去抖氣也沒有户外地方！你叫老人如何生活？如何安享晚年？

還有好重要的一點，老人恨怕別人的眼光，怕被歧視，怕被標籤，很容易會造成心理壓力。
現在把老人安置在人地屋苑，他日老人一出門口，難免被居民用不友善眼光對待，會好

有壓力，覺得被人嫌棄，被人厭惡，身心會做成心理壓力，精神壓力，覺得是被社會遺棄的一群。
本人母親，只要我們用不耐煩語氣，精神已受損，覺得被嫌棄，也要睇精神科醫生，做心理輔導。

現在要將老人置於一個會被厭惡，嫌棄，投下不友善目光，又有狗隻吠叫壓力，又充滿嘈雜聲，而且完全沒有私隱可言的地方居住！！！！！

根本是弱待老人，希望各位城規會會員，體諒老人所需，老人所想，雖然年紀老邁，但仍要有尊嚴地生活下去！

謝謝你們

祝工作順利，生活愉快

1909 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Yau Chun Lam

簽署 Signature [signature] 日期 Date 23-10-2026

根據申請人提供的 Figure 1.2 Layout of RCHE Appendix 05

就申請人提交的加州花園商場安老院項目圖則（Figure 1.2 Layout of RCHE）及相關申請文件，我方經對照 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則及環保相關規範核查後，發現整體規劃存在多項嚴重違規及忽視長者健康、居民權益的核心問題，現逐項列明如下：

一、衛生設施數量嚴重不足，違反法定標準

根據社會福利署 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.2.3(b)條明確規定，每 6 名住客須配置 1 個廁所，當中至少三分之一為殘疾人士專用廁所。按本項目 90 名住客的規模計算，法定最低廁所配置數量應為 15 個，當中不少於 5 個為殘疾人士廁所。惟申請人提交的圖則僅設有 7 個連浴室的廁所加 1 個殘疾人士廁所，數量遠遠未達法定要求。長者普遍行動不便，部分更有如廁緊急的身體狀況，廁所數量不足勢必導致長者輪候如廁，嚴重剝奪長者的基本生活生存權益，完全不符合安老院的基本服務要求。

二、廁所布局嚴重違規，漠視行動不便長者需求

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.4 暢通易達條文及 7.2.4 通風相關規定，暢通易達廁所必須設置在客房周邊 30 秒步行可達的範圍內，連接通道不得被任何傢俱、餐桌等雜物阻擋。但申請圖則顯示所有廁所全部集中在安老院的邊緣角落，遠離絕大部分床位，距離最遠的床位超過 20 米，行動不便甚至依賴輪椅移動的長者根本無法在規定時間內抵達，完全沒有考慮長者的日常如廁實際需求，相關設計完全不符合暢通易達的強制性要求。

三、廢氣通風設計完全違規，將造成長期氣味滋擾

1. 根據 2024 年新版《安老院實務守則》7.2.4(c)條明確要求，所有廁所、污物室的抽氣口，不得在面向居民或住客房間窗戶的 5 米範圍以內。
2. 同時結合 2024 年新版規範及環保署相關指引要求，安老院廁所、污物室、廚房的抽氣口如果 20 米範圍內有民居，必須提交正式的氣味影響評估（Odour Assessment）報告。

本項目擬選址地點與旁邊**雅仕居**屋苑的直線距離僅有 13 米，雙方建築高度基本一致，安老院的抽氣煙囪更處於**雅仕居**的上風位置，在香港常見盛行風的影響下，氣味對民居的影響程度甚至遠超過下風位 5 米的範圍。法規訂明的 5 米是絕對禁止的紅線距離，絕非豁免氣味評估的安全距離。若強行按現有設計運作，**雅仕居**居民長期被迫接觸糞尿異味，長期飽受精神困擾，勢必誘發多種身體不適及疾病，相關做法『**極不人道**』，**嚴重損害附近居民的身心健康**。

四、污物室及潔污分流系統全面違反感染控制要求

對照 2024 年新版《安老院實務守則》第 13 章 13.4-13.6 的感染控制相關規定：

1. 13.5.1 明確要求必須設置獨立專用污物室，不得使用廁所、浴室兼任污物處理功能；

2. 13.5.2 訂明污物室不得與廚房、洗衣房、食物儲存區、藥房直接相通或者相鄰，污物室門口不得朝向上述潔淨區域；

3. 13.5.4 規定污物室、廁所、浴室必須配置獨立的機械抽氣系統直接排至室外，抽氣口 5 米範圍內不得有任何窗戶，也不得直接面向民居，廚房則必須配置完全獨立的另一套抽氣系統；

4. 13.6 進一步要求潔淨區（廚房）與污物區（廁所、污物室）的排水管道必須完全分開鋪設，嚴禁共用，避免污水倒灌進入廚房等食物處理區域。

但申請人提交的 Figure 1.2 圖則完全違反上述所有強制性規定：規劃中廚房、洗衣房、浴室/廁所僅一牆之隔直接毗鄰，完全沒有設置實體分隔和獨立的專用通道，依賴輪椅出行的長者需要橫穿飯堂才能抵達廁所，徹底違反「**潔污分流**」的核心感染控制原則。

回顧新冠疫情期間大量安老院出現聚集感染、長者不幸離世的慘痛教訓，正是因為這類廚房與污區直接毗鄰的不合格設計，**申請人對此類嚴重風險隻字不提**，刻意隱瞞規劃缺陷，企圖繞過 2024 年新版守則針對感染控制新增的嚴格要求蒙混過關。

五、院舍天然採光通風不符合強制標準，選址存在先天性噪音風險

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 5 章 5.2 處所規定，以及《建築物（規劃）規例》第 30、35 條的強制要求：

1. 安老院每一間睡房必須設有天然採光窗，玻璃窗面積不得小於房間地面面積的 1/10；不得使用全密封死窗，窗戶的可開啟部分面積不得小於房間地面面積的 1/20，用作天然通風用途；

2. 不得使用全密閉死窗搭配全冷氣系統替代天然通風，除非事先取得屋宇署及消防處的特別豁免，否則安老院牌照科絕不會批核沒有可開啟窗戶的房間用作床位——相關要求的核心目的是保障院舍內的新鮮空氣供應，防範傳染病傳播，因此安老院的窗戶必須具備正常開啟的條件。

但本項目**選址存在完全無法通過後天改造彌補的先天性缺陷**：院舍前方距離行車道路僅有 10 米，只要窗戶開啟就會直接承受交通噪音滋擾；同時本項目位於**加州花園**與**加州豪園**兩個大型養寵物屋苑的中間地帶，是居民日常遛狗、活動的必經區域，商場內本身就設有兩間寵物美容店，屋苑內絕大部分寵物狗都會途經安老院周邊區域，狗隻吠叫屬於難以避免的常見狀況。

根據環保署的相關標準，狗吠屬於「鄰里噪音/動物噪音」，以 Lmax 最大聲級作為管控指標，13 米距離下狗隻一次吠叫的瞬間聲音可達 80-90dB(A)，即便平均噪音數值符合要求，間歇性的高聲量吠叫在夜間極易驚醒淺眠的長者。

而社會福利署安老院發牌的核心前提之一就是選址必須位於環境寧靜的區域，長者普遍對聲音極度敏感，當前選址的先天性噪音風險完全沒有合理解決方案，根本不符合安老院的選址基本要求。

更值得關注的是，近期香港先後發生多起震撼社會的狗隻襲擊致死事件，院舍內大量長者行動不便、需要依賴輪椅出行，幾乎沒有自救能力，一旦發生狗隻闖入院舍周邊甚至院內的突發事件，後果不堪設想，上月該屋苑才剛剛發生狗隻咬傷居民的意外，相關風險真實存在且極為突出。

六、噪音評估存在根本性遺漏，數據完全不具備公信力

根據《香港規劃標準與準則》第 9 章以及社會福利署相關規範 13.11 條的要求，安老院的噪音管控必須覆蓋「外對內、內對外」兩個雙向維度，但申請人提交的噪音評估報告僅片面評估外部環境對院舍內長者的噪音影響，完全沒有按照城規會的強制要求，評估安老院自身運作產生的

噪音對距離僅 13 米的**雅仕居**居民的影響：包括安老院新增的所有室外機電設備、廁所與廚房抽氣系統、抽油煙系統、救護車及服務車輛往來運行、洗衣設備運作、污物處理作業等環節產生的所有噪音影響，這種評估方向的根本性缺失，完全無視周邊居民的合法權益，行為極度不負責任。

與此同時，申請人提交的報告中提及的「現今交通流量為 230 至 270 veh/hr」的數據完全沒有任何說明：既沒有標明數據採集的時間是早高峰、午間、晚間還是深夜，也沒有說明數據是繁忙時段數據、非繁忙時段數據、全日平均值還是隨機抽樣的短時平均值，整份報告沒有任何公信力第三方機構的采樣證明，也沒有運輸署出具的認可佐證文件，完全不具備基本的技術可信度，根本無法作為規劃審批的有效依據。

綜合上所述，本安老院申請項目從基礎佈局、衛生設施、通風系統、感染控制設計到選址合理性、環境影響評估，全面違反 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則的多項強制性規定，既無法保障院舍內長者的基本健康權益與生活質素，也會嚴重損害周邊大量居民的居住環境權益。

我方鄭重要求申請人全面補充符合規範要求的雙向噪音影響評估、完整氣味影響評估，重新按照 2024 年新版守則的所有要求調整整體布局規劃後，再重新提交完整合規的申請文件，也懇請城規會及社會福利署謹慎考量上述所有核心問題，嚴格把關本次安老院項目的規劃申請，保障長者與周邊居民的雙方合法權益。

根據 Figure 1.2

就擬議安老院舍（RCHE）的規劃申請，我們依據相關圖則及現場實況提出以下意見：

該申請項目的總面積為 973.8 平方米，全部均為室內空間，完全沒有配置專屬的戶外活動區域。長者若需要到戶外曬太陽、開展復康運動，或是有親友前來一同外出散步，踏出安老院範圍即為停車場及車輛上落客停泊區，院舍後方連接加州花園商場私家路，該區域不僅違反地契訂明的停車場用途，往來頻繁的車流對於行動不便、反應遲緩的長者而言構成極大的安全隱患，一旦在車來車往的環境中發生意外，相關安全責任根本無從歸屬。

儘管目前本港尚未強制規定安老院舍必須設置戶外活動空間，但根據《香港規劃標準與準則》第三章的明確要求，社會福利設施應當為服務使用者提供充足的康樂及休憩空間。

社會福利署開展安老服務一直恪守**『敬老、愛老、護老』**兩大核心原則，以及「老有所屬、老有所養、老有所為」的十二字使命，而政府安老政策的核心方向是**『居家安老為本，院舍照顧為後援』**，目標是讓長者在熟悉的社區環境中，過得有尊嚴、有生活品質，同時維持正常的社交生活。

但本次申請人完全**『本末倒置』**，將安老院舍設置在加州花園的住宅商場之中，無論從空間配置、環境安全還是服務理念層面，都完全不符合上述安老服務的核心要求。

申請人將長者局限在密閉的商場空間內，把長者困在私人屋苑的購物場所而非專門的社區服務設施裡，連曬太陽這種最基本的生活需求都淪為奢望，更讓長者完全失去正常的社交環境。該商場三面環繞通行車輛的道路，剩餘一側更是貨物起卸及垃圾處理區域，將長者安置在此類環境中生活，根本體現不出以人為本的服務原則，完全不符合安老服務的人道關懷要求。

在此懇請社會福利署及城市規劃委員會慎重審議本次申請，充分關注長者的基本生活與安全需求，否決該項不符合安老服務核心原則的規劃申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 261025-084505-13930

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/10/2026 08:45:05

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. 馮就添

意見詳情
Details of the Comment :

一、現有排污設施配置及現況
依據20/21圖則，三個終端污水井的基本參數及運作模式如下：
SMH-207井：井深1.29米，位於2.75米闊行人路範圍，無配置抽水泵，依賴管道坡度自然排放，污水最終流向SMH-209井。
SMH-209井：井深1.47米，為三井中最鄰近民居的設施，依賴SUMP PIT SP-2泵井運作；圖則註明該泵井規格為1200×1200×1000（深），配置2台潛水泵，該井處於2.75米闊行人路及上落貨區中間位置。
SMH-215井：井深1.8米，位於11米闊車路中段末端，無配置抽水泵，原規劃預留由政府相關部門接駁公共污水渠。
三井的排污邏輯為SMH-207污水自然流入SMH-209，再由SP-2泵抽取至SMH-215，最終等待政府接駁公共管網。惟截至目前，錦田南區域尚未鋪設公共污水渠，導致上述三井自落成以來長達40年均屬斷頭井，從未接駁公共污水系統。
所有圖則均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」，明確顯示糞渠接駁不屬於原有合約範圍，進一步確認自設施落成以來從未完成公共污水渠接駁的事實。
二、擬建90床安老院對現有排污系統的影響
（一）污水量大幅超出設施負荷上限
依據環保署指引，安老院每床每日產生850升污水，90床規模每日合計產生76500升（即76.5噸）污水，超出現有設施可承受負荷的10倍以上。而SMH-207、SMH-209、SMH-215均屬淺井設計，若無公共管網接駁且直接承接新增污水量，未來將不可避免出現污水滿溢情況，雅仕居、日葵徑一帶居民將首當其衝受影響。
現有SMH-209泵坑容積僅為1.44立方米，若需承擔每日76.5噸的污水轉

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 261025-165916-09230

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/10/2026 16:59:16

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. Ching Wah Chan

意見詳情
Details of the Comment :

根據申請人提交的資料嚴重不足，本人反對有關內容如下：
交通技術報告（TIA）第 3 章：
申請人擬於訪客停車場範圍內，強行佔用 33 個車位、1 個專用上下客位及 1 個專用上下貨位，以供安老院舍的復康巴士、物資車輛及救護車等專用，此舉改建不僅違反地契及大廈公契的原有規劃意向。
根據地契條款，加州花園商場為商業用途，訪客停車場僅供購物及訪客使用。根據加州，花園公契（DMC）第 3 章，『雅仕居』日葵徑屬私家路，為公共區域（common area），居民享
有通行權利（right of way）；目前申請人既未取得業主同意，亦從未諮詢業主意見。
此外，申請人並未獲得地政總署許可，亦未申請契約修訂或豁免書（waiver），即擬於私家路上改建路口並規劃專用車位，此舉極為不當。此行為更嚴重削減了屋苑居民及商場顧客可使用的車位與道路空間 。
加州花園及加州豪園合共約 1500 戶，屬低密度住宅，居民日常依賴該停車場停泊車輛，前往加州花園商場購買生活用品，現狀將極度影響居民日常生活。
再者，專用上下客位距離『雅仕居』僅 13 米，申請人從未就該設施對『雅仕居』居民的影響進行交通評估、噪音評估及空氣質素評估。
根據《交通影響評估技術備忘錄》（Technical Note for Traffic Impact）所列標準：
早上繁忙時間（AM Peak）：08:15 - 09:15
傍晚繁忙時間（PM Peak）：17:30 - 18:30
安老院舍出行率（Trip Rate for RCHE）：0.022 輛 veh/bed/hour
報告中，每小時每張床位的出行率採用了極低的標準 0.022。
0.022 × 90 床位= 1.98
即估算 90 張床位的安老院於繁忙時間僅產生 2 架次車流量。
請注意：2 架次指每小時安老院僅產生 2 趟車流，即 1 架進入、1 架離開。
對此數據，我們存在極度質疑：
1. 若如報告所述，每小時僅有 2 架車（0.022）對交通無影響，為何仍需規劃佔用 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣？本身規劃佔用的 33 個車位所產生的車流量去了哪裡？單以

每小時 1 架車進出、33 個車位計算，已接近 70 架次，尚未計算星期六、日及公眾假期的探訪高峰時段。
2. 此外，員工分為 3 更上下班，包括廚房工、洗衣工、清潔工、護士、社工、醫生、保安等人員，總員工數量按申請書上計32人。加州花園商場並無公共交通工具直達，若搭乘巴士
或小巴，下車後露天步行最少需 11 分鐘，尚未計算天氣因素，可見加州花園商場屬偏遠地區。因此，員工駕車上下班是最便捷的交通方式。
3. 報告中亦未提及 90 個床位所需的救護車、物資車、復康巴士、醫療車等每小時的具體流量。4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基
礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。
按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。
真實情況：
現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，
居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。
加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通
造成嚴重影響。
申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。
促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。
原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。
此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。
目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。
而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有
獨立門口及救護車位。
現擬建的安老院位於『加州花園商場』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。
報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，
附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。
申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2的低位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。♀根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。
報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180
v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。
而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。
根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評
估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。
未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）
附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。
申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。
申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。
顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。
懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則
計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：
1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 P：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射
CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。
此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效

起，立法會通過該條例的同時，環保署發布的《技術備忘錄》（Technical Memorandu
m）附錄 5 已
明確列出相關要求；2000 年後進一步加強，環保署於 2002 年發布的《道路交通噪音評
估指引》
亦多次重申，若 TIA 未取得運輸署認可（TD endorsement），環保署可「退件不予審
批」。
此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採
用CRTN 標準，以上並非新規定。
法例要求為評估前須完成數據認可，而非評估後補辦。環保署附錄 5 第 2(c)段原文：
The traffic forecast for the assessment shall be endorsed by the Commissioner for Transport befo
re
the assessment is carried out.
EIAO-TM 附錄 12 第 4.1 段：
The traffic data to be used in the noise assessment shall be agreed with Transport Department pri
or
to the assessment.
《運輸策劃及設計手冊》第 1 卷第 3 章（Transport Planning and Design Manual, Volume
1, Chapter
3）規定：
任何交通影響評估及其相關噪音評估所採用的交通流量，必須為運輸署已認可的交通流
量。
因此，根據 EIAO-TM 附錄 5 第 2(c)段及附錄 12 第 4.1 段，道路噪音評估所用的交通預
測數據，
須於評估開展前（prior to the assessment）獲運輸署署長認可（endorsed）。
附件 A：法例依據（交通數據須預先獲認可）(附件圖片 P02)
目前申請人的流程本末倒置，不符合法例要求。
參考資料：epd.gov.hk
懇請城規會、運輸署、環保署及各政府部門以嚴謹態度，審查申請人提交的所有文件、
資料
及報告。
正確流程應為：原始點算表 → 取得運輸署認可（TD endorsement）→ 開展 TIA → 採用 T
IA

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261025-195612-67687
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/10/2026 19:56:12
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. CHAN KI HO

意見詳情 Details of the Comment :

To: The Secretary, Town Planning Board
Re: FORMAL OBJECTION TO PLANNING APPLICATION NO. A/YL-MP/417
Proposed Conversion of Commercial Units (G/F Shops G1–G3 and G5–G8) at Palm Springs Plaza to a Residential Care Home for the Elderly (RCHE)

I am writing as a resident of a residential property at Palm Springs, Yuen Long, to register my strongest formal objection to Planning Application No. A/YL-MP/417. The proposal to convert the essential commercial retail units of Palm Springs Plaza into a 24-hour Residential Care Home for the Elderly (RCHE) serving the wider territory is fundamentally flawed. It contradicts established town planning principles, jeopardizes resident safety, severely disrupts local traffic, deprives the community of essential ancillary commercial facilities, and faces insurmountable legal barriers under both the Deed of Mutual Covenant (DMC) and the master Government Land Lease.

1. FUNDAMENTAL INCOMPATIBILITY WITH RESIDENTIAL (GROUP C) ZONING
Palm Springs is designated under "Residential (Group C)" ("R(C)") on the Outline Zoning Plan, reflecting its low-density, quiet, suburban residential character. While RCHE is listed under Column 2 of the "R(C)" zone, approval is strictly discretionary and must demonstrate complete compatibility with the surrounding neighbourhood.

Replacing local neighbourhood retail shops with a 24-hour medicalised institution fundamentally alters the land-use dynamic of this quiet residential enclave. An RCHE is not merely an passive commercial tenant; it is a 24-hour residential care facility operating with continuous shift rotations, frequent visitor turnover, medical deliveries, and ambulance dispatches. Introducing a territory-wide medicalised facility into the heart of a private, low-density estate subverts the core planning intent of the "R(C)" designation, which aims to preserve a tranquil residential environment free from continuous commercial/institutional disturbances.

2. DEPRIVATION OF ESSENTIAL ANCILLARY RETAIL FACILITIES
Palm Springs Plaza was planned, approved, and constructed specifically to serve the daily non-residential commercial needs of Palm Springs residents. The estate's low-density, self-contained geographical layout relies entirely on this central commercial core for daily provisions, basic ser

vices, and community interaction.

Converting G/F shops G1–G3 and G5–G8 into a single-use institutional care facility strips away a massive proportion of the estate's remaining usable retail floor area. This deprives hundreds of resident households of access to basic daily retail amenities within walking distance, forcing residents—including elderly residents living within the estate—to travel out of the neighbourhood for daily necessities. The proposal destroys the commercial synergy of Palm Springs Plaza and undermines the balanced self-sufficiency of the community.

