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

tpbpd/PLAND 2010 to 2020

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月27日星期二 9:47
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 - 11封.pdf

類別: Internet Email

敬啟者：

現附上 11 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.

****

2010

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。

2010

四、 環境衞生衝擊、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: SUSAN CHAN

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 2026 - 10 - 25

致：城市規劃委員會秘書處

2011

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 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。

2011

四、 環境衞生衝擊、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: 李愛碧

簽署: Oi Pik

電話: [redacted]

日期: 25-10-2026

2012

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。

2012

四、 環境衞生衝擊、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: 馮志誠

簽署: Sing

電話: [redacted]

日期: 25-10-2026

2013

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。

2013

四、 環境衞生衝擊、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: 馮敏翹

簽署 : Stephanie

電話: [redacted]

日期 : 25-10-2026

2014

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。

2014

四、 環境衞生衝擊、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: Lau Ah Hon

簽署: Frank

電話: [redacted]

日期: 25 - 10 - 2026

致：城市規劃委員會秘書處

2015

就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書

申請地點：元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途：擬議社會福利設施（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。

2015

四、 環境衞生衝擊、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: 劉紫瑩

簽署: Crystal

電話: [redacted]

日期: 28-10-2026

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。

2016

四、 環境衞生衝擊、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: 何慧文

簽署 : Polly

電話: [redacted]

日期 : 20 . 10 . 2026

2017

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。

2017

四、 環境衞生衝擊、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: 馮志立

簽署:

電話: [redacted]

日期: 20.10.2026

2013

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: 劉梓軒

簽署: Vickle

電話: [redacted]

日期: 25 - 10 - 2026

2019

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。

2013

四、 環境衞生衝擊、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[illegible]

簽署: [illegible]

電話: [redacted]

日期: 24-10-26

2020

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。

2020

四、 環境衞生衝擊、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: 鄭領之

簽署 :

電話: [redacted]

日期 : 25-10-26

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

tpbpd/PLAND 2022

寄件者:	[redacted]
寄件日期:	2026年10月27日星期二 21:20
收件者:	tpbpd/PLAND
主旨:	元朗丈量約份第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) - 提出意見
附件:	特別業主大會會議記錄 - 8 Oct 2026 (修正).pdf
類別:	Internet Email

致 城市規劃委員會秘書,

本處代為轉交委員會意見，隨件附上有關意見書。

Best Regards,
Kai Shing Management Services Ltd
Palm Springs Management Services Office
[redacted]

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.

****

2022

加州花園名仕居特別業主大會

會議記錄

日期 ： 2026年10月8日(星期四)
時間 ： 晚上8時正
地點 ： [redacted]
記錄 ： 劉嘉敏小姐 (服務處)

列席 ： 嘉賓　梁伯輝先生 –元朗民政事務處
周志強先生 –元朗民政事務處
何穎忠先生 –名仕居法律顧問

截至晚上 8 時 20 分，服務處表示出席業主及授權代表的不可分割業權份數合共 794 份，佔名仕居總不可分割業權份數約 52.51%，已超過名仕居分區公契規定業主大會之法決定人數要求(即總不可分割業權份數的 10%)，因此服務處宣布特別業主大會正式開始。

服務處表示根據名仕居分公契8.2條文，業主大會需選出一位業主擔任會議主席主持是次會議，由徐洪達先生提名陳清華先生擔任，並由張嘉慧女士和議，陳清華先生表示接受，由於在場沒有其他業主被提名，在沒有其他業主提名的情況下，陳清華先生成為是次會議主席。

由於本會與爵仕居特別業主大會的討論議程相同，在會議主席陳先生的允許下，本次會議與爵仕居特別業主大會的會議主席葉國成先生和爵仕居居民一同討論。

服務處表示是次大會全程錄音，錄音文件除服務處存檔作會議記錄外，副本將只交付本次會議主席，用於後續會議記錄核對之用。

議決： **討論及議決反對於元朗丈量約份第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）**

總結： 經業主大會一致通過，反對設置安老院舍！
後續，本會將連同爵仕居及名仕居的相關會議記錄，於2026年10月26日一併提交至城規會。此外，各業戶亦可透過官網、電郵或傳真渠道，自行提交意見個人。

議 程 內 容 ：

議 程 1 . 討論及議決反對於元朗丈量約份第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）

會議上由陳經理匯報申請人，最新的申請資料。

主席話：居民反映，是次安老院申請意見收集外，服務處亦應參考屋苑日常營運數據，就現有污水處理承載能力作出專業評估，客觀分析新增90名長者入住後，對屋苑現有排污系統所帶來的實際負荷及影響，並以書面形式向城規會正式表達訴求，針對安老院或會產生的醫療類污水排放問題，提出合理及審慎的關注。

申請人答因涉及抵觸公契，所以無權搭村巴，其公家交通將為零配套。另外，居民指出現時商場周邊違例泊車問題嚴重，常見車輛霸佔原有巴士站位，大幅影響道路通行效率及公眾出入安全。因情況持續惡化，警方已破例進入屋苑私家路進行執法及進行票控。現時服務處已去信予落馬洲警署，商討針對商場周邊違泊問題的長遠整治方案，並將向警方索取近期商場範圍的執法次數、違泊檢控數據等相關紀錄，作為是次安老院交通影響評估的重要參考依據。而且，沒有違泊問題亦不代表適合設置安老院舍。

服務處回應現時商場管理是YOHO MALL，就警方進入私家路進行執法及票控事件，本處已去信予落馬洲警署，希望可釐清為何會進入私家路執法。

有住戶提出，是次擬將商場改建為住宿式安老院之申請，或與屋苑原有地契用途條款不符，存在涉嫌擅自改變土地及建築物用途的潛在問題。

住戶亦認為，相較個別業主零散提交之意見，由業主委員會統一提交的立場意見更具代表性，亦更容易獲得政府部門重視。因此居民建議，作為協助業主處理及統合意見的服務處，應盡快召開五區業主大會，並於城規會意見收集限期前，完成一套完整、專業的影響評估報告，詳細闡述安老院落成後對屋苑交通、現有配套設施及屋苑整體管理秩序帶來的實質性影響。

此外，有居民關注到，是次安老院改建申請的申請機構，與本屋苑服務處所屬之啟勝物業管理公司，同屬新鴻基旗下關聯機構。居民要求服務處須於評估報告中主動披露雙方的關聯關係，同時清晰說明如何確保整份評估工作獨立、客觀、中立，杜絕潛在利益衝突，以維持報告的公信力、公正性及客觀性。

另有住戶認為應盡快組成反對商場商舖改建為安老院小組及反對相關文書組，收集住戶意見後再交委員會審議。

1. 居民對污水處理廠、管理處的政策

服務處陳經理表示我不會反對意見。
會議主席陳先生表示大家未知。
居民表示負責管理污水廠的管理。
居民表示亦擔心交通問題。
會議主席葉先生表示城規會關心污水及交通，要求管理處了解，是否醫療廢物去出信衛生局，亦要求民政處跟進。

會議主席葉先生表示透過業主大會堅決反對要求改建安老院要求何律師給意見。
何律師表示你有法定權力，但我哋未有業主立案法團，業主大會通過反對，其實嘅大過每一個城規會不可不考慮，可以進行司法覆核，盡快通過。
會議主席葉先生表示報告污水及交通，點解搭的士，返轉頭一向搭村巴，停止買飛搭車，咁新奇去交通報告，交通將災難性……不負責任，建議大家針對返。
居民表示有警察破例入商場抄牌，要求管理處去信警方要求反映及跟進。
居民表示不滿管理處既交通安排。
服務處陳經理表示商場不是加州管理已出信落馬洲警署。
會議主席葉先生表示若安老院開設都係Yoho管理。
居民表示不認同本區不夠安老院宿位及違反地契。
民致署代表梁先生表示當城規會過咗之後，要過城規會。
居民表示不滿城規會不斷加入資料，及其資料不實，亦擔心交通問題會不能負擔。
居民表示認為管理處冇個專業報告對安老院對我們有咩影響，直接向城規會反映，及要求管理處召開5區業主大會，並就條文及法理問題認真處理，並質疑申請人並無處理公契問題，並指用城規會不會關一年公契及地契問題。
會議主席葉先生表示會上係用不約束力表權表決，大家贊成召開業主大會。
服務處陳經理表示另外3區，佢會積極處理，但要聯絡3區委員會。
居民表示比3日回應。
居民表示商場架構、污水及面積及交通通道問題。
服務處陳經理表示表示無權就商場嘅管理及回應。
居民表示認為管理處應取得實際資料向城規會反映，要求管理處出信向警方查詢。
居民表示不滿管理處安排召開業主大會，及質疑其他區不召開業主大會，尤其是受影響的雅仕居，建議採取更積極行動去爭取。
何律師表示建議管理處告知居民何時召開業主大會。
居民表示希望民政處能給予更多意見。
居民表示強烈要求盡快召開業主大會，亦有居民建議傳媒報道此事。
會議主席葉先生表示現徇眾要求，居民希望3日內召開業主大會。
居民表示擔心管理處不斷拖延，令業主大會不能如期舉行。
服務處陳經理表示稍後回覆。
民致署代表梁先生表示希望管理處運用權力召開業主大會。
居民表示希望成立行動組，作出整體及長期跟進。

議 決 1．<u>討論及議決反對於元朗丈量約份第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）</u>

經各業主投票後，一致通過反對於元朗丈量約份第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）所得的業權份數為794份，佔總投票業權份數的100%；<u>不同意</u>所得的業權份數為 0 份百份比為0%。廢票為0張。

因此，大會一致通過反對於元朗丈量約份第104約地段第4750號餘段（部分）加州花園廣場（G1至G3及G5至G8號舖位）擬議社會福利設施（安老院）（申請編號：A/YL-MP/417）。

服務處將於2026年10月27日或之前，將會議結果及業主意見提交予城市規劃委員會。

其　他　： 有鑒於有居民查詢其他區為何不召開業主大會商討及議決商場改建老人院，因此有居民在會議上動議一個沒有約束力的議案，要求服務處協助其他三區召開相同的業主大會，結果是一致通過。服務處陳經理表示會作出跟進。

會議主席宣布會議於晚上10時15分結束。

名仕居第二十六屆業主委員會
主席 陳清華先生

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

tpbpd/PLAND 2023

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月27日星期二 20:59
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 反對申請(A/YL-MP/417)
附件: 反對信6(針對交通檢討和管理).docx

類別: Internet Email

如題，見附件。

朱先生
[redacted]

2023

致：

城市規劃委員會

運輸署

副本： 元朗民政事務處、元朗區議會

規劃申請編號：A/YL-MP/417

事由：強烈反對就新界元朗加州花園商場（地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖）擬議改建安老院之第 16 條規劃

敬啟者：

本人為加州花園居民，對上述擬於加州花園商場改建 90 床位安老院的規劃申請，表示最強烈的反對。

申請人提交的交通檢討報告嚴重失實、低估車流量，且完全無視當區沉重的交通負荷與物業管理缺失。現將反對理由陳述如下：

一，交通檢討報告方面

申請人經修訂的交通檢討報告，對運輸署意見（5.1 及 5.2 項）的回覆，表面上雖有填寫形式上的內容，但在實質交通工程、真實營運需求及地區實際環境上，完全無法滿足運輸署的嚴格要求，存在嚴重漏洞和隱瞞：

⑴出行率（Trip Rate）嚴重失實，刻意低估：

申請人採用了極端偏低的每床位 0.022 pcu/hr 出行率，推算出安老院每小時僅產生 2 架次車流。

然而，這與申請人同時聲稱「需強行佔用 33 個專用車位及 2 個專用上落客貨灣」的說法完全自相矛盾。

對於偏遠地區的安老院，實際交通專業指引（如 TPDM）的中位數應為 0.15 - 0.25；申請人的估算，低估了近 8 至 10 倍。

⑵忽視全天候多元車輛需求：

回覆中僅以制式化的每日探訪時間（上午 10 時至晚上 8 時）和 32 名員工帶過，未有如實評估安老院實際運作所需的救護車、醫療廢物車、復康巴士、送貨車、垃圾車、醫生及家屬探訪車在非上下班時段（如日間探訪高峰）帶來的沉重交通負荷。

⑶未獲運輸署正式認可（TD Endorsement）：

噪音與交通評估所依賴的基礎交通數據（如 230/270 架次/小時），必須預先獲得運輸署署長正式認可。

運輸署在 9 月 28 日的回覆僅表示「對高峰期交通預測方法無意見」，並非對整份 TIA 或強佔 33 個訪客車位的安排給予「實質審批或贊同」。

申請人卻以此混淆視聽，指稱「無不良影響」。

⑷引用不當的比較案例：

申請人以屯門明愛李嘉誠護理安老院或大欖松齡雅苑為例，但該等院舍或具備獨立門口與大型獨立配套，或位處孤立地點，完全無法與嵌入在服務 1,500 戶低密度住宅群中間的「加州花園商場」相提並論。

二，加州花園大道為三居唯一出入幹道，交通長期飽和且惡化

⑸商場外對出的加州花園大道，乃爵士居、名士居和偉士居（三居）合共約 1,500 戶居民的唯一出入主幹道。

然而，該路段長期存在村巴停站、村巴停擺（故障/等候）以及私家車違章停泊的惡劣現象，導致單線或樽頸位嚴重阻塞。

⑹意外風險攀升：上述問題，在過去十年非但沒有改善，反因人口老化及車輛增加而日趨惡化。若再容許安老院進駐，頻繁的救護車、復康巴、醫療廢物車及家屬探訪車輛將百上加斤，徹底癱瘓主幹道，嚴重威脅居民及長者出行安全。

三，物管公司敷衍塞責，表現差劣

⑺管理形同虛設：現時商場管理公司辦公室遠在港鐵元朗站 YOHO 商場，對近十公里外的加州花商場事務，經常無人處理，只採取放任態度。

⑻危機再提升：在商場長期欠缺人手駐場、日常違泊與交通阻塞無人規管的現狀下，若批准改營安老院，違泊與道路佔用情況必將雪上加霜。

⑼集團責任問題：申請者與商場物管公司，為同一財團的子公司，其過往表現，已讓居民對其管理能力失去信心，絕對無法承擔安老院營運後帶來的複雜公共交通與人流管理責任。

四，違背公契，不理事實

(10)剝奪居民基本權益：加州花園商場屬商業用途，訪客停車場及道路空間本屬全體居民與顧客共享。申請人未獲地政總署豁免、未得業主及公契持份者同意，擅自割裂公共空間（特

別是距離「爵士居」僅 13 米的專用上落客點），嚴重違反大廈公契（DMC）與地契原意，剝奪 1,500 戶低密度住宅居民日常購物與泊車的基本權利。

(11)未獲運輸署實質認可：申請人依據未經運輸署正式核實及認可的原始數據來包裝「交通無不良影響」，企圖魚目混、瞞天過海。

結語

綜上所述，本申請不僅嚴重惡化區內交通、加劇道路阻塞與安全風險，其物管承諾更形同虛設。懇請城市規劃委員會與運輸署以公眾利益及居民福祉為重，否決此項規劃申請，以免造成不可挽回的地區社區災難。

元朗加州花園居民

朱先生謹上

[redacted]

日期： 2026 年 10 月 27 日

2023

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

參考編號 Reference Number:	261027-170901-48334
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 17:09:01
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. Chu p. w.

意見詳情
Details of the Comment :

致：
城市規劃委員會秘書處
日期： 2026年10月27日

事由：強烈反對就新界元朗加州花園商場（地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖）擬議改建安老院之第16條規劃申請（規劃申請編號：A/YL-MP/417）

敬啟者：
本人為加州花園 / 加州豪園居民，謹代表廣大業主及居民，對上述擬於加州花園商場改建 90 床位安老院的規劃申請，表示最強烈的反對。申請人提交的交通檢討報告嚴重失實、低估車流量，且完全無視當區沉重的交通負荷與物業管理缺失。現將反對理由陳述如下：

一、 加州花園大道為三居唯一出入幹道，交通長期飽和且惡化
商場外對出的加州花園大道，乃爵士居、名士居和偉士居（三居）合共約 1,500 戶居民的唯一出入主幹道。
* 長期沉痾未癒：該路段長期存在村巴停站、村巴停擺（故障/等候）以及私家車違章停泊的惡劣現象，導致單線或樽頸位嚴重阻塞。
* 意外風險攀升：上述問題在過去十年非但沒有改善，反因人口老化及車輛增加而日趨惡化。若再容許安老院進駐，頻繁的救護車、復康巴、醫療廢物車及家屬探訪車輛將百上加斤，徹底癱瘓主幹道，嚴重威脅居民及長者出行安全。

二、 物管公司遠在 YOHO 且欠缺駐場人手，絕無合理管理信心
* 管理形同虛設：現時商場管理公司辦公室遠在港鐵元朗站 YOHO 一帶，對屋苑及商場事務經常採取「無人處理」的態度。
* 危機再提升：在商場長期欠缺人手駐場、日常違泊與交通阻塞無人規管的現狀下，若批

2023 附加

准改營安老院，違泊與道路佔用情況必將雪上加霜。
* 集團責任問題：申請者與商場物管公司同屬同一財團子公司，其過往表現已讓居民對其管理能力失去信心，絕對無法承擔安老院營運後帶來的複雜公共交通與人流管理責任。

三、 交通評估報告嚴重失實，強行侵佔車位違背公契
* 出行率嚴重低估：申請人刻意採用極度荒謬的 0.022 極低出行率（推算每小時僅 2 架次），卻又自相矛盾地在報告中強行規劃佔用商場現有的 33 個訪客停車場及 2 個專用上落客貨灣作安老院專用。
* 剝奪居民基本權益：加州花園商場屬商業用途，訪客停車場及道路空間本屬全體居民與顧客共享。申請人未獲地政總署豁免、未得業主及公契持份者同意，擅自割裂公共空間（特別是距離「爵士居」僅 13 米的專用上落客點），嚴重違反大廈公契（DMC）與地契原意，剝奪 1,500 戶低密度住宅居民日常購物與泊車的基本權利。
* 未獲運輸署實質認可：申請人依據未經運輸署正式核實及認可的原始數據來包裝「交通無不良影響」，企圖魚目混珠、瞞過貴委員會。

結語
綜上所述，本申請不僅嚴重惡化區內交通、加劇道路阻塞與安全風險，其物管承諾更形同虛設。懇請城市規劃委員會與運輸署以公眾利益及居民福祉為重，否決此項第 16 條規劃申請，以免造成不可挽回的地區社區災難。

香港元朗加州花園居民 謹上

註：另有實地交通混亂的影片，可供參考印證。

2024

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

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

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

意見詳情（如有需要，請另頁說明）
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 SM CHOW
簽署 Signature [signature] 日期 Date 27/10/2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

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。

2025

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 GRACE CHUA
簽署 Signature [signature] 日期 Date 27/10/2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

2025

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。

2025

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)

2026

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

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

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

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

許悟清見賜有

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 27th Oct 2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

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)

2026

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

- Control of Air Pollution in Car Parks (EnvEOC Ch 311)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of the EIAO TM)

Air Quality for the Enhanced (CAP 311)

2.2.2 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) established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 31 April 2014 is listed out 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
PM10	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5	24 hour	75	18
	Annual	35	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	3
	Annual	80	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	1 hour	240 [3]	9
Carbon Monoxide (CO)	8 hour	10 [3]	9
	1 hour	30 [3]	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

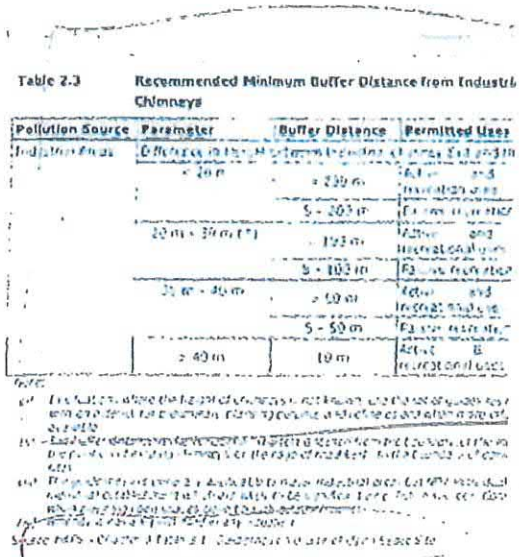


Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	> 230 m	[illegible]
		5 - 20 m	[illegible]
	20 m - 30 m (*)	173 m	[illegible] and Horticultural Uses
		5 - 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	> 50 m	[illegible] and Horticultural Uses
		5 - 50 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	All [illegible] Uses

Note:

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

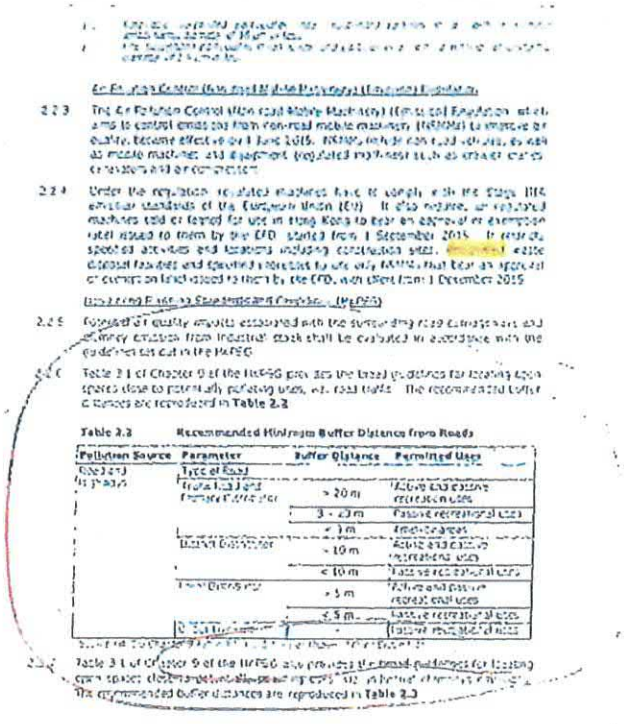
Review on Industrial Emissions

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 chimneys of any types identified within 200m from the A Premises.