3. SEVERE TRAFFIC HAZARDS, CONGESTION, AND INFRASTRUCTURE DEFICITS
The road network within Palm Springs was strictly designed for low-density private vehicular traffic and local service vehicles. It lacks the physical capacity and infrastructure to accommodate a major 24-hour care facility:

a) Traffic Bottlenecks: The proposal will generate continuous traffic from staff shifts, visitors, medical supply deliveries, commercial laundries, and specialised non-emergency ambulance services. The internal road infrastructure and loading/unloading bays at Palm Springs Plaza are utterly incapable of absorbing this additional traffic without creating severe bottlenecks and safety risks for pedestrians and local drivers.

b) Emergency Access Limitations (Violation of RCHE Regulations): Under Regulation 23 of the Residential Care Homes (Elderly Persons) Regulation (Cap. 453A), an RCHE must be readily accessible to emergency services. Palm Springs is located at a considerable distance from major acute care hospitals. Emergency transport to Pok Oi Hospital requires navigating the Yuen Long Highway and the Yuen Long Roundabout—a notorious traffic blackspot prone to severe daily congestion. A 13-to-20 minute transit time under congested conditions poses a direct threat to the safety of care home residents, failing the statutory standard of rapid emergency accessibility.

4. ENVIRONMENTAL IMPACT: NOISE, SANITATION, AND MEDICAL WASTE
Operating a 24-hour institutional care facility within a low-density residential neighbourhood introduces significant environmental nuisance:

a) 24/7 Noise Nuisance: Frequent night-time emergency ambulance sirens, late-night shift turnover, early-morning deliveries, and centralised mechanical ventilation/air-conditioning (MVAC) units running continuously at full capacity will severely disrupt the quiet enjoyment and sleep of surrounding residents.

b) Biological & Medical Waste Logistics: An RCHE generates substantial clinical waste, contaminated linen, and biological refuse. The applicant has failed to provide a convincing, dedicated waste storage and collection protocol that prevents odor, pest infestation, and biohazard risks within a commercial building that adjoins public walkways used by estate families.

5. SEVERE PROCEDURAL UNFAIRNESS AND LACK OF GENUINE CONSULTATION
The public consultation process conducted for this application has been deeply flawed. The statutory consultation period coincided with highly inconvenient scheduling for resident feedback:
- Consultation sessions organised locally were held exclusively during weekday afternoon hours (3:00 PM), preventing working residents from attending.
- Key decision-makers, government department representatives, and local councilors were absent from local sessions, leaving residents without answers to critical planning and technical questions.
- The property management company (Kai Shing), a subsidiary of the applicant's parent group, faced an inherent conflict of interest, failing to represent the collective interest of estate owners effectively.

6. LEGAL IMPOSSIBILITY: DMC AND LAND LEASE NON-VIABILITY
Planning permission granted by the Town Planning Board does not override private property rig hts, civil law, or lease conditions. The proposed application is legally incapable of execution:

a) Breach of Deed of Mutual Covenant (DMC): Under Section 34I of the Building Management Ordinance (Cap. 344), any alteration to the common parts or shift in designated use defined und er the Principal DMC requires 100% unanimous consent of all co-owners. Converting commerci al retail units into a 24-hour residential care home constitutes a fundamental shift in usage categ ory. The applicant does not possess, and will not obtain, the unanimous consent of Palm Springs owners.

b) Land Lease Restrictions: The master Government Land Lease for the lot strictly limits usage and excludes residential care accommodation without a formal modification. The commercial o wner cannot unilaterally modify a master lease bound to the entire lot without owner consent.

Granting planning permission for a project that is legally barred under the DMC and Land Lease wastes public administrative resources and creates unnecessary civil litigation.

CONCLUSION
For the reasons stated above—incompatibility with residential zoning, loss of essential retail am enities, severe traffic and emergency access deficits, environmental nuisance, procedural flaws, and DMC/Lease non-viability—I urge the Town Planning Board to REJECT Application No. A/ YL-MP/417.

1912 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment CHAN KA HO

簽署 Signature K 日期 Date Oct 24 2026

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

申請人擬於訪客停車場範圍內，強行佔用 33 個車位、1 個專用上下客位及 1 個專用上下貨位，以供安老院舍的復康巴士、物資車輛及救護車等專用，此舉改變不僅違反地契及大廈公契的原有規劃意向。

根據地契條款，加州花園商場為商業用途，訪客停車場僅供購物及訪客使用。根據加州花園公契（DMC）第 3 章，『雅仕居』日葵徑屬私家路，為公共區域（common area），居民享有通行權利（right of way）；目前申請人既未取得業主同意，亦從未諮詢業主意見。

此外，申請人並未獲得地政總署許可，亦未申請契約修訂或豁免書（waiver），即擬於私家路上改建路口並規劃專用車位，此舉極為不當。此行為更嚴重削減了屋苑居民及商場顧客可使用的車位與道路空間。加州花園及加州豪園合共約 1500 戶，屬低密度住宅，居民日常依賴該停車場停泊車輛，前往加州花園商場購買生活用品，現狀將極度影響居民日常生活。

再者，專用上下客位距離『雅仕居』僅 13 米，申請人從未就該設施對『雅仕居』居民的影響進行交通評估、噪音評估及空氣質素評估。

根據《交通影響評估技術備忘錄》（Technical Note for Traffic Impact）所列標準：

- 早上繁忙時間（AM Peak）：08:15 - 09:15
- 傍晚繁忙時間（PM Peak）：17:30 - 18:30
  安老院舍出行率（Trip Rate for RCHE）：0.022 輛 veh/bed/hour
  報告中，每小時每張床位的出行率採用了極低的標準 0.022。
- 0.022 × 90 床位 = 1.98

即估算 90 張床位的安老院於繁忙時間僅產生 2 架次車流量。
請注意：2 架次指每小時安老院僅產生 2 趟車流，即 1 架進入、1 架離開。

對此數據，我們存在極度質疑：

1. 若如報告所述，每小時僅有 2 架車（0.022）對交通無影響，為何仍需規劃佔用 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣？本身規劃佔用的 33 個車位所產生的車流量去了哪裡？單以每小時 1 架車進出、33 個車位計算，已接近 70 架次，尚未計算星期六、日及公眾假期的探訪高峰時段。

2. 此外，員工分為 3 更上下班，包括廚房工、洗衣工、清潔工、護士、社工、醫生、保安等人員，總員工數量約數十人。加州花園商場並無公共交通工具直達，若搭乘巴士或小巴，下車後露天步行最少需 11 分鐘，尚未計算天氣因素，可見加州花園商場屬偏遠地區。因此，員工駕車上下班是最便捷的交通方式。

3. 報告中亦未提及 90 個床位所需的救護車、物資車、復康巴士、醫療車等每小時的具體流量。

4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。

按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：

90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。

真實情況：

現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通造成嚴重影響。

申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。

促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。

此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。

目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。

而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有獨立門口及救護車位。

現擬建的安老院位於『加州花園商場』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。

報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。

申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2 的中位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。

根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。

報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure 2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180_v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。

根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。

未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。

申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61 分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。

申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。

顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。

懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則

計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：

1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 p：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射

CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：

交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效起，

立法會通過該條例的同時，環保署發布的《技術備忘錄》（Technical Memorandum）附錄 5 已明確列出相關要求；2000 年後進一步加強，環保署於 2002 年發布的《道路交通噪音評估指引》亦多次重申，若 TIA 未取得運輸署認可（TD endorsement），環保署可「退件不予審批」。

此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採用 CRTN 標準，以上並非新規定。

法例要求為評估前須完成數據認可，而非評估後補辦。
環保署附錄 5 第 2(c)段原文：
The traffic forecast for the assessment shall be endorsed by the Commissioner for Transport before the assessment is carried out.
EIAO-TM 附錄 12 第 4.1 段：
The traffic data to be used in the noise assessment shall be agreed with Transport Department prior to the assessment.
《運輸策劃及設計手冊》第 1 卷第 3 章（Transport Planning and Design Manual, Volume 1, Chapter 3）規定：
任何交通影響評估及其相關噪音評估所採用的交通流量，必須為運輸署已認可的交通流量。
因此，根據 EIAO-TM 附錄 5 第 2(c)段及附錄 12 第 4.1 段，道路噪音評估所用的交通預測數據，須於評估開展前（prior to the assessment）獲運輸署署長認可（endorsed）。
附件 A：法例依據（交通數據須預先獲認可）(附件圖片 P02)
目前申請人的流程本末倒置，不符合法例要求。
參考資料：epd.gov.hk
懇請城規會、運輸署、環保署及各政府部門以嚴謹態度，審查申請人提交的所有文件、資料及報告。
正確流程應為：原始點算表 → 取得運輸署認可（TD endorsement）→ 開展 TIA → 採用 TIA 中的車流量進行 CRTN 噪音計算。



(附件圖片 P01)



(附件圖片 P02)

Appendix 01

根據《Air Quality Assessment 空氣質素評估》,《Figure 2.1》顯示擬議安老院（RCHE）距離評估區為 200 米及 500 米:

申請人以直線距離 500 米為依據，聲稱擬議 RCHE 位於私人污水處理廠 500 米評估範圍外，因此無需進行臭味評估。但申請人完全忽略了，地理上風向會將臭味吹向周邊範圍，「臭味並非沿直線擴散」。

※※ 元朗盛行風向，天文台數據 ：全年盛行東風（風向 90 度），年均風速 11.2km/h。**夏季**（5 月至 9 月）：受西南季候風影響，氣候炎熱潮濕，主要為南至西南風，由印度洋進入，屬西南季候風。**冬季**（9 月至次年 3 月）：受東北季候風影響，氣候寒冷乾燥，風由西伯利亞高壓向南推進，從東北面吹向西南 ； 元朗夜間多轉為北至西北風。※※

根據香港盛行風向來看，私人污水處理廠位於擬議 RCHE 的西北上風位置，加上元朗內陸夜間常吹西北風，RCHE 及周邊所有居民都會受到污水廠排放臭味的影響。況且，申請人提出沿用原有排污設施，處理 90 床高度照顧安老院所產生的含第五類（Group5）敷料廢物及藥物的**工商業污水（Trade Effluent）**，但加州花園的私人污水處理廠所持有的《水污染管制條例》（WPCO）排污牌照，根本不具備處理醫療級污水的資格，此案勢必會嚴重增加臭味及污染物排放。

申請人僅以直線距離 540 米為由，聲稱項目超出 500 米緩衝區，未提交天文台盛行風資料及元朗本地夜間西北風的分析，完全沒有按照《香港規劃標準與準則》第 9 章要求開展定量臭味評估（Quantitative Odour Assessment），也未提供全年**風玫瑰圖**數據**（Wind Rose data）**，罔顧全體居民和院內老人的健康。

另外，申請人一方面將 200 米劃定為噪音及空氣評估範圍，也承認 200 米內全是低密度住宅等高度噪音敏感用途，但另一方面在第 9 條以「救護車出入不頻繁」為由，豁免開展定量噪音評估，說法自相矛盾。

按照社會福利署的經驗，90 床高度照顧安老院每週需要 2-4 次救護車服務，救護車需沿加州大道及加州花園商場旁約 200 米的共用私家路駛入，救護車響號在夜間寧靜環境下（背景噪音約 30~35dB）可達 70~80dB，遠超香港規劃標準（HKPSG）夜間 45dB 的標準，會嚴重破壞周邊屋苑的寧靜環境，滋擾居民日常生活。除此之外，**救護車的藍色閃光 LED 燈在夜間行駛時**，會對加州大道、加州商場 200 米私家路兩旁及附近民居造成極大干擾，形成間歇性強光滋擾，比長明燈更影響居民休息。**但申請人對此隻字未提，也未提供「光污染評估報告」，**我們要求申請人提交符**合國際照明委員會（CIE）150 E3 區標準的夜間照度（Lux）分佈圖**、遮光措施，並按照《**戶外燈光約章**》的良好作業指引完善相關內容。

Appendix 02

加州花園商場擬建安老院空氣質素評估問題意見書

針對香港加州花園商場擬建安老院項目的空氣質素評估報告，現結合項目地理位置、法定要求梳理存在問題如下：

一、現有評估報告存在的核心缺失

本次項目擬建安老院位置特殊，與雅仕居屋苑民居直線距離僅 13 米，但申請人提交的空氣質素評估報告存在多項重大遺漏，未對核心影響進行必要評估：

- **未評估外源車輛污染對項目及周邊民居的影響**：評估報告未提及項目周邊停車場、車輛往來通道帶來的汽車廢氣影響，既未說明車輛污染對安老院內長者居住環境的干擾，也未評估項目新增車流對 13 米外雅仕居居民的額外影響。
- **未評估項目自身污染源對周邊民居的空氣影響**：項目規劃 90 床位安老院，產生的廚房油煙、洗衣房廢氣、醫療廢氣、排泄物及廢棄用品異味等多類污染物，評估報告完全未就該類污染源對 13 米外雅仕居居民的影響開展評估，刻意迴避核心環境風險。
- **未披露進排風口規劃，違反通風法定要求**：現有評估報告從未提及新風進風口、排氣口的具體位置安排，也未說明排氣口高度設計，完全不符合社會福利署《安老院舍實務守則》的強制性通風要求。

依據社會福利署《安老院舍實務守則》第 6 章通風規定，安老院不同功能區域明確要求：

功能區域	換氣要求	排放要求
隔離房間	每小時換氣 6 次，或最少每人每秒 60 升空氣	空氣須由隔離房外流入，隔離房排出院舍外
洗衣房/洗水間/浴室	每小時換氣 10 次	排氣出院舍外
廚房	每小時換氣 20 次	排氣出院舍外

與此同時，守則對新風進風口位置也明確強制要求：新風進風口不得位於污染來源一定範圍內，且不得面向潛在污染來源，具體要求如下：

污染來源類型	最小安全距離要求
廁所排氣口、隔離房間排氣口、蒸發式冷卻塔	7.5 米
建築排氣管口、車輛往來通道、停車場、上落客位、垃圾槽/房、緊急發電機、水渠排氣口、廚房排氣口	5 米

上述強制性要求，在現有評估報告中從未開展評估、表述，也未提供對應規劃圖則，完全違反政府法定要求。結合項目擬選址的實際位置條件：項目前方為停車上落客位及車輛往來通道，後方為車輛往來通道且與雅仕居屋苑僅距 13 米，左側為停車場，右側為垃圾處理房，要滿足上述

所有距離限制，客觀上存在極大難度，現有報告刻意回避該問題，未作出任何說明。

關於排氣口高度，現有報告同樣未提及：項目擬選址與雅仕居半獨立屋高度接近，且受商場地契限制，無法加建類似工廠的高排氣煙囪，最終排氣口將直接對準雅仕居居民二樓生活空間，導致居民 24 小時暴露在各類污染物及異味中，不僅違反「不得面向潛在污染來源」的規定，更直接侵害周邊居民的基本生活權益。

二、緩衝距離標準引用存在嚴重錯誤，涉嫌誤導審核部門

現有評估報告錯誤引用開放空間緩衝標準，故意偷換概念誤導審核：報告依據《香港規劃標準與準則》，提出項目滿足 5 米緩衝距離要求，但 5 米緩衝標準僅適用於公園、休憩康樂等非長時間逗留用途，不適用於安老院這類 24 小時居住場所。

依據《香港規劃標準與準則》第 9 章表 3 的分類要求，不同用途對道路緩衝距離要求存在明顯差異：

項目用途類型	無屏障緩衝要求	有屏障緩衝要求
康樂休憩用途		5 米
住宅/長時間居住用途	120 米	30 米

本次項目屬於安老院，為 90 名長者提供 24 小時居住服務，本身對空氣質素要求遠高於普通用途，應當適用住宅用途的緩衝標準；且項目臨近的加州花園商場內部分佈道路屬於最低級別的 Local Distributor（地區分佈路），依據標準最低要求為 30 米（有屏障）緩衝距離。但項目實際與雅仕居民居僅距 13 米，距離最低要求差距顯著，現有評估報告故意隱瞞住宅用途需 30 米至 120 米緩衝距離的事實，錯誤引用適用於公園的 5 米標準，明顯存在誤導城規會的故意。

三、意見與請求

綜上，本次擬建加州花園商場安老院項目選址本身存在先天性嚴重缺陷，當初商場興建時並未規劃安老院用途，現有空氣質素評估報告存在重大遺漏與標準引用錯誤，不符合現行法定要求，對周邊雅仕居居民的生活環境造成直接威脅。現提出以下請求：

- 懇請社會福利署嚴格依據《安老院舍實務守則》審核項目通風規劃，對缺失的評估內容不予通過審核。
- 懇請城規會重新審核項目緩衝距離標準的適用性，不認可錯誤引用標準的現有評估結論。
- 懇請環保署要求申請人重新開展完整的臭味及空氣污染物專項評估，補齊現有評估的全部缺失，充分披露污染源、進排風口規劃對周邊居民的影響，保障居民合法環境權益。

根據申請人提供的 Figure 1.2 Layout of RCHE

Appendix 05

就申請人提交的加州花園商場安老院項目圖則（Figure 1.2 Layout of RCHE）及相關申請文件，我方經對照 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則及環保相關規範核查後，發現整體規劃存在多項嚴重違規及忽視長者健康、居民權益的核心問題，現逐項列明如下：

一、衛生設施數量嚴重不足，違反法定標準

根據社會福利署 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.2.3(b)條明確規定，每 6 名住客須配置 1 個廁所，當中至少三分之一為殘疾人士專用廁所。按本項目 90 名住客的規模計算，法定最低廁所配置數量應為 15 個，當中不少於 5 個為殘疾人士廁所。惟申請人提交的圖則僅設有 7 個連浴室的廁所加 1 個殘疾人士廁所，數量遠遠未達法定要求。長者普遍行動不便，部分更有如廁緊急的身體狀況，廁所數量不足勢必導致長者輪候如廁，嚴重剝奪長者的基本生活生存權益，完全不符合安老院的基本服務要求。

二、廁所布局嚴重違規，漠視行動不便長者需求

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.4 暢通易達條文及 7.2.4 通風相關規定，暢通易達廁所必須設置在客房周邊 30 秒步行可達的範圍內，連接通道不得被任何傢俱、餐桌等雜物阻擋。但申請圖則顯示所有廁所全部集中在安老院的邊緣角落，遠離絕大部分床位，距離最遠的床位超過 20 米，行動不便甚至依賴輪椅移動的長者根本無法在規定時間內抵達，完全沒有考慮長者的日常如廁實際需求，相關設計完全不符合暢通易達的強制性要求。

三、廢氣通風設計完全違規，將造成長期氣味滋擾

1. 根據 2024 年新版《安老院實務守則》7.2.4(c)條明確要求，所有廁所、污物室的抽氣口，不得在面向居民或住客房間窗戶的 5 米範圍以內。
2. 同時結合 2024 年新版規範及環保署相關指引要求，安老院廁所、污物室、廚房的抽氣口如果 20 米範圍內有民居，必須提交正式的氣味影響評估（Odour Assessment）報告。

本項目擬選址地點與旁邊雅仕居屋苑的直線距離僅有 13 米，雙方建築高度基本一致，安老院的抽氣煙囪更處於雅仕居的上風位置，在香港常見盛行風的影響下，氣味對民居的影響程度甚至遠超過下風位 5 米的範圍。法規訂明的 5 米是絕對禁止的紅線距離，絕非豁免氣味評估的安全距離。若強行按現有設計運作，雅仕居居民長期被迫接觸糞尿異味，長期飽受精神困擾，勢必誘發多種身體不適及疾病，相關做法『極不人道』，嚴重損害附近居民的身心健康。

四、污物室及潔污分流系統全面違反感染控制要求

對照 2024 年新版《安老院實務守則》第 13 章 13.4-13.6 的感染控制相關規定：

1. 13.5.1 明確要求必須設置獨立專用污物室，不得使用廁所、浴室兼任污物處理功能；

2. 13.5.2 訂明污物室不得與廚房、洗衣房、食物儲存區、藥房直接相通或者相鄰，污物室門口不得朝向上述潔淨區域；

3. 13.5.4 規定污物室、廁所、浴室必須配置獨立的機械抽氣系統直接排至室外，抽氣口 5 米範圍內不得有任何窗戶，也不得直接面向民居，廚房則必須配置完全獨立的另一套抽氣系統；

4. 13.6 進一步要求潔淨區（廚房）與污物區（廁所、污物室）的排水管道必須完全分開鋪設，嚴禁共用，避免污水倒灌進入廚房等食物處理區域。

但申請人提交的 Figure 1.2 圖則完全違反上述所有強制性規定：規劃中廚房、洗衣房、浴室/廁所僅一牆之隔直接毗鄰，完全沒有設置實體分隔和獨立的專用通道，依賴輪椅出行的長者需要橫穿飯堂才能抵達廁所，徹底違反「潔污分流」的核心感染控制原則。

回顧新冠疫情期間大量安老院出現聚集感染、長者不幸離世的慘痛教訓，正是因為這類廚房與污區直接毗鄰的不合格設計，**申請人對此類嚴重風險隻字不提**，刻意隱瞞規劃缺陷，企圖繞過 2024 年新版守則針對感染控制新增的嚴格要求蒙混過關。

五、院舍天然採光通風不符合強制標準，選址存在先天性噪音風險

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 5 章 5.2 處所規定，以及《建築物（規劃）規例》第 30、35 條的強制要求：

1. 安老院每一間睡房必須設有天然採光窗，玻璃窗面積不得小於房間地面面積的 1/10；不得使用全密封死窗，窗戶的可開啟部分面積不得小於房間地面面積的 1/20，用作天然通風用途；

2. 不得使用全密閉死窗搭配全冷氣系統替代天然通風，除非事先取得屋宇署及消防處的特別豁免，否則安老院牌照科絕不會批核沒有可開啟窗戶的房間用作床位——相關要求的核心目的是保障院舍內的新鮮空氣供應，防範傳染病傳播，因此安老院的窗戶必須具備正常開啟的條件。

但本項目**選址存在完全無法通過後天改造彌補的先天性缺陷**：院舍前方距離行車道路僅有 10 米，只要窗戶開啟就會直接承受交通噪音滋擾；同時本項目位於**加州花園與加州豪園**兩個大型養寵物屋苑的中間地帶，是居民日常遛狗、活動的必經區域，商場內本身就設有兩間寵物美容店，屋苑內絕大部分寵物狗都會途經安老院周邊區域，狗隻吠叫屬於難以避免的常見狀況。

根據環保署的相關標準，狗吠屬於「鄰里噪音/動物噪音」，以 Lmax 最大聲級作為管控指標，13 米距離下狗隻一次吠叫的瞬間聲音可達 80-90dB(A)，即便平均噪音數值符合要求，間歇性的高聲量吠叫在夜間極易驚醒淺眠的長者。

而社會福利署安老院發牌的核心前提之一就是選址必須位於環境寧靜的區域，長者普遍對聲音極度敏感，當前選址的先天性噪音風險完全沒有合理解決方案，根本不符合安老院的選址基本要求。

更值得關注的是，近期香港先後發生多起震撼社會的狗隻襲擊致死事件，院舍內大量長者行動不便、需要依賴輪椅出行，幾乎沒有自救能力，一旦發生狗隻闖入院舍周邊甚至院內的突發事件，後果不堪設想，上月該屋苑才剛剛發生狗隻咬傷居民的意外，相關風險真實存在且極為突出。

六、噪音評估存在根本性遺漏，數據完全不具備公信力

根據《香港規劃標準與準則》第 9 章以及社會福利署相關規範 13.11 條的要求，安老院的噪音管控必須覆蓋「外對內、內對外」兩個雙向維度，但申請人提交的噪音評估報告僅片面評估外部環境對院舍內長者的噪音影響，完全沒有按照城規會的強制要求，評估安老院自身運作產生的

1912 - EPD

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment CHAN KI HO

簽署 Signature [signature] 日期 Date Oct 24 2026

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅22米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足15米，且140度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約1500戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過200班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15米的距離無法符合安老院70分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敍述：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需5米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為10米，基於「10米大於5米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第3.3段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄12的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第16號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的5米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為0米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)

2. 依據 Figure2.2 內容:

申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏 ：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。

惟申請人仍持未經法理依據支撐的 230/270 架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。

縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表 3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院 RCHE）的緩衝距離標準均為 120 米（設置有效屏障後為 30 米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於 5 米」標準，因此其主張的 10 米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為 " 0 " 米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance):

擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為 0 米，不符合規範要求;

擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近 13m 至 40m 之間。

擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足 10 戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅 0 至 3 米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅 0-3 米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為 " 0 " 米。

補充規範依據（參見表格 2.2 與 2.3，有關空地使用的指引說明）:(Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site:)

核心依據為 EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄 5 表 1A(Annex 5, Table 1A)的規定:

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者 24 小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級:

日間（07:00-23:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤55 dB(A)

夜間（23:00-07:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到 55-45 dB(A)的要求。

惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

以上所有噪音來源【均屬固定噪音源】，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達 66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

- Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (ProPECC PN 2/96)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impact (Annex 4 of the EIAO-TM)

Air Pollution Control Ordinance (CAP 311)

2.2.2 To achieve, as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter, a level of air quality to safeguard the health of the community, a set of Air Quality Objectives (AQOs) is established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 31 April 2014 is prescribed in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard (#) (μg/m3)	No. of exceedances allowed
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	3
NO2	Annual	40	NA
	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
CO	8 hour	10000	9
	1 hour	30000	0
O3	8 hour	160	9
	1 hour	240	0
RSP (PM10)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
FSP (PM2.5)	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

(#) [illegible]

BANNED

Table 2.3 **Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys**

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	> 300 m	Active and passive recreational uses
		5 - 300 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (#)	> 100 m	Active and passive recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and passive recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes:

(#) [illegible]

(##) [illegible]

(###) [illegible]

Space needs - Chapter 4 Table 4.1 Quantitative Requirements for Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Impact on Industrial Emission

The buffer distance of 300m from the Application Premises is shown in Fig. Site survey was conducted in Jun 2016 to verify the presence of chimney was no chimney of the scale with the identified within 300m from the A Premises. [illegible]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

Impact on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs Plaza is located at the middle of the Palm Springs surrounded by residential houses. The major roads of the area (Castle P

Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as cranes, dozers or excavators and air compressors.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, started from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] public cultural facilities and specified recreational use only NRMMs that bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the surrounding road carriageways and chimney emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG

2.2.6 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the buffer distances for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.2**

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Roads and Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Amenity areas and pedestrian walkways
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Amenity areas and pedestrian walkways

Source: [illegible]

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. railway. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

排污評估報告，出現嚴重誤導

Appendix 07

針對加州花園擬建安老院項目的官方排污評估報告，當地居民核查發現報告存在多處數據誇大、漏算、採用過時標準等嚴重誤導性問題，具體情況說明如下：

一 項目基本背景

加州花園自設獨立污水處理廠，未接入政府公共排污管網，該污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設，整體處理容量較小。若項目改建為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限，將引發污水排放不暢、污水倒灌、管網爆裂等問題，不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康，後續管網維修、污水處理廠升級改造的費用也將全部轉嫁給加州花園全體居民，該安排極不合理。

目前加州花園商業區從未開設過大型食肆，商場從業人員約 30 人，有一間面積 26 平方米的小型食肆正常營運，當前實際排污規模長期保持穩定，低於項目申請人描述的滿負荷排污狀態。

二 現有排污評估報告存在的主要問題

（一）虛構現狀排污量，人為誇大基準數據

申請人在排污評估報告的 Table 2.1 中，採用了從未實際發生過的 128.6m³每日的排污量作為當前基準數據，該數據是按照「擬建安老院位置為全層食肆+加州花園商場 100%滿鋪經營」的虛假前提計算出來的，完全不符合商場實際運營狀況。

依據環保署 GESF 排污量估算標準及渠務署排污手冊規定，零售行業人均排污量為 0.28m³/人/日，結合商場實際 30 名從業人員、1 間 26 平方米小食店的情況，真實當前排污量計算如下：

項目	計算依據	計算結果（單位：m³/日）
商場零售人員排污	30 人×0.28m³/人/日	8.4
現有小食店排污	固定值	3.2
合計		**11.6**

申請人虛構的 128.6m³/日基準排污量，比真實排污量高出近 11 倍，該誇大操作是為後續人為壓低擬建項目增量、偽造「排污量不升反降」結論鋪墊，屬於刻意誤導。

（二）項目排污量存在嚴重漏算，核心指標未納入計算

從申請人提交的 Planning Statement 及 Table 3.1 信息可以確認，擬建項目為符合高度照顧標準

的安老院（High Care RCHE）：申請文件明確要求達到「每床位 9.5 平方米空間」的行業守則標準，配置護士站（nursing station）及 2 間隔離病房，符合社會福利署 2024 修訂版《安老院實務守則》及衛生防護中心《院舍預防傳染指引》中，90 床高度照顧安老院的強制配置要求，說明項目本質就是高度照顧安老院。

依據《安老院實務守則》相關要求，高度照顧安老院必須配置獨立污物處理室及便盆清洗消毒機，每次沖洗耗水 15-20 公斤，90 床位每日額外產生 10-15m³污水；同時高度照顧安老院每日更換床單、被單及院友衣物，90 床位每日至少清洗 450kg 衣物，洗衣機每清洗 1kg 衣物用水 10 升，每日對應增加 4.5m³污水。上述兩項核心排污量，申請人在 Table 2.2 的排污量計算中完全未納入，屬於非常嚴重的漏算錯誤。

（三）採用過時低估的排污系數，人為壓低項目排污規模

目前環保署已公佈新田/落馬洲開發節點最新版環評報告（AEIAR-259/2024）(San Tin/Los Ma Chau Development Node EIA , Chapter 6 Sewerage and Sewage Treatment Implications , Table 6.4 Unit Flow Factors)，附圖-01 其中第六章污水處理相關內容明確了最新的單位排污系數零售人員 0.28m³/人/日，餐飲人員 1.58m³/人/日，普通員工 0.28m³/人/日，普通住宅居民 0.27m³/人/日，醫院床位 1.25m³/床/日。但申請人仍然採用 2005 年之前舊版 GESF 標準中 0.19m³/床/日的排污系數計算床位排污，不僅遠低於最新標準醫院、高度護理機構的要求，甚至低於普通住宅居民的排污系數，該錯誤直接導致項目排污量被嚴重低估。

與此同時，申請人申報項目僅配置 32 名員工，不符合社會福利署《安老院實務守則》的最低人手要求：90 床高度照顧安老院採用三更輪班制，最低需要配置 45-55 名工作人員，申請人少算至少 13 名員工，進一步壓低了整體排污規模。

三 真實排污量還原計算

結合最新官方標準及行業強制要求，分保守估算和嚴格標準兩種場景，還原項目真實排污量如下：

（一）申請人原有計算結果

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	32 人×0.28m³/人/日	8.96
安老院床位排污	90 床×0.19m³/床/日	17.1

商場全滿鋪排污	固定值	50.84
現有小食店排污	固定值	3.2
項目合計		80.1

（二）保守場景真實排污量（按最低要求估算）

保守估算按照最低人手要求中線 50 人計算，床位系數參考高度護理機構中位標準 0.50m³/床/日，納入漏算的污物處理、洗衣污水，結合商場真實運營狀況，計算結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×0.50m³/床/日	50
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**85.1**

該場景下，安老院本身真實排污量為 73.5m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了 2.8 倍，項目整體真實排污量比申請人申報數據超出 5m³/日。

（三）嚴格標準場景真實排污量（按醫院床位標準計算）

按照最新環評標準，高度護理安老院床位排污系數參照醫院床位 1.25m³/床/日計算，人手按最低要求 50 人計算，結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×1.25m³/床/日	112.5
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**152.6**

該場景下，安老院本身真實排污量為 141m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了超過 6.5 倍，項目整體真實排污量超出申請人申報數據近一倍。

（四）問題帶來的影響

加州花園現有污水處理廠設計容量本就針對低密度住宅調整，當前商場真實每日排污量僅為11.6m³，項目建成後即使按照最保守的估算，整體排污量也將達到85.1m³/日，比當前增加7.3倍；如果按照醫院床位標準計算，整體排污量達到151.2m³/日，比當前增加超過12倍，遠超污水處理廠設計容量極限。

對比行業同類項目，90床高度照顧安老院每日排污量通常在70-85m³/日區間，本次保守估算的73.5m³/日屬於行業中位數，真實性已經得到驗證，申請人申報的26.1m³/日遠低於行業常態，數據偏差達到不可接受的程度。

申請人通過虛構基準數據、漏算核心排污指標、採用過時低估系數等方式，刻意誇大現狀排污量、壓低項目新增排污量，偽造出「項目建成後排污量反而下降」的錯誤結論，目的就是誤導城規會審批，該行為會導致審批部門無法掌握項目真實排污影響，一旦項目獲批，將直接造成加州花園污水處理廠長期超負荷運行，引發一系列環境和安全問題，損害全體加州花園居民的合法權益。

附圖-07-01 數據來源 ：https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/eia_6226/progress/action_176330/s6_sewerage.htm

6.5.1 根據第 6.3 節討論的設計參數和假設，表 6.4 總結了項目的估計污水排放量：

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位流量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專屋安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫護院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合輕型工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合輕型管理人員 (J6)	0.08	440	35
輕型輕型工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
輕型輕型管理人員 (J6)	0.08	880	70
廚味	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污水系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問卷	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 總 UFF 的總數 6.2。

(2) 總人口及員工宿舍的總數乘以每人的流量。

(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），總污水流量為 459 立方米/天。

(4) 主要根據人口普查人數估算，總數四捨五入。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節討論的員工宿舍。

(6) 「醫護院校學生」指醫護學校（包括附屬醫院及學生宿舍）。

(7) 「學生」指在大學校園，包括私營學校、教育學院及學生宿舍的學生。

(8) 由於四捨五入的原因，ADWF 的實際總和可能與表中所顯示的略有不同。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬**工商業污水**（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。**(Report https://share.google/SdhqII1PIdy2kS6nD)**

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」**（Trade Effluent）**範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水**(Institutional)** 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》**WPCO cap.358**（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）**EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)**，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqU1PIdy2kS6nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/pp-294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），

針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註册處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261025-200107-97704
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/10/2026 20:01:07
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Susan Chan

意見詳情
Details of the Comment :

Re : 申請人Appendix C-Revised Noise Impact Review Appendix 04

反駁噪音評估報告的影響
根據申請人噪音報告，Figure2.1
依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅22米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足15米，且140度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1所示的距離更近、噪音影響更為顯著。
須知加州花園與加州豪園合共約1500戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過200班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15米的距離無法符合安老院70分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。
由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的Revised Noise Impact Review。
根據申請人噪音報告，Figure2.2
根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敍述 ：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需5米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。
而Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為10米，基於「10米大於5米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第3.3段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄12的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。
行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。
此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第16號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：
a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！
申請人在（Figure2.2）中主張的5米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為0米("0M")。

另外: 安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片P04-01)(附件圖片P04-02)

2. 依據Figure2.2內容：
申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏 ：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。
惟申請人仍持未經法理依據支撐的230/270架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。
縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院RCHE）的緩衝距離標準均為120米（設置有效屏障後為30米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於5米」標準，因此其主張的10米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為＂0＂米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance)：

擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為0米，不符合規範要求；
擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近13m至40m之間。
擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足10戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅0至3米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅0-3米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為＂0＂米。

補充規範依據（參見表格2.2與2.3，有關空地使用的指引說明）: (Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site：)
核心依據為EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄5表1A(Annex 5, Table 1A)的規定：

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者24小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級：
日間（07:00-23:00）：室內Leq 30分鐘噪音值須≤55 dB(A)
夜間（23:00-07:00）：室內Leq 30分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到55-45 dB(A)的要求。
惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方0-3米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足15米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。
以上所有噪音來源【均屬固定噪音源】，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。
此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261025-205428-66753
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	25/10/2026 20:54:28
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Liu Chi Nang

意見詳情
Details of the Comment :

本人為上述地址附近住宅物業的業主，就有關在上述地點申請開設安老院舍事宜，正式提出強烈反對，理據如下：

1. 消防安全及逃生風險（首要理據）

安老院舍住客多為體弱長者、輪椅使用者、認知障礙人士，行動遲緩，火警時疏散能力極低。該處通道狹窄，一旦發生火警，院舍住客會佔用、阻塞唯一走火通道，直接影響附近住宅居民逃生，同時拖慢消防救援工作。
院舍會大量使用氧氣機、醫療電子儀器、護理電動床，用電負荷遠高一般住宅，大幅增加短路及火警風險；救護車、消防車需要頻繁到場，長期佔用緊急通道，有機會令居民本身遇緊急事故時，救援車輛無法順利抵達。

2. 衛生、傳染病及環境滋擾

安老院會設洗衣房處理大量受污染床單、衣物，容易產生異味、濕氣；院舍會產生醫療廢物、感染性廢物。若儲存、收集、處理不當，會帶來流感、腸胃傳染病等傳播風險，直接威脅附近居民，包括小童及長者。
院舍垃圾量遠超普通住宅，會加重現有垃圾收集設施負荷，容易滋生蟲鼠，影響社區衛生。

3. 交通、升降機及公共設施負荷

院舍每日24小時有護理人員、家屬探訪、採購貨車、救護車出入，會長期搶奪屋苑/該區有限泊車位、阻塞行車通道。
輪椅、病床會持續使用行人通道長期被院舍相關人流佔用，對小朋友、長者居民構成出入阻礙及意外風險。

4. 持續噪音滋擾，影響居民作息

院舍屬24小時運作，會持續出現救護車警號、護理員對話、呼叫鐘、推輪椅及病床聲音、抽風機、洗衣房機械噪音；部分認知障礙長者亦有機會夜間叫喊。有關噪音不受日夜限制，持續滋擾民居，破壞寧靜居住環境，違反《噪音管制條例》的基本要求。

5. 違反規劃意向及大廈公契

1. 該地段分區計劃大綱圖的規劃意向為住宅用途，安老院並非該地段的准許用途，與周邊純住宅社區的規劃原意不符；

2. 有關大廈公契（DMC）訂明單位只可作私人住宅用途，不得經營院舍、福利設施。即使院舍獲社署發牌，有關營運亦會違反大廈公契，影響其他業主權益。

6. 物業管理及業主權益

安老院會加速升降機、供水、排污等公用設施損耗，相關維修開支會由全體業主承擔，增加管理費負擔；同時會大幅加重保安及管理處工作壓力。大量外人24小時進出，亦會降低屋苑保安水平。

總結

本區已經有足夠的安老服務設施，並非服務短缺地點。有關安老院設於民居緊鄰位置，會對居民構成不能接受的安全、衛生、噪音及交通風險。本人及聯署業主懇請貴署/貴委員會，否決是次安老院的規劃申請及牌照申請，保障附近居民的居住安全及生活質素。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 261025-215558-67429

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/10/2026 21:55:58

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Sandra Cheung

意見詳情
Details of the Comment :

致：香港城市規劃委員會秘書處

遞交途徑：郵寄至北角政府合署15樓城規會秘書處，或經城規會網站提交
意見類別：反對（Objection）
申請編號：A/YL-MP/417
申請地點：加州花園/加州豪園商場（Palm Springs Plaza）擬議社會福利設施（安老院舍）

反對理據

本人對上述申請表示強烈反對。申請人擬於現有商場內改建90床位安老院，但完全忽略原有地契條款、未解決道路及排污負荷，亦未整體評估對周邊1,400戶民居的累積影響。理據如下：

一、地契用途及規劃性質的合法質疑

· 商場地契一般限定為「商業/零售」用途。安老院屬「社會福利設施」，本質上改變了土地用途性質，申請人未交代是否已獲地政總署批准修改地契或完成補價程序。
· 該商場是服務周邊1,400戶的社區商業樞紐，改建為封閉式院舍將削減零售面積，實質改變社區規劃結構。在未釐清地契合規性前，城規會不應批出申請。

二、道路及緊急通道風險未獲解決

· 申請人聲稱依賴商場現有207個車位及7個上落客貨位，但完全沒有新增任何停車、上落客或救護車停靠設施。90床位院舍的職員、探訪者及緊急車輛需求，將直接疊加在原有商業交通上。
· 地政總署明確表示，政府不保證批出道路通行權或緊急車輛通道，申請人須自行與私人地主解決路權問題；運輸署亦指相關道路並非由其管理，車輛可能需侵入毗鄰私人土

地。換言之，緊急救援通道的可行性本身存疑，對院舍長者構成潛在安全風險。

三、排污及排水系統容量未經獨立證明

· 渠務署要求申請人必須證明現有下游排水系統有足夠容量承接額外徑流，且相關排水工程日後維修費用及責任全數由申請人承擔，政府僅作基本桌面檢查，不保證實際效能。
· 在未提交獨立第三方容量證明前，不應假定現有系統足以負荷90床位院舍的污水排放，否則將令周邊1,400戶面臨污水倒灌或水浸惡化風險。

四、對周邊1,400戶民居的累積影響未獲整體評估

· 城規會規劃指引明確：擬議發展不得令現有排污、道路等基礎設施負荷過重，亦不得令排水或水浸情況惡化。
· 本項目屬「商業+高密度院舍」的累積疊加，申請人僅提交零散技術修訂，從未提交獨立累積影響評估，證明疊加後對加州花園/加州豪園共1,400戶在交通、污水、噪音及空氣方面均無不可接受的負面影響。

具體要求

本人要求城規會：

1. 拒絕上述申請；或
2. 至少暫緩審議，直至申請人完整回應地政總署、運輸署及渠務署的技術保留，並提交獨立累積影響評估及地契合規證明。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 261026-072218-57060

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 26/10/2026 07:22:18

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. Ho Lai Wan

意見詳情
Details of the Comment :