It is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

Review on Vehicular Emission Impact

The Palm Spring Plaza is located at the middle of the Palm Spring surrounded by residential houses. The major roads of the area (Castle P



Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission Control) Regulation which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMM) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMM include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (equipment with internal combustion engines).

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, [illegible] exhaust emissions and specified machines to 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)

Control of dusty emission associated with the surrounding road activities and chimney emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the buffer distance 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	All [illegible] 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]	[illegible]

Note:

Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidance for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site

2026



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2026 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 LEE Sin Ling

簽署 Signature [redacted] 日期 Date 27 Oct 2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

Appendix 03

2026 附加

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。

2026 附加

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。**

2026 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 LEE Siu King
簽署 Signature [signature] 日期 Date 27th Oct 2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

2026 附加

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。

2026 附加

（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 總結了在項目的污水排放量。

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	建議旱流污水量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	超平均旱季污水量 (ADWF)（立方米/天）
多層安置住宅區 (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
醫護設施及相關商業 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,092	1,996
混合綜合工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合綜合管理人員 (J6)	0.08	440	35
私營綜合工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
私營綜合管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
合適員工	0.20	25,000	0.145
UniTown 和商舍區的集中式污染系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商業	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (4)
		總 ADWF（含 10% 額外容量）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 見 UFF 的附錄 6.2。

(2) 小人口的住宅及相關的就業用地。

(3) 根據 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），總污水量為 [illegible]。由於沒有其他詳細資料，459 立方米/天被視為 ADWF。

(4) 基於可用的人口和就業數據，假設如下：

(5) 員工宿舍：佔 0.5 公頃的住宅用地。

(6) 醫護設施及相關商業：包括安老院及社區設施。

(7) 學生：假設大學生活動，包括學生宿舍及教育設施。

(8) 總污水量包括額外的 ADWF 容量，以考慮人口和就業的不確定性及未來增長。

附圖-07-01

2026 附加

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。

2026 附件

Report
https://share.google/5dhqII
IFIdy2kS6nD

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 30,000m² 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

2026附加

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）： 2026 附加

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。

2027

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 DLM CHOW
簽署 Signature [signature] 日期 Date 27/10/2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

2027

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，此舉改寔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）：

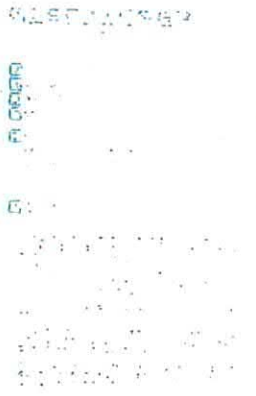
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2028

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 LH CHOW
簽署 Signature 日期 Date 27/10/2026

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 呈列了在項目的污水將放置：

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位污水量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均日旱天污水量 (ADWF)（立方米/天）
私人住宅 (R2)	0.27	30,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
長者院舍及安老宿舍床位 (6) (R2)	0.27	20,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
酒店客房工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
酒店客房管理人員 (J6)	0.08	440	35
私營機構工作人員 (一般)	0.20	3,520	906
私營機構管理人員 (J6)	0.08	880	70
零售	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,000	8,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商業	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (3)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 與 UFF 的假設 6.2。

(2) 小計 [illegible]

(3) [illegible] NOL EIA 報告 [illegible] 459 立方米/天。

(4) 就業人口 [illegible]

(5) 「員工宿舍」假設 6.5 [illegible]

(6) 「長者院舍及安老宿舍床位」[illegible]

(7) 「學生」[illegible]

(8) 總 ADWF 為 [illegible]

附圖-07-01

2028

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/Sdhq1l1PIdy2kS6nD)

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/5dhqH
IPIdy2kSCnD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/pp-294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch55%20-%20Sewerage%20and%20Sewerage%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

2028

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。

2029

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Kwok Wai Kuen
簽署 Signature 日期 Date 27 Oct 2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

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。**

2029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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 27 Oct 2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

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、逗輔署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

- Control of Air Pollution in Car Parks (EPoC) (Ch 311)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of the EIAO TM)

Air Quality Objectives (AQOs)

2.2.2 To achieve, as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter, the target of the community's use of Air Quality Objectives (AQOs) established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs has come into effect on 1 January 2014, as specified in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard (μg/m3)	No. of exceedances allowed
SO_2	10 minute	500	3
	24 hour	50	3
PM_{10}	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
$PM_{2.5}$	24 hour	75	18
	Annual	35	NA
NO_2	1 hour	200	18
	24 hour	120	9
	Annual	40	NA
Ozone (O_3)	8 hour	160	9
	Daily Maximum	100	NA
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	5,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

(RAMP.pdf)

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	[illegible]	[illegible]
		> 230 m	[illegible]
		5 – 230 m	[illegible]
	20 m – 30 m (*)	[illegible]	[illegible]
		5 – 100 m	[illegible]
	30 m – 40 m	> 50 m	[illegible]
		5 – 50 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	[illegible]

Note:

(*) [illegible]

Space Requirements for Open Space Uses

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Air Pollution Emissions from Industrial Chimneys

The buffer distance of 200m from the Fabrication Premises is shown in Fig. Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. [illegible]

is anticipated that the Fabrication Plant would not be treated as an industrial emission source.

Fixed Air Quality Objectives

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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMM) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMM refers to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as cranes, 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] excise electrical facilities and electricity generating sets with rated power of 19 kW, that bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Fixed Air Quality Objectives (FAQOs)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the surrounding road traffic emissions and chimney emissions from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the basic 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 – 20 m	Passive recreation uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreation uses
		< 10 m	Passive recreation uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreation uses
		< 5 m	Passive recreation uses
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Note:

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the basic guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial uses. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site

2029 附加



(附件图片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2029 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

簽署 Signature 日期 Date 27 Oct 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。

2029 附加

（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總結了長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	總單位污水量係數 (1)（立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均晴季污水量 (ADWF)（立方米/天）
公屋安置住宅單位 (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
醫護設施學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
沒有餐宿工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
沒有餐宿管理人員 (J6)	0.08	440	35
有餐宿工作人員 (J3)	0.28	3,520	986
有餐宿管理人員 (J6)	0.08	860	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,008	5,145
UniTown 和污水管(現有和中元污染物系統	/	/	2,101 (2)
NOL 內部	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含10%應急儲備）（立方米/天）			40,075

附註：

(1) 見 UFF 附件 G.2。

(2) 小[illegible]

(3) 代表[illegible] NOL EIA 報告（[illegible] AEIAR-259024）[illegible]，[illegible] 並[illegible] ADWF，459 立方米/天。

(4) 人口[illegible]

(5) 「員工宿舍」指第 G.5.1 [illegible]

(6) 「[illegible]

(7) 「學生」[illegible]

(8) 總[illegible] ADWF 為[illegible]

附圖-07-01

2029附加

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
IPIdy2kS6nD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/pp-294/sib_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch15%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 Parking Factors

2029 附加

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。

2029 附加

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。

2030

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 NG KWAI CA/
簽署 Signature C.L.Ng 日期 Date 27/10/2026

- 2 -



2030

規劃申請 A/YL-MP/417 反對意見書

致：城市規劃委員會秘書處

本人為加州花園業主及住戶，堅決反對 A/YL-MP/417 改劃商場地庫為安老院。 申請人9月29日提交之進一步資料只屬局部修補，未能解決核心問題：

1. 通風衛生不達標：地庫深進式鋪位先天不通風不採光，安老院24小時高密度留宿，長者交叉感染風險極高，理論模擬數據無法掩蓋結構缺陷。
2. 交通評估失真：屋苑僅靠加州花園大道進出，探訪、復康巴、醫療廢物車集中單一裝卸位，週末高峰必塞。報告只計平日平均數，低估阻塞緊急通道風險。
3. 24小時噪音滋擾：評估只計車路噪音，忽略院舍通宵換更、機器運作及救護車警號，破壞住宅(丙類)應有寧靜。
4. 摧毀民生配套：改劃973.8平米，佔地下核心商業逾四成。加州花園偏遠，居民極依賴商場買餸、食肆、藥房，改為封閉式院舍將嚴重損害數千住戶便利。
5. 消防疏散隱患：無獨立逃生通道，行動不便長者疏散時與商場人流於窄廊重疊，易生樽頸；醫療廢物穿越公共通道，亦有衛生隱憂。

總結：方案與住宅區不兼容，安全及民生代價過大，懇請否決。

提意見人：K LNg
日期：2026年10月27日

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

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

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

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

詳情請見附頁

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 27/10/2026

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

2031

致：城市規劃委員會秘書處

事由：堅決反對規劃申請 A/YL-MP/417（加州花園商場改劃為安老院）之進一步資料（FI）

本人為加州花園住戶及業主，現就申請人於2026年9月29日提交之進一步資料，就規劃申請 A/YL-MP/417 提出正式及堅決反對。申請人雖就空氣質素、交通及噪音等範疇提交補充報告，惟相關文件僅屬局部技術性修補，未能根本解決是項改劃對本區環境、交通安全、公共衛生及社區配套所造成之深遠負面影響。基於於規劃原則、環境安全及社區整體利益，本人提出以下五點反對理據：

一、空氣流通先天不足，存在公共衛生及交又感染風險

3. 擬議地點位於商場地底深進式鋪位，先天缺乏自然通風及採光，空氣對流條件極差。安老院屬24小時高密度留宿院舍，院友多為免疫力較弱之長者，密閉環境極易積聚濁氣，增加呼吸道疾病及傳染病交又感染風險。申請人提交空氣質素評估僅為理論模擬，未能改變建築結構上之根本局限，無法釋除公共衛生隱憂。

二、交通評估低估高峰流量，威脅緊急通道安全

3. 加州花園大道為屋苑唯一主要進出幹道。院舍營運後，週末及節假日之探訪流車流、復康巴士、物資補給及醫療廢物收集車輛將高度集中使用單一裝卸灣，極易引致車能倒灌，癱瘓屋苑主幹道。現有修訂交通影響評估僅參考平日平均數據，未有充分考慮節假日極端高峰情景，評估過於保守、直接威脅救護車、消防車等緊急車輛之通行安全。

三、院舍24小時營運噪音，破壞低密度住宅寧靜環境

修訂噪音評估僅聚焦於路面交通噪音，完全忽略院舍自身全天候營運所產生之持持續 噪音源，包括夜間工作人員更替、通風及機電設備24小時運作、以及突發救護車出入之警聲。此等噪音將嚴重破壞「住宅（丙類）」地帶應有之安靜居住環境，損害居民原有生活質素。 嚴重影響數千住戶之生活便利及福祉。

五、消防疏散及動線疊，，構成重大安全隱患

擬議院舍並無獨立直通地面之消防逃生通道，院友多為行動不便人士。一旦商場範圍發生火警或其他緊急事故，院舍疏散人流將與商場購物人流於狹窄公共走廊重疊，造成樽頸及擠塞，大幅增加傷亡風險。同時，醫療廢物需經公共商業通道運送，亦對公共衛生構成持續隱患。

總結：

綜上所述，申請人之進一步資料只屬表面修補，未能解決改劃方案與住宅環境不兼容、民生配套失衡及存在嚴重安全隱憂等核心問題。為保障加州花園全體居民之居住安全、環境質素及長遠社區利益，本人懇請城市規劃委員會否決是項規劃申請。

此致

城市規劃委員會

提意見人：K S Hui
日期：2026/10/27

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

tpbpd/PLAND

2032

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年10月26日星期一 17:43
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: 就城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417）提出嚴正反對申述書
附件: 2026-10-22_致-城市規劃委員會秘書處EOC(V3.0).pdf; Appendix 01.回應Figure 2.1空氣質素評估-V2.0.pdf; Appendix 02.空氣質素評估V2.0.pdf; Appendix 03.回應附件二第2條和第9條-V2.0.pdf; Appendix 04.反駁噪音評估報告的影響-V2.0.pdf; Appendix 05. 反駁Figure 1.2 RCHE 圖則的佈局-V2.0.pdf; Appendix 06.反駁交通評估報告的交通影響-V2.0.pdf; Appendix 07.回應排污評估報告V2.2.pdf

類別: Internet Email

Our Ref :2026/PS/0102

致：城市規劃委員會秘書處

有關城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），本會鄭重提出嚴重抗議並反駁

申請地點： 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位

擬議用途： 社會福利設施（安老院）

申述單位： 新界元朗加州花園業主委員會

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

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

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。

此致

城市規劃委員會秘書處

新界元朗加州花園業主委員會主席

馮就添 謹啟

日期：2026年10月22日

副本致：地政署，環保署，運輸署，渠務署，社會福利署，元朗鄉議局 (By Email)

加州花園偉仕居業主委員會各委員

啟勝管理服務有限公司(加州花園服務處)

加州花園業主委員會

2032

Our Ref :2026/PS/0102

致：城市規劃委員會秘書處

有關城市規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），本會鄭重**提出嚴重抗議並反駁**

申請地點： 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號鋪位
擬議用途： 社會福利設施（安老院）
申述單位： 新界元朗加州花園業主委員會

本會早於 2026 年 8 月 24 日去信，**明確反對**上址區域被大面積改劃作安老院舍(RCHE)用途。本反駁意聲明將與本會較早遞交之所有有效文件一併生效，共同構成本會對該申請的完整立場。

經詳細審視申請人提交的文件，本會發現申請僅以技術性澄清及回應部門意見為主要目的，並未就項目可能引發的社區配套負荷（包括**污水處理能力**、**空氣質素**影響及**交通流量**等），提供充分且具說服力的數據支持。

本會認為，該申請缺乏全面的環境影響及社區影響評估。對於上述各潛在影響的性質、程度及範圍，以及長者院舍日常運作對社區公共資源（如醫療、康樂、道路等）的需求，申請文件中均未見任何詳盡、科學的分析與說明。

為支持本反駁立場，本會將相關之詳細數據及理據，謹慎整理並列於**附件(一)至附件(七)**，供貴秘書處及城市規劃委員會參閱及審視。

綜合上所述，該申請存在以下幾項關鍵問題不符合規劃意向：

1. Not in line with Planning Intention：項目與該區既定的**規劃目標及設計原意不符**。
2. Inadequacy of Infrastructure **基礎設施能力不足**：現有基礎設施（包括污水、交通等）的規模與承載力，遠不足以應對項目新增的需求。
3. Failed to demonstrate technical feasibility **未能證明項目技術可行性**：申請人並未提供足夠、可靠的科學數據，以證明項目在技術層面切實可行且不會對周邊造成不可接受的影響。

基於上述原因，本會強烈希望城市規劃委員會及其他相關決策部門，能夠審慎考量並獨立查核本申述內容，以免日後開創不良先例（Undesirable Precedent），影響其他地區的規劃穩健性。

最後，本會衷心懇請城市規劃委員會能充分聆聽社區居民的心聲，堅守規劃把關的專業責任，以嚴肅、審慎之態度處理是項申請，切實維護本區珍貴的居住品質及廣大居民的基本生活權益。

此致
城市規劃委員會

新界元朗加州花園業主委員會主席
馮就添 謹啟
日期：2026 年 10 月 22 日

副本致：地政署，環保署，運輸署，渠務署，社會福利署，元朗鄉議局（By Email）
加州花園偉仕居業主委員會各委員
啟勝管理服務有限公司(加州花園服務處)

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 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 11 April 2025 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
SO_2	10-min	500	3
	24-Hour	40	3
RSP (PM_{10}) [2]	24-Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP ($PM_{2.5}$) [3]	24-Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO_2	1-Hour	200	18
	24-Hour	120	9
	Annual	40	NA
Ozone (O_3)	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

Notes:
(i) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulphur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101.325 kilopascal.

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri… Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th…		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreatior
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreatior
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreatior
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes:
(i) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines … with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf… available.
(ii) The buffer distance is the horizontal, shortest distance from the boundary of the in… the position of existing chimneys or the edge of road kerb, to the boundary of oper… sites.
(iii) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual … industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Con… when planning open spaces close to such establishments.
(iv) Amenity areas are permitted in any situation.
Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1: Guidelines on Usage of 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 **Fi…** Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney… were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A… Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning … and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a… quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. … is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to una… industrial emission impact.

Review 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…

[ii] Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less.
[iii] Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less.

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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**.

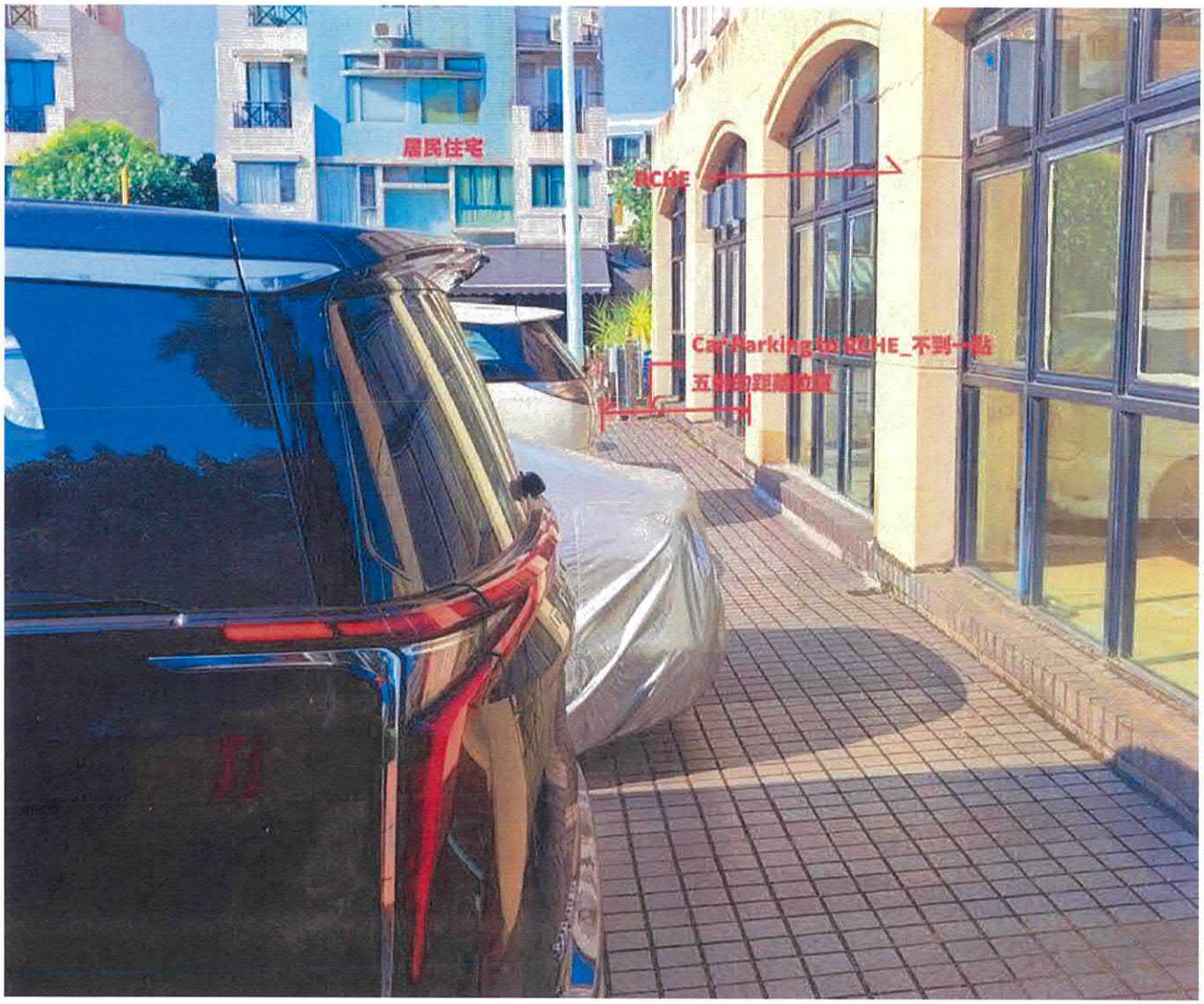
Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
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
	Under Flyovers	-	Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1: Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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。

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。

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)

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)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專用安置住宅區 (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
高等院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
濕實驗室工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
濕實驗室管理人員 (J6)	0.08	440	35
幹實驗室工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
幹實驗室管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.28	29,088	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 開發	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,875

註記：
(1) 總 UFF 指的是**表 6.2**。
(2) 預測的每日廢水排放量是根據其用水量計算的。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（登記號：AEIAR-259/2024），開發場內環境設施（即 NTM 車站和 NTD）在正常運營下的總 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 本表中採用的人口/就業人數是根據敏感測試情境計算的。
(5) 「員工宿舍」指在 G 5 號場地提供的員工宿舍。
(6) 「高等院校宿舍」指由大學城提供的教職員宿舍及學生宿舍。
(7) 「學生」指在大學城、擬建幼兒園、擬建小學和中學學習的學生。
(8) 由於每種土地利用方式的 ADWF 均有四捨五入，因此總體值可能不完全準確。

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/5dhqll
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 (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。

元朗丈量約份第 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）

就規劃申請提出意見書：3 箱共 692 份

2033 to 2112

2125 to 2325

2326 to 2480

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

元朗丈量約份第 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）

就規劃申請提出意見書： 92 份

2033 to 2112

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

加州花園爵仕居特別業主大會
會議記錄

日期 ： 2026年10月8日（星期四）
時間 ： 晚上8時30分
地點 ： [redacted]
記錄 ： 服務處 - 鄧依玲小姐

列席 ： 嘉賓　元朗民政事務處 - 梁伯輝先生
元朗民政事務處 - 周志強先生
名仕居法律顧問 - 何穎忠先生

接獲爵仕居業主葉生通知，已獲得超過 20%分區份數的業主簽署，委任為爵仕居特別業主大會召集人，「城市規劃委員會」在加州花園商舖擬議社會福利設施（安老院）（申請編號:A/YL-MP/417）召開特別業主大會。

截至晚上 8 時 45 分，服務處表示親身出席業主及授權出席代表的不可分割業權份數合共 814 份，佔爵仕居總不可分割業權份數約 13.45%，已超過爵仕居分區公契規定召開業主大會之要求（即總不可分割業權份數的 10%），因此特別業主大會正式開始。

服務處表示根據分公契 8.2 條文，業主大會需選出一位業主擔任會議主席主持是次會議，由袁羅娟女士提名葉國成先生擔任，並由林耀榮先生和議，葉國成先生表示接受，由於在場沒有其他業主被提名，在沒有其他業主提名的情況下，葉國成先生成為是次會議主席。

議 程 內 容 ：

議決 1：討論及議決反對於元朗丈量約份第 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）

物業及設施經理陳智宗先生匯報，城市規劃委員會（下稱「城規會」）已於2026年10月6日，於官方在網站更新上述議題的資料。並正式展開第二輪公眾意見收集程序意見，截止日期為10月23日。

會議上由陳經理匯報申請人，最新的申請資料。

主席話： 居民反映，是次安老院申請意見收集外，服務處亦應參考屋苑日常營運數據，就現有污水處理承載能力作出專業評估，客觀分析新增90名長者入住後，對屋苑現有排污系統所帶來的實際負荷及影響，並以書面形式向城規會正式表達訴求，針對安老院或會產生的醫療類污水排放問題，提出合理及審慎的關注。

申請人答因涉及抵觸公契，所以無權搭村巴，其公家交通將為零配套。另外，居民指出現時商場周邊違例泊車問題嚴重，常見車輛霸佔原有巴士站位，大幅影響道路通行效率及公眾出入安全。因情況持續惡化，警方已破例進入屋苑私家路進行執法及進行票控。現時服務處已去信予落馬洲警署，商討針對商場周邊違泊問題的長遠整治方案，並將向警方索取近期商場範圍的執法次數、違泊檢控數據等相關紀錄，作為是次安老院交通影響評估的重要參考依據。而且，沒有違泊問題亦不代表適合設置安老院舍。

服務處回應現時商場管理是YOHO MALL，就警方進入私家路進行執法及票控事件，本處已去信予落馬洲警署，希望可釐清為何會進入私家路執法。

有住戶提出，是次擬將商場改建為住宿式安老院之申請，或與屋苑原有地契用途條款不符，存在涉嫌擅自改變土地及建築物用途的潛在問題。

住戶亦認為，相較個別業主零散提交之意見，由業主委員會統一提交的立場意見更具代表性，亦更容易獲得政府部門重視。因此居民建議，作為協助業主處理及統合意見的服務處，應盡快召開五區業主大會，並於城規會意見收集限期前，完成一套完整、專業的影響評估報告，詳細闡述安老院落成後對屋苑交通、現有配套設施及屋苑整體管理秩序帶來的實質性影響。

此外，有居民關注到，是次安老院改建申請的申請機構，與本屋苑服務處所屬之啟勝物業管理公司，同屬新鴻基旗下關聯機構。居民要求服務處須於評估報告中主動披露雙方的關聯關係，同時清晰說明如何確保整份評估工作獨立、客觀、中立，杜絕潛在利益衝突，以維持報告的公信力、公正性及客觀性。

另有住戶認為應盡快組成反對商場商舖改建為安老院小組及反對相關文書組，收集住戶意見後再交委員會審議。

服務處陳經理表示我不會反對意見。
會議主席陳先生表示大家未知。
居民表示負責管理污水廠的管理。
居民表示亦擔心交通問題。
會議主席葉先生表示城規會關心污水及交通，要求管理處了解，是否醫療廢物去出信衛生局，亦要求民政處跟進。
會議主席葉先生表示透過業主大會堅決反對要求改建安老院要求何律師給意見。
何律師表示你有法定權力，但我哋未有業主立案法團，業主大會通過反對，其實嘅大過每一個城規會不可不考慮，可以進行司法覆核，盡快通過。
會議主席葉先生表示報告污水及交通，點解搭的士，返轉頭一向搭村巴，停止買飛搭車，咁新奇去交通報告，交通將災難性……不負責任，建議大家針對返。
居民表示有警察破例入商場抄牌，要求管理處去信警方要求反映及跟進。
居民表示不滿管理處既交通安排。
服務處陳經理表示商場不是加州管理已出信落馬洲警署。
會議主席葉先生表示若安老院開設都係Yoho管理。
居民表示不認同本區不夠安老院宿位及違反地契。
民致署代表梁先生表示當城規會過咗之後，要過城規會。
居民表示不滿城規會不斷加入資料，及其資料不實，亦擔心交通問題會不能負擔。
居民表示認為管理處冇個專業報告對安老院對我們有咩影響，直接向城規會反映，及要求管理處召開5區業主大會，並就條文及法理問題認真處理，並質疑申請人並無處理公契問題，並指用城規會不會關一年公契及地契問題。
會議主席葉先生表示會上係用不約束力表權表決，大家贊成召開業主大會。
服務處陳經理表示另外3區，佢會積極處理，但要聯絡3區委員會。
居民表示比3日回應。
居民表示商場架構、污水及面積及交通通道問題。
服務處陳經理表示表示無權就商場嘅管理及回應。
居民表示認為管理處應取得實際資料向城規會反映，要求管理處出信向警方查詢。
居民表示不滿管理處安排召開業主大會，及質疑其他區不召開業主大會，尤其是受影響的雅仕居，建議採取更積極行動去爭取。
何律師表示建議管理處告知居民何時召開業主大會。
居民表示希望民政處能給予更多意見。
居民表示強烈要求盡快召開業主大會，亦有居民建議傳媒報道此事。
會議主席葉先生表示現徇眾要求，居民希望3日內召開業主大會。
居民表示擔心管理處不斷拖延，令業主大會不能如期舉行。
服務處陳經理表示稍後回覆。
民致署代表梁先生表示希望管理處運用權力召開業主大會。
居民表示希望成立行動組，作出整體及長期跟進。

會議主席葉先生表示開始投票。

經各業主投票後，贊成議決反對於元朗丈量約份第 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）所得的業權份數為 849 份，佔總投票業權份數 100%，不贊成所得的業權份數為 0 份，佔總投票業權份數 0%，廢票 0 張。因此，大會正式通過贊成反對於元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部分）加州花園廣場（G1 至 G3 及 G5 至 G8 號舖位）擬議社會福利設施（安老院）（申請編號：A/YL-MP/417）。服務處將於 2026 年 10 月 27 日或之前將會議結果及業主意見交到城市規劃委員會。

其他： 有鑒於有居民查詢其他區為何不召開業主大會商討及議決商場改建老人院，因此有居民在會議上動議一個沒有約束力的議案，要求服務處協助其他三區召開相同的業主大會，結果是一致通過。服務處陳經理表示會作出跟進。

會議主席宣布會議於晚上10時15分結束。

會議主席
葉國成先生

2034

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 SIN LOK
簽署 Signature 李善樂 日期 Date 26-10-2026

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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 KIN TAN
簽署 Signature Timothy Li 日期 Date 26-10-2026

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。

2036

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date OCT 26, 2024

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

2036

Appendix 06

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

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。

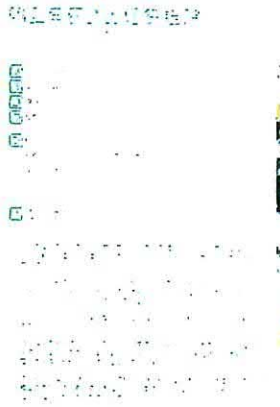
2. 此外，員工分為 3 更上下班，包括廚房工、洗衣工、清潔工、護士、社工、醫生、保安等人員，總員工數量約數十人。加州花園商場並無公共交通工具直達，若搭乘巴士或小巴，下車後露天步行最少需 11 分鐘，尚未計算天氣因素，可見加州花園商場屬偏遠地區。因此，員工駕車上下班是最便捷的交通方式。

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)

2037

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Jacky Fong 日期 Date 26-10-2026

Fong Chi Ho

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。

2038

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 IMELDA MALONES BELLEZA

簽署 Signature Ibelleza 日期 Date 26/10/16

反駁噪音評估報告的影響

2033

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「六於 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。

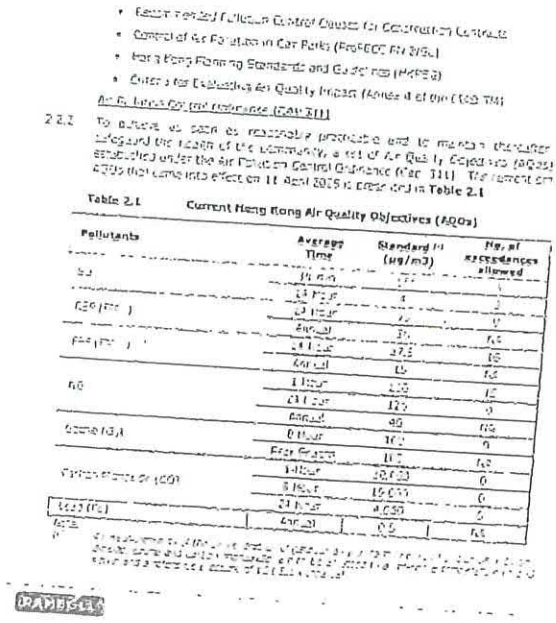
惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

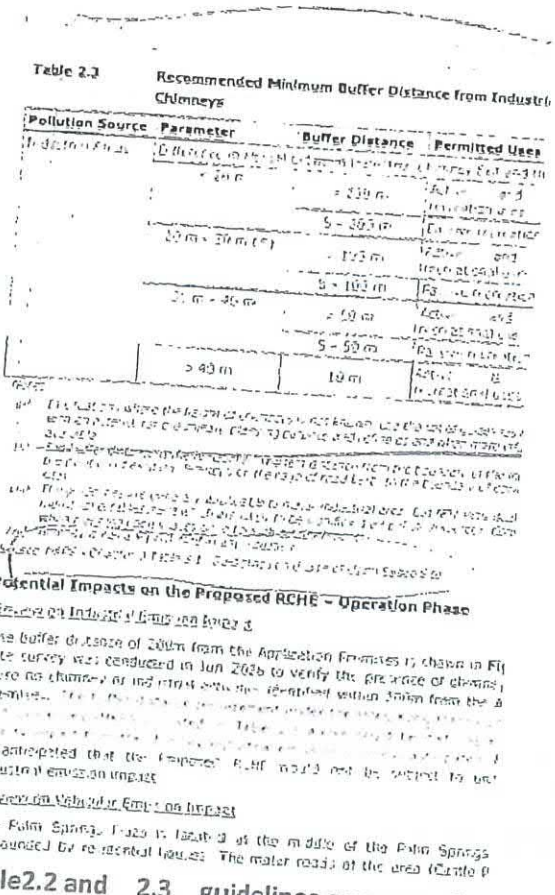
以上所有噪音來源『均屬固定噪音源』，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

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





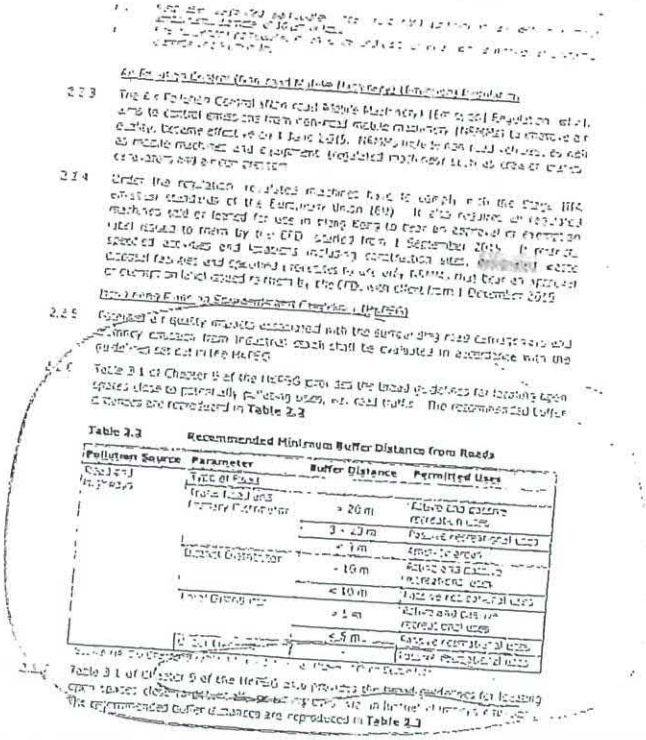
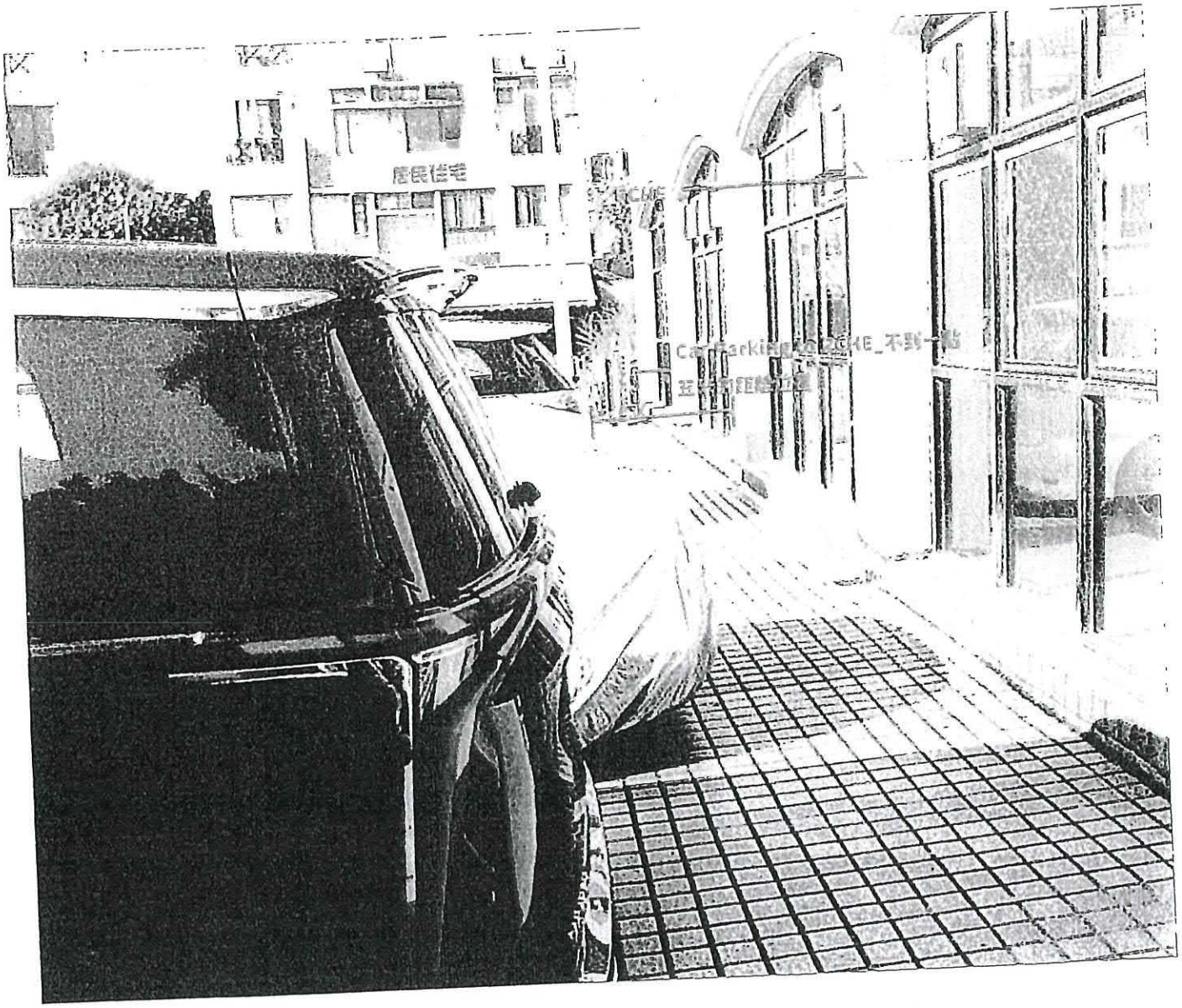


Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2038 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 CMELDA MALONZ BELLEZA

簽署 Signature [signature] 日期 Date 26/10/2026

2038附加

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。

接運輸署 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）：

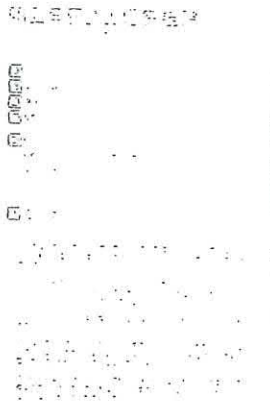
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2039

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 楊永堅 日期 Date 23/10/2026

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。

2040

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 YEUNG CHANG SAU TING
簽署 Signature 張秀婷 日期 Date 23/10/2026

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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 陳啟光
簽署 Signature 陳 日期 Date 23-10-2026

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。

2042

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Wong Fung Kwan Hayley

簽署 Signature Hayleyfk 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 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 11 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
SO_2	10 min	500	3
	24 Hour	40	3
RSP (PM_{10})	24 Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP ($PM_{2.5}$)	24 Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO_2	1 Hour	200	18
	24 Hour	120	9
	Annual	40	NA
Ozone (O_3)	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

Notes

(1) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulfur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101.325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreation
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreation
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes

(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more info available

(a) The buffer distance is the horizontal distance from the boundary of the in the position of existing chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open sites

(**) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Com when planning open spaces close to such establishments

(+) Amenity areas are permitted in any situation

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unc industrial emission impact

Review 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

(b) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less

(c) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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
	Under Flyovers	-	Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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

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。

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

2042 附加

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：
專人送遞或郵遞：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 劉啟謙 日期 Date 24-10-2026

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 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 11 April 2025 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
SO_2	10 min	500	3
	24 Hour	40	3
RSP (PM_{10}) [2]	24 Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP ($PM_{2.5}$) [3]	24 Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO_2	1 Hour	200	18
	24 Hour	120	9
	Annual	40	NA
Ozone (O_3)	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

Notes

(1) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulfur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101 325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreatior
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreatior
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreatior
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes

(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf available

(**) The buffer distance refer horizontal shortest distance from the boundary of the in the position of existing chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open sites

(***) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments

(+) Amenity areas are permitted in any situation

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. I is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unc industrial emission impact

Review 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

(+) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less

(++) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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
	Urban Expressway		Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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)