1. 致命交通脆弱性：極端天氣下威脅長者生命安全
擬建院舍計劃提供多達 90 個床位，入住者多屬體弱、極需「黃金時間」救援之高危長者。然而，加州花園地理位置孤立，屋苑對外完全依賴單一私家路（加州花園大道）連接青山公路。
2.極端風險： 每逢颱風吹襲、大樹倒塌、低窪路段嚴重水浸或幹道發生交通意外，該單一命脈便會即時全面癱瘓。參考城規會過往審批新界郊區（如錦田、八鄉、米埔）鄉郊院舍的否決案例，運輸署及消防處曾多次以「鄉郊道路缺乏彈性，一旦阻塞將嚴重延誤緊急救援時間」為由給予負面評語，最終導致申請被否決。本案申請人未能提供極端狀況下的救援疏散預案，完全違反公共安全標準。
3.同區已有完善規劃與大量床位釋放：本案毫無迫切性
申請人辯稱改建是為了補足社福床位，但實際上同區已有更具遠見及規模的長者設施藍圖，本案根本缺乏規劃迫切性：
同區健康規劃： 鄰近的恒基兆業錦學路大型發展項目（規劃申請已於 2026 年中獲規劃署不反對）中，已科學化地興建法定的「長者鄰舍中心」及零售配套，滿足區內長者的日間社區照顧需求。
全港最大床位釋放： 由恒基捐地、即將於 2026 年底竣工並於 2027 年投入服務的「屯門藍地博愛長者護老院舍」，將一口氣釋放超過 1,400 個現代化優質床位。在新界西安老資源得到極大補充的背景下，城規會絕無必要批准本案這種損害既有社區機能的「床位硬塞」申請。
4.剝奪屋苑唯一民生核心：對加州花園居民極度不公
加州花園屬於遠離市區的獨立私人屋苑。加州花園廣場是全屋苑數千名居民購買日常物資、飲食的「唯一」配套核心。去年唯一的餐廳「大使館」結業後，舖位即由健身中心取代。現時只有的 Fusion 超市、7/11、洗衣店維持著居民基本生存需求。申請改建面積高達 1.05 萬平方呎，一旦變為封閉式私營院舍，將永久消滅大廈商用零售空間，逼使居民必須跨區買餸。發展商企圖將自身商業閒置成本強行轉嫁予全體居民，嚴重剝奪居民基本生活機能，極度不公。
5.安老政策的推進不應建立在犧牲私人屋苑唯一的民生商場、以及置長者於郊區交通癱瘓

的風險之上。本案是一個「長者住得不安全，居民生活被剝奪」的雙輸方案。基於公共安全、民生權益與規劃公允，我懇請城規會委員予以否決！免得助長商場經營者不擇手段，圖利為先！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261026-102518-50527
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	26/10/2026 10:25:18
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	先生 Mr. Frank Cheng

意見詳情
Details of the Comment :

本人乃加州花園住戶。
人口老化，安老院本來是好事。可是，
1.加州花園交通對區外人公共交通極為不便。只有私人車輛/的士才能到達。這樣交通負荷不能低估!申請人之所謂交通調研非常不足反映情況。
2.加州花園商場乃非住家用途，生物污水處理只是一般商場用途。最重要是加州花園污水處理廠已經停用！
請貴部門慎重考慮民生和規劃初心！否決申請。
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: 261026-112005-85601

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 26/10/2026 11:20:05

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Connie YU

意見詳情
Details of the Comment :

有關：A/YL-MP/417 反對擬議社會福利設施(安老院)

1. 安老院舍 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，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一定的隱患。

2. 建成安老院舍後，鑑於長者對於醫療及護送服務的需求較大，警車及救護車進出屋苑範圍必定頻繁發生，安老院舍是24小時的運作，緊急服務不會限於日間或夜深時間；申請人提出救護車不會發出鳴笛警號，沒有可能吧！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駛入或停泊，將加重道路負荷，並造成噪音滋擾，對屋苑原本的寧靜居住環境，必然構成顯著衝擊。

3. 申請人既然已提出佔用訪客車位及上落客/貨泊位，即已表明日後車輛的流量必定增加。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。

4. 興建安老院舍90個床位，運作24小時涉及的人流，包括家屬，院舍工作人員，探訪義工或其他服服人員，物資運送團隊等，使用加州花園商場範圍附近的人流絕對不是少數，申請人根本沒有認真思考！

5. 加州花園商場本應是商舖為屋苑居民提供生活便利所需；倘若興建安老院舍，肯定是屬於永久性質，等同拒絕了其他商舖的進駐，剝削了商場配套發展的機會，犧牲了兩個屋苑住戶的福祉，難道就沒有其他更適合的地點可選擇嗎？

1918 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:	261026-171528-80900
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	26/10/2026 17:15:28
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Connie YU

意見詳情 Details of the Comment :

A/YL-MP/417 擬議社會福利設施(安老院)

本人堅決反對上述申請~

一、法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無
1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意
* 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅、酒店及服務式住宅用途。
* 違規風險：安老院具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人將原定為支援屋苑日常商業之樓面，改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》之法定契諾
《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：
* 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。
* 違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。
* 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。
* 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金分擔，極不公義。
3.根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po

Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃，旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃

* 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃時之整體配套平衡。

三、 影響社區

* 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。
* 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。
* 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計，根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

懇請認真聆聽居民意見，審慎作出合理的判斷！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:	261027-110937-54339
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	27/10/2026 11:09:37
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Connie YU

意見詳情
Details of the Comment :

A/YL-MP/417

本人就上述申請提出反對意見~

政府一直積極發展北部都會區，如欲興建社會福利設施，除了可考慮向北區的舊有村落或新建地區之外，例如：古洞；其實選址也可考慮青山公路沿線或新潭路沿線區域，例如：潭尾、竹園、米埔、新田等區域，更能配合該等區域的長遠發展，讓政府提倡的「老有所依」融入社區；加上現時青山公路近竹園村已有一排連串的安老院，附近亦有已結業的空置建築物，絕對是可以選取的地點。

另一方面，攸壆路簡約公屋一帶，佔地廣闊，交通配套發展完善，提供居民日常生活便利需要，該地既能興建兩千多伙的單位，為何就不能容納一所安老院舍？

是次的申請擬議社會福利設施，無疑是硬生生去破壞一個原本享有寧靜和諧的私人屋苑，申請人背後有的是大財團支持，令業主們的反對意見無法獲得重視，求助無門！

故懇請城規會作出審慎處理，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: 261026-114155-60967

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 26/10/2026 11:41:55

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. Lui Hei Man

意見詳情
Details of the Comment :

本人為上述地址附近住宅物業的業主，就有關在上述地點申請開設安老院舍事宜，正式提出強烈反對，理據如下：

1. 消防安全及逃生風險

安老院舍住客多為體弱長者、輪椅使用者、認知障礙人士，行動遲緩，火警時疏散能力極低。該處通道狹窄，一旦發生火警，院舍住客會佔用、阻塞唯一走火通道，直接影響附近住宅居民逃生，同時拖慢消防救援工作。
院舍會大量使用氧氣機、醫療電子儀器、護理電動床，用電負荷遠高一般住宅，大幅增加短路及火警風險；救護車、消防車需要頻繁到場，長期佔用緊急通道，有機會令居民本身遇緊急事故時，救援車輛無法順利抵達。

2. 衛生、傳染病及環境滋擾

安老院會設洗衣房處理大量受污染床單、衣物，容易產生異味、濕氣；院舍會產生醫療廢物、感染性廢物。若儲存、收集、處理不當，會帶來流感、腸胃傳染病等傳播風險，直接威脅附近居民，包括小童及長者。
院舍垃圾量遠超普通住宅，會加重現有垃圾收集設施負荷，容易滋生蟲鼠，影響社區衛生。

3. 交通、升降機及公共設施負荷

院舍每日24小時有護理人員、家屬探訪、採購貨車、救護車出入，會長期搶奪屋苑/該區有限泊車位、阻塞行車通道。
輪椅、病床會持續使用公共升降機，令居民等候電梯時間大幅延長；大堂、走廊、行人通道長期被院舍相關人流佔用，對小朋友、長者居民構成出入阻礙及意外風險。

4. 持續噪音滋擾，影響居民作息

院舍屬24小時運作，會持續出現救護車警號、護理員對話、呼叫鐘、推輪椅及病床聲音、抽風機、洗衣房機械噪音；部分認知障礙長者亦有機會夜間叫喊。有關噪音不受日夜限制，持續滋擾民居，破壞寧靜居住環境，違反《噪音管制條例》的基本要求。

5. 違反規劃意向及大廈公契

1. 該地段分區計劃大綱圖的規劃意向為住宅用途，安老院並非該地段的准許用途，與周邊純住宅社區的規劃原意不符；

2. 有關大廈公契（DMC）訂明單位只可作私人住宅用途，不得經營院舍、福利設施。即使院舍獲社署發牌，有關營運亦會違反大廈公契，影響其他業主權益。

6. 物業管理及業主權益

安老院會加速升降機、供水、排污等公用設施損耗，相關維修開支會由全體業主承擔，增加管理費負擔；同時會大幅加重保安及管理處工作壓力。大量外人24小時進出，亦會降低屋苑保安水平。

總結

本區已經有足夠的安老服務設施，並非服務短缺地點。有關安老院設於民居緊鄰位置，會對居民構成不能接受的安全、衛生、噪音及交通風險。本人及聯署業主懇請貴署/貴委員會，否決是次安老院的規劃申請及牌照申請，保障附近居民的居住安全及生活質素。

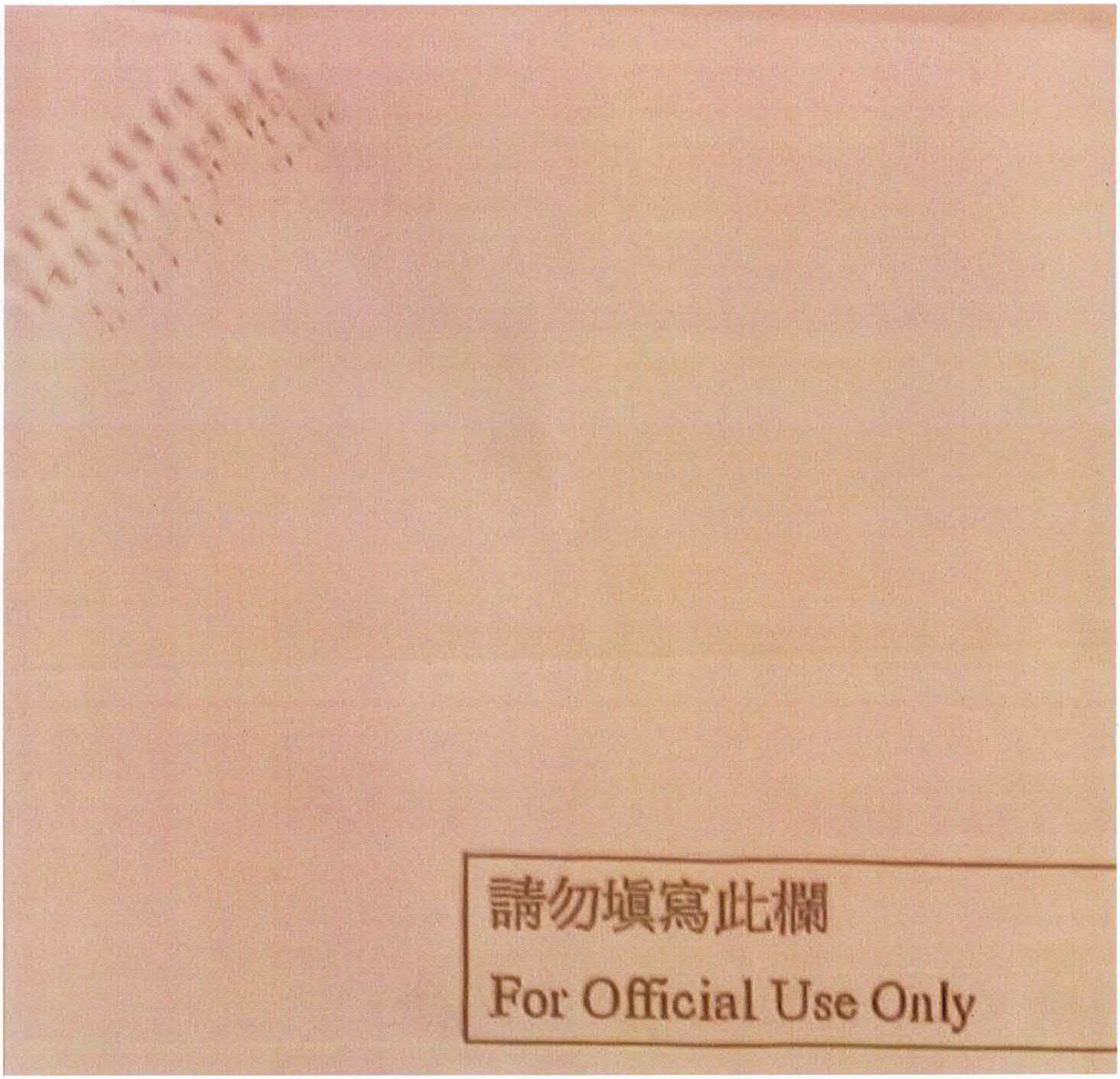
□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

1947

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月25日星期日 21:05
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 規劃申請編號 A/YL-MP/417，意見表達

類別: Internet Email



致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment LI KEUNG

簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2016

Appendix 03

Responses to Page1/1.2, Page 11/7.2-7.4 and Attachment 2 Clause 2 and 9 :

對 Page 1/1.2、Page 11/7.2-7.4 以及附件二第 2 條和第 9 條的回應如下：

申請人在(Attachment 2 附件二) 第 2 條承認編號 4750 的地段登記冊（Lot 4750 RP）屬私人住宅地契，但 Ten Choice 是唯一業主，完全對 PSTP 係共用設施這件事避而不談。Ten Choice 聲稱自己是唯一業主，只強調自己有權申請，意圖規避大廈公契要求 100%業主同意的規定，而地政署已經在於 **Response to Department Comments 部門意見回覆第 7.3 條確認，擬議用途屬於「in breach 違規」。**

1. 另外針對公眾關注的救護車噪音問題，**申請人在第 9 條僅以「規模小、不頻繁、道路不繁忙」作為辯解**，沒有評估救護車沿加州大道及日葵徑私人道路進出對夜間造成的影響，也完全沒有提交實際數據和緩解噪音的承諾。而且，加州花園閘口是私家閘，救護車入閘需要停車登記，等候升降桿抬起，**根據消防處指示，在路口位置需要鳴笛示警。**

2. **地政署已經書面明確指出，擬議的安老院（RCHE）用途會構成違反 Lot 4750 RP 地契的私人住宅用途限制，就算通過城規會申請，仍然需要地政署批出豁免(Waiver)及補繳高額地價，而且並不保證一定會批出。**業主可以依據這一點反對任何豁免(Waiver)申請。

3. 申請人稱計劃配備 3 名員工，需要人員夜間留宿(stay overnight)，但首先根據《安老院實務守則》，90 個床位的高度照顧服務夜間輪班人員配比要求是 1:20，計算下來 90 床需要至少 4.5 人(1:20, 90 床/20=4.5 人)，**申請人的計劃已經違反了社署關於牌照最低人手數目的要求，**顯示可見其運作計劃並不可行。

4. 申請人錯誤引用規劃署 2026 年 2 月的文件，稱元朗區短缺 1784 張床位，到 2026 年 7 月缺口擴大到 2290 張床位，因此聲稱增加 90 個床位可以彌補缺口。**但申請人錯誤使用了整個元朗區的數字**，而非加州花園周邊的床位缺口數據，加州花園和加州豪園並非市區，是屬低密度洋房住宅區，**申請人卻錯誤使用全元朗區的數據**，強行要求低密度住宅區接受這一項目，此行為可恥並不恰當。

而且，加州花園和加州豪園附近就是北部都會區，有充足的土地供應，政府在 2023 年推出了「鼓勵在新私人發展項目提供安老院舍計劃」，該計劃可豁免地價，安老院舍的地價可以全免，每幅用地最多可豁免 5400 平方米，還豁免計入總樓面面積，這一優惠將於 2026 年 6 月 20 日起永久化。

但申請人擬將安老院舍(RCHE)強行擬建加州商場內，根據地政署指引，現有建築物改裝(Conversion)並不被視為新私人發展項目，**本次申請屬於現有商場改裝，不符合資格**，完全享受不到政府的相關優惠。但申請人卻以「政府鼓勵」為由要求批准申請，屬於誤導公眾。

5. 在附件二(Attachment 2)第 8 條，申請人僅聲稱會遵守《安老院實務守則》及《廢物處置條例》，但並沒有在圖則中說明如何符合環保署《臨床廢物管理守則》要求，通風口如何設置才能遠離超級市場和食肆？這間 90 個床位的高度護理安老院(RCHE)，每天會產生大量尿片，屬於 Group 5 類敷料廢物，需要由持牌收集商按行程單(Trip Ticket)制度收集，但申請人並沒有說明收集車輛如何在共用私家路及上落貨區安全完成收集？

根據環保署《臨床廢物管理守則》的分類(Table 1)定義：

第一類(Group 1)：利器；第二類(Group 2)：化驗室廢物；第三類(Group 3)：人體組織；第四類(Group 4)：傳染性物料；第五類(Group 5)：敷料廢物，包括沾有血、膿、體液的紗布、繃帶、棉花、手套、床單，以及老人家換藥、褥瘡護理、失禁更換需要用到的紅色垃圾袋/紅色廢物桶；第六類(Group 6)：尿片。

按照 90 床計算，每人每日更換 6 片尿片，就是每日 540 塊尿片，每塊大約重 0.3 至 0.5 公斤，合計每日產生 162-270 公斤尿片廢物，加上其他醫療廢物，每日臨床廢物隨便就超過 300 公斤，根據守則需要每日清運。

要知道，擬建的安老院舍(RCHE)距離雅仕居居民只有 13 米，直接影響居民健康，申請人完全沒有評估每日 300 公斤臨床廢物經由共用私家路及上落貨區運輸，對全體業主帶來的衛生及環境滋擾影響，也沒有提及需要為居民做環境污染評估。

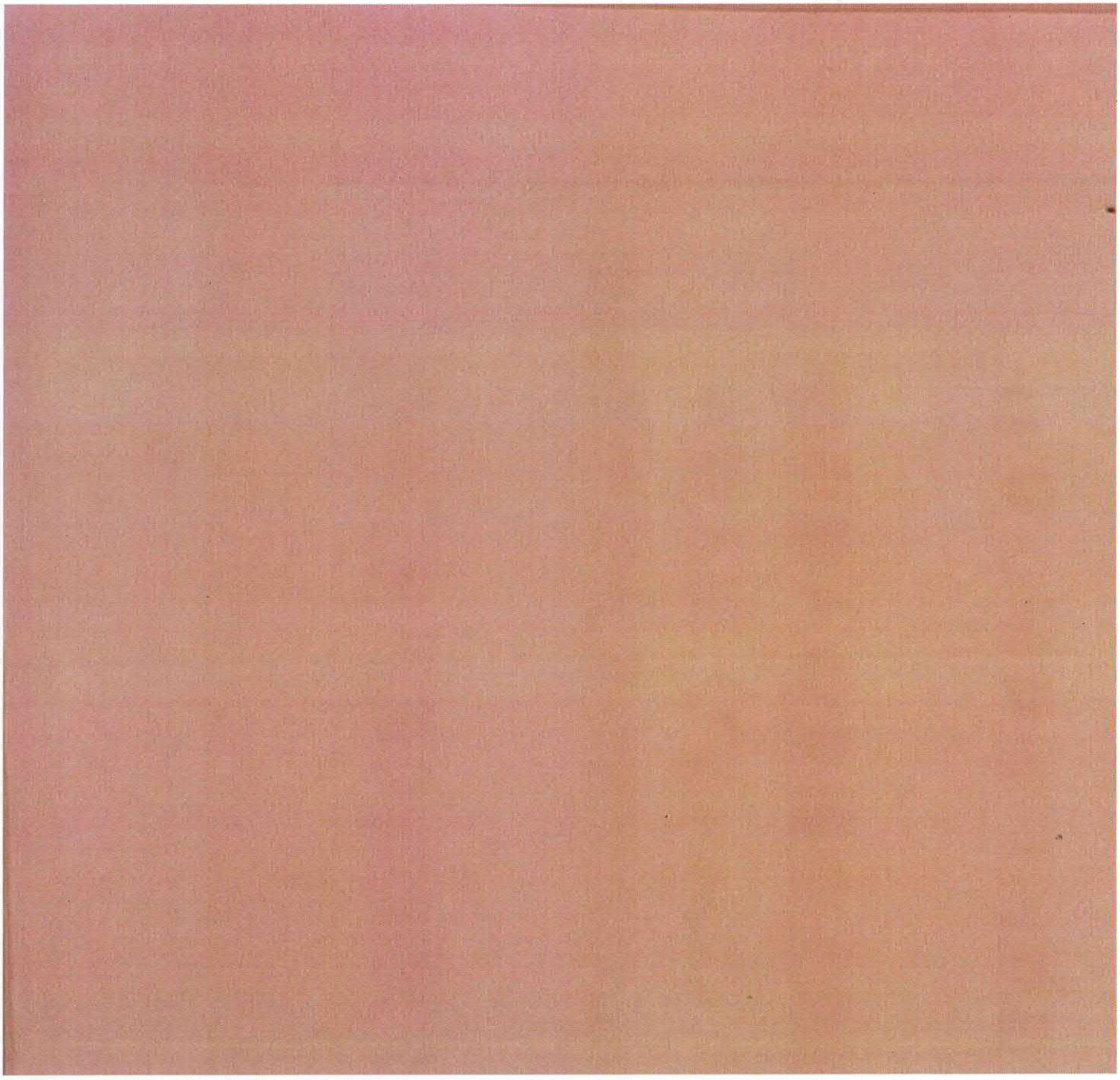
□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