2044

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Ng Sau Ling 日期 Date 24-10-2016

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)



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2045

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 馮慧雯 日期 Date 24-10-2024

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

2045

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）：

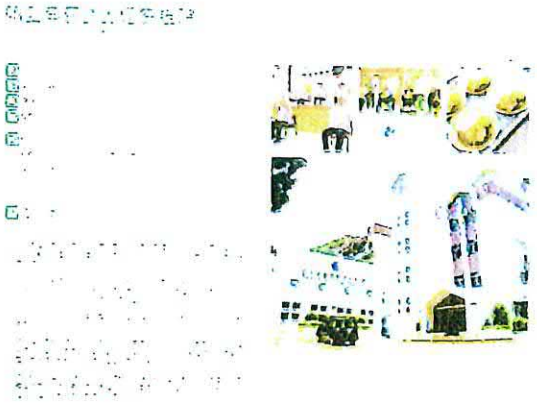
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2046

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 _____ 日期 Date 24-10-2024

邱志雄

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。**

2047

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 林少珍 日期 Date ~~24-10-22~~ 24-10-2026

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。**

2043

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 24-10-2026

邱玉英

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。**

2043

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Leung 日期 Date 23-10-2026

梁惠翹

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。

2050

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 洪嘉瑜

簽署 Signature 洪嘉瑜 日期 Date

Appendix 03

2050

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。**

2051

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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

本人反對老人院落成

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

簽署 Signature 2 日期 Date 24-10-2021

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。**

2051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

反對老人院落成

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

簽署 Signature 日期 Date 24-10-2016

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。

2051

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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

由於加州城有好多居民居住，每日排污會好多氣味，影響環境衛生，反對老人院落成。

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

簽署 Signature 日期 Date 24-10-2021

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)	總平均晝夜流量 (ADWF) (立方米/天)
學生宿舍	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
醫院床位/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
商業餐廳工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
商業餐廳管理人員 (J6)	0.08	880	70
康體	1.25	3,030	3,788
香檳員工	0.28	25,068	0,145
UniTown 和綜合發展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：

(1) 總 UFF 的細節見 6.2。

(2) 來自發展商提供的污水處理設施的設計報告。

(3) 引用自報告 NOL EIA 報告（已批准：AEIAR-259/2024），假設所有學生（約 1,000 名）在 NOL 用地內居住，ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 各類別的人口/就業人數基於總樓面面積和典型佔用率。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節所述的員工宿舍。

(6) 「醫院床位/學生宿舍床位」指醫院床位和學生宿舍床位的合併。

(7) 「學生」指在大學、專科學校和職業培訓中心的學生。

(8) 由於四捨五入的原因，ADWF 的總和可能與各個人口/就業類別的總和略有不同。

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/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/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。

2052

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 簽 日期 Date 23-10-2026

薛惠玲

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 11 April 2025 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 min	500	3
	24-Hour	40	3
RSP (PM10)	24-Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP (PM2.5)	24-Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1-Hour	200	18
	24-Hour	120	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

Notes:
(1) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulfur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101 325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 **Recommended Minimum Buffer Distance from Industri… Chimneys**

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th…		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation…
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreation…
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreation…
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes:
(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines … with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf… available.
(**) The buffer distance is the horizontal distance from the boundary of the in… the position of existing chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open… sites.
(***) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Con… when planning open spaces close to such establishments.
High amenity areas are provided in any situation.

Source HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi… Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney… were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A… Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning … and Guidelines (HKPSG) stated in Table 2.3 above could be met, no a… quality impact from the chimney industrial emission source is anticipated. … is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unf… industrial emission impact.

Review 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…

(#) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less.
(##) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less.

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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**.

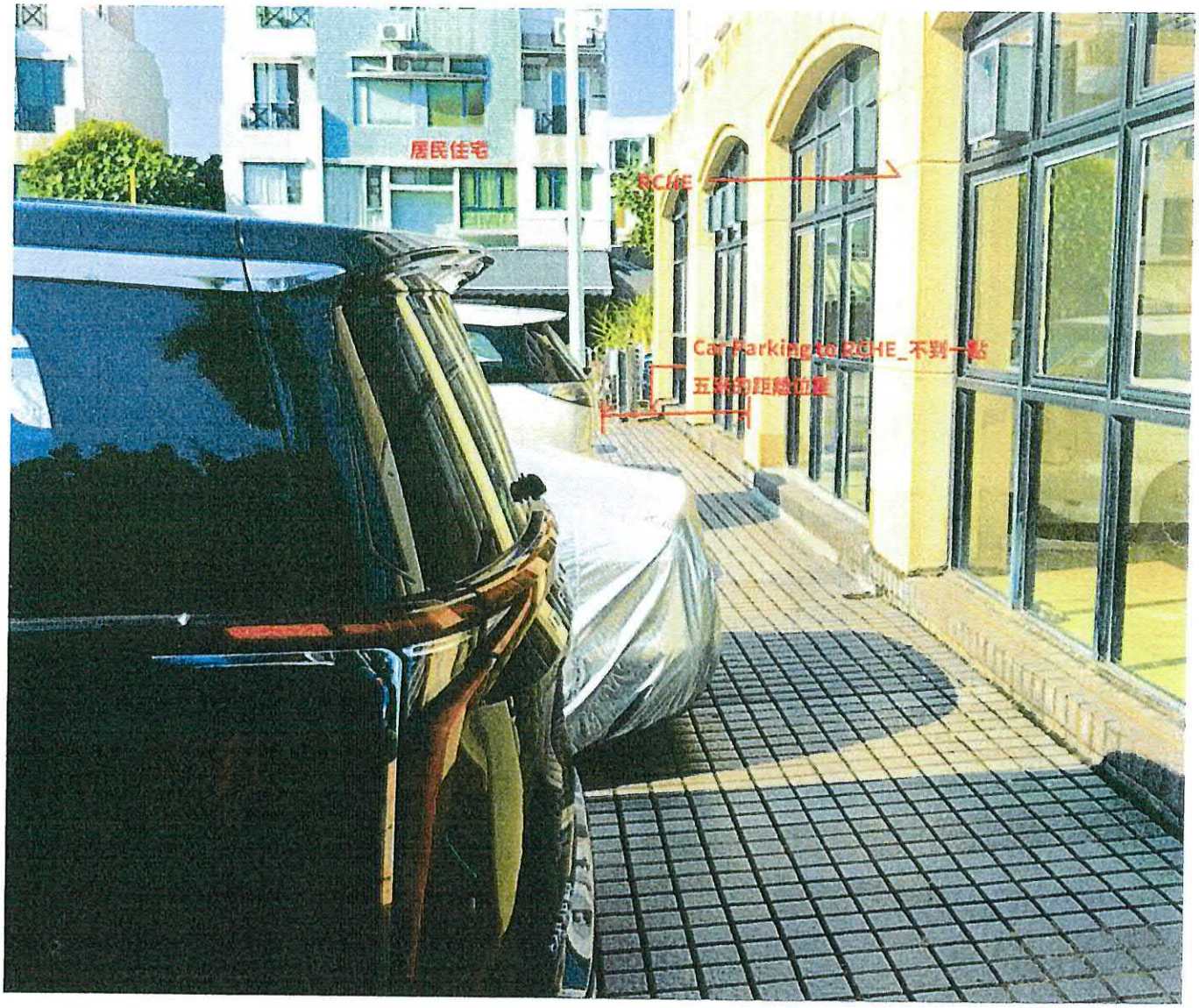
Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
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
	Under Flyovers	-	Passive recreational uses

Source HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimney's emissions. 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)

2053

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 李律修

簽署 Signature [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）：

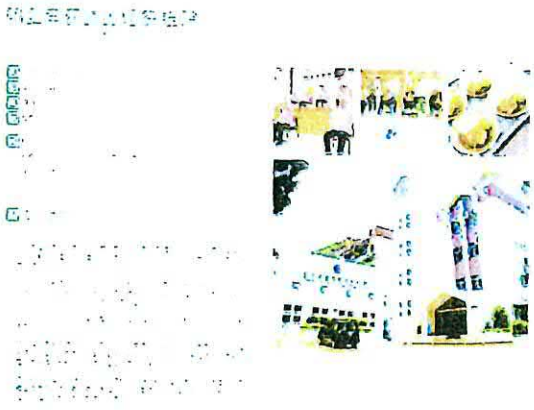
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2054

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 _____ 日期 Date 23-10-2026

嚴嘉蓮

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 11 April 2025 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-min	500	3
	24-Hour	40	3
RSP (PM10)	24-Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP (PM2.5)	24-Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1-Hour	200	18
	24-Hour	120	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

Notes:
(1) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulphur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101,325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreatior
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreatior
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreatior
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes:
(a) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf available
(b) The buffer distance is the horizontal shortest distance from the boundary of the in the position of existing chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open sites
(c) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments
(d) Amenity areas are permitted in any situation

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unc industrial emission impact

Review 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

(k) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 µm or less
(l) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 µm or less

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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
	Under Flyovers	-	Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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)

2055

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Nan 日期 Date 24-10-2016

Wong Sum Nan

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 11 April 2025 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
SO_2	10 min	500	3
	24 Hour	40	3
RSP (PM_{10})	24 Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP ($PM_{2.5}$)	24 Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO_2	1 Hour	200	18
	24 Hour	120	9
	Annual	40	NA
Ozone (O_3)	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) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulfur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101.325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreatior
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreatior
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreatior
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes
(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf available
(**) The buffer distance is the shortest distance from the boundary of the in the position of existing chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open sites
(iii) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments
(iv) Generally, areas are preferred in any situation

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimne were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. I is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unc industrial emission impact.

Review 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

(iv) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less
(v) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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
	Under Flyovers	-	Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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)

2056

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 吳 日期 Date 24-10-2026

Ng Lan Ying.

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)

2057

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 譚玉媛 日期 Date 25-10-2026

譚玉媛

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。

2053

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 CHOO YUET YAN NICOLE

簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2016

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。

2053 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 CHOO ~~[illegible]~~ YUET YAN NICOLE

簽署 Signature [signature] 日期 Date 25/10/2026.

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。

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。**

2059

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 吳 日期 Date 23-10-2016.

吳丽芳

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。

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。

2060

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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

日期 Date 25-10-2026

李嘉輝.

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。

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。

2061

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 朱麗萍

簽署 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。

2062

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

對幅請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 張麗儀
簽署 Signature Cheung Lai Yee 日期 Date 26-10-2026

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。

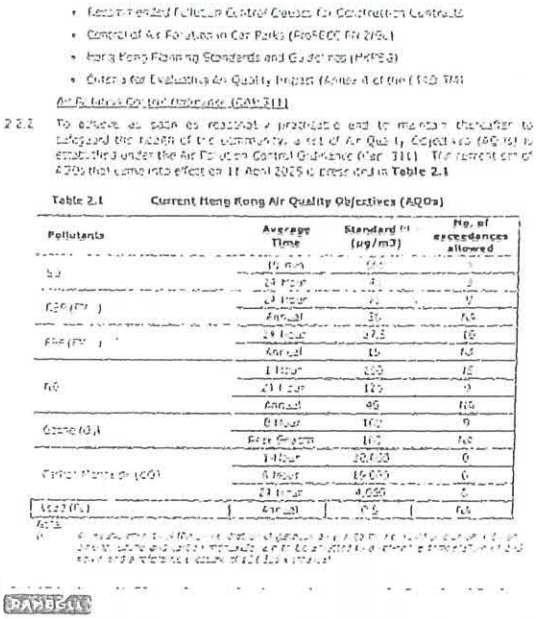
惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

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



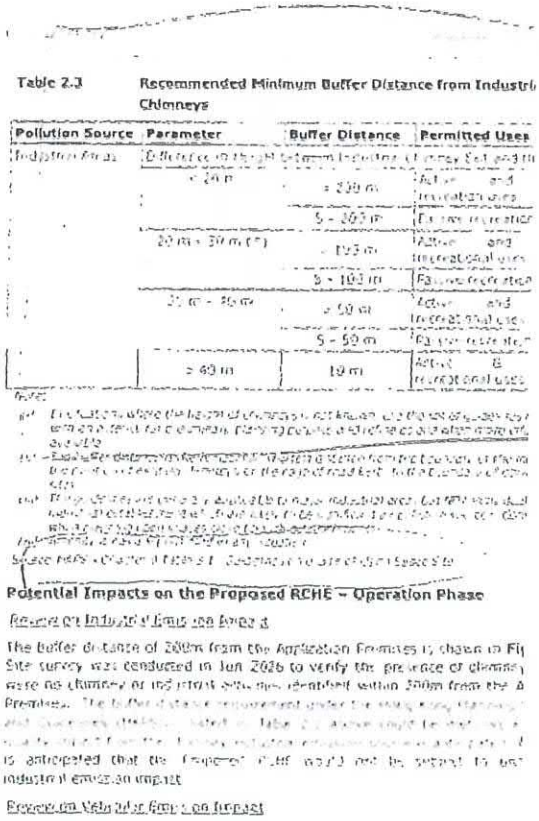
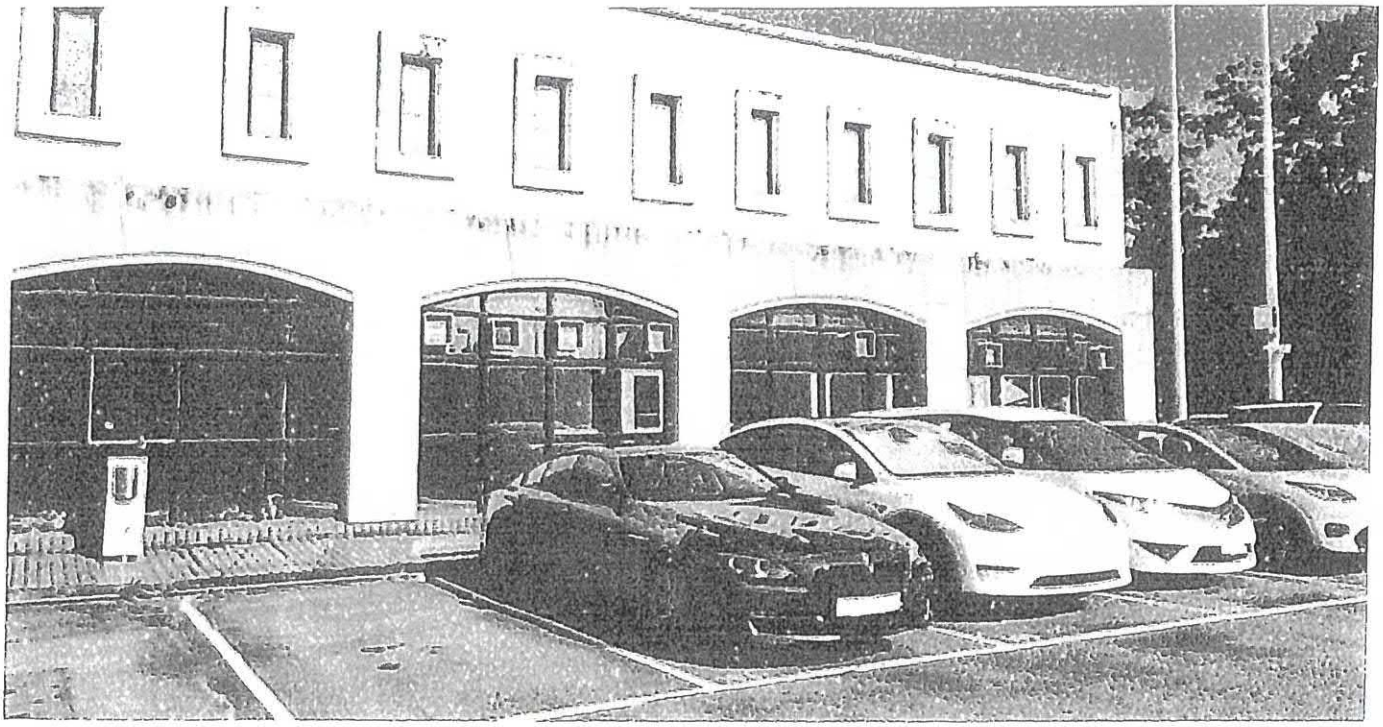


Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2063

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Nuke alfradhita kumala

簽署 Signature [signature] 日期 Date 25/10/2026

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）
舊屋安置住宅區 (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
長者院舍/安老宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合區工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合區管理人員 (J6)	0.08	440	35
新商區工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
新商區管理人員 (J6)	0.08	860	70
酒店	1.25	3,030	3,788
酒店員工	0.20	25,088	5,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水系統	/	/	2,101 (2)
NOL 內部	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (0)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,075

註：
(1) 總 UFF 的總和為 6.2。
(2) 總人口與日平均污水流量的換算係數為 0.21 立方米/人/天。
(3) 根據 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），NOL 內部的污水流量為 459 立方米/天。
(4) 主要來源：人口普查及統計處（按地區劃分的人口）。
(5) 「員工宿舍」指在 G.S. 內的員工宿舍。
(6) 「長者院舍/安老宿舍床位」指每張床位的污水流量為 0.27 立方米/天。
(7) 「學生」指全日制學生，包括幼稚園、小學、中學及大學學生。
(8) 由於四捨五入的關係，各分項 ADWF 的總和為 37,158 立方米/天，與總計 37,159 立方米/天相差 1 立方米。

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/SdhqII
1PIdy2kSGnD
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。

2061

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 倪祖強

簽署 Signature [signature] 日期 Date 26/10/2026

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。

2065

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 馮玗英
簽署 Signature 馮玗英 日期 Date 26/10/2026

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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 林浣馨.

簽署 Signature 林 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。

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。

接運輸署 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）：

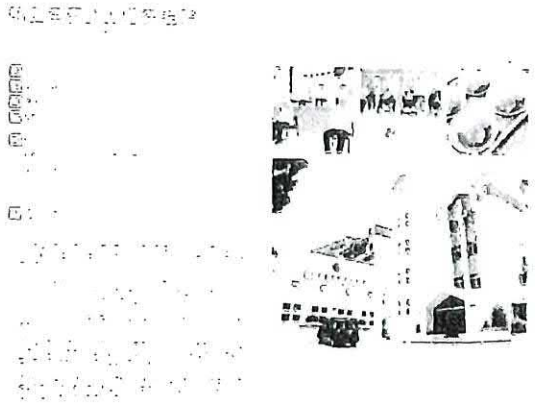
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2067

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 PEGGY CHAN

簽署 Signature [signature] 日期 Date 25/10/2026

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。

2067 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 PEGGY CHAN

簽署 Signature _____ 日期 Date 23/10/2026

2067 附加

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)

2067 MHP

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。

2067 附加

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 11 April 2025 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-min	500	3
	24-Hour	40	3
RSP (PM10)	24-Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP (PM2.5)	24-Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1-Hour	200	18
	24-Hour	120	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

Notes:
(1) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulfur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101 325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	≥ 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation
	20 m - 30 m (*)	≥ 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreation
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreation
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes:
(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf available
(a) The buffer distance under item (*) (for ex distance from the boundary of the in the position of existing chimneys or the edge of road kerb, to the boundary of open sites
(b) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Com when planning open spaces close to such establishments
(c) Amenity areas are permitted in any situations

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unt industrial emission impact.

Review 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

(a) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less.
(b) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less.

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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
	Under Elevated	-	Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site

2067 附加



(附件圖片 P04-01)

2067 附加



(附件圖片 P04-02)

2067 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 陳XX CHAN

簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2026

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。

2067 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 EMELDA MALONES BELLEZA

簽署 Signature emellaza 日期 Date 26/10/2026

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 節討論的設計參數和假設，表 6.4 總結了擬議住宅的估計污水排放量。

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）
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
高等院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
濕實驗室工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
濕實驗室管理人員 (J6)	0.08	440	35
乾實驗室工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
乾實驗室管理人員 (J6)	0.08	880	70
廚味	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.28	25,080	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污染系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問題	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 總 UFF 的估算 6.2。
(2) 總人口及日常工作就業的詳細分類。
(3) 有關的數據為 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），「醫療廢物焚化設施（MWTF）」的平均流量為 0.1 m³/天，AD 為 0.459 立方米/天。
(4) 居住和就業人口的詳細計算在附錄 6.2 中。
(5) 「員工宿舍」假設 6.5 層樓高，每層 10 個員工宿舍。
(6) 「高等院校學生宿舍」床位數量假設為每間宿舍兩人共用一間。
(7) 「學生」假設大學生、研究生和博士生，和總人數中學生的比例。
(8) 由於平均每天的總污水流量 ADWF 為兩位有效人口，因此總數四捨五入至最接近的整數。

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/SdhqII1PIdy2kSCnD

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 30,000m² 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）：

2067 附件P

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。

2067 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~~ PEGGY CHAN
簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2026

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。

2063

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 CHOO CHEUK YAN

簽署 Signature [redacted] 日期 Date 26/10/2026

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。

2063 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 CHOO CHEUK YAN
簽署 Signature [redacted] 日期 Date 26/10/2026

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。

Report
https://share.google/SdhqII1PIdy2kS6nD
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
2063附件

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。

2063 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

[redacted]

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

簽署 Signature Ninette Choo 日期 Date 23/10/2026

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

2063 附加

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。

2069

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 NINA CHOO

簽署 Signature [signature] 日期 Date 23/10/2026

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。

2069 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 NINA CHOO

簽署 Signature _____ 日期 Date 23/10/2026

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。**

2070

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 李芳 日期 Date

李芳

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 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 1 April 2014 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard [1] (ug/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	1 hour	800	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	55	NA
PM2.5 (FSP)	24 hour	37.5	18
	Annual	15	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

Note:

BARRELL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	Distance to Major Industrial Chimney Stack [1] and [3]		
	< 20 m	≥ 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation
	20 m - 30 m (FP)	≥ 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreation
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreation
	≥ 40 m	10 m	Active & recreational uses

Note:

(a) For locations where the height of chimneys is not known, use the set of buffer with a view to determine planning control at an early stage and obtain more info as needed.