1943

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月25日星期日 20:59
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: 規劃申請編號 A/YL-MP/417，意見表達

類別: Internet Email



致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment HAU SUI NA

簽署 Signature Hau 日期 Date 25/10/2006

Re：申請人 Appendix C-Revised Noise Impact Review

Appendix 04

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅22 米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足 15 米，且 140 度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約 1500 戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過 200 班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15 米的距離無法符合安老院 70 分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敘述：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需 5 米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為 10 米，基於「10 米大於 5 米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第 3.3 段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄 12 的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第 16 號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的 5 米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為 0 米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)

2. 依據 Figure2.2 內容:

申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。

惟申請人仍持未經法理依據支撐的 230/270 架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。

縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表 3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院 RCHE）的緩衝距離標準均為 120 米（設置有效屏障後為 30 米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於 5 米」標準，因此其主張的 10 米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為 " 0 " 米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance):
擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為 0 米，不符合規範要求;
擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近 13m 至 40m 之間。
擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足 10 戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅 0 至 3 米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅 0-3 米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為 " 0 " 米。

補充規範依據（參見表格 2.2 與 2.3，有關空地使用的指引說明）: (Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site:)
核心依據為 EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄 5 表 1A(Annex 5, Table 1A)的規定:

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者 24 小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級:
日間（07:00-23:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤55 dB(A)
夜間（23:00-07:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到 55-45 dB(A)的要求。

惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

以上所有噪音來源【均屬固定噪音源】，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達 66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

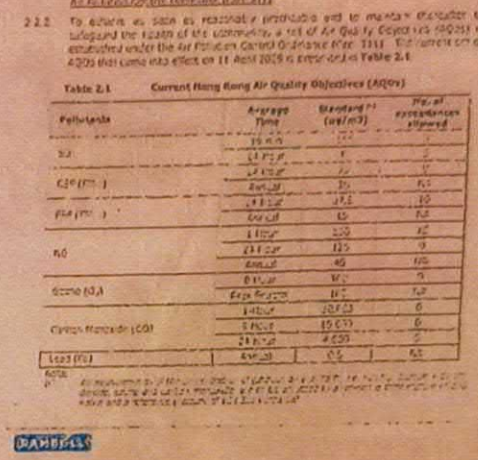


Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Averaging Time	Standard (µg/m³)	No. of exceedances allowed
	10 min		
	1 hour		
	24 hour		
CO (ppm)	8 hour	10	Nil
	1 hour	30	
PM (µg/m³)	24 hour	100	18
	Annual	50	Nil
	1 hour	200	18
NO	24 hour	150	9
	Annual	40	Nil
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	1 hour	200	9
Carbon Monoxide (CO)	8 hour	10 (9)	0
	1 hour	30 (25)	0
	24 hour	75	9
Lead (Pb)	Annual	0.5	Nil

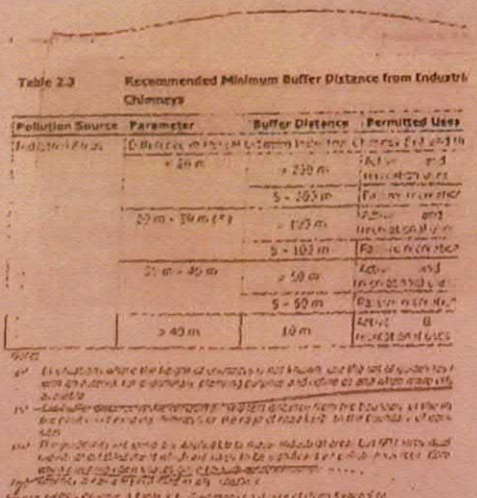


Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
	> 20 m	> 230 m	
		5 - 230 m	
	10 m - 20 m	> 103 m	
		5 - 103 m	
	21 m - 40 m	> 50 m	
		5 - 50 m	
	> 40 m	10 m	

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-02)



(附件圖片 P04-01)

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

1949

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月25日星期日 8:27
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
附件:	a4a2fc80-6468-4530-b5bb-24fa6287911d.jpg
類別:	Internet Email

有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

Hi there,
Please find the objection attached for your consideration.
Looking foward to your favourable reply.

致：城市規劃委員會秘書
（地址：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 / 電郵：tpbpd@pland.gov.hk）
有關規劃申請編號：A/YL-MP/417
地點：元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）
擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

本人為加州豪園業戶，強烈反對上述規劃許可申請。
即使申請人於 2026 年 9 月提交「進一步資料」（Further Information），本人認為其內容依然迴避關鍵問題，完全無視居民權益，理由如下：

1. 正視地契違規問題
擬議用途已明確違反土地契約條文。地政總署明確指出加州花園地段受1980年換地條件規限，不得用作私人住宅以外用途，擬議安老院將違反地契。在未獲得地政總署正式批出豁免書（Waiver）前，本申請根本不具備合法的基礎，城規會不應草率批准。

2. 必須正面回應居民訴求，禁止「拖延交差」
申請人對噪音、交通、環境污染及無障礙設施等實質交接安排，均採取「留待日後詳細設計階段再處理」的敷衍態度。城規會應要求申請人現在即時提出具體可行的方案，而非給予口頭承諾。

3. 維護整體居民利益，切勿犧牲社區設施
加州花園廣場是全區數千住戶極度依賴的唯一日常商業配套。發展商不應以「社會責任」或「滿足社會福利」為藉口，剝奪居民基本的日常購物與飲食配套權益。

4. 堅決否決是次申請
在申請人未能徹底解決地契違規、交通安全、環境影響及商業配套喪失等根本問題前，城規會理應嚴格把關，否決是次規劃申請（A/YL-MP/417）。

提意見人姓名：_____
屋苑 / 單位：加州花園 / 加州豪園 _____ 座 / 屋 _____ 室
聯絡電話：_____
簽署：_____
日期：2026 年 10 月 _____ 日
提意見人姓名：[redacted]
屋苑 / 單位：[redacted]
聯絡電話：[redacted]

簽署：_____
日期：2026 年 10 月 23 日

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

1950

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月24日星期六 10:54
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: （安老院）規劃申請- A/YL-MP/417

類別: Internet Email

本人為元朗加州花園居民，就有關區內申請者擬改建現行的商業設施為安老院舍事宜提出如下觀點及反對意見：

1/ 現有的商業中心已面臨人為交通阻塞及嚴重違泊的問題，主要是管業方面的視而不見和疏於管理.

2/ 在商業區內人車爭路的情況日見緊張更往往險象環生（如附件 8/10/2027 圖片）.

3/ 警方屢次接到投訴後到商業區內疏導交通和檢控違泊車輛（如附件 8/10/2027 圖片）.

4/ 問題是安老院舍若得到批准成立，入住後所產生的外來人流對加州花園所引致的交通問題是不能被妥善解決，加州居民更不能接受這些居處隱患！

謝謝
元朗[redacted]居民
K.T. Wu

1950



1950

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

1950 MNP

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月24日星期六 11:23
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 元朗加州花園安老院 ：A/YL-MP/417

類別: Internet Email

（修訂版）

敬啓者,

本人為元朗加州花園居民, 就有關區內申請者擬改建現行的商業設施為安老院院舍事宜提出如下觀點及反對意見：

1/ 現有的商業中心已面臨人為交通阻塞及嚴重違泊的問題, 主要的原因是管業方面的視而不見和疏於管理（如附件 10/10/2026 圖片）

2/ 在商業區內人車爭路的情況日見緊張更往往險象環生（如附件 8/10/2026 圖片）.

3/ 警方屢次接到投訴後到商業區內疏導交通和檢控違泊車輛（如附件 8/10/2026 圖片）.

4/ 問題是安老院院舍若得到批准成立, 入住後所產生的外來人流對加州花園所引致的交通問題是不會輕易被妥善解決, 加州居民更不能接受這些後果和居處的隱患！

謝謝
元朗[redacted]居民

K.T. Wu

1950 IF100

1950 PHP

1950 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: 261026-231107-07545

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 26/10/2026 23:11:07

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Amena Liu

意見詳情
Details of the Comment :

本人上述地址附近住宅物業的住户，就有關在上述地點申請開設安老院舍事宜，正式提出強烈反對，理據如下：

1. 消防安全及逃生風險（首要理據）

安老院舍住客多為體弱長者、輪椅使用者、認知障礙人士，行動遲緩，火警時疏散能力極低。該處通道狹窄，一旦發生火警，院舍住客會佔用、阻塞唯一走火通道，直接影響附近住宅居民逃生，同時拖慢消防救援工作。
院舍會大量使用氧氣機、醫療電子儀器、護理電動床，用電負荷遠高一般住宅，大幅增加短路及火警風險；救護車、消防車需要頻繁到場，長期佔用緊急通道，有機會令居民本身遇緊急事故時，救援車輛無法順利抵達。

2. 衛生、傳染病及環境滋擾

安老院會設洗衣房處理大量受污染床單、衣物，容易產生異味、濕氣；院舍會產生醫療廢物、感染性廢物。若儲存、收集、處理不當，會帶來流感、腸胃傳染病等傳播風險，直接威脅附近居民，包括小童及長者。
院舍垃圾量遠超普通住宅，會加重現有垃圾收集設施負荷，容易滋生蟲鼠，影響社區衛生。

3. 交通、升降機及公共設施負荷

院舍每日24小時有護理人員、家屬探訪、採購貨車、救護車出入，會長期搶奪屋苑/該區有限泊車位、阻塞行車通道。
輪椅、病床會持續使用公共升降機，令居民等候電梯時間大幅延長；大堂、走廊、行人通道長期被院舍相關人流佔用，對小朋友、長者居民構成出入阻礙及意外風險。

4. 持續噪音滋擾，影響居民作息

院舍屬24小時運作，會持續出現救護車警號、護理員對話、呼叫鐘、推輪椅及病床聲音、抽風機、洗衣房機械噪音；部分認知障礙長者亦有機會夜間叫喊。有關噪音不受日夜限制，持續滋擾民居，破壞寧靜居住環境，違反《噪音管制條例》的基本要求。

5. 違反規劃意向及大廈公契

1. 該地段分區計劃大綱圖的規劃意向為住宅用途，安老院並非該地段的准許用途，與周邊純住宅社區的規劃原意不符；

2. 有關大廈公契（DMC）訂明單位只可作私人住宅用途，不得經營院舍、福利設施。即使院舍獲社署發牌，有關營運亦會違反大廈公契，影響其他業主權益。

6. 物業管理及業主權益

安老院會加速升降機、供水、排污等公用設施損耗，相關維修開支會由全體業主承擔，增加管理費負擔；同時會大幅加重保安及管理處工作壓力。大量外人24小時進出，亦會降低屋苑保安水平。

總結

本區已經有足夠的安老服務設施，並非服務短缺地點。有關安老院設於民居緊鄰位置，會對居民構成不能接受的安全、衛生、噪音及交通風險。本人及聯署業主懇請貴署/貴委員會，否決是次安老院的規劃申請及牌照申請，保障附近居民的居住安全及生活質素。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	261026-231215-65625
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	26/10/2026 23:12:15
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:**	小姐 Miss wong mei chun

意見詳情
Details of the Comment :

反對，反對興健養護老院

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 261026-231609-01926

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 26/10/2026 23:16:09

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: 先生 Mr. Chico Liu

意見詳情
Details of the Comment :

本人為上述地址附近住宅物業的住戶，就有關在上述地點申請開設安老院舍事宜，正式提出強烈反對，理據如下：

1. 消防安全及逃生風險（理據）

安老院舍住客多為體弱長者、輪椅使用者、認知障礙人士，行動遲緩，火警時疏散能力極低。該處通道狹窄，一旦發生火警，院舍住客會佔用、阻塞唯一走火通道，直接影響附近住宅居民逃生，同時拖慢消防救援工作。
院舍會大量使用氧氣機、醫療電子儀器、護理電動床，用電負荷遠高一般住宅，大幅增加短路及火警風險；救護車、消防車需要頻繁到場，長期佔用緊急通道，有機會令居民本身遇緊急事故時，救援車輛無法順利抵達。

2. 衛生、傳染病及環境滋擾

安老院會設洗衣房處理大量受污染床單、衣物，容易產生異味、濕氣；院舍會產生醫療廢物、感染性廢物。若儲存、收集、處理不當，會帶來流感、腸胃傳染病等傳播風險，直接威脅附近居民，包括小童及長者。
院舍垃圾量遠超普通住宅，會加重現有垃圾收集設施負荷，容易滋生蟲鼠，影響社區衛生。

3. 交通、升降機及公共設施負荷

院舍每日24小時有護理人員、家屬探訪、採購貨車、救護車出入，會長期搶奪屋苑/該區有限泊車位、阻塞行車通道。
輪椅、病床會持續使用公共升降機，令居民等候電梯時間大幅延長；大堂、走廊、行人通道長期被院舍相關人流佔用，對小朋友、長者居民構成出入阻礙及意外風險。

4. 持續噪音滋擾，影響居民作息

院舍屬24小時運作，會持續出現救護車警號、護理員對話、呼叫鐘、推輪椅及病床聲音、抽風機、洗衣房機械噪音；部分認知障礙長者亦有機會夜間叫喊。有關噪音不受日夜限制，持續滋擾民居，破壞寧靜居住環境，違反《噪音管制條例》的基本要求。

5. 違反規劃意向及大廈公契

1. 該地段分區計劃大綱圖的規劃意向為住宅用途，安老院並非該地段的准許用途，與周邊純住宅社區的規劃原意不符；

2. 有關大廈公契（DMC）訂明單位只可作私人住宅用途，不得經營院舍、福利設施。即使院舍獲社署發牌，有關營運亦會違反大廈公契，影響其他業主權益。

6. 物業管理及業主權益

安老院會加速升降機、供水、排污等公用設施損耗，相關維修開支會由全體業主承擔，增加管理費負擔；同時會大幅加重保安及管理處工作壓力。大量外人24小時進出，亦會降低屋苑保安水平。

總結

本區已經有足夠的安老服務設施，並非服務短缺地點。有關安老院設於民居緊鄰位置，會對居民構成不能接受的安全、衛生、噪音及交通風險。本人及聯署業主懇請貴署/貴委員會，否決是次安老院的規劃申請及牌照申請，保障附近居民的居住安全及生活質素。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261027-101626-46050
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	27/10/2026 10:16:26
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. C K Lee

意見詳情 Details of the Comment :

您好！

本人是元朗加州花園業主，就 A/YL-MP/417提出反對意見！

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，窒礙了其他商舖的進駐，漠視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。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	261027-113338-25656
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	27/10/2026 11:33:38
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss sharon wong

意見詳情
Details of the Comment :

I believe the applicant's conduct infringes upon the public's right to participate in the planning process. I hereby set out my objections across seven key dimensions: procedural justice, traffic impact, environmental impact, estate drainage and sewage capacity, site suitability, and legitimate expectations. I urge the Town Planning Board (TPB) to carefully consider these points and reject the application.

1. Procedural Justice: Withdrawal and Resubmission Cause Structural Injustice to Objectors

Under Section 16 of the Town Planning Ordinance, the statutory time limit for submitting comments is identical across applications—namely, the first three weeks of the public inspection period. The TPB Secretariat has explicitly stated that it has no power to extend this statutory period. However, the applicant can unilaterally restart the entire public consultation process simply by withdrawing and resubmitting the application, forcing residents to undergo another three-week comment period without any corresponding right to an extension. While I respect that the TPB must handle each application independently, the TPB should exercise its discretion to consider the substantive impact of this "withdraw and resubmit" pattern on public participation. Residents spent significant time and resources objecting to the initial application. Resubmitting an essentially identical proposal forces the public to incur duplicate participation costs on the same planning issue, creating procedural inequality.

Furthermore, under relevant planning guidelines, submitting further information that does not materially change the application's nature automatically restarts the statutory clock. The applicant is exploiting these procedural mechanics to reset the timeline. I urge the TPB to factor this procedural injustice into its consideration.

2. Traffic Impact: Two-Way Two-Lane Road Capacity Is Saturated

A. Congestion at Palm Springs Boulevard

Palm Springs Boulevard connects to Castle Peak Road and serves as the primary vehicular access for Palm Springs and Royal Palms. Field observations show that this is a two-way two-lane road (one lane in each direction). During peak morning and evening hours, traffic queues frequently form to exit onto Castle Peak Road, proving that existing road capacity is already at its limit.

B. Non-Compliance with Statutory Emergency Vehicular Access (EVA) Standards

Under Regulation 41D of the Buildings (Planning) Regulations, every building must be provided with an EVA designed to allow Fire Services Department (FSD) vehicles safe and unobstructed access. The Code of Practice for Fire Safety in Buildings stipulates that an EVA carriageway

must have a clear width of at least 7.3 metres, a clear height of at least 4.5 metres, and support fi re engines weighing up to 30,000 kg with a 26-metre turning radius. Standard two-lane residenti al roads (3 to 3.5 metres per lane) often total only 6 to 7 metres, failing to meet the 7.3-metre req uirement. Even if barely compliant in width, a two-lane layout cannot accommodate a fire engin e operating alongside an ambulance or another passing vehicle safely.

C. Ongoing Obstruction by Ambulances and Non-Emergency Vehicles

RCHEs generate frequent, unpredictable demand for ambulances. Over 80% of elderly residents suffer from chronic conditions requiring urgent hospitalization. RCHEs also require non-emerge ncy ambulance transfer services for routine follow-ups. When an ambulance stops to pick up res idents, it blocks one lane, reducing the two-lane road to alternating single-lane traffic. If opposin g vehicles arrive simultaneously, severe gridlock will ensue. If a fire engine needs emergency ac cess at the same time, a two-lane road cannot accommodate both vehicles safely. During fire eva cuations requiring multiple emergency vehicles, this layout directly threatens the safety of reside nts and rescue personnel.

D. Failure to Provide Quantitative Traffic Assessments

The applicant has failed to submit quantitative assessments addressing:

Actual total and lane widths of Palm Springs Boulevard under Regulation 41D;

Quantitative peak-hour queue lengths and delay times;

Blockage duration caused by stopped ambulances and impact on traffic flow;

Feasibility of dual emergency vehicle operations;

Spatial feasibility for multi-vehicle emergency evacuations.

Without these assessments, the applicant has failed to discharge its burden of proof.

3. Drainage and Sewage Limitations

A. Damaged Underground Pipes and Maintenance Stalemate

Palm Springs is currently suffering from burst underground drainage and sewage pipes. Due to e xorbitant repair costs, the Owners' Corporation and property owners have not agreed on a repair plan or cost-sharing arrangement, leaving infrastructure repairs in a deadlock. Introducing an R CHE—which generates high volumes of laundry, sanitary, and sewage discharge—into a severel y damaged and un-repaired network will exacerbate pipe bursts, sewage leaks, and foul odor em issions, posing severe public health risks.

B. Limited Sewage Treatment Capacity

Designed for low-density residential use and supporting retail shops, the estate's internal sewage system cannot absorb high-density, high-water-consumption, and high-pollution welfare facilitie s. The sewage volume and Biochemical Oxygen Demand (BOD) from an RCHE far exceed thos e of retail shops. Without an independent assessment proving sufficient reserve capacity, forcing an RCHE into an already failing system creates imminent risks of sewage backflow and environ mental contamination.

4. Noise and Light Pollution

Ambulance Sirens: While the Hong Kong Planning Standards and Guidelines set road traffic noi se limits at 70 \text{ dB(A)} L_{10}\text{(1 hour)} for residential premises, sudden ambulance sirens far exceed standard traffic noise, causing severe disruption to residents, especially at nigh t.

Light Intrusion: RCHE operations require continuous nighttime illumination and emergency ligh ting. Given the close proximity of Palm Springs Plaza to residential units, nighttime light spill w ill directly disturb residents' sleep quality.

Missing Technical Assessments: The applicant has failed to submit required technical assessmen ts on road traffic noise (including siren impact mitigation), light pollution control, or cumulative noise impacts.