(b) Buffer distances are measured from the edge of stacks from the Consultant of the Industrial Undertaking or the edge of roadkerb to the Boundary of the Site.

(c) Planning applications will be considered on their individual merits and the buffer distances will be applied flexibly. Applicants may submit detailed air quality impact assessments to demonstrate that their proposed developments will not have adverse air quality impacts on the surrounding land uses.

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Use of Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Future Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimneys of industrial undertakings identified within 200m from the A Premises.

[redacted]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

Proposed 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

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, 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 activities and locations including construction sites, [redacted] waste disposal facilities and specified processes 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 2.2**

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Open Area	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 District Road	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	Cul-de-sac	-	Passive recreational uses

Source: Table 9.1 of 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 close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site

2070



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2071

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Howard. 王瑞勝 日期 Date 26-10-2026

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。

2072

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 高花茵 日期 Date 26-10-2026

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。

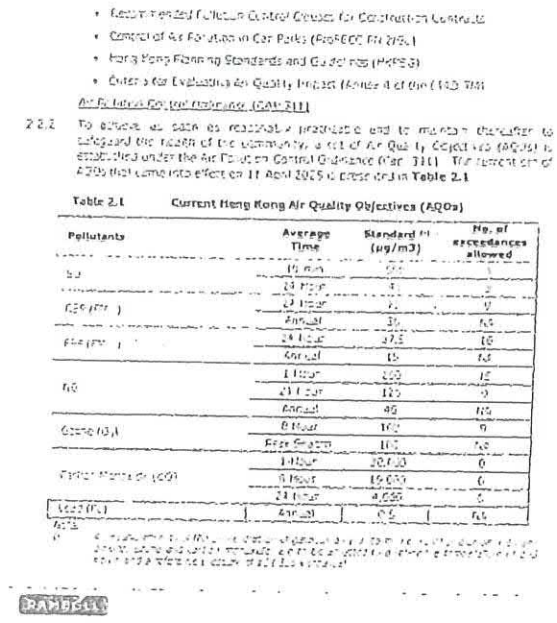
惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

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 (the EPCCP for APCs)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (the HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (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 31 April 2029 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard (μg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	24 Hour	125	3
CO (mg/m3)	8 Hour	10	9
	Annual	30	NA
PM10 (μg/m3)	24 Hour	100	18
	Annual	50	NA
NO2	1 Hour	200	18
	24 Hour	150	9
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 Hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Fine Particles (PM2.5)	1 Hour	300.00	0
	8 Hour	65.00	0
	24 Hour	4.000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

(1) [illegible]

RAMBOLL

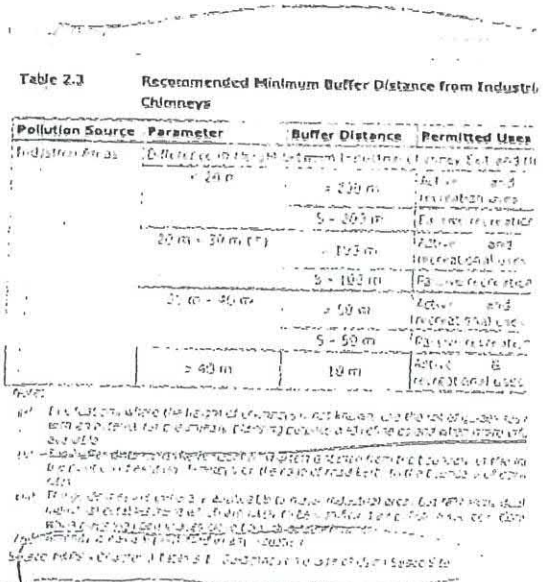


Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Firms	Boilers or Furnaces Installed Chimney Exit Height		
	< 20 m	≥ 200 m	Not [illegible]
		5 - 200 m	Existing uses only
	20 m - 30 m (*)	≥ 100 m	Active and [illegible]
		5 - 100 m	Existing uses only
	31 m - 39 m	≥ 50 m	Active and [illegible]
		5 - 50 m	Existing uses only
	≥ 40 m	10 m	Active and [illegible]

Note:

(a) For cases where the height of chimney is not known, use the height of the [illegible] with a 20 m buffer for chimney height between 20 m and 30 m, and 30 m buffer for chimney height between 31 m and 39 m.

(b) Existing uses refer to the uses of the existing lawfully erected buildings at the time when the relevant statutory plan was first gazetted. Extension of existing uses may be permitted provided that the extension would not result in a significant increase in the number of persons affected by the industrial emissions.

(c) Active uses refer to all uses other than existing uses.

Source: Hong Kong Planning Standards and Guidelines

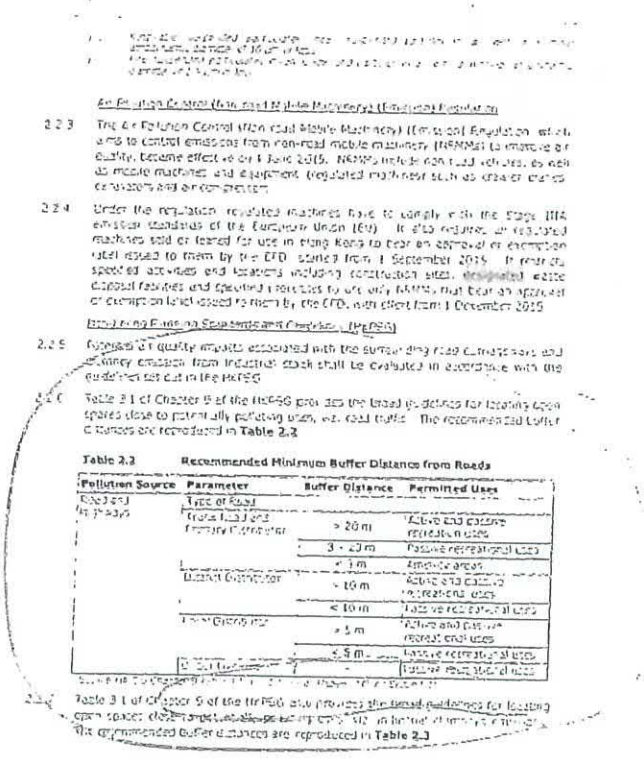
Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Presence of Industrial Emission Sources

The buffer distance of 200m from the Application Premises is chosen as Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney was no chimney of any kind within the identified within 200m from the A Premises. [illegible] is anticipated that the [illegible] would not be subject to any industrial emission impact.

Presence of Major Roads and Railways

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, forklift trucks and generators.

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, designated [illegible] central facilities and specified [illegible] to use only NRMMs that bear an approval or exempt on label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Impacts of air quality impacts associated with the proposed development and chimney emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the buffer distance 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 Railways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
	District Distributor	< 3 m	Amenity areas
		> 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]	[illegible]

Source: [illegible]

2.2.7 Table 3.1 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

2072



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2073

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date 26/10/2026

張利弘

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)	經平均晴季流量 (ADWF)（立方米/天）
舉房安置住宅區 (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
醫護工作人員（一般）	0.20	3,520	936
醫護管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	5,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商場	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急餘量）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 見 UFF 的附錄 6.2。
(2) 此為根據下列 NOL EIA 報告（編號：AEIAR-259/2024）的醫護綜合體（包括 HA 專科醫院）在平均晴季的 ADWF（2,101 立方米/天）。
(3) 根據 NOL EIA 報告（編號：AEIAR-259/2024），商場在平均晴季的 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 人口/就業數據來自 TPEDD 第 3.5 節的預測人口和就業數據。
(5) 「員工宿舍」假設 6.5 節的預測人口的員工宿舍。
(6) 「醫護院校學生」假設為醫護綜合體的員工宿舍。
(7) 「學生」假設大部分（包括小學、中學和大學）都住在校內。
(8) 由於未提供個別設施的 ADWF 的詳細分項，因此無法直接核對總計。

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/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
1Pldy2kSGnD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%200%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。

2071

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 蔡志偉 日期 Date 24-10-2016

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）
舍屋安置住宅區 (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
高等院校學生宿舍床位 (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
新興醫護工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
新興醫護管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.28	29,088	8,145
UniTown 初條合署區的長中式培訓系統	/	/	2,101 (2)
NOL 同型	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 概念儲備）（立方米/天）	40,075

註：
(1) 總 UFF 的估算 6.2。
(2) 總人口是基於土地利用和相關的每單位人口。
(3) 利用相似為 NOL EIA 估算（參考：AEIAR-259/2024），[illegible] 利用 ITD，估算為 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 各類別的人口和就業假設詳細描述如下。
(5) 「員工宿舍」採用 6.5 節的假設的員工宿舍。
(6) 「高等院校學生」採用大學（國內學生）的學生宿舍床位。
(7) 「學生」指在大學以外，例如中學和小學的學生。
(8) 由於平均晴季流量（ADWF）的高回收百分比，[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/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
1PIdy2kS6nD

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。

2075

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 陳 日期 Date 26-10-2026

陳銘恒

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。

接運輸署 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）：

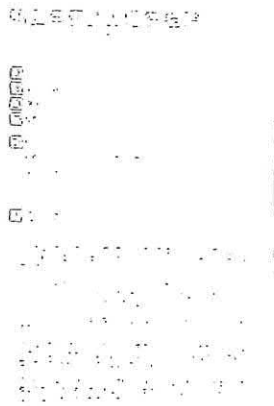
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2076

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date 26-10-2024

曾敏玲

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。

2077

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 ~~CHOO~~ CHOO HUAT MING

簽署 Signature Colin Choo 日期 Date 26/10/2026

Colin

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 11 April 2025 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-min	500	3
	24-Hour	40	3
RSP (PM10)	24-Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP (PM2.5)	24-Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1-Hour	200	18
	24-Hour	120	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

Notes:
(1) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulfur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101.325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreation
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreation
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes:
(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf available
(#) The buffer distance refers to the shortest distance from the boundary of the in the position of existing chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open sites
(a) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishments which are likely to be significant air pollution sources. Com where existing open spaces close to such establishments
(b) Amenity areas are permitted in any situation

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unc industrial emission impact

Review 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

(#) Respirable suspended particulate means suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less
(##) Fine suspended particulates means suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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
	Under Exclusion		Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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)

2077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 Hoi Tung Colin

簽署 Signature Colin Chan 日期 Date 26/10/2026

2077 附加
Appendix 05

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。

2077 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 CHOO HUAT MENG COLIN ✓
簽署 Signature Colin Choo 日期 Date 26/10/2026

2077 附加

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。

2077 附加

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。

2073

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

詳情請見附件

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

簽署 Signature YAU WAI LAN 日期 Date 24-10-2026

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。

2073

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Lee Wang Ho Rango
簽署 Signature Rangoe. 日期 Date 24-10-2026

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)	總平均晝季流量 (ADWF)（立方米/天）
舉屋安置住宅區 (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
醫院/護理安老宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合綜合工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合綜合管理人員 (J6)	0.08	440	35
綜合綜合工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
綜合綜合管理人員 (J6)	0.08	880	70
房休	1.25	3,030	3,788
酒店員工	0.28	29,080	8,145
UniTown 和除合發信的集中式清潔系統	/	/	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 的估算 6.2。
(2) 總人口及日平均污水流量的詳細計算如附錄 B。
(3) 根據 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），假設平均每人每日 (ND) 每天產生 0.459 立方米污水。
(4) 各宿舍的總人口（假設 2 人/房）。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節討論的 10 個員工宿舍。
(6) 「醫護/老人宿舍」指每張床位的污水產生量。
(7) 「學生」指全日制學生，包括幼兒園、小學和中學的學生。
(8) 各項平均日污水流量 (ADWF) 的總和（人口乘以單位流量係數），四捨五入至最接近的整數。

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/SdhqII
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。

2080

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [redacted] Rem Pang
簽署 Signature Rem 日期 Date 24-10-2026

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 2080

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。

2081

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 池風洋. 日期 Date 24-10-2026

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。**

2082

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 郭婉彤 日期 Date 24-10-2016

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

- Control of Air Pollution in Car Parks (ProhECC No 2/93)
- 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)

2.2.2 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 1 April 2014 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]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	3
	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]

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 200 m	Active and [illegible] recreational uses
		5 - 200 m	[illegible]
	20 m - 30 m (*)	≥ 100 m	Active and [illegible] recreational uses
		5 - 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and [illegible] recreational uses
		5 - 50 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	Active & [illegible] recreational uses

Note:

[illegible]

Source: [illegible] Section 3.3.1 Environment in the Environmental Impact [illegible]

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises is chosen as Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimneys was no chimneys of the listed pollution identified within 200m from the A Premises. The buffer distance recommended under the [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 (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, 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, starting from 1 September 2015. In order to speed up activities and lessons including construction sites, [illegible] water disposal facilities and specified processes 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 railway network from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG prescribes 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	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	Only for recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		≤ 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

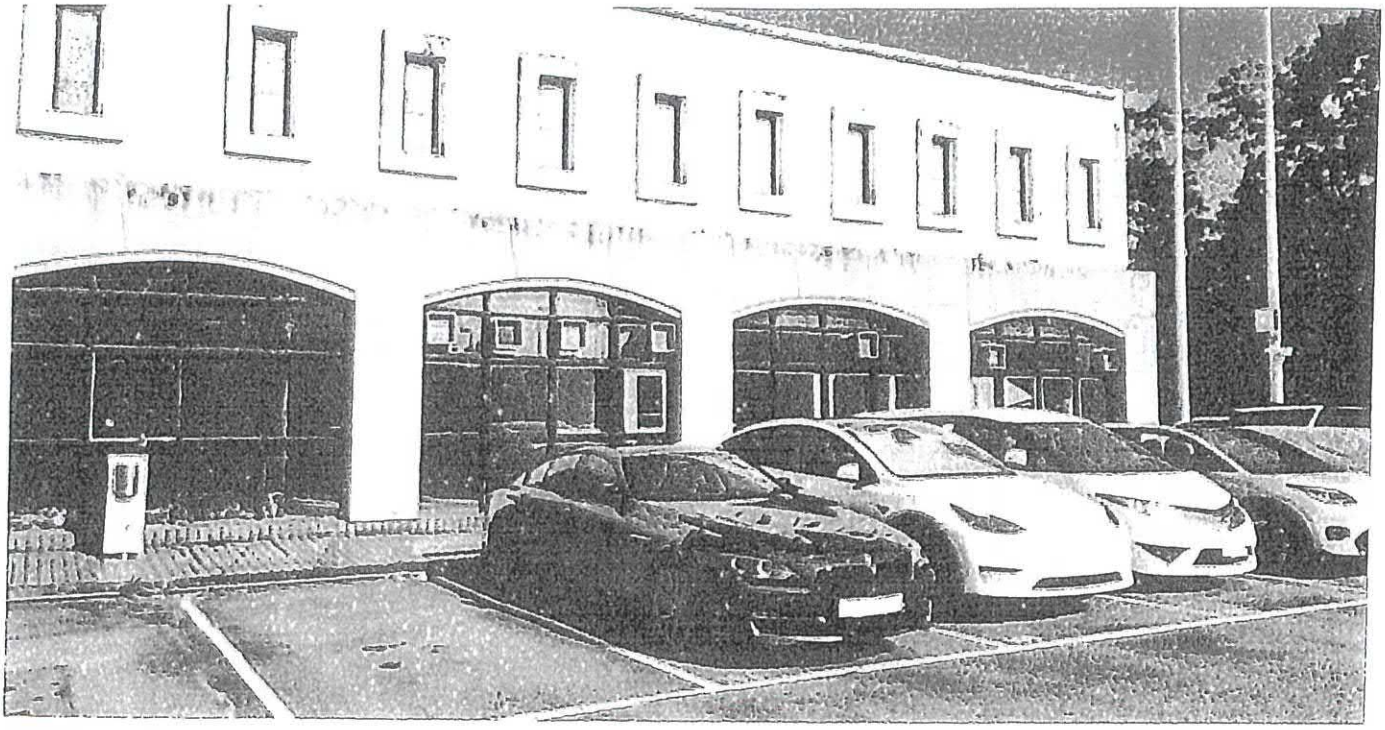
[illegible]

2.2.7 Table 3.1 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：
專人送遞或郵遞：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 _____ 日期 Date 25-10-2026

2号丽女婷.

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)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專用安置住宅區 (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
高等院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
濕實驗室工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
濕實驗室管理人員 (J6)	0.08	440	35
幹實驗室工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
幹實驗室管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.28	29,088	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問題	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,875

註記：
(1) 總 UFF 指的是表 6.2。
(2) 預測的每日廢水排放量是根據其用水量計算的。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（登記號：AEIAR-259/2024），預計將向環境設施（即 NTM 和/或 NTD）在正常運營下的總 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 本表中採用的人口/就業人數是根據敷設流量情況計算的。
(5) 「員工宿舍」指在 G.5 地塊內提供的員工宿舍。
(6) 「高等院校宿舍」指由大學城提供的教職員宿舍及學生宿舍。
(7) 「學生」指在大學城、醫療設施區、幹細胞中心和中醫藥園的學生。
(8) 由於每種土地利用方式的 ADWF 均有四捨五入，因此總計值可能不完全準確。

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/5dhqll1PIdy2kS6nD
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。

2084

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Lo Ka Ki 日期 Date 25-10-2026

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)	超平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
受居安置住宅區 (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
高等院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
現有醫護工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
現有醫護管理人員 (J6)	0.08	440	35
新增醫護工作人員 (J2)	0.28	3,520	986
新增醫護管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
零售員工	0.28	29,080	8,145
UniTown 和除合用設施的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商業	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 總 UFF 的假設為 0.2。
(2) 冷卻水用量基於冷卻塔的補充水需求。
(3) 根據 NOL EIA 報告（已批准：AEIAR-259/2024），商業用地總面積（扣除 NTA 和 NTD）按平均每平方米 0.459 立方米計算。
(4) 人口/就業人數假設為每人每日 1 個單位流量等效。
(5) 「員工宿舍」按住宅 0.5 的假設計算員工宿舍。
(6) 「高等院校學生宿舍」按每床 1.2 名學生計算。
(7) 「學生」指全日制學生，包括幼兒園、小學、中學和大學學生的總數。
(8) 由於平均旱季流量 (ADWF) 為每日污水人口當量的平均值，因此不應用峰值因子或基流。

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/5dhqtl
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。

2085

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 佐 日期 Date 24-10-2016

黃文佐.