5. Unsuitability of the Proposed Site

According to the Social Welfare Department's (SWD) Memorandum of Key Items for Selecting Suitable Premises for Operating Residential Care Homes for the Elderly, applicants must ensure premises comply with all statutory and architectural requirements, including:

Verifying the Occupation Permit and applying to the Buildings Department for a change of use i f non-residential;

Ensuring the site is not higher than 24 metres above ground level or street access to escape stairc ases;
Avoiding mezzanines or basements;
Ensuring no adjacent, upper, or lower premises are used for dangerous goods, vehicle repairs, vu lcanization, paint storage, dry cleaning, or theaters;
Providing abundant external windows for natural light and ventilation (lightwells are ineligible);
Ensuring barrier-free access for persons with disabilities;
Checking the Deed of Mutual Covenant (DMC) for restrictive covenants.
The commercial podium of Palm Springs Plaza lacks adequate road capacity, features broken dr ainage infrastructure, and cannot absorb additional operational noise and light pollution. It is fun damentally unsuitable for an RCHE.
6. Specific Demands to the Town Planning Board
I respectfully request that the Town Planning Board:
Require a Traffic Impact Assessment (TIA): Including actual road/lane widths of Palm Springs Boulevard, worst-case traffic scenarios, and queue analyses;
Require an Emergency Vehicular Access Assessment: Demonstrating dual emergency vehicle op erations and spatial capacity during fire evacuations;
Require Drainage & Sewerage Impact Assessments (DIA/SIA): Evaluating cumulative impacts on the broken underground pipe network and proving sufficient reserve sewage capacity;
Require Environmental Assessments: Covering ambulance siren noise mitigations and nighttime light pollution controls;
Demand Proof of Statutory Compliance: Requiring the applicant to prove full compliance with Regulations 19–21 of the Residential Care Homes (Elderly) Regulation and the DMC;
Factor Procedural Injustice into Deliberations: Recognizing the adverse impact of repeated with drawals and resubmissions on public participation rights;
Reject the Application: To uphold the credibility of the planning system and public trust in the T PB's independent approval process.
Thank you for your attention to this local planning matter.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261027-114544-99088
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	27/10/2026 11:45:44
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:	小姐 Miss 黃詩嵐

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州花園居民，就上述申請提出進一步反對。申請人撤回前案後，在未解決核心缺陷下旋即重投，濫用程序並損害公眾參與權。本案在交通、基建及環境上具嚴重缺陷，懇請拒絕批准。

一、 程序不公：撤回重投損害公眾權益

法定查閱期僅三星期且無法延長。申請人利用「撤回—重投」單方面重啟程序，迫使居民重複付出反對成本，構成結構性不公。

二、 交通及消防安全：道路容量早已飽和

加州花園大道為雙向單行車線，繁忙時段已嚴重擠塞。

據《建築物（規劃）規例》第41D條及《消防和救援進出途徑守則》，緊急通道闊度須達7.3米。安老院救護車停靠將佔用唯一車道；若同時發生火警，雙向單線無法容納多輛救援車輛安全操作，嚴重危及生命。申請人未提交交通影響評估（TIA）。

三、 渠網及衛生：基建破損無法承載高排污

屋苑地下渠道爆裂，因工程費龐大修復遙遙無期。安老院屬高用水及高生化需氧量（BOD）設施，強行引入必致污水倒灌及臭氣溢出。申請人未提交排水/污水影響評估（DIA/SIA）。

四、 環境滋擾：噪音與光污染影響作息

救護車夜間響號噪音遠超《香港規劃標準與準則》70分貝上限，24小時內部及緊急照明亦造成嚴重光入侵，干擾居民睡眠。

五、 規劃不當：剝奪居民日常配套

商場基座原為滿足低密度住宅日常零售需求。改劃主要鋪位將嚴重剝奪社區配套。申請人亦未證明符合社署《選擇合適處所備忘項目》及大廈公契（DMC）規定。

具體要求：

要求申請人補交完整的 TIA、DIA/SIA 及環境影響評估報告。

正視屋苑道路與渠網基建限制。

堅決否決有關申請，保障社區安全與公共衛生。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 261027-115018-32293

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 27/10/2026 11:50:18

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Ellis Wong

意見詳情
Details of the Comment :

本人為加州豪園業主，現強烈反對上述申請，理由如下：

一、加州大道交通超載，嚴重阻礙緊急救援
加州大道是屋苑出入的唯一主幹道，繁忙時段塞車嚴重。若建90床位安老院，頻繁的救護車、消防車及院舍車輛進出，必將加劇癱瘓。一旦緊急車輛被困車龍，將嚴重延誤長者及周邊居民的救援黃金時間，構成重大安全隱患。

二、雙重排污危機：內部喉管爆裂與污水廠容量成謎
屋苑現正面臨嚴重的渠道喉管爆裂，因維修費極高，業主至今未達成共識，危機懸而未決。同時，場內私人污水處理廠容量成謎，申請人從未公開其設計及剩餘處理量。其環評報告更錯漏百出，竟將餐飲排污因子錯用，員工數據亦申報錯誤。在內部喉管破裂及終端處理能力不明的雙重打擊下，安老院產生的額外生活及醫療污水，必將引發衛生災難，迫使全體業主承擔更龐大的維修費。在自身基建危機未解前，絕不應增加排污負擔。

三、剝奪居民基本生活配套
加州花園廣場是區內唯一鄰舍商場，提供日常飲食及零售所需。改建安老院將令商場功能大幅萎縮，破壞發展商當初對社區配套的承諾，嚴重影響居民生活品質。商場空置率已升至28.3%，發展商實為處理空置資產，假借社會福利之名謀利。

四、部門「無意見」絕不等於「贊成」，監管體系已暴露出系統性漏洞
近期大埔宏福苑火災獨立報告點名房屋局ICU、屋宇署、消防處及勞工處四個部門監管失職，巡查流於形式；台日電梯事件更揭示驗收標準連最基本的耐火門框都排除在外，逾300幢樓宇在「誠信機制」下漏裝防火組件並獲發證。安老院屬極高逃生風險設施，消防處現僅要求「日後提交圖則審批」，完全是重蹈覆轍。若發生事故，責任誰屬？城規會絕不能在缺乏獨立實地核證、且監管體系被證實存在漏洞的背景下，將90名體弱長者的生命安全當作賭注。

五、濫用申請程序，漠視居民訴求

申請人上次遭反對即撤回，隨即重新提交，而公眾諮詢期僅三週無法延長，造成資源極度不對等。城規會應堅守公共利益，而非成為發展商規避程序、轉型獲利的工具。

綜上，在交通癱瘓、排污危機、配套剝奪及監管漏洞未解決前，懇請城規會否決是次申請，保障居民生命財產安全。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261027-125439-73324
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	27/10/2026 12:54:39
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	夫人 Mrs. Susan Wong

意見詳情
Details of the Comment :

本人堅決反對興建老人院，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由
* 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。
* 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。
* 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計，根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 Reference Number:	261027-142012-50314
提交限期 Deadline for submission:	27/10/2026
提交日期及時間 Date and time of submission:	27/10/2026 14:20:12
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. Lam sung leung

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對興建老人院：意見如下

1.在屋苑入邊興建老人院完全對居民一啲，好処都在屋苑入邊興建老人院完全對居民一啲利益都冇沒有。本人是教會和幼稚園居民也可以享用。現在令到我的宣言不能在這裏attend 幼稚園。

2. 老人社區活動不高，為何要在繁華的屋苑內興致老人院？這種成規計劃一啲規劃都沒有。t

1961

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 24 小時運作及緊急救援噪音破壞「住宅（丙類）」寧靜環境
修訂噪音評估（NIR）僅針對道路交通噪音，卻完全無視安老院本身營運所產生的噪音。安老院24 小時運作涉及深夜人員交接、大型抽風系統運行，特別是深夜頻繁召喚救護車進出警號，會直接破壞低密度住宅區應有的居住安適度（Residential Amenity），違反「住宅（丙類）」地帶維護寧靜環境的初衷。
2. 實質剝奪地下逾40% 核心民生商業樓面申請改劃面積高達973.8 平方米，佔據加州花園廣場地下逾40% 的黃金民生鋪位。加州花園位置相對獨立，居民極度依賴地下鋪位進行日常採購及醫療求診（如診所、藥房、餐飲）。強行將近半地下商業樓面轉為非開放式福利機構，極度損害數千戶居民的基本日常生活配套。
3. 消防疏散瓶頸與公共衛生風險未解決
安老院90 名長者大多行動不便，擬建鋪位缺乏獨立直達地面的防煙逃生通道。一旦商場其他鋪位發生火警，長者與購物民眾於狹窄走廊搶道疏散，極易釀成嚴重事故。此外，缺乏獨立後勤通道導致醫療廢物被迫穿梭於公眾購物走廊，對居民構成實質衛生威脅。
總結：
本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請。

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Chan Kin Leung
簽署 日期
Signature Date 27-10-2026

1962

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。

儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負

面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：

1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮

申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。

2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流

加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配

套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment G1 G HUI

簽署 日期

Signature Date 27-10-2026

1963

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment 劉偉傑

簽署 日期
Signature Date 26.10.2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

1964 to 1973

tpbpd/PLAND

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月27日星期二 15:50
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件:	2026.10.27 - 10封.pdf
類別:	Internet Email

敬啟者：

現附上 10 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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。**將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 蔡婉華

簽署: 蔡婉華

電話:

日期: 27-10-2016

1965

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 吳珊珠

簽署: 吳珊珠

電話:

日期: 06-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有實素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

四、 環境衛生衝擊、醫療廢物處理與噪音滋擾

排污及廢物處理能力不足：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衛生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衛生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衛生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 黃子欣

簽署: 黃子欣

電話:

日期: 26-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 鍾家敏

簽署: 鍾家敏

電話:

日期: 26-10-2026

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃國良

簽署 : _____

電話: _____

日期 : 27-10-2026.

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 雞卓文

簽署 : 

電話:

日期 : 26-10-2016

致：城市規劃委員會秘書處

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（安老院）

申述人：新界元朗加州豪園[redacted]業戶

本人為加州豪園業戶，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 鍾浩然

簽署 : [signature]

電話:

日期 : 26/10/2016

1971

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 陳惠玲

簽署 : 陳惠玲

電話: [redacted]

日期 : 26/10/26

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 黃灝軒

簽署 :

電話:

日期 : 26/10/2026

1973

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: 黃子芳

簽署 : 芳

電話:

日期 : 26/10/2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

1974 to 1994

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月27日星期二 10:39
收件者: tpbpd/PLAND
副本: [redacted]
主旨: Fwd: 就規劃申請編號 AYL-MP417 提出強烈反對意見
附件: 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Amy AU YEUNG.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Amy Hui.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 提出強烈反對意見_HUK Yuk Fai.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 提出強烈反對意見—整合法律依據 Ben Chan.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 提出強烈反對意見—整合法律依據 Kylie Chan.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Connie AU YEUNG.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Bernice Wu.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Emily Cheung.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Elaine Chan.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Evita Chan.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Faye Ma.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Hinnie AU YEUNG.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—HUI Kwok Kong.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Karl Sun.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Johnny Poon.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—KWAN Ernie.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Lorraine Chan.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Larry Kwan.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—WOON Brian.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Raymond Chan.pdf; 就規劃申請編號 AYL-MP417 針對二次申請的補充回應—Woon Dennis.pdf

類別: Internet Email

尊敬的執事委員：

本人及其家人為加州花園之住户，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(如所附）。

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Amy Au Yeung

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Amy Hui

日期：2026 年 10 月 27 日

致：**城市規劃委員會秘書處**（電郵：tpbpd@pd.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：**就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見**

反對商場改變用途以營運安老院（申請評估嚴重不足）

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

執事主管公鑑，敬啟者：

本人為加州花園之居民，現就上述規劃申請（編號：A/YL-MP/417），正式向城市規劃委員會（下稱「貴會」）提出強烈反對意見。

我充分理解政府推動「老有所養」及增加安老設施的政策方向，惟是次申請，在技術評估缺漏、土地用途意向、交通及社區生活配套影響等方面，存在實質缺陷；因此，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。

1.1 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。

1.2 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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

3.1 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。

3.2 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。

3.3 加州花園商場，為本屋苑極少數的日常零售配套。隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能，將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

4.1 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。

4.2 安老院將設 90 個床位，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，對私人屋苑原本的寧靜居住環境，構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請，在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面，轉為私營安老用途，卻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 ： HUI Yuk Fai

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期 27 Oct 2026

致：城市規劃委員會秘書處 / 地政總署 / 相關政府部門

事由：**整合法律依據（公契、地契及高等法院判例）**
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
反對商場改變用途以營運安老院

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

執事主管公鑑，敬啟者：

我為元朗加州花園之居民，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境，造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

＊ **地契條文**：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。

＊ **違規風險**：安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾

《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

＊ 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

＊ 違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

＊ 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

＊ 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan），旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

＊ 剝奪二十年社區教育配套：過去超過二十年，該舖位一直作為幼稚園用途，是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

＊ 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

＊ 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

＊ 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

＊ 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計，根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。

在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。因此，我強烈要求：

＊城市規劃委員會，須堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意及屋苑整體配套，堅決否決（REJECT）是項改劃申請。

＊地政總署，應從地契（Government Grant）限制角度，嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門，漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束，而強行批准是項申請，相信加州花園業主，必將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

反對人： CHAN CHI KIT

加州花園業主/居民（簽署）： Ben Chan

加州花園街道/屋號： [redacted]

聯絡電話： [redacted]

日期：2026 年 10月 27日

致：城市規劃委員會秘書處 / 地政總署 / 相關政府部門

事由：**整合法律依據（公契、地契及高等法院判例）**
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
反對商場改變用途以營運安老院

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

執事主管公鑑，敬啟者：

我為元朗加州花園之業戶，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境，造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

＊ 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。

＊ 違規風險：安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾

《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

＊ 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

＊ 違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

＊ 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

＊ 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan），旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

＊ 剝奪二十年社區教育配套：過去超過二十年，該舖位一直作為幼稚園用途，是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

＊ 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

＊ 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

＊ 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

＊ 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計，根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。

在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。因此，我強烈要求：

*城市規劃委員會，須堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意及屋苑整體配套，堅決否決（REJECT）是項改劃申請。

*地政總署，應從地契（Government Grant）限制角度，嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門，漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束，而強行批准是項申請，相信加州花園業主，必將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

反對人： CHAN KA LEE KYLIE

加州花園業主（簽署）：Kylie Chan

加州花園街道/屋號：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

日期：2026 年 10 月 27 日

1978 附加

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245 或 2522 8426
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

詳情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment CHAN KA LEE KYLIE
簽署 Signature 日期 Date 24 OCT 2020

Appendix 01

根據《Air Quality Assessment 空氣質素評估》,《Figure 2.1》顯示擬議安老院（RCHE）距離評估區為 200 米及 500 米:

申請人以直線距離 500 米為依據，聲稱擬議 RCHE 位於私人污水處理廠 500 米評估範圍外，因此無需進行臭味評估。但申請人完全忽略了，地理上風向會將臭味吹向周邊範圍，「臭味並非沿直線擴散」。

※※ 元朗盛行風向，天文台數據 ： 全年盛行東風（風向 90 度），年均風速 11.2km/h。**夏季**（5 月至 9 月）：受西南季候風影響，氣候炎熱潮濕，主要為南至西南風，由印度洋進入，屬西南季候風。**冬季**（9 月至次年 3 月）：受東北季候風影響，氣候寒冷乾燥，風由西伯利亞高壓向南推進，從東北面吹向西南 ； 元朗夜間多轉為北至西北風。※※

根據香港盛行風向來看，私人污水處理廠位於擬議 RCHE 的西北上風位置，加上元朗內陸夜間常吹西北風，RCHE 及周邊所有居民都會受到污水廠排放臭味的影響。況且，申請人提出沿用原有排污設施，處理 90 床高度照顧安老院所產生的含第五類（Group5）敷料廢物及藥物的**工商業污水（Trade Effluent）**，但加州花園的私人污水處理廠所持有的《水污染管制條例》（WPCO）排污牌照，根本不具備處理醫療級污水的資格，此案勢必會嚴重增加臭味及污染物排放。

申請人僅以直線距離 540 米為由，聲稱項目超出 500 米緩衝區，未提交天文台盛行風資料及元朗本地夜間西北風的分析，完全沒有按照《香港規劃標準與準則》第 9 章要求開展定量臭味評估（Quantitative Odour Assessment），也未提供全年**風玫瑰圖數據（Wind Rose data）**，罔顧全體居民和院內老人的健康。

另外，申請人一方面將 200 米劃定為噪音及空氣評估範圍，也承認 200 米內全是低密度住宅等高度噪音敏感用途，但另一方面在第 9 條以「救護車出入不頻繁」為由，豁免開展定量噪音評估，說法自相矛盾。

按照社會福利署的經驗，90 床高度照顧安老院每週需要 2-4 次救護車服務，救護車需沿加州大道及加州花園商場旁約 200 米的共用私家路駛入，救護車響號在夜間寧靜環境下（背景噪音約 30~35dB）可達 70~80dB，遠超香港規劃標準（HKPSG）夜間 45dB 的標準，會嚴重破壞周邊屋苑的寧靜環境，滋擾居民日常生活。除此之外，**救護車的藍色閃光 LED 燈在夜間行駛時**，會對加州大道、加州商場 200 米私家路兩旁及附近民居造成極大干擾，形成間歇性強光滋擾，比長明燈更影響居民休息。**但申請人對此隻字未提，也未提供「光污染評估報告」**，我們要求申請人提交符**合國際照明委員會（CIE）150 E3 區標準的夜間照度（Lux）分佈圖**、遮光措施，並按照《**戶外燈光約章**》的良好作業指引完善相關內容。

Appendix 02

加州花園商場擬建安老院空氣質素評估問題意見書

針對香港加州花園商場擬建安老院項目的空氣質素評估報告，現結合項目地理位置、法定要求梳理存在問題如下：

一、現有評估報告存在的核心缺失

本次項目擬建安老院位置特殊，與雅仕居屋苑民居直線距離僅 13 米，但申請人提交的空氣質素評估報告存在多項重大遺漏，未對核心影響進行必要評估：

- **未評估外源車輛污染對項目及周邊民居的影響**：評估報告未提及項目周邊停車場、車輛往來通道帶來的汽車廢氣影響，既未說明車輛污染對安老院內長者居住環境的干擾，也未評估項目新增車流對 13 米外雅仕居居民的額外影響。
- **未評估項目自身污染源對周邊民居的空氣影響**：項目規劃 90 床位安老院，產生的廚房油煙、洗衣房廢氣、醫療廢氣、排泄物及廢棄用品異味等多類污染物，評估報告完全未就該類污染源對 13 米外雅仕居居民的影響開展評估，刻意迴避核心環境風險。
- **未披露進排風口規劃，違反通風法定要求**：現有評估報告從未提及新風進風口、排氣口的具體位置安排，也未說明排氣口高度設計，完全不符合社會福利署《安老院舍實務守則》的強制性通風要求。

依據社會福利署《安老院舍實務守則》第 6 章通風規定，安老院不同功能區域明確要求：

功能區域	換氣要求	排放要求
隔離房間	每小時換氣 6 次，或最少每人每秒 60 升空氣	空氣須由隔離房外流入，隔離房排出院舍外
洗衣房/洗水間/浴室	每小時換氣 10 次	排氣出院舍外
廚房	每小時換氣 20 次	排氣出院舍外

與此同時，守則對新風進風口位置也明確強制要求：新風進風口不得位於污染來源一定範圍內，且不得面向潛在污染來源，具體要求如下：

污染來源類型	最小安全距離要求
廁所排氣口、隔離房間排氣口、蒸發式冷卻塔	7.5 米
建築排氣管口、車輛往來通道、停車場、上落客位、垃圾槽/房、緊急發電機、水渠排氣口、廚房排氣口	5 米

上述強制性要求，在現有評估報告中從未開展評估、表述，也未提供對應規劃圖則，完全違反政府法定要求。結合項目擬選址的實際位置條件：項目前方為停車上落客位及車輛往來通道，後方為車輛往來通道且與雅仕居屋苑僅距 13 米，左側為停車場，右側為垃圾處理房，要滿足上述

所有距離限制，客觀上存在極大難度，現有報告刻意回避該問題，未作出任何說明。

關於排氣口高度，現有報告同樣未提及：項目擬選址與雅仕居半獨立屋高度接近，且受商場地契限制，無法加建類似工廠的高排氣煙囪，最終排氣口將直接對準雅仕居居民二樓生活空間，導致居民 24 小時暴露在各類污染物及異味中，不僅違反「不得面向潛在污染來源」的規定，更直接侵害周邊居民的基本生活權益。

二、緩衝距離標準引用存在嚴重錯誤，涉嫌誤導審核部門

現有評估報告錯誤引用開放空間緩衝標準，故意偷換概念誤導審核：報告依據《香港規劃標準與準則》，提出項目滿足 5 米緩衝距離要求，但 5 米緩衝標準僅適用於公園、休憩康樂等非長時間逗留用途，不適用於安老院這類 24 小時居住場所。

依據《香港規劃標準與準則》第 9 章表 3 的分類要求，不同用途對道路緩衝距離要求存在明顯差異：

項目用途類型	無屏障緩衝要求	有屏障緩衝要求
康樂休憩用途		5 米
住宅/長時間居住用途	120 米	30 米

本次項目屬於安老院，為 90 名長者提供 24 小時居住服務，本身對空氣質素要求遠高於普通用途，應當適用住宅用途的緩衝標準；且項目臨近的加州花園商場內部分佈道路屬於最低級別的 Local Distributor（地區分佈路），依據標準最低要求為 30 米（有屏障）緩衝距離。但項目實際與雅仕居民居僅距 13 米，距離最低要求差距顯著，現有評估報告故意隱瞞住宅用途需 30 米至 120 米緩衝距離的事實，錯誤引用適用於公園的 5 米標準，明顯存在誤導城規會的故意。

三、意見與請求

綜上，本次擬建加州花園商場安老院項目選址本身存在先天性嚴重缺陷，當初商場興建時並未規劃安老院用途，現有空氣質素評估報告存在重大遺漏與標準引用錯誤，不符合現行法定要求，對周邊雅仕居居民的生活環境造成直接威脅。現提出以下請求：

- 懇請社會福利署嚴格依據《安老院舍實務守則》審核項目通風規劃，對缺失的評估內容不予通過審核。
- 懇請城規會重新審核項目緩衝距離標準的適用性，不認可錯誤引用標準的現有評估結論。
- 懇請環保署要求申請人重新開展完整的臭味及空氣污染物專項評估，補齊現有評估的全部缺失，充分披露污染源、進排風口規劃對周邊居民的影響，保障居民合法環境權益。

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Au Yeung Kwan Lai

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Bernice Wu

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Emily Cheung

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Elaine Chan

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：*Evita Chan*

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：FayeMa

日期：2026 年 10 月 27 日

1985

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Au Yeung Kwan Yuet

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Huk Kwok Kong

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Karl Sun

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

1988

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Johnny Poon

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Ernie Kwan

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Lorraine Chan

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Larry Kwan

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Brian Woon

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Raymond Chan

日期：2026 年 10 月 27 日

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Dennis Woon

日期：2026 年 10 月 27 日

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號 **Reference Number:**	261026-190258-69376
提交限期 **Deadline for submission:**	27/10/2026
提交日期及時間 **Date and time of submission:**	26/10/2026 19:02:58
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	小姐 Miss Fung Ka Man

意見詳情
Details of the Comment :

Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Review Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. By simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the vehicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet residential estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unloading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a completely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.

• Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identical to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loading facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

• Blatant Contradiction in Zoning Justification: The applicant is actively contradicting their own planning justification. They claim the RCHE serves the "local needs" of the "Residential (Group C)" zone to justify its commercial operation within a low-density neighborhood. Yet, they simultaneously argue the facility is necessary to address a massive, district-wide shortfall of 2,250 beds across Yuen Long. A 90-bed facility designed to plug a district deficit will inevitably draw residents, staff, and visitors from entirely outside the community.

Questions: How exactly will the applicant restrict admissions to only local residents to comply with the "R(C)" planning intention? If admissions are open to the wider district, how can they falsely claim this will not jeopardize the localized, low-density purpose of the zone?

• Grossly Inadequate and Unrealistic Loading Provisions: Allocating "at least one" loading bay for a 90-bed care home is grossly irresponsible and detached from operational reality. The applicant ignores the relentless, specialized traffic an RCHE generates, including rehabuses, ambulances, medical transports, and clinical waste disposal trucks, which cannot be compared to standard retail deliveries.

Questions: Where is the rigorous empirical data proving a single loading bay can handle simulta

neous arrivals of ambulances and clinical delivery trucks? When this single bay is inevitably occ upied, will emergency vehicles be forced to block local residential access roads or the remaining retail bays?

• Arrogant Dismissal of Local Retail Loss: The applicant carelessly dismisses the permanent loss of nearly 973.8m² of ground-floor commercial space (16% of the plaza's total GFA) by telling re sidents to drive 10 minutes to other estates like Fairview Park or Park Yoho for their retail needs. This demonstrates a complete disregard for the community's established lifestyle.
Questions: Why should Palm Springs residents be forced to export their daily economic activitie s to neighboring estates? Does the applicant honestly believe displacing essential local retail for a district-level social welfare facility serves the immediate neighborhood's best interests?
• Unacceptable Ambiguity Regarding Elderly Recreational Space: The applicant's response regar ding outdoor recreational space is shockingly non-committal. Stating that elderly residents "coul d enjoy" existing plaza open areas "if considered appropriate and after reviewing the safety conc ern" is a massive red flag. This confirms there is absolutely no guaranteed, dedicated, and safe o utdoor space integrated into the current design for these 90 residents.
Questions: Why is this application proceeding without a finalized, concrete plan for elderly recre ational space? Will frail residents be forced to share public plaza space with general shoppers, a nd who assumes liability for their safety in these shared zones?

• Flimsy Excuses for Severe Emergency Vehicle Disruptions: Downplaying the severe noise imp act of emergency vehicles by arguing sirens aren't always used is a completely unacceptable exc use. A 90-bed elderly facility will undeniably cause a severe spike in ambulance calls and heavy vehicle traffic compared to a standard retail shop.
Questions: What is the projected daily frequency of ambulance and non-emergency medical tran sport calls for a 90-bed facility of this exact scale? How can the applicant guarantee the quiet enj oyment of this low-density residential neighborhood will not be shattered by round-the-clock em ergency operations?

• Deceptive and Fundamentally Flawed Traffic Assessment: The applicant's Revised Traffic Rev iew Report uses a highly misleading mathematical trick to claim "nil/minimal" traffic impact. B y simply subtracting the estimated vehicle trips of the lost retail space from the new RCHE trips, they conclude the net difference is zero. This deliberately ignores the disruptive nature of the ve hicles involved. A local resident driving a private car to buy groceries is fundamentally different from a 16-seat rehabuse, a heavy clinical waste truck, or an ambulance navigating a quiet reside ntial estate. Furthermore, the applicant shamelessly justifies providing only a single loading/unlo ading bay for this 90-bed facility by comparing it to a Caritas home located in Tuen Mun. Tuen Mun is an urbanized area with completely different transport infrastructure, making it a complet ely invalid benchmark for a car-dependent, low-density suburban estate like Palm Springs.
Questions: How can the applicant justify treating a standard retail car trip as functionally identic al to the arrival of heavy, specialized medical transport vehicles in a low-density neighborhood? Why is a facility in urban Tuen Mun being used as a standard to justify grossly inadequate loadi ng facilities in suburban Palm Springs? Where exactly will ambulances, rehabuses, and delivery trucks queue when this single designated loading bay is inevitably occupied?

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 261026-230722-74613

提交限期
Deadline for submission: 27/10/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 26/10/2026 23:07:22

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-MP/417

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Patricia Liu

意見詳情
Details of the Comment :

本人為上述地址附近住宅物業的 住戶，就有關在上述地點申請開設安老院舍事宜，正式提出強烈反對，理據如下：

1. 消防安全及逃生風險

安老院舍住客多為體弱長者、輪椅使用者、認知障礙人士，行動遲緩，火警時疏散能力極低。該處通道狹窄，一旦發生火警，院舍住客會佔用、阻塞唯一走火通道，直接影響附近住宅居民逃生，同時拖慢消防救援工作。
院舍會大量使用氧氣機、醫療電子儀器、護理電動床，用電負荷遠高一般住宅，大幅增加短路及火警風險；救護車、消防車需要頻繁到場，長期佔用緊急通道，有機會令居民本身遇緊急事故時，救援車輛無法順利抵達。

2. 衛生、傳染病及環境滋擾

安老院會設洗衣房處理大量受污染床單、衣物，容易產生異味、濕氣；院舍會產生醫療廢物、感染性廢物。若儲存、收集、處理不當，會帶來流感、腸胃傳染病等傳播風險，直接威脅附近居民，包括小童及長者。
院舍垃圾量遠超普通住宅，會加重現有垃圾收集設施負荷，容易滋生蟲鼠，影響社區衛生。

3. 交通、升降機及公共設施負荷

院舍每日24小時有護理人員、家屬探訪、採購貨車、救護車出入，會長期搶奪屋苑/該區有限泊車位、阻塞行車通道。
輪椅、病床會持續使用公共升降機，令居民等候電梯時間大幅延長；大堂、走廊、行人通道長期被院舍相關人流佔用，對小朋友、長者居民構成出入阻礙及意外風險。

4. 持續噪音滋擾，影響居民作息

院舍屬24小時運作，會持續出現救護車警號、護理員對話、呼叫鐘、推輪椅及病床聲音、抽風機、洗衣房機械噪音；部分認知障礙長者亦有機會夜間叫喊。有關噪音不受日夜限制，持續滋擾民居，破壞寧靜居住環境，違反《噪音管制條例》的基本要求。

5. 違反規劃意向及大廈公契

1. 該地段分區計劃大綱圖的規劃意向為住宅用途，安老院並非該地段的准許用途，與周邊純住宅社區的規劃原意不符；

2. 有關大廈公契（DMC）訂明單位只可作私人住宅用途，不得經營院舍、福利設施。即使院舍獲社署發牌，有關營運亦會違反大廈公契，影響其他業主權益。

6. 物業管理及業主權益

安老院會加速升降機、供水、排污等公用設施損耗，相關維修開支會由全體業主承擔，增加管理費負擔；同時會大幅加重保安及管理處工作壓力。大量外人24小時進出，亦會降低屋苑保安水平。

總結

本區已經有足夠的安老服務設施，並非服務短缺地點。有關安老院設於民居緊鄰位置，會對居民構成不能接受的安全、衛生、噪音及交通風險。本人及聯署業主懇請貴署/貴委員會，否決是次安老院的規劃申請及牌照申請，保障附近居民的居住安全及生活質素。

1998

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment CHONG KWONG YEUNG

簽署
Signature

日期
Date 24 OCT 2026

1999

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真：2877 0245
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board
By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax: 2877 0245
By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates A/YL-MP/417

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人為加州花園住戶/業主，現就申請人於2026 年9 月29 日提交之「進一步資料」（包括新增空氣質素評估、修訂交通評估及修訂噪音評估等），表達堅決反對立場。
儘管申請人嘗試補交技術報告，但仍無法改變該改劃方案對加州花園社區所構成的不可逆轉負
面影響。本人基於以下具體規劃及技術理據提出反對：
1. 補交資料未能消除「空氣質素與傳染病風險」疑慮
申請人補交空氣質素評估，正暴露了商場地下鋪位（G1 - G3 及G5 - G8）先天缺乏對流窗及自然採光的結構缺陷。安老院屬24 小時高度封閉人口密集機構，將深進式商業鋪位改劃為長者宿舍，極易導致空氣不流通及呼吸道疾病交叉感染。補交之報告僅屬理論模擬，無法根本改善商場封閉環境不適合長期居住的技術限制。
2. 經修訂交通評估（TIA）仍忽視假日時段極限車流
加州花園大道（Palm Springs Boulevard）為屋苑單一主要車道。安老院於週末及節假日（如重陽、清明、節慶）將面臨大量家族探訪車流，加上復康巴士、送餐車及醫療廢物車輛集中於單一裝卸位（L/UL Bay），必定導致車流倒灌至屋苑入口幹道。修訂報告僅以平日平均車流量作估算，嚴重低估惡劣情況下的交通癱瘓風險及對緊急車輛通道（EVA）的堵塞。

本人認為申請人補交之進一步資料僅為「紙上補苴」，未能解決土地用途不相容、剝奪民生配
套、交通擠塞及消防衛生等核心問題。為保障加州花園居民的基本生活質素及社區安全，懇請城市規劃委員會否決此項申請.

「提意見人」姓名／名稱
Name of person/company making this comment Poon Yat Hong
簽署
Signature _____ 日期 Date 26-10-26

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2001

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月27日星期二 0:38
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Re: A/YL-MP/417 DD 104, Fairview Park RCHE

類別: Internet Email

Dear TPB Members,

There appears to be a strong NIMBY oppostion.

TPB members brush aside the concerns of residents impacted by much more undesirable oerations so should give these comments similar weight.

Mary Mulvihill

From: [redacted]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Tuesday, August 25, 2026 12:37:35 AM
Subject: A/YL-MP/417 DD 104, Fairview Park RCHE

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.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2001

The application should be rejected; our elderly deserve better conditions.

Mary Mulvihill

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2002

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:25
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見（申請評估嚴重不足）

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

反對商場改變用途以營運安老院（申請評估嚴重不足）

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

執事主管公鑑，敬啟者：

本人為加州花園之業戶，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；因此，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。

1.1 欠缺「管理計劃」與「風險評估」：

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

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。

1.2 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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

3.1 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。

3.2 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。

3.3 加州花園商場，為本屋苑極少數的日常零售配套。隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能，將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

4.1 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。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

4.2 安老院將設 90 個床位，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，對私人屋苑原本的寧靜居住環境，構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請，在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面，轉為私營安老用途，卻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：Ms S Y Chan

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：26 Oct 2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2002 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:40
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見 (合法律依據)

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

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

反對商場改變用途以營運安老院

整合法律依據（公契、地契及高等法院判例）

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

執事主管公鑑，敬啟者：

我為元朗加州花園之業戶，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境，造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

＊ 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。

＊ 違規風險：安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾

《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

＊ 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

＊ 違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

＊ 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

＊ 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan），旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

＊ 剝奪二十年社區教育配套：過去超過二十年，該舖位一直作為幼稚園用途，是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

＊ 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

＊ 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

＊ 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

＊ 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計，根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。

在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。因此，我強烈要求：

＊城市規劃委員會，須堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意及屋苑整體配套，堅決否決（REJECT）是項改劃申請。

＊ 地政總署，應從地契（Government Grant）限制角度，嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門，漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束，而強行批准是項申請，相信加州花園業主，必將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

反對人：Ms S Y Chan

聯絡電話：[redacted]

2002

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

通訊地址：[redacted]

日期：26 Oct 2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2002附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:48
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 申請編號：A/YL-MP/417 (反駁及反對意見)

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417—— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

我是元朗加州花園之業主，就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

反對人：Ms S Y Chan

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：26 Oct 2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2002附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:51
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城規會相關規劃申請：A/YL-MP/417 (提出嚴正質疑)

類別: Internet Email

致：環境保護署及渠務署

主旨：就元朗加州花園商場擬建 90 床位安老院項目之經修訂《污水影響評估報告》（SIA）提出嚴正質疑，促請正視報告未解決之重大漏洞與部門意見

城規會相關規劃申請：A/YL-MP/417

敬啟者：

就上述的規劃申請中，申請人備受爭議的《排水及污水影響評估報告》，申請人僅作表面文字修改（如修正行業代碼筆誤、刪除部分章節），根本未切實解決環境保護署（EPD）與渠務署（DSD）的核心憂慮，更隱瞞了致命的技術與法規漏洞。

現特致函兩署，指出其未解決之重大問題如下：

一、基準數據嚴重虛構，蓄意偽造「排污量不升反降」的假象

在對照表第 3.9 至 3.13 節及 SIA 第 2.3 節中，申請人仍以「全層食肆加商場 100% 滿鋪」的 128.6 數據(total sewage generation rate，下同)，作為審批前基準。

然而，加州花園商場長期空置率高，兼且沒有大型食肆：真實的日常排污量，數據僅約 11.6 。

申請人透過人為誇大現狀基準，藉此掩蓋安老院建成後真實排污量大幅飆升（保守估算達 85.1 以上）的事實。

二、蓄意漏算高度照顧安老院（High Care RCHE）的核心排污指標

申請文件明確指出該項目屬高度照顧安老院，配置護士站及隔離病房。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

然而，SIA 在計算時，完全漏算了法定必須配置的獨立污物處理室、便盆清洗消毒機用水（每日額外 10-15 立方米），以及大量院友衣物及床單清洗的洗衣污水（每日至少 4.5 立方米）。這些核心指標的缺失，導致報告計算出的排污量嚴重失實。

三、忽視私家渠網與泵井（SP-2）的極限，涉嫌違規排污

加州花園私人污水處理廠（PSTP）僅獲准處理「住宅污水」；

而安老院產生的污水，在《水污染管制條例》下屬於「工商業污水」（Trade Effluent）。

根據已批准的建築圖則（HT8636/CDE/D5），商場地下排水渠網涉及三個長年未接駁公網的「斷頭井」（SMH-207、SMH-209、SMH-215）及容量僅 1.44 的小型泵井（SP-2）。

SIA 完全未提供這些淺井及泵井在排污量暴增 7 倍以上時的水力計算證明。

若盲目審批，必將導致泵井頻繁溢流、污水倒灌雅仕居及向日葵徑居民區，並觸犯《水污染管制條例》無牌或超標排污罪。

四、促請兩署嚴格把關，否決現有 SIA 報告

綜上所述，可見申請人提交的 SIA 報告，在數據、技術及法規合規性上，俱漏洞百出，未達環保署及渠務署的專業審批標準。

懇請兩署：

⑴拒絕接納該份嚴重失實、低估排污量的經修訂 SIA 報告；

⑵要求申請人必須按真實營運數據、高度照顧安老院的實際用水（含洗衣及污物房）、以及私家污水處理廠與渠網（SP-2 及斷頭井）的真實承載力重新進行客觀嚴謹的評估。

此致

環境保護署署長

渠務署署長

反對人：Ms S Y Chan

2002附加

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期：26 Oct 2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2003

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:28
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 事由：整合法律依據（公契、地契及高等法院判例), 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見, 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 / 地政總署 / 相關政府部門

事由：整合法律依據（公契、地契及高等法院判例）
就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見
反對商場改變用途以營運安老院

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

執事主管公鑑，敬啟者：

我為元朗加州花園之業戶，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境，造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、 法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無
1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意
* 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。
* 違規風險：安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾
《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：
* 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

* 違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。
* 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。
* 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位
根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan），旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、 城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）
* 剝奪二十年社區教育配套：過去超過二十年，該舖位一直作為幼稚園用途，是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。
* 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。
三、 影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由
* 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。
* 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。
* 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計，根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

結語與訴求
香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。
在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。因此，我強烈要求：
*城市規劃委員會，須堅守規劃把關責任，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。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

若城規會或政府部門，漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束，而強行批准是項申請，相信加州花園業主，必將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

反對人：WM HUI

加州花園街道/屋號：[redacted]

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2003附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:23
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見,反對商場改變用途以營運安老院（申請評估嚴重不足）

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
反對商場改變用途以營運安老院（申請評估嚴重不足）

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

執事主管公鑑，敬啟者：

本人為加州花園之業戶，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；因此，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。
1.1 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。
1.2 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：
加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、 數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口
2.1 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。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2.2 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。

2.3 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

3.1 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。

3.2 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。

3.3 加州花園商場，為本屋苑極少數的日常零售配套。隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能，將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

4.1 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。

4.2 安老院將設 90 個床位，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，對私人屋苑原本的寧靜居住環境，構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請，在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面，轉為私營安老用途，卻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。

加州花園業主/居民：WM HUI

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2003附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:28
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 事由：就申請者於2026年9月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見
申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見
申請編號：A/YL-MP/417 —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：
我是元朗加州花園之業主，就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。
現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、 針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束
（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：
申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。
但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。
（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：
申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。
但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、 針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、 針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、 針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園業主/居民：WM HUI

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2003 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:31
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 主旨：就元朗加州花園商場擬建 90 床位安老院項目之經修訂《污水影響評估報告》（SIA）提出嚴正質疑，促請正視報告未解決之重大漏洞與部門意見 城規會相關規劃申請：A/YL-MP/417

類別: Internet Email

致：環境保護署 及 渠務署

主旨：就元朗加州花園商場擬建 90 床位安老院項目之經修訂《污水影響評估報告》（SIA）提出嚴正質疑，促請正視報告未解決之重大漏洞與部門意見
城規會相關規劃申請：A/YL-MP/417

敬啟者：

就上述的規劃申請中，申請人備受爭議的《排水及污水影響評估報告》，申請人僅作表面文字修改（如修正行業代碼筆誤、刪除部分章節），根本未切實解決環境保護署（EPD）與渠務署（DSD）的核心憂慮，更隱瞞了致命的技術與法規漏洞。
現特致函兩署，指出其未解決之重大問題如下：

一、 基準數據嚴重虛構，蓄意偽造「排污量不升反降」的假象
在對照表第 3.9 至 3.13 節及 SIA 第 2.3 節中，申請人仍以「全層食肆加商場 100% 滿鋪」的 128.6 數據 (total sewage generation rate，下同)，作為審批前基準。
然而，加州花園商場長期空置率高，兼且沒有大型食肆：真實的日常排污量，數據僅約 11.6 。
申請人透過人為誇大現狀基準，藉此掩蓋安老院建成後真實排污量大幅飆升（保守估算達 85.1 以上）的事實。

二、 蓄意漏算高度照顧安老院（High Care RCHE）的核心排污指標
申請文件明確指出該項目屬高度照顧安老院，配置護士站及隔離病房。
然而，SIA 在計算時，完全漏算了法定必須配置的獨立污物處理室、便盆清洗消毒機用水（每日額外 10-15 立方米），以及大量院友衣物及床單清洗的洗衣污水（每日至少 4.5 立方米）。這些核心指標的缺失，導致報告計算出的排污量嚴重失實。