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。

2086

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 24-10-2018

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。

2087

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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

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

簽署 Signature 日期 Date 26-10-2020

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。

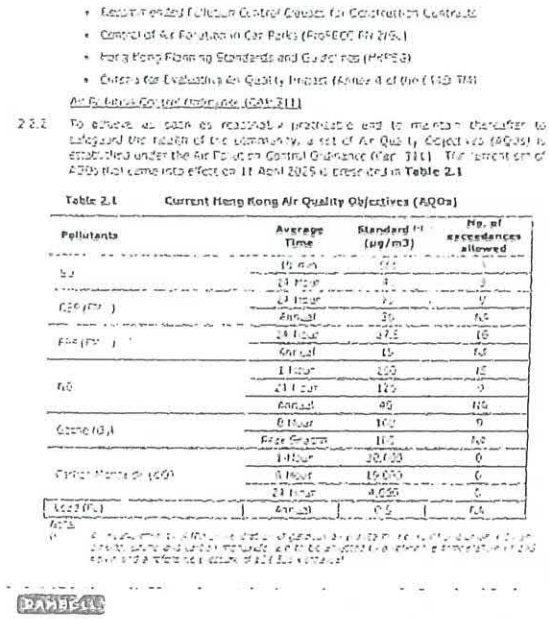
惟擬建安老院(RCHE)左側鄰近訪客停車場，存在車輛開關門聲、引擎轟鳴聲、按喇叭聲等持續噪音；後方 0-3 米處為訪客停車場唯一車輛出入通道；右側距離上落貨區不足 15 米，存在貨物搬運聲、垃圾車作業聲等噪音；同時安老院天台將設置各類設施散熱器、換風口、排風口、冷氣機散熱組等設備。

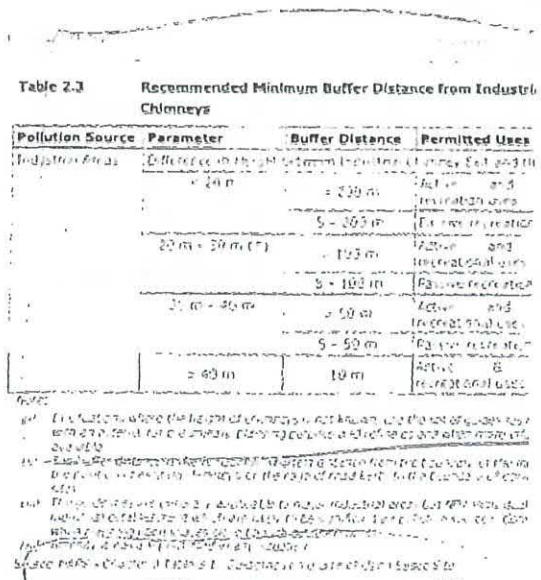
以上所有噪音來源『均屬固定噪音源』，因此開窗狀況下室內噪音必然超出法定標準。眾所周知，長者的生活習慣不會長時間開啟冷氣，偏好自然通風，因此絕不可能全年不開窗。

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、逗蛤署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk





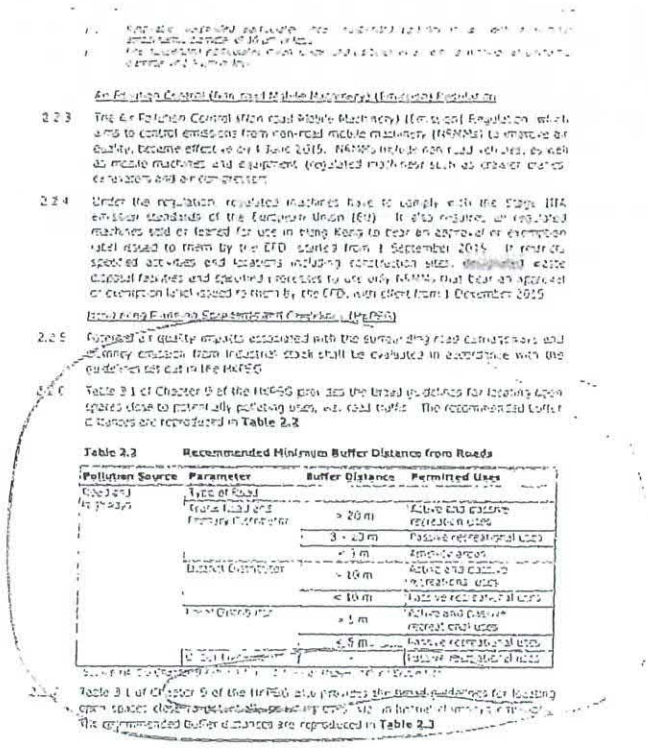


Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2083

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 黃淑貞 日期 Date 25-10-2026

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。

2089

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

對幅請見附頁

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

簽署 Signature 黃海倫 日期 Date 25-10-2026

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

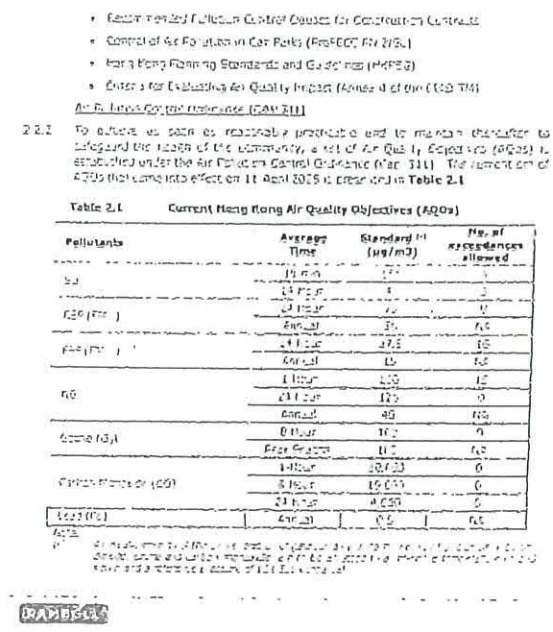


Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard (µg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 year	50	0
NO2 (NO2)	Annual	80	0
PM10 (PM)	24 hour	100	18
	Annual	50	0
CO	1 hour	30	0
	8 hour	10	0
	Annual	40	0
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	0
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	0

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Chimneys	Boiler Capacity		
	< 20 t/h	< 300 m	Air Sensitive Uses
	5 - 20 t/h	200 m	Extensive Uses
	20 t/h - 30 t/h (1)	150 m	Air Sensitive Uses
	5 - 100 t/h	100 m	Extensive Uses
	30 t/h - 40 t/h	< 50 m	Air Sensitive Uses
	5 - 50 t/h	50 m	Extensive Uses
	> 40 t/h	100 m	Air Sensitive Uses
			Extensive Uses

Note:

(1) This is for those boilers with capacity between 20 t/h and 30 t/h which are not subject to the requirements of the Air Pollution Control (Boilers) Regulation, Cap. 311 and its subsidiary legislation.

(2) Buffer distance is measured from the nearest point of the chimney to the nearest point of the Air Sensitive Use or Extensive Use.

(3) The buffer distance is applicable to industrial chimneys with boiler capacity not exceeding 100 t/h. For chimneys with boiler capacity exceeding 100 t/h, the buffer distance should be determined by dispersion modelling.

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Separation between Incompatible Uses

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Potential Impact from Industrial Emission Sources

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 was 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.

Potential 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

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 refer to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as crawler cranes, excavators and forklift trucks.

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 principle, specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and specified recreational activities for which NRMMs must 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 surface dry road emissions and chimney emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG sets 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
Roads	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

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. [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)

2090

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [redacted] 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)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
多層安置住宅區 (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/安老宿舍床位 (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
物業物業工作人員 (一般)	0.20	3,520	906
物業物業管理人員 (J6)	0.08	880	70
商舖	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	29,080	0.145
UniTown 和綠合發展的義中式污水處理系統	/	/	(2) 2,101
NOL 同學	/	/	(3) 459
小計			(8) 37,159
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：

(1) 總 UFF 的估算 6.2。

(2) 總人口的百分之五的假設平均旱季流量。

(3) 根據香港城市大學 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），平均旱季流量為 [illegible] m³/天（即 [illegible] m³/日）。基於此流量下的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 基於每個人口/就業人數的平均旱季流量（單位：立方米/天）。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5.1 節討論的員工宿舍。

(6) 「長者院舍/安老宿舍床位」指在物業管理公司人員宿舍。

(7) 「學生」指在大學城，包括教職員、研究生和本科生的住宿生。

(8) 由於不同單位使用者可的 ADWF 的實際流量人口/就業數可能會有所不同，因此總數可能會有所不同。

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/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。

2091

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 黃浩文 日期 Date 25/10-2016

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，此舉改造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）：

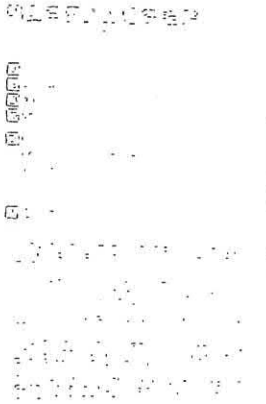
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2092

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Alla Yau 日期 Date 25-10-2026

Yau Yuk Sim Alla

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 11 April 2025 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 min	500	3
	24 Hour	40	3
RSP (PM10)	24 Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP (PM2.5)	24 Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1 Hour	200	18
	24 Hour	120	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

Note:
(1) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulphur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101.325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreatior
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreatior
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreatior
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes
(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more inf available
(**) The buffer distance is for reference only. The exact distance from the boundary of the in the position of existing chimney's or the edge of road kerb to the boundary of open sites
(a) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments
(b) Amenity areas are permitted in any situations

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1: Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unc industrial emission impact

Review 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

(a) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less
(b) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 μm or less

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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
	Under Flyovers	-	Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1: Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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：
專人送遞或郵遞：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 傅燕青 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/床位 (4)	經平均旱季流量 (ADWF) (立方米/天)
每層安置住宅區 (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
高等依賴老年護理床位 (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
私人會所工作人員 (J2)	0.20	3,520	986
私人會所管理人員 (J6)	0.08	880	70
商店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	5,145
UniTown 和綜合學院的食堂式餐飲場所	/	/	(2) 2,101
NOL 園區	/	/	(3) 459
小計			(8) 37,159
總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）			40,075

註：

(1) 總 UPF 的總和為 6.2。

(2) 小學、[illegible]

(3) 根據 NOL EIA 報告（已批准：AEIAR-259/2024），園區總人口為 [illegible]（以平均每間 NTD [illegible] 床位計算），ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 住宅單位人口為 2.7 人/單位（根據香港統計處數據）。

(5) 員工宿舍：假設 6.5 [illegible]。

(6) 高等依賴老年護理床位：[illegible]。

(7) 學生：假設大學生 [illegible]。

(8) 包括平均旱季日 ADWF 為商店人口 [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/5dhqll1Pldy2kS6nD)

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
1PiUy2kS6nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp-294/eia_1094/progress/action_1042/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，雅仕居日蓉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。

2094

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date 24-10-2024

Chik Choi Hung.

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)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專用安置住宅區 (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
高等院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
濕實驗室工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
濕實驗室管理人員 (J6)	0.08	440	35
幹實驗室工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
幹實驗室管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.28	29,088	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 開發	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,875

筆記：
(1) 總 UFF 指的是表 6.2。
(2) 預測的每日廢水排放量是根據其用水量計算的。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（登記號：AEIAR-259/2024），開發區內環境設施（即 NTM 車站和 NTD）在正常運營下的總 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 本表中採用的人口/就業人數是根據敏感表格模擬計算的。
(5) 「員工宿舍」指在 G.5 前場地提供的員工宿舍。
(6) 「高等院校宿舍」指由大學城提供的教職員宿舍及學生宿舍。
(7) 「學生」指在大學城、擬建幼兒園、擬建小學和中學學習的學生。
(8) 由於每種土地利用方式的 ADWF 均有四捨五入，因此總價值可能不完全準確。

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/5dhqll
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 (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。

2095

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 14-10-2016

江國權

2095

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）：

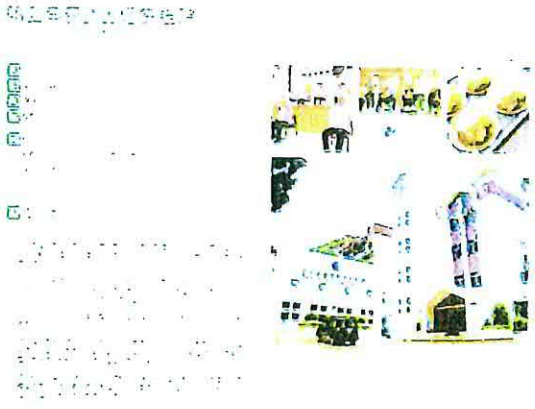
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2096

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 黃文鋒 日期 Date 24-10-2026

黃文鋒

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。

接運輸署 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）：

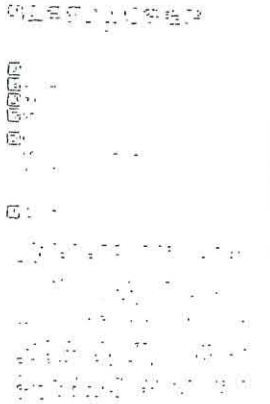
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2097

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 黃 日期 Date 24-10-2026

黃蓮璇

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。

2093

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date 24-10-2026

黃偉成

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。

2093

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Godfrey. 日期 Date 24/10/2026.

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

2093

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 Impacts (Annex 4 of the EIAO TM)

Air Quality Objectives (AQOs)

2.2.2 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 1st April 2014 is presented 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 minute	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	0
CO (mg/m3)	8 hour	10	0
	1 hour	30	0
PM10 (µg/m3)	24 hour	100	9
	Annual	50	0
PM2.5 (µg/m3)	24 hour	75	9
	Annual	35	0
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	1 hour	240	0
Nitrogen Dioxide (NO2)	1 hour	200	18
	Annual	40	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	0

Note:

[illegible]

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	300 m	[illegible]
	5 - 300 m	[illegible]	[illegible]
	20 m - 30 m (F)	100 m	[illegible]
	5 - 100 m	[illegible]	[illegible]
	21 m - 35 m	50 m	[illegible]
	5 - 50 m	[illegible]	[illegible]
	> 40 m	10 m	[illegible]

Notes:

[illegible]

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Impact on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fi Site survey was conducted in Jun 2024 to verify the presence of chimney were no chimneys of the nearest within the identified within 300m from the A Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to an industrial emission impact.

Impact 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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission Control) Regulation, aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs refer to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machinery) that are capable of emitting air pollutants and are operated

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). In other words, 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 practice, specified construction sites, [illegible] excavators, concrete lorry mixers and specified machines to be used by 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 ancillary emission from industrial estate shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG sets 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation use
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Only for passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Amenity areas only
	[illegible]	[illegible]	Passive recreational uses

[illegible]

2.2.7 Table 3.1 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)

2100

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Supreme. 日期 Date 24/10/2026.

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

- 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 Quality Objectives (AQOs)

2.2.2 To achieve, as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter, the objective 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 2014 is given in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Averaging Time	Standard (μg/m3)	No. of Exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	0
NO2 (μg/m3)	24 hour	80	18
	Annual	40	0
PM10 (μg/m3)	24 hour	100	9
	Annual	50	0
CO	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	Annual	4,000	0
Ozone (O3)	1 hour	340	18
	8 hour	160	9
Respirable Particulates (RSP)	24 hour	75	9
	Annual	35	0
Lead (Pb)	24 hour	1.0	0
	Annual	0.5	0

Note:

DAMES&MOORE

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	10 Boilers (total thermal input capacity of more than 400 MW)	> 500 m	Not to be used for [illegible]
		5 - 500 m	Permitted uses [illegible]
	10 Boilers (total thermal input capacity of 200 MW - 400 MW)	> 200 m	Not to be used for [illegible] and Hospitals
		5 - 200 m	Permitted uses [illegible]
	2 Boilers (total thermal input capacity of 20 MW - 40 MW)	> 50 m	Not to be used for [illegible]
		5 - 50 m	Permitted uses [illegible]
	> 40 m	10 m	Not to be used for [illegible]

Notes:

(a) [illegible] the buffer distance is measured from the boundary of the industrial area to the nearest point of the residential development, or the nearest point of the boundary of the nearest open space, whichever is the shorter.

(b) [illegible] the buffer distance is measured from the boundary of the industrial area to the nearest point of the boundary of the nearest open space.

(c) [illegible] the buffer distance is measured from the boundary of the industrial area to the nearest point of the boundary of the nearest road.

Source: HKPSG, Volume 1, Table 3.1, Guidelines on Use of Open Spaces

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Air Quality Impact – Fixed Source

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 chimneys was 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.

Air Quality Impact – On-road Vehicular Emission

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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission Control) Regulation which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs refer to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machinery such as those of various categories and engine ratings

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. Starting from 1 September 2015, [illegible] sale, lease or use of unlabelled machines, including construction sites, [illegible] except disposal facilities and designated premises for use only. NRMMs that bear an approval or exempt label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015

Industrial Emissions Assessment Criteria (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 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG sets 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
Roads and Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
	District Distributor	> 10 m	Amenity areas
		3 - 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Not to be used for any uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]		Not to be used for any uses

2.2.7 Table 3.1 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

2100



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2101

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 M Cheung 日期 Date 24 Oct. 2026

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。

2102

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Grace. 日期 Date 24-10-2026

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。

2103

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 李葵 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。

2104

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 23-10-2026

的振鋒

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，此舉改寔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）：

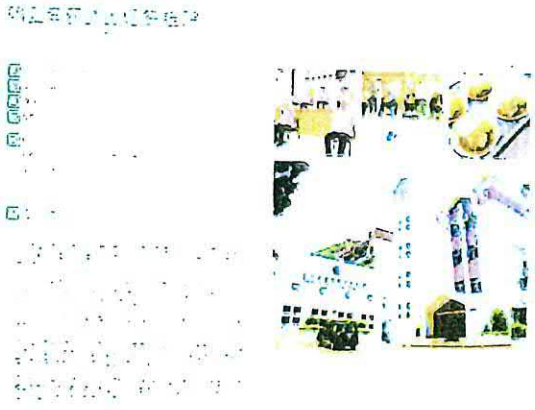
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2105

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date 24-10-2016

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。**

2106

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 23/10/2026

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。

2107

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date 23/10/2016

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）
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
私商餐廳工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
私商餐廳管理人員 (J6)	0.08	880	70
泳池	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	29,088	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
包 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：

(1) 從 UFF 採用的表 6.2。

(2) 從 [illegible] 採用的總污水流量。

(3) 根據 NOL EIA 報告 (參考：AEIAR-259/2024)，[illegible] (如 [illegible] 每間 NTD) 在平均晴季下的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 人口/就業數據來自 [illegible]。

(5) 「員工宿舍」指表 6.5 中的 [illegible]。

(6) 「醫護院校學生宿舍床位」指表中的 [illegible]。

(7) 「學生」指在大學城、教育機構、[illegible] 學生宿舍的學生。

(8) 由於不同地塊的 ADWF 均與人口/就業數據直接相關，因此小計數字為各項之和。

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/5dhqII
1PIdy2kS6nD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1094/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。

2103

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 高婵蔚 日期 Date

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。

2103

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 22-10.2026

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)	總平均乾季流量 (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
醫院/護理安老院床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合用途工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合用途管理人員 (J6)	0.08	440	35
新興職業工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
新興職業管理人員 (J6)	0.08	880	70
訪客	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	0,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	(2) 2,101
NOL 商場	/	/	(3) 459
小計			(8) 37,159
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 總 UFF 的細節參 6.2。
(2) 總人口是基於表 6.2 的假設和單位流量計算。
(3) 有關商場的 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），商場的總樓面面積（GFA）為 17,700 平方米，並採用 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 主要計算單位人口或就業人數的假設和總結如下表。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節討論的內部員工宿舍。
(6) 「醫院/護理安老院」指每床 1.8 名員工和訪客的醫院/護理安老院。
(7) 「學生」指全日制學生，包括幼兒園、小學、中學和大學的學生。
(8) 包含不屬於地段的其他 ADWF 來源，例如臨時人口設施和未完全佔用。

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/5dhqIi1PIdy2kS0nD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/pp-294/eia_1094/progress/action_1042/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。

2110

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 吳華鏗

簽署 Signature _____ 日期 Date _____

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。**

2111

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 陳玄斌 日期 Date 23-10-2016

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。

2112

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 李欣 日期 Date 24.10.2026

李欣

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:**	261027-162932-70274
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 16:29:32
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. LO LAI OI IRENE

意見詳情
Details of the Comment :

I strongly object the application of this area inside Palm Spring Plaza to be used as old age hom e. reasons:
1. it will create un-necessary busy traffic inside residential area, including ambulance occurrenc e, which is very negative for a residential complex like Palm Spring.

2. it will bring in many kinds of outside people, posting security thread and definitely destroying peaceful living condition inside Palm Spring

3. presence of Old age home induces varieties of non-residential outsiders invasion to Palm spri ng, will definitely downgrade the market value of properties inside Palm Spring.

4. I would prefer this area to be used by restaurants / coffee shops / household goods stores / any other shops except an old age home.

therefore Strongly object

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

參考編號 **Reference Number:**	261027-175153-60220
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 17:51:53
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:**	小姐 Miss Lam man yi

意見詳情
Details of the Comment :

Rebuttal: Traffic and Loading/Unloading Bays – Critical Deficiencies in the Applicant's Proposal

1) Inadequacy of Single Dedicated Loading Bay for 90-Bed Residential Care Facility

The applicant asserts that allocating one of the shopping centre's seven existing loading/unloading bays exclusively for the 90-bed residential care home constitutes a sufficient solution. This position fundamentally misrepresents the operational requirements of such a facility.

A 90-bed residential care home for elderly residents generates substantial daily traffic volumes, including: regular medical supply deliveries, pharmaceutical shipments, food provisions and waste removal, medical waste collection by specialized vehicles, scheduled laundry service trucks, staff vehicle movements (day and night shifts), and visitor parking demand (estimated 180 vehicle trips daily). A single loading bay is operationally insufficient to accommodate this volume. Inevitably, vehicles will be forced to queue and illegally park on the estate's private roads, creating traffic congestion that compromises emergency vehicle access—a critical safety concern in a healthcare facility.

2) Unreasonable and Non-Binding Assurance Regarding Emergency Vehicle Operations

The applicant further claims in its response to public comment No. 9 that emergency vehicles "do not need to keep their sirens on throughout the journey," presenting this as a reassurance to residents and the Town Planning Board.

This assertion is legally and operationally problematic. The activation of emergency vehicle sirens is determined by qualified paramedics on-site in accordance with applicable emergency protocols and the severity of the medical situation—it is not a matter subject to applicant discretion or resident negotiation. The applicant lacks authority to unilaterally commit on behalf of the ambulance service. Such representations are non-binding and misleading, creating false expectations regarding emergency response conditions in the facility.

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

參考編號 **Reference Number:**	261027-182626-28954
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 18:26:26
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. yuen wai pang

意見詳情
Details of the Comment :

-One Loading Bay Is Not Enough: The applicant claims one loading bay is sufficient for a 90-bed care home. This ignores the facility's daily operational needs: medical supplies, food deliveries, waste removal, staff vehicles, and up to 180 visitor trips daily. One bay cannot handle this volume. Vehicles will overflow onto private roads, causing traffic congestion and blocking emergency access—a serious safety risk for a healthcare facility.

Additionally, parking lot access requires routing through the private residential roads. This places an unfair burden on estate residents, who should not be required to pay maintenance and upkeep expenses for a public facility that generates substantial traffic.

-Emergency Vehicles Cannot Promise No Sirens: The applicant claims emergency vehicles "do not need to keep sirens on throughout the journey." This is misleading. Paramedics decide when to use sirens based on the emergency situation, not applicant promises. The applicant has no authority to make commitments on behalf of the ambulance service. Such assurances are false and cannot be relied upon.

The proposal is insufficient. One loading bay cannot accommodate daily operations, parking access burdens residents with public facility expenses, and the applicant's promises about emergency vehicle operations are unrealistic and non-binding.

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

參考編號 **Reference Number:**	261027-190128-37148
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 19:01:28
有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates:**	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 **Name of person making this comment:**	女士 Ms. Juliete eneva

意見詳情
Details of the Comment :

I object of of this proposal of building senior house , as a domestic helper in Palm Springs , we would like to keep
The church on the plaza so we can pray there.

Additionally, I used to work in senior house in Manila, I factually understand senior house creat e alots of medical waste and disposals.

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

參考編號
Reference Number: 261027-190728-14350

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 19:07:28

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. Daryl Lam

意見詳情
Details of the Comment :

IV. Rebuttal to the "Technical Assessment and Approval Process": Push the core problems to the next stage

Reviewing the applicant's various responses (such as barrier-free slopes, fire evacuation design, environmental sanitation, etc.), most of them are shielded by "will be formulated in the detailed design stage/license stage".

However, the physical building spacing (12 meters) and the structure of the shopping mall are o bjective and unchangeable reality. If there is no control at the planning stage, once the city regul ations approve it, it will not be possible to repair its innate low-density community compatibility through the license in the future. In addition, its sewage impact assessment (SIA) has been repea tedly pointed out by the Environmental Protection Department and the Drainage Administration that the industry code and flow calculation are wrong, reflecting that its consultant's report is ext remely crude and unreliable.

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

參考編號
Reference Number: 261027-191328-13384

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 19:13:28

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 Ulrike lam

意見詳情
Details of the Comment :

尊敬的執事委員：
我是元朗加州花園之租客，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。

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

參考編號 Reference Number:	261027-191942-56659
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 19:19:42
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 Charlotte Yuen

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對。反對原因如下：

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。

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

參考編號 **Reference Number:**	261027-211416-32577
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 21:14:16
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. Mi Siu

意見詳情
Details of the Comment :

反對 將加州花園商場 改變為安老院舍!

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

參考編號 Reference Number:	261027-220808-10701
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 22:08:08
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. chan yuk

意見詳情
Details of the Comment :

強烈反對規劃申請編號 A/YL-MP/417 —— 罔顧長者醫療安全及建築消防隱患

敬啟者：

就有關加州花園廣場擬建安老院的規劃申請（編號：A/YL-MP/417），本人認為該選址存在嚴重的客觀條件缺失，強烈反對有關申請。

將商業廣場舖位勉強改裝為安老院，不僅對居民不公，對入住的長者亦是不負責任的安排，具體理據如下：

1. 遠離急症醫療網絡： 加州花園位置偏遠，區內經常出現交通擠塞（特別是新田公路及大欖隧道一帶）。安老院長者對緊急醫療需求極高，若遇上突發心臟病或中風，救護車來往博愛醫院或北區醫院的路程及時間極長，隨時延誤救援，該處根本不適合作為安老設施。

2. 消防及疏散危機： 商場原本的走火通道設計是針對具備正常行動能力的顧客。安老院內大多為行動不便、需使用輪椅甚至長期臥床的長者。一旦發生火警，商場現有的疏散通道寬度及防煙門設計，根本無法滿足大量弱勢長者在短時間內安全疏散的需求。

3. 缺乏合適的戶外休憩空間： 理想的安老院應具備專屬的綠化及戶外活動空間供長者曬太陽及伸展。商場範圍外即為屋苑車道及停車場，完全缺乏適合長者安全活動的戶外配套，對長者的身心健康毫無益處。

該申請屬嚴重的「選址錯配」，在硬件及地理上皆無法達致安老院應有的安全標準。懇請 城規會從專業規劃及生命安全的角度出發，堅決否決此申請。

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

參考編號 Reference Number:	261027-221831-52829
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 22:18:31
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	女士 Ms. Chu Fung Yee

意見詳情
Details of the Comment :

堅決反對加州花園興建老人院，加州花園商場是承建商新鴻基地產公司承諾加州花園商場是供應加州花園居民必須的生活供應設施！例如超級市場，日用品商店及銀行！老人院設置在加州花商場上，剝削了居民的福利，而且交通配套更不足！現在加州花園範圍內的公共交通設施是私人辦理不能公開外來人使用，如果老人院開放後探望老人的親朋戚友沒有可能直達加州花園內。探望人數太多也影響加州花園居民的安寧！加州花園每月管理費係包括所有公共設施保安清潔等等，外來嘅親朋戚友到來探望老人院，便增加了加州花園設施保養費用及公共設施分享，對加州花園居民不公平！加州花園係一個寧靜安全嘅屋苑，現新鴻基為了租出商場增加利潤剝削了加州花園居民的應有權益，我堅決反對在加州花園增設老人院

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

參考編號 Reference Number:	261027-231830-97057
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 23:18:30
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. Kent Yuen

意見詳情
Details of the Comment :

本人反對再加州花園商場入邊興建安老院，意見如下。

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。

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

參考編號 Reference Number:	261027-232454-40748
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 23:24:54
有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates:	A/YL-MP/417
「提意見人」姓名/名稱 Name of person making this comment:	小姐 Miss Kayla Yuen

意見詳情
Details of the Comment :

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。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！

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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Amze Lo
簽署 Signature Amze Lo 日期 Date Oct 23, 2016

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 11 April 2025 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-min	500	3
	24-Hour	40	3
RSP (PM_{10})	24-Hour	75	9
	Annual	30	NA
FSP ($PM_{2.5}$)	24-Hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1-Hour	200	18
	24-Hour	120	9
	Annual	40	NA
Ozone (O_3)	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) All measurements of the concentration of gaseous air pollutants, i.e. sulphur dioxide, nitrogen dioxide, ozone and carbon monoxide, are to be adjusted to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101.325 kilopascal

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Difference in Height between Industrial Chimney Exit and th		
	< 20 m	≥ 200 m	Active and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation
	20 m - 30 m (*)	≥ 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreation
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreation
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes
(*) In situations where the height of chimneys is not known, use the set of guidelines with an asterisk for preliminary planning purpose and refine as and when more info available
(a) The buffer distance is the horizontal, shortest distance from the boundary of the in the position of existing chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open sites
(b) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishment which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments
(c) Amenity areas are permitted in any situation

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of 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 Fi Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) listed in Table 2.3 above could be met, no a quality impact from the chimney/industrial emission source is anticipated. is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to unf industrial emission impact

Review 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

(a) Respirable suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 µm or less
(b) Fine suspended particulates mean suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 2.5 µm or less

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 crawler cranes, 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. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes 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 3.1 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
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: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Usage of Open Space Site

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. industrial chimneys emissions. 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)

2126

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 馮漢樑

簽署 Signature _____ 日期 Date 2026年10月26日

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。**

2127

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 TANG KWOK MING

簽署 Signature [signature] 日期 Date 27/01/2026

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

- Control of Air Pollution in Car Parks (ProPECC PN 2/96)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Extract 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 that safeguards 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 1 January 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
	Annual	50	NA
CO (mg/m3)	1 hour	30	0
	8 hour	10	0
PM10 (µg/m3)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5 (µg/m3)	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	3
	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:

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	Boiler(s) or other fuel-burning chimney(s) with a total heat input capacity of [illegible]		
	< 20 m	≥ 200 m	Agricultural uses
		5 - 200 m	Open storage and temporary uses
	20 m - 50 m (a)	≥ 100 m	Agricultural uses
		5 - 100 m	Open storage and temporary uses
	50 m - 80 m	≥ 50 m	Agricultural uses
		5 - 50 m	Open storage and temporary uses
	> 80 m	10 m	Agricultural uses

Notes:

(a) For cases where the height of chimney is not known, use the height of the nearest building with a roof top level of chimney that is taller than 20 m and within 300 m.

(b) Buffer distance is measured from the edge of the boiler house or the chimney, whichever is nearer.

(c) For the purpose of this table, "industrial area" means land designated "I" on an approved statutory plan.

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Recommended minimum buffer distance

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Air Pollution from Industrial Emissions and Fumes

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 of industrial activities identified within 200m from the A Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would be exposed to no industrial emission impact.

Emission from Motor Vehicles on Roads

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

2.2.8 [illegible]

Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation

2.2.9 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 construction plant, cargo handling and container

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, designated exits, [illegible] and specified categories of non-road mobile machinery (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 Potential air quality impacts associated with the surrounding road carriageways and ventilation 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 guidance 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 Associated Structures	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
	District Distributor	< 3 m	Amenity areas
		> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		3-5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Source: [illegible]

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidance 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)

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

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 概述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）
專用安置住宅所 (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
純醫護工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
純醫護管理人員 (J6)	0.08	860	70
商店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,060	5,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污泥系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問卷	/	/	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) 由 [illegible] 的集中式污泥系統所產生的污泥。

(3) 根據 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），[illegible] 的 [illegible] 為 [illegible]，並平均分配到 [illegible] 的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 基於平均佔用人口而非人數進行保守估算。

(5) 「員工宿舍」假設 0.5 的時間用於員工宿舍。

(6) 「長者院舍/學生宿舍」假設平均佔用率為 [illegible]。

(7) 「學生」假設大部分 [illegible]，因此採用較低的 [illegible]。

(8) 由於考慮到不同土地用途的 ADWF 的高峰因素不同，因此不能簡單地將平均流量相加。

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/SdhqII
1PIdy2kS6nD
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，雅仕居日蓆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。

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。**

2128

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date

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。

2128 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 _____

簽署 Signature _____ 日期 Date _____

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 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。**

2129

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Raven Wong
簽署 Signature 日期 Date 23-10-2016

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)	總平均晝夜流量 (ADWF)（立方米/天）
每房安置住宅區 (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
高等院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合綜合工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合綜合管理人員 (J6)	0.08	440	35
商業綜合工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
商業綜合管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和除含醫院的集中式供部系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商場	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 與 UFF 採用的相同 6.2。
(2) 來自 UniTown 污水處理廠的設計容量（已扣除 10% 應急儲備）。
(3) 根據 NOL EIA 報告（已批准：AEIAR-259/2024），商場的預測平均日流量（ADWF）為 459 立方米/天。
(4) 來自下表的人口/就業預測數據。
(5) 「員工宿舍」採用 0.5 的佔用率和 10 的員工比例。
(6) 「高等院校學生宿舍床位」採用大學（住宿）的就業員工人口來源。
(7) 「學生」採用大學（非住宿）的就業密度來源。
(8) 由於四捨五入的影響，總 ADWF 與各個人口/就業乘以其單位流量係數之和略有不同。

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/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
1PIdy2kS6nD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1894/progress/action_1942/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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 _____ 日期 Date 24.10.26

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。

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。

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)	超平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
學校安置住宅區 (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
高等教育學生宿舍床位 (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	986
新商騎樓管理人員 (J6)	0.08	860	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 預製合成(設於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：

(1) 總 UFF 的細節參 6.2。

(2) 總人口是基於表 6.2 的假設和預計的入住率。

(3) 5,850 張問卷 (NOL EIA 報告（已發行：AEIAR-259/2024），問卷回收率為 [illegible]，其中 [illegible] 提供了有效回答。這些回答中的 ADWF 為 459 立方米/天

(4) 基於預計的人口和/或人均流量（參考表 6.3 的假設）。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節中討論的員工宿舍。

(6) 「高等教育學生宿舍」指專為提供給高等教育機構學生而設計的住宿。

(7) 「學生」指走讀學生，即那些每日往返學校而不住在校園內的學生。

(8) 由於四捨五入的原因，總 ADWF 為各個人口貢獻之和可能略有不同。

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/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/SdhqII
IPIdy2kS6nD
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	0.350
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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Andrew Ip

簽署 Signature Andrew 日期 Date Oct 23, 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)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專用安置後宅區 (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
高等院校學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
濕實驗室工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
濕實驗室管理人員 (J6)	0.08	440	35
幹實驗室工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
幹實驗室管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.28	29,088	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問題	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,875

註記：
(1) 參 UFF 指引表 6.2。
(2) 根據現有日間水務統計是根據其用水量計算的。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（登記號：AEIAR-259/2024），隨整個商業綜合體（即 NTM 南站和 NTD）在正常運營下的總 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 本表中採用的人口/就業人數是根據最保守的估算得出的。
(5) 「員工宿舍」指在 G.5 地塊地提供的員工宿舍。
(6) 「高等院校宿舍」指由大學根據其內的教職員宿舍及學生宿舍。
(7) 「學生」指在大學城、醫療幼兒園、醫療小學和中學學校的學生。
(8) 由於每種土地利用方式的 ADWF 均有四捨五入，因此總體值可能不完全準確。

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/5dhqll1Pldy2kS6nD
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。

2132

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 CHAU YUK CHERYL

簽署 Signature [signature] 日期 Date 24-10-2026

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）
非居留宿位宅區 (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
醫院病房住宿床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
酒店騎型工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
酒店騎型管理人員 (J6)	0.08	440	35
商業騎型工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
商業騎型管理人員 (J6)	0.08	880	70
訪客	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	/	/	2,101 (2)
NOL 商場	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 總 UFF 的估算 0.2。

(2) 總人口和日平污水設施規劃與工程研究。

(3) 根據商場的 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），商場的營業時間為 10:00 至 22:00，每天營業 12 小時。

(4) 主要根據人口普查人均居住面積和商業就業密度計算。

(5) 「員工宿舍」按住宅 0.5 的標準估算的員工宿舍。

(6) 「醫院病房」根據英國國家醫療服務體系的床位標準。

(7) 「學生」按全日制、寄宿制學生，每個學生平均佔用的床位。

(8) 由於表格中的總數為四捨五入，所以可能不完全準確。

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/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。

2132 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 CHAU YUK CHERYL
簽署 Signature [signature] 日期 Date 24-10-2626

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)

2.2.2 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 2014 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard (µg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	1 hour	350	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	55	NA
PM2.5 (FSP)	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	9
	Annual	80	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:

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Distance to the nearest industrial chimney stack (m)		
	< 20 m	≥ 200 m	Active and passive recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation uses
	20 m - 30 m (*)	≥ 100 m	Active and passive recreation uses
		5 - 100 m	Passive recreation uses
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and passive recreation uses
		5 - 50 m	Passive recreation uses
	> 40 m	10 m	Active & passive recreation uses

Note:

Source: Table 9 Table 9.1 Guidelines for use of open space site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Impacts on Industrial Emissions

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimneys were no chimneys of industrial activities identified within 200m from the A Premises. [redacted]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impacts.

Impacts on Vehicular Emissions

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 machinery such as cranes, 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, applied from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [redacted] waste disposal facilities and specified recreation sites, only NRMMs that bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015

Extending Buffer to Separate Sensitive Uses (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
Roads 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 recreation uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	≥ 5 m	Active and passive recreation uses
		≤ 5 m	Passive recreational uses
	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Source: Table 9 Table 9.1 Guidelines for use of open space site

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [redacted] 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)

2133

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Pang Sui Lai
簽署 Signature 日期 Date 24/10/2016

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。

2134

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 _____ 日期 Date 24/10/20

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。

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。

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

- Control of Air Pollution in Car Parks (EPD/EEC/TM 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)

2.2.2 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 11 April 2029 is presented 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	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
CO (mg/m3)	8 hour	10	9
	1 hour	30	NA
PM10 (µg/m3)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5 (µg/m3)	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	120	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

Note:

PAGE 11

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 200 m	[illegible]
		5 - 200 m	[illegible]
	20 m - 30 m (a)	100 m	[illegible]
		5 - 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	≥ 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	[illegible]

Note:

[illegible]

Space Policy Chapter 3 Table 3.1 Guidelines on the use of Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

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 effect on 1 June 2015. NRMM refers to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment, regulated machinery such as cranes, diesel 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. It requires all specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes to 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 Potential air quality impacts associated with the surrounding road networks and ventilation emission from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG sets out the broad guidance for locating open spaces close to potentially polluting uses, such as road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.2**

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

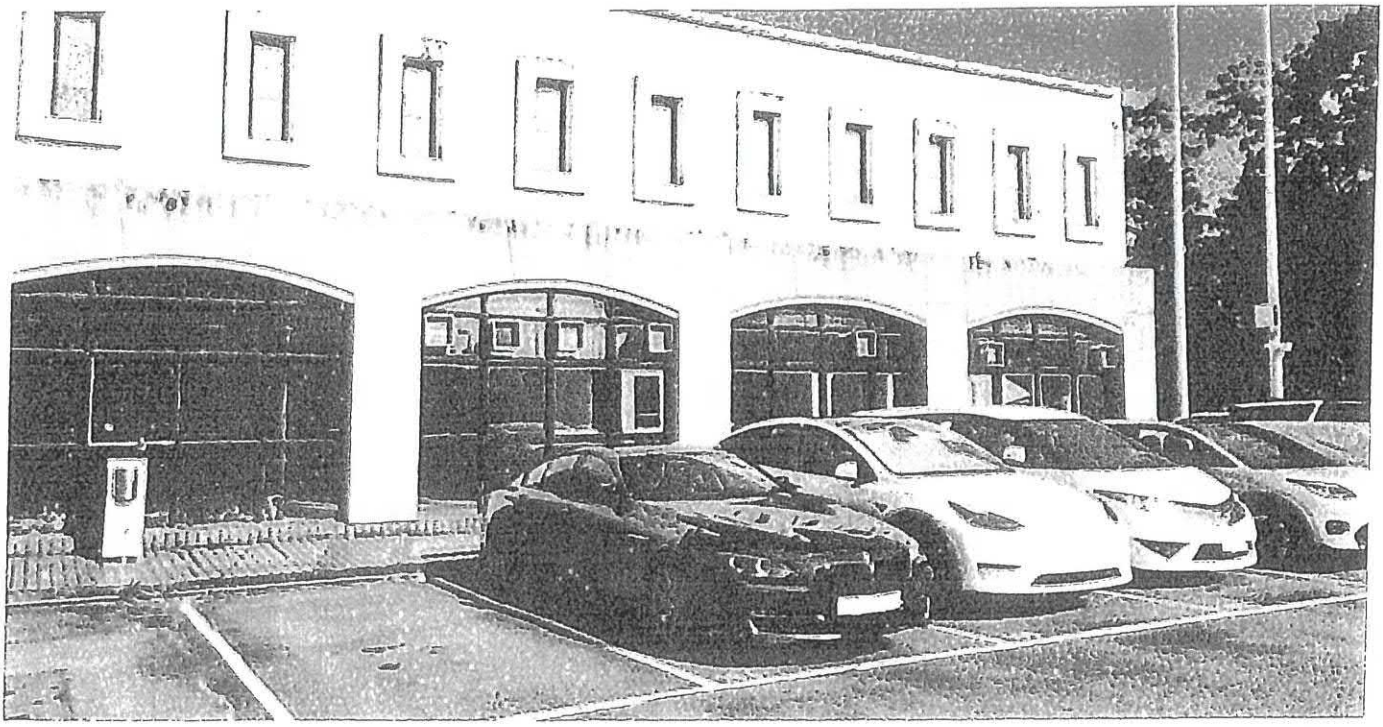
Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	Type of Road		
[illegible]	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Amenity areas only
	Local Distributor	≥ 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Amenity areas only