三、 忽視私家渠網與泵井（SP-2）的極限，涉嫌違規排污
加州花園私人污水處理廠（PSTP）僅獲准處理「住宅污水」；
而安老院產生的污水，在《水污染管制條例》下屬於「工商業污水」（Trade Effluent）。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

根據已批准的建築圖則（HT8636/CDE/D5），商場地下排水渠網涉及三個長年未接駁公網的「斷頭井」（SMH-207、SMH-209、SMH-215）及容量僅 1.44 的小型泵井（SP-2）。

SIA 完全未提供這些淺井及泵井在排污量暴增 7 倍以上時的水力計算證明。

若盲目審批，必將導致泵井頻繁溢流、污水倒灌雅仕居及向日葵徑居民區，並觸犯《水污染管制條例》無牌或超標排污罪。

四、 促請兩署嚴格把關，否決現有 SIA 報告

綜上所述，可見申請人提交的 SIA 報告，在數據、技術及法規合規性上，俱漏洞百出，未達環保署及渠務署的專業審批標準。

懇請兩署：

(1)拒絕接納該份嚴重失實、低估排污量的經修訂 SIA 報告；

(2)要求申請人必須按真實營運數據、高度照顧安老院的實際用水（含洗衣及污物房）、以及私家污水處理廠與渠網（SP-2 及斷頭井）的真實承載力重新進行客觀嚴謹的評估。

此致

環境保護署署長

渠務署署長

加州花園業主/居民：WM HUI

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2004

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:02
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見/反對商場改變用途以營運安老院（申請評估嚴重不足）

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會秘書處

（電郵：tpbpd@pd.gov.hk / 傳真：2877 0245）

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

反對商場改變用途以營運安老院（申請評估嚴重不足）

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户，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；因此，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

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

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。

1.1 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。

1.2 欠缺「行人流量及無障礙影響評估」：

加州花園廣場地下為居民日常出入的行人樞紐。申請人未有評估安老院訪客、輪椅及貨運人流與現有居民購物流線交疊產生的安全問題。

二、數據引用張冠李戴，私營自資項目無法填補資助床位缺口

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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

3.1 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。

3.2 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。

3.3 加州花園商場，為本屋苑極少數的日常零售配套。隨着樓面被吞併，居民未來的餐飲、診所、洗衣及教育等基本社區機能，將被嚴重壓縮，影響居民日常生活品質，違背了該地帶服務本區居民的規劃初衷。

四、 24 小時運作及緊急救護車輛對私人屋苑環境及交通的干擾

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

4.1 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。

4.2 安老院將設 90 個床位，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，對私人屋苑原本的寧靜居住環境，構成顯著衝擊。

結語與訴求

綜上所述，是次規劃申請，在缺乏多項關鍵技術評估下，強行將大量私人屋苑的核心商業樓面，轉為私營安老用途，卻未能切實解決公共資助床位需求，又嚴重影響加州居民的生活配套與居住環境。

我懇請貴會秉持公正專業的態度：

* 否決是次規劃申請（編號：A/YL-MP/417）；或

* 最少要求申請人退回申請，並必須補齊「社會影響評估」、「詳細交通/行人評估」、「風險評估」及「管理計劃」等缺失報告後，重新進行公開諮詢，以保障社區公眾利益。

反對人：李仕德

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期: 2026 年 10 月 26 日

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2004 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見 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 / 地政總署 / 相關政府部門

事由：就規劃申請編號 A/YL-MP/417 提出強烈反對意見

反對商場改變用途以營運安老院

整合法律依據（公契、地契及高等法院判例）

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：

我為元朗加州花園之業戶，現就上述申請人擬將加州花園商場內營運超過 20 年之原幼稚園舖位，申請改劃為「安老院（Residential Care Home）」用途，提出嚴正的反對。

我的反對理由，絕非盲目抗拒社福設施，而是該申請嚴重違反《加州地契》條款、觸犯《加州花園主公契》約束、背離整體城規規劃原意、破壞社區二十年之和諧發展，並對屋苑居民之治安、交通及居住環境，造成不可逆轉之毀滅性打擊。

以下，謹從法理、規劃及社區情理三大維度，列明反對理據：

一、法理依據：極可能構成違地契與違公契行為，法理基礎全無

1. 違反《加州地契》（New Grant No. 3973）之土地用途批出原意

＊ 地契條文：根據《加州地契》（Exhibit A-1, Recital (1)）明確規定，該地段之非住宅樓面（商業發展部分）嚴格排除住宅（Residential Purpose）、酒店及服務式住宅用途。

＊ 違規風險：安老院本質上具備高度住宿、長期居住及醫療護理性質，實質上屬於住宿/照顧類用途。申請人試圖將原定為支援屋苑日常商業/教育配套之樓面，變相改為長期住宿性質之安老院，完全背離地契批出時將「住宅」與「商業配套」劃清界線之原意。

2. 違反《加州花園主公契》（Master DMC）之法定契諾

《加州花園主公契》（AFK/S10/91/907275/8）對全體業主（包括商業部分業主）均具嚴格法律約束力：

＊ 違反第 5.3 條（不得抵觸政府批地書）：公契明訂業主不得作出任何違反政府批地書（地契）之行為。商業業主強行改劃用途，已觸及違契風險。

＊ 違反第 5.6 條（不得干涉屋苑管理與環境）：公契規定業主不得作出任何干涉或影響屋苑保養與管理之行為。安老院營運將帶來頻繁之救護車出入、醫療廢物處置、密集外來人車流，嚴重破壞屋苑之寧靜與治安，直接構成對屋苑日常管理之重大干擾。

＊ 侵犯第 4.1.1 條及第 6.2.1 條（公用道路權與交通控制）：屋苑內部道路屬私家路及公用地方（Common Areas）。安老院大量之營運物車、救護車及訪客車輛，將嚴重堵塞狹窄之內部道路，剝奪住宅業主正當使用公用道路之權利，亦大幅增加管理人的管理負擔。

＊ 違反第 6.7 條（不公平轉嫁管理成本）：安老院屬高消耗型設施，其產生之大量垃圾、污水及對公用道路之磨損，將不合情理地由全體住宅業主透過管理基金（Management Fund）分擔，極不公義。

3. 引用高等法院判例：商業業主無權單方面改變商業配套定位

根據香港高等法院相關判例（例如 Wong Kam Wing v. The Incorporated Owners of San Po Kong Mansion 等相關物業訴訟原理），物業之公契及總體規劃（Master Layout Plan），旨在保障整個發展項目之整體利益。商業部分業主，不得以單方面之商業利益，擅自改變已被社區長期依賴之公用/教育配套性質，從而損害其他廣大業主對整體屋苑環境之合理期望（Legitimate Expectation）。

二、城規與社區規劃：剝奪基本配套，嚴重破壞總體規劃（Master Layout Plan）

＊ 剝奪二十年社區教育配套：過去超過二十年，該舖位一直作為幼稚園用途，是加州花園及周邊低密度住宅區極其重要的幼兒教育配套設施。加州花園位置偏遠，若失去此幼兒教育基址，將直接迫使屋苑幼童每日長途跋涉跨區上學，極度不便。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

＊ 破壞商業配套完整性：根據《加州公契》第 1.1 條有關總規劃圖之定義，加州花園商場設立之宗旨，是為居民提供日常生活及教育支援。若將大面積之原幼稚園舖位改為封閉式營運之安老院，商業及社區配套面積將被永久壓縮，嚴重破壞當初城規會批准加州花園總體規劃（Master Layout Plan）時之整體配套平衡。

三、影響社區：極度不適合於低密度獨立屋社區設院之客觀理由

＊ 私隱與治安隱患：加州花園為封閉式低密度獨立屋屋苑，極度重視私隱與安寧。安老院營運將導致每天有大量外來探訪者、護理人員及各類物流車輛自由進出屋苑，形成極大治安漏洞。

＊ 交通惡夢與緊急救援阻礙：加州花園內部道路設計專為低密度住宅而設，空間極為有限。安老院常態性之救護車響號警報、大型醫療器材及物業補給車輛停泊，必將引致嚴重交通擠塞，甚至堵塞緊急救援通道，危及全屋苑居民之生命安全。

＊ 醫療廢物與衛生風險：安老院每日產生大量醫療廢物（如使用過的傳染性護理用品）及生活垃圾，加州花園商場之設計，根本無法提供符合高規格標準之獨立醫療廢物處理及排污系統，極易引致病毒傳播及環境污染，嚴重威脅周邊居民健康。

結語與訴求

香港社會，向來不能接受商家只為商業發展而圖私利，而竟可不顧社區需要、原居民感受和法理依據。

在加州花園商場改營安老院舍，卻忽視契據限制，強行將一個深耕社區二十年的幼稚園幼兒教育基地，改建為完全不符合本屋苑規劃與環境的「另類需要」，卻又不能解決社會人口化的現實，反而製造了新的問題。因此，我強烈要求：

＊城市規劃委員會，須堅守規劃把關責任，充分考慮土地批出原意及屋苑整體配套，堅決否決（REJECT）是項改劃申請。

＊ 地政總署，應從地契（Government Grant）限制角度，嚴格審視，切勿批准任何可能違反地契用途之改劃申請。

若城規會或政府部門，漠視加州原業主的反對聲音，又忽略公契/地契的法理約束，而強行批准是項申請，相信加州花園業主，必將群起行動，不排除採取法律訴訟（包括申請司法覆核及向高等法院申請禁制令），爭取到底，守護家園！

反對人：李仕德

聯絡電話：[redacted]

2004 附加

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

通訊地址：[redacted]

日期: 2026 年 10 月 26 日

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2004 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:11
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就申請者於2026年9月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見 (申請編號：A/YL-MP/417)

類別: Internet Email

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於 2026 年 9 月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及反對意見

申請編號：A/YL-MP/417—— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院

尊敬的執事委員：

我是元朗加州花園之業主，就申請者（Ten Choice Development Limited）於 2026 年 9 月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。

現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束

（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：

申請者在回應公眾意見第 2 條中聲稱，申請地點（4750 號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。

但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案 2000 年第 9319 號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上絕不可行。

（2）蓄意割裂主公契（Master DMC）的私權約束：

申請者試圖將商場與住宅部分在合約上割裂。

但是，整個加州花園受同一份《加州花園主公契》共同約束。商場安老院日後產生的龐大人流與車流，必然會使用屋苑內屬全體業主共有的私家路及公用設施（Common Areas），直接違反公契第 5.3 條（不得違地契）及第 5.6 條（不得干擾屋苑日常管理）。即便城規會批出規劃許可，業主亦可依據公契向高等法院申請禁制令，不容許其侵害一眾業主原本權益的營運。

二、針對「交通與裝卸位」之反駁：荒謬的「1 個裝卸位」假設與不切實際的承諾

（3）紙上談兵的「1 個專用裝卸位」：

申請者在回應意見第 1.8 條及 5.2 條中聲稱，商場現有 7 個裝卸位，撥出「1 個」供 90 床安老院專用即足夠。

可是，這完全脫離安老院的實際營運日常！90 位高齡院友每日涉及龐大的醫療物資運送、廚餘與垃圾清理、大型醫療廢物收集車、定期清洗布匹車、29 名日班與夜班員工進出，以及每日高達多達 180 人次的訪客車流。僅靠 1 個裝卸位根本無法消化，必然導致車輛溢出並違泊於狹窄的屋苑私家路上，引發嚴重交通癱瘓，甚至封鎖緊急救援通道。

（4）荒謬的「緊急車輛不常響號」保證：

申請者在回應公眾意見第 9 條中，竟向城規會大派定心丸，稱緊急車輛「不需全程開啟警號」。

然而，緊急車輛何時開啟警號，乃由前線救護人員及法例根據現場緊急情況決定，申請者憑什麼替救護部門向居民作出這種毫無法律約束力的輕率承諾？

三、針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」

（5）僅距 12 米的嚴重互相對望滋擾：

針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第 1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。

不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院 24 小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。

四、針對「技術評估與審批程序」之反駁：將核心難題推卸給後續階段

（6）典型的「先上車後補票」手法：

審閱申請者的各項回應（如無障礙斜道、消防疏散設計、環境衛生等），大部份均以「將於詳細設計階段/牌照階段制定」作擋箭牌。

可是，實體建築間距（12 米）及商場結構，是客觀存在、沒法改變的現實。若在規劃階段不予把關，一旦城規會批准，後續根本無法透過牌照修補其先天不足的低密度社區相容性。此外，其污水影響評估（SIA）被環保署及渠務署多次指出行業代號及流量計算出錯，反映其顧問報告極度粗疏，絕不可信。

結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於 2026 年 9 月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。

作為加州花園的業主，在此向貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

反對人：李仕德

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期: 2026 年 10 月 26 日

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

2004 附加

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 20:15
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 城規會相關規劃申請：A/YL-MP/417 (污水影響評估報告)

類別: Internet Email

致：環境保護署及渠務署

主旨：就元朗加州花園商場擬建 90 床位安老院項目之經修訂《污水影響評估報告》（SIA）提出嚴正質疑，促請正視報告未解決之重大漏洞與部門意見

城規會相關規劃申請：A/YL-MP/417

敬啟者：

就上述的規劃申請中，申請人備受爭議的《排水及污水影響評估報告》，申請人僅作表面文字修改（如修正行業代碼筆誤、刪除部分章節），根本未切實解決環境保護署（EPD）與渠務署（DSD）的核心憂慮，更隱瞞了致命的技術與法規漏洞。

現特致函兩署，指出其未解決之重大問題如下：

一、基準數據嚴重虛構，蓄意偽造「排污量不升反降」的假象

在對照表第 3.9 至 3.13 節及 SIA 第 2.3 節中，申請人仍以「全層食肆加商場 100% 滿鋪」的 128.6 數據(total sewage generation rate，下同)，作為審批前基準。

然而，加州花園商場長期空置率高，兼且沒有大型食肆：真實的日常排污量，數據僅約 11.6 。

申請人透過人為誇大現狀基準，藉此掩蓋安老院建成後真實排污量大幅飆升（保守估算達 85.1 以上）的事實。

二、蓄意漏算高度照顧安老院（High Care RCHE）的核心排污指標

申請文件明確指出該項目屬高度照顧安老院，配置護士站及隔離病房。

然而，SIA 在計算時，完全漏算了法定必須配置的獨立污物處理室、便盆清洗消毒機用水（每日額外 10-15 立方米），以及大量院友衣物及床單清洗的洗衣污水（每日至少 4.5 立方米）。這些核心指標的缺失，導致報告計算出的排污量嚴重失實。

三、忽視私家渠網與泵井（SP-2）的極限，涉嫌違規排污

加州花園私人污水處理廠（PSTP）僅獲准處理「住宅污水」；

而安老院產生的污水，在《水污染管制條例》下屬於「工商業污水」（Trade Effluent）。

根據已批准的建築圖則（HT8636/CDE/D5），商場地下排水渠網涉及三個長年未接駁公網的「斷頭井」（SMH-207、SMH-209、SMH-215）及容量僅 1.44 的小型泵井（SP-2）。

SIA 完全未提供這些淺井及泵井在排污量暴增 7 倍以上時的水力計算證明。

若盲目審批，必將導致泵井頻繁溢流、污水倒灌雅仕居及向日葵徑居民區，並觸犯《水污染管制條例》無牌或超標排污罪。

四、促請兩署嚴格把關，否決現有 SIA 報告

綜上所述，可見申請人提交的 SIA 報告，在數據、技術及法規合規性上，俱漏洞百出，未達環保署及渠務署的專業審批標準。

懇請兩署：

(1)拒絕接納該份嚴重失實、低估排污量的經修訂 SIA 報告；

(2)要求申請人必須按真實營運數據、高度照顧安老院的實際用水（含洗衣及污物房）、以及私家污水處理廠與渠網（SP-2 及斷頭井）的真實承載力重新進行客觀嚴謹的評估。

此致

環境保護署署長

渠務署署長

反對人：李仕德

2004 附加

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

聯絡電話：[redacted]

通訊地址：[redacted]

日期: 2026 年 10 月 26 日

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential

tpbpd/PLAND 2005 to 2007

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月27日星期二 12:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 2026.10.27 - 3封.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 3 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.

****

2005

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施**引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 戴偉明

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 26-10-2026

2006

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

2006

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: LIN WAI KIT

簽署:

電話: [redacted]

日期: 24-10-2026

2007

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

2007

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重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: 李建榮

簽署:

電話: [redacted]

日期: 26/10/2026

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy 2008 to 2009

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月27日星期二 13:17
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 有關：規劃申請編號 (A/YL-MP/417)意見書
附件: 2026.10.27 - 2封.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 2 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.

****

2008

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的**院舍設施引入屋苑核心商場，根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: Kwok Ming Fai

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : Oct 27, 2026

2003

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，早前就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出強烈的反對，惟 貴會漠視近二千封反對意見再次就有關影響民生的申請進行咨詢，本人極度關切並再次致函提出嚴正反對。

一、 交通承載力過載，衍生人車爭路及公共安全隱憂

車流劇增超出負荷：安老院舍之日常運作，將衍生大量的非緊急醫療轉運車、探訪者私家車、物流補給車及救護車等頻繁進出。

道路設計未合乎需求：加州花園商場現有之上落客貨位及車道空間極為緊湊，根本無法承受突如其來的額外車流。車輛佔道停泊與頻繁轉向，勢必引發商場周邊交通癱瘓，大幅增加附近居民及學童日常出入的交通安全風險。

不公平轉嫁維修成本：根據相關地契條款，加州大道之管理及維修開支乃由加州豪園及加州花園業主共同承擔。於商場設置安老院舍將大幅增加重型及緊急車輛使用率，加速路面損耗並增加維修開支，變相將商業機構之營運成本轉嫁予居民，極不公平。**而申請人未能提出有效的解決方案。**

二、 剝奪民生商業空間，漠視規劃原意

背離原定規劃意向：「住宅（丙類）」地帶的規劃意向主要為低密度住宅發展，商業設施原意是用以服務現有居民的日常零售與生活所需。將佔地甚廣（90 個宿位）的院舍設施引入屋苑核心商場，**根本性地改變了地帶的商業配套性質。**

加州花園商場乃為滿足區內居民日常基本生活需要而設。城規會當初批核商場樓面面積時，首要考量乃社區配套之完整性。發展商及申請人不能單憑商業租金收益或營運考量，**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、家品店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、 忽視開放式商場與長者疏散之嚴重消防及安全衝突

人流交錯增加疏散難度：申請人宣稱內部改動工程不改變建築體積，建築圖則符合消防及法例要求。惟加州花園商場為人流往來頻繁的開放式商業場所，而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。

申請人未能提供有質素的管理服務及切實可行的即時疏散方案，單憑紙上評估無法保障公共安全。

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：申請人宣稱環境評估符合標準，惟安老院運作必然產生醫療廢物、感染性垃圾及大量日常污水。現有商場之排污及垃圾處理解決方案原本僅為一般零售店舖設計，並非為醫療照顧機構而設，處理不當極易滋生異味、蚊蟲，構成重大公共衞生隱患。

而現時商場的管理並不理想，如洗手間衞生問題，車輛出入監管問題等，如改變用途後，人流加劇，更難以監管，預期會造成極大的環境衞生衝擊。

噪音滋擾：90 張床位的安老院無可避免會增加緊急醫療救護需求。儘管申請人稱緊急車輛不一定全程鳴笛，但在深夜或清晨頻繁出入屋苑狹窄通道，其響號及車燈必然對相鄰民居造成嚴重的精神與噪音滋擾，破壞本區原有的寧靜居住環境及嚴重影響周邊居民之生活作息。

五、 土地用途產生嚴重衝突，破壞低密度社區和諧

社區風格格格不入：加州豪園及周邊地區向來以低密度、優美環境及高居住品質著稱。於商業設施內強行引入高度密集之照顧型安老院，將導致商業活動與社會福利設施功能互相干擾，與本區整體住宅規劃風格及社區環境相違背。

六、區域安老設施

申請人宣稱表示早前 貴會已批准南生圍設置安老院舍及殘疾人士院舍的規劃申請(A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349)，仍遠遠不能滿足周邊社區的護理需求，但短缺不應成為破壞現有私人屋苑規劃、犧牲居民基本生活配套的藉口。

加州花園商場純住宅社區心臟地帶，配套明顯不足， 貴會絕對不應盲目批準申請人將安老院攝入私人屋苑商場內。

結語

綜上所述，申請編號 A/YL-MP/417 之擬議方案，不僅嚴重損害加州豪園及周邊居民的切身權益，更將對社區之交通、衞生、公共安全及基本生活機能帶來不可逆轉的負面衝擊。

本人懇請城市規劃委員會深切傾聽社區居民聲音，堅守規劃把關責任，嚴格審查並全力否決是次申請，以維護本區之居住品質及居民的基本生活權益。

姓名: KAN PUI YEE FIONA

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 27-10-2026