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [illegible] such as petrol stations and refuse collection points. 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)

2135

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 24/10/20

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。

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）：

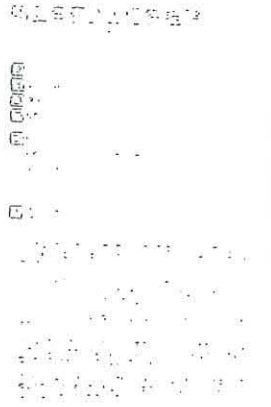
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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）
舉屋安置住宅區 (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
非酒店工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
非酒店管理人員 (J6)	0.08	860	70
病床	1.25	3,030	3,788
酒店員工	0.20	25,060	8,145
UniTown 和綜合發展的集中式污染控制系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商業	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (10)
		總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）	40,075

註：
(1) 總 UFF 的假設為 0.2。
(2) 總人口及員工人數假設與其他土地用途相同。
(3) 根據環境影響 NOL EIA 報告（已參考：AEIAR-259/2024），商業總流量為 459 立方米/天（相當於 NTD）。基於此總流量下的 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 主要根據人口普查及人口統計（除非另有說明）。
(5) 「員工宿舍」假設 0.5 的學生/員工比例。
(6) 「醫護院校學生宿舍床位」假設與員工宿舍人均流量相同。
(7) 「學生」假設大學生、研究生及一般學生宿舍每人每日 0.04 立方米。
(8) 由於平均每日流量 (ADWF) 約為日高峰人口流量的四分之一至三分之一。

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/SdkqII
1P1dy2kS6nD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/pp-294/eia_1894/progress/action_1042/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。

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。

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，此舉改寔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）：

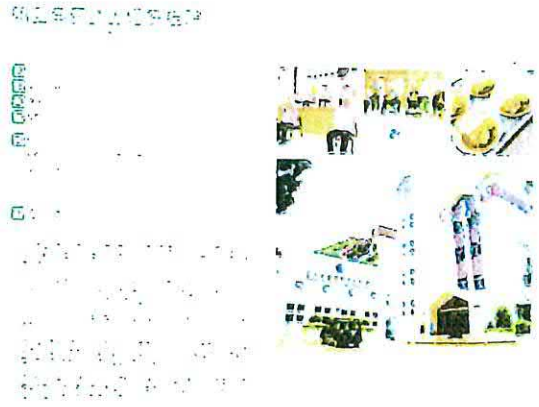
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2135 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

簽署 Signature _____ 日期 Date 27/10/20

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。

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。

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

- 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)

2.2.2 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 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 year	50	0
CO (mg/m3)	8 hour	10	1
	1 hour	30	1
PM10 (µg/m3)	24 hour	100	9
	Annual	50	0
PM2.5 (µg/m3)	24 hour	75	9
	Annual	35	0
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	0
	Annual	40	0
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	0
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	0

Note:

RAMESH

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 230 m	[illegible]
		5 – 230 m	[illegible]
	20 m – 30 m (*)	≥ 150 m	[illegible]
		5 – 150 m	[illegible]
	30 m – 45 m	≥ 90 m	[illegible]
		5 – 90 m	[illegible]
	> 45 m	10 m	[illegible]

Notes:

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Impact on Industrial Emissions

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 was no chimney of any kind within 200m from the Application 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 (NRMM) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMM include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as cranes and 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). If not so, 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. For construction sites, designated [illegible] specified activities and locations including construction sites, designated [illegible] special features and specified [illegible] to use only NRMM that bear an approval or exempt on label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 For [illegible] air quality impacts associated with the surrounding road [illegible] and chimney emission from industrial [illegible] shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the broad guidance 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 Distances from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	Type of Road		
	Primary Distributor 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	Less vulnerable land uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Less vulnerable land uses
	[illegible]		[illegible]

Note: [illegible]

2.2.7 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidance for locating open space 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）
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
醫院/療養院/護理安老宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合辦公室工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合辦公室管理人員 (J6)	0.08	440	35
商業辦公室工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
商業辦公室管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
香港員工	0.20	25,068	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問題	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 總 UFF 的細節在 6.2。
(2) 總人口和就業數字是根據規劃署的數字。
(3) 有關總流量為 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024）。
(4) 人口和就業數字是根據規劃署的數字。
(5) 「員工宿舍」係指 6.5.2 中的「員工宿舍」。
(6) 「醫院/療養院/護理安老宿舍床位」係指 6.5.2 中的「醫院/療養院/護理安老宿舍床位」。
(7) 「學生」係指全日制學生，包括幼稚園、小學、中學和大學的學生。
(8) 由於四捨五入的原因，總 ADWF 可能與個別人口/就業數字的總和略有不同。

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/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
1Pidy2kSGnD

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。

2136

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date

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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 日期 Date 26/10/26

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。

2137 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

簽署 Signature _____ 日期 Date 21/10/20

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。

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/數量 (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
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
物業物業工作人員 (一般)	0.20	3,520	936
物業物業管理人員 (J6)	0.08	860	70
酒店	1.25	3,030	3,788
酒店員工	0.20	29,060	8,145
UniTown 預測合用區的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商舖	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (10)
		總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）	40,075

註：
(1) 總 UFF 預測總表 6.2。
(2) 此為...
(3) 根據...NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024）...
(4) 各...
(5) 「員工宿舍」...
(6) 「長者院舍/學生宿舍床位」...
(7) 「學生」...
(8) 包括...

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/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。

2137 PETD

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

詳情請見附件

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 27/10/26

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。

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

- 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)

2.2.2 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 31 April 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	9
CO (mg/m3)	8 hour	10	0
	1 hour	30	0
PM10	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Nitrogen Dioxide (NO2)	1 hour	200	18
	24 hour	80	0
	Annual	40	NA
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

NOTE:

(1) [illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 **Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys**

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	Different [illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 200 m	[illegible]
		5 - 200 m	[illegible]
	20 m - 30 m [2]	≥ 100 m	Active and [illegible]
		5 - 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and [illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	≥ 40 m	10 m	Active and [illegible]

Notes:

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

Source: [illegible]

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission and Buffer

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimney was no chimney of any kind within the identified within 200m from the A Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be exposed to any industrial emission impact.

Review 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, 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, designated waste disposal facilities and specified precincts to use only NRMMs that bear an approval or exempt on 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 surface ship/ship emissions 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
Road and Railway	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	Less vehicular traffic uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		≤ 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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 traffic. 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)

2138

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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

本人反对在加州花园商场设立安老院项目，详情请见附页。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment W.P. Shiu
簽署 Signature 日期 Date 2016.10.25

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、逼喺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)

2.2.2 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 1 January 2014 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]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO_2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	0
PM_{10} [2]	24 hour	100	9
	Annual	50	0
$PM_{2.5}$ [2]	24 hour	37.5	18
	Annual	15	0
NO_2	1 hour	200	18
	24 hour	125	9
	Annual	40	0
Ozone (O_3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	0
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	0

Note:

[illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	> 200 m	[illegible]
		5 - 200 m	[illegible]
	20 m - 30 m [1]	> 100 m	[illegible]
		5 - 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	> 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	[illegible]

Note:

[illegible]

Source: [illegible]

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises in Chart 10 Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney of the kind were identified within 200m from the A Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be affected by 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

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, 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, starting from 1 September 2015. In order to speed up activities and projects including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and operations, 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 3.1 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	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]	[illegible]	[illegible]

Source: [illegible]

2.2.7 Table 3.1 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)

2133

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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

本人反对在加州花园商场设立安老院项目，详情请见附页。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment W. P. Shiu
簽署 Signature Shiu 日期 Date 2026.10.25

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。

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。

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）：

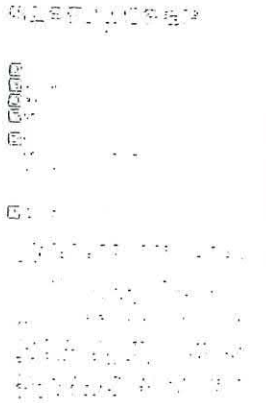
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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 總結了本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)	總平均晝季流量（ADWF）（立方米/天）
長期安置住宅區 (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
混合用途工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合用途管理人員 (J6)	0.08	440	35
新興用途工作人員 (一般)	0.20	3,520	936
新興用途管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
酒店員工	0.20	29,088	8,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商場	/	/	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) 總人口與已完成的總就業人口的比例。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），商場的總污水量為 459 立方米/天。
(4) 各類土地用途的人口/就業人數假設（詳細假設請參閱附錄 C）。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5.1 中提及的員工宿舍。
(6) 「長者院舍/學生宿舍」指長者院舍和學生宿舍的床位數。
(7) 「學生」指全日制學生，包括小學、中學和大學學生的人數。
(8) 由於四捨五入的關係，ADWF 的總和可能與各單項略有差異。

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/5dhqII
1PIdy2kSOnD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/pp_294/eia_1894/progress/action_1942/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。

2133

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 LEUNG KOK WA

簽署 Signature [signature] 日期 Date 24-10-2026

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」。

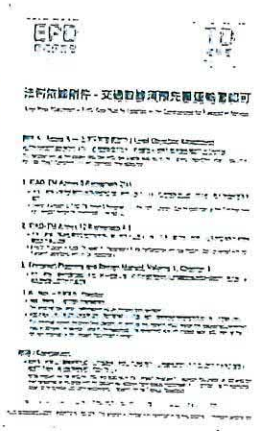
此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採用 CRTN 標準，以上並非新規定。

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)

2133 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 LEUNG KAR WA
簽署 Signature 日期 Date 24-10-2026

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

2133 附bp

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/數量 (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
醫院/安老院/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
商業餐廳工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
商業餐廳管理人員 (J6)	0.08	880	70
泵房	1.25	3,030	3,788
香港員工	0.20	25,068	0.145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 內部	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 總 UFF 的假設為 0.2。
(2) 此為 UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統的設計容量。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（參考編號：AEIAR-258/2024），[illegible] 總計 459 m³/日。
(4) 基於已批准的人口普查和人口規劃指南的人口數。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節討論的員工宿舍。
(6) 「宿舍床位」指在大學城內的學生宿舍床位。
(7) 「學生」指在大學城、教育機構和社區設施的學生。
(8) 由於平均旱季流量 (ADWF) 的每日流量，[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/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
1PIdy2kSGnD

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

2133

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

2133 附加

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。

2133 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 LOUNG KAR WA

簽署 Signature [signature] 日期 Date 24-10-2026

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。

2140

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 WING WAI
簽署 Signature [signature] 日期 Date 24.10.2020

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	120 米	5 米
住宅/長時間居住用途		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。

2141

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 YEUNG KAM WAH
簽署 Signature [signature] 日期 Date 25-10-2026

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）：

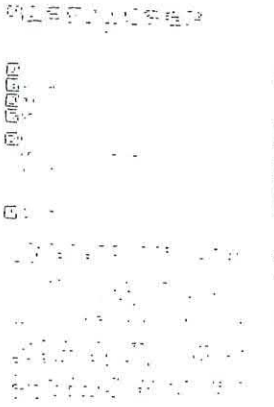
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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。

2141

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 YEUNG KAM WAH
簽署 Signature 日期 Date 25-10-2026

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 節討論的設計參數和假設，表 6.4 給出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/數量 (4)	經平均晴天流量 (ADWF)（立方米/天）
安居安置住宅院 (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
醫療機構住宿護理床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合型工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合型管理人員 (J6)	0.08	440	35
私營部門工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
私營部門管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
各種員工	0.20	29,068	0,145
UniTown 和綜合發展的其中式洗衣房	/	/	2,101 (2)
NOL 內部	/	/	459 (3)
小計			37,159 (4)
總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）		/	40,075

註：
(1) 總 UFF 的細節 6.2。
(2) 小型污水處理廠的平均日旱天流量（ADWF）。
(3) 根據香港 NOL EIA 報告（已存檔：AEIAR-259/2024），門診部的污水量（如口腔科診所和 TCM）在下午總計 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 各種土地利用的人口或員工數量乘以總單位流量係數。
(5) 「員工宿舍」係指 6.5 節中提到的員工宿舍。
(6) 「醫療機構住宿護理床位」指與安老院員工宿舍分開計算。
(7) 「學生」係指大學生，包括住宿生和走讀生，並假設平均每天產生 4 小時。
(8) 總污水量是根據每天的 ADWF 乘以人口或員工數量，再乘以總單位流量係數計算得出。

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/5dhqU
1PIJy2kS6nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp-
294/eia_3094/progress/action_3842/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，雅仕居日蓉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。

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。

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

- Control of Air Pollution in Car Parks (Prescribed Air Pollutants) Regulation
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of EIAO-TM)

Air Quality Objectives (AQOs)

2.2.2 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) established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 1 January 2014 is prescribed 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]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 minute	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
RSP (PM10)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
FSP (PM2.5)	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	9
	Annual	80	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]

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	< 230 m	[illegible]
		5 - 230 m	[illegible]
	20 m - 30 m (5)	[illegible]	[illegible]
		> 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	< 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	[illegible]

Note:

[illegible]

Space Policy Chapter 3 Table 3.1 Development Standards for Open Space in

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Reference on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 230m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2020 to verify the presence of chimney were no chimneys of the listed within 230m from the A Premises. [illegible]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact

Reference on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs Phase II lies in 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 Control) Regulation

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission Control) Regulation aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs refer to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment regulated mainly for use in areas other than roads and special purposes.

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 exempt label issued to them by the EPD started from 1 September 2015. In general, specified activities and locations including construction sites, [illegible] except diesel fork-lifts and specified locations for 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 operation road carriageway and chimney emission from industrial estate 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
Roads/ Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreation uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreation uses
		< 10 m	Passive recreation uses
	Local Distributor	≥ 5 m	Active and passive recreation uses
		< 5 m	Passive recreation uses
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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)

2142

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 Ho Kwok Kwan

簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2026

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。

2142 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)

詳情請見附件

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Ho Kwok Kwan
簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2026

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。

2142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 Ho Kwok Kwan

簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2026

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)

2142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 Ho Kwok Kwan

簽署 Signature _____ 日期 Date 25/10/2026

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。

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 (EnvPEC 0N 2/95)
- 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)

2.2.2 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 31 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]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
PM10 (FM)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5 (FM)	24 hour	75	9
	Annual	35	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
Lead (Pb)	24 hour	4,000	0
	Annual	0.5	NA

Note

[illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 20 m	Active and Passive recreational uses
		5 - 20 m	Passive recreational uses
	20 m - 50 m (*)	≥ 100 m	Active and Passive recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	51 m - 80 m	≥ 50 m	Active and Passive recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	≥ 80 m	10 m	Active and Passive recreational uses

Notes

[illegible]

Source: [illegible]

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 2025 to verify the presence of chimneys were no chimneys or industrial activities identified within 200m 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

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 generators, 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 during from 1 September 2015. In general, specified activities and locations including construction sites, [illegible] public disposal facilities and specified premises 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 principles for locating open spaces close to potentially polluting uses, e.g. 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 Railways	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	Footpaths/cycle tracks
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		≤ 5 m	Footpaths/cycle tracks
	[illegible]	-	Footpaths/cycle tracks

[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] in terms of [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）
安居安置住宅區 (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
醫院/安老院舍住宿床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合綜合工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合綜合管理人員 (J6)	0.08	440	35
新興綜合工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
新興綜合管理人員 (J6)	0.08	880	70
旅客	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	29,060	8,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商場	/	/	459 (3)
小計			37,159 (10)
總 ADWF（含 10% 應急儲備）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 總 UFF 的細節在 6.2。
(2) 來自 UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統的 ADWF 為 2,101 立方米/天。
(3) 來自 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），NOL 商場的 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 各類土地利用的人口/就業人數假設詳見附錄 B。
(5) 「員工宿舍」假設 6.5 名員工共用一個床位。
(6) 「醫院/安老院舍住宿床位」假設每張床位平均入住 1.5 人。
(7) 「學生」假設大學生、研究生和中學生每人每天產生 0.04 立方米污水。
(10) 由於四捨五入的關係，總 ADWF 為各項目的加總可能與總計略有差異。

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/SdhqII
1PIdy2kS6nD

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。

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 LO SUK CHING
簽署 Signature [signature] 日期 Date 24.10.2026

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。

2144

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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)

詳情請見附件

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 25 OCT 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。

2141 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 沈昌孝

簽署 Signature 日期 Date 26/10/2020

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。

2145

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 何文生
簽署 Signature [signature] 日期 Date 25-10-2016

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)	總平均晴季流量 (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
若干院校學生宿舍床位 (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
科貿輸區工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
科貿輸區管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問題	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		/ 總 ADWF（含 10% 應急餘量）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 總 UFF 的估算 6.2。

(2) 總人口及就業人數的假設詳見附錄 B。

(3) 有關詳細資料，NOL EIA 報告（參考編號：AEIAR-259/2024），「污水排放量估算」部分。NOL 預計每日污水量為 459 立方米。

(4) 若干院校學生人口的假設詳見附錄 B。

(5) 「員工宿舍」假設 6.5 的總人口的員工宿舍。

(6) 「若干院校學生宿舍床位」的假設詳見附錄 B。

(7) 「學生」假設大學生、研究生和學生宿舍學生的比例。

(8) 由於四捨五入的關係，總 ADWF 的總人口與上述人口的總和不完全相等。

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。

2146

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 [signature] 日期 Date 25/10/2016

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』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)

2146 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 Andrew Shum Wang Tai
簽署 Signature Andrew Shum 日期 Date 26/5/2016

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。

2147

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 SHEK YUEN 石苑

簽署 Signature [signature] 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。

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）：

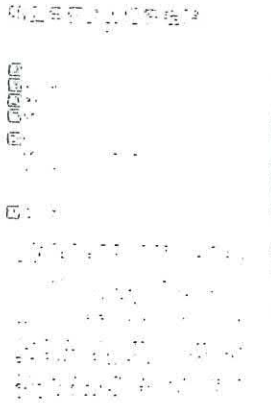
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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 總結了擬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）
舒展安置住宅區 (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
高等教育學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
酒店醫護工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
酒店醫護管理人員 (J6)	0.08	440	35
商業醫護工作人員（一般）	0.20	3,520	996
商業醫護管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,068	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污染控制系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問卷	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急餘量）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 總 UFF 採用表 6.2。

(2) 綜合醫院的污染控制系統採用 [illegible]。

(3) 根據 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），[illegible]（即 [illegible] 每日 [illegible] ADWF）。459 立方米/天。

(4) 主要人口/就業數據來源：[illegible]。

(5) 「員工宿舍」假設 6.5 [illegible] 員工宿舍。

(6) 「高等教育學生宿舍床位」採用大學城規劃的高等教育學生宿舍床位。

(7) 「學生」指全日制學生，數據來源：[illegible]。

(8) 由於各種土地利用類別的 ADWF 均高於 [illegible]，[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/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/5dhqIl1PIdy2kS6nD

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。

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。

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[illegible]EC Fin 2/96)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of the EIAO TM)

Air Quality Objectives (AQOs)

2.2.1 To achieve, as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter, the overall objective 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 1[illegible] April 2014 is presented 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	0
[illegible]	Annual	50	NA
[illegible]	24 hour	75	18
	Annual	35	NA
	1 hour	200	18
NO2	24 hour	125	0
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Real-time	197	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]

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	> 200 m	Active and passive recreational 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

Note:

(a) [illegible]

(b) [illegible]

Source: HKPSG Chapter 9 Table 2.1 Extracted for illustration purpose only

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Uses and Issues

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fig. Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimneys or industrial activities identified within 200m from the Application Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be affected by any industrial emission impact.

Review 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

[illegible]

Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission Control) Ordinance

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission Control) 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 drilling rigs, 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] waste disposal facilities and specified premises 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 ventilation shafts of industrial estates 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
Roads and Tunnel Ventilation Shafts	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]	[illegible]

Source: HKPSG Chapter 9 Table 2.3

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [illegible] in terms of [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)

2147

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 SHEK YUEN YEE

簽署 Signature _____ 日期 Date 26/10/2016

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。

2147 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 SHEK YUEN YEE

簽署 Signature _____ 日期 Date 26/10/2026

2147 附加

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：
專人送遞或郵遞：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 Cheung Kan Chi

簽署 Signature [signature] 日期 Date 24 Oct 2016

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、廁所與廚房排
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自
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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、 讓老』**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
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
求，否決該項不符合安老服務核心原則的規劃申請。

2140

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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

車輛不斷加快多了是空氣污染更加多。

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

簽署 Signature 日期 Date 24-10-2026

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。

2150

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 YAM KIM CHEUNG
簽署 Signature _____ 日期 Date 23/10/2026

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。

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。

2151

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞：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 TAO TAI < TAI

簽署 Signature [signature] 日期 Date 24/10/26

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